

# KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

## DEĞERLEME RAPORU



**İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA MAHALLESİ,  
KUYUMCUKENT KOMPLEKSİ İÇİNDE MAĞAZALAR**

**RN 600.001.12.14.0152**

**BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

1.1 EKSPERTİZİ TALEP EDEN .....	4
1.2 TAŞINMAZIN NİTELİĞİ .....	4
1.3 TAŞINMAZIN ADRESİ .....	4
1.4 RAPOR TARİHİ .....	4
1.5 RAPOR NUMARASI .....	4
1.6 DEĞERLEME TARİHİ .....	4
1.7 RAPORUN KONUSU .....	4
1.8 RAPORUN AMACI .....	5
1.9 SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI .....	5
1.10 RAPORU HAZIRLAYANLAR .....	5
1.11 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI .....	5
1.12 RAPORUN KAPSAMI .....	5

**BÖLÜM 2 : ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ İLE DEĞERLEME KAPSAMI**

2.1 ŞİRKETİN BİLGİLERİ .....	6
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	7
2.3 DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI .....	7-8

**BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

3.1 GAYRİMENKULUN TAPU KAYITLARI .....	9
3.2 GAYRİMENKULUN TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	10
3.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	10
3.4 TAŞINMAZIN KONUM KROKİSİ .....	11
3.5 KADASTRO, RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	
3.5.1 KADASTRO BİLGİLERİ .....	12
3.5.2 PROJE BİLGİLERİ .....	12
3.5.3 RUHSAT/İSKAN BİLGİLERİ .....	12
3.5.4 BELEDİYE DOSYASI .....	13
3.6 SON 3 YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER .....	13

## **BÖLÜM 4 : DEĞERLEME YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

4.1 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	13
4.2 GAYRİMENKULLERİN YER ALDIĞI KOMPLESİN ÖZELLİKLERİ	16
4.3 GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .....	17
4.4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI	18
4.5 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	28
4.6 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	28
4.7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR .....	29
4.8 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	29
4.9 DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN ANALİZLERİ .....	30
4.10 DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	32
4.10.1 OLUMLU FAKTÖRLER .....	34
4.10.2 OLUMLUSUZ FAKTÖRLER .....	34
4.10.3 OLAĞANDIŞI ÖZELLİKLER .....	34
4.10.4 DİKKATE ALINMAYAN ÖZELLİKLER .....	34
4.10.5 YASAL YÜKÜMLÜLÜKLERE AİT GÖRÜŞLER .....	34
4.10.6 RAPOR AMACI DIŞINDA DEĞERE İLİŞKİN DİĞER REFERANSLAR .....	34

## **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

5.1 HUKUKİ KAYITLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ .....	33
5.2 PİYASA KOŞULLARI KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME .....	33

## **BÖLÜM 6 : SONUÇ**

6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ .....	33
6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	34

<b>RAPOR EKLERİ</b> .....	<b>36</b>
---------------------------	-----------

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## BÖLÜM 1

### RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş
- 1.2 TAŞINMAZIN NİTELİĞİ** : MAĞAZA
- 1.3 TAŞINMAZIN ADRESİ** : KUYUMCUKENT KOMPLEKSİ, 29 EKİM CADDESİ  
YENİBOSNA / BAHÇELİEVLER – İSTANBUL
- 1.4 RAPOR TARİHİ** : 20.01.2015
- 1.5 RAPOR NO** : 600.001.12.14.0152
- 1.6 DEĞERLEME TARİHİ** : 31.12.2014
- 1.7 RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ofisler,  
Bürolar ve Lokantadan ibaret taşınmazların  
**serbest piyasa (Pazar) değerinin** tespitine  
yönelik hazırlanmıştır.

### **1.8 RAPORUN AMACI**

: Bu rapor 2499 sayılı sermaye Piyasası

Kanunu'nun 1., 16/A Maddeleri ile 22. Maddesinin Birinci fıkrasının (e) Bendine dayanılarak hazırlanan " Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği"(Seri:IV No:41) nin "değerleme yükümlülüğü" ne ilişkin hükümlerinde atıf yapılan değerlendirme işlemini gerçekleştirecek kuruluşlara ilişkin olarak, Kurulun 2008748 Sayılı Haftalık bülteninde yayımlanmış olan "Seri: IV, No:41 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ'in Uygulanması Hakkındaki" duyurunun 1-a fıkrasında belirtilen " İşlemin gayrimenkul değerlemesini içermesi durumunda, değerlendirme hizmeti Seri: VIII No:35 " Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ hükümleri çerçevesinde listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından verilecektir."Kararı gereği ilgili mercilerde kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

### **1.9 SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI**

: 30.12.2014 tarihli 0128 sayılı yazı

### **1.10 RAPOR HAZIRLIYAN**

: Sabri AKYÜZ (SPK LİS.NO 400925)

### **1.11 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

: Nuri A. İŞINBARK (SPK LİS.NO 401474)

### **1.12 RAPORUN KAPSAMI**

: Bu rapor 12.08.2001 tarihli ve 24491 sayılı

Resmi Gazete' de yayımlanan " Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:35)" uyarınca yetkilendirilmiş kişi veya kuruluşlara yaptırılması zorunlu tutulan gayrimenkul değerlendirme hizmeti faaliyeti kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı " Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar " kararı çerçevesinde hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

### ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ İLE DEĞERLEME KAPSAMI

#### 2.1 ŞİRKETİN BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: 1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Barbaros Mahallesi, Turgut Reis Caddesi, Tekstilkent A10 Blok, No: 27, Esenler/İSTANBUL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 05.11.2010
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 753293
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 300.000.- TL
<b>TELEFON NUMARASI</b>	: 212 438 42 66 (pbx)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirketimiz, 05.11.2010 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirketimizin; Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No:35 Sayılı "Sermaye Piyasası Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere, 08.04.2011 tarih ve 2011/14 sayılı toplantısında, Kurul'ca listeye alınmasına karar verilmiştir. Şirketimiz halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

## 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Kuyumcukent kompleksi, 29 ekim cad.  
Yenibosna / Bahçelievler - İSTANBUL
- KURULUŞ TARİHİ** : 31.07.2007
- TELEFON NUMARASI** : 212- 639 03 10 faks: 212-452 68 38
- FAALİYET KONUSU** : Her türlü gayrimenkul alım, satım, kiralama işleri yapmak

## 2.3 DEĞERLEMENİN TANIMI VEKAPSAMI

### DEĞERLEMENİN TANIMI:

Rapor amacı (sf.4) doğrultusunda, Rapor konusu olan taşınmazın **serbest piyasa(Pazar) değerinin** takdir edilmesidir.

**Değer kavramı**, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın almak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

**Serbest Piyasa değeri:** Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirilme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde (peşin ödemeye) el değiştirmesi gerektiği takdir edilen muhtemel tutarı ifade eder.

## **DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KISITLAMA :**

Değerleme çalışmasıyla ilgili olarak Müşterinin herhangi bir kısıtlaması veya sınırlaması yoktur.

## **DEĞERLEMEDE VARSAYIM VE KABULLER :**

- Serbest Piyasa (Pazar) Değeri tanımındaki tüm varsayımların mevcudiyeti peşinen kabul edilmiştir.
- Alım – Satım işlemlerinin gerçekleşmesi pazarın, Pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılmıştır.
- Pazarlamanın doğru bir şekilde gerçekleştirildiği ve müzakerelerin de tamamlanması için makul bir süre boyunca mülkün pazara sunulmuş olduğu varsayılmıştır.
- Taşınmazların yasal durumları, Müşteri’den elde edilen bilgi ve belgeler ile resmi kurumlarda yapılan incelemeler esnasında ulaşılan bilgi ve belgeler ışığında değerlendirilmiştir.
- Gayrimenkullerin herhangi bir hukuki probleminin olmadığı varsayılmıştır.

## **UYGUNLUK BEYANI:**

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### 3.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI

**TAŞINMAZ MALİKİ** : KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

**İLİ - İLÇESİ** : İSTANBUL - BAHÇELİEVLER

**MAHALLESİ/KÖYÜ** : YENİBOSNA

**MEVKİİ** : KÖYALTI

**PAFTA NO** : 243DS2D

SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	ARSA ALANI	YEVMIYE NO	ÇİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
1	1542	13	M	2B	1	MAĞAZA(DÜKKAN)	101.006,61	1859	358	35413	16.02.2010
2	1542	13	M	2B	2	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35414	16.02.2010
3	1542	13	M	2B	3	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35415	16.02.2010
4	1542	13	M	2B	4	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35416	16.02.2010
5	1542	13	M	2B	5	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35417	16.02.2010
6	1542	13	M	2B	6	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35418	16.02.2010
7	1542	13	M	2B	7	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35419	16.02.2010
8	1542	13	M	2B	8	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35420	16.02.2010
9	1542	13	M	1B	9	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35421	16.02.2010
10	1542	13	M	1B	10	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	358	35422	16.02.2010
11	1542	13	M	1B	43	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	359	35455	16.02.2010
12	1542	13	M	1B	44	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	359	35456	16.02.2010
13	1542	13	M	1B	45	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	359	35457	16.02.2010
14	1542	13	M	1B	46	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	359	35458	16.02.2010
15	1542	13	M	ZEMİN	89	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	359	35501	16.02.2010
16	1542	13	M	ZEMİN	90	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	359	35502	16.02.2010
17	1542	13	M	ZEMİN	129	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	360	35541	16.02.2010
18	1542	13	M	ZEMİN	130	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	360	35542	16.02.2010
19	1542	13	M	ZEMİN	227	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	360	35639	16.02.2010
20	1542	13	M	ZEMİN	266	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	361	35678	16.02.2010
21	1542	13	M	1.KAT	545	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	364	35957	16.02.2010
22	1542	13	M	1.KAT	546	MAĞAZA(DÜKKAN)		1859	364	35958	16.02.2010
23	1542	13	M	ZEMİN	849	MAĞAZA(BÜRO)		11439	367	36261	06.05.2011
24	1542	13	M	1.KAT	850	MAĞAZA(BÜRO)		11439	367	36262	06.05.2011
25	1542	13	M	1.KAT	851	MAĞAZA(BÜRO)		11439	367	36263	06.05.2011

### 3.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. yetkililerinden temin edilen 26.12.2014 tarihli TAKBİS çıktısı kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu taşınmazlar üzerinde takyidat bilgileri ekteedir.

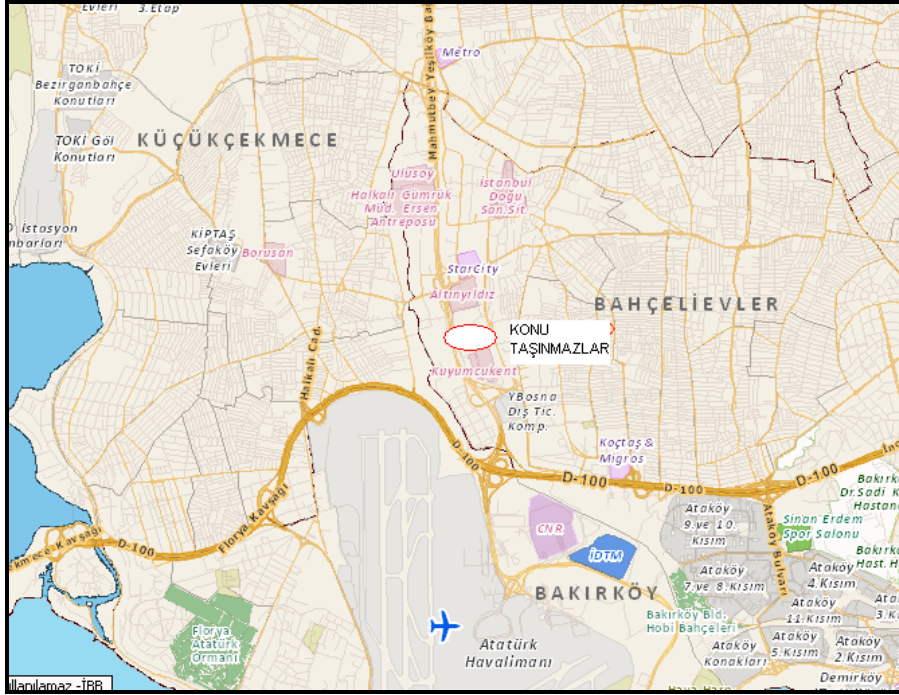
### 3.3 TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu gayrimenkullerin tamamı İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesi, 29 Ekim caddesi üzerinde kain Kuyumcukent Kompleksi olarak anılan site içerisinde yer almaktadır. Raporu konu taşınmaza ulaşım; D-100 Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir. D-100 Karayolu'na ulaşımı sağlayan Çobançeşme Kavşağına olan mesafe yaklaşık 1,5 kilometredir. Kuyumcukent projesi coğrafi koordinatları yaklaşık 41.00.23.62 kuzey enlemi ile 28.49.01.82 doğu boylamındadır. Yakın çevresinde İhlas Holding Yönetim Binası, Yenibosnada Dış Ticaret Müşterarlığı, Mustafa Nevzat İlaç Fabrikası, Terziler İş Merkezi, Mert Kimya Fabrikası, Elhalefler Kağıtçılık Binası, Bahçelievler T. Ticaret Gazetesi Ticaret ve Anadolu Meslek lisesi gibi okul, imalathane ve ticaret üniteleri ile kısmen konut yapıları yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, ticaret alanlarının yoğun, merkezi ulaşım imkanlarının kolay olduğu bir bölgede yer almaktadır. Toplu taşıma araçlarının sıklığı, özellikle metrobüse yakın oluşu, bölgeye ulaşımın kolaylıkla sağlanmasına neden olmaktadır.

#### Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

D100 (E-5) Karayolu Güzergahı	: 1 Km
Çobançeşme Kavşağı	: 1 Km
CNR Fuar Merkezi	: 1 Km
Atatürk Havalimanı Girişi	: 2,5 Km
TEM Otoyolu Mahmutbey Gişeleri	: 6,5 Km
Esenler İstanbul Otogarına	: 8 Km

### 3.4 TAŞINMAZLARIN KONUM KROKİSİ



## 3.5 KADASTRAL, RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

### 3.5.1 TAŞINMAZIN KADASTRAL DURUMU:

#### KADASTRAL DURUMU :

Üzerlerinde ve çevresinde inceleme yapılmasını teminen Müşteri Temsilcisi tarafından yerleri gösterilen taşınmazların yaklaşık konumlarının, kadastral paftasındaki konumlarına uygun olduğu görülmüştür.

Not: Parsel sınırlarının tam tespitine yönelik bir çalışma yapılmamıştır. İncelemeler ve değerlendirmeler, Müşterinin gösterdiği yaklaşık yerlerin imar ve kadastral planlar ile uydu fotoğrafları üzerinde yaklaşık olarak çakıştırılması yöntemiyle yapılmıştır.

#### İMAR DURUMU:

Söz konusu taşınmaz, İstanbul Bahçelievler Belediye Başkanlığı İmar ve Şehirhircilik Müdürlüğü durum bürosundan alınan imar durumu yazısına göre **1542 Ada 13** parsellerin imar durumları : 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tastik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında Küçük Sanayi Alanında kalmakta olup; KAKS: 3,00 olarak “ İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onanacak Avan Proje ile uygulama yapılacağı koşulu bulunmaktadır.

### 3.5.2 TAŞINMAZLARIN PROJE BİLGİLERİ :

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.

### 3.5.3 TAŞINMAZIN RUHSAT/ İSKAN BİLGİLERİ :

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.

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir.

### **3.5.4 BELEDİYESİNDE ARŞİV DOSYASINDAKİ KAYIT DURUMU :**

Bahçelievler Belediyesinde değerlendirme tarihi itibarıyla yapılan incelemede, raporda belirtilen hususlarla ilgili çalışmaların yazışmaların dışında değerlendirme neticesini etkileyecek olumsuz kayıt içeren bir belgeye rastlanmamıştır.

## **3.6 SON 3 YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER**

### **İmar Durumu:**

Değerlemeye konu taşınmazın son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmamış ve kamulaştırma meydana gelmediği Bahçelievler Belediye İmar Müdürlüğünden şifa'i olarak öğrenilmiştir.

### **Satış Bilgisi:**

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.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

#### **4.1 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

### **İSTANBUL İLİ:**

Ülkenin Finans merkezi olan İstanbul'un nüfusu 12 milyonun üzerinde olup, bu rakam artmaya devam etmektedir. Konut ihtiyacının en belirgin olduğu şehir olan İstanbul yeterli ve kaliteli konut temininde ciddi sorunlar yaşamaktadır. Sonuç olarak, kent dışında devlet ve özel yatırımcılar

tarafından yeni toplu konutlar yapılmakta, şehrin Avrupa yakasındaki gelişme şehir merkezinin batısından bu kent dışı alanlara doğru kaymaktadır. Günümüzde, İstanbul'un Avrupa yakasının kuzey bölgelerine kayan Merkezi İş Alanları (MİA) kurumsal faaliyetlerin çoğuna ev sahipliği yapmaya devam etmektedir. Asya yakası da zaman içinde gayrimenkul kullanımı olarak önemli değişiklikler yaşamıştır. Başlangıçta şehrin bu kısmı esasen birincil yerleşim alanı olarak kullanılmaktayken, şehir büyüdükçe MİA'lar Asya yakasında da gelişmeye başlamış ve sonuçta bu bölgelerin halihazırdaki yapısını değiştirmiştir. Günümüzde İstanbul, gelişen yeni bölgelerle birlikte şehrin Avrupa yakasında yer alan Zincirlikuyu – Levent aksının ana merkez olduğu , çok merkezli bir şehir olarak ifade edilebilir.

Ulaşım bağlantıları ve yolların gelişmesi, daha büyük metropoliten bölgelerin gelişiminde

Aracı konumundayken 1970' li yıllarda Boğaz kıyıları boyunca yapılan yollar şehirdeki yol çalışmalarının başlangıcı olmuştur. Bu da şehrin her iki yakasının da kuzey doğru gelişmesine yardımcı olmuştur. Ancak şehri doğu batı aksında ortadan kesen E-5 otoyolunun yapımı, şehrin her iki yakasını Boğaziçi Köprüsü vasıtasıyla birbirine bağlamış, aynı zamanda İstanbul'un Türkiye'nin diğer şehirleri ve Avrupa merkezleri ile bağlantısını sağlamıştır. E5 otoyolundan başka, şehrin her iki yakasında da önemli arterleri birbirine bağlayan TEM otoyolu da bulunmaktadır. Avrupa ve Asya yakalarını TEM otoyolu üzerinden birbirine bağlayan Fatih Sultan Mehmet Köprüsü(FSM Köprüsü) Boğaziçi Köprüsü'nün kuzeyinde yer almaktadır.

Bu iki ana yolun ve köprünün yapımı şehrin büyümesini ve gelişimini önemli ölçüde etkilemiştir. Şehir planlaması nüfusu fazla olan kentsel alanlarda, özellikle merkezi ve çekim alanı olmaya devam eden eski şehirlerde önemli bir sorundur, bu açıdan İstanbul istisna değildir. Yerel belediyeler, özellikle eskiyen alt yapısı, ruhsatsız ve çarpık yapılaşma ve hızlı göç nedeniyle şehrin doğru planlanması konusunda büyük zorluklar yaşamaktadır. Şehrin birçok bölgesinde yeterli boş arsanın

olmamasından ve merkez bölgelerdeki sıkı belediye denetimleri dikkate alındığında, merkezden uzak bölgelerde henüz önemli ölçüde hissedilmeyen kaçak yerleşimler oluşmaya başlamıştır.

İstanbul oldukça engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Yüksek dağlar yoksa da, arazinin % 74'ü plato ve yaylalardan, % 16'sı dağlardan, %10'a yakını ovalardan ibarettir.

#### **Ekonomik Faaliyetler:**

İstanbul, Türk ekonomisinin en mühim merkezidir. Bir nevi belkemiği, beyni ve kalbidir. Sanayinin üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret,

ulaşım, reklam ve iktisadi kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın % 40'ı sanayi, % 30'u ticaret ve diğer geri kalanı diğer sektörlerden vergilerin %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır. İstanbul'u, Ankara, İzmir, Adana, Bursa ve Kocaeli takip etmektedir. İstanbul'da her ailede iki kişi çalışmaktadır.

### **BAHÇELİEVLER İLÇESİ :**

İstanbul'un Avrupa yakasında 0-1 karayolunun (Eski E-5) kuzeyinde yer almaktadır. Batıda Küçükçekmece, güneyde Bakırköy, kuzeyde Bağcılar ve Doğuda Güngören ilçeleriyle çevrilidir. Bahçelievler ilçesi, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevziçakmak, Hürriyet, Yenibosna, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna, Zafer ve Bahçelievler mahalleleri olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır. 2009 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 576.999 olup 1960'lı yıllardan itibaren çok hızlı bir artış göstermiştir. İlçenin batısındaki sınırı Ayamama deresi, doğusundaki sınırı ise Çırpıcı deresi belirlemektedir. İlçe, denize doğru uzanan derelerin oluşturduğu vadi ve tepeler üzerinde yerleşmiştir. Batıdaki Ayamama deresi arasında Yenibosna yerleşimi, Yenibosna deresi ile Tavukçu deresi arasında Kocasinan yerleşimi, Tavukçu deresi ile doğudaki Çırpıcı deresi arasında Bahçelievler yerleşimi yer almaktadır. İlçe toprakları 1674 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Tarihi yarımada ve Atatürk Hava Limanı'na olan yakınlığı nedeniyle gelişmeye çok uygun bir ilçedir.

Bugünkü Bahçelievler'in geçmişine bakıldığında, tarihi kalıntılardan, Bizans döneminde yerleşime başlandığı anlaşılmaktadır. Osmanlı Döneminde ise Osmanlının ilk başkenti sayılan Edirne ile İstanbul arasındaki yol güzergahında bulunması nedeniyle, iki başkent ve Avrupa ile olan ilişkilerde önemli bir yer tutmuştur.

Osmanlı Döneminde bu bölgenin ormanlarla kaplı olması, tarıma müsait olması nedeniyle avlanma ve mesire yerleri olarak kullanıldığı halen günümüzde intikal eden çeşmelerden, Siyavuşpaşa Köşkü

gibi kalıntılardan anlaşılmaktadır. 1917'den sonra bugünkü Bulgaristan, Yunanistan, Yugoslavya gibi ülkelerin Osmanlı yönetiminden çıkması sonucu o bölgelerde yaşayan Türk kökenli Osmanlı yurttaşlarının Türkiye'ye göçü nedeniyle ağırlıkta Yenibosna ve Kocasinan köylerine yerleştirilmiş. Tarım ve hayvancılık bu bölgenin yaşam kaynağı olmuştur. İstanbul tarihinin eski dönemlerinden beri tarımsal niteliği az olan bir ilçedir. Bahçelievler, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde bir tarım alanı iken günümüzde bu özelliği tamamen kalmıştır.

## YENİBOSNA MAHALLESİ:

Medya yönetim fonksiyonlarının yer aldığı Yenibosna aksının uzantısında ve onunla bütünleşen bir alan üzerinde yer alan Basın ekspres Yolu, Prestij hizmet Alanı olarak tanımlanmakta olup, batı yakasında, uluslar arası şirketlerin yer alacağı ve yeni prestij merkez alanlarından bir tanesidir.

İstanbul Metropolitan Alanı içinde özellikle merkez alanlarda kalan, ancak mekan yetersizlikleri, kullanım uyumsuzlukları, kentsel değer artışları nedeniyle yer değişmesi ve farklı işlev yüklenmesi öngörülen sanayi alanlarının büyük kısmı, hizmet fonksiyonuna dönüşen alanlar olarak belirlenmiştir. Yine plan çerçevesinde, Yenibosna – ikitelli aksı sanayi kullanımında farklı kullanımlara dönüşme potansiyeline sahip alanlardan birisi sayılmaktadır.

## 4.2 GAYRİMENKULLERİN YER ALDIĞI KOMPLEKSİN ÖZELLİKLERİ

Söz konusu taşınmazlar kuyumcukent kompleksinin içinde yer almaktadır. Bölgede bulunan ve mücevher yapımcılarını bir araya toplamayı hedefleyen kuyumcukent, Basın Ekspres Yolu'na cepheli olup, Aralık 2007'de hizmete girmiştir. 2.200 iş yerinin bulunduğu kuyumcukent, 328.000 m2 inşaat alanına sahiptir.

Aynı kompleks içinde yer alan Vizyon Park ise, iş dünyasının ofis ihtiyaçlarını karşılayacak ileri teknoloji olanaklarıyla donatılmış çok kapsamlı bir projedir. İstanbul Vizyon Park; 5 yıldızlı Business oteli, Alışveriş Merkezi ve Residence hizmetleri ile çok iddialı ve ayrıcalıklı bir proje olarak bir yandan iş dünyasına modern çalışma ortamı sunarken, diğer yandan da Finans ve Altın dünyasının merkezi olacak Darphane, Merkez Bankası, Bankalar Grup Merkezleri gibi önemli finans ve altın piyasası merkezlerinin de yanı başındadır. Bu bağlamda İstanbul Vizyon Park, hem altın ve Finans dünyasının buluşma noktası oluyor, hem de müşterilerine bir yatırım fırsatı sunuyor.

Atatürk Havaalanına 3 dk., mesafede, Serbest bölge, Dış Ticaret kompleksi, CNR ve IDTM Fuar merkezleri başta olmak üzere tüm iş ve ticaret dünyasının merkezinde konumlanmıştır. Kuyumcukent kompleksi içinde yer alması nedeniyle Finans dünyasının içinde doğan İstanbul Vizyon Park'ta ayrıca; T.C Merkez Bankası Grup Merkezi, Darphane Saymanlık Veznesi, İstanbul Kuyumcular Odası, Ulusal bankaların Grup Merkezleri ve Merkez Bankası Takas ve Saklama Merkezi gibi Önemli kurum ve kuruluşlar şimdiden yerlerini almışlardır. Türkiye'nin finans piyasalarının yönüne belirleyen seçkin komşularla iş dünyası için bir çekim merkezi haline gelecek olan İstanbul Vizyon Park, tamamlandığında; kongre merkezi, SPA salonu ve business hizmet odaklı 5 yıldızlı oteli, Wedding World Alışveriş Merkezi, Kuyumcukent kompleksi ile birlikte toplam 902 bin m2 alanda yer alarak önemli bir cazibe merkezi haline gelecektir.

### 4.3 GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Söz konusu taşınmazların yer aldığı "Kuyumcukent" 101.006,61 m<sup>2</sup> 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.

#### BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN ÖZELLİKLERİ:

Söz konusu bağımsız bölümler M blokta konumlu olup, bağımsız bölümlerin konumları proje üzerinde gösterildiği gibidir.

- **Toplam net alan:** 1.368,06 m<sup>2</sup>
- **Ortak alanlar dahil brüt alan:** 81.983,71 m<sup>2</sup> dir.
- **Bölümler:** 25 adet bağımsız bölümün tamamı tek hacimden oluşmaktadır.
- **Zeminler:** Tüm bağımsız bölümlerde seramiktir.
- **Duvarlar:** Tüm bağımsız bölümlerde plastik boyalıdır.
- **Doğrama:** Bağımsız bölümlerde dış kapılar alüminyum doğramalı camdan mamuldür.
- **Isınma:** Merkezi ısıtma, soğutma ve yangın alarm-ihbar tesisatlarının bulunduğu gözlemlenmiştir.

## 4.4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### DÜNYA EKONOMİSİ:

Kasım ayında G-20 liderleri küresel ekonomiyi desteklemek amacıyla yeni önlemler alınması konusunda uzlaşma sağlamıştır. Söz konusu anlaşma, 2018 yılına kadar küresel ekonomiyi yaklaşık 2 trilyon USD genişletmeye yönelik gerekli adımların atılmasını kapsamaktadır.

OECD Kasım ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonomik büyümeye ilişkin tahminlerinde Mayıs ayına göre aşağı yönlü revizyon yapmıştır. Kuruluş, 2014, 2015 ve 2016 yıllarında küresel ekonomik büyümenin sırasıyla %3,3, %3,7 ve %3,9 düzeyinde gerçekleşeceğini öngörmektedir.

ABD'de daha önce %3,5 olarak açıklanan 3. çeyrek GSYH büyümesi %3,9 olarak revize edilmiştir. Büyüme verisindeki yukarı yönlü revizyona karşın, beklentileri karşılayamayan ve ekonomik aktivitedeki toparlanmanın tedrici olacağına işaret eden veri açıklamalarının ardından ABD Merkez Bankası'nın faiz artırımına gitmek için aceleci davranmayacağı yönündeki görüşlerin ağırlığını koruduğu gözlenmektedir.

Euro Alanı'nda düşük enflasyon endişeleri etkili olmaya devam etmektedir. Kasım'da yıllık enflasyon öncü verilere göre %0,3 olmuştur. Diğer taraftan, bölgede üçüncü çeyrek büyümesi çeyreklik bazda %0,2 ile %0,1 olan piyasa beklentisinin üzerinde gerçekleşmiştir.

Japonya ekonomisi üçüncü çeyrekte beklenmedik bir biçimde bir önceki çeyreğe göre %1,6 küçülmüştür. Böylece üst üste iki çeyrek daralan Japonya ekonomisi teknik olarak resesyona girmiştir.

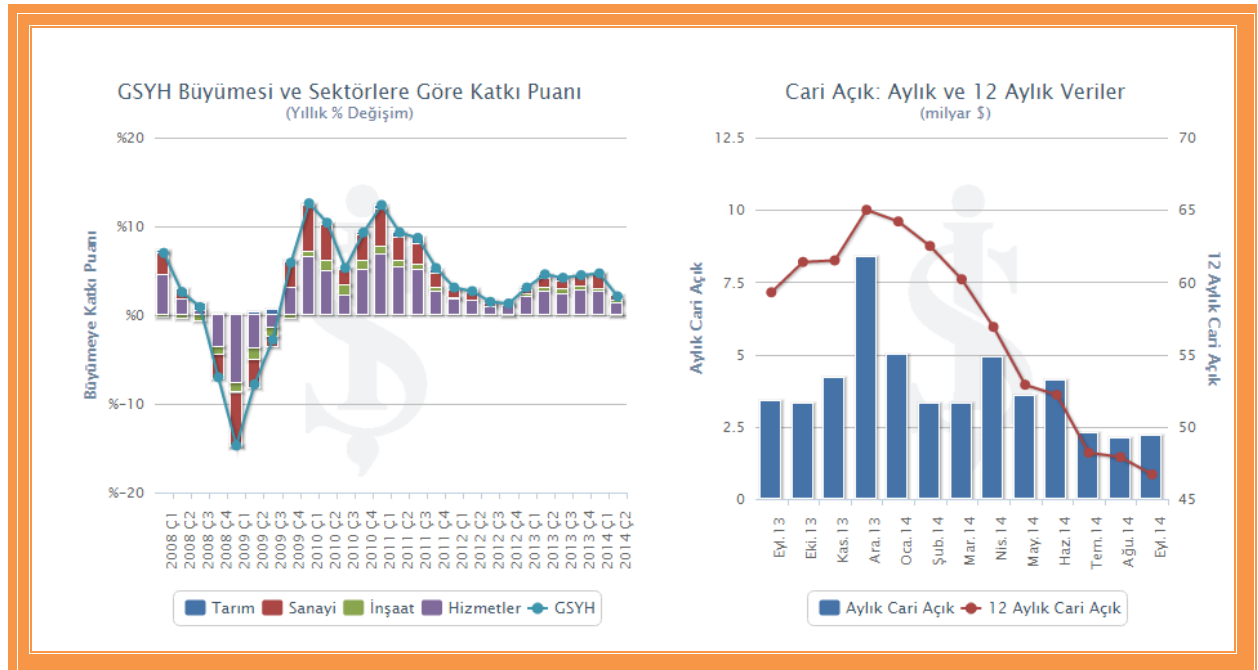
OPEC, 27 Kasım'daki toplantısında petrol arzında değişiklik yapmama kararı almıştır. Bu gelişmenin de etkisiyle petrol fiyatları 28 Kasım itibarıyla Haziran sonuna kıyasla %38 oranında düşüş kaydetmiştir.

## TÜRKİYE EKONOMİSİ:

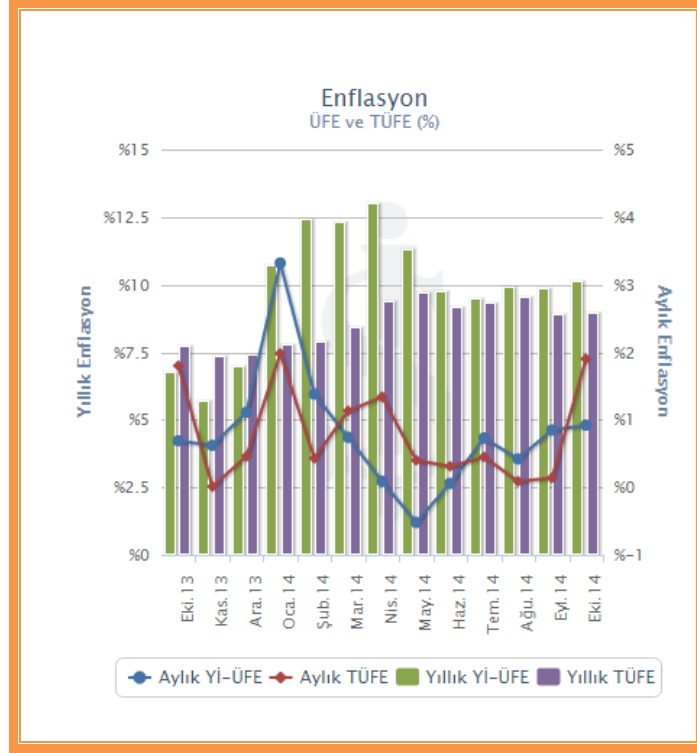
Sanayi üretimi yılın üçüncü çeyreğinde 2013 yılının aynı dönemine kıyasla %3,6 oranında artmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde yıllık artış oranının %3,2 olduğu dikkate alındığında, sanayi üretiminin yılın üçüncü çeyreğinde bir miktar ivme kazandığı görülmektedir.

Ekim ayı dış ticaret verileri, Türkiye ekonomisindeki dengelenme sürecinin devam ettiğine işaret etmektedir. Türkiye'nin başlıca ihraç pazarlarında devam eden sorunlara rağmen, Ekim ayında ihracatın yıllık bazda %7,3 arttığı görülmektedir. İhracattaki artışa karşılık iç talepte beklenen canlanmanın gerçekleşmemesine ve petrol fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak ithalat Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %1,5 azalmıştır.

Cari açık Eylül ayında piyasa beklentisinin altında gerçekleşmiştir. Yılın ilk dokuz ayı itibarıyla cari açık geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla %37,2 oranında azalarak 30,9 milyar USD'ye gerilemiştir.



Ekim ayında merkezi yönetim bütçe harcamaları yıllık bazda %12, bütçe gelirleri ise %13,8 oranında artış kaydetmiştir. Böylece, bütçe açığı geçtiğimiz yılın aynı ayındaki 3,2 milyar TL seviyesinden Ekim 2014'te 3 milyar TL seviyesine gerilemiştir.



Kasım ayında beklentilerin altında artış kaydeden TÜFE'deki yıllık enflasyon baz etkisi nedeniyle %9,15 seviyesine yükselmiştir. Artış beklentisine karşın Kasım ayında gerileyen Yİ-ÜFE'deki yıllık enflasyon ise %8,36 ile 2014 yılının en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir.

TCMB, 20 Kasım'da gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu toplantısında 1 hafta vadeli repo ihale faiz oranını %8,25, gecelik borçlanma faiz oranını %7,5, borç verme faiz oranını da %11,25 seviyesinde bırakarak faiz oranlarında değişikliğe gitmemiştir.

### **TÜRKİYEDE KONUT SEKTÖRÜ:**

Küresel krizin de nedenleri arasında yer alan konut sektörünün sistemik risk teşkil edebilecek bir nitelikte olması, sektördeki gelişmelerin yakından takip edilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması da sektördeki aktivitenin bankalar tarafından yakından incelenmesini zorunlu kılmaktadır.

### **Arz ve Talep Göstergeleri:**

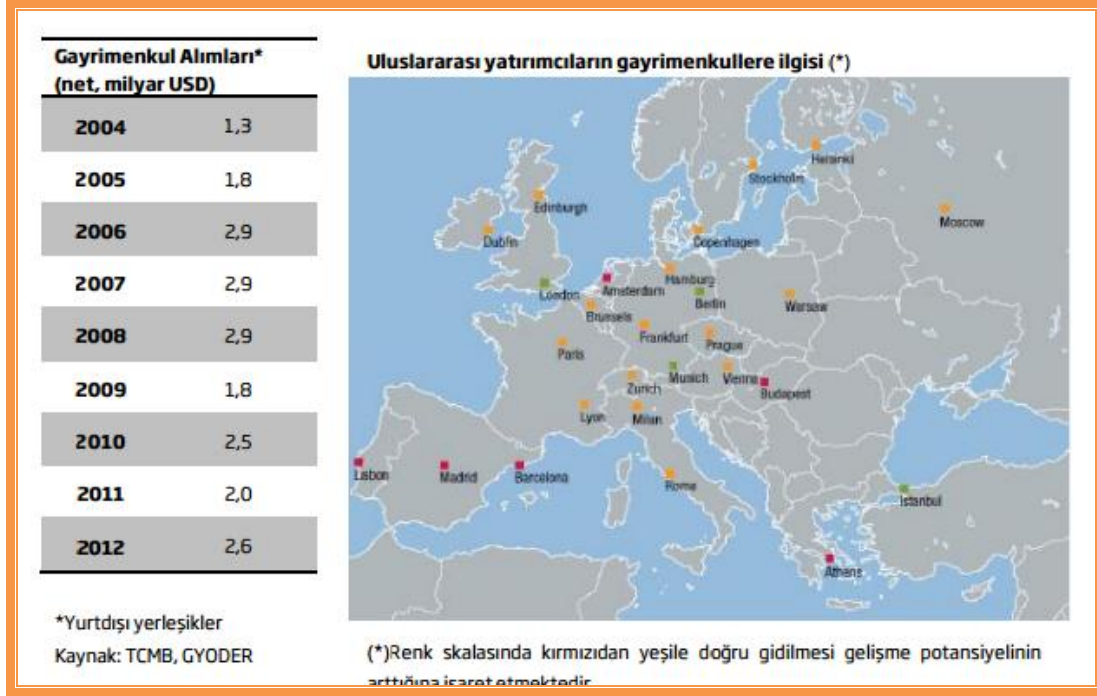
Gerek üretim gerekse tüketim kararının alınması açısından diğer sektörlerle kıyasla daha uzun bir değerlendirme dönemine ihtiyaç duyulan konut piyasasındaki arz ve talep koşullarının takip edilmesi önem arz etmektedir. TÜİK tarafından açıklanan konut sektörüne ilişkin arz ve talep göstergelerinin son 5 yıldaki gelişimi, sektörün 2010 yılı hariç genel olarak dengeli bir büyüme performansı izlediğini göstermektedir.

Küresel krizin ilk yıllarında sektörde gözlenen durgunluğun ise, 2010 yılında arz fazlalığına neden olduğu düşünülmektedir.

2013 yılına ilişkin açıklanan son veriler, sektördeki ekonomik aktivitenin genel ekonomik gelişmelere paralel olarak 2012 yılındaki ılımlı yavaşlamanın ardından yeniden artmaya başladığına işaret etmektedir. Nitekim, 2013 yılının ilk yarısında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %79 oranında artarak 569 bin adet seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde konut ruhsatları verisi de %8'lik artışla 392 bin adete ulaşmıştır. Bu dönemde, konut satışlarında kaydedilen hızlı yükselişte borçlanma maliyetlerinin tarihi düşük seviyelere gerilemesinin yanı sıra Ocak 2013'ten itibaren ruhsatı alınan konutlara uygulanacak olan KDV oranındaki artışın da talebi öne çekmesinin etkili olduğu düşünülmektedir. Kaynak: TÜİK

### **Yurtdışı Yerleşiklerin Talebi**

Güçlü büyüme potansiyeline sahip olmasının yanı sıra genç ve dinamik bir nüfusa sahip olan Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerin de ilgisi artmaktadır. Dünyanın sayılı tatil merkezlerin biri konumunda olan Türkiye'yi yılda 30 milyonun üzerinde turist ziyaret ederken bu gelişmenin yurt dışı yerleşiklerin gayrimenkullere olan talebini de olumlu yönde etkilediği görülmektedir. 2004-2012 döneminde yurt dışı yerleşiklerin Türkiye'deki gayrimenkul alımları yıllık ortalama %9 civarında artış kaydetmiş ve geçtiğimiz sene 2,6 milyar USD'ye ulaşmıştır. Ayrıca yurt dışı yerleşiklerin artan ilgisinde mesken ediniminin yanı sıra yatırım amaçlı gerçekleştirilen işlemlerin de etkili olduğu bilinmektedir. Nitekim, PricewaterhouseCoopers'ın uluslararası yatırımcıların katılımıyla gerçekleştirdiği "Emerging Trends in Real Estate 2013" raporunda yer alan anket sonuçlarına göre **İstanbul önümüzdeki dönemde gayrimenkul piyasasının en çok gelişme kaydedeceği Avrupa şehri konumundadır.**



2012 yılında yürürlüğe giren 6302 sayılı Tapu Kanunu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile yurt dışı yerleşiklerin gayrimenkul edinimleri üzerindeki sınırlamalar azaltılmıştır. İlgili yasa kapsamında yurt dışı gerçek kişilerin Türkiye genelinde edinebilecekleri taşınmazların sınırı 2,5 hektardan 30 hektara yükseltilirken, bu sınır kapsamında nitelik bakımından (konut, arsa, iş yeri gibi) bir ayrıma gidilmemiştir.

Ocak 2012 – Mayıs 2013 döneminde yurt dışı yerleşiklerin ülkemizdeki taşınmaz edinimleri incelendiğinde 3.654 kişi ile ilk sırada olan Rusya'ya İngiltere, Almanya ve Norveç gibi Avrupa ülkelerinin izlediği görülmektedir.

Öte yandan, Arap ülkelerinden gelen yatırımcı sayısının az olmasına rağmen kişi başına taşınmaz edinimlerinin yüksek bir seviyede olduğu göze çarpmaktadır. Suudi Arabistan ve Birleşik Arap Emirlikleri gibi petro-dolar zengini ülkelerle artan ticari ve kültürel yakınlaşmanın önümüzdeki dönemde konut sektörüne de daha net bir şekilde yansıtacağı düşünülmektedir.

(\*)Renk skalasında kırmızıdan yeşile doğru gidilmesi gelişme potansiyelinin arttığına işaret etmektedir.

Uluslararası yatırımcıların gayrimenkullere ilgisi (\*)Türkiye’de Konut Piyasasındaki Gelişmeler  
İktisadi Araştırmalar Bölümü – Aralık 2013

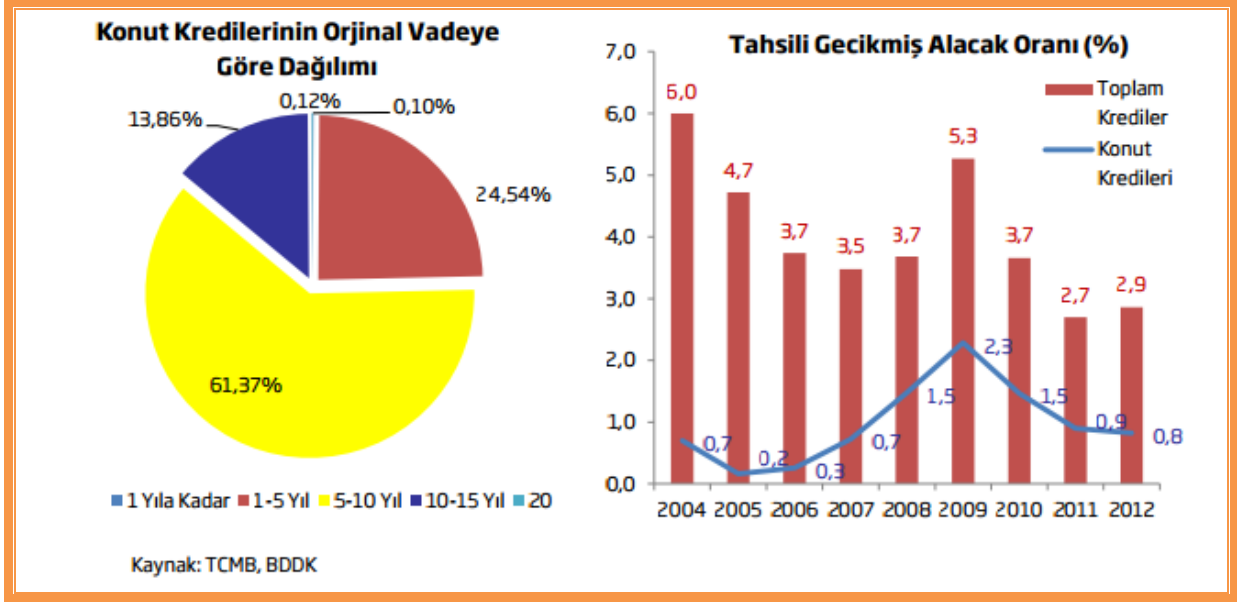
<b>Yurtdışı Yerleşiklerin (*)Türkiye'deki Taşınmaz Edinimleri (Ocak 2012-Mayıs 2013)</b>			
	<b>Kişi</b>	<b>Yüz Ölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kişi başına yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Rusya</b>	3.654	376.485	103
<b>İngiltere</b>	3.396	679.717	200
<b>Almanya</b>	2.449	1.677.239	685
<b>Norveç</b>	1.780	125.000	70
<b>İsveç</b>	834	82.503	99
<b>Hollanda</b>	639	270.175	423
<b>Danimarka</b>	575	392.152	682
<b>Finlandiya</b>	531	37.580	71
<b>İran</b>	419	44.150	105
<b>Kuveyt</b>	377	75.993	202
<b>Irak</b>	284	28.128	99
<b>Suudi Arabistan</b>	254	312.849	1.232
<b>B.A.E.</b>	120	91.583	763
<b>Diğer</b>	4.527	1.412.538	312
<b>Toplam</b>	<b>19.839</b>	<b>5.606.092</b>	<b>283</b>

Kaynak: TBMM, 7/23360 Esas Sayılı Soru Önergesi Cevapları  
(\*) Bireyler ve tüzel kişiler

### **Türkiye’de Konut Sektörü ve Bankacılık İlişkisi:**

Son yıllarda küresel likidite koşullarında görülen iyileşmenin yanı sıra Türkiye’nin güçlenen makroekonomik temelleri düşük faiz/enflasyon ortamını beraberinde getirmiş ve bu gelişme bankaların kredi verme iştahını olumlu yönde etkilemiştir. Bu konjonktürün yansımaları Türk bankacılık sektörü büyüklükleri üzerinde de kendini gösterirken, 2004 yılında 307 milyar TL düzeyinde olan sektörün aktifleri yıllık ortalama %21’lik artış kaydederek 2012 yıl sonu itibarıyla 1.371 milyar TL’ye ulaşmıştır. İlgili dönemde bilanço büyüklüğündeki artışın esas kaynağı toplam kredi hacmindeki gelişmeler olurken, konut kredilerindeki yıllık ortalama artış toplam kredilerdeki artışın yaklaşık 2 kat üzerinde gerçekleşmiş ve 2012 yıl sonu itibarıyla konut kredileri 85 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payının %40 civarında olması da konut edinimlerinde bankacılık sektörünün önemini teyit etmektedir.

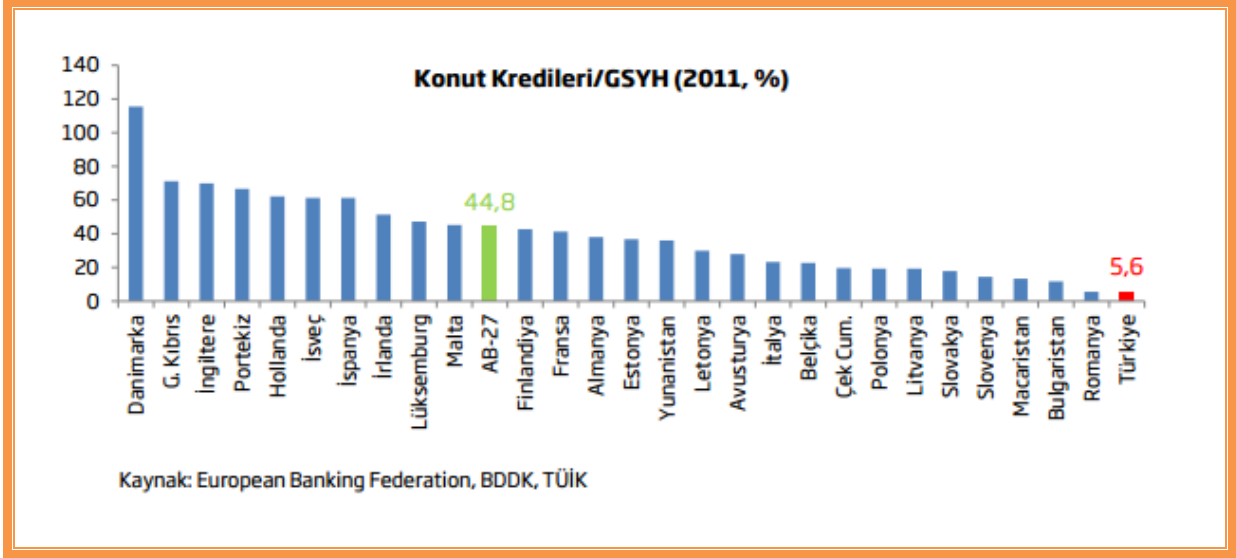
Haziran 2013 itibarıyla konut kredilerinin vadeye göre dağılımı incelendiğinde, 5-10 yıl vadeli dilimin %61 ile en yüksek paya sahip olduğu, %25’lik paya sahip olan 1-5 yıl vadeli dilimin ise ikinci sırada yer aldığı görülmektedir. Konut kredilerinin uzun vadeli bir ürün olması nedeniyle tüketicilerle kurulacak ilişkilere zemin hazırlamasının yanı sıra düşük tahsili gecikmiş alacak oranları, bankaların ilgili kredi grubuna yönelik iştahını artıran etmenlerdir.



## Türkiye’de Konut Piyasasındaki Gelişmeler

Sağlam teminat yapısı ve uzun vadeli bir ürün olması itibarıyla konut kredilerinde faiz oranları diğer bireysel kredilere kıyasla daha düşük bir seviyededir. Nitekim, 2004 - Haziran 2013 döneminde faizler gerileme eğiliminde iken bu gelişme konut kredilerinde daha net bir şekilde görülmektedir. Önümüzdeki dönemde ise, alınmakta olan makro-ihtiyati tedbirlerin etkisiyle kredi maliyetlerinde beklenen yükselişin konut kredilerine sınırlı bir ölçüde yansıtacağı tahmin edilmektedir. Kaynak: TCMB

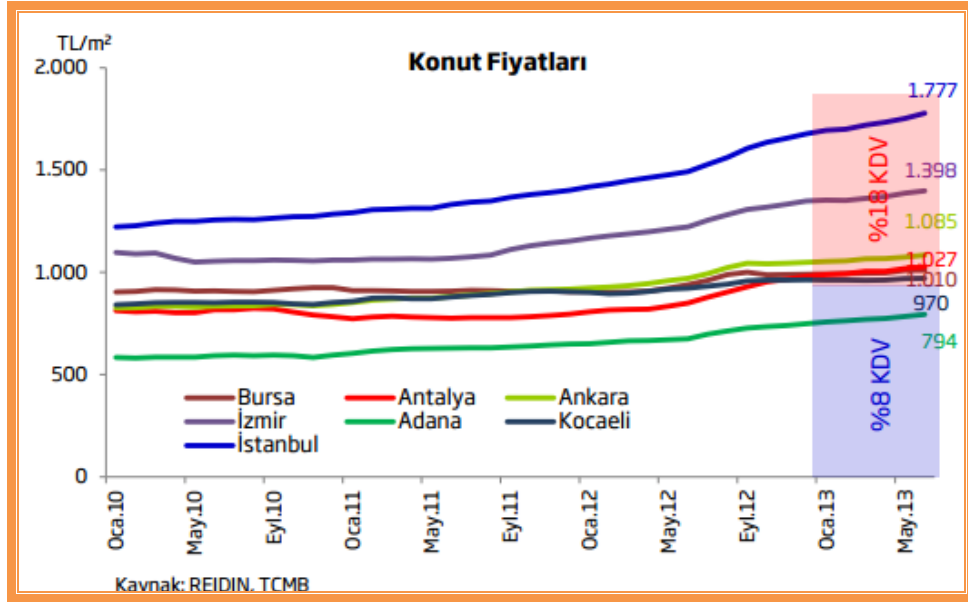
Öte yandan, Türk bankacılık sektöründe konut kredilerinin bakiyesinin hızlı bir yükseliş kaydetmesine karşılık, ilgili kredi bakiyesinin birçok ülkeye kıyaslandığında Türkiye’de halen oldukça düşük bir seviyede kaldığı görülmektedir. 2011 itibarıyla Türkiye’de konut kredilerinin toplam GSYH içindeki payı %5,6 seviyesindedir. Aynı oran AB-27 ülkeleri için %44,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Genç ve dinamik bir nüfusa sahip olan Türkiye’de konut talebinin kentsel dönüşüm projesi gibi geniş kapsamlı uygulamaların da desteğini alarak önümüzdeki yıllarda hızlı büyüme eğilimini sürdüreceği öngörülmektedir. Nitekim, 2012 yılında Türkiye’de konut kredilerinin toplam GSYH içindeki payı %6,0’a yükselmiş olup, hane halkının konut edinimlerinin yaklaşık %40’lık kısmını önümüzdeki dönemde de kredilendirme yoluyla gerçekleştireceği varsayımı altında konut kredilerinin gelişmeye devam edeceği düşünülmektedir. Kaynak: European Banking Federation, BDDK, TÜİK



### **Konut Sektörü Mevzuatına Dair Son Düzenlemeler:**

Kendi iç dinamikleri itibarıyla önemli bir gelişme potansiyeli taşıyan Türkiye’de konut sektörünün önümüzdeki dönemde performansını etkileyecek faktörlerden biri de sektöre dair yapılan düzenlemelerdir. Bu çerçevede yeni konut edinimlerinde KDV oranlarının düzenlenmesine dair yapılan değişikliklerin sektörü talep kanalı aracılığıyla etkilemesi beklenmektedir. Yeni düzenleme ile büyükşehir sınırları içerisinde yer alıp Ocak 2013’ten sonra ruhsatı alınan konutlardan metrekaresi 500-1.000 TL arası olanlardan %8, 1.000 TL üzerinde olanlardan ise %18 oranında KDV alınması kararlaştırılmıştır. Daha önceki uygulamaya göre ise metrekare başına düşen değere bakılmaksızın konut ediniminden %1 oranında KDV alınmakta, 150 metrekarenin üzerindeki konut edinimlerinde ise %18 oranında KDV uygulanmaktaydı.

Konut edinimlerinde KDV oranının değiştirilmesine yönelik yapılan düzenleme ile Büyükşehirlerdeki yeni ve eski konut fiyatlarının yukarı yönlü bir seyir izleyeceği düşünülmektedir. Nitekim, REIDIN tarafından yayımlanan verilere göre il bazında satılık konut fiyatları verilerine ulaşılabildiği İstanbul, İzmir, Ankara, Antalya ve Bursa’da metrekareye düşen fiyatlar 1.000 TL’nin üzerindeki seyri ile yeni konut edinimlerinde %18’lik KDV uygulamasının yaygınlaşacağına işaret etmektedir. Konut fiyatlarındaki yükselişin sürmesi halinde önümüzdeki dönemde Kocaeli’nde de satılacak yeni konutların aynı KDV oranına maruz kalacağı düşünülmektedir. Satılan konutların metrekare fiyatının ortalama 800 TL civarında olduğu Adana’da ise yeni konut edinimlerindeki KDV oranının genel olarak %8 seviyesine yükseleceği tahmin edilmektedir.



Son dönemde konut sektörüne ilişkin yapılan değişikliklerden biri de kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan düzenlemeler olmuştur. 2012 yılının Mayıs ayında yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde bulunan taşınmazların iyileştirilmesine/tasfiyesine/yenilenmesine ilişkin detaylar düzenlenmiştir. Yetkililer tarafından yapılan açıklamalarda, ülke genelini kapsayan kentsel dönüşüm sürecinin İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Bursa ve İzmir gibi birinci derece deprem kuşağında yer alan nüfus yoğunluğunun fazla olduğu illerde başlatılacağı ifade edilmiştir. Riskli görülen taşınmazların yenilenmesi kapsamında hak sahiplerine 18 aya kadar kira yardımı veya bankalardan kullanılacak kredilerde faiz desteği sağlanacağı belirtilirken, ilgili proje kapsamında ayrılacak bütçenin 2B arazilerinin satışından elde edilecek gelirler, çevre cezaları, belediye yatırım bütçeleri, harç gelirleri ve Maliye Bakanlığı’ndan aktarılacak ödenekler gibi farklı kaynaklar ile fonlanacağı belirtilmiştir.

20 milyon adet civarında konut bulunan Türkiye’de, 2000 yılından sonra inşa edilen 5 milyon adet konutun haricindekilerin afet riski bakımından incelenmesi gerekmektedir. Nitekim, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan değerlendirmelerde malzeme dayanımı yetersiz ve mühendislik hizmeti almayan kaçak yapılar dahil 6,5 milyon civarında konutun yenilemesinin gerektiği ifade edilmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinin tüketici tarafında yaratacağı borçlanma ihtiyacına yönelik yapılan projeksiyonda REIDIN tarafından yayımlanan konut fiyat endeksi kullanılmış, satılan konutların ortalama büyüklüğünün 80 metrekare civarında olacağı varsayılmıştır. Endekste yer alan 7 ilin

2012 yılı itibarıyla konut satışları içerisindeki payı göz önünde bulundurularak konut fiyatları ile ilişkilendirilmiş, diğer iller için ise konut fiyatlarının endeks kapsamındaki illerden belirgin bir şekilde aşağı yönlü ayrıştığı Adana'daki konut fiyatları göstere olarak kullanılmıştır. Bu çerçevede, TÜİK tarafından açıklanan verilerin de işaret ettiği gibi toplam konut satışlarının yaklaşık %40'lık kısmının ipotekli satış yöntemiyle gerçekleştirileceği varsayımıyla kentsel dönüşüm sürecinin finans sektörü aracılığıyla bugünün fiyatlarıyla yaklaşık 200 milyar TL'lik konut finansmanı ihtiyacını gündeme getireceğini tahmin ediyoruz.

Türkiye'de konut sektörünün geleceğini yakından ilgilendiren bir diğer değişiklik ise orman vasfını kaybetmiş Hazine arazilerinin satılmasına yönelik yapılan düzenlemedir. Kamuoyunda 2B olarak da bilinen 6292 sayılı "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" Nisan 2012 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili kanun kapsamında değerlendirilen yaklaşık 410.000 hektarlık alan üzerinde yaklaşık 560 bin adet taşınmaz vatandaşların kullanımında olup, taşınmaz edinimlerine yönelik yapılan düzenlemeler ile vatandaşların kullandıkları bu taşınmazlara tapu edinilebilmesinin önü açılmakta ve söz konusu alanlardaki çarpık yapılaşmanın sona erdirilmesi hedeflenmektedir. Hak sahiplerine peşin taşınmaz edinimlerinde indirim veya uzun vadeli/faizsiz taksitlendirme seçenekleri gibi kolaylıklar sağlayan ilgili düzenlemeler kapsamında satılacak taşınmazların toplam rayiç bedelinin yaklaşık 27 milyar TL düzeyinde gerçekleşeceği belirtilmiştir.

Türkiye genelinde satışa çıkarılan 2B arazilerinin dağılımı incelendiğinde batı illerinin ilk sıralarda yer aldığı görülmektedir. 40.509 hektar büyüklüğünde arazinin satışa çıkarıldığı Antalya'nın toplam arazilerden aldığı %10'luk pay ile ilk sırada olduğu görülmektedir. İkinci ve üçüncü sırada yer alan Balıkesir ve Sakarya'da ise ülke genelinde satılması planlanan 2B arazilerinin sırasıyla %8,6 ve %7,7'lik kısmı bulunmaktadır. En büyük üç ilimiz olan İstanbul, Ankara ve İzmir ise satışa çıkarılan 2B arazilerinden sırasıyla %3,8, %7,3 ve %3,6'lık pay almıştır. 3.000 hektardan ufak 2B arazilerinin genel olarak Doğu ve Güney Doğu Bölgeleri'nde yer aldığı görülürken, 14 ilde ise bu kapsamda arazi satışının yapılması planlanmamaktadır.

## 4.5 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

### Olumlu Özellikleri;

- Ulaşım kolaylığı,
- Sosyal donatı alanlarına yakın olması,
- Gelişen bölgede konumlu olması,
- Hem mimari hem de ticari potansiyeli nedeniyle dünyada benzersiz olması,
- Ortak kullanım alanının fazla olması.

### Olumsuz Özellikleri;

- Bölgedeki ofis projelerinin artarak devam etmesi,
- Doluluk oranının %50 seviyesinde olması.

## 4.6 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Kuyumcukent Kompleksi içinde ve yakın çevresinde, konu taşınmazların değerini tahmin etmeye yönelik emsal teşkil edebilecek diğer taşınmazlar hakkında yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

SIRA NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL) KDV HARIÇ	BRÜT ALAN (M2)	BİRİM DEĞERİ	
1	SİBEL TANER 0(532) 233 98 51	KUYUMCUKENT AVM DE ZEMİNDE MAĞAZA	320.000 (\$)	30	10.667	(USD/m2)
3	MUSA HELVA 0 (532) 568 97 64	KUYUMCUKENT AVM DE MAĞAZA	350.000 (\$)	60	5.833	(USD/m2)
4	KUYUM EMLAK 0 (533) 739 41 80	KUYUMCUKENT AVM.DE 350 M2 SATILIK MAĞAZA	650.000 (\$)	350	1.857	(USD/m2)
5	KUYUM EMLAK 0 (533) 739 41 80	KUYUMCUKENT A.V.M DE KELEPİR MAĞAZA KUYUM EMLAK'TAN	110.000 (\$)	33	3.333	(USD/m2)

SIRA NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	AYLIK KİRA (TL) KDV HARIÇ	BRÜT ALAN (M2)	BİRİM DEĞERİ	
1	IRMAK KURT 0 (536) 248 12 63	KUYUMCUKENT AVM DE 1 KATTA 60M2 MAĞAZA	1.500 (TL)	60	25	(TL/m2)
2	ALTIN EMLAK 0 0 (542) 597 73 15	KUYUMCUKENT AVM DE 1 KATTA 120M2 MAĞAZA	2.000 (TL)	120	16	(TL/m2)
3	ALTIN EMLAK 0 533 4702073	KUYUMCUKENT AVM.DE 60 M2 SATILIK MAĞAZA	1.000 (TL)	60	16	(TL/m2)
4	ALTIN EMLAK 0 533 4702073	KUYUMCUKENT AVM.DE 60 M2 SATILIK MAĞAZA	1500 (\$)	60	25	(USD/m2 )
5	YURT EMLAK 0 534 4536595	KUYUMCUKENT AVM.DE 67 M2 SATILIK MAĞAZA	1500 (TL)	67	22	(TL/m2)

#### 4.7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

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.

Bağımsız bölümün bulunduğu kat ve alan kriterleri dikkate alınarak bağımsız bölümlere şerefiye değeri verilmiştir.

#### 4.8 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazların satış (pazar) değerleri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

##### A. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde, Yenibosna bölgesinde ve projenin yakın çevresinde yer alan benzeri yatırımlardaki pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri

araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış; güncel fiyatlar için satış ofisleriyle görüşülmüş, yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

## B. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi:

Taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 4.9 DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN ANALİZLERİ

### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	KONUMU	TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	TAKDİR EDİLEN PİYASA DEĞER (TL)
1	1542	13	M	2B	1	MAĞAZA(DÜKKAN)	120,89	175,29	DOĞU HOLÜ	6.400	1.121.859
2	1542	13	M	2B	2	MAĞAZA(DÜKKAN)	50,45	73,15	DOĞU HOLÜ	6.400	468.176
3	1542	13	M	2B	3	MAĞAZA(DÜKKAN)	41,94	60,81	DOĞU HOLÜ	6.400	389.203
4	1542	13	M	2B	4	MAĞAZA(DÜKKAN)	119,34	173,04	KUZEY HOLÜ	6.400	1.107.475
5	1542	13	M	2B	5	MAĞAZA(DÜKKAN)	43,82	63,54	KUZEY HOLÜ	6.400	406.650
6	1542	13	M	2B	6	MAĞAZA(DÜKKAN)	39,75	57,64	KUZEY HOLÜ	6.400	368.880
7	1542	13	M	2B	7	MAĞAZA(DÜKKAN)	41,72	60,49	KUZEY HOLÜ	6.400	387.162
8	1542	13	M	2B	8	MAĞAZA(DÜKKAN)	120,89	175,29	KUZEY HOLÜ	6.400	1.121.859
9	1542	13	M	1B	9	MAĞAZA(DÜKKAN)	120,62	174,90	DOĞU HOLÜ	6.400	1.119.354
10	1542	13	M	1B	10	MAĞAZA(DÜKKAN)	109,15	158,27	DOĞU HOLÜ	6.400	1.012.912
11	1542	13	M	1B	43	MAĞAZA(DÜKKAN)	67,14	97,35	KUZEY HOLÜ	6.400	623.059
12	1542	13	M	1B	44	MAĞAZA(DÜKKAN)	48,43	70,22	KUZEY HOLÜ	6.400	449.430
13	1542	13	M	1B	45	MAĞAZA(DÜKKAN)	34,70	50,32	KUZEY HOLÜ	6.400	322.016
14	1542	13	M	1B	46	MAĞAZA(DÜKKAN)	121,27	175,84	KUZEY HOLÜ	6.400	1.125.386
15	1542	13	M	ZEMİN	89	MAĞAZA(DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	23.500	739.428
16	1542	13	M	ZEMİN	90	MAĞAZA(DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	23.500	739.428
17	1542	13	M	ZEMİN	129	MAĞAZA(DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	23.500	739.428
18	1542	13	M	ZEMİN	130	MAĞAZA(DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	23.500	739.428
19	1542	13	M	ZEMİN	227	MAĞAZA(DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	23.500	617.780
20	1542	13	M	ZEMİN	266	MAĞAZA(DÜKKAN)	17,97	26,06	DOĞU HOLÜ	23.500	612.328
21	1542	13	M	1.KAT	545	MAĞAZA(DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	11.800	310.204
22	1542	13	M	1.KAT	546	MAĞAZA(DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	11.800	310.204
23	1542	13	M	2.BODRUM	849	MAĞAZA(BÜRO)	41,86	60,70	KUZEY HOLÜ	6.800	412.740
24	1542	13	M	2.BODRUM	850	MAĞAZA(BÜRO)	41,64	60,38	DOĞU HOLÜ	6.900	416.608
25	1542	13	M	2.BODRUM	851	MAĞAZA(BÜRO)	45,29	65,67	KUZEY HOLÜ	6.900	453.126
<b>TOPLAM</b>										<b>16.114.121</b>	

Bu yaklaşıma göre rapora konu 1542 ada, 13 parseldeki bağımsız bölümlerin serbest piyasa (Pazar) değeri :

**16.114.000,- TL olarak belirlenmiştir.**

### GELİR KAPİTALİZASYON YÖTEMİ:

Sahada yapılan kiralık emsal araştırmasında, söz konusu gayrimenkullere emsal oluşturabilecek ofislerin ortalama 10-30 TL/ay/m<sup>2</sup> 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, Taşınmazların kapitalizasyon oranının 0,020 olduğu kabul edilerek gelir yaklaşımına göre her bir bağımsız bölüm için oluşturulan piyasa değeri tablosu aşağıda verildiği gibidir.

SAYI	ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	BB NO	NİTELİK	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	KONUMU	M2 KİRA BEDELİ	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTİLİ ZASYON	TAKDİR EDİLEN PİYASA DEĞER (TL)
1	1542	13	M	2B	1	MAĞAZA(DÜKKAN)	120,89	175,29	DOĞU HOLÜ	11	1.928	0,020	1.156.917
2	1542	13	M	2B	2	MAĞAZA(DÜKKAN)	50,45	73,15	DOĞU HOLÜ	13	951	0,020	570.590
3	1542	13	M	2B	3	MAĞAZA(DÜKKAN)	41,94	60,81	DOĞU HOLÜ	13	791	0,020	474.341
4	1542	13	M	2B	4	MAĞAZA(DÜKKAN)	119,34	173,04	KUZEY HOLÜ	11	1.903	0,020	1.142.084
5	1542	13	M	2B	5	MAĞAZA(DÜKKAN)	43,82	63,54	KUZEY HOLÜ	13	826	0,020	495.604
6	1542	13	M	2B	6	MAĞAZA(DÜKKAN)	39,75	57,64	KUZEY HOLÜ	13	749	0,020	449.573
7	1542	13	M	2B	7	MAĞAZA(DÜKKAN)	41,72	60,49	KUZEY HOLÜ	13	786	0,020	471.853
8	1542	13	M	2B	8	MAĞAZA(DÜKKAN)	120,89	175,29	KUZEY HOLÜ	11	1.928	0,020	1.156.917
9	1542	13	M	1B	9	MAĞAZA(DÜKKAN)	120,62	174,90	DOĞU HOLÜ	12	2.099	0,020	1.259.273
10	1542	13	M	1B	10	MAĞAZA(DÜKKAN)	109,15	158,27	DOĞU HOLÜ	12	1.899	0,020	1.139.526
11	1542	13	M	1B	43	MAĞAZA(DÜKKAN)	67,14	97,35	KUZEY HOLÜ	13	1.266	0,020	759.353
12	1542	13	M	1B	44	MAĞAZA(DÜKKAN)	48,43	70,22	KUZEY HOLÜ	13	913	0,020	547.743
13	1542	13	M	1B	45	MAĞAZA(DÜKKAN)	34,70	50,32	KUZEY HOLÜ	13	654	0,020	392.457
14	1542	13	M	1B	46	MAĞAZA(DÜKKAN)	121,27	175,84	KUZEY HOLÜ	12	2.110	0,020	1.266.059
15	1542	13	M	ZEMİN	89	MAĞAZA(DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	33	1.038	0,020	623.007
16	1542	13	M	ZEMİN	90	MAĞAZA(DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	33	1.038	0,020	623.007
17	1542	13	M	ZEMİN	129	MAĞAZA(DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	33	1.038	0,020	623.007
18	1542	13	M	ZEMİN	130	MAĞAZA(DÜKKAN)	21,70	31,47	KUZEY HOLÜ	33	1.038	0,020	623.007
19	1542	13	M	ZEMİN	227	MAĞAZA(DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	33	868	0,020	520.512
20	1542	13	M	ZEMİN	266	MAĞAZA(DÜKKAN)	17,97	26,06	DOĞU HOLÜ	33	860	0,020	515.919
21	1542	13	M	1.KAT	545	MAĞAZA(DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	30	789	0,020	473.193
22	1542	13	M	1.KAT	546	MAĞAZA(DÜKKAN)	18,13	26,29	DOĞU HOLÜ	30	789	0,020	473.193
23	1542	13	M	2.BODRUM	849	MAĞAZA(BÜRO)	41,86	60,70	KUZEY HOLÜ	14	850	0,020	509.855
24	1542	13	M	2.BODRUM	850	MAĞAZA(BÜRO)	41,64	60,38	DOĞU HOLÜ	14	845	0,020	507.175
25	1542	13	M	2.BODRUM	851	MAĞAZA(BÜRO)	45,29	65,67	KUZEY HOLÜ	14	919	0,020	551.632
<b>TOPLAM</b>												<b>17.325.798</b>	

Bu yaklaşıma göre rapora konu 1542 ada, 13 parseldeki bağımsız bölümlerin serbest piyasa (Pazar) değeri :

**17.325.000,- TL olarak belirlenmiştir.**

## 4.10 DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

### 4.10.1 OLUMLU ETKENLER :

- Söz konusu taşınmazların tamamının Kuyumcukent Kompleksi içinde yer alması ve imar yapılaşma fonksiyonlarındaki emsale dahil kapalı alanın çevresine göre yüksek olması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Tamamlanmış altyapı,
- Atatürk Havalimanı'na, D-100 ve TEM karayolu, Basın Ekspres Yolu gibi merkez ulaşım akslarına yakın olması olumlu etkenler olarak değerlendirilmiştir.

### 4.10.2 OLUMSUZ ETKENLER :

- Doluluk oranının %50 seviyesinde olması,
- Avrupa' nın gelişmiş ekonomilerinde yaşanan krizin, Türkiye gayrimenkul piyasasını olumsuz etkilemesi,

### 4.10.3 OLAĞAN DIŞI ÖZELLİKLER :

Rapora konu taşınmazların herhangi bir olağan dışı özelliği bulunmamaktadır.

### 4.10.4 DİKKATE ALINMAYAN ÖZELLİKLER :

Rapora konu taşınmazların herhangi bir dikkate alınmayan özelliği bulunmamaktadır.

### 4.10.5 YASAL YÜKÜMLÜLÜKLERE AİT GÖRÜŞLER :

Bahçelievler Belediyesinden değerlendirme konusu taşınmazların geçmiş dönemlere ait emlak vergisi borcunun bulunmadığı belirtilmiştir.

### 4.10.6 RAPOR AMACI DIŞINDA DEĞERE İLİŞKİN DİĞER REFERANSLAR:

Raporun amacı doğrultusunda yapılan çalışmalara ilave olarak varılan sonuçlarla karşılaştırmak üzere başkaca bir değerlendirme yapılmasına gerek görülmemiştir.

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 5.1 HUKUKİ KAYITLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bahçelievler Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede, mahkemeye intikal etmiş bir konu ile ilgili herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### 5.2 HUKUKİ KAYITLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Konu taşınmazların değerlemesinde 2015 senesinin seçim senesi olması ve Amerikan dolarının belirsizliğinin, piyasa şartlarına etkileri göz önüne alınmıştır.

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

#### 6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN GÖRÜŞÜ

Değerleme yöntemleriyle ulaşılan sonuç değerler aşağıdadır.

1542 ada 13 PARSELİN	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	16.114.000
GELİR KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	17.325.000

Her iki yöntemle ulaşılan sonuçlar arasında farklılıklar vardır. Bununla birlikte, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile ulaşılan değerler, yukarıda belirttiğimiz ve her birinin gerçekleşmesi bir risk içeren ilave bir takım kabul ve varsayımına bağlıdır. Bu nedenle, değerlendirme konusu taşınmazların nihai değerinin emsal karşılaştırma yaklaşımı ile varılan sonuç değerlerin olması uygun görülmüştür.

## 6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Yerinde yapılan inceleme neticesinde, çevre koşulları, genel ekonomik koşullar, taşınmazların imar durumu, konum ve şerefîyeleri ile satılabilme kabiliyeti dikkate alınarak işbu değerleme raporuna konu oluşturulan tüm gayrimenkullerin değerleri 31.12.2014 tarihi itibarıyla incelenerek hesaplanmış geçerli değerlerdir.

	SERBEST PİYASA (PAZAR ) DEĞERİ			
	KDV HARIÇ			KDV DAHİL
	TL	USD	EURO	TL
<b>1542 ada 13</b>	16.114.000	6.942.398	5.689.369	19.014.520
<b>TOPLAM</b>	<b>16.114.000</b>	<b>6.942.398</b>	<b>5.689.369</b>	<b>19.014.520</b>

olmak üzere rapora konu taşınmazların tamamına serbest piyasa (Pazar ) değeri olarak toplam;

16.114.000,- TL (onaltımilyonyüzondörtbintürklirası)

Nihai kıymet takdir edilmiştir.

6.942.398,- USD ( Değerleme tarihi itibarıyla T.C. Merkez Bankası efektif satış kuru 2.3211 TL/USD)

5.689.369,- EURO ( Değerleme tarihi itibarıyla T.C. Merkez Bankası efektif satış kuru 2,8323 TL/EURO)

KDV dahil 19.014.520,-TL (KDV oranı % 18 alınmıştır.)

Takdir edilen kıymet, taşınmazın peşin piyasası (pazar) değeri olup KDV, alım, satım vergileri hariçtir.

Tapu sicilindeki rehinler değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bu takdir, taşınmaz ile ilgili hukuki sorun bulunmadığı varsayımına dayalıdır.

İşbu rapor 4 asıl nüsha şeklinde düzenlenmiş olup kopyalarının veya aslının 3. Kişilere verilmesinden doğacak sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunarım.

Saygılarımla

Değerleme Tarihi :31.12.2014

Raporlama Tarihi : 20,01.2015

Saygılarımızla,

**1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**1A GRUP GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Tekstilkent A 10 Blok No: 27 Esenler / İSTANBUL.  
Tel:0212 438 42 66 (Pbx) - Fax: 0212 438 42 89  
Atış Alanı V.D. : 001 068 8407

**RAPOR EKLERİ**

- Uydu fotoğrafı üzerinden genel vaziyet
- Taşınmazlara ait fotoğraflar
- 1 / 5000 nazım imar planı
- Yapı denetim yazısı
- Tapu takyidat yazıları
- Değerleme uzmanlarının değerlendirme lisansı örneği
- Taşınmaza ait son üç yıldaki değerlendirme raporu bilgileri
- Projeler ve imar durumu yazısı
- Tapu takyidat yazıları

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Sabri AKYÜZ**  
**(SPK LİS.NO 400925)**



**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Nuri A. İŞİNBARK**  
**(SPK LİS. NO 401474)**













## YAPI DENETİM YAZISI

EK-28 FORM - 26  
YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI ÖRNEĞİ

**YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI**

İlgili İdare : BAĞÇELİEVLER BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ  
Yapının Adresi : YENİBOSNA MAHALLESİ 29 EKİM CD. NO: 9/1  
Pafta / Ada / Parsel No : 243DS2D / 1542 / 14  
Yapı Ruhsat Tarihi ve No : 03.04.2008 – 03/05  
Yapı Kullanma İzni Belgesi Tarihi ve No : 02.02.2012 / 01-20  
Yapı Sınıfı ve İnşaat Alanı ( m<sup>2</sup> ) : 5 A 81.062,92 m<sup>2</sup>  
Yapının Kullanım Amacı : DÜKKAN + OFİS BİNASI  
Yapı Denetim 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**  
İlgili İdare Yetkilisi  
İSMAİL HAKKI ÖZHAN  
BAŞKAN YARDIMCISI

EK-28 FORM - 26  
YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI ÖRNEĞİ

**YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI**

İlgili İdare : BAĞÇELİEVLER BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ  
Yapının Adresi : YENİBOSNA MAHALLESİ KUYUMCULAR SOK NO: 4  
Pafta / Ada / Parsel No : 243DS2D / 1542 / 23  
Yapı Ruhsat Tarihi ve No : 03.04.2008 – 03/04  
Yapı Kullanma İzni Belgesi Tarihi ve No : 2012 /  
Yapı Sınıfı ve İnşaat Alanı ( m<sup>2</sup> ) : 4 A 143355,22 m<sup>2</sup>  
Yapının Kullanım Amacı : ATÖLYE  
Yapı Denetim 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**  
İlgili İdare Yetkilisi  
İSMAİL HAKKI ÖZHAN  
BAŞKAN YARDIMCISI

## DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANSI ÖRNEĞİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.09.2010 No : 401474

**GAYRİMENKUL 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

**Nuri Abdurrahman İŞİNBARK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezzat Öztangut*  
E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 25.12.2008 No : 400925

**GAYRİMENKUL 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

**Sabri AKYÜZ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezzat Öztangut*  
E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

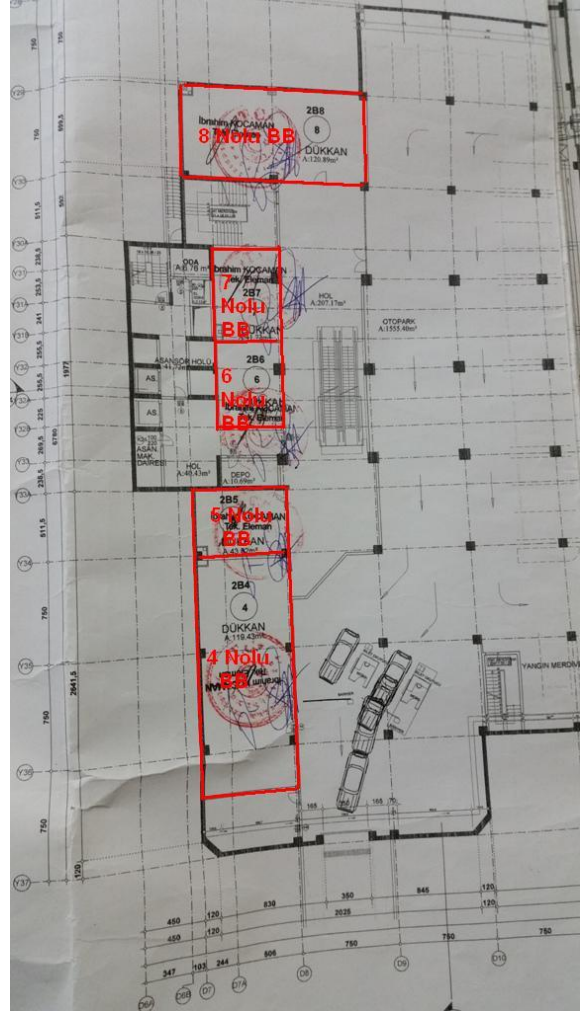
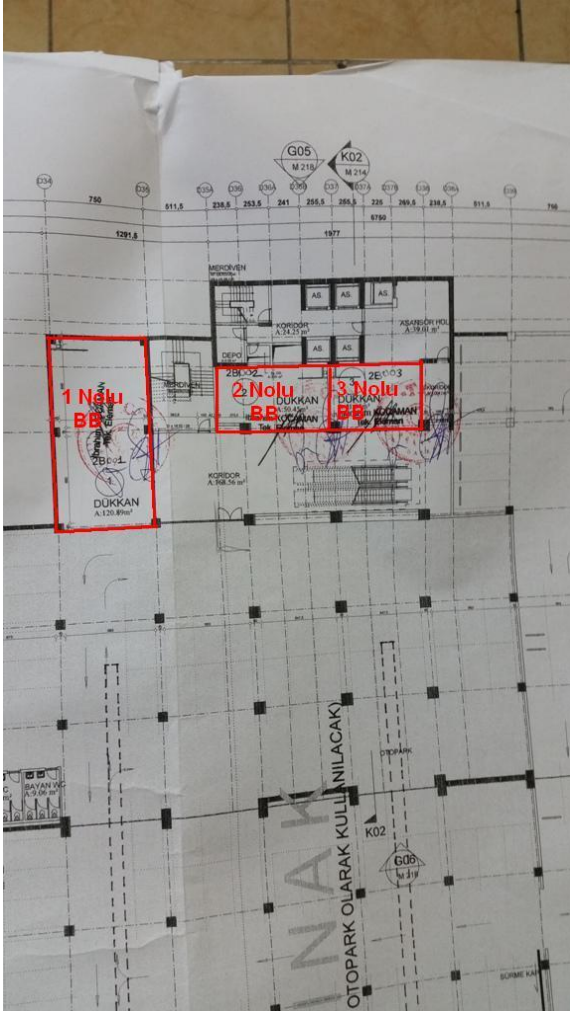
## TAŞINMAZLARIN SON 3 YILDA GERÇEKLEŞMİŞ DEĞERLEME RAPOR BİLGİLERİ :

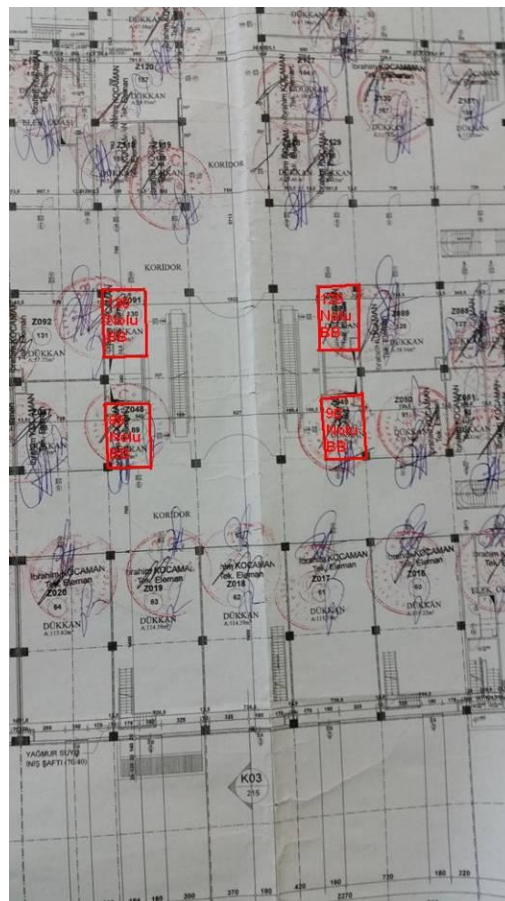
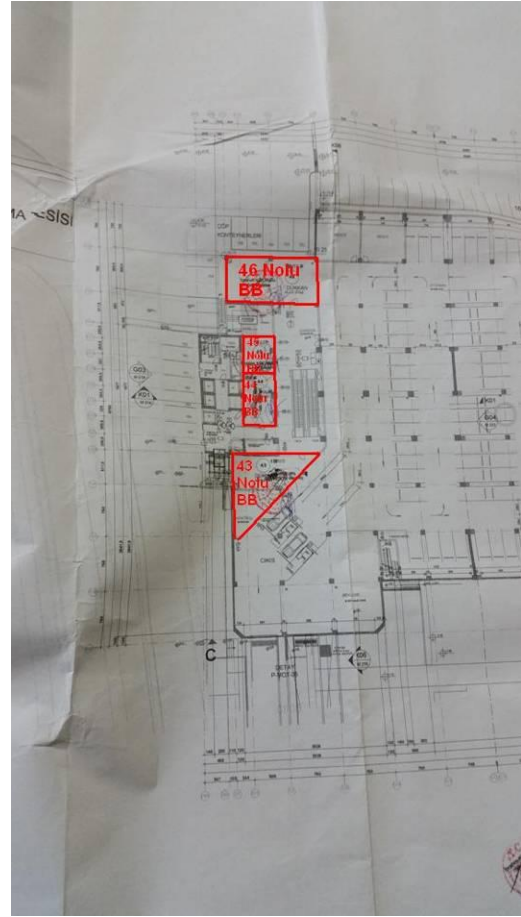
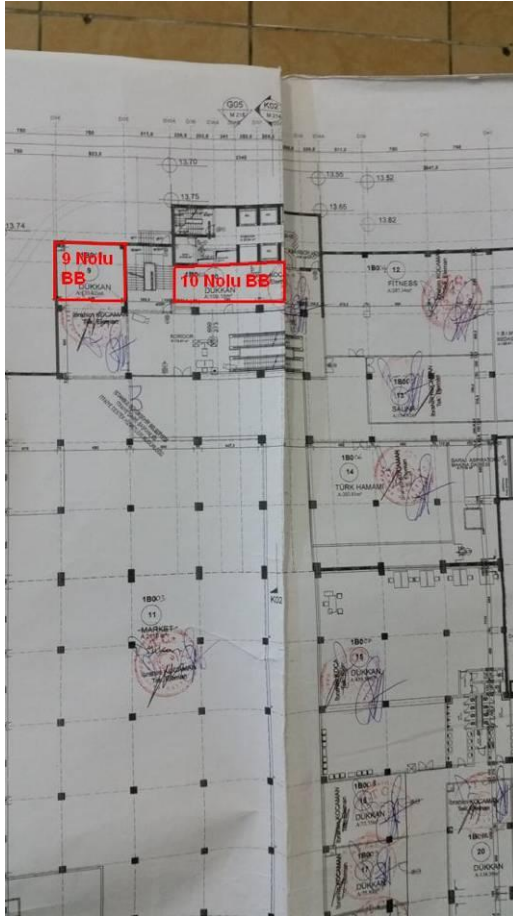
31.12.2014 tarihinde yapılan değerlendirme çalışmasında rapora konu parseller ile ilgili olarak 1 yıl içinde hazırlanan değerlendirme raporları müşteriden temin edilmiş olup, raporlar ile ilgili özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

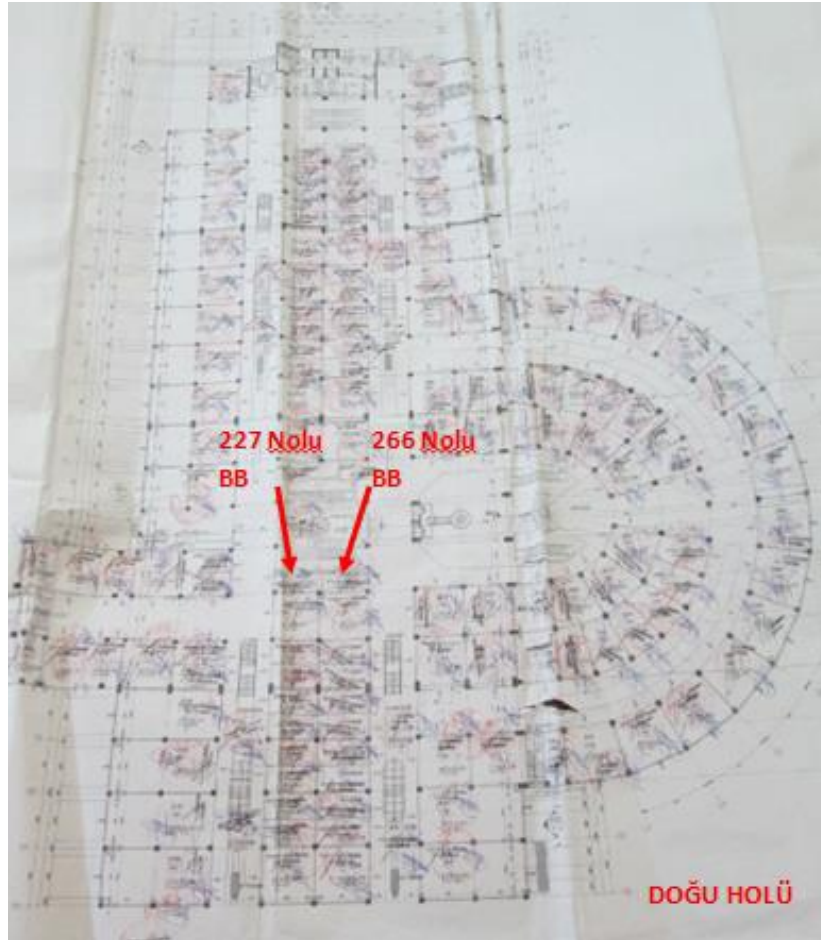
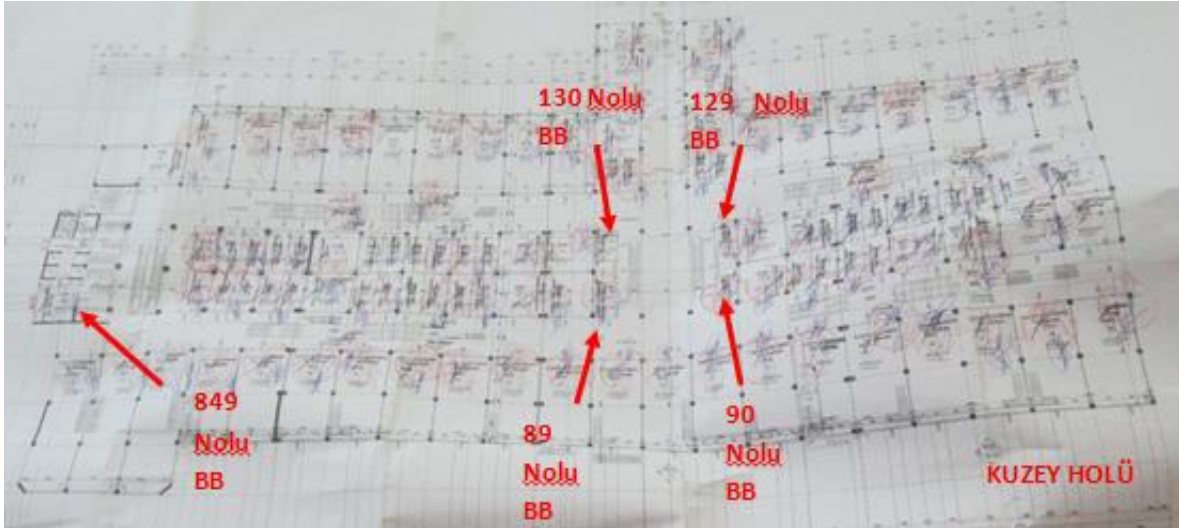
15.01.2014 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. tarafından hazırlanan rapora göre;

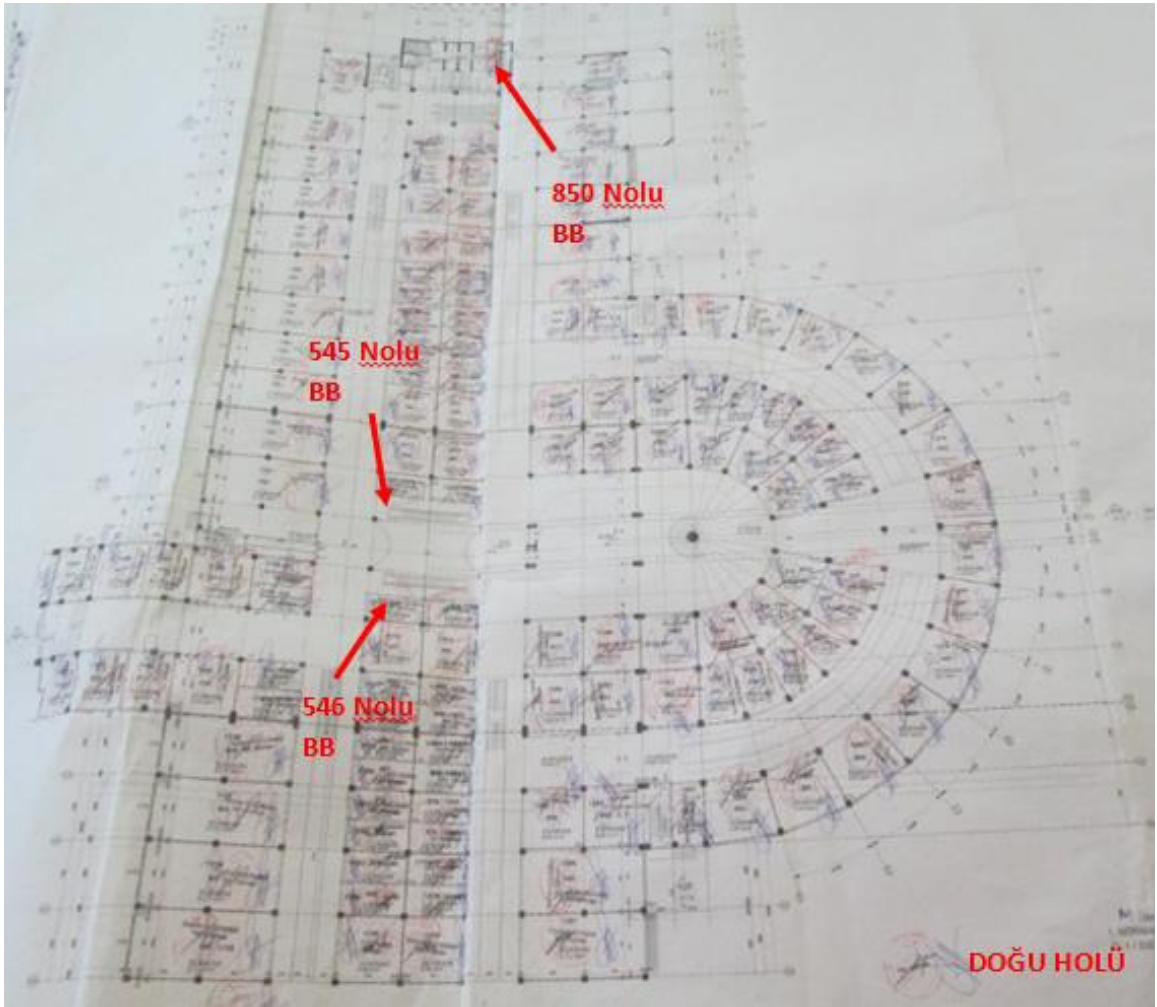
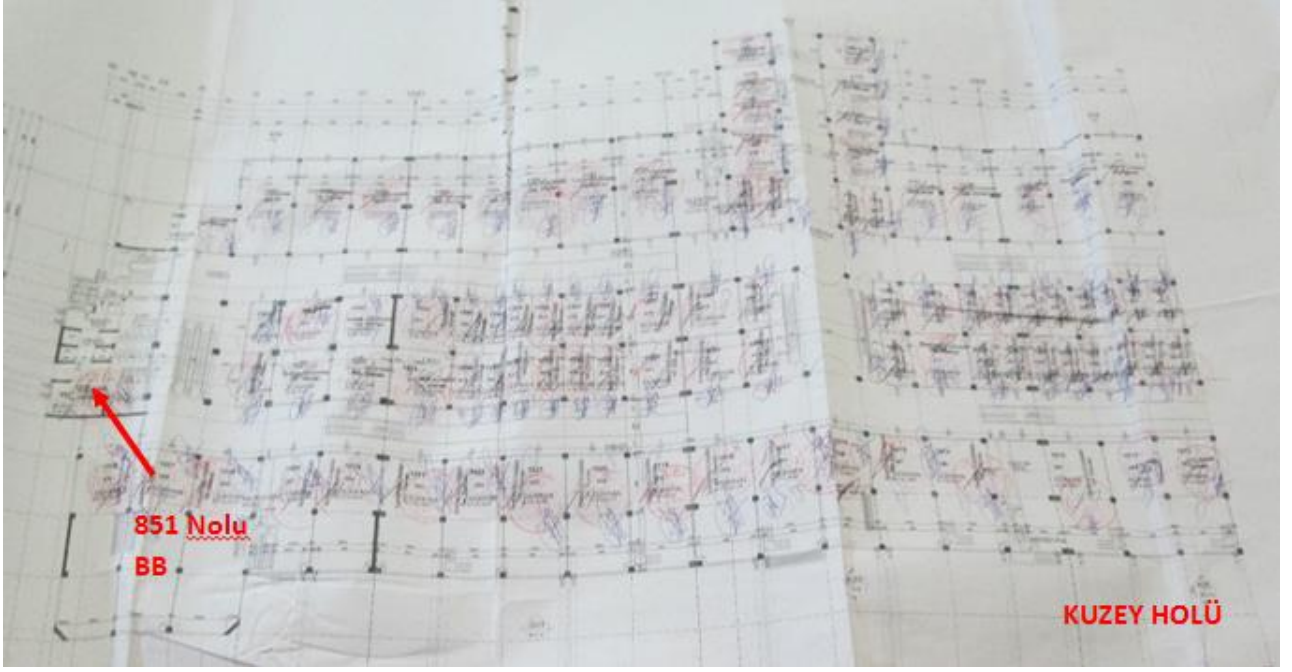
15.355.681-TL+ KDV değer taktir edilmiştir.

## PROJELER









T.C.  
İSTANBUL BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Durum Bürosu)

09 Ocak 2015

Sayı: M.34.3.BAH.0.13.00.00-310.05.02-74  
Konu: İmar Durumu Hk.

Sayın, 1A Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Tekstil Kent A 10 Blok, No: 27  
Esenler / İSTANBUL

İlgi: 06/01/2015 tarih ve 2014/74 sayılı dilekçeniz.

Bahçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 1542 ada 13 parsel 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında KAKS=3.00 yapılaşma koşullarında "Küçük Sanayi" alanında kalmaktadır. İ.B.B. tarafından onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. 1542 ada 13 parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçtiğinden uygulama aşamasında bina yüksekliği ile ilgili TEİAŞ'tan görüş alınacaktır.

Bahçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 1542 ada 14 parsel 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında ve 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli istikamet düzeltmesine ilişkin tadilat planında KAKS=3.00 yapılaşma koşullarında "Küçük Sanayi" alanında kalmaktadır. İ.B.B. tarafından onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bahçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 1542 ada 23 parsel 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında KAKS=3.00 yapılaşma koşullarında "Küçük Sanayi" alanında kalmaktadır. İ.B.B. tarafından onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bahçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 10353, 10354, 10355, 10359, 1542 ada 7 ve 1541 ada 1 parseller 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planının 15.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli tadilat planında E=3.00 yapılaşma koşullarında "Ticaret+Hizmet" alanında kalmaktadır. İ.B.B. tarafından onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Ancak söz konusu tadilat planının iptal edilmesi hususunda açılan davaların hukuki süreci henüz sonuçlanmamıştır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Metin KEFELİOĞLU  
İmar ve Şehircilik Müdürü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Telefon (0212 484 38 00) - 2402  
e-posta:imarveplanlama@bahcelievler.bel.tr.  
Elektronik Ağ: www.bahcelievler.bel.tr

Bilgi İçin İrtibat Rt: A.NEVRUZ

## TAŞINMAZLARA AİT TAPU TAKYİDATLARI