



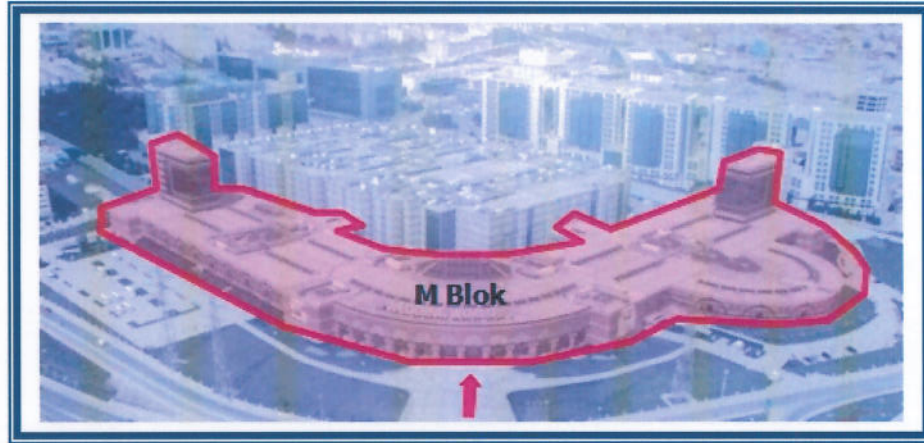
KUYAŞ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

“25 Adet Mağaza Değerleme Raporu”

27.01.2014

Yenibosna Mah.

Ladin Sokak, No:4 Kuyumcukent AVM M Blok Bahçelievler / İSTANBUL



Takdim:

KUYAŞ Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.

Yenibosna Mah. İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk.

No:4 C-1 Blok Kat 11

Bahçelievler, İSTANBUL

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

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

Maltepe / İSTANBUL

KUYAŞ Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.

27.01.2014

Yenibosna Mah. İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk.

No:4 C-1 Blok Kat 11

Bahçelievler, İSTANBUL

Konu: İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesinde konumlu dükkan ve büro nitelikli 25 adet gayrimenkul değerlendirme çalışması

Sayın Ahmet ÇİLESİZ,

İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesinde yer alan 1542 Ada 13 no'lu parsel üzerinde M blokta konumlu 25 adet dükkan 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


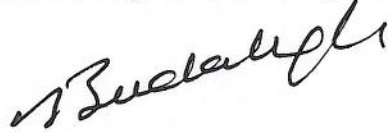
Genel Müdür

Sorumlu 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 değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadaströ, 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 Sorumlu Değerleme Uzmanı (400159) 



- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	27.01.2014/3
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	Açıklamalı Değerleme
İncelemenin Yapıldığı Tarih	15.01.2014
Değerlemesi Yapılan Mülk	Dükkan ve büro
Gayrimenkulün Adresi	Yenibosna Mah., Ladin Sokak, No:4 Kuyumcukent AVM M Blok Bahçelievler – İstanbul
Hukuki Tanımı	Dükkan ve Büro
Mal Sahibi	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Boş
Mevcut Kullanıcı	Boş
İmar Durumu	Küçük Sanayi alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	101.006,61 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	25 adet bağımsız bölüm toplam Net alan : 1.368,06 m ² Brüt alan: 1.983,71 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı
Tanımlanan Değerin Son Takdiri	15.356.000.-TL + %18KDV
KDV Dahil Tanımlanan Değerin Son Takdiri	18.120.000.-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 aşikar 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 yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı Şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
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 (zellikle 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. Ő. 'nin yazılı onayı gerekmektedir.

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



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2. Rapor Tarihi ve Numarası	8
3. Raporun Türünün Tanımlanması	8
4. Raporu Hazırlayanlar	8
5. Değerleme Tarihi	8
6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
7. Şirket Bilgileri.....	8
8. Müşteri Bilgileri	8
9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	9
2.2. Değerin Tanımı	9
2.2.1. Piyasa Değeri.....	9
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	9
2.4. İşin Kapsamı.....	9
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	10
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER	13
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	13
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	14
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 14	
3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	14
3.6. Taşınmazın Tanıtılması	14
3.6.1. Ulaşım Özellikleri	15
3.6.2. Fiziksel Özellikler	16
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	21
4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	21
4.1.1. Satılık ve Kiralık Mağaza Emsali Araştırması.....	21
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	27
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	27
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	27
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	27
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	27
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	27
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	28
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	28
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	28
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	28
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	28
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,	29
5.3.2.3. Gelir Yaklaşımına Göre Değer Analizi.....	29
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	30
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30



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	30
5.4.3. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri	31
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	32
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	33

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

Bu rapor, KUYAŞ Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.S.'nin 19.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 27.01.2014 tarihli, 3 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 kalınarak hazırlanmıştır.

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

7. Şirket Bilgileri

ÜNVANI : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ADRES : 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.dengedegerleme.com

KURULUŞ YILI: 19.07.2005

KURULUŞ SERMAYESİ: 460.000 TL

8. Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Yenibosna Mah., İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk. No:4 C-1 Blok Kat 11, Bahçelievler/İSTANBUL adresinde ikamet eden Kuyumcukent 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 tarihi itibarıyla piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

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

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

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

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

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

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

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



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

veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün 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
Avcılar	383.736	Büyükkçekmece	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,

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

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

3.1.1.3. Sektörel Veriler

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

Ticaret ve Sanayi

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

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

Tarım ve Hayvancılık

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

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

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

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

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, 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 Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

Turizm

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

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 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 Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

3.1.2. Bahçelievler İlçesi Genel Veriler



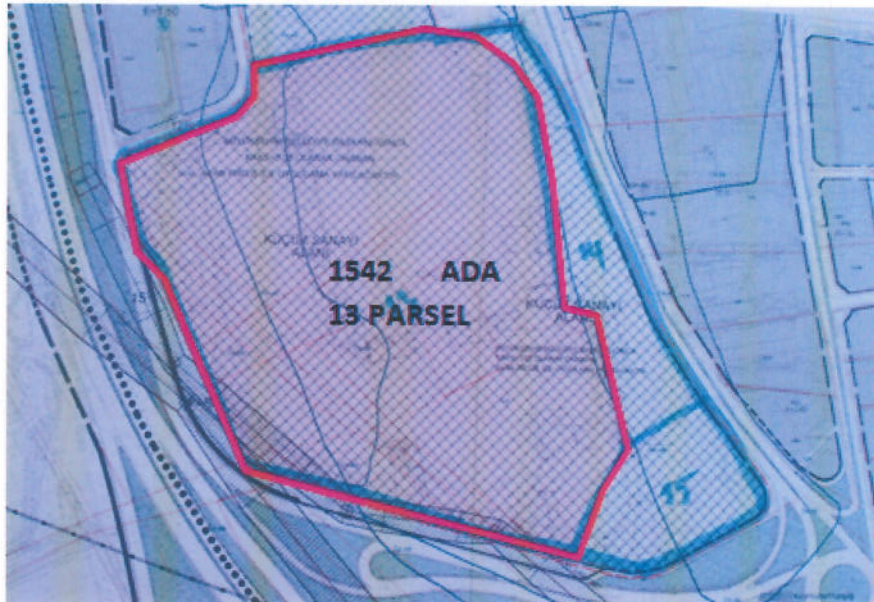
Bahçelievler, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Avrupa yakasında, güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur. Bahçelievler ilçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevziçakmak, Hürriyet, Kocasinan, Siyavuşpaşa, 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 Kocasinan 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	101.006,61 m ²
İLÇESİ	BAHÇELİEVLER	NİTELİĞİ	BKZ. EKLER
MAHALLESİ / KÖYÜ	YENİBOSNA MAHALLESİ	ARSA PAYI	BKZ. EKLER
SOKAĞI	-	BLOK NO	M
MEVKİİ	KÖYALTI	KAT NO	BKZ. EKLER
PAFTA	243DS2D	BAGIMSIZ B. NO	BKZ. EKLER
ADA	1542	MALİKLERİ	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
PARSEL	13		
VASFI	İKİ BODRUM BİR ZEMİN A BLOK 6 M BLOK 8 NORMAL KATLI 2 BLOKTAN OLUŞAN KARGİR İŞYERİ		



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, 849, 850 ve 851 nolu bağımsız bölümlerin son 3 yıl içerisinde 06.05.2011 tarih ve 11439 Yevmiye No ile ferdileşme yoluyla Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür.

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

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

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 irtifakına esas 05.06.2008 tarih ve 7077 sayılı Mimari Tadilat Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Ekspertize konu bağımsız bölümün projesinde planlanan konumda ve projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Binanın 10.08.2001 tarih, 02/11 sayılı yapı ruhsatı ile 16.06.2008 tarih ve 7077 sayılı tadilat ruhsatı olduğu, Yapı Kullanma İzin Belgesinde görülmüştür. Binanın 18.12.2008 ve 14352 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.

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 Müdürlüğü'nden şifa'i olarak öğrenilmiştir.

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

Değerleme konusu 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.

3.6. Taşınmazın Tanıtılması

Kuyum sektörünün ülkemizdeki hatta dünyadaki en büyük üretim tesisi olan Kuyumcukent, 2004 yılında Türk piyasasının dünya pazarları ile rekabet edebilmesini sağlamak ve Ortadoğu'nun altın ve mücevher merkezi olmak amacıyla inşa edilmiştir. Dünyanın en büyük entegre altın ve mücevher sanayi ve ticaret merkezi olan Kuyumcukent'in resmi açılışı 23.12.2006 tarihinde yapılmıştır.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.6.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından avantajlı bir bölgede konumlanmıştır. 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. Taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçla ulaşım kolaylıkla sağlanabilmekte olup, daha hızlı ve rahat olan raylı ulaşım en yakın 2,2 km mesafededir.

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

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

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



3.6.2. Fiziksel Özellikler

Taşınmazın yer aldığı "Kuyumcukent" 101.006,61 m² alanlı parsel üzerine kurulmuş olan A ve M olarak adlandırılan 2 bloktan oluşmaktadır. A Blok atölye bloğu, M blok ise mağazalar bloğu olarak projelendirilmiştir. A blokta 1.577 bağımsız bölüm ve M blokta 851 bağımsız bölüm olmak üzere toplam 2.428 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Ekspertize konu bağımsız bölümlerin bulunduğu M Blok, blok nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, 2 bodrum + zemin + 8 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Projesine ve mevcuda göre, 2. bodrum katında; 8 adet mağaza, otopark ve sığınak alanı, 1. bodrum katında otopark alanı, teknik odalar ve 38 adet dükkan, zemin katında 327 adet dükkan; 1. normal katında 296 adet dükkan, 2. normal katında 73 adet dükkan, 3. normal katında 18 adet dükkan, 4. normal katında 18 adet dükkan, 5. normal katında 22 adet dükkan, 6. normal katında 22 adet dükkan, 7. normal katında 14 adet dükkan, 8. normal katında 15 adet dükkan olmak üzere toplam 851 adet bağımsız bulunmaktadır.

Bina ana giriş bölümü, kat sahanlıkları ve merdiven basamakları mermer kaplama, duvarları plastik boyalıdır. Yangın merdiveni ve asansörü bulunan binanın dış cephesi alüminyum /kaplamadır. Kapalı otoparkı bulunan binada, ısınma merkezi sistem ile yapılacak şekilde tesisat mevcuttur.

Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

1- Konumu : Ekspertize konu bağımsız bölümler M blokta konumlu olup, bağımsız bölümlerin konumları proje üzerinde gösterildiği gibidir.

2- Alanı : Brüt kullanım alanları değerlendirme tablosunda verilmiş olup, toplam net alan 1.368,06 m² ve ortak alanlar dahil brüt alan 1.983,71 m² alanlıdır.

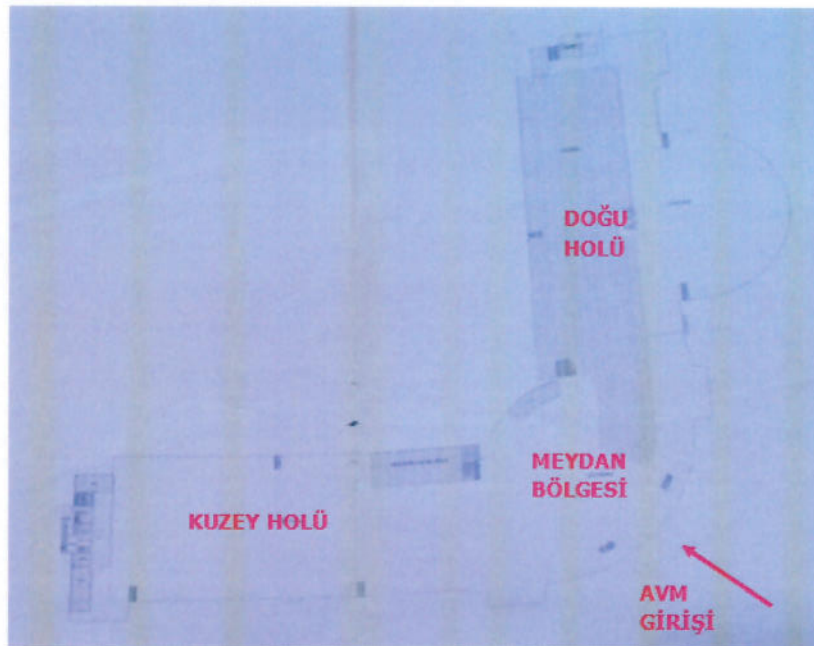
3-Bölümler : 25 adet bağımsız bölümün tamamı tek hacimden oluşmaktadır.

4-Zeminler : Tüm bağımsız bölümlerde seramiktir.

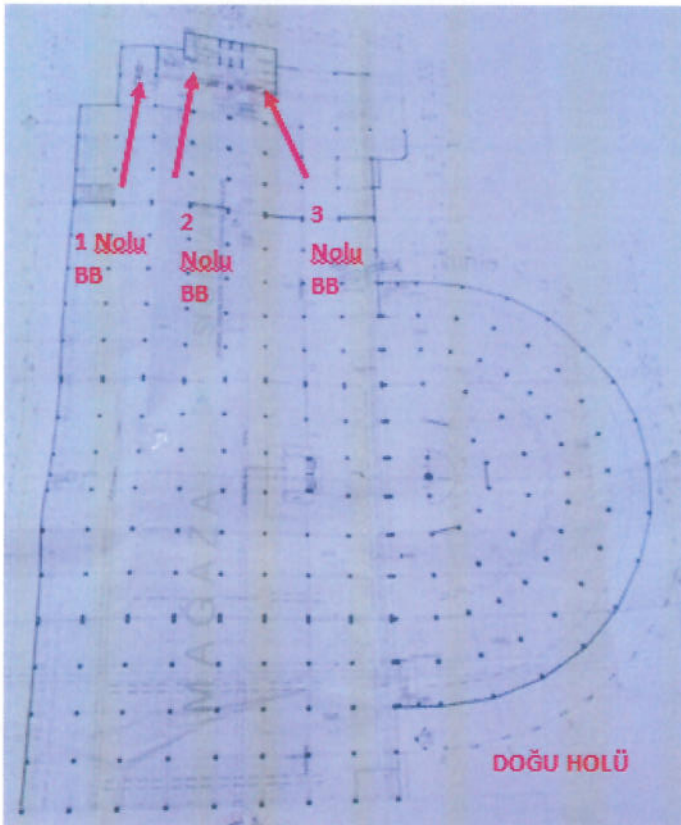
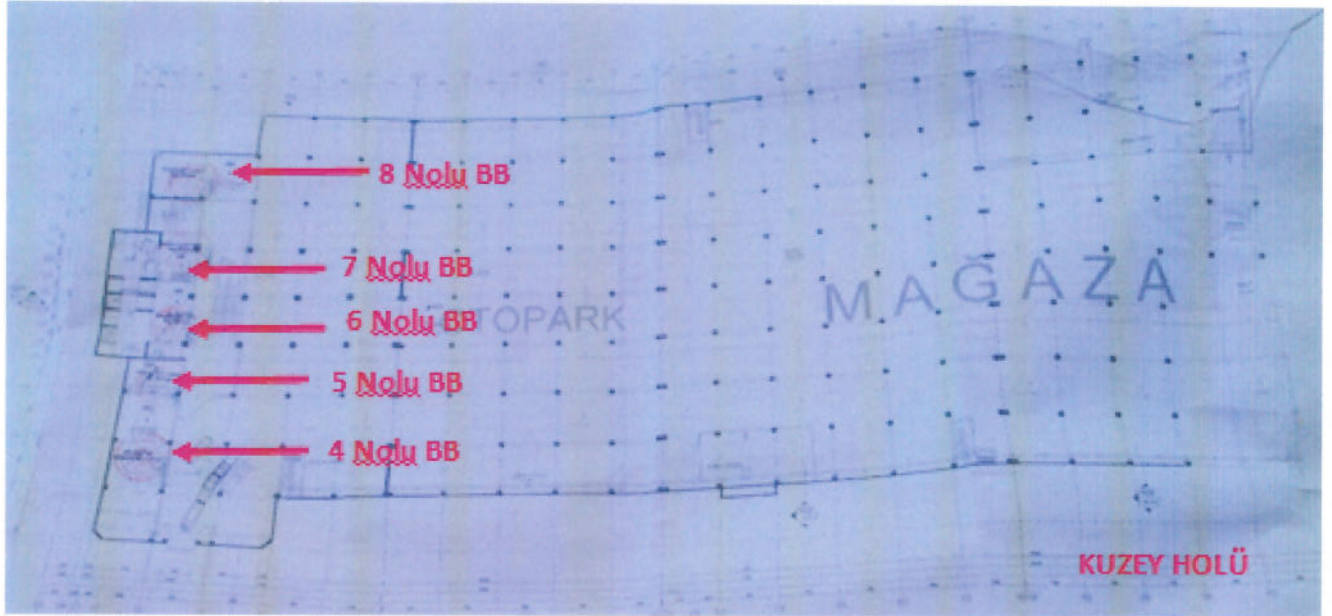
5-Duvarlar : Tüm bağımsız bölümlerde plastik boyalıdır.

6-Doğrama : Bağımsız bölümlerde dış kapılar alüminyum doğramalı camdan mamuldür.

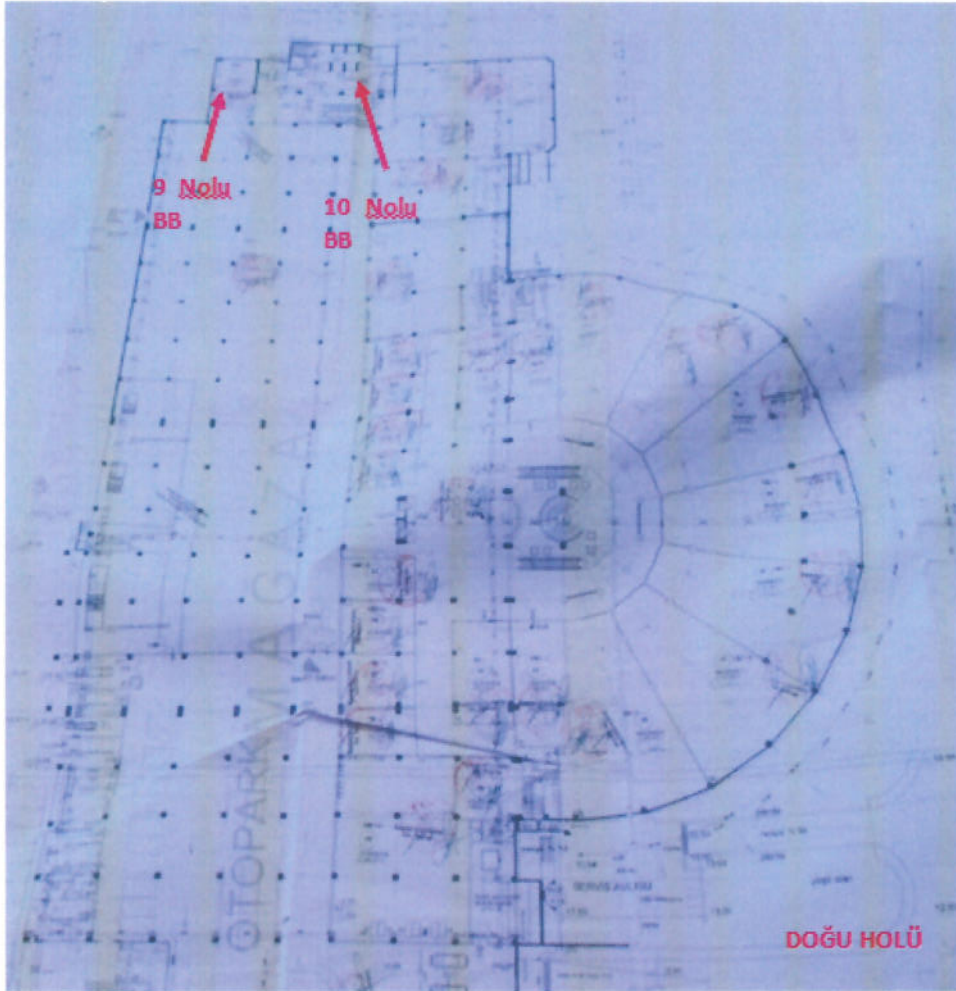
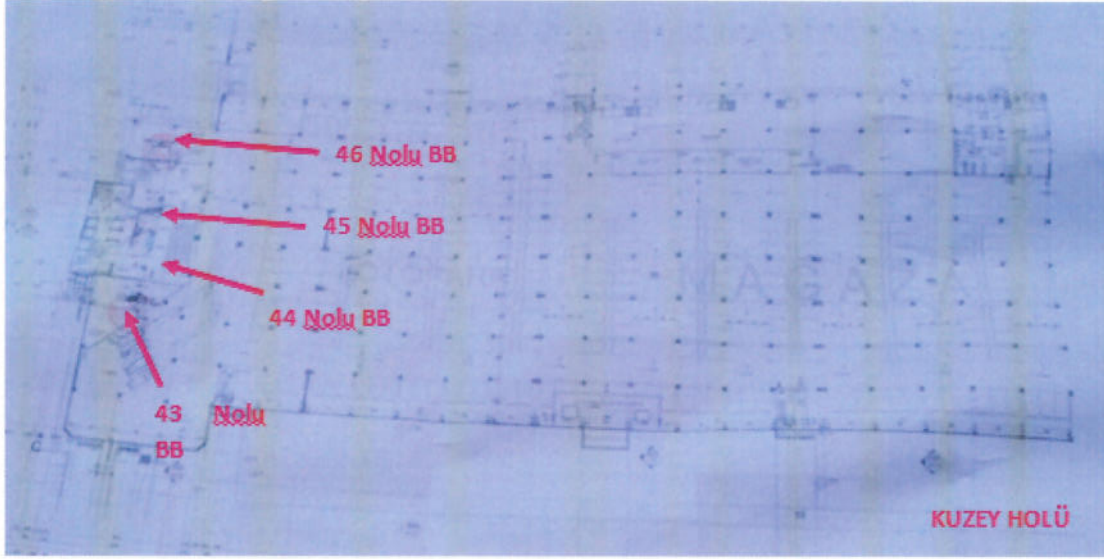
7-Isınma : Merkezi ısıtma, soğutma ve yangın alarm-ihbar tesisatlarının bulunduğu gözlemlenmiştir.



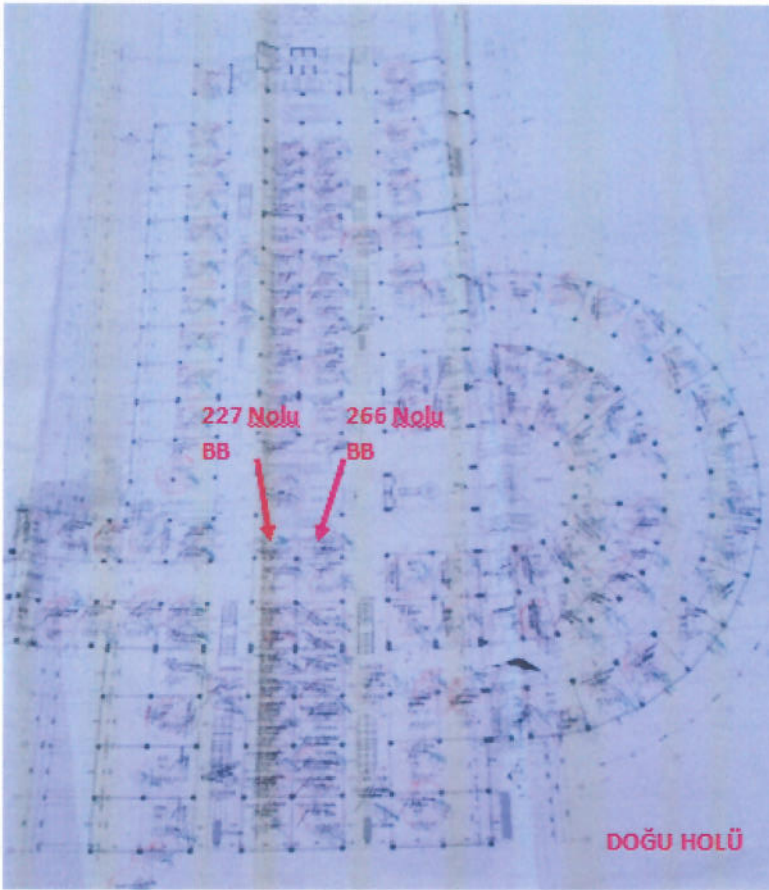
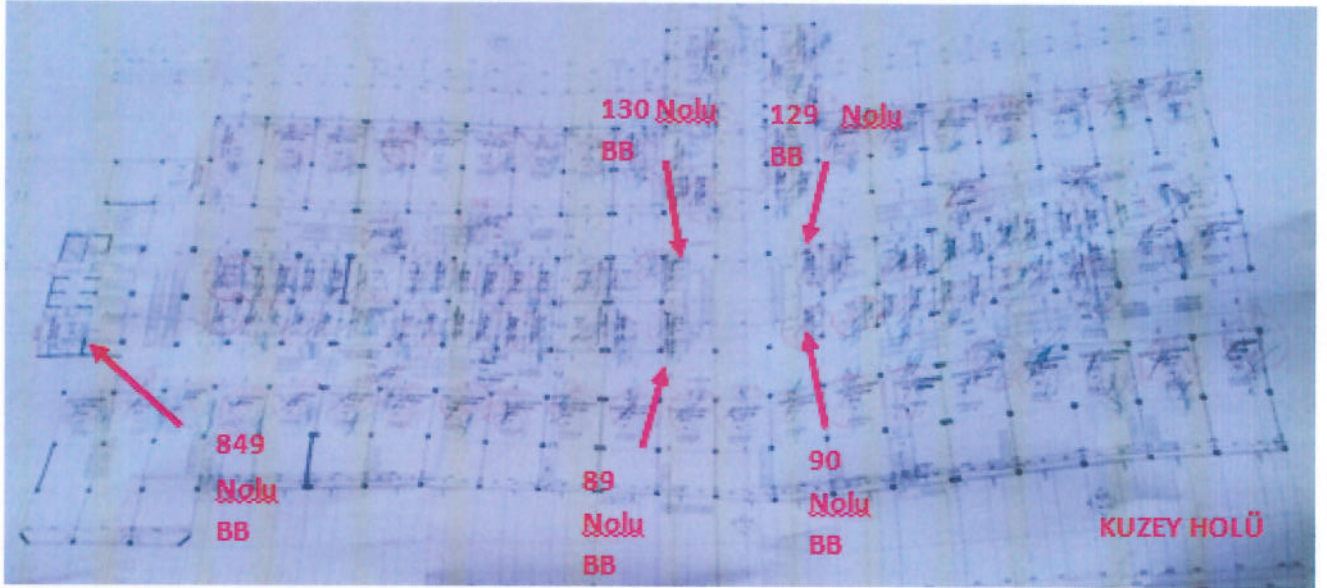
2. Bodrum Kat



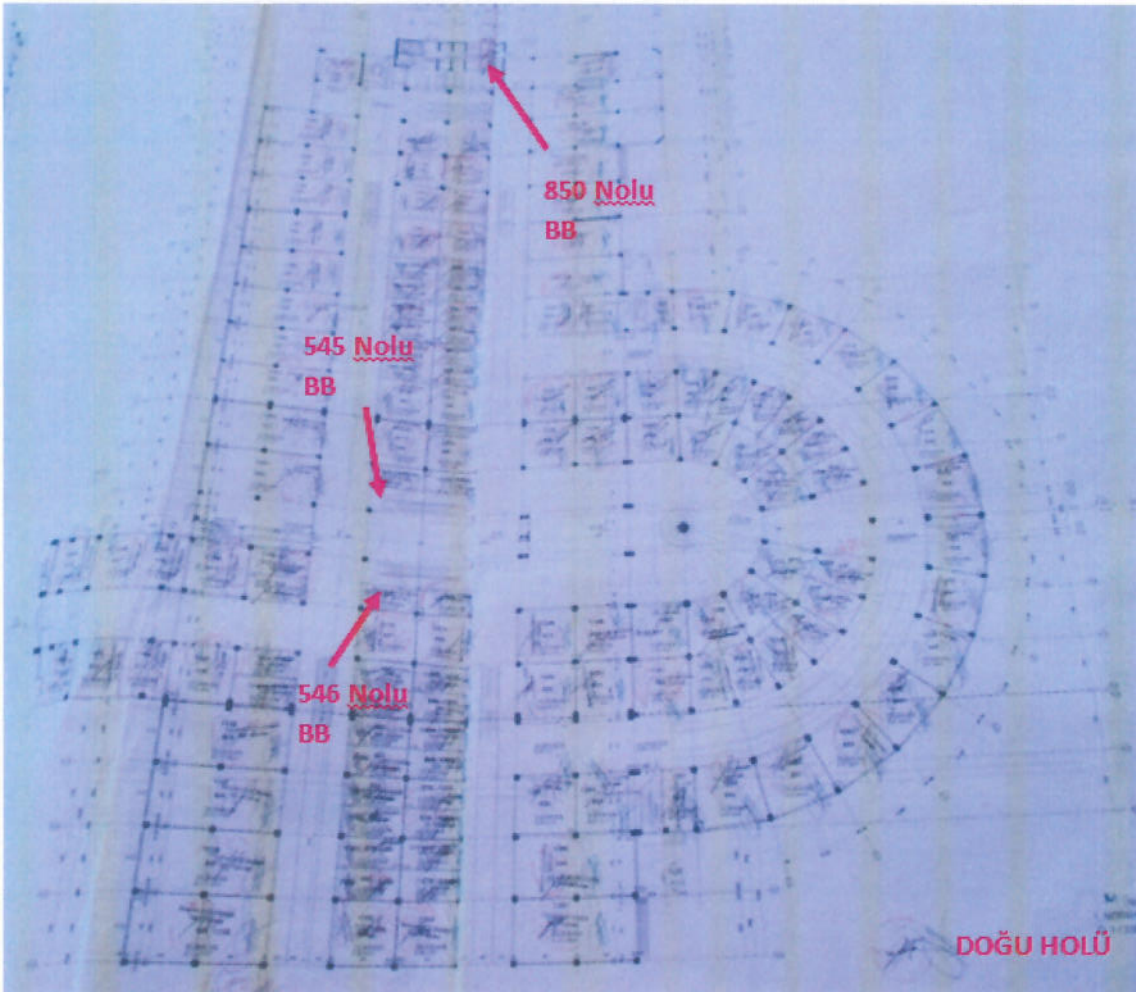
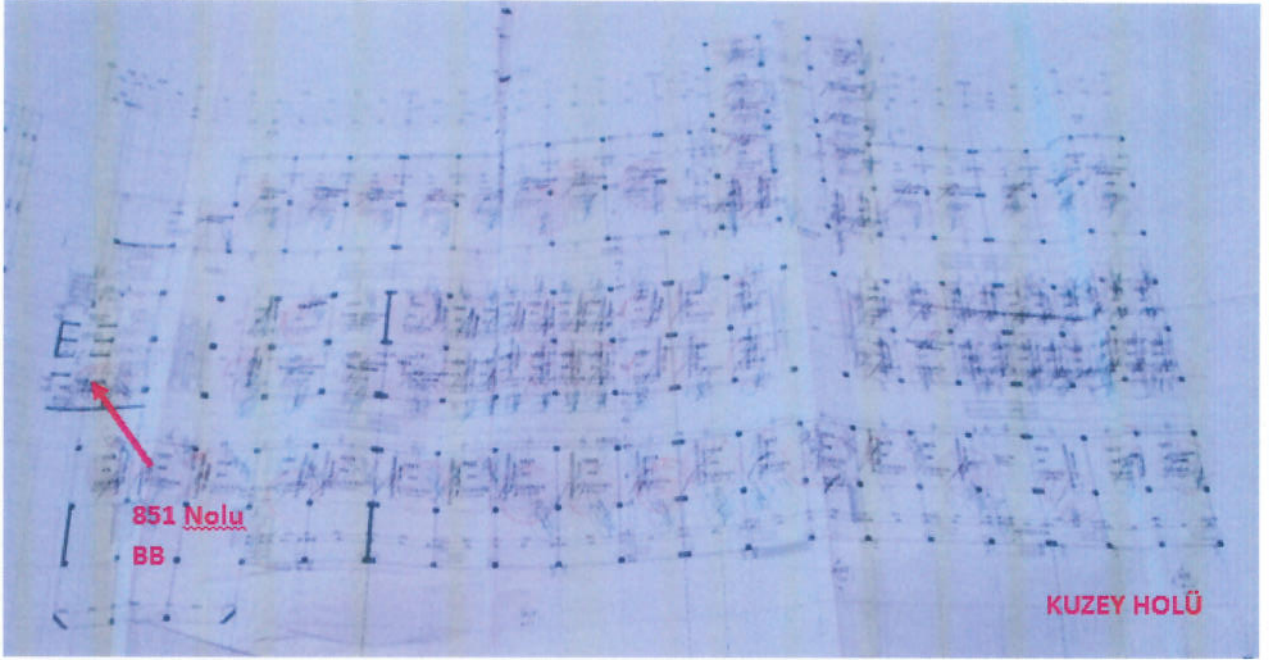
1. Bodrum Kat



Zemin Kat



1.Normal Kat

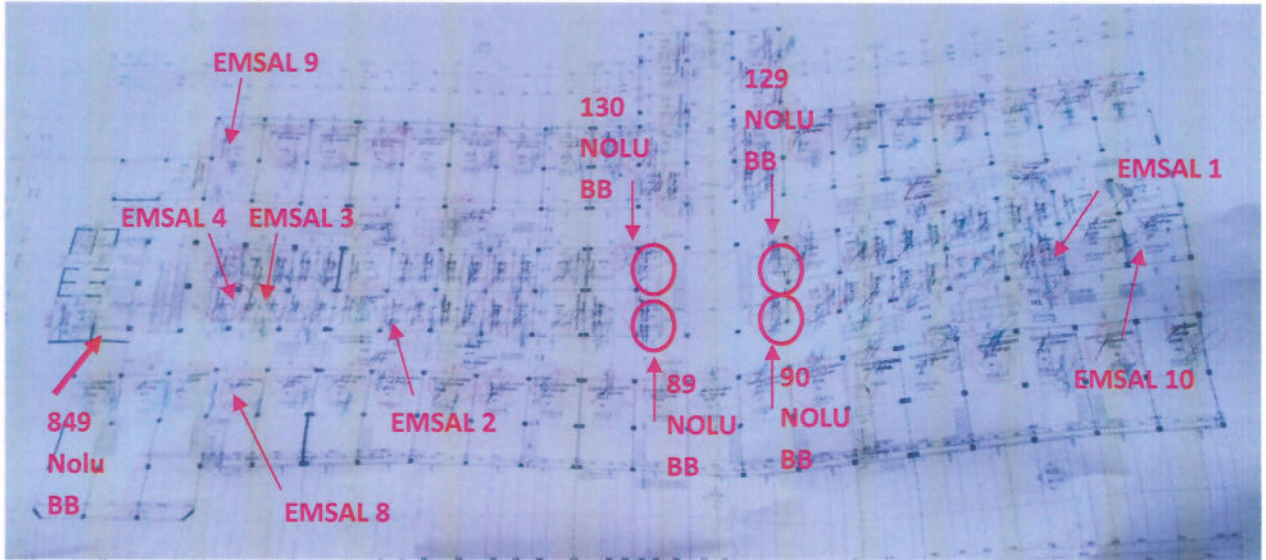


4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Konu taşınmazların konumlu olduğu 1542 Ada 13 parsel üzerinde bulunan A ve M bloklarda yapılan araştırmaya bağlı olarak, A Blok olarak projelendirilen atölye bloğunda %100 doluluk oranına ulaşıldığı, buna karşın konu taşınmazların konumlu olduğu mağaza bloğunda dükkanların olduğu katlarda %30-40 seviyesinde gerçekleştiği görülmüştür. Mağaza bloğunun zemin kat meydan bölgesinde %100 doluluk olmasına karşın, kuzey ve doğu hollerinde çok sayıda bağımsız bölümün boş olduğu, bodrum katlarda tamamına yakınının boş olduğu ve 1. ve 2. normal katlarda ise doluluk oranının %30'lar seviyesinde olduğu görülmüştür. Arz fazlasının orta vadede dengelenmesi beklenmekle birlikte, bölgeye toplu ulaşım imkanlarının, özellikle raylı sistemin uzak konumda olması 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.

M Bloкта yapılan araştırmalarda ve bölge emlakçılarından alınan bilgilerde zemin katta birim m² değerlerinin meydan bölgesinde 15.000-20.000 USD seviyesinde olduğu, hol boyunca uçlara doğru gidildikçe orta kısımlarda 10.000-11.000.-USD ve uç kısımlarda 5.000.-USD seviyesinde gerçekleştiği görülmüştür. Birim fiyatların bodrum katlarda 2.500.-USD seviyesinde olabileceği ve 1. normal katta meydan bölgesinde 10.000.-USD ve uçlara gidildikçe 4.000-4.500.-USD seviyesine gerilediği görülmüştür.

4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı



4.1.1. Satılık ve Kiralık Mağaza Emsali Araştırması

Emsal 1: Sahibi Salih Tuncay, Tel. No 0535 440 08 93

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta zemin katta kuzey holde konumlu 31,47 m² brüt kullanım alanlı 99 nolu mağaza 300.000.-USD fiyatla satılıktır. Kira değerinin 1.000 USD/ay olduğu bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 9.533.-USD – 21.163 TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerhifesi: % 0 fazla

Gayrimenkulün birim değeri: $(300.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1-0,10) / 31,47 \text{ m}^2 = 19.047 \text{ TL/m}^2$

Kapitalizasyon oranı : $(1.000 \text{ USD} \times 12 \text{ ay}) / 300.000 \text{ USD} \times (1-0,10) = 0,044$

Emsal 2: Kent Emlak, Tel. No 0532 566 15 49

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta zemin katta kuzey holde konumlu 31,47 m² brüt kullanım alanlı 81 nolu mağaza 300.000.-USD fiyatla satılıktır. Kira değerinin 800 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 9.533.-USD – 21.163 TL, kira değerinin özellikle düşük tutulduğu bilgisi alınmıştır.)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: %0

Gayrimenkulün birim değeri: (300.000 USD x 2,22 TL/USD) x (1-0,10) / 31,47 = 19.047 TL/m²

Kapitalizasyon oranı : (800 TL/2.22 TL/USD x 12 ay) / 300.000 USD x (1-0,10) = 0,016

Emsal 3: Sahibi Enis Bey, Tel. No 0212 603 04 42

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta zemin katta kuzey holde konumlu 31,47 m² brüt kullanım alanlı 78 nolu mağaza 200.000.-USD fiyatla satılıktır. (m² satış fiyatı: 6.355.-USD – 14.108 TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (200.000 USD x 2,22 TL/USD) x (1-0,10) / 31,47 = 12.698 TL/m²

Emsal 4: Sahibi Harun Aslan, Tel. No 0532 340 30 25

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta zemin katta kuzey holde ve 1. Normal katta girişe yakın konumda her biri 31,47 m² brüt kullanım alanlı toplam 62,94 m² olan 77 ve 577 nolu iki dükkanın birlikte satılması durumunda satış fiyatının 350.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. Alış maliyetinin altında bir satış değeri olduğu ve gelişmenin yavaş olması nedeniyle bu fiyatın istendiği belirtilmiştir. Dükkanların tek tek satılması durumunda 77 nolu dükkan için 190.000 USD ve 577 nolu dükkan için 160.000 USD bedel talep edilmektedir. (m² satış fiyatı: 6.037.-USD/13.402 TL – 5.084.-USD/11.286 TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

77 nolu dükkan

Gayrimenkulün birim değeri: (190.000 USD x 2,22 TL/USD) x (1-0,10) / 31,47 m² = 12.063 TL/m²

577 nolu dükkan

Gayrimenkulün birim değeri: (160.000 USD x 2,22 TL/USD) x (1-0,10) / 31,47 m² = 10.158 TL/m²

Emsal 5: Kuyaş Yönetimi, Tel. No 0212 603 32 00

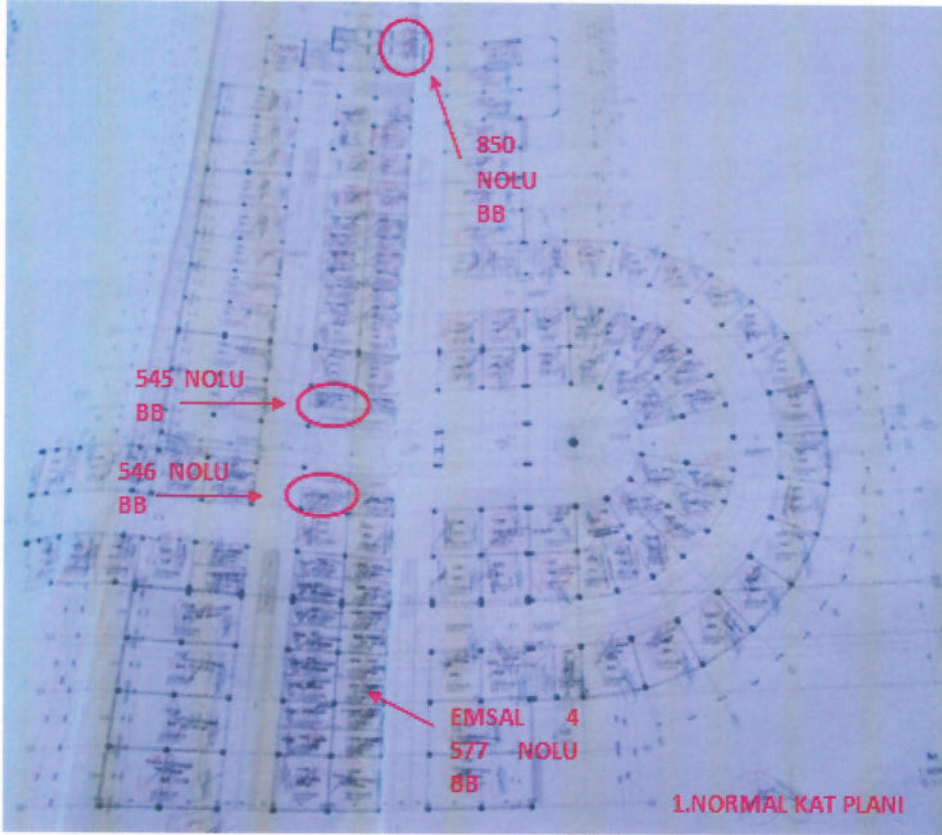
Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta 2. bodrum katta sol holde konumlu 57,64 m² brüt kullanım alanlı 6 nolu konu taşınmazın satış fiyatının 213.761 USD olduğu bilgisi alınmıştır. Peşin satışlarda %20 iskonto uygulandığı bilgisi alınmış olup, pazarlık payı %20 olarak takdir edilmiştir. (m² satış fiyatı: 3.709.-USD – 8.234 TL)

Pazarlık Payı: % 20

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (213.761 USD x 2,22 TL/USD)x(1-0,20) / 57,64 = 6.586 TL/m²





Emsal 6: Kuyaş Yönetimi, Tel. No 0212 603 32 00

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta 2. bodrum katta sol holde konumlu 63,54 m² brüt kullanım alanlı 5 nolu mağazanın satış fiyatının 235.648 USD olduğu bilgisi alınmıştır. Peşin satışlarda %20 iskonto uygulandığı bilgisi alınmış olup, pazarlık payı %20 olarak takdir edilmiştir. (m² satış fiyatı: 3.709.-USD – 8.234 TL)

Pazarlık Payı: % 20

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $(235.648 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1-0,20) / 63,54 = 6.587 \text{ TL/m}^2$

43, 44 ve 45 nolu bağımsız bölümlerin sırasıyla 97, 70 ve 50 m² alanlı olduğu ve birim m² satış değerlerinin 3.700 USD olduğu belirtilmiştir.

Pazarlık Payı: % 20

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $(3.700 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1-0,20) = 6.571 \text{ TL/m}^2$

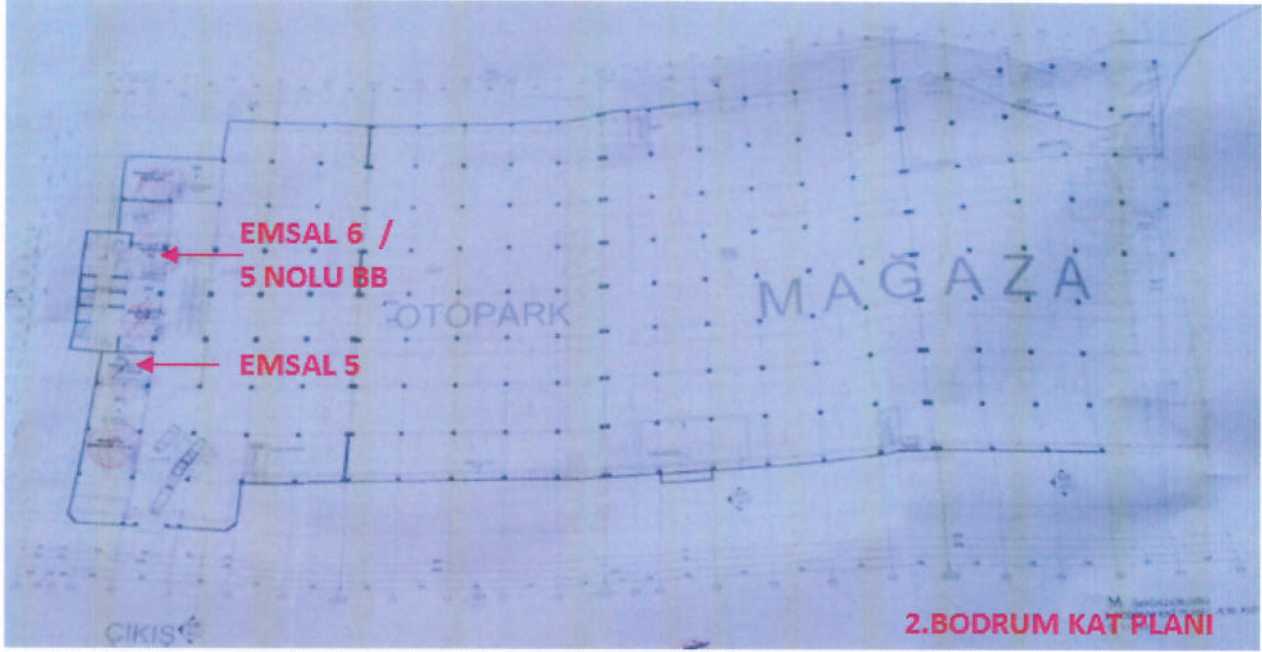
Emsal 7: Re/max, Tel. No 0212 671 77 78

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta meydana cepheli 31,47 m² alanlı mağazalarda birim m² değerinin 17.000 USD/m² olduğu, meydan alanından uzaklaştıkça koridorlarda 10.000-11.000 USD/m² ve en uç bölümlerde 5.000 USD/m²'ye kadar düştüğü bilgisi alınmıştır. Kira değerlerinin de 13-16 USD/m² arasında olduğu bilgisi alınmıştır.

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkul Değeri : $31,47 \text{ m}^2 \times 10.000 \text{ USD/m}^2 \times (1-0,10) = 283.230 \text{ USD}$
Gayrimenkulün birim değeri: $(10.000 \text{ USD/m}^2 \times 2,22 \text{ TL/USD}) = 22.200 \text{ TL/m}^2$
Kapitalizasyon oranı : $(13 \text{ USD} \times 31,47 \text{ m}^2 \times 12 \text{ ay}) / 283.230 \text{ USD} = 0,017$



Emsal 8: Kuyum Emlak, Tel. No 0533 739 41 80

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta Zemin katta sol holde konumlu 80 m² brüt kullanım alanlı 71 nolu mağazanın satış fiyatının 320.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. Kira değerinin 800 TL/ay olabileceği belirtilmiştir. (m² satış fiyatı: 4.507.-USD – 10.005 TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $(320.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1-0,10) / 80 = 7.992 \text{ TL/m}^2$

Kapitalizasyon oranı : $(800 \text{ TL} / 2,22 \text{ TL/USD} \times 12 \text{ ay}) / 320.000 \text{ USD} \times (1-0,10) = 0,015$

Emsal 9: Eren Yavuzer, Tel. No 0535 579 00 14

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta Zemin katta sol holde konumlu 118 m² brüt kullanım alanlı 117 nolu mağazanın satış fiyatının 450.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. Kira değerinin 1.000-1.500 USD/ay olabileceği belirtilmiştir. (m² satış fiyatı: 3.813.-USD – 8.465 TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $(450.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1-0,10) / 118 = 7.619 \text{ TL/m}^2$

Kapitalizasyon oranı : $(1.000 \text{ USD} \times 12 \text{ ay}) / 450.000 \text{ USD} \times (1-0,10) = 0,029$

Emsal 10: Eren Yavuzer, Tel. No 0535 579 00 14

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta Zemin katta meydana konumlu 50 m² brüt kullanım alanlı mağazanın birim kira değerinin 6.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. (m² kira fiyatı: 120.-USD)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim kira değeri: (6.000 USD / 50 m²) x 1-0,10 = 108 TL/m²

Emsal 11: Kuyum Emlak, Tel. No 0212 603 05 21

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta meydan bölümü zemin kat seviyesinde m² birim satış değerlerinin 15.000-20.000 USD seviyesinde olduğu, uçlara doğru uzaklaştıkça 4.000 USD/m² fiyata gerilediği bilgisi alınmıştır. Bodrum katlarda ise fiyatların 2.500 USD/m² seviyesinde olabileceği ve 1. Normal katta meydan bölümünde birim m² değerlerinin 10.000 USD'ı geçmeyeceği ve meydana uzaklaşıp uçlara doğru gidildikçe 3.500 USD seviyesinde olduğu bilgisi alınmıştır.

(m² satış fiyatı zemin kat: 4.000-20.000.-USD,

m² satış fiyatı bodrum kat kat: 2.500.-USD,

m² satış fiyatı 1. normal kat: 3.500-10.000.-USD)

Emsal 12: Kuyum Emlak, Tel. No 0212 603 05 21

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta 2. normal katta uç kısımda konumlu 33 m² brüt kullanım alanlı mağazanın satış değerinin 125.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 3.788.-USD)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (125.000 USD x 2,22 TL/USD) x (1-0,10)/ 33 = 7.568 TL/m²

Emsal 13: Başak Emlak, Tel. No 532 324 61 39

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta Zemin katta sol holde konumlu 120 m² brüt kullanım alanlı 146 nolu dükkanın satış fiyatının 600.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 5.000.-USD)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (600.000 USD x 2,22 TL/USD) x (1-0,10)/ 120 = 9.990 TL/m²

Emsal 14: Sahibi Reşat Bey, Tel. No 0532 376 83 26

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta Zemin katta sağ holde konumlu 59,58 m² brüt kullanım alanlı 101 nolu dükkanın satış fiyatının 550.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. Kira değerinin 2000 USD/m² olabileceği belirtilmiştir (m² satış fiyatı: 9.166.-USD)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (550.000 USD x 2,22 TL/USD) x (1-0,10)/ 59,58 = 18.444 TL/m²



Emsal 15: Sahibi, Tel. No 0535 229 19 25

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta Zemin katta doğu holünde konumlu 120 m² brüt kullanım alanlı kuyumcu olarak dekorasyonu hazır olan 185 nolu dükkanın satış fiyatının 1.250.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 10.416.-USD – 23.123 TL)

Pazarlık Payı: % 100

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $(1.250.000 \text{ USD} * 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1-0,10) / 120 = 20.813 \text{ TL/m}^2$

Emsal 16: Kızıroğlu Emlak, Tel. No 0532 434 94 64

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta 1. Normal katta meydana yakın konumlu 52 m² brüt kullanım alanlı dükkanın satış fiyatının 450.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 8.653.-TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $450.000 \text{ TL} / 52 \times (1-0,10) = 7.788 \text{ TL/m}^2$

Emsal 17: Kuyumcukent Altın Emlak, Tel. No 0533 470 20 73

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta 2. Normal katta meydana yakın konumlu 31,47 m² brüt kullanım alanlı mağazanın 220.000 USD bedelle yakın dönem önce satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 7.333.-USD – 16.279 TL)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $(220.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1-0,10) / 31,47 = 13.968 \text{ TL/m}^2$

Emsal 18: Kuyumcukent Altın Emlak, Tel. No 0533 470 20 73

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı blokta 2. Normal katta orta kısma yakın konumlu 60,49 m² brüt kullanım alanlı mağazanın 250.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² satış fiyatı: 4.133.-USD)

Pazarlık Payı: % 10

Şerefiyesi: % 0

Gayrimenkulün birim değeri: $(250.000 \text{ USD} \times 2,22 \text{ TL/USD}) \times (1-0,10) / 60,49 = 15.872 \text{ TL/m}^2$

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

- Ana ulaşım akslarına yakın konumda olması,
- Atatürk Havalimanı'na yakın konumlu olması,
- Entegre bir kompleks içinde olması,
- Hem mimari hem de ticari potansiyeli nedeniyle dünyada benzersiz olması,
- Binanın inşaat kalitesi ve sahip olduğu sosyal olanaklar,

Olumsuz Özellikler

- Doluluk oranının M blok bazında %40-50 seviyesinde olması. Meydan alanlarındaki dükkanların dolu olduğu buna karşın, hollerde bulunan dükkanların %50-60 oranında boş olduğu gözlenmiştir.

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazların mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "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, işhane vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

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

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

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

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkullerin konumları 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 kattaki konumu (meydan alanına mesafesi) ile dükkan alanı kriterleri dikkate alınarak en düşük şerefiye değeri 2. Bodrum katta bulunan 1, 4 ve 8 nolu bağımsız bölümlere verilmiş olup, 1.500 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

En yüksek şerefiye değeri ise meydan alanına en yakın konumda olan 89, 90, 129 ve 130 nolu bağımsız bölümlere verilmiş olup, 17.500 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

BÖLÜM 5**VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

SAYI	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	KONUM	BAZ FİYAT	ŞEREFİYE	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	EMSAL YAKLAŞIMI PİYASA DEĞERİ (TL)
1	M	2B	1	Dükkan	121	175	Doğu Holü	4.500	1.500	6.000	1.051.740 TL
2	M	2B	2	Dükkan	50	73	Doğu Holü	4.500	1.600	6.100	446.215 TL
3	M	2B	3	Dükkan	42	61	Doğu Holü	4.500	1.600	6.100	370.941 TL
4	M	2B	4	Dükkan	119	173	Kuzey Holü	4.500	1.500	6.000	1.038.240 TL
5	M	2B	5	Dükkan	44	64	Kuzey Holü	4.500	1.600	6.100	387.594 TL
6	M	2B	6	Dükkan	40	58	Kuzey Holü	4.500	1.600	6.100	351.604 TL
7	M	2B	7	Dükkan	42	60	Kuzey Holü	4.500	2.100	6.600	399.234 TL
8	M	2B	8	Dükkan	121	175	Kuzey Holü	4.500	1.500	6.000	1.051.740 TL
9	M	1B	9	Dükkan	121	175	Doğu Holü	4.500	1.770	6.270	1.096.623 TL
10	M	1B	10	Dükkan	109	158	Doğu Holü	4.500	1.770	6.270	992.353 TL
11	M	1B	43	Dükkan	67	97	Kuzey Holü	4.500	1.770	6.270	610.385 TL
12	M	1B	44	Dükkan	48	70	Kuzey Holü	4.500	1.770	6.270	440.279 TL
13	M	1B	45	Dükkan	35	50	Kuzey Holü	4.500	1.770	6.270	315.506 TL
14	M	1B	46	Dükkan	121	176	Kuzey Holü	4.500	1.770	6.270	1.102.517 TL
15	M	Z	89	Dükkan	22	31	Kuzey Holü	4.500	17.500	22.000	692.340 TL
16	M	Z	90	Dükkan	22	31	Kuzey Holü	4.500	17.500	22.000	692.340 TL
17	M	Z	129	Dükkan	22	31	Kuzey Holü	4.500	17.500	22.000	692.340 TL
18	M	Z	130	Dükkan	22	31	Kuzey Holü	4.500	17.500	22.000	692.340 TL
19	M	Z	227	Dükkan	18	26	Doğu Holü	4.500	17.500	22.000	578.380 TL
20	M	Z	266	Dükkan	18	26	Doğu Holü	4.500	17.500	22.000	573.320 TL
21	M	1NK	545	Dükkan	18	26	Doğu Holü	4.500	6.500	11.000	289.190 TL
22	M	1NK	546	Dükkan	18	26	Doğu Holü	4.500	6.500	11.000	289.190 TL
23	M	Z	849	Büro	42	61	Kuzey Holü	4.500	2.000	6.500	394.550 TL
24	M	1NK	850	Büro	42	60	Doğu Holü	4.500	1.900	6.400	386.432 TL
25	M	1NK	851	Büro	45	66	Kuzey Holü	4.500	1.900	6.400	420.288 TL
					1.368	1.984					15.355.681 TL

Emsal yaklaşımına göre konu taşınmazların toplam değeri **15.356.000.-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 entegre bir kompleks içinde yer alması, çevrede ve İstanbul ölçeğinde benzer nitelikli başka bir kompleks olmaması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller aynı kompleks içinden seçilerek dikkate alınmıştır.

5.3.2.3. Gelir Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Sahada yapılan kiralık emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkullere emsal oluşturabilecek ofislerin ortalama 10-30 TL/ay/m² bedelle kiralandığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkullerin ortak alanlarının fazla olması, emsallerine oranla artı değer katarken, AVM içinde 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 0,020 olduğu kabul edilerek gelir yaklaşımına göre her bir bağımsız bölüm için oluşturulan piyasa değeri tablosu aşağıda verildiği gibidir.

BÖLÜM 5**VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

SAYI	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	KONUM	BİRİM KİRA BEDELİ	AYLIK KİRA BEDELİ	KAPİTİLİZASYON ORANI	GELİR YAKLAŞIMI PİYASA DEĞERİ
1	M	2B	1	Dükkan	121	175	Doğu Holü	10	1.753	0,020	1.051.740 TL
2	M	2B	2	Dükkan	50	73	Doğu Holü	12	841	0,020	504.735 TL
3	M	2B	3	Dükkan	42	61	Doğu Holü	12	699	0,020	419.589 TL
4	M	2B	4	Dükkan	119	173	Kuzey Holü	10	1.730	0,020	1.038.240 TL
5	M	2B	5	Dükkan	44	64	Kuzey Holü	12	731	0,020	438.426 TL
6	M	2B	6	Dükkan	40	58	Kuzey Holü	12	663	0,020	397.716 TL
7	M	2B	7	Dükkan	42	60	Kuzey Holü	12	696	0,020	417.381 TL
8	M	2B	8	Dükkan	121	175	Kuzey Holü	10	1.753	0,020	1.051.740 TL
9	M	1B	9	Dükkan	121	175	Doğu Holü	11	1.924	0,020	1.154.340 TL
10	M	1B	10	Dükkan	109	158	Doğu Holü	11	1.741	0,020	1.044.582 TL
11	M	1B	43	Dükkan	67	97	Kuzey Holü	12	1.178	0,020	706.761 TL
12	M	1B	44	Dükkan	48	70	Kuzey Holü	12	850	0,020	509.797 TL
13	M	1B	45	Dükkan	35	50	Kuzey Holü	12	609	0,020	365.323 TL
14	M	1B	46	Dükkan	121	176	Kuzey Holü	11	1.934	0,020	1.160.544 TL
15	M	Z	89	Dükkan	22	31	Kuzey Holü	32	1.007	0,020	604.224 TL
16	M	Z	90	Dükkan	22	31	Kuzey Holü	32	1.007	0,020	604.224 TL
17	M	Z	129	Dükkan	22	31	Kuzey Holü	32	1.007	0,020	604.224 TL
18	M	Z	130	Dükkan	22	31	Kuzey Holü	32	1.007	0,020	604.224 TL
19	M	Z	227	Dükkan	18	26	Doğu Holü	32	841	0,020	504.768 TL
20	M	Z	266	Dükkan	18	26	Doğu Holü	32	834	0,020	500.352 TL
21	M	1NK	545	Dükkan	18	26	Doğu Holü	29	757	0,020	454.291 TL
22	M	1NK	546	Dükkan	18	26	Doğu Holü	29	757	0,020	454.291 TL
23	M	Z	849	Büro	42	61	Kuzey Holü	13	789	0,020	473.460 TL
24	M	1NK	850	Büro	42	60	Doğu Holü	13	785	0,020	470.964 TL
25	M	1NK	851	Büro	45	66	Kuzey Holü	13	854	0,020	512.226 TL
					1.368	1.984					16.048.163 TL

Gelir yaklaşımına göre piyasa değeri toplam **16.050.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

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, değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde herhangi bir projenin değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

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 gayrimenkullerin 27.01.2014 tarihi itibarıyla piyasa değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün 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	16.050.000 TL	7.229.730 USD	5.332.226 EUR
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	15.356.000 TL	6.917.117 USD	5.101.661 EUR
Uzlaştırılan Değer	15.356.000 TL	6.917.117 USD	5.101.661 EUR

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi 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 AVM içinde çok sayıda boş dükkan 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;

15.356.000.-TL+ KDV Yazıyla: (On Beş Milyon Üç Yüz Otuz Altı Bin TL + KDV)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR
TAKYİDAT TABLOSU

SIRA NO	BLOK	VASFİ	KAT NO	BB NO	NİTELİK	ARSA PAY/PAY DA	PARSEL ALANI (m ²)	MALİK	TAKYİDAT BİLGİSİ
1	M	iki bodrum bir zemin A blok 6 M blok 8 normal katlı 2 bloktan oluşan kargir işyeri	2B	1	Dükkan	163 /	171.479	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Bulunmamaktadır.
2	M		2B	2	Dükkan	68 /	171.479		
3	M		2B	3	Dükkan	57 /	171.479		
4	M		2B	4	Dükkan	161 /	171.479		
5	M		2B	5	Dükkan	59 /	171.479		
6	M		2B	6	Dükkan	54 /	171.479		
7	M		2B	7	Dükkan	56 /	171.479		
8	M		2B	8	Dükkan	163 /	171.479		
9	M		1B	9	Dükkan	163 /	171.479		
10	M		1B	10	Dükkan	147 /	171.479		
11	M		1B	43	Dükkan	91 /	171.479		
12	M		1B	44	Dükkan	65 /	171.479		
13	M		1B	45	Dükkan	47 /	171.479		
14	M		1B	46	Dükkan	164 /	171.479		
15	M		Z	89	Dükkan	29 /	171.479		
16	M		Z	90	Dükkan	29 /	171.479		
17	M		Z	129	Dükkan	29 /	171.479		
18	M		Z	130	Dükkan	29 /	171.479		
19	M		Z	227	Dükkan	24 /	171.479		
20	M		Z	266	Dükkan	24 /	171.479		
21	M		1NK	545	Dükkan	24 /	171.479		
22	M		1NK	546	Dükkan	24 /	171.479		
23	M		Z	849	Büro	31 /	171.479		
24	M		1NK	850	Büro	31 /	171.479		
25	M		1NK	851	Büro	34 /	171.479		

FOTOĞRAFLAR







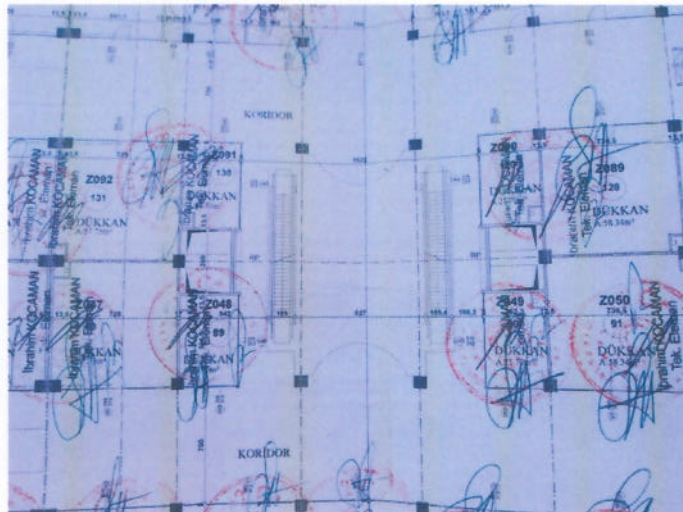
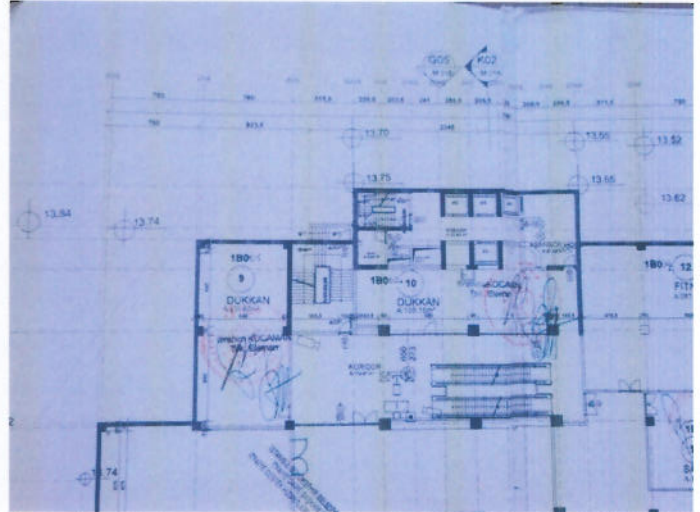
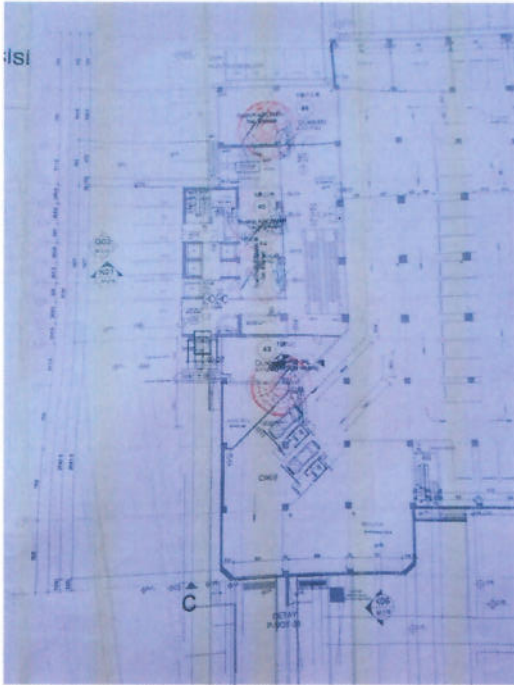


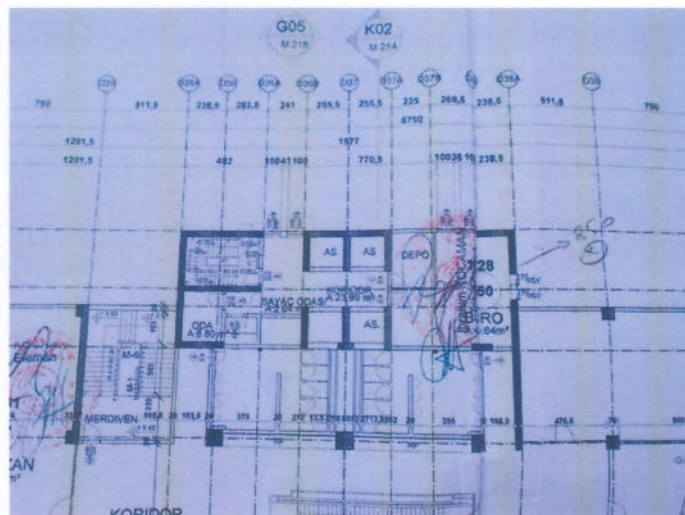
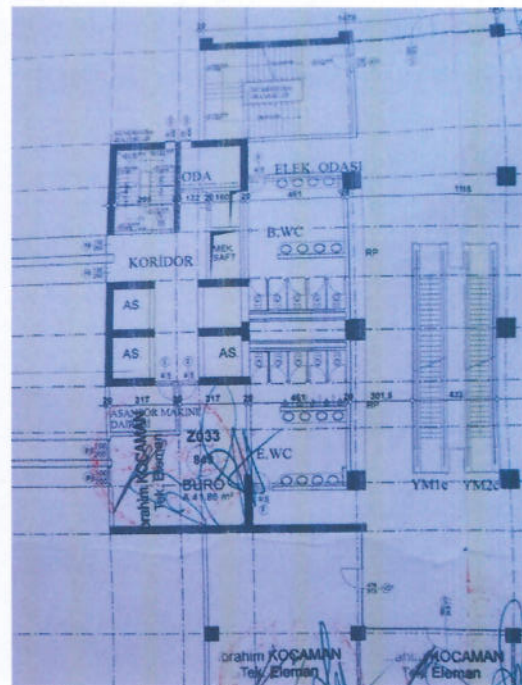
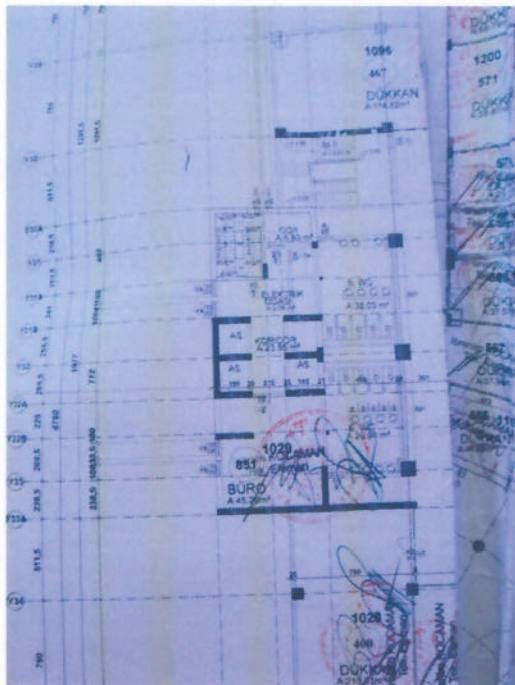
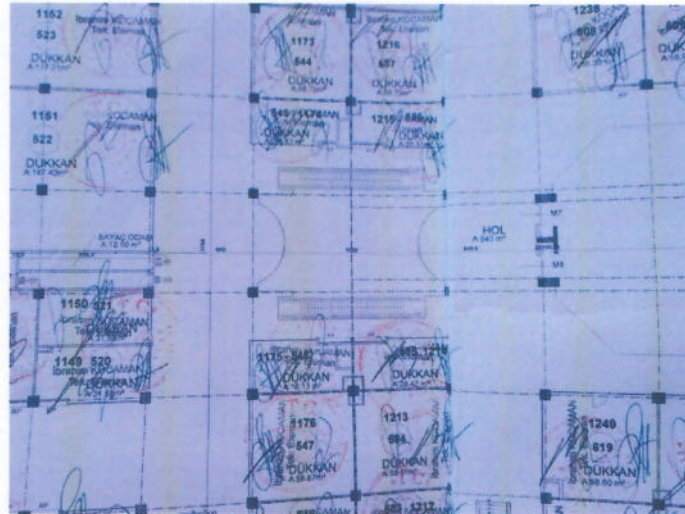












BAKİ BUDAKOĞLU

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.	

Müdür Yardımcısı

15 .09.1995 – 23.09.1998 OYAK Ordu Pazarları

ANKARA

Araştırmacı

04.04.1990 – 05.09.1995 OYAK Ordu Pazarları

ANKARA

Üye OlunanDeğerleme Uzmanları Derneği-**Denetleme Kurulu Üyesi****Dernekler**

İstanbul Proje Yöneticileri Derneği

Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.11.2003

No : 400159

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




Müslim DEMİRBİLİK
BİRLİK BAŞKANI

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

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

1996 – 1999

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

2003 - 2006

Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği)

2000

Microsoft Word, Excel, Power Point Programları

2001

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO)

2002

Yabancı Dil

İngilizce

Bilgisayar

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

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

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

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü

BURSA-ANKARA

Harita Etüd Şefi

2000 – 2001 Evren Holding

KOCAELİ

Öğrenci asistan

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu

İSTANBUL

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

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400376

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan***İlkay ARIKAN**
GENEL SEKRETER*Tevfik Metin Ayışık***Tevfik Metin AYIŞIK**
BİRLİK BAŞKANI