



KUYAŞ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

“86 Adet Gayrimenkul Değerleme Raporu”

27.01.2014

Yenibosna Mah.

İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk. No:4 Bahçelievler / İSTANBUL

İstanbul Vizyon Park 29 Ekim Caddesi No:4 A1, A2, B1, B2, B3 Bloklar Bahçelievler / İSTANBUL



Takdim:

KUYAŞ Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.

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.

27.01.2014

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

Bahçelievler, İSTANBUL

Konu: İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesinde konumlu çeşitli nitelikli 86 adet gayrimenkul değerlendirme çalışması

Sayın Ahmet ÇİLESİZ,

İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesinde yer alan 1542 Ada 14 ve 1542 Ada 23 no'lu parseller üzerinde konumlu 86 adet çeşitli nitelikte gayrimenkuller 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 27.01.2014 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

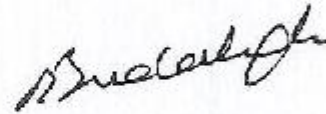
Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.



Ahmet ARSLAN

Genel Müdür Yardımcısı

Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)



Baki BUDAKOĞLU


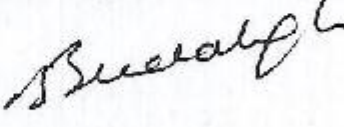
Genel Müdür

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.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Ahmet ARSLAN Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376) 	Baki BUDAKOĞLU Lisanslı Değerleme Uzmanı (400159) 



- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	27.01.2014/4
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	Açıklamalı Değerleme
İncelemenin Yapıldığı Tarih	15.01.2014
Değerlemesi Yapılan Mülk	Dükkan, Atölye, Depolu Dükkan, Lokanta, Büro
Gayrimenkulün Adresi	İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk. No:4 Bahçelievler / İSTANBUL İstanbul Vizyon Park 29 Ekim Caddesi No:4 A1, A2, B1, B2, B3 Bloklar Bahçelievler / İSTANBUL
Hukuki Tanımı	Ofis, Lokanta, Büro
Mal Sahibi	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Boş
Mevcut Kullanıcı	Boş
İmar Durumu	Küçük Sanayi alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	1542 Ada 14 Parsel 15.116,82 m ² 1542 Ada 23 Parsel 19.380,29 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	1542 Ada 14 Parsel Net alan : 5.582,37 m ² 1542 Ada 14 Parsel Brüt alan: 8.094,46 m ² 1542 Ada 23 Parsel Net alan : 11.141,3 m ² 1542 Ada 23 Parsel Net alan : 16.120,5 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı
Tanımlanan Değerin Son Takdiri	117.320.00 + %18KDV
KDV Dahil Tanımlanan Değerin Son Takdiri	~138.437.600 TL
Değerleme Uzmanı	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 kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek 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 yapılandırmanın 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 15	
3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	15
3.6. Taşınmazın Tanıtılması	15
3.6.1. Ulaşım Özellikleri	15
3.6.2. Fiziksel Özellikler	16
4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....	28
4.1. Emsal Araştırması	28
4.1.1. Satılık Büro Emsali Araştırması	28
4.1.2. Kiralık Büro Emsali Araştırması	32
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	33
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	33
5.2. En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	33
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	33
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	33
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	33
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	34
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	34
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı.....	34
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	34
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	34
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,	37
5.3.2.3. Gelir Yaklaşımına Göre Değer Analizi	37
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	40



5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	40
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	40
5.4.3. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri	40
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	41
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	42



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

Bu rapor, KUYAŞ Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin 19.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 27.01.2014 tarihli, 4 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 27.01.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte 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 13.01.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak 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 : Tugay 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.dengedeğerleme.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 27.01.2014 tarihli 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 Hakkı

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 itibari 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
Avclar	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 milli 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 milli 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 yayinevlerinin 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 kıyısına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İktelli 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.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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, Kemerburgaz, 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 Sanyer 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 İnşaat 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 kafflesi, 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), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sanyer; 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 Sanyer'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	BKZ. EKLER
MAHALLESİ / KÖYÜ	YENİBOSNA MAHALLESİ	ARSA PAYI	BKZ. EKLER
SOKAĞI	-	BLOK NO	BKZ. EKLER
MEVKİİ	KÖYALTI	KAT NO	BKZ. EKLER
PAFTA		BAGIMSIZ B. NO	BKZ. EKLER
ADA	1542	MALİKLERİ	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
PARSEL	BKZ. EKLER		
VASFİ	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 taşınmazlar üzerinde takyidat olmadığı görülmüştür.

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

Bahçelievler Tapu Müdürlüğü yetkililerinden alınan şifahi bilgiye göre, 1542 Ada 14 Parselde konumlu A1 Blok 25 nolu bağımsız bölümün son 3 yıl içerisinde 17.04.2012 tarihinde Viyon İstanbul Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd Şti'den Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye geçtiği öğrenilmiştir.

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, 14.03.2010 tasdik tarihli ve 1/5000 ölçekli Nazım Planında Küçük Sanayi Alanında kalmakta olup; KAKS: 3,00 olarak onanan Avan Proje ile uygulama yapılacağı koşulu bulunmaktadır. Son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

✓ Yapı Ruhsat

1542 Ada 14 Parsel;

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, blok bazında ve bağımsız bölüm bazında yerinin doğruluğu Bahçelievler Belediyesinde mevcut kat İrtifakına esas 08.02.2008 tarih ve 1830 sayılı Mimari Projesi İncelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Ekspertize konu bağımsız bölümlerin projesinde planlanan konumda ve projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

1542 Ada 14 Parselin 03.04.2008 tarih ve 03/05 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ile 08.02.2012 tarih ve 18/02 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

1542 Ada 23 Parsel;

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, blok bazında ve bağımsız bölüm bazında yerinin doğruluğu Bahçelievler Belediyesinde mevcut kat İrtifakına esas 29.04.2009 tarih ve 2009/4725 sayılı Mimari Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Ekspertize konu bağımsız bölümlerin projesinde planlanan konumda ve projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

1542 Ada 23 Parselin 03.04.2012 tarih ve 2563 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Yapı denetim firmasından ilgili denetimlerle ilgili alınan resmi yazı ektedir.

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'ı 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 taşınmaz üzerindeki yapı, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamındadır. Yapı denetim Firması Küresel Yapı Demetim Hizmetleri A.Ş. (29 Ekim Cad. Kuyumcukent 1. Plaza Kat 7 No:1 Yenibosna-Bahçelievler / İstanbul) dir. Yapı denetim firmasının projenin uygunluğu ile ilgili gerçekleştirdiği denetimler sonrasında düzenlediği evrak ektedir.

3.6. Taşınmazın Tanıtılması

3.6.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. 1. ve 2. köprü bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu gayrimenkullere olan erişim doğrudan Ladin Sokak'tan sağlanmaktadır.

Konu gayrimenkulden 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 taşınmazlardan 1542 Ada 23 Parsele ulaşım;

Bölgenin ana arterlerinden olan D-100 ve O-3 Karayolu arasında bağlantı yolu olarak kullanılan Mahmutbey – Yeşilköy Bağlantı yolunda yan yol olan Ladin Sokağına dik bağlanan Kuyumcular Sokağına cepheli konumlu olup, yakın çevresinde İhlas Holding Merkez Binası, Kuyumcukent, Yenibosna Dış Ticaret Merkezi ve Nish İstanbul Projesi yer almaktadır.

Ekspertize konu taşınmazlardan 1542 Ada 14 Parsele ulaşım;

Ekspertize konu taşınmaz, bölgenin ana arterlerinden olan 29 Ekim Caddesi üzerinde konumlu olup, yakın çevresinde Kuyumcukent, İstanbul Vizyon Park, Türkiye Gazetesi Ticaret Meslek Lisesi, Nish İstanbul Projesi yer almaktadır.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

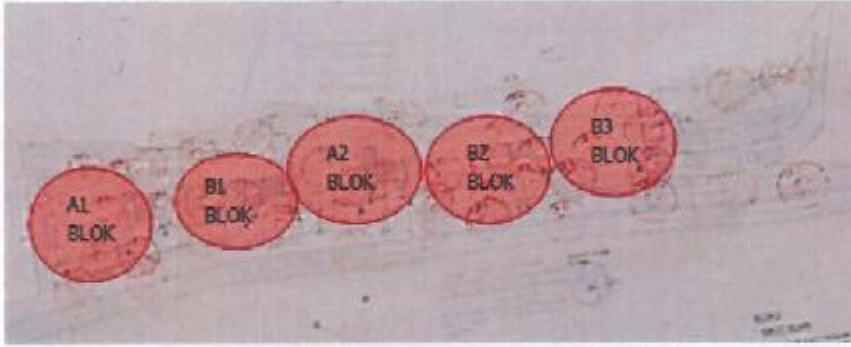


3.6.2. Fiziksel Özellikler

1542 Ada 14 Parsel

Taşınmazın yer aldığı "İstanbul Vizyon Park" 15.116,82 m² alanlı parsel üzerine kurulmuş olan A1, A2, B1, B2 ve B3 olarak adlandırılan 5 bloktan oluşmaktadır. Bloklar büro olarak projelendirilmiş olup, bitişik nizamdadır. Blok bazında bağımsız bölüm sayıları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	BB Sayısı
A1	76
A2	78
B1	87
B2	88
B3	154
Toplam	483



Ekspertize konu bağımsız bölümlerin bulunduğu A1, A2, B1, B2 ve B3 Blok, bitişik nizamda, betonarme karkas İnşaat tarzında, 5 bodrum + zemin + 9 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Projesine ve mevcuda göre,

A1 Blok; 5., 4., 3., 2. bodrum katlarda; otopark ve sığınak alanı, 1. Bodrum ve zemin katta 4 adet depolu dükkan, 1. normal katında ve her normal katta 8'er adet büro olmak üzere toplam 76 adet bağımsız bulunmaktadır.

A2 Blok; 5., 4., 3., 2. bodrum katlarda; otopark ve sığınak alanı, 1. Bodrum ve zemin katta 6 adet depolu dükkan, 1. normal katında ve her normal katta 8'er adet büro olmak üzere toplam 78 adet bağımsız bulunmaktadır.

B1 Blok; 5., 4., 3., 2. bodrum katlarda; otopark ve sığınak alanı, 1. Bodrum ve zemin katta 4 adet depolu dükkan, 1. normal katında 6 adet büro, 2. normal katında 7 adet büro, 3. normal katında 10 adet büro, 4. normal katında 10 adet büro, 5. normal katında 10 adet büro, 6. normal katında 10 adet büro, 7. normal katında 10 adet büro, 8. normal katında 10 adet büro, 9. normal katında 10 adet büro olmak üzere toplam 87 adet bağımsız bulunmaktadır.

B2 Blok; 5., 4., 3., 2. bodrum katlarda; otopark ve sığınak alanı, 1. Bodrum ve zemin katta 5 adet depolu dükkan, 1. normal katında 6 adet büro, 2. normal katında 7 adet büro, 3. normal katında 10 adet büro, 4. normal katında 10 adet büro, 5. normal katında 10 adet büro, 6. normal katında 10 adet büro, 7. normal katında 10 adet büro, 8. normal katında 10 adet büro, 9. normal katında 10 adet büro olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bulunmaktadır.

B3 Blok; 5., 4., 3., 2. bodrum katlarda; otopark ve sığınak alanı, 1. Bodrum ve zemin katta 4 adet depolu dükkan, 1. normal katında 11 adet büro, 2. normal katında 13 adet büro, 3. normal katında 18 adet büro, 4. normal katında 18 adet büro, 5. normal katında 18 adet büro, 6. normal katında 18 adet büro, 7. normal katında 18 adet büro, 8. normal katında 18 adet büro, 9. normal katında 18 adet büro olmak üzere toplam 154 adet bağımsız bulunmaktadır.

1542 Ada 14 Parsel Üzerindeki Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

1- Konumu : Ekspertize konu bağımsız bölümler A1, A2, B1, B2 ve B3 blokta konumlu olup, bağımsız bölümlerin konumları proje üzerinde gösterildiği gibidir.

2- Alanı : Brüt kullanım alanları değerlendirme tablosunda verilmiş olup, toplam net alan 5.582,37 m² ve ortak alanlar dahil brüt alan 8.094,46 m² alanıdır.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3-Bölümler : Büro nitelikli bağımsız bölümlerin her biri wc ve büro olmak üzere iki hacimden oluşmaktadır. Dükkan nitelikli olan bağımsız bölümler bodrum katta depo alanı ve WC alanı olmak üzere iki hacimden, zemin katta tek hacimden oluşmaktadır.

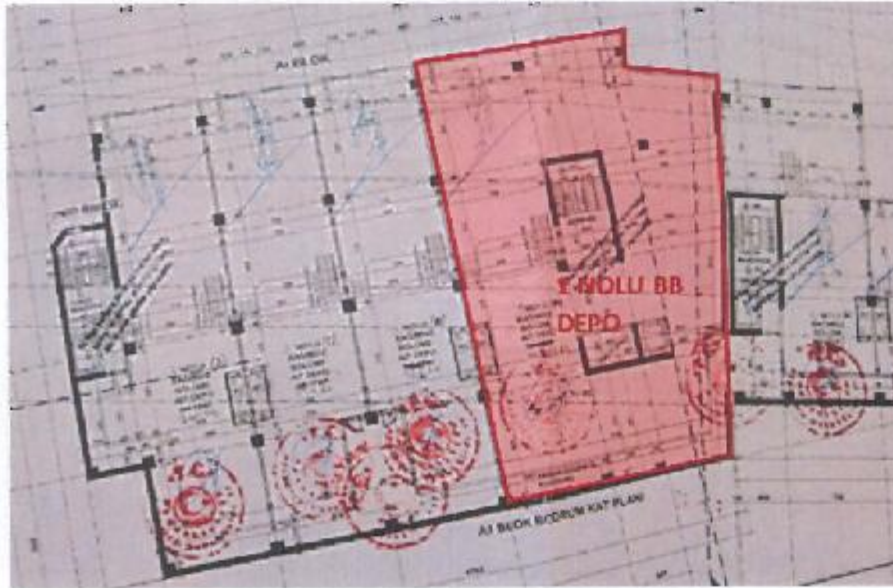
4-Zeminler : Tüm bağımsız bölümlerde taban şap dökülmesi olup, kaplamaların müşteri tarafından yapılacağı belirtilmiştir.

5-Duvarlar : Tüm bağımsız bölümlerde plastik boyalıdır.

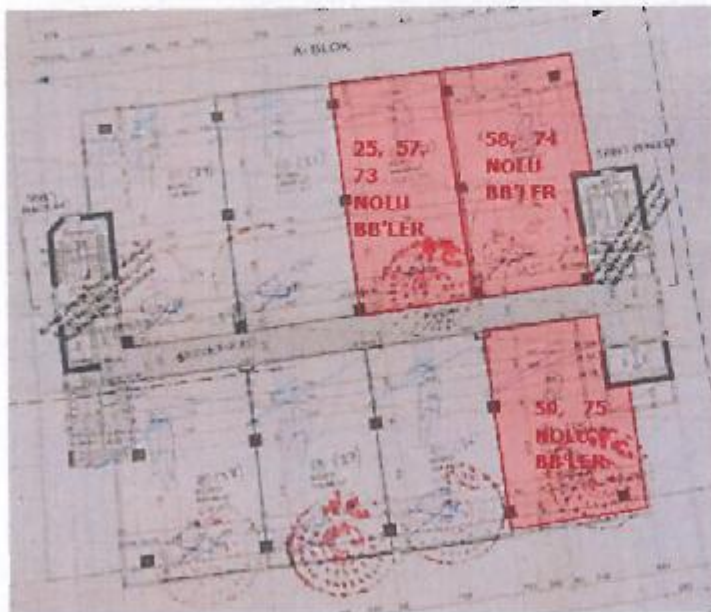
6-Doğrama : Büro nitelikli bağımsız bölümlerde dış kapılar ahşap panel kapıdır. Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerde doğramaları alüminyum olan cam kapıdır.

7-Isınma : Merkezi ısıtma, soğutma ve yangın alarm-ihbar tesisatlarının bulunduğu gözlemlenmiştir.

A1 BLOK



ZEMİN KAT

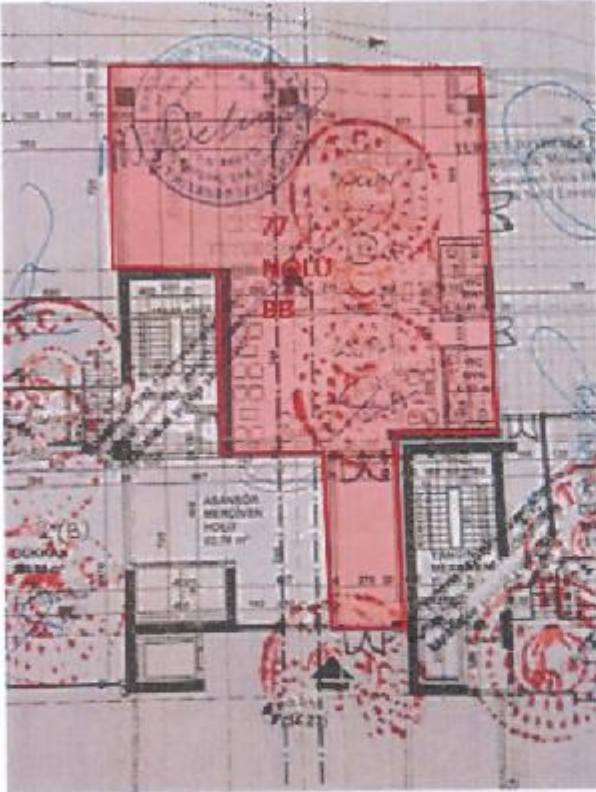
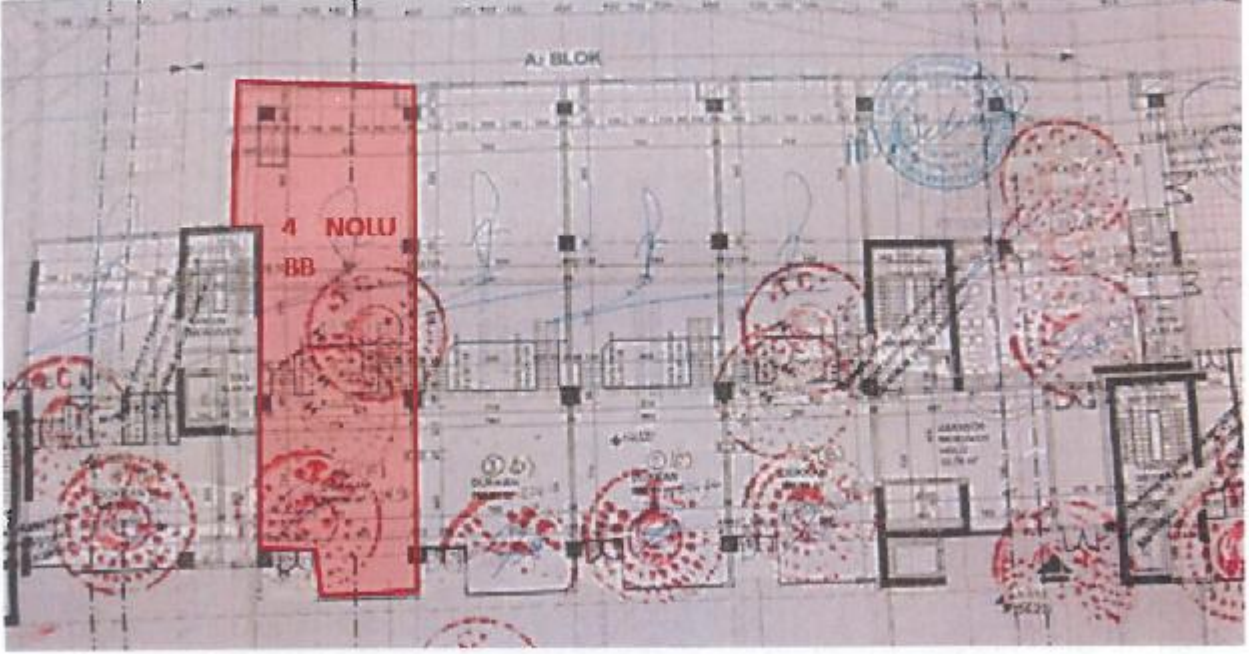


3, 7 VE 9. NORMAL KATLAR

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

A2 BLOK

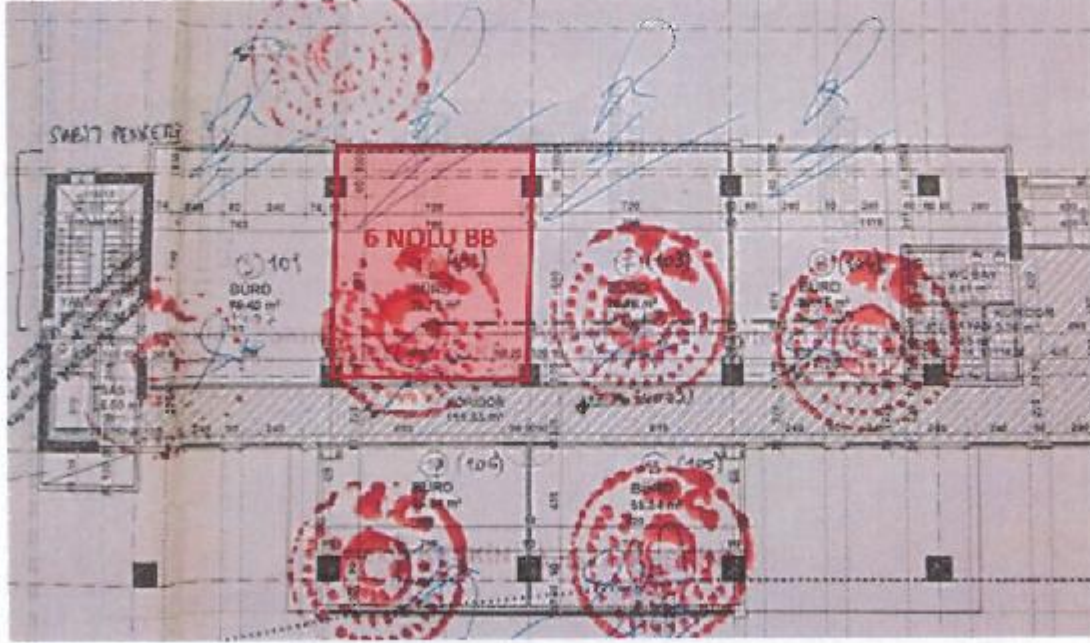


ZEMİN KAT

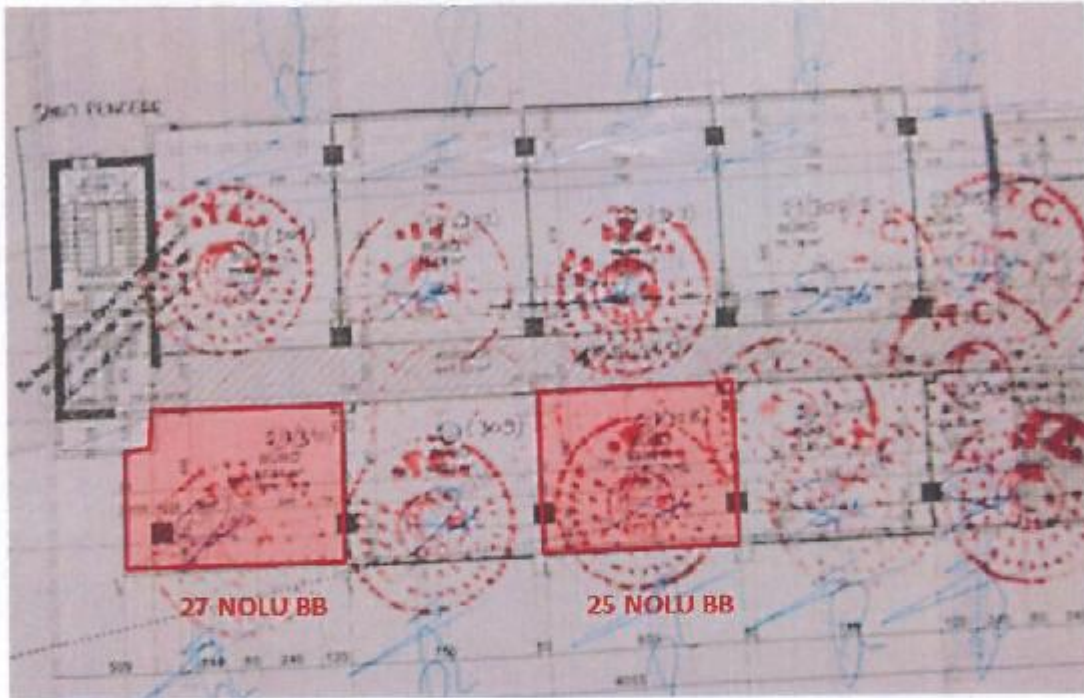
BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

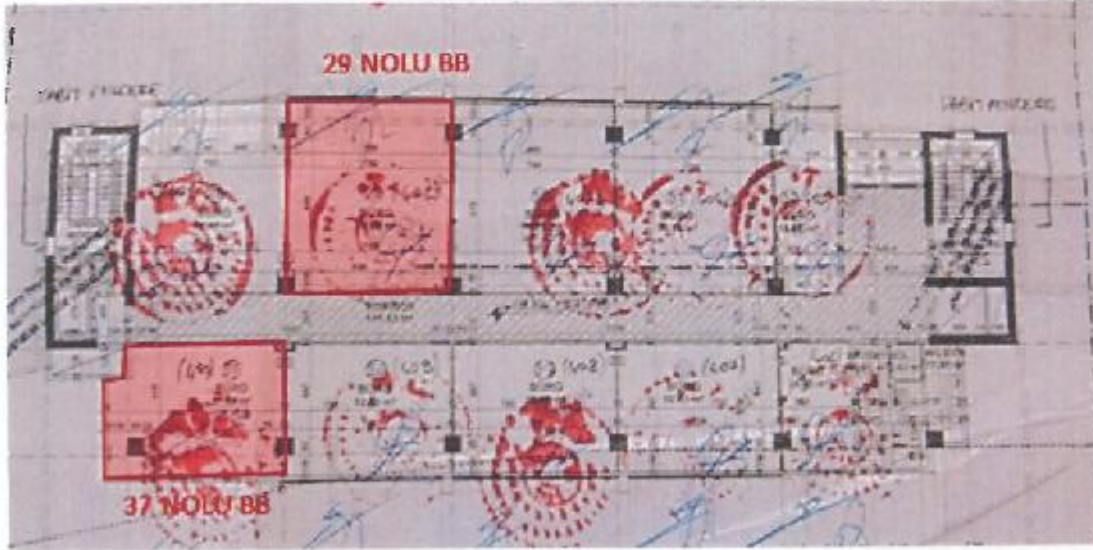
B1 BLOK



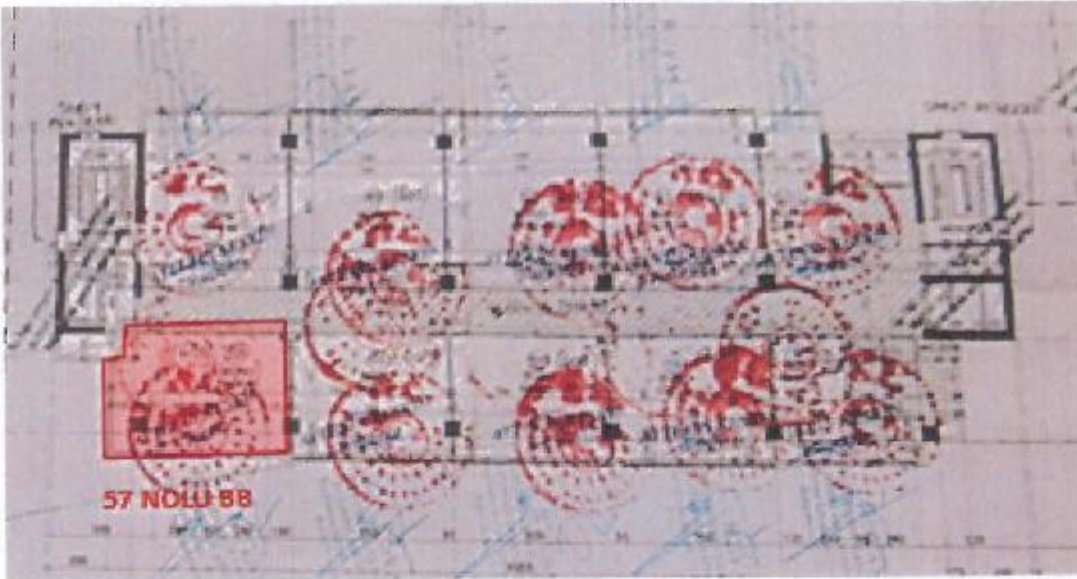
1.NORMAL KAT



3.NORMAL KAT



4. NORMAL KAT

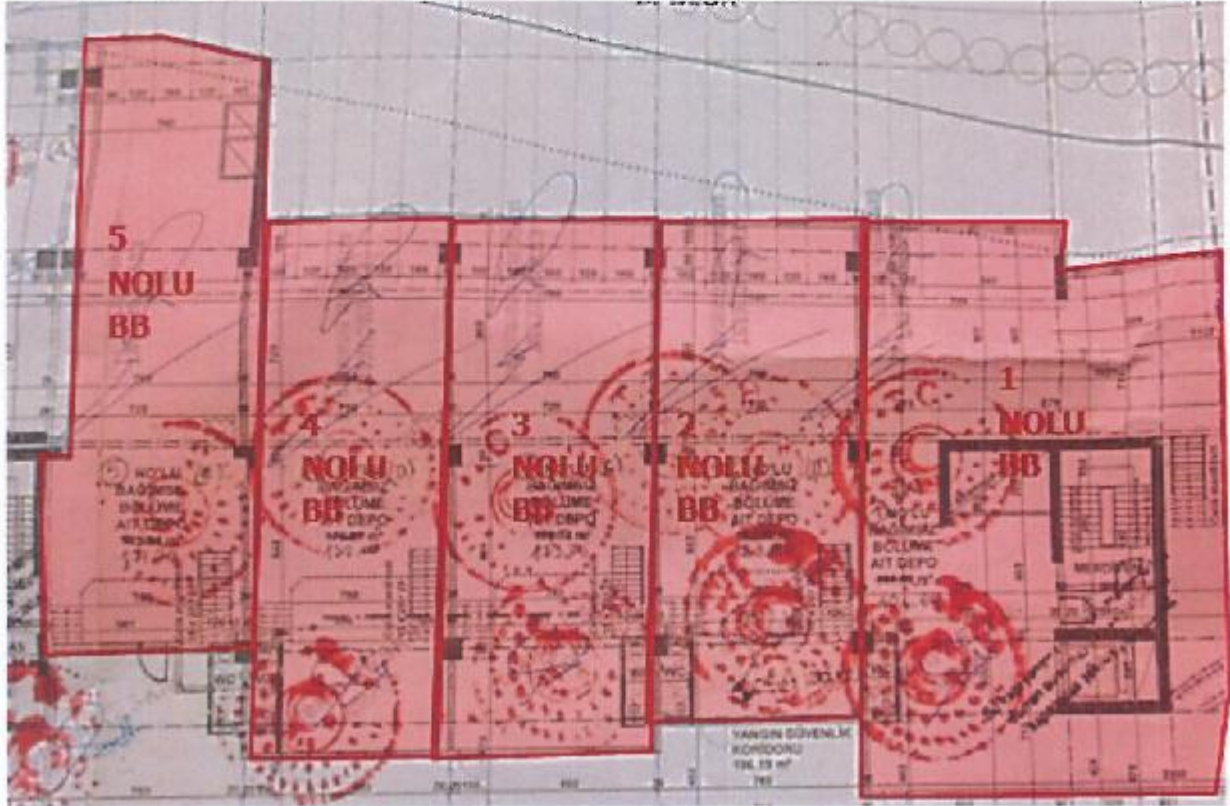


6. NORMAL KAT

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

B2 BLOK



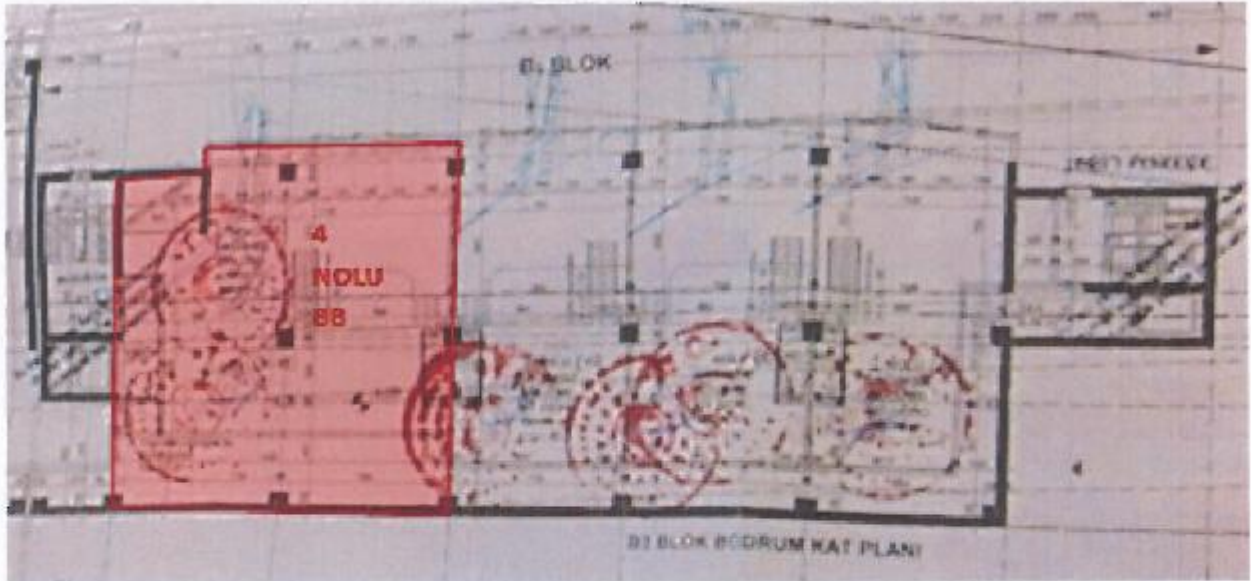
BODRUM KAT



ZEMİN KAT



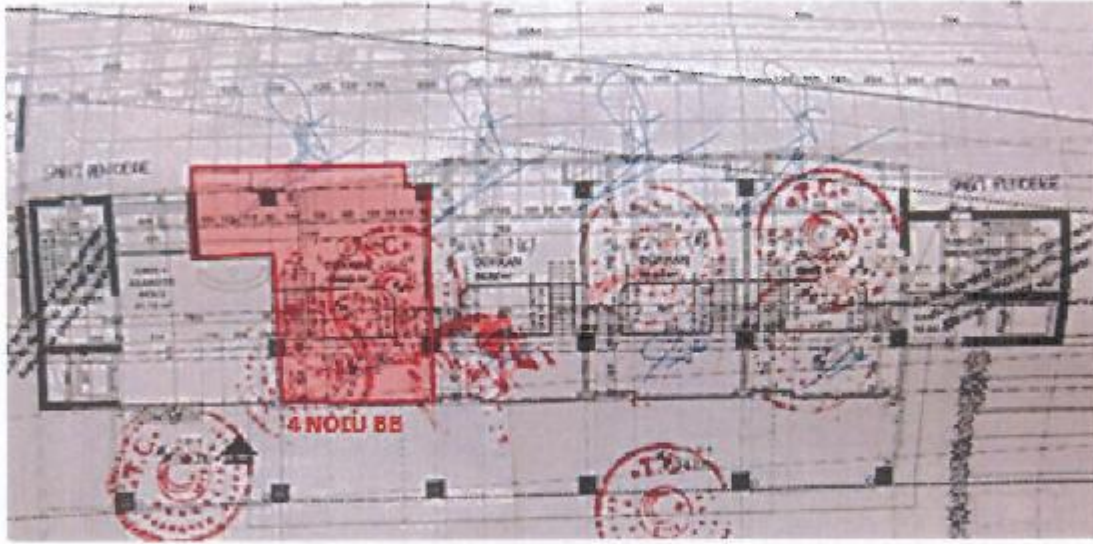
B3 BLOK



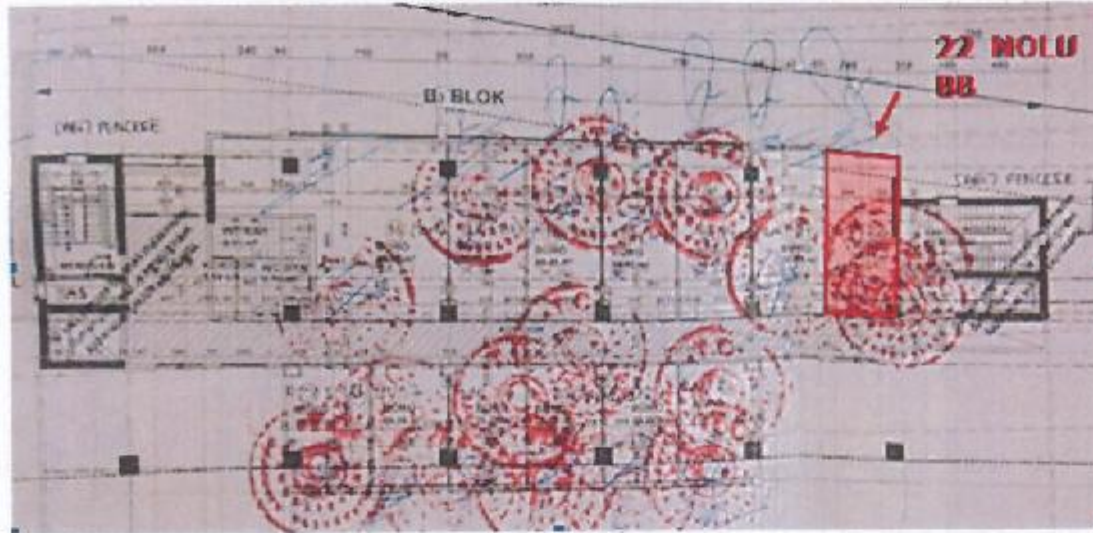
1. BODRUM KAT

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

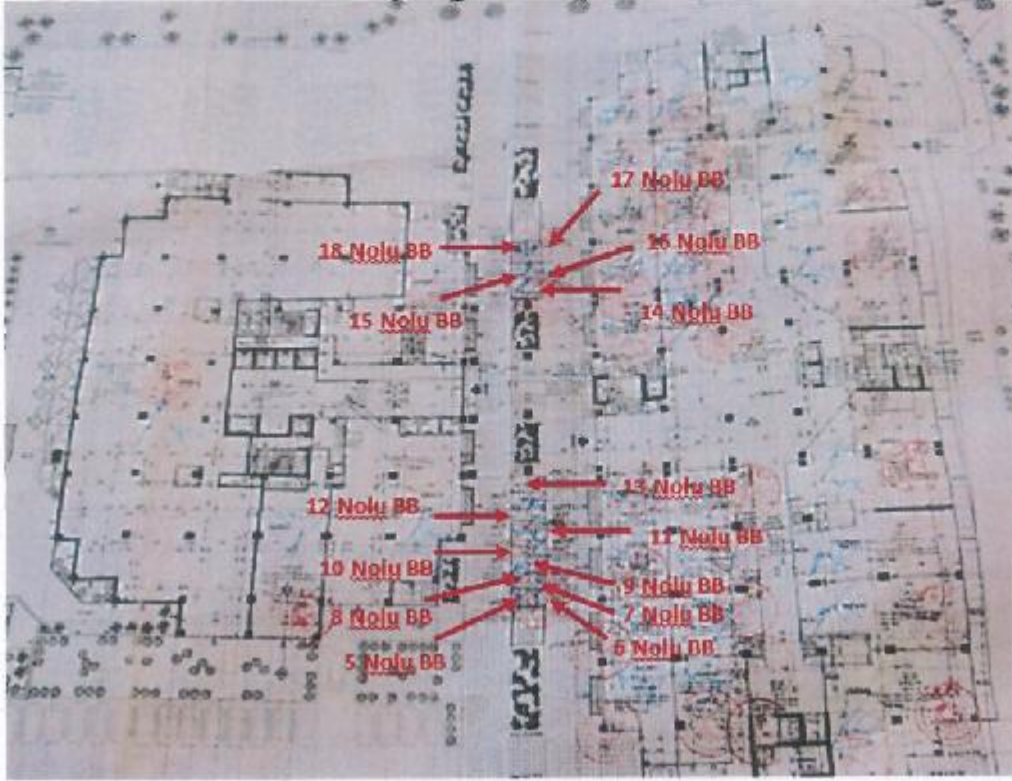


ZEMİN KAT

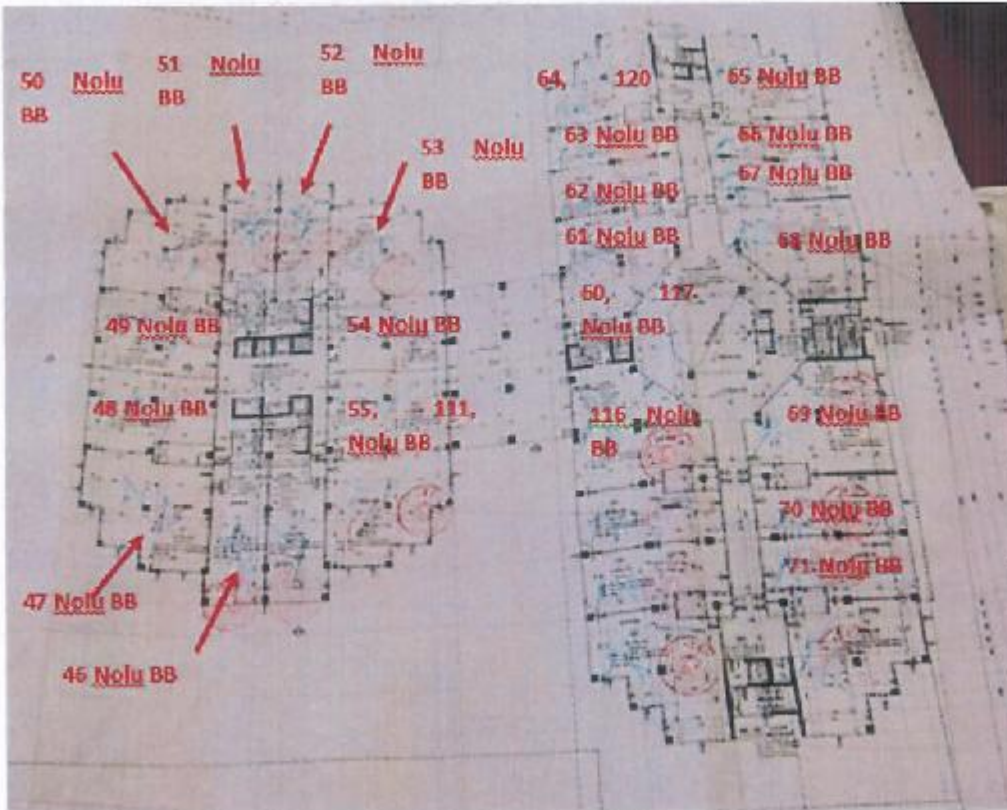


2.NORMAL KAT

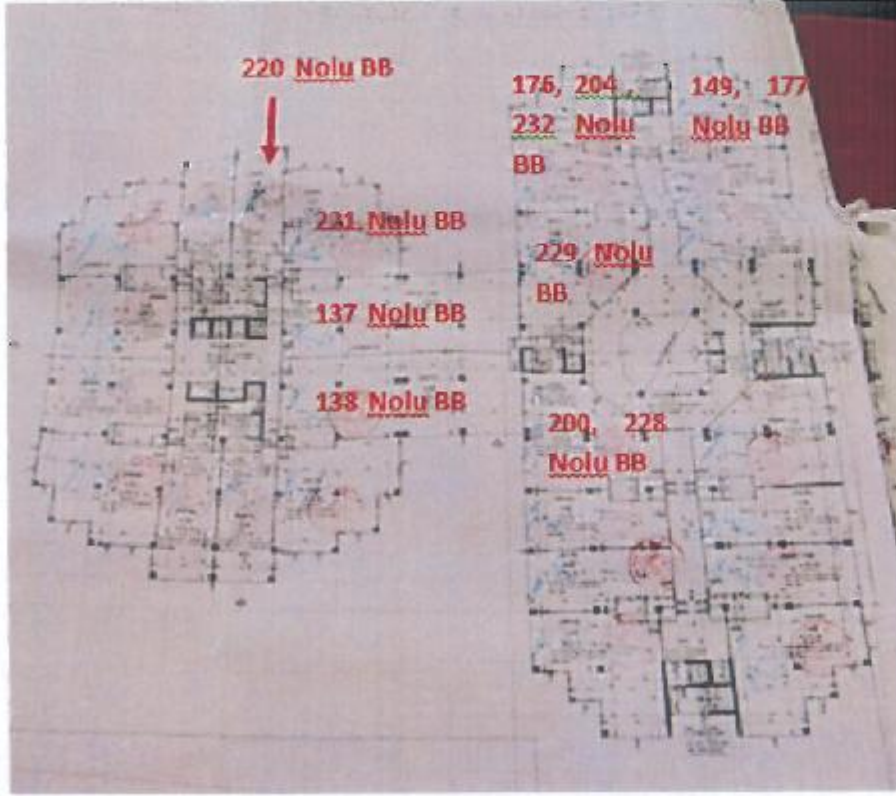
Zemin Kat



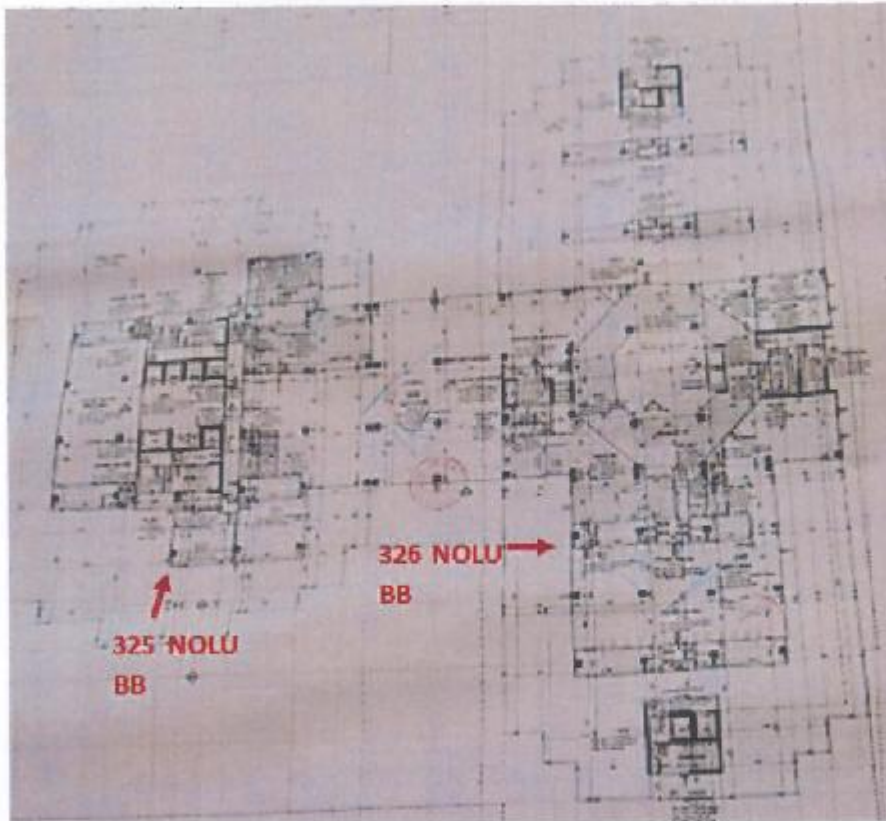
1., 2. Normal Kat



3., 4., 5., 6., 7., 8. Normal Katlar



11. Normal Kat



4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında, taşınmazların konumlu oldukları bloklar ve çevrede yeni yapılan benzer nitelikli projeler incelenmiş ve bölge emlakçılarından görüşler alınmıştır. 1542 Ada 14 parsel üzerindeki A1, A2, B1, B2, B3 blokları ile 1542 Ada 23 Parsel üzerindeki İstanbul Vizyon Park Binası benzer inşaat kalitesinde olup, satış fiyatlarının benzerlik gösterdiği tespit edilmiştir. Cephe şerefyelerinin bulunmadığı buna karşın, kat şerefyesi ve alansal büyüklüğün fiyatlamada etkili olduğu görülmüştür. Doluluk oranının ekspertize konu bağımsız bölümlerin bulunduğu bloklarda toplamda %50 oranında olduğu dikkat çekmektedir. Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde tam doluluk oranına ulaşmasının 2-3 yıl alabileceği bilgisi alınmıştır. Eskiden sanayi sektörünün ağırlıkta olduğu bölgede yeni yapılanma ticaret + hizmet sektörü yoğunluklu olmaktadır. Bölgede kısa dönemde yaşanan arz fazlasının orta vadede dengelenmesi beklenmekle birlikte, bölgeye toplu ulaşım imkanlarının, özellikle raylı sistemin yeterli olmaması ve genel ekonomik konjonktürden kaynaklı olarak yatırım iştahının düşük olması nedenleriyle talebin sınırlı olduğu gözlenmiştir. Sahibinden ve emlakçı vasıtasıyla yapılan 2. el satışlarda satış ofisine göre %15-20 daha düşük fiyat seviyelerinin talep edildiği ve gerçekleştiği görülmüştür. KUYAŞ Satış ofisinin ön ödemesiz ve ara ödemesiz 60 ay vade ile satış yaptığı öğrenilmiş olup, peşin satışlarda %20 iskonto oranının geçerli olduğu bilgisi alınmıştır. Bu nedenle emsallerimizde satış ofisinden alınan fiyatlar üzerinde %20 indirim yapılmıştır.

Yapılan araştırmalarda ve bölge emlakçılarından alınan bilgilerde büro birim m² değerlerinin 4.000-4.500 TL arasında, dükkan birim m² değerlerinin 5.000-5.000 TL arasında ve atölye birim m² değerlerinin 4.000-4.500 TL arasında olduğu görülmüştür. Bağımsız bölüm bazında kat ve alanına bağlı olarak yapılan şerefyelendirme ve piyasa değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

4.1. Emsal Araştırması

4.1.1. Satılık Büro Emsali Araştırması

A ve B Bloklardaki emsaller:

Emsal 1: Kuyaş Genel Müdürlük, Tel. No 0212 603 32 00

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta (A1) 3. normal katta konumlu 168,27 m² brüt kullanım alanlı 27 nolu kuzeybatı cepheli büronun 350.000.-USD fiyatla 2012 yılı Aralık ayında satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 2.080.-USD – 4.618 TL)

Pazarlık Payı: %0

Şerefyesi: %5 düşük (1 yıllık enflasyon düzeltme oranı)

Gayrimenkulün birim değeri: $(350.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1+0,05) / 168,29 = 4.848 \text{ TL/m}^2$

Emsal 2: Kuyaş Genel Müdürlük, Tel. No 0212 603 32 00

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta (A1) 2. normal katta konumlu 79,86 m² brüt kullanım alanlı 20 nolu kuzeybatı cepheli büronun 217.647.-USD fiyatla 2011 yılı Aralık ayında satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 2.725.-USD - 6.050 TL)

Pazarlık Payı: %

Şerefiyesi: %10 düşük (2 yıllık enflasyon farkı)

Gayrimenkulün birim değeri: $(217.647 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1+0,10) / 79,86 = 6.655 \text{ TL/m}^2$

Emsal 3: Sahibi Cemal Güngör, Tel. No 0212 550 00 40

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta (A2) 3. Normal katta 156 m² brüt alanlı büronun satış fiyatının 465.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. Mülkün yakın dönem önce 3.250 TL/ay bedelle kiraya verildiği bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 2.540.-USD -5.640 TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $(465.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1-0,10) / 156 = 5.955 \text{ TL/m}^2$

Kapitalizasyon oranı : $(3250 \text{ TL/ay} / 2,22 \text{ TL/USD} \times 12 \text{ ay}) / 465.000 \text{ USD} = 0,037$

Emsal 4: Kuyumcukent Altın Emlak, Tel. No 0533 470 20 73

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta (A3) 2. Normal katta 57 m² brüt alanlı büronun satış fiyatının 150.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. Mülkün kira getirisinin aylık 1.300 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 2.631.-USD -5.840 TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $(150.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1-0,10) / 57 = 5.258 \text{ TL/m}^2$

Kapitalizasyon oranı : $(1.300 \text{ TL/ay} / 2,22 \text{ TL/USD} \times 12 \text{ ay}) / 150.000 \text{ USD} \times (1-0,10) = 0,052$

Emsal 5: Turyap Şirnevler, Tel. No 0533 420 69 36

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta (A3) 7. Normal katta 150 m² brüt alanlı büronun satış fiyatının 450.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. Mülkün 60 m² teras kullanımı ve kira getirisinin aylık 4.000 TL olduğu öğrenilmiştir. (m² satış fiyatı: 3.000.-USD- 6.660 TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $(450.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1-0,10) / 150 = 5.994 \text{ TL/m}^2$

Kapitalizasyon oranı : $(4.000 \text{ TL/ay} / 2,22 \text{ TL/USD} \times 12 \text{ ay}) / 450.000 \text{ USD} \times (1-0,10) = 0,054$

Emsal 6: MAS Emlak, Tel. No 0533 332 61 42

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta (B2) zemin katta zemin kat kullanımı 275, bodrum kat kullanımı da 275 m² olmak üzere toplam 550 m² brüt alanlı dükkanın satış fiyatının 2.250.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer nitelikte ve büyükte olan bitişik dükkanın 3 ay önce 11.000 TL/ay bedelle kiraya verildiği öğrenilmiştir. (m² satış fiyatı: 4.090.-USD – 9.081 TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $(2.250.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1-0,10) / 550 = 8.174 \text{ TL/m}^2$

Kapitalizasyon oranı : $(11.000 \text{ TL/ay} / 2,22 \text{ TL/USD} \times 12 \text{ ay}) / 2.250.000 \text{ USD} \times (1-0,10) = 0,029$

Vizyon Park Plaza Emsalleri**Emsal 7: EMLAKENT, Tel. no 0555 966 12 22**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Vizyon Park Plaza girişe göre soldaki bloğun 8. Katında bulunan iki dükkanın birleşmesi sonucunda 540 m² kullanım alanı bulunan ofisin 1.750.000.-USD fiyatla satışta olduğu bilgisi alınmıştır. Ofislerde kiracı olduğu ve aylık 3.500 USD kira getirisi elde edildiği belirtilmiştir. (m² satış fiyatı: 3.241.-USD – 7.195 TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri : $(1.750.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ USD/TL}) \times (1-0,10) / 540 = 6.475 \text{ TL/m}^2$

Kapitalizasyon oranı : $(3.500 \text{ USD/ay} \times 12 \text{ ay}) / 1.750.000 \text{ USD} \times (1-0,10) = 0,027$

Emsal 8: Hüseyin Baygın, Tel. no 0555 701 47 43

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Vizyon Park Plazada 5. Katta konumlu 138 m² kullanım alanlı natamam ofisin 350.000.-USD fiyatla bir hafta önce satıldığı bilgisi alınmıştır. Yer ve tavan döşemeleri ile bölmelerin maliyetinin 30.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır (m² satış fiyatı: 2.536.-USD – 5.630 TL)

Pazarlık Payı: % 0

Şerefiyesi: % 0 fazla (konu taşınmaza göre daha yeni bina)

Gayrimenkulün birim değeri: $((365.000 \text{ USD} * 2,22 \text{ USD/TL}) + 30.000 \text{ TL}) / 138 = 6.089 \text{ TL/m}^2$

Emsal 9: Zeynel Gökgöz (Emlak Danışmanı), Tel. No 0532 621 45 76

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta (Plaza) 6. normal katta konumlu 200 m² brüt kullanım alanlı 185 nolu atölyenin satış fiyatının 900.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. Yer ve tavan döşemeleri ile bölmelerin maliyetinin 40.000 TL olabileceği bilinmektedir. (m² satış fiyatı: 4.500.-TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $(900.000 + 40.000 \text{ TL}) \times (1-0,10) / 200 = 4.230 \text{ TL/m}^2$

Emsal 10: Kuyaş Satış Ofisi, Tel. No 0212 603 11 13

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta (C2) 5. normal katta konumlu 263 m² brüt kullanım alanlı atölyenin 730.000 USD'dan satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 2.775.-USD – 6.160 TL)

Pazarlık Payı: % 0

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $(730.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1-0,10) / 263 = 6.162 \text{ TL/m}^2$

Emsal 11: Kuyaş Satış Ofisi, Tel. No 0212 603 11 13

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta (C2) 10. normal katta konumlu 263 m² brüt kullanım alanlı atölyenin satış fiyatının 770.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 2.927.-USD - 6.498 TL)

Pazarlık Payı: % 20

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $((770.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) + 70.000) \times (1-0,20) / 263 = 5.413 \text{ TL/m}^2$



Emsal 12: Kuyumcukent Genel Müdürlük, Tel. No 0212 603 32 00

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta (C2) 4. normal katta konumlu 290,88 m² brüt kullanım alanlı 148 nolu atölyenin 2013 yılı sonunda 685.000 USD'dan satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 2.355.- USD – 5.228 TL)

Pazarlık Payı: % 0

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (685.000 USD x 2,22 TL/USD) / 290,88 = 5.228 TL/m²

Emsal 13: Kuyumcukent Genel Müdürlük, Tel. No 0212 603 32 00

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta (C2) 8. normal katta konumlu 195,51 m² brüt kullanım alanlı 255 nolu atölyenin 2013 yılı sonunda 460.000 USD'dan satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 3.425.- USD – 7.603 TL)

Pazarlık Payı: % 0

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (460.000 USD * 2,22 TL/USD) / 200 = 7.604 TL/m²

Emsal 14: Kuyumcukent Altın Emlak, Tel. No 0533 470 20 73

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta (C2) 2. Normal katta 240 m² brüt alanlı büronun satış fiyatının 700.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. Mülkün kira getirisinin aylık 2500 USD olabileceği bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 2.916.-USD – 6.473 TL)

Pazarlık Payı: % 5

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (700.000 USD x 2,22 TL/USD) x (1-0,05) / 240 = 6.151 TL/m²

Kapitalizasyon oranı : (2.500 USD/ay x 12 ay) / 700.000 USD = 0,042

Benzer Nitelikli Çevre Emsaller**Emsal 15: Medya Gayrimenkul, Tel. No 0533 931 54 21**

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, A+ özellikli İSTWEST projesinde 1+1 bölümlü ara kat 72 m² brüt kullanım alanlı ofis 450.000 TL fiyatla satılıktır. (m² satış fiyatı: 6.250.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 5 fazla (konu taşınmazlara göre daha iyi konumdadır.

Gayrimenkulün birim değeri: 450.000 TL / 72 m² x (1 – (0.10 + 0.05))= 5.312,5 TL/m²

Emsal 16: Cüneyt Palancı, Tel. No 0532 604 20 77

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, A sınıfı Nish İstanbul Plazada 1.080 m² brüt alanlı ofisler 8.000.000 TL fiyatla satılıktır. (m² satış fiyatı: 7.407.-TL)

Pazarlık Payı : % 15

Şerefiyesi : % 10 fazla (ekspertize konu taşınmazdan daha yeni bina daha iyi konumda)

Gayrimenkulün birim değeri: 8.000.000 TL / 1.080 m² * 1 – (0.15 + 0.10)= 5.555 TL/m²



Emsal 17: Century 21 Academy, Tel. No 0535 237 14 36

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan, A sınıfı Nish İstanbul Plazada dekorasyonlu ve tadilatlı 112 m² brüt alanlı ofis 685.000 TL fiyatla satılıktır. Ofisin aylık 3.600 TL net kira getirisi olduğu belirtilmiştir. (m² satış fiyatı: 6.116.-TL)

Pazarlık Payı : % 5
Şerefiyesi : %10 fazla (ekspertize konu taşınmaza göre daha iyi konumda)
Gayrimenkulün birim değeri: $685.000 \text{ TL} / 112 \text{ m}^2 \times (1 - (0.05+0,10)) = 5.198 \text{ TL/m}^2$
Kapitalizasyon Oranı : $(3.600 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay}) / 685.000 \text{ TL} = 0,063$

4.1.2. Kiralık Büro Emsali Araştırması**Emsal 18: Huzur Gayrimenkul, Tel. no 0541 351 43 51**

Değerleme konusu Vizyon Park Plazada 5. Katında 151 m² brüt alanlı ofis 5.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (m² kira fiyatı: 33,11.-TL)

Pazarlık Payı: % 10
Şerefiyesi: % 0
Gayrimenkulün birim kira değeri: $(5.000 \text{ TL} / 151 \text{ m}^2) \times (1-0,10) = 29,80.-\text{TL/m}^2$

Emsal 19: Kuyum Emlak, Tel. no 0533 739 41 80

Değerleme konusu Vizyon Park Plazada 7. Katında olan 184 m² brüt alanlı ofis 460.000.-USD fiyatla satılık olup, aylık kira değerinin 2.400 USD olduğu bilgisi alınmıştır. (m² kira fiyatı: 13,04 USD=28,95.-TL)

Pazarlık Payı: % 10
Şerefiyesi: % 0
Gayrimenkulün birim satış değeri: $(460.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) / 184 \text{ m}^2 \times (1-0,10) = 4.995-\text{TL/m}^2$
Kapitalizasyon oranı : $(2.400 \text{ USD} \times 12 \text{ ay}) / 460.000 \text{ USD} \times (1-0,10) = 0,069$

Emsal 20: Nüket Kazanbaş, Tel. No 0533 026 98 94

Değerleme konusu İstanbul Vizyon Park Ofis Bloklarının (B3) 4. Katında olan 38 m² brüt alanlı ofisin 1.000.-TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² kira fiyatı: 26,31)

Pazarlık Payı: % 10
Şerefiyesi: %
Gayrimenkulün birim değeri: $1.000 \text{ TL} / 38 \text{ m}^2 \times (1-0,10) = 23,68-\text{TL/m}^2$

Emsal 21: Loca Emlak, Tel. No 0533 026 98 94

Değerleme konusu İstanbul Vizyon Park Ofis Bloklarının (B2) 2. Katında olan 60 m² brüt alanlı ofisin 1.350.-TL fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² kira fiyatı: 22,50)

Pazarlık Payı: % 10
Şerefiyesi: %
Gayrimenkulün birim değeri: $1.350 \text{ TL} / 60 \text{ m}^2 \times (1-0,10) = 20,25-\text{TL/m}^2$

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Gelişen bölgede konumlu olması
- Sosyal donatı alanlarına yakın olması
- Ortak kullanım alanının fazla olması

Olumsuz Özellikler

- Doluluk oranının %50 seviyesinde olması,
- Bölgede nitelikli ofis projelerinin artarak devam ediyor olması.

5.2. En İyi 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 "ofis ve dükkan" 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" dir.

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 harcamaları 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

A VE B BLOKLAR

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkullerin büyüklüğü ve buldukları katlar göz önünde bulundurularak, her kat ve konum için farklı emsallerin ortalamaları alınmış olup, bağımsız bölüm bazında emsal yaklaşımına göre hesaplanan piyasa değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Birim baz değer 4.500 TL/m² olarak takdir edilmiş olup, piyasa değeri hesaplanırken, kat ortak alanlar dahil brüt alan dikkate alınmıştır.

Bağımsız bölümün bulunduğu kat ve alan kriterleri dikkate alınarak 1., 2. ve 3. katta bulunan A1 Blok 25 Nolu, B1 Blok 6, 25, 27 Nolu ve B3 Blok 22 Nolu bağımsız bölümlere şerefiye değeri verilmemiştir.

4., 5., 6. ve 7. katta bulunan A1 Blok 57, 58, 59 Nolu ve B1 Blok 29, 35, 57 Nolu bağımsız bölümlere şerefiye değeri 25 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

8. ve 9. katta bulunan A1 Blok 73, 74, 75 Nolu, B1 Blok 76 Nolu, B2 Blok 76 Nolu ve B3 Blok 145, 153 Nolu bağımsız bölümlere şerefiye değeri 50 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Zemin katta bulunan dükkanlara şerefiye değeri 1.100 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	NET ALAN (M ²)	BRÜT ALAN (M ²)	BAZ DEĞER	SEREFİYELE NDIRME	BİRİM FİYAAT (TL/M ²)	EMSAL YAKLAŞIMI PİYASA DEĞERİ (TL)
1	1542	14	A1	ZEMİN	1	Depolu Dükkan	962,25	1395,26	4.500	1.100	5.600	7.813.456 TL
2			A1	3	25	Büro	116,84	169,42	4.500	0	4.500	762.390 TL
3			A1	7	57	Büro	116,84	169,42	4.500	25	4.525	766.626 TL
4			A1	7	58	Büro	118,13	171,29	4.500	25	4.525	775.087 TL
5			A1	7	59	Büro	116,05	168,27	4.500	25	4.525	761.422 TL
6			A1	9	73	Büro	116,84	169,42	4.500	50	4.550	770.861 TL
7			A1	9	74	Büro	116,97	169,61	4.500	50	4.550	771.726 TL
8			A1	9	75	Büro	116,06	168,29	4.500	50	4.550	765.720 TL
9			A2	ZEMİN	2	Depolu Dükkan	475,59	689,61	4.500	1.100	5.600	3.851.816 TL
10			A2	ZEMİN	77	Depolu Dükkan	701,06	1016,54	4.500	1.100	5.600	5.692.624 TL
11			B1	1	6	Büro	76,79	111,35	4.500	0	4.500	501.075 TL
12			B1	3	25	Büro	58,31	84,55	4.500	0	4.500	380.475 TL
13			B1	3	27	Büro	59,58	86,39	4.500	0	4.500	388.755 TL
14			B1	4	29	Büro	76,79	111,35	4.500	25	4.525	503.859 TL
15			B1	4	35	Büro	58,31	84,55	4.500	25	4.525	382.589 TL
16			B1	6	57	Büro	59,58	86,39	4.500	25	4.525	390.915 TL
17			B1	8	76	Büro	52,63	76,31	4.500	50	4.550	347.211 TL
18			B2	ZEMİN	1	Depolu Dükkan	623,13	903,54	4.500	1.100	5.600	5.059.824 TL
19			B2	ZEMİN	2	Depolu Dükkan	276,41	400,79	4.500	1.100	5.600	2.244.424 TL
20			B2	ZEMİN	3	Depolu Dükkan	269,7	391,07	4.500	1.100	5.600	2.189.992 TL
21			B2	ZEMİN	4	Depolu Dükkan	268,69	389,6	4.500	1.100	5.600	2.181.760 TL
22			B2	ZEMİN	5	Depolu Dükkan	263,63	382,26	4.500	1.100	5.600	2.140.656 TL
23			B2	8	76	Büro	58,13	84,29	4.500	50	4.550	383.520 TL
24			B3	ZEMİN	4	Depolu Dükkan	323,07	468,45	4.500	1.100	5.600	2.623.320 TL
25			B3	2	22	Büro	36,79	53,35	4.500	0	4.500	240.075 TL
26			B3	9	145	Büro	37,94	55,01	4.500	50	4.550	250.296 TL
27			B3	9	153	Büro	26,26	38,08	4.500	50	4.550	173.264 TL
											43.123.734 TL	

Emsal yaklaşımına göre konu taşınmazların toplam değeri ~**43.120.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

İSTANBUL VİZYON PARK

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkullerin ana caddeye uzaklığı, bağımsız bölümlerin büyüklüğü ve buldukları katlar göz önünde bulundurularak, her kat ve konum için farklı emsallerin ortalamaları alınmış olup, bağımsız bölüm bazında emsal yaklaşımına göre hesaplanan piyasa değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Birim baz değer 4.500 TL/m² olarak takdir edilmiş olup, piyasa değeri hesaplanırken, ortak alanlar dahil brüt alan dikkate alınmıştır.

Bağımsız bölümün bulunduğu kat ve alan kriterleri dikkate alınarak,

Zemin katta bulunan 5, 6, 17 ve 18 Nolu bağımsız bölümlere 13.800 TL/m², 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 Nolu bağımsız bölümlere 11.800 TL/m² şerefiye değeri takdir edilmiştir.

1. katta bulunan ve alanı 200 m²'ye kadar olan bağımsız bölümlere şerefiye değeri verilmemiş olup, daha büyük alanlı bağımsız bölümlerde 100 TL/m² şerefiye değeri düşülmüştür.

3. ve 4. katta bulunan bağımsız bölümlerde 75 TL/m², 138 Nolu bağımsız bölümde 300 TL/m² şerefiye değeri düşülmüştür.

BÖLÜM 5**VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

5. katta bulunan bağımsız bölümlerde 50 TL/m² şerefiye değeri düşülmüştür.
6. katta bulunan bağımsız bölümlerde 25 TL/m² şerefiye değeri düşülmüştür.
7. katta bulunan bağımsız bölümlerde şerefiye değeri düşülmemiş olup, 220 Nolu bağımsız bölüm için 25 TL/m² şerefiye değeri takdir edilmiştir.
8. katta bulunan 248 Nolu bağımsız bölüm için 75 TL/m² ve 249, 260 Nolu bağımsız bölümler için 50 TL/m² şerefiye değeri takdir edilmiştir.
9. katta bulunan bağımsız bölümler için 75 TL/m² şerefiye değeri takdir edilmiştir.
11. katta bulunan bağımsız bölümler için şerefiye değeri takdir edilmemiştir.

SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	CEPHESİ	BAZ DEĞER	ŞEREFIYE DEĞERİ	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EMSAL YAKLAŞIMI PİYASA DEĞERİ (TL)
1	1542	23	-	ZEMİN	5	Dükkan	4,31	8	K-G-B	4500	13.800	18.300	146.400 TL
2	1542	23	-	ZEMİN	6	Dükkan	4,31	8	K-G	4500	13.800	18.300	146.400 TL
3	1542	23	-	ZEMİN	7	Dükkan	8,33	16	K-G	4500	11.800	16.300	260.800 TL
4	1542	23	-	ZEMİN	8	Dükkan	8,33	16	K-G	4500	11.800	16.300	260.800 TL
5	1542	23	-	ZEMİN	9	Dükkan	8,33	16	K-G	4500	11.800	16.300	260.800 TL
6	1542	23	-	ZEMİN	10	Dükkan	8,33	16	K-G	4500	11.800	16.300	260.800 TL
7	1542	23	-	ZEMİN	11	Dükkan	8,33	16	K-G	4500	11.800	16.300	260.800 TL
8	1542	23	-	ZEMİN	12	Dükkan	8,33	16	K-G	4500	11.800	16.300	260.800 TL
9	1542	23	-	ZEMİN	13	Dükkan	8,64	16	K-G	4500	11.800	16.300	260.800 TL
10	1542	23	-	ZEMİN	14	Dükkan	8,64	16	K-G	4500	11.800	16.300	260.800 TL
11	1542	23	-	ZEMİN	15	Dükkan	8,33	16	K-G	4500	11.800	16.300	260.800 TL
12	1542	23	-	ZEMİN	16	Dükkan	8,33	16	K-G	4500	11.800	16.300	260.800 TL
13	1542	23	-	ZEMİN	17	Dükkan	4,31	8	K-G	4500	13.800	18.300	146.400 TL
14	1542	23	-	ZEMİN	18	Dükkan	4,31	8	K-G-D	4500	13.800	18.300	146.400 TL
15	1542	23	-	1	46	Atölye	138,05	200,17	B	4500	0	4.500	900.765 TL
16	1542	23	-	1	47	Atölye	220,65	319,94	KB	4500	-100	4.400	1.407.736 TL
17	1542	23	-	1	48	Atölye	186,18	269,96	K	4500	-100	4.400	1.187.824 TL
18	1542	23	-	1	49	Atölye	186,18	269,96	K	4500	-100	4.400	1.187.824 TL
19	1542	23	-	1	50	Atölye	220,65	319,94	KD	4500	-100	4.400	1.407.736 TL
20	1542	23	-	1	51	Atölye	138,05	200,17	D	4500	0	4.500	900.765 TL
21	1542	23	-	1	52	Atölye	138,05	200,17	D	4500	0	4.500	900.765 TL
22	1542	23	-	1	53	Atölye	220,65	319,94	GD	4500	-100	4.400	1.407.736 TL
23	1542	23	-	1	54	Atölye	186,18	269,96	G	4500	-100	4.400	1.187.824 TL
24	1542	23	-	1	55	Atölye	186,18	269,96	G	4500	-100	4.400	1.187.824 TL
25	1542	23	-	1	60	Atölye	253,02	366,88	K	4500	-100	4.400	1.614.272 TL
26	1542	23	-	1	61	Atölye	253,02	366,88	K	4500	-100	4.400	1.614.272 TL
27	1542	23	-	1	62	Atölye	134,84	195,52	KD	4500	0	4.500	879.840 TL
28	1542	23	-	1	63	Atölye	134,84	195,52	D	4500	0	4.500	879.840 TL
29	1542	23	-	1	64	Atölye	200,61	290,88	KD	4500	-100	4.400	1.279.872 TL
30	1542	23	-	1	65	Atölye	200,61	290,88	GD	4500	-100	4.400	1.279.872 TL
31	1542	23	-	1	66	Atölye	134,84	195,52	G	4500	0	4.500	879.840 TL
32	1542	23	-	1	67	Atölye	134,84	195,52	G	4500	0	4.500	879.840 TL
33	1542	23	-	1	68	Atölye	239,68	347,54	G	4500	-100	4.400	1.529.176 TL
34	1542	23	-	1	69	Atölye	239,68	347,54	G	4500	-100	4.400	1.529.176 TL
35	1542	23	-	1	70	Atölye	134,84	195,52	G	4500	0	4.500	879.840 TL
36	1542	23	-	1	71	Atölye	134,84	195,52	G	4500	0	4.500	879.840 TL
37	1542	23	-	3	111	Atölye	186,18	269,96	G	4500	-75	4.425	1.194.573 TL
38	1542	23	-	3	116	Atölye	253,02	366,88	K	4500	-75	4.425	1.623.444 TL
39	1542	23	-	3	117	Atölye	253,02	366,88	K	4500	-75	4.425	1.623.444 TL

SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	CEPHESİ	BAZ DEĞER	ŞEREHİYE DEĞERİ	BİRİM FİYAAT (TL/m ²)	EMSAL YAKLAŞIMI PİYASA DEĞERİ (TL)
40	1542	23	-	3	120	Atölye	200,61	290,88	KD	4500	-75	4.425	1.287.144 TL
41	1542	23	-	4	137	Atölye	220,65	319,94	GD	4500	-75	4.425	1.415.735 TL
42	1542	23	-	4	138	Atölye	376,62	546,1	GD	4500	-300	4.200	2.293.620 TL
43	1542	23	-	4	149	Atölye	200,61	290,88	B	4500	-75	4.425	1.287.144 TL
44	1542	23	-	5	176	Atölye	200,61	290,88	KD	4500	-50	4.450	1.294.416 TL
45	1542	23	-	5	177	Atölye	200,61	290,88	GD	4500	-50	4.450	1.294.416 TL
46	1542	23	-	6	200	Atölye	253,02	366,88	K	4500	-25	4.475	1.641.788 TL
47	1542	23	-	6	204	Atölye	200,61	290,88	KD	4500	-25	4.475	1.301.688 TL
48	1542	23	-	7	220	Atölye	138,05	200,17	D	4500	25	4.525	905.769 TL
49	1542	23	-	7	221	Atölye	220,65	319,94	GD	4500	0	4.500	1.439.730 TL
50	1542	23	-	7	228	Atölye	253,02	366,88	K	4500	0	4.500	1.650.960 TL
51	1542	23	-	7	229	Atölye	253,02	366,88	K	4500	0	4.500	1.650.960 TL
52	1542	23	-	7	232	Atölye	200,61	290,88	KD	4500	0	4.500	1.308.960 TL
53	1542	23	-	8	248	Atölye	138,05	200,17	D	4500	75	4.575	915.778 TL
54	1542	23	-	8	249	Atölye	220,65	319,94	GD	4500	50	4.550	1.455.727 TL
55	1542	23	-	8	260	Atölye	200,61	290,88	KD	4500	50	4.550	1.323.504 TL
56	1542	23	-	9	275	Atölye	138,05	200,17	D	4500	75	4.575	915.778 TL
57	1542	23	-	9	276	Atölye	138,05	200,17	D	4500	75	4.575	915.778 TL
58	1542	23	-	11	325	Lokanta	1627,2	2359,44	B	4500	0	4.500	10.617.480 TL
59	1542	23	-	11	326	Lokanta	950,1	1298,08	B	4500	0	4.500	5.841.360 TL
							11141,3	16120,5					74.195.274 TL

Emsal yaklaşımına göre konu taşınmazların toplam değeri ~74.200.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

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

Ekspertize konu taşınmazların ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir caddeye cephe olması, ofis kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Gelir Yaklaşımına Göre Değer Analizi

A VE B BLOKLAR

Sahada yapılan kiralık emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkullere emsal oluşturabilecek ofislerin ortalama 15-20 TL/ay/m² bedelle kiralandığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkullerin yeni binada olması, emsallerine oranla artı değer katarken, çok sayıda boş gayrimenkul olması dezavantaj oluşturmaktadır. Doluluk oranının düşük olması nedeniyle kiralamalarda stabil bir değer oluşmadığı tespit edilmiş olup, ortalama bir kapitalizasyon oranına da ulaşamamıştır. Taşınmazların kapitalizasyon oranının 0,040 olduğu kabul edilerek gelir yaklaşımına göre her bir bağımsız bölüm için oluşturulan piyasa değeri tablosu aşağıda verildiği gibidir.

BÖLÜM 5

YERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	CEPHESİ BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA BEDELİ	KAPİTİLİZASYON ORANI	GELİR YAKLAŞIMI PİYASA DEĞERİ	
1			A1	ZEMİN	1	Depolu Dükkan	962,25	1395,26	KD	18	25.115	0,040	7.534.404 TL
2			A1	3	25	Büro	116,84	169,42	KD	15	2.541	0,040	762.390 TL
3			A1	7	57	Büro	116,84	169,42	KD	15	2.541	0,040	762.390 TL
4			A1	7	58	Büro	118,13	171,29	KD	15	2.569	0,040	770.805 TL
5			A1	7	59	Büro	116,05	168,27	KD	15	2.524	0,040	757.215 TL
6			A1	9	73	Büro	116,84	169,42	KD	15	2.541	0,040	762.390 TL
7			A1	9	74	Büro	116,97	169,61	KD	15	2.544	0,040	763.245 TL
8			A1	9	75	Büro	116,06	168,29	KD	15	2.524	0,040	757.305 TL
9			A2	ZEMİN	2	Depolu Dükkan	475,59	689,61	KD	18	12.413	0,040	3.723.894 TL
10			A2	ZEMİN	77	Depolu Dükkan	701,06	1016,54	KD-GB	18	18.298	0,040	5.489.316 TL
11			B1	1	6	Büro	76,79	111,35	KD	15	1.670	0,040	501.075 TL
12			B1	3	25	Büro	58,31	84,55	KD	16	1.353	0,040	405.840 TL
13			B1	3	27	Büro	59,58	86,39	KD	16	1.382	0,040	414.672 TL
14			B1	4	29	Büro	76,79	111,35	GB	15	1.670	0,040	501.075 TL
15			B1	4	35	Büro	58,31	84,55	KD	14	1.184	0,040	355.110 TL
16			B1	6	57	Büro	59,58	86,39	KD	15	1.296	0,040	388.755 TL
17			B1	8	76	Büro	52,63	76,31	KD	14	1.068	0,040	320.502 TL
18			B2	ZEMİN	1	Depolu Dükkan	623,13	903,54	KD	18	16.264	0,040	4.879.116 TL
19			B2	ZEMİN	2	Depolu Dükkan	276,41	400,79	KD	18	7.214	0,040	2.164.266 TL
20			B2	ZEMİN	3	Depolu Dükkan	269,7	391,07	KD	18	7.039	0,040	2.111.778 TL
21			B2	ZEMİN	4	Depolu Dükkan	268,69	389,6	KD	18	7.013	0,040	2.103.840 TL
22			B2	ZEMİN	5	Depolu Dükkan	263,63	382,26	KD	18	6.881	0,040	2.064.204 TL
23			B2	8	76	Büro	58,13	84,29	KD	15	1.264	0,040	379.305 TL
24			B3	ZEMİN	4	Depolu Dükkan	323,07	468,45	KD	20	9.369	0,040	2.810.700 TL
25			B3	2	22	Büro	36,79	53,35	GB	15	800	0,040	240.075 TL
26			B3	9	145	Büro	37,94	55,01	GB	14	770	0,040	231.042 TL
27			B3	9	153	Büro	26,26	38,08	KD	14	533	0,040	159.936 TL
													42.114.645 TL

Gelir yaklaşımına göre konu taşınmazların toplam değeri ~42.120.000.-TL olarak takdir edilmiştir

İSTANBUL VİZYON PARK

Sahada yapılan kiralık emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkullere emsal oluşturabilecek ofislerin ortalama 15-20 TL/ay/m², dükkanların ortalama 50-100 TL/ay/m² bedelle kiralandığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkullerin yeni binada olması, emsallerine oranla artı değer katarken, çok sayıda boş gayrimenkul olması dezavantaj oluşturmaktadır. Doluluk oranının düşük olması nedeniyle kiralamalarda stabil bir değer oluşmadığı tespit edilmiş olup, ortalama bir kapitelizasyon oranına da ulaşamamıştır. Taşınmazların kapitelizasyon oranının 0,050 olduğu kabul edilerek gelir yaklaşımına göre her bir bağımsız bölüm için oluşturulan piyasa değeri tablosu aşağıda verildiği gibidir.

BÖLÜM 5

VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

SAYT	ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	NET ALAN (M ²)	BRÜT ALAN (M ²)	CEPHESE DAKKATI	KİRA BEDELİ	AYLIK KİRA BEDELİ	YONATILAN ASYON ORANI	GELİR YAKLAŞIM I PIYASA DEĞERİ
1				ZEMİN	5	Dükkan	4,31	8	K-G-B	70	560	0,050	134.400 TL
2				ZEMİN	6	Dükkan	4,31	8	K-G	70	560	0,050	134.400 TL
3				ZEMİN	7	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
4				ZEMİN	8	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
5				ZEMİN	9	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
6				ZEMİN	10	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
7				ZEMİN	11	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
8				ZEMİN	12	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
9				ZEMİN	13	Dükkan	8,64	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
10				ZEMİN	14	Dükkan	8,64	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
11				ZEMİN	15	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
12				ZEMİN	16	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
13				ZEMİN	17	Dükkan	4,31	8	K-G	70	560	0,050	134.400 TL
14				ZEMİN	18	Dükkan	4,31	8	K-G-D	70	560	0,050	134.400 TL
15				1	46	Atölye	138,05	200,17	B	18	3.603	0,050	864.734 TL
16				1	47	Atölye	220,65	319,94	KB	18	5.759	0,050	1.382.141 TL
17				1	48	Atölye	186,18	269,96	K	18	4.859	0,050	1.166.227 TL
18				1	49	Atölye	186,18	269,96	K	18	4.859	0,050	1.166.227 TL
19				1	50	Atölye	220,65	319,94	KD	18	5.759	0,050	1.382.141 TL
20				1	51	Atölye	138,05	200,17	D	18	3.603	0,050	864.734 TL
21				1	52	Atölye	138,05	200,17	D	18	3.603	0,050	864.734 TL
22				1	53	Atölye	220,65	319,94	GD	18	5.759	0,050	1.382.141 TL
23				1	54	Atölye	186,18	269,96	G	18	4.859	0,050	1.166.227 TL
24				1	55	Atölye	186,18	269,96	G	18	4.859	0,050	1.166.227 TL
25				1	60	Atölye	253,02	366,88	K	18	6.604	0,050	1.584.922 TL
26				1	61	Atölye	253,02	366,88	K	18	6.604	0,050	1.584.922 TL
27				1	62	Atölye	134,84	195,52	KD	18	3.519	0,050	844.646 TL
28				1	63	Atölye	134,84	195,52	D	18	3.519	0,050	844.646 TL
29				1	64	Atölye	200,61	290,88	KD	18	5.236	0,050	1.256.602 TL
30				1	65	Atölye	200,61	290,88	GD	18	5.236	0,050	1.256.602 TL
31				1	66	Atölye	134,84	195,52	G	18	3.519	0,050	844.646 TL
32				1	67	Atölye	134,84	195,52	G	18	3.519	0,050	844.646 TL
33				1	68	Atölye	239,68	347,54	G	18	6.256	0,050	1.501.373 TL
34				1	69	Atölye	239,68	347,54	G	18	6.256	0,050	1.501.373 TL
35				1	70	Atölye	134,84	195,52	G	18	3.519	0,050	844.646 TL
36				1	71	Atölye	134,84	195,52	G	18	3.519	0,050	844.646 TL
37				3	111	Atölye	186,18	269,96	G	18,18	4.908	0,050	1.177.889 TL
38				3	115	Atölye	253,02	366,88	K	18,18	6.670	0,050	1.600.771 TL
39				3	117	Atölye	253,02	366,88	K	18,18	6.670	0,050	1.600.771 TL
40				3	120	Atölye	200,61	290,88	KD	18,18	5.288	0,050	1.269.168 TL
41				4	137	Atölye	220,65	319,94	GD	18,18	5.817	0,050	1.395.962 TL
42				4	138	Atölye	376,62	545,1	GD	18,18	9.928	0,050	2.382.744 TL
43				4	149	Atölye	200,61	290,88	B	18,18	5.288	0,050	1.269.168 TL
44				5	176	Atölye	200,61	290,88	KD	18,18	5.288	0,050	1.269.168 TL
45				5	177	Atölye	200,61	290,88	GD	18,18	5.288	0,050	1.269.168 TL
46				6	200	Atölye	253,02	366,88	K	18,36	6.737	0,050	1.616.779 TL
47				6	204	Atölye	200,61	290,88	KD	18,36	5.341	0,050	1.281.859 TL
48				7	220	Atölye	138,05	200,17	D	18,36	3.675	0,050	882.116 TL
49				7	221	Atölye	220,65	319,94	GD	18,36	5.875	0,050	1.409.922 TL
50				7	228	Atölye	253,02	366,88	K	18,36	6.737	0,050	1.616.779 TL
51				7	229	Atölye	253,02	366,88	K	18,36	6.737	0,050	1.616.779 TL
52				7	232	Atölye	200,61	290,88	KD	18,36	5.341	0,050	1.281.859 TL
53				8	248	Atölye	138,05	200,17	D	18,36	3.675	0,050	882.116 TL
54				8	249	Atölye	220,65	319,94	GD	18,36	5.875	0,050	1.409.922 TL
55				8	260	Atölye	200,61	290,88	KD	18,36	5.341	0,050	1.281.859 TL
56				9	275	Atölye	138,05	200,17	D	18,36	3.675	0,050	882.116 TL
57				9	276	Atölye	138,05	200,17	D	18,36	3.675	0,050	882.116 TL
58				11	325	Lokanta	1.627,2	1959,44	B	18,36	43.324	0,04	12.997.070 TL
59				11	326	Lokanta	950,1	1298,08	B	18,36	23.835	0,04	7.150.526 TL

11.141,3 16.120,5

76.811.427 TL



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 taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu tespit edilmiştir.

5.4.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına 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 olmadığı kanaat getirilmiştir.

5.4.3. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri

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

Bu maddeler sırasıyla;

(3. Maddenin g bendi)

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

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

- ı) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- i) Nakit / Gelir akımları analizi,
- j) Maliyet oluşumları analizi,
- 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 değerlendirilme analizi,
- r) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

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

b) Nihai değer takdiri.

Bu değerlerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

3) Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirilme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirilme tarihi 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 değerlendirme çalışması İstanbul ili, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 27.01.2014 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak gayrimenkulün yasal ve mevcut durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değerleri araştırılıp tespit edilmiştir.

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
Gelir Yaklaşımı	42.110.000 TL	18.968.468 USD	13.990.033 EUR
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	43.120.000 TL	19.423.423 USD	14.325.581 EUR
A VE B BLOKLAR	43.120.000 TL	19.423.423 USD	14.325.581 EUR
Gelir Yaklaşımı	76.810.000 TL	34.599.099 USD	25.518.272 EUR
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	74.200.000 TL	33.423.423 USD	24.651.163 EUR
VİZYON PARK PLAZA	74.200.000 TL	33.423.423 USD	24.651.163 EUR

TOPLAM DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
Gelir Yaklaşımı	118.920.000 TL	53.567.568 USD	39.508.306 EUR
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	117.320.000 TL	52.846.847 USD	38.976.744 EUR
Uzlaştırılan Değer	117.320.000 TL	52.846.847 USD	38.976.744 EUR

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir 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, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bloklarda çok sayıda boş büro ve atölye olması nedeniyle kira değerlerinin stabil olmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle emsal karşılaştırma yaklaşımında bulunan değer uzlaştırılan değer olarak takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma baz alınarak rapor tarihindeki Adil Piyasa Değerinin;

117.320.000.-TL+ KDV Yazıyla: (Yüz On Yedi Milyon Üç Yüz Yirmi Bin TL + KDV)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

BÖLÜM 7

EKLER VE FOTOĞRAFLAR

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

TAKYİDAT TABLOSU

A VE B BLOKLAR

SIRA NO	BLOK	VASFI	KAT NO	BB NO	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	PARSEL ALANI (m ²)	MALİK	TAKYİDAT BİLGİSİ
1	A1	5 Bodrum +1 Zemin ve 9 Normal Katlı A1, A2, B1, B2 ve B3 Blok ve Arsası	Z	1	Depolu Dükkan	259 / 11.450	15.116,82	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Bulunmamaktadır.
2	A1		3	25	Büro	31 / 11.450			
3	A1		7	57	Büro	31 / 11.450			
4	A1		7	58	Büro	32 / 11.450			
5	A1		7	59	Büro	31 / 11.450			
6	A1		9	73	Büro	31 / 11.450			
7	A1		9	74	Büro	31 / 11.450			
8	A1		9	75	Büro	31 / 11.450			
9	A2		Z	2	Depolu Dükkan	125 / 11.450			
10	A2		Z	77	Depolu Dükkan	175 / 11.450			
11	B1		1	6	Büro	21 / 11.450			
12	B1		3	25	Büro	16 / 11.450			
13	B1		3	27	Büro	16 / 11.450			
14	B1		4	29	Büro	21 / 11.450			
15	B1		4	35	Büro	16 / 11.450			
16	B1		6	57	Büro	16 / 11.450			
17	B1		8	76	Büro	14 / 11.450			
18	B2		Z	1	Depolu Dükkan	168 / 11.450			
19	B2		Z	2	Depolu Dükkan	74 / 11.450			
20	B2		Z	3	Depolu Dükkan	73 / 11.450			
21	B2		Z	4	Depolu Dükkan	72 / 11.450			
22	B2		Z	5	Depolu Dükkan	71 / 11.450			
23	B2		8	76	Büro	16 / 11.450			
24	B3		Z	4	Depolu Dükkan	87 / 11.450			
25	B3		2	22	Büro	10 / 11.450			
25	B3	9	145	Büro	10 / 11.450				
25	B3	9	153	Büro	7 / 11.450				

İSTANBUL VİZYON PARK PLAZA

SIRA NO	BLOK	VASFI	KAT NO	BB NO	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	PARSEL ALANI (m ²)	MALİK	TAKYİDAT BİLGİSİ
1	-	5 Bodrum+Zemin ve 11 Normal Katlı+ Çatı Piyasılı Bina ve Arsası	Z	5	Dükkan	1 / 19.359	19.380,29	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	Bulunmamaktadır
2	-		Z	6	Dükkan	1 / 19.359			
3	-		Z	7	Dükkan	3 / 19.359			
4	-		Z	8	Dükkan	3 / 19.359			
5	-		Z	9	Dükkan	3 / 19.359			
6	-		Z	10	Dükkan	3 / 19.359			
7	-		Z	11	Dükkan	3 / 19.359			
8	-		Z	12	Dükkan	3 / 19.359			
9	-		Z	13	Dükkan	3 / 19.359			
10	-		Z	14	Dükkan	3 / 19.359			
11	-		Z	15	Dükkan	3 / 19.359			
12	-		Z	16	Dükkan	3 / 19.359			
13	-		Z	17	Dükkan	1 / 19.359			
14	-		Z	18	Dükkan	1 / 19.359			



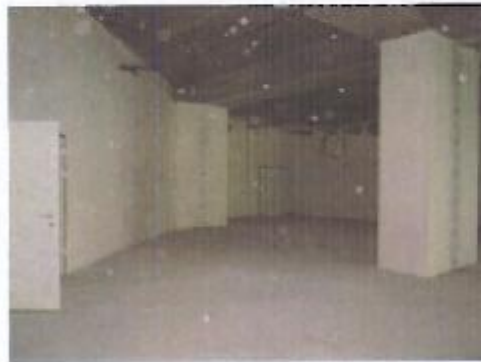
15	-
16	-
17	-
18	-
19	-
20	-
21	-
22	-
23	-
24	-
25	-
26	-
27	-
28	-
29	-
30	-
31	-
32	-
33	-
34	-
35	-
36	-
37	-
38	-
39	-
40	-
41	-
42	-
43	-
44	-
45	-
46	-
47	-
48	-
49	-
50	-
51	-
52	-
53	-
54	-
55	-
56	-
57	-
58	-
59	-

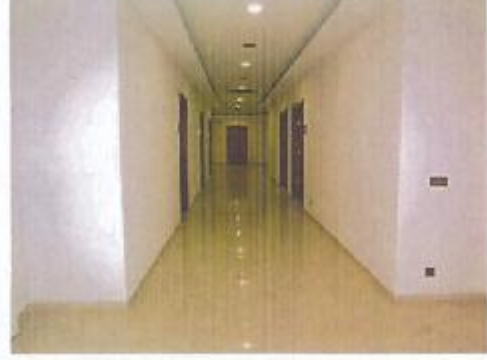
1	46	Atölye	44	/	19.359
1	47	Atölye	70	/	19.359
1	48	Atölye	59	/	19.359
1	49	Atölye	59	/	19.359
1	50	Atölye	70	/	19.359
1	51	Atölye	44	/	19.359
1	52	Atölye	44	/	19.359
1	53	Atölye	70	/	19.359
1	54	Atölye	59	/	19.359
1	55	Atölye	59	/	19.359
1	60	Atölye	81	/	19.359
1	61	Atölye	81	/	19.359
1	62	Atölye	43	/	19.359
1	63	Atölye	43	/	19.359
1	64	Atölye	64	/	19.359
1	65	Atölye	64	/	19.359
1	66	Atölye	43	/	19.359
1	67	Atölye	43	/	19.359
1	68	Atölye	76	/	19.359
1	69	Atölye	76	/	19.359
1	70	Atölye	43	/	19.359
1	71	Atölye	43	/	19.359
3	111	Atölye	59	/	19.359
3	116	Atölye	81	/	19.359
3	117	Atölye	81	/	19.359
3	120	Atölye	64	/	19.359
4	137	Atölye	70	/	19.359
4	138	Atölye	120	/	19.359
4	149	Atölye	64	/	19.359
5	176	Atölye	64	/	19.359
5	177	Atölye	64	/	19.359
6	200	Atölye	81	/	19.359
6	204	Atölye	64	/	19.359
7	220	Atölye	44	/	19.359
7	221	Atölye	70	/	19.359
7	228	Atölye	81	/	19.359
7	229	Atölye	81	/	19.359
7	232	Atölye	64	/	19.359
8	248	Atölye	44	/	19.359
8	249	Atölye	70	/	19.359
8	260	Atölye	64	/	19.359
9	275	Atölye	44	/	19.359
9	276	Atölye	44	/	19.359
11	325	Lokanta	519	/	19.359
11	326	Lokanta	303	/	19.359

FOTOĞRAFLAR

İSTANBUL VİZYON PARK PLAZA







A VE B BLOKLAR





BILANGAN
 LKAT NO
 4.1.20 34
 4.1.20 35
 4.1.20 36

PERUMPTUHAN
 12/20/2012

NAMA SURUT
 NO
 12/20/2012

22. SURUT PUPUK URETRAL PUPUK URETRAL
 22. SURUT PUPUK URETRAL PUPUK URETRAL

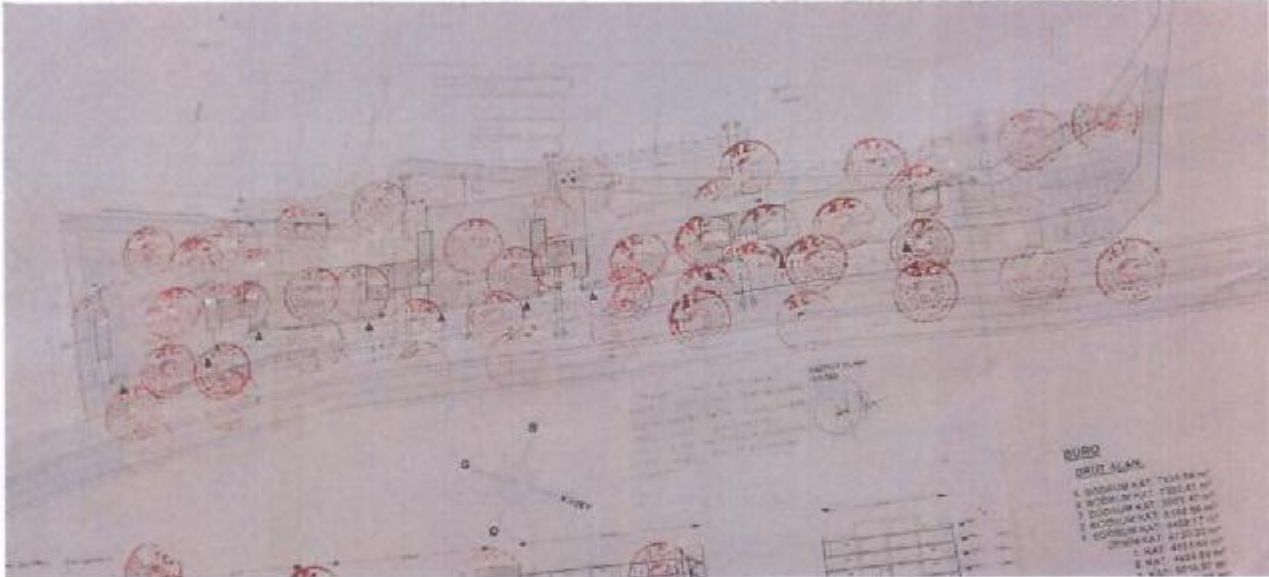
NO	UJIAN	WAKTU	TEMPERATUR	KELEMBABAN	PH	KEKADAMBAAN	KEKADAMBAAN	KEKADAMBAAN	KEKADAMBAAN
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									

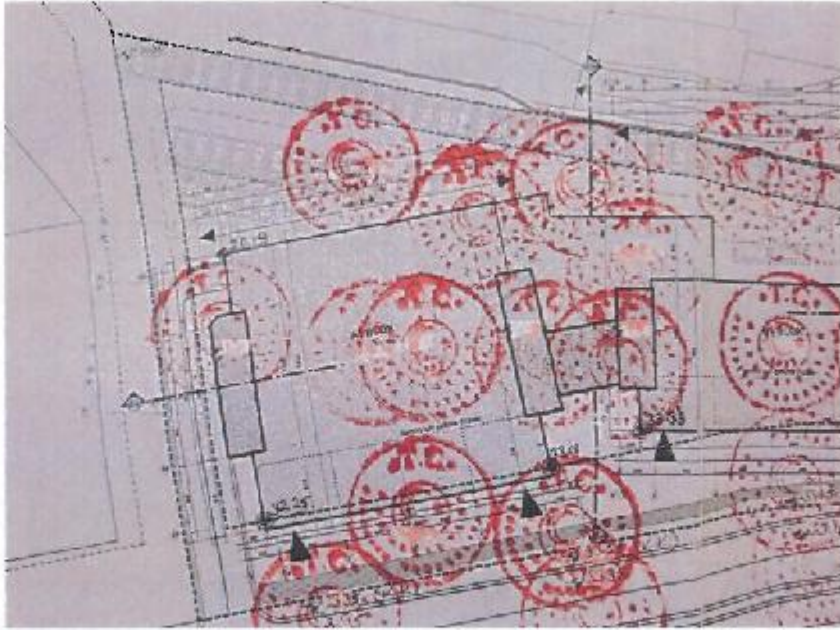
YAPANG YEO
 YAPANG YEO

2012/12/20

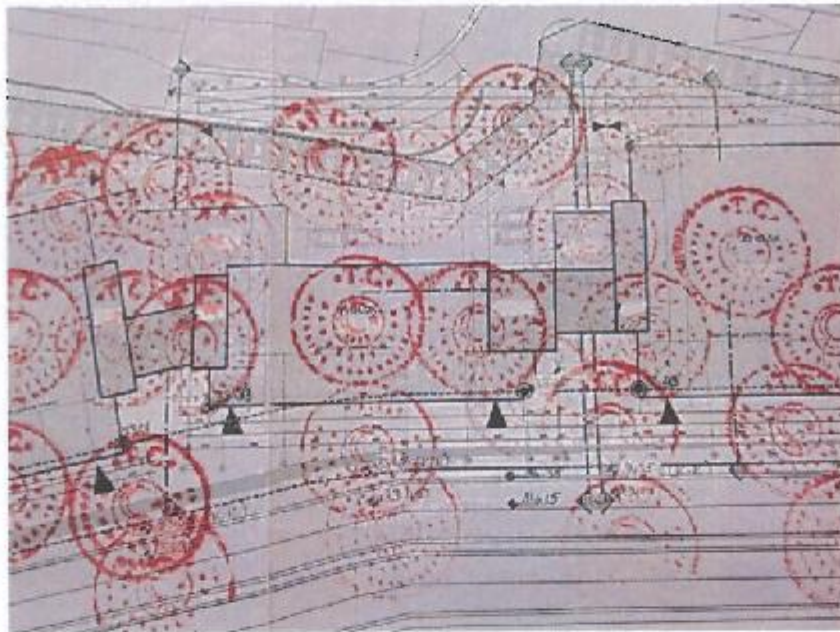
RT	STATIK	SEF	MONE
A. MARZ	Statik	SEF	MONE

SUDARTIRAY
 SUDARTIRAY

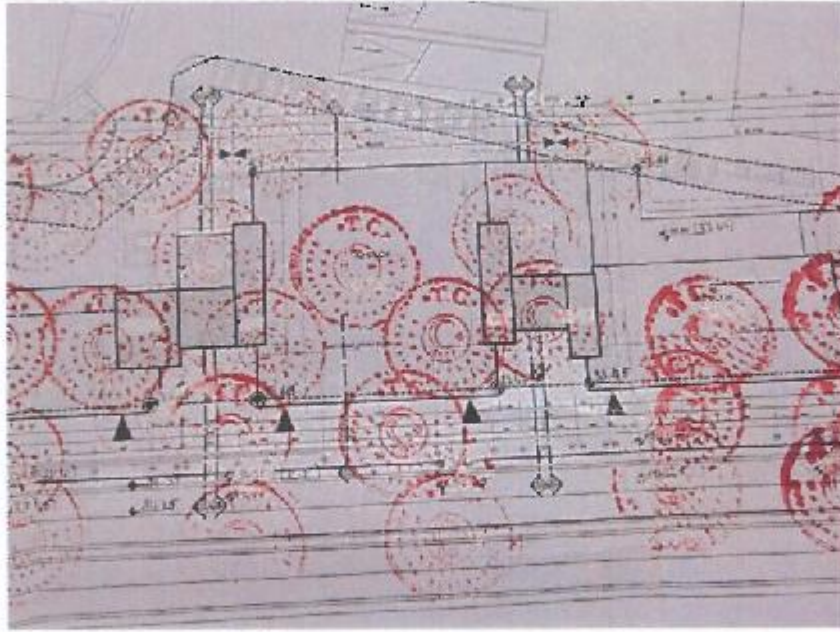




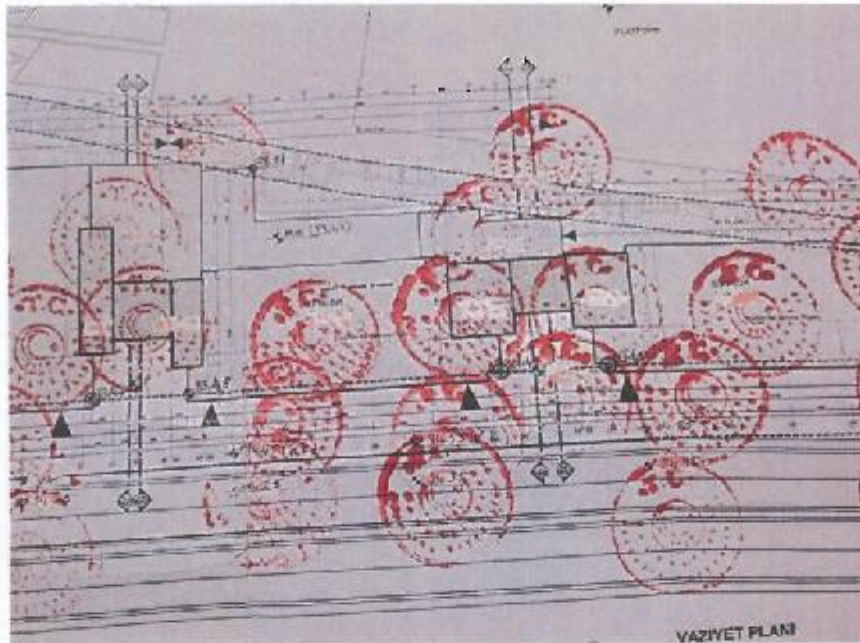
A1 BLOK



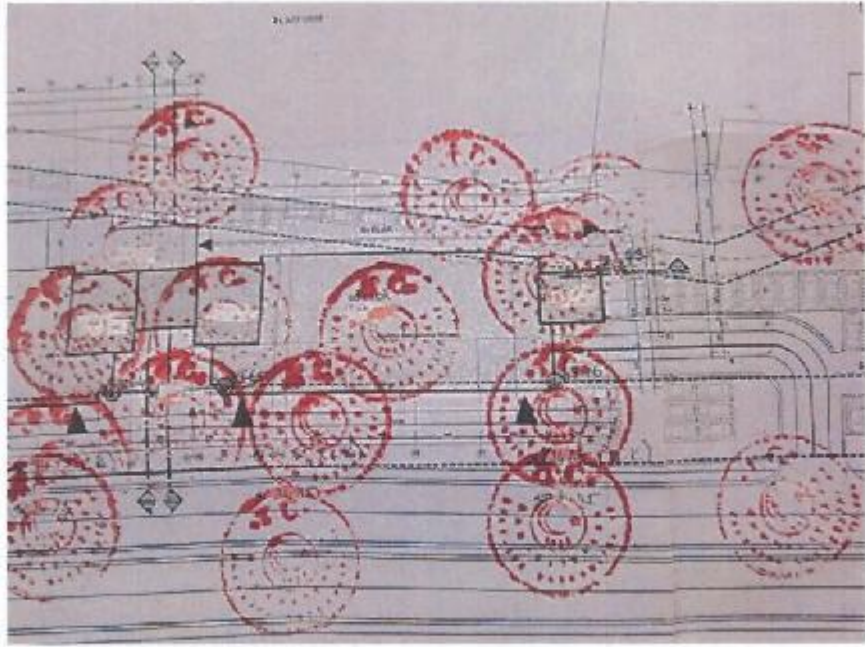
B1 BLOK



A2 BLOK



B2 BLOK



B3 BLOK

YAPININ VERGİSİ

Yapının Adı	Yapının Türü	Yapının Durumu	Yapının Değeri	Yapının Vergisi
...

Özet Bilgi

Yapının Değeri: 77040

Yapının Vergisi: ...

Yapının Durumu: ...

Yapının Adı	Yapının Türü	Yapının Durumu	Yapının Değeri	Yapının Vergisi
...
...

Yapının Durumu

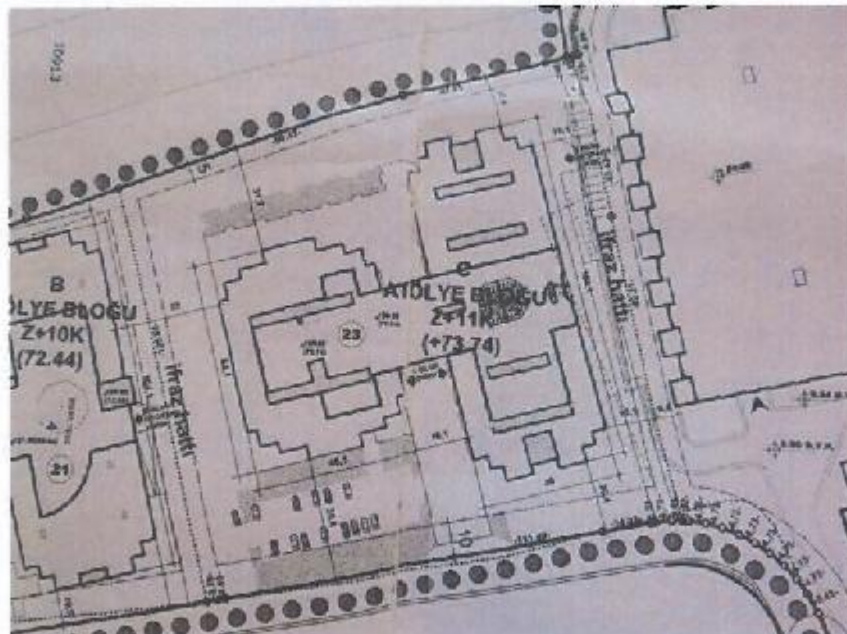
Yapının Durumu: ...

Yapının Durumu: ...

Yapının Durumu: ...

Yapının Adı	Yapının Türü	Yapının Durumu	Yapının Değeri	Yapının Vergisi
...
...
...



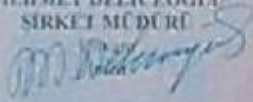


YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI

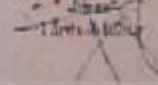
Bgılı Adres : BARÇELİEVLER BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ
Yapının Adresi : YENİRONNA MAHALLESİ 29 EKİM CD. NO: 9/1
Pafta / Ada / Parsel No : 2430S2D / 1542 / 14
Yapı İhtisat Tarihi ve No : 03.04.2008 - 03/05
Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarihi ve No : 02.02.2012 / 01-20
Yapı Sınıfı ve İmarat Alanı (m²) : 5 A 81.062,92 m²
Yapının Kullanım Amacı : DÜKKAN - OFİS BİNASI
Yapı Denetimi Kuruluşunun Unvanı : KÜRESEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
YİBF No : 502915

YUKARIDA ÖZELLİKLERİ BELİRTİLEN YAPI,
4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE
DENETLENEREK İNŞA EDİLMİŞTİR.

DÜZENLEYEN
KÜRESEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
MEHMET DELİCEOĞLU
ŞİRKET MÜDÜRÜ



ONAYLAYAN
İmarat Mühür Yetkilisi
İSMAİL HAKKI ÖZHAN
BAŞKAN YARDIMCISI



YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI

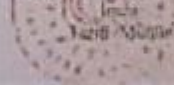
Bgılı Adres : BARÇELİEVLER BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ
Yapının Adresi : YENİRONNA MAHALLESİ KUYUMCULAR SOK. NO: 4
Pafta / Ada / Parsel No : 2430S2D / 1542 / 23
Yapı İhtisat Tarihi ve No : 03.04.2008 - 03/04
Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarihi ve No : 2012 /
Yapı Sınıfı ve İmarat Alanı (m²) : 4 A 143355,22 m²
Yapının Kullanım Amacı : ATÖLYE
Yapı Denetimi Kuruluşunun Unvanı : KÜRESEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
YİBF No : 502906

YUKARIDA ÖZELLİKLERİ BELİRTİLEN YAPI,
4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE
DENETLENEREK İNŞA EDİLMİŞTİR.

DÜZENLEYEN
KÜRESEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
MEHMET DELİCEOĞLU
ŞİRKET MÜDÜRÜ



ONAYLAYAN
İmarat Mühür Yetkilisi
İSMAİL HAKKI ÖZHAN
BAŞKAN YARDIMCISI



BAKİ BUDAKOĞLU

Eğitim	Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F İşletme Bölümü	ANKARA	1986
Kurs ve Seminer			
	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
	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (Bilgi Üni.)		2003
	Uygulamaya Yönelik Tapu İşlemleri (DUD)		2004
	İleri Değerleme Teknikleri (DUD)		2004
Yabancı Dil	İngilizce		
Bilgisayar	MS Office ve AutoCAD programları		
Deneyim			
	Kurucu Ortak - Genel Müdür - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400159)		
	01.08.2005- DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
	Şirket Yöneticisi - Lisanslı Değerleme Uzmanı		
	07.07.2004 – 31.07.2005 Yeditepe Gay. ve Sabit Kıy. Eksp. ve Değ. Hiz. A.Ş.		
	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		

BÖLÜM 8

RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

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-basis 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,

TSPAİB 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 Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Baki BUDAKOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER
Mustafa DEMİRBİLİK
BİRLİK BAŞKANI

BÖLÜM 8**RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER****AHMET ARSLAN****Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi** :Kırkkale – 04.12.1977**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : aarslan@dengedegerleme.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- DENG E 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.

BÖLÜM 8 **RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER**



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 AYIŞIK

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	CEPHESİ	BAZ DEĞER	ŞEREHİYE DEĞERİ	BİRİM FİYAAT (TL/m ²)	EMSAL YAKLAŞIMI PİYASA DEĞERİ (TL)
40	1542	23	-	3	120	Atölye	200,61	290,88	KD	4500	-75	4.425	1.287.144 TL
41	1542	23	-	4	137	Atölye	220,65	319,94	GD	4500	-75	4.425	1.415.735 TL
42	1542	23	-	4	138	Atölye	376,62	546,1	GD	4500	-300	4.200	2.293.620 TL
43	1542	23	-	4	149	Atölye	200,61	290,88	B	4500	-75	4.425	1.287.144 TL
44	1542	23	-	5	176	Atölye	200,61	290,88	KD	4500	-50	4.450	1.294.416 TL
45	1542	23	-	5	177	Atölye	200,61	290,88	GD	4500	-50	4.450	1.294.416 TL
46	1542	23	-	6	200	Atölye	253,02	366,88	K	4500	-25	4.475	1.641.788 TL
47	1542	23	-	6	204	Atölye	200,61	290,88	KD	4500	-25	4.475	1.301.688 TL
48	1542	23	-	7	220	Atölye	138,05	200,17	D	4500	25	4.525	905.769 TL
49	1542	23	-	7	221	Atölye	220,65	319,94	GD	4500	0	4.500	1.439.730 TL
50	1542	23	-	7	228	Atölye	253,02	366,88	K	4500	0	4.500	1.650.960 TL
51	1542	23	-	7	229	Atölye	253,02	366,88	K	4500	0	4.500	1.650.960 TL
52	1542	23	-	7	232	Atölye	200,61	290,88	KD	4500	0	4.500	1.308.960 TL
53	1542	23	-	8	248	Atölye	138,05	200,17	D	4500	75	4.575	915.778 TL
54	1542	23	-	8	249	Atölye	220,65	319,94	GD	4500	50	4.550	1.455.727 TL
55	1542	23	-	8	260	Atölye	200,61	290,88	KD	4500	50	4.550	1.323.504 TL
56	1542	23	-	9	275	Atölye	138,05	200,17	D	4500	75	4.575	915.778 TL
57	1542	23	-	9	276	Atölye	138,05	200,17	D	4500	75	4.575	915.778 TL
58	1542	23	-	11	325	Lokanta	1627,2	2359,44	B	4500	0	4.500	10.617.480 TL
59	1542	23	-	11	326	Lokanta	950,1	1298,08	B	4500	0	4.500	5.841.360 TL
							11141,3	16120,5					74.195.274 TL

Emsal yaklaşımına göre konu taşınmazların toplam değeri ~74.200.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

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

Ekspertize konu taşınmazların ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir caddeye cephe olması, ofis kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Gelir Yaklaşımına Göre Değer Analizi

A VE B BLOKLAR

Sahada yapılan kiralık emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkullere emsal oluşturabilecek ofislerin ortalama 15-20 TL/ay/m² bedelle kiralandığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkullerin yeni binada olması, emsallerine oranla artı değer katarken, çok sayıda boş gayrimenkul olması dezavantaj oluşturmaktadır. Doluluk oranının düşük olması nedeniyle kiralamalarda stabil bir değer oluşmadığı tespit edilmiş olup, ortalama bir kapitilizasyon oranına da ulaşamamıştır. Taşınmazların kapitilizasyon oranının 0,040 olduğu kabul edilerek gelir yaklaşımına göre her bir bağımsız bölüm için oluşturulan piyasa değeri tablosu aşağıda verildiği gibidir.

BÖLÜM 5

YERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	CEPHESİ BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA BEDELİ	KAPİTİLİZASYON ORANI	GELİR YAKLAŞIMI PİYASA DEĞERİ	
1			A1	ZEMİN	1	Depolu Dükkan	962,25	1395,26	KD	18	25.115	0,040	7.534.404 TL
2			A1	3	25	Büro	116,84	169,42	KD	15	2.541	0,040	762.390 TL
3			A1	7	57	Büro	116,84	169,42	KD	15	2.541	0,040	762.390 TL
4			A1	7	58	Büro	118,13	171,29	KD	15	2.569	0,040	770.805 TL
5			A1	7	59	Büro	116,05	168,27	KD	15	2.524	0,040	757.215 TL
6			A1	9	73	Büro	116,84	169,42	KD	15	2.541	0,040	762.390 TL
7			A1	9	74	Büro	116,97	169,61	KD	15	2.544	0,040	763.245 TL
8			A1	9	75	Büro	116,06	168,29	KD	15	2.524	0,040	757.305 TL
9			A2	ZEMİN	2	Depolu Dükkan	475,59	689,61	KD	18	12.413	0,040	3.723.894 TL
10			A2	ZEMİN	77	Depolu Dükkan	701,06	1016,54	KD-GB	18	18.298	0,040	5.489.316 TL
11			B1	1	6	Büro	76,79	111,35	KD	15	1.670	0,040	501.075 TL
12			B1	3	25	Büro	58,31	84,55	KD	16	1.353	0,040	405.840 TL
13			B1	3	27	Büro	59,58	86,39	KD	16	1.382	0,040	414.672 TL
14			B1	4	29	Büro	76,79	111,35	GB	15	1.670	0,040	501.075 TL
15			B1	4	35	Büro	58,31	84,55	KD	14	1.184	0,040	355.110 TL
16			B1	6	57	Büro	59,58	86,39	KD	15	1.296	0,040	388.755 TL
17			B1	8	76	Büro	52,63	76,31	KD	14	1.068	0,040	320.502 TL
18			B2	ZEMİN	1	Depolu Dükkan	623,13	903,54	KD	18	16.264	0,040	4.879.116 TL
19			B2	ZEMİN	2	Depolu Dükkan	276,41	400,79	KD	18	7.214	0,040	2.164.266 TL
20			B2	ZEMİN	3	Depolu Dükkan	269,7	391,07	KD	18	7.039	0,040	2.111.778 TL
21			B2	ZEMİN	4	Depolu Dükkan	268,69	389,6	KD	18	7.013	0,040	2.103.840 TL
22			B2	ZEMİN	5	Depolu Dükkan	263,63	382,26	KD	18	6.881	0,040	2.064.204 TL
23			B2	8	76	Büro	58,13	84,29	KD	15	1.264	0,040	379.305 TL
24			B3	ZEMİN	4	Depolu Dükkan	323,07	468,45	KD	20	9.369	0,040	2.810.700 TL
25			B3	2	22	Büro	36,79	53,35	GB	15	800	0,040	240.075 TL
26			B3	9	145	Büro	37,94	55,01	GB	14	770	0,040	231.042 TL
27			B3	9	153	Büro	26,26	38,08	KD	14	533	0,040	159.936 TL
													42.114.645 TL

Gelir yaklaşımına göre konu taşınmazların toplam değeri ~42.120.000.-TL olarak takdir edilmiştir

İSTANBUL VİZYON PARK

Sahada yapılan kiralık emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkullere emsal oluşturabilecek ofislerin ortalama 15-20 TL/ay/m², dükkanların ortalama 50-100 TL/ay/m² bedelle kiralandığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkullerin yeni binada olması, emsallerine oranla artı değer katarken, çok sayıda boş gayrimenkul olması dezavantaj oluşturmaktadır. Doluluk oranının düşük olması nedeniyle kiralamalarda stabil bir değer oluşmadığı tespit edilmiş olup, ortalama bir kapitelizasyon oranına da ulaşamamıştır. Taşınmazların kapitelizasyon oranının 0,050 olduğu kabul edilerek gelir yaklaşımına göre her bir bağımsız bölüm için oluşturulan piyasa değeri tablosu aşağıda verildiği gibidir.

BÖLÜM 5

VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

SAYT	ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	NET ALAN (M ²)	BRÜT ALAN (M ²)	CEPHESE DAKKATI	KİRA BEDELİ	AYLIK KİRA BEDELİ	YONATILAN ASYON ORANI	GELİR YAKLAŞIM I PIYASA DEĞERİ
1				ZEMİN	5	Dükkan	4,31	8	K-G-B	70	560	0,050	134.400 TL
2				ZEMİN	6	Dükkan	4,31	8	K-G	70	560	0,050	134.400 TL
3				ZEMİN	7	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
4				ZEMİN	8	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
5				ZEMİN	9	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
6				ZEMİN	10	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
7				ZEMİN	11	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
8				ZEMİN	12	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
9				ZEMİN	13	Dükkan	8,64	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
10				ZEMİN	14	Dükkan	8,64	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
11				ZEMİN	15	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
12				ZEMİN	16	Dükkan	8,33	16	K-G	70	1.120	0,050	268.800 TL
13				ZEMİN	17	Dükkan	4,31	8	K-G	70	560	0,050	134.400 TL
14				ZEMİN	18	Dükkan	4,31	8	K-G-D	70	560	0,050	134.400 TL
15				1	46	Atölye	138,05	200,17	B	18	3.603	0,050	864.734 TL
16				1	47	Atölye	220,65	319,94	KB	18	5.759	0,050	1.382.141 TL
17				1	48	Atölye	186,18	269,96	K	18	4.859	0,050	1.166.227 TL
18				1	49	Atölye	186,18	269,96	K	18	4.859	0,050	1.166.227 TL
19				1	50	Atölye	220,65	319,94	KD	18	5.759	0,050	1.382.141 TL
20				1	51	Atölye	138,05	200,17	D	18	3.603	0,050	864.734 TL
21				1	52	Atölye	138,05	200,17	D	18	3.603	0,050	864.734 TL
22				1	53	Atölye	220,65	319,94	GD	18	5.759	0,050	1.382.141 TL
23				1	54	Atölye	186,18	269,96	G	18	4.859	0,050	1.166.227 TL
24				1	55	Atölye	186,18	269,96	G	18	4.859	0,050	1.166.227 TL
25				1	60	Atölye	253,02	366,88	K	18	6.604	0,050	1.584.922 TL
26				1	61	Atölye	253,02	366,88	K	18	6.604	0,050	1.584.922 TL
27				1	62	Atölye	134,84	195,52	KD	18	3.519	0,050	844.646 TL
28				1	63	Atölye	134,84	195,52	D	18	3.519	0,050	844.646 TL
29				1	64	Atölye	200,61	290,88	KD	18	5.236	0,050	1.256.602 TL
30				1	65	Atölye	200,61	290,88	GD	18	5.236	0,050	1.256.602 TL
31				1	66	Atölye	134,84	195,52	G	18	3.519	0,050	844.646 TL
32				1	67	Atölye	134,84	195,52	G	18	3.519	0,050	844.646 TL
33				1	68	Atölye	239,68	347,54	G	18	6.256	0,050	1.501.373 TL
34				1	69	Atölye	239,68	347,54	G	18	6.256	0,050	1.501.373 TL
35				1	70	Atölye	134,84	195,52	G	18	3.519	0,050	844.646 TL
36				1	71	Atölye	134,84	195,52	G	18	3.519	0,050	844.646 TL
37				3	111	Atölye	186,18	269,96	G	18,18	4.908	0,050	1.177.889 TL
38				3	115	Atölye	253,02	366,88	K	18,18	6.670	0,050	1.600.771 TL
39				3	117	Atölye	253,02	366,88	K	18,18	6.670	0,050	1.600.771 TL
40				3	120	Atölye	200,61	290,88	KD	18,18	5.288	0,050	1.269.168 TL
41				4	137	Atölye	220,65	319,94	GD	18,18	5.817	0,050	1.395.962 TL
42				4	138	Atölye	376,62	545,1	GD	18,18	9.928	0,050	2.382.744 TL
43				4	149	Atölye	200,61	290,88	B	18,18	5.288	0,050	1.269.168 TL
44				5	176	Atölye	200,61	290,88	KD	18,18	5.288	0,050	1.269.168 TL
45				5	177	Atölye	200,61	290,88	GD	18,18	5.288	0,050	1.269.168 TL
46				6	200	Atölye	253,02	366,88	K	18,36	6.737	0,050	1.616.779 TL
47				6	204	Atölye	200,61	290,88	KD	18,36	5.341	0,050	1.281.859 TL
48				7	220	Atölye	138,05	200,17	D	18,36	3.675	0,050	882.116 TL
49				7	221	Atölye	220,65	319,94	GD	18,36	5.875	0,050	1.409.922 TL
50				7	228	Atölye	253,02	366,88	K	18,36	6.737	0,050	1.616.779 TL
51				7	229	Atölye	253,02	366,88	K	18,36	6.737	0,050	1.616.779 TL
52				7	232	Atölye	200,61	290,88	KD	18,36	5.341	0,050	1.281.859 TL
53				8	248	Atölye	138,05	200,17	D	18,36	3.675	0,050	882.116 TL
54				8	249	Atölye	220,65	319,94	GD	18,36	5.875	0,050	1.409.922 TL
55				8	260	Atölye	200,61	290,88	KD	18,36	5.341	0,050	1.281.859 TL
56				9	275	Atölye	138,05	200,17	D	18,36	3.675	0,050	882.116 TL
57				9	276	Atölye	138,05	200,17	D	18,36	3.675	0,050	882.116 TL
58				11	325	Lokanta	1.627,2	1959,44	B	18,36	43.324	0,04	12.997.070 TL
59				11	326	Lokanta	950,1	1298,08	B	18,36	23.835	0,04	7.150.526 TL

11.141,3 16.120,5

76.811.427 TL



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 taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu tespit edilmiştir.

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

Bu maddeler sırasıyla;

(3. Maddenin g bendi)

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

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

- ı) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- i) Nakit / Gelir akımları analizi,
- j) Maliyet oluşumları analizi,
- 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 değerlendirilme analizi,
- r) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

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

b) Nihai değer takdiri.

Bu değerlerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

3) Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirilme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirilme tarihi 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 değerlendirme çalışması İstanbul ili, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 27.01.2014 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak gayrimenkulün yasal ve mevcut durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değerleri araştırılıp tespit edilmiştir.

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
Gelir Yaklaşımı	42.110.000 TL	18.968.468 USD	13.990.033 EUR
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	43.120.000 TL	19.423.423 USD	14.325.581 EUR
A VE B BLOKLAR	43.120.000 TL	19.423.423 USD	14.325.581 EUR
Gelir Yaklaşımı	76.810.000 TL	34.599.099 USD	25.518.272 EUR
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	74.200.000 TL	33.423.423 USD	24.651.163 EUR
VİZYON PARK PLAZA	74.200.000 TL	33.423.423 USD	24.651.163 EUR

TOPLAM DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
Gelir Yaklaşımı	118.920.000 TL	53.567.568 USD	39.508.306 EUR
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	117.320.000 TL	52.846.847 USD	38.976.744 EUR
Uzlaştırılan Değer	117.320.000 TL	52.846.847 USD	38.976.744 EUR

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir 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, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bloklarda çok sayıda boş büro ve atölye olması nedeniyle kira değerlerinin stabil olmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle emsal karşılaştırma yaklaşımında bulunan değer uzlaştırılan değer olarak takdir edilmiştir. Emsal karşılaştırma baz alınarak rapor tarihindeki Adil Piyasa Değerinin;

117.320.000.-TL+ KDV Yazıyla: (Yüz On Yedi Milyon Üç Yüz Yirmi Bin TL + KDV)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

BÖLÜM 7

EKLER VE FOTOĞRAFLAR

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

TAKYİDAT TABLOSU

A VE B BLOKLAR

SIRA NO	BLOK	VASFI	KAT NO	BB NO	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	PARSEL ALANI (m ²)	MALİK	TAKYİDAT BİLGİSİ
1	A1	5 Bodrum +1 Zemin ve 9 Normal Katlı A1, A2, B1, B2 ve B3 Blok ve Arsası	Z	1	Depolu Dükkan	259 / 11.450	15.116,82	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Bulunmamaktadır.
2	A1		3	25	Büro	31 / 11.450			
3	A1		7	57	Büro	31 / 11.450			
4	A1		7	58	Büro	32 / 11.450			
5	A1		7	59	Büro	31 / 11.450			
6	A1		9	73	Büro	31 / 11.450			
7	A1		9	74	Büro	31 / 11.450			
8	A1		9	75	Büro	31 / 11.450			
9	A2		Z	2	Depolu Dükkan	125 / 11.450			
10	A2		Z	77	Depolu Dükkan	175 / 11.450			
11	B1		1	6	Büro	21 / 11.450			
12	B1		3	25	Büro	16 / 11.450			
13	B1		3	27	Büro	16 / 11.450			
14	B1		4	29	Büro	21 / 11.450			
15	B1		4	35	Büro	16 / 11.450			
16	B1		6	57	Büro	16 / 11.450			
17	B1		8	76	Büro	14 / 11.450			
18	B2		Z	1	Depolu Dükkan	168 / 11.450			
19	B2		Z	2	Depolu Dükkan	74 / 11.450			
20	B2		Z	3	Depolu Dükkan	73 / 11.450			
21	B2		Z	4	Depolu Dükkan	72 / 11.450			
22	B2		Z	5	Depolu Dükkan	71 / 11.450			
23	B2		8	76	Büro	16 / 11.450			
24	B3		Z	4	Depolu Dükkan	87 / 11.450			
25	B3		2	22	Büro	10 / 11.450			
25	B3	9	145	Büro	10 / 11.450				
25	B3	9	153	Büro	7 / 11.450				

İSTANBUL VİZYON PARK PLAZA

SIRA NO	BLOK	VASFI	KAT NO	BB NO	NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	PARSEL ALANI (m ²)	MALİK	TAKYİDAT BİLGİSİ
1	-	5 Bodrum+Zemin ve 11 Normal Katlı+ Çatı Piyasılı Bina ve Arsası	Z	5	Dükkan	1 / 19.359	19.380,29	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	Bulunmamaktadır
2	-		Z	6	Dükkan	1 / 19.359			
3	-		Z	7	Dükkan	3 / 19.359			
4	-		Z	8	Dükkan	3 / 19.359			
5	-		Z	9	Dükkan	3 / 19.359			
6	-		Z	10	Dükkan	3 / 19.359			
7	-		Z	11	Dükkan	3 / 19.359			
8	-		Z	12	Dükkan	3 / 19.359			
9	-		Z	13	Dükkan	3 / 19.359			
10	-		Z	14	Dükkan	3 / 19.359			
11	-		Z	15	Dükkan	3 / 19.359			
12	-		Z	16	Dükkan	3 / 19.359			
13	-		Z	17	Dükkan	1 / 19.359			
14	-		Z	18	Dükkan	1 / 19.359			



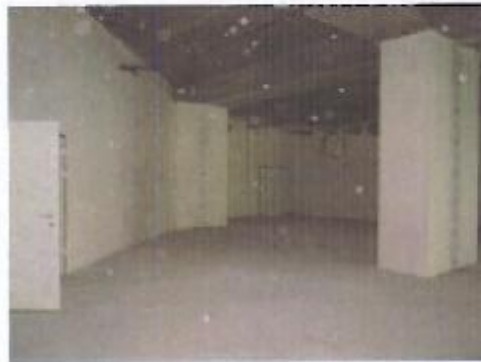
15	-
16	-
17	-
18	-
19	-
20	-
21	-
22	-
23	-
24	-
25	-
26	-
27	-
28	-
29	-
30	-
31	-
32	-
33	-
34	-
35	-
36	-
37	-
38	-
39	-
40	-
41	-
42	-
43	-
44	-
45	-
46	-
47	-
48	-
49	-
50	-
51	-
52	-
53	-
54	-
55	-
56	-
57	-
58	-
59	-

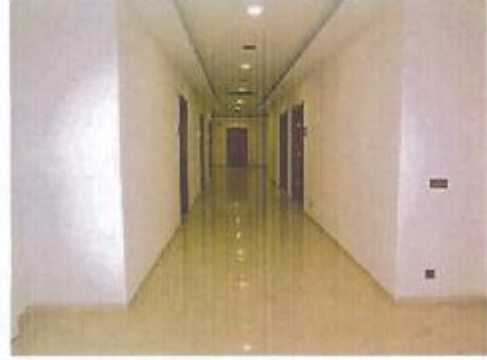
1	46	Atölye	44	/	19.359
1	47	Atölye	70	/	19.359
1	48	Atölye	59	/	19.359
1	49	Atölye	59	/	19.359
1	50	Atölye	70	/	19.359
1	51	Atölye	44	/	19.359
1	52	Atölye	44	/	19.359
1	53	Atölye	70	/	19.359
1	54	Atölye	59	/	19.359
1	55	Atölye	59	/	19.359
1	60	Atölye	81	/	19.359
1	61	Atölye	81	/	19.359
1	62	Atölye	43	/	19.359
1	63	Atölye	43	/	19.359
1	64	Atölye	64	/	19.359
1	65	Atölye	64	/	19.359
1	66	Atölye	43	/	19.359
1	67	Atölye	43	/	19.359
1	68	Atölye	76	/	19.359
1	69	Atölye	76	/	19.359
1	70	Atölye	43	/	19.359
1	71	Atölye	43	/	19.359
3	111	Atölye	59	/	19.359
3	116	Atölye	81	/	19.359
3	117	Atölye	81	/	19.359
3	120	Atölye	64	/	19.359
4	137	Atölye	70	/	19.359
4	138	Atölye	120	/	19.359
4	149	Atölye	64	/	19.359
5	176	Atölye	64	/	19.359
5	177	Atölye	64	/	19.359
6	200	Atölye	81	/	19.359
6	204	Atölye	64	/	19.359
7	220	Atölye	44	/	19.359
7	221	Atölye	70	/	19.359
7	228	Atölye	81	/	19.359
7	229	Atölye	81	/	19.359
7	232	Atölye	64	/	19.359
8	248	Atölye	44	/	19.359
8	249	Atölye	70	/	19.359
8	260	Atölye	64	/	19.359
9	275	Atölye	44	/	19.359
9	276	Atölye	44	/	19.359
11	325	Lokanta	519	/	19.359
11	326	Lokanta	303	/	19.359

FOTOĞRAFLAR

İSTANBUL VİZYON PARK PLAZA



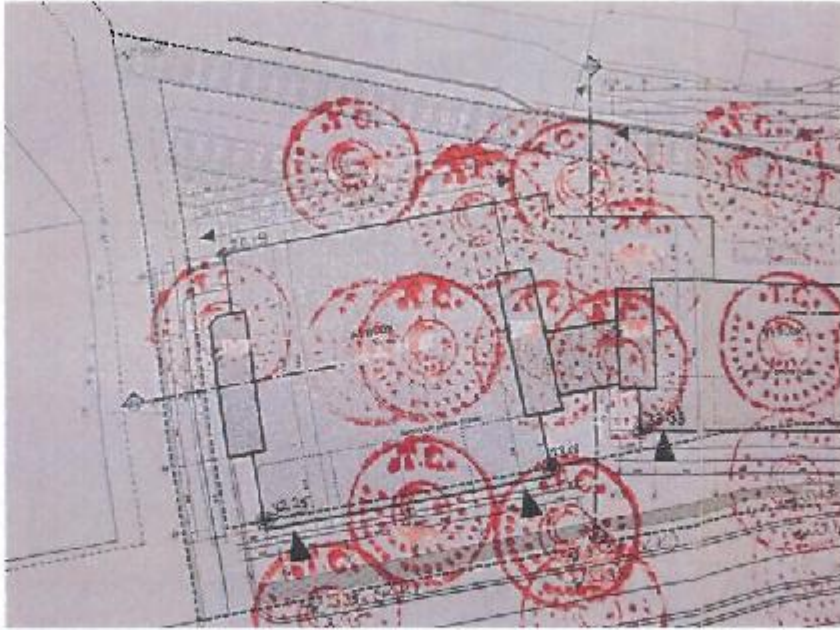




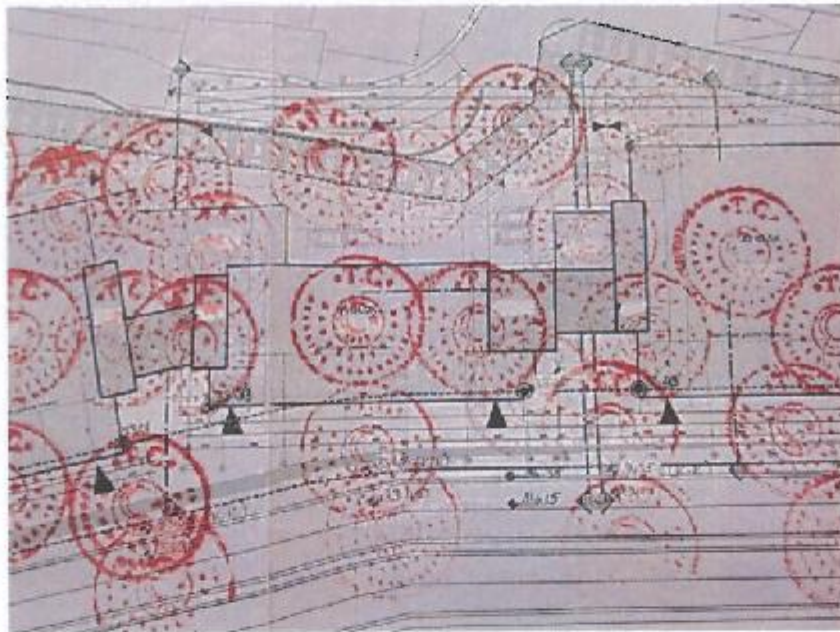
A VE B BLOKLAR



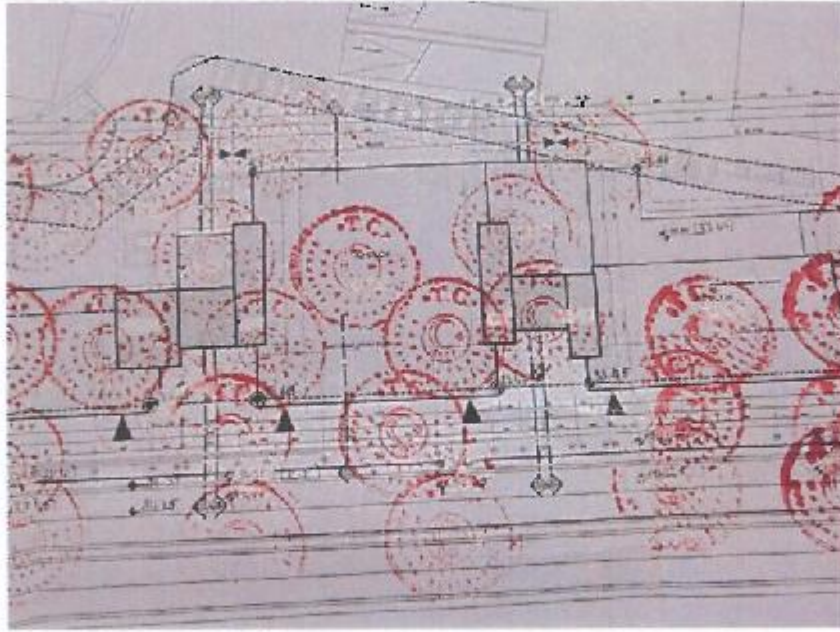




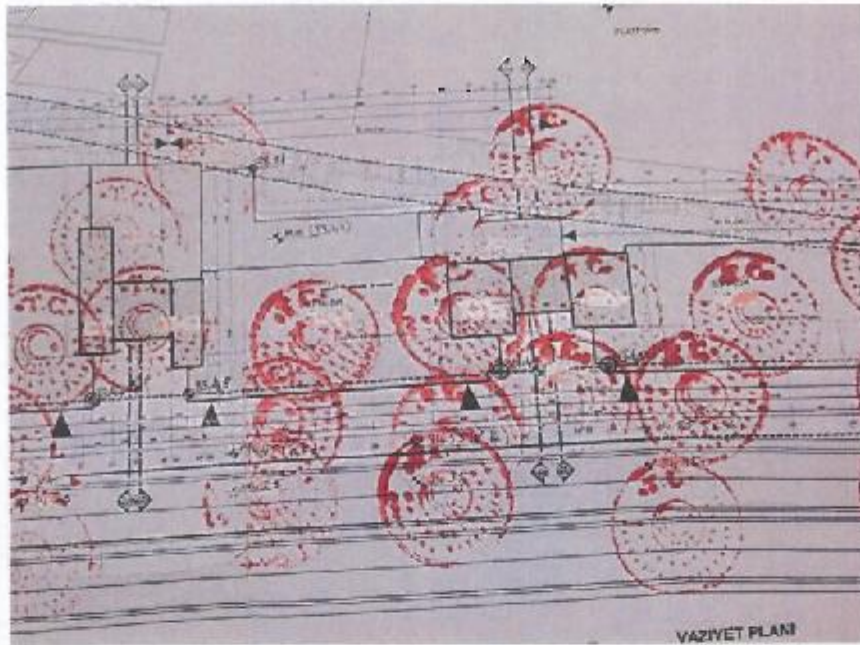
A1 BLOK



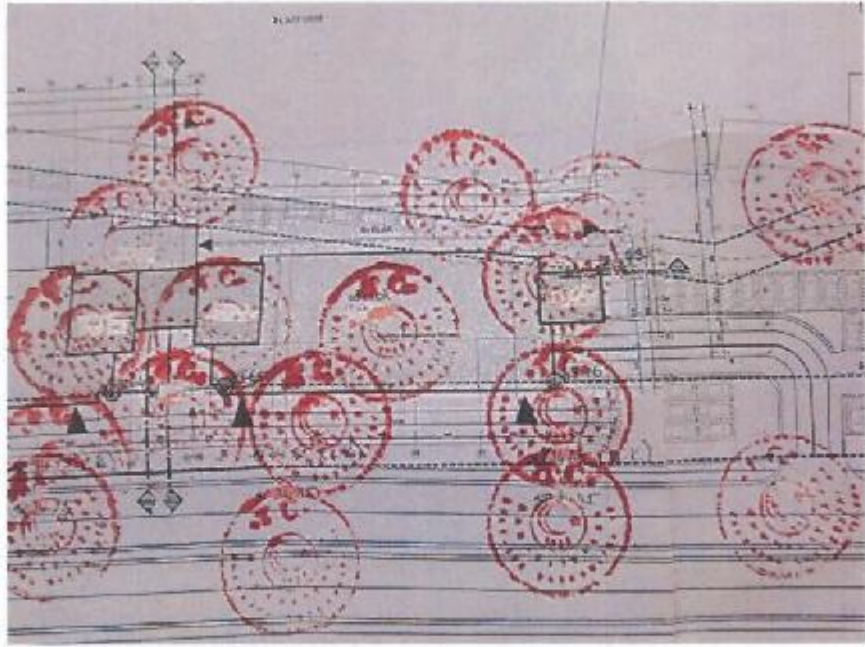
B1 BLOK



A2 BLOK



B2 BLOK



B3 BLOK

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

18/02/2023 18102

Yapı Bilgileri

Yapı Adı: ...
 Adres: ...
 Alan: ...
 Kat Sayısı: ...
 İnşaat Başlangıç Tarihi: ...
 İnşaat Bitiş Tarihi: ...

Yapı Müşahidatı

Müşahidatın Yapıldığı Tarih: ...
 Müşahidatın Yapıldığı Saat: ...
 Müşahidatın Yapıldığı Yer: ...
 Müşahidatın Yapıldığı Kişi: ...

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapı ile ilgili özellikler tablosu (örneğin: duvar kalınlığı, çatı eğimi, vb.)

Yapı ile İlgili Ölçümler

Yapı ile ilgili ölçümler tablosu (örneğin: alan ölçümü, yükseklik ölçümü, vb.)

Yapı ile İlgili Diğer Bilgiler

Yapı ile ilgili diğer bilgiler tablosu (örneğin: inşaat firması, mühendislik firması, vb.)

Yapı ile İlgili Diğer Özellikler

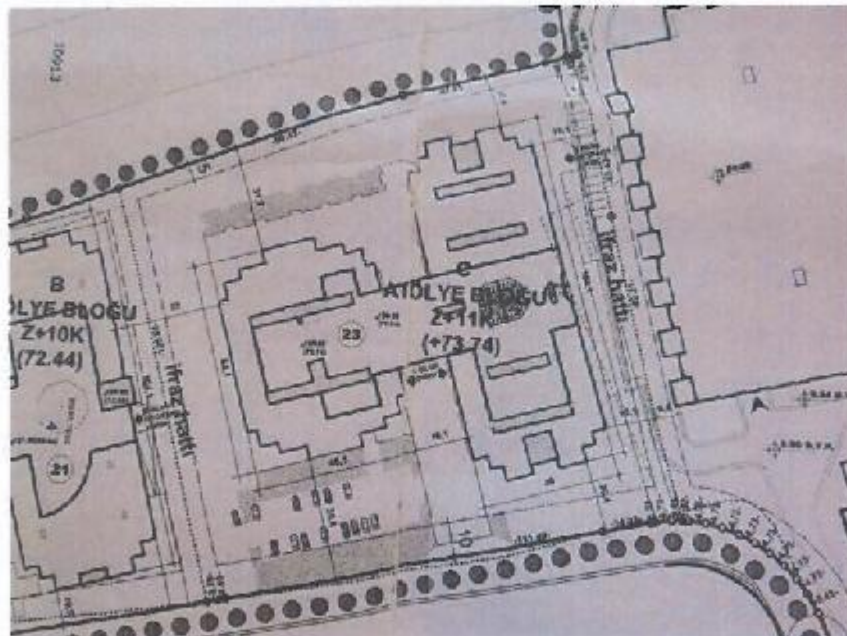
Yapı ile ilgili diğer özellikler tablosu (örneğin: malzeme kalitesi, inşaat kalitesi, vb.)

Yapı ile İlgili Diğer Bilgiler

Yapı ile ilgili diğer bilgiler tablosu (örneğin: inşaat firması, mühendislik firması, vb.)

Yapı ile İlgili Diğer Özellikler

Yapı ile ilgili diğer özellikler tablosu (örneğin: malzeme kalitesi, inşaat kalitesi, vb.)

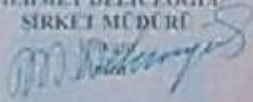


YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI

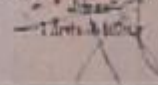
Bgılı İdare :	BARCELİEVLER BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Yapının Adresi :	YENİRONNA MAHALLESİ 29 EKİM CD. NO: 9/1
Pafta / Ada / Parsel No :	2430S2D / 1542 / 14
Yapı İhtisat Tarihi ve No :	03.04.2008 - 03/05
Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarihi ve No :	02.02.2012 / 01-20
Yapı Sınırı ve İmarat Alanı (m ²) :	5 A 81.062,92 m ²
Yapının Kullanım Amacı :	DÜKKAN - OFİS BİNASI
Yapı Denetimi Kuruluşunun Unvanı :	KÜRESEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
YİBF No :	502915

YUKARIDA ÖZELLİKLERİ BELİRTİLEN YAPI,
4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE
DENETLENEREK İNŞA EDİLMİŞTİR.

DÜZENLEYEN
KÜRESEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
MEHMET DELİCEOĞLU
ŞİRKET MÜDÜRÜ



ONAYLAYAN
İmarat İşleri Yetkilisi
İSMAİL HAKKI ÖZHAN
BAŞKAN YARDIMCISI



YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI

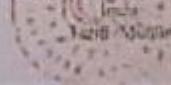
Bgılı İdare :	BARCELİEVLER BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Yapının Adresi :	YENİRONNA MAHALLESİ KUYUMCULAR SOK. NO: 4
Pafta / Ada / Parsel No :	2430S2D / 1542 / 23
Yapı İhtisat Tarihi ve No :	03.04.2008 - 03/04
Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarihi ve No :	2012 /
Yapı Sınırı ve İmarat Alanı (m ²) :	4 A 143355,22 m ²
Yapının Kullanım Amacı :	ATÖLYE
Yapı Denetimi Kuruluşunun Unvanı :	KÜRESEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
YİBF No :	502906

YUKARIDA ÖZELLİKLERİ BELİRTİLEN YAPI,
4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE
DENETLENEREK İNŞA EDİLMİŞTİR.

DÜZENLEYEN
KÜRESEL YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
MEHMET DELİCEOĞLU
ŞİRKET MÜDÜRÜ



ONAYLAYAN
İmarat İşleri Yetkilisi
İSMAİL HAKKI ÖZHAN
BAŞKAN YARDIMCISI



BAKİ BUDAKOĞLU

Eğitim	Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F İşletme Bölümü	ANKARA	1986
Kurs ve Seminer			
	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
	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (Bilgi Üni.)		2003
	Uygulamaya Yönelik Tapu İşlemleri (DUD)		2004
	İleri Değerleme Teknikleri (DUD)		2004
Yabancı Dil	İngilizce		
Bilgisayar	MS Office ve AutoCAD programları		
Deneyim			
	Kurucu Ortak - Genel Müdür - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400159)		
	01.08.2005- DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
	Şirket Yöneticisi - Lisanslı Değerleme Uzmanı		
	07.07.2004 – 31.07.2005 Yeditepe Gay. ve Sabit Kıy. Eksp. ve Değ. Hiz. A.Ş.		
	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		

Sermaye Piyasası Kurulu **Lisanslı** 17/11/2003

Lisans No: 400159

Proje-Geliştirme (Yatırım) Müdürü

23.09.1998 – .31.07.2003 OYPA Oyak Büyük Mağ.Tic. A.Ş. İST.

BÖLÜM 8

RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

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-basis 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,



**TSPAİB 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 Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Baki BUDAKOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER
Mustafa DEMİRBİLİK
BİRLİK BAŞKANI

BÖLÜM 8**RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER****AHMET ARSLAN****Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi** :Kırkkale – 04.12.1977**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : aarslan@dengedegerleme.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- DENG E 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.

BÖLÜM 8 RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER



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 AYIŞIK

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI