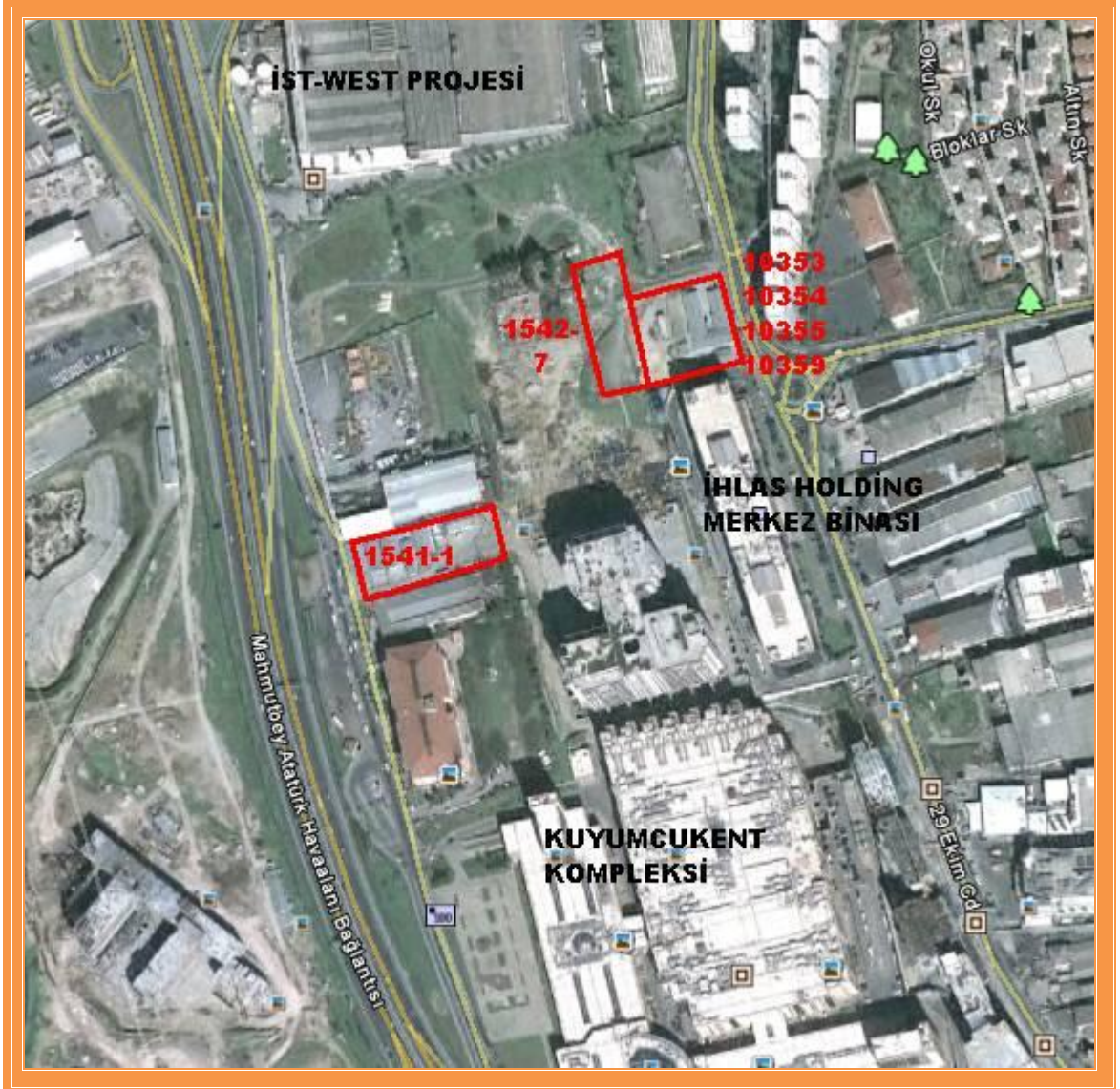


KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU



**İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ,
YENİBOSNA MAHALLESİ, KUYUMCUKENT KOMPLEKSİ İÇİNDE
6 ADET PARSEL**

RN. 600-001-12-14-0148

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
-------------	----------

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	9-11
3.2 GAYRİMENKULUN TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
3.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	12
3.4 TAŞINMAZIN KONUM KROKİSİ	13
3.5 KADASTRO, RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	
3.5.1 KADASTRO BİLGİLERİ	14
3.5.2 PROJE BİLGİLERİ	15
3.5.3 RUHSAT/İSKAN BİLGİLERİ	15
3.5.4 BELEDİYE DOSYASI	15
3.6 SON 3 YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	15

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	16-18
4.2 GAYRİMENKULLERİN YER ALDIĞI KOMPLESİN ÖZELLİKLERİ	18-19
4.3 GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	19
4.4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI	20
4.5 GAYRİMENKULE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE SINIRLAMALAR	30
4.6 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	30
4.7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR	31
4.8 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	31
4.9 DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN ANALİZLERİ	32
4.10 DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	38
4.10.1 OLUMLU FAKTÖRLER	38
4.10.2 OLUMLUSUZ FAKTÖRLER	38
4.10.3 OLAĞANDIŞI ÖZELLİKLER	38
4.10.4 DİKKATE ALINMAYAN ÖZELLİKLER	38
4.10.5 YASAL YÜKÜMLÜLÜKLERE AİT GÖRÜŞLER	38
4.10.6 RAPOR AMACI DIŞINDA DEĞERE İLİŞKİN DİĞER REFERANSLAR	38

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 HUKUKİ KAYITLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ	39
5.2 PİYASA KOŞULLARI KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME	39

BÖLÜM 6 : SONUÇ

6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ	40
6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41

RAPOR EKLERİ	43
---------------------------	----

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş
- 1.2 TAŞINMAZIN NİTELİĞİ** : 5 ADET ARSA , 1 ADET TARLA
- 1.3 TAŞINMAZIN ADRESİ** : KUYUMCUKNET KOMPLEKSİ, 29 EKİM CADDESİ
YENİBOSNA / BAĞÇELİEVLER – İSTANBUL
- 1.4 RAPOR TARİHİ** : 20.01.2015
- 1.5 RAPOR NO** : 600-001-12-14-0148
- 1.6 DEĞERLEME TARİHİ** : 31.12.2014
- 1.7 RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 6 adet
parselden 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. İŞİNBARK (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

ŞİRKETİN ÜNVANI	: 1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Turgut Reis Caddesi, Tekstilkent A10 Blok, No: 27, Esenler/İSTANBUL
KURULUŞ TARİHİ	: 05.11.2010
TİCARET SİCİL NO	: 753293
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 300.000.- TL
TELEFON NUMARASI	: 212 438 42 66 (pbx)
FAALİYET KONUSU	: 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 değerleme 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 ödemeyle) 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 - BAĞÇELİEVLER
MAHALLESİ/KÖYÜ	: YENİBOSNA
MEVKİİ	: KÖYALTI
PAFTA NO	: 243DB1B
ADA NO	: 1541
PARSEL NO	: 1
NİTELİĞİ	: ARSA
ARSA ALANI	: 4.265,53 m ²
YEVMIYE NO	: 2644
CİLT NO	: 182
SAHİFE NO	: 17942
TAPU TARİHİ	: 29.09.2006

TAŞINMAZ MALİKİ	: KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
İLİ – İLÇESİ	: İSTANBUL - BAHÇELİEVLER
MAHALLESİ/KÖYÜ	: YENİBOSNA
MEVKİİ	: KÖYALTI
PAFTA NO	: 243DS1B-1A
ADA NO	: 1542
PARSEL NO	: 7
NİTELİĞİ	: ARSA
ARSA ALANI	: 3.176,63 m ²
YEVİMİYE NO	: 10676
CİLT NO	: 195
SAHİFE NO	: 19312
TAPU TARİHİ	: 29.09.2006

TAŞINMAZ MALİKİ	: KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş
İLİ – İLÇESİ	: İSTANBUL - BAĞÇELİEVLER
MAHALLESİ/KÖYÜ	: YENİBOSNA
MEVKİİ	: KÖYALTI
PAFTA NO	: 25
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 10353, 10354, 10355, 10359
NİTELİĞİ	: ARSA – TARLA (*)
ARSA ALANI	: 2.425,00, 890,00, 155,00, 871,00 m ²
YEVMIYE NO	: 2644
CİLT NO	: 109, 101
SAHİFE NO	: 10720, 10721, 10722, 10728
TAPU TARİHİ	: 16.03.2006

(*): 871,00 m² olan 10359 nolu parselin niteliği “TARLA” olarak geçmektedir.

3.2 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 18.12.2014 tarihi saat: 15:14 itibariyle yapılan araştırmada, rapor konusu taşınmaz üzerinde ;

herhangi ipotek, beyan ve kısıtlayıcı şerhlere rastlanmamıştır.

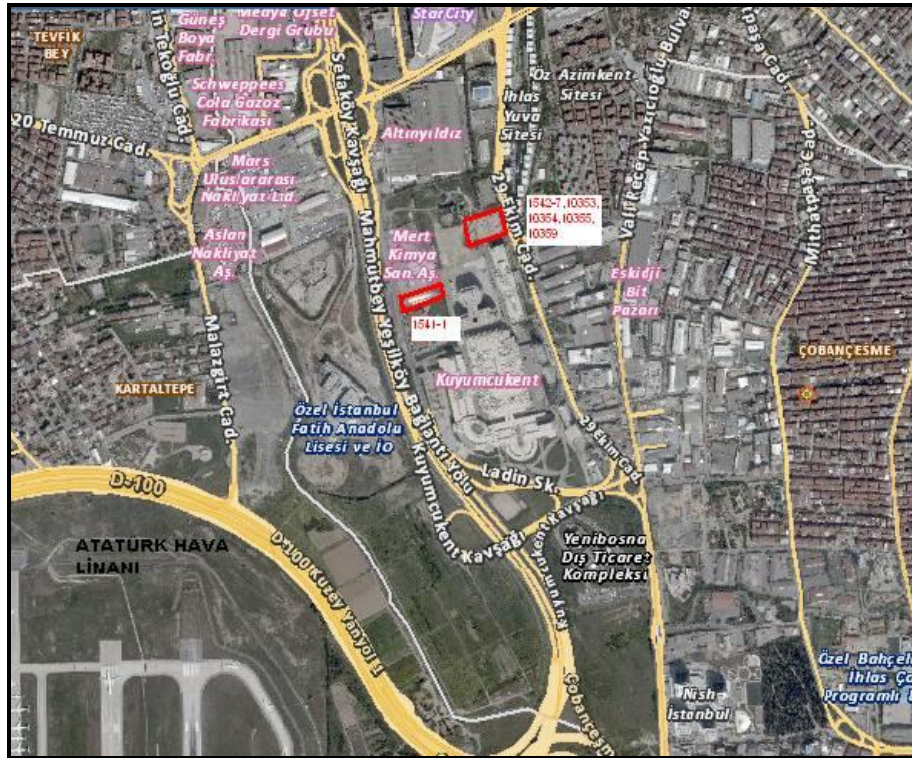
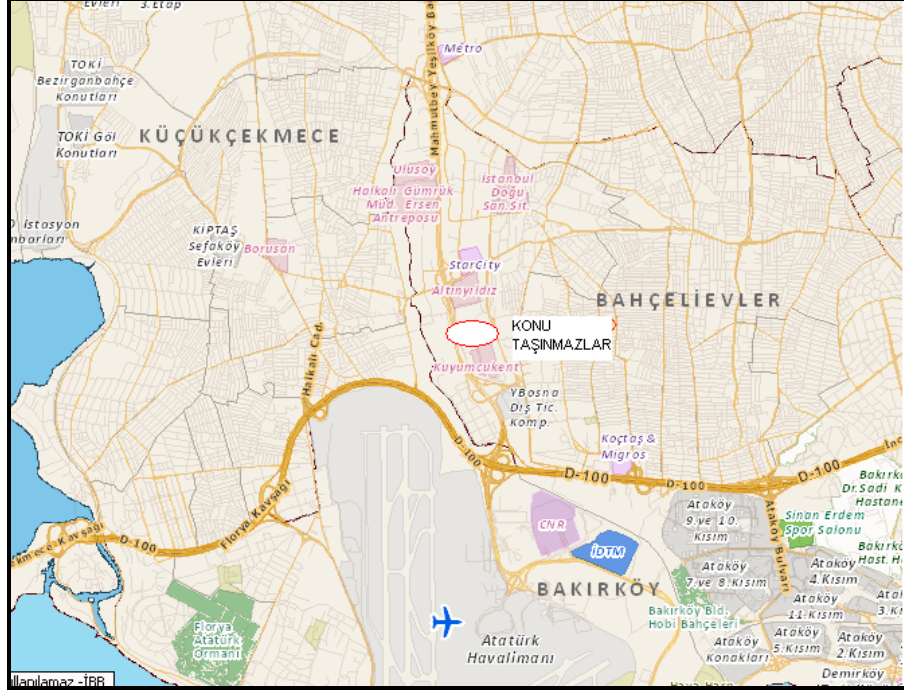
3.3 TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu gayrimenkullerin tamamı İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesi, 29 Ekim caddesi üzerinde kain Kuyumcukent Kompleksi olarak anılan site içerisinde yer almaktadır. Proje, muhtelif sayıda parsellerden müteşekkil olarak hazırlanmış ve üzerinde kısmen tamamlanmış, kısmen inşaat halinde ve kısmen boş veya geçici yapılar olan parsellerden ibarettir. Avan proje kapsamında atölye ve ofis blokları ile otel bloğundan oluşmaktadır . Yaklaşık toplam 205.000 M2 alanlı arazi üzerinde projelendirilmiştir. 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 Müşteşarlığı, 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 KADASTRO, 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:

Değerleme Konusu parsellerin tamamı için:

İstanbul Bahçelievler Belediye Başkanlığı İmar ve Şehirhircili Müdürlüğü durum bürosundan alınan imar durumu yazısına göre parsellerin imar durumları :

1541 ADA 1' NOLU PARSEL

1/1000 ölçekli 21.06.2009 tastik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planının 15.06.2012 tastik tarihli 1/1000 ölçekli tadilat planında;

“T+H (Ticaret + Hizmet)” lejantında kaldığı, planlarda KAKS: 3,00 olarak belirtildiği, plan notlarında “ İstanbul Büyükşehir Belediyesi avan proje şartlarına tabii olduğu” anlaşılmıştır.

1542 ADA 7'NOLU PARSEL

1/1000 ölçekli 21.06.2009 tastik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planının 15.06.2012 tastik tarihli 1/1000 ölçekli tadilat planında;

“T+H (Ticaret + Hizmet)” lejantında kaldığı, planlarda KAKS: 3,00 olarak belirtildiği, plan notlarında “ İstanbul Büyükşehir Belediyesi avan proje şartlarına tabii olduğu” anlaşılmıştır.

10353, 10354, 10355 VE 10359 NOLU PARSELLER

1/1000 ölçekli 21.06.2009 tastik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planının 15.06.2012 tastik tarihli 1/1000 ölçekli tadilat planında;

“T+H (Ticaret + Hizmet)” lejantında kaldığı, planlarda KAKS: 3,00 olarak belirtildiği, plan notlarında “İstanbul Büyükşehir Belediyesi avan proje şartlarına tabii olduğu” anlaşılmıştır.

10353 ve 10359 nolu parsellerden yaklaşık 433,23 m² (terkin büyük kısmı 10359 nolu parselden yapılacaktır.), 10355 nolu parselden ise 16,26 m² terki olduğu belirtilmiştir.

3.5.2 TAŞINMAZLARIN PROJE BİLGİLERİ :

Bahçelievler Belediyesinde yapılan incelemede değerlendirme konusu parseller için onaylanmış herhangi bir uygulama projesine rastlanmamıştır.

3.5.3 TAŞINMAZIN RUHSAT/ İSKAN BİLGİLERİ :

Konu parseller üzerinde yapılacak yapılara ait onaylı uygulama projesi ve yapı ruhsatlarına rastlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu diğer 6 adet parselin son 3 yılda tapu sicil kaydına işlenmiş satış kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgileri bölümünde belirtilen rehinler dışında başkaca bir kayda rastlanmamıştır.

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 haktarlık 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 g    nedeniyle ağırlıkta Yenibosna ve Kocasinan köylerine yerleştirilmiş. Tarım ve hayvancılık bu bölgenin yaşam kaynağı olmuştur. İstanbul tarihinin eski dönemlerinden beri tarımsal niteliğı az olan bir ilçedir. Bahçelievler, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde bir tarım alanı iken günümüzde bu özelliğı tamamen kalkmıştır.

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 Metropoliten 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 i  yerinin bulunduğu kuyumcukent, 328.000 m2 inşaat alanına sahiptir.

Aynı kompleks içinde yer alan Vizyon Park ise, i  dünyasının ofis ihtiyaçlarını karşılayacak ileri teknoloji olanaklarıyla donatılmış çok kapsamlı bir projedir. İstanbul Vizyon Park; 5 yıldı lı Business oteli, Alı veri  Merkezi ve Residence hizmetleri ile çok iddialı ve ayrıcalıklı bir proje olarak bir yandan i  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 i  ve ticaret dünyasının merkezinde konumludur. 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

1541 ADA 1 NOLU PARSEL:

4.265,53 m2 yüzölçümlüdür. Dikdörtgen şeklinde geometrik yapıdadır. Parselin coğrafi koordinatları 41.00.18.59 kuzey enlemi, 28.48.56.02 doğu boylamıdır. Basın ekspres yan yoluna (ladin sokak) yaklaşık 40 m cephesi bulunmaktadır. Parsele giriş bu yoldan sağlanmaktadır. Kuzeydoğu-güneybatı istikametinde azalan eğilim arazi yapısına sahiptir.

1542 ADA 7 NOLU PARSEL:

3.176,63 m2 yüzölçümlüdür. Dikdörtgen şeklinde geometrik yapıdadır. Parselin coğrafi koordinatları 41.00.23.77 kuzey enlemi, 28.49.01.54 doğu boylamıdır. Parsele giriş 29 Ekim Caddesinden sağlanmaktadır.

Kuzeydoğu- güneybatı istikametinde azalan eğimli arazi yapısına sahiptir. Parseli sınırlandırıcı fiziki unsur bulunmamaktadır. Alt yapı tamdır.

10353, 10354, 1035, 10359 NOLU PARSELLER:

10353 nolu parsel 2.425m2, 10354 nolu parsel 890 m2, 10355 nolu parsel 155 m2,10359 nolu parsel 871 m2 yüzölçümlüdür. 4 parsel de birbirine bitişik vaziyette konumludur. Dikdörtgen şeklinde geometrik yapıdadır. Parselin coğrafi koordinatları 41.00.23.97kuzey enlemi,28.49.03.93 doğu boylamıdır. Parsellere giriş 29 Ekim Caddesinden sağlanmakta olup bu caddeye cephelidirler. Kuzeydoğu-güneybatı istikametinde azalan eğilimli arazi yapısına sahiptir. Parseller 29 Ekim Cadde'si tarafından tel çit ile sınırlandırılmıştır. Alt yapı tamdır.

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.

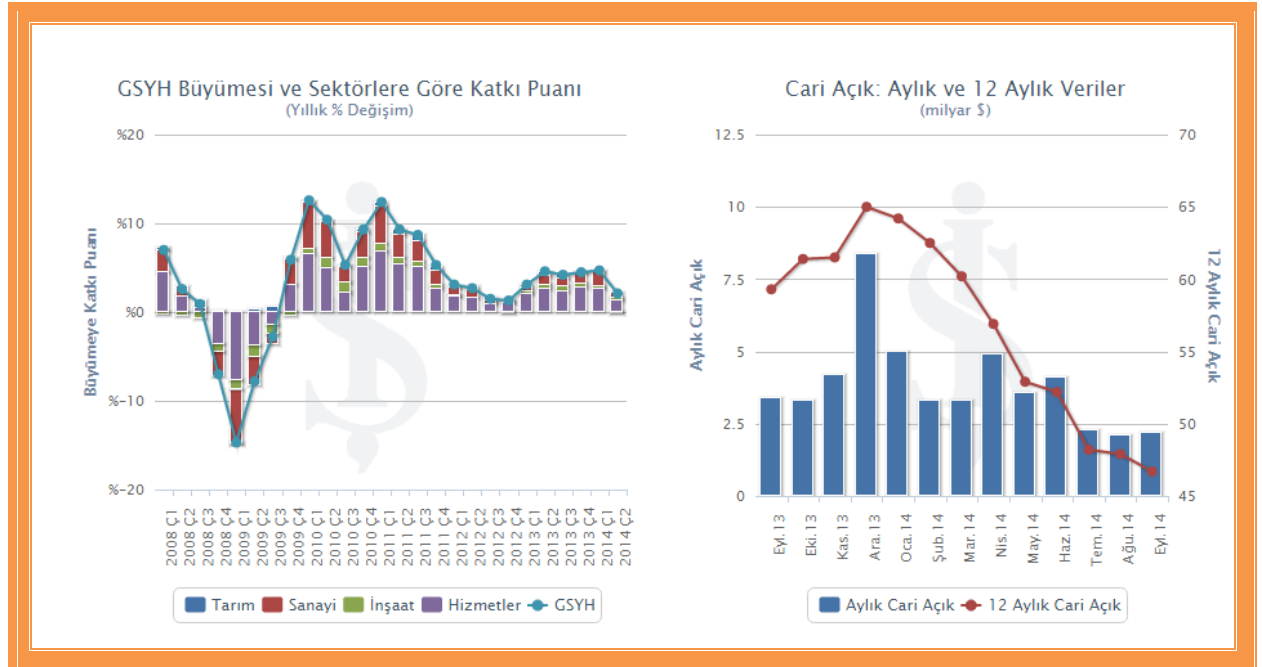
OPEC, 27 Kasım'daki toplantısında petrol arzında değişiklik yapmama kararı almıştır. Bu gelişmenin de etkisiyle petrol fiyatları 28 Kasım itibarıyla Haziran sonuna kıyasla %38 oranında düşüş kaydetmiştir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ:

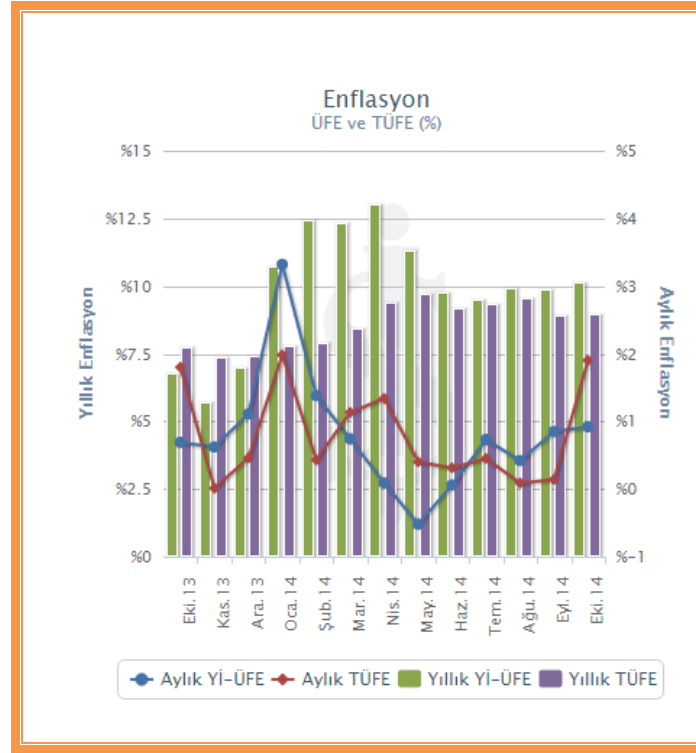
Sanayi üretimi yılın üçüncü çeyreğinde 2013 yılının aynı dönemine kıyasla %3,6 oranında artmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde yıllık artış oranının %3,2 olduğu dikkate alındığında, sanayi üretiminin yılın üçüncü çeyreğinde bir miktar ivme kazandığı görülmektedir.

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:

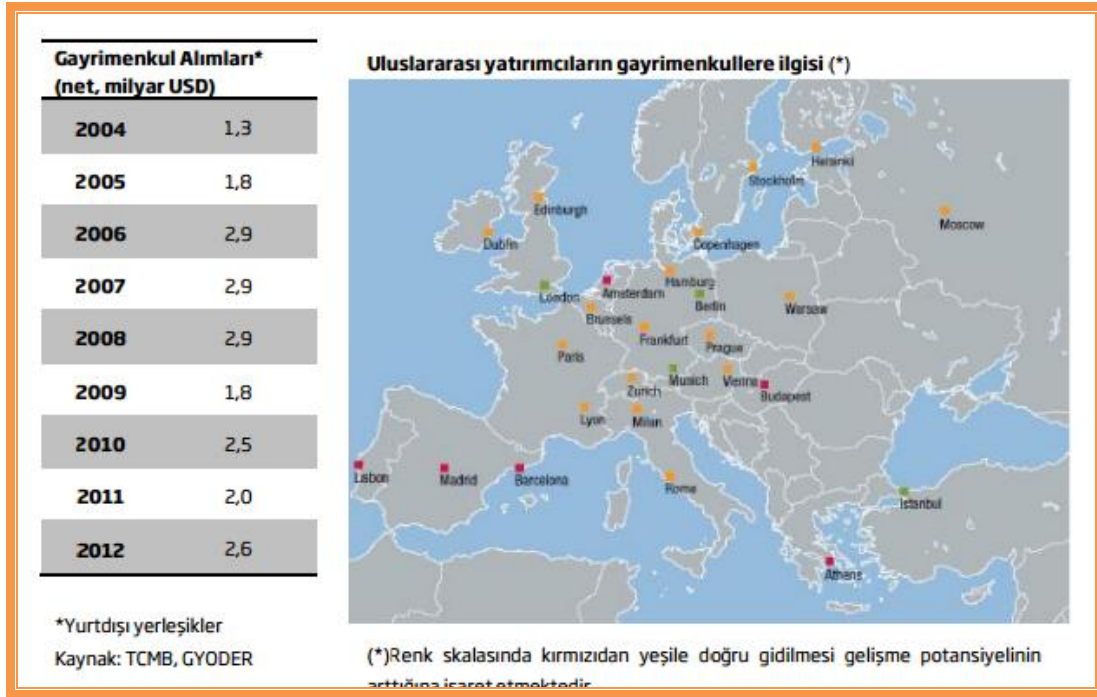
Gerek üretim gerekse tüketim kararının alınması açısından diğer sektörlerle kıyasla daha uzun bir değerlendirme dönemine ihtiyaç duyulan konut piyasasındaki arz ve talep koşullarının takip edilmesi önem arz etmektedir. TÜİK tarafından açıklanan konut sektörüne ilişkin arz ve talep göstergelerinin son 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 katılımlarıyla 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'yı 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

Yurtdışı Yerleşiklerin (*)Türkiye'deki Taşınmaz Edinimleri (Ocak 2012-Mayıs 2013)

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

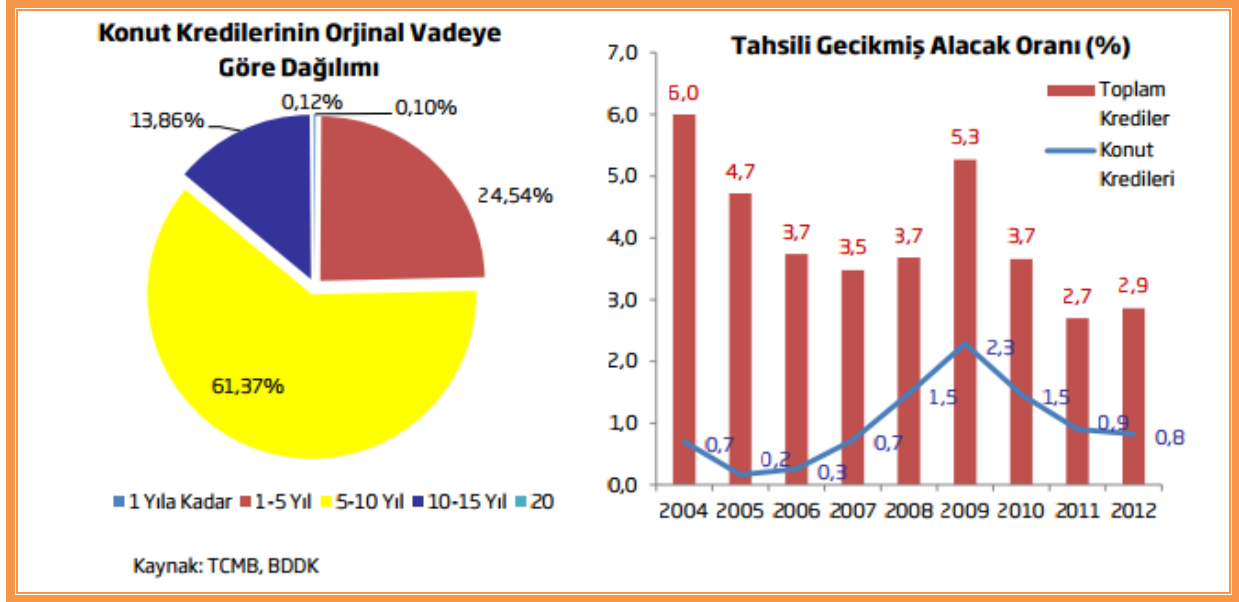
Kaynak: TBMM, 7/23360 Esas Sayılı Soru Önergesi Cevapları

(*) 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.

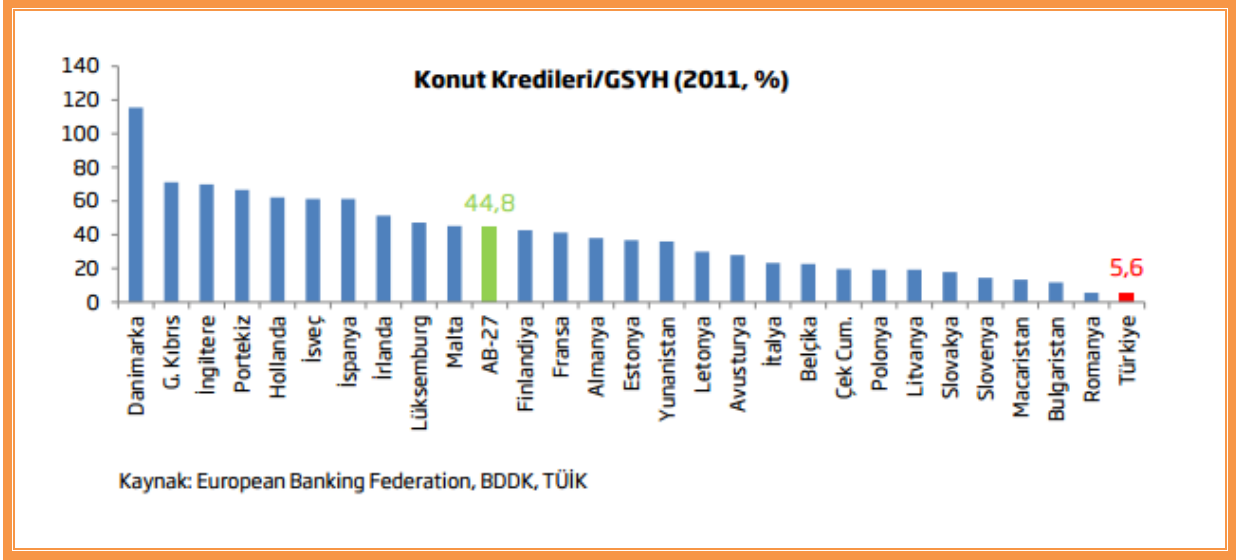
Haziran 2013 itibarıyla konut kredilerinin vadeye göre dağılımı incelendiğinde, 5-10 yıl vadeli dilimin %61 ile en yüksek paya sahip olduğu, %25’lik paya sahip olan 1-5 yıl vadeli dilimin ise ikinci sırada yer aldığı görülmektedir. Konut kredilerinin uzun vadeli bir ürün olması nedeniyle tüketicilerle 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

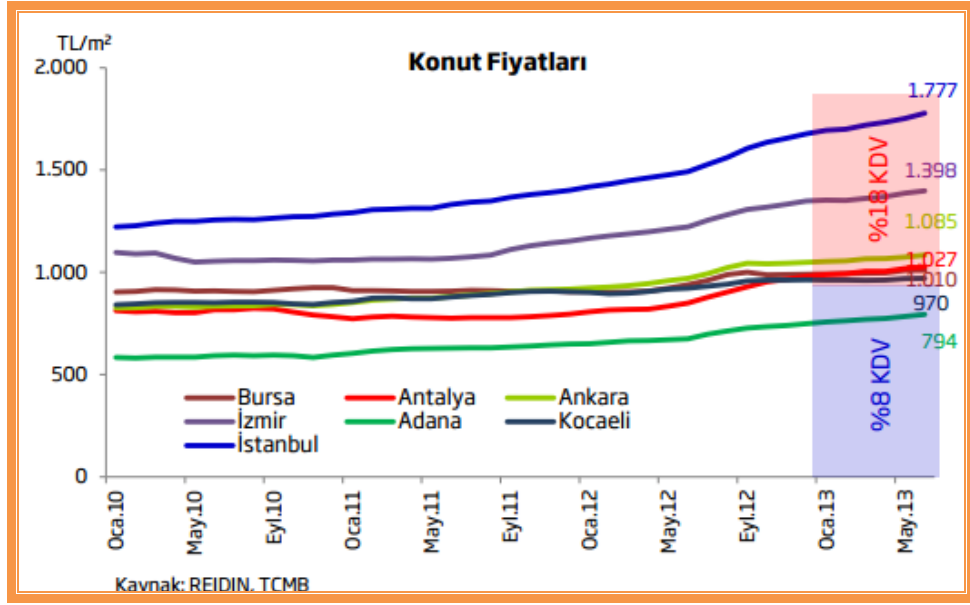
Öte yandan, Türk bankacılık sektöründe konut kredilerinin bakiyesinin hızlı bir yükseliş kaydetmesine karşılık, ilgili kredi bakiyesinin birçok ülkeye kıyaslandığında Türkiye’de halen oldukça düşük bir seviyede kaldığı görülmektedir. 2011 itibarıyla Türkiye’de konut kredilerinin toplam GSYH içindeki 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 gösterge 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 OLUMSUZ ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz etkileyen ve sınırlandıran faktör yoktur.

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.

ARSALAR:

SIRA NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	İMAR DURUMU	FİYAT KDV HARIÇ	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ
1	KUTAY MİMARLIK (0-212 999-96-43)	YENİBOSNA DEREBOYU CADDESİ BASIN EXPRES YOLUNA CEPHELİ	TİCARİ KONUT E= 1,75	42.600.000 USD	25.000,00	1.704 (USD/m ²)
2	GAPADA GAYRİMENKUL (0532-678-57-47)	BASIN EXSPRES YOLU ÜZERİNDE	TİCARİ E= 1,90	115.000.000 USD	37.000,00	3.108 (USD/m ²)
3	GAPADA GAYRİMENKUL (0532-678-57-47)	BASIN EXSPRES YOLU ÜZERİNDE	TİCARİ E= 1,90	70.000.000 USD	23.000,00	3.043 (USD/m ²)
4	GAPADA GAYRİMENKUL (0532-678-57-47)	BASIN EXSPRES YOLU ÜZERİNDE	TİCARİ E= 1,90	45.000.000 USD	14.000,00	3.214 (USD/m ²)
5	ALPAY AKBAŞ (0212-551-37-37)	GORRİON OTEL YANI KUYUMCUKENT KARŞISI	TURİZM E=1,50	18.000.000 USD	5.157,00	3.490 (USD/m ²)
6	ÖZTÜRK EMLAK 0 (212) 679 79 88	YENİBOSNA'DA	TİCARİ E= 1,50	11.000.000 USD	5.500,00	2.000 (USD/m ²)

4.7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR

Rapora konu 1541 ada 1 parsel, 1542 ada 7 parsel ile 25 pafta, 10353, 10354,10355,10359 nolu parsellerin değerlemesinde 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tastik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planının 15.06.2012 tastik tarihli 1/1000 ölçekli tadilat planına göre, “T+H (Ticaret + Hizmet)” KAKS: 3,00, “ İstanbul Büyükşehir Belediyesi avan proje şartlarına tabii olduğu” İmar Planı ve plan notları dikkate alınarak, emsale dahil ve emsal harici kapalı alanların yaklaşık hesaplamalarından elde edilen varsayımlarla hareket edilmiştir.

25 pafta, 10353, 10354,10355,10359 nolu parsellerin toplam 450 m² terki dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Yine bu parsellere ait satın alma şartı ile tevhit edilmesi gereken alanlar ise yapılan araştırmalarda emsal değerlerinin yakın olduğu kanaatiyle değerlemeye dahil edilmiştir.

Tüm değerlendirme yöntemlerinde, parseller üzerindeki geçici yapılar dikkate alınmamıştır.

Diğer varsayımlar, değerlendirme yöntemleri uygulanırken konu içeriğinde belirtilmiştir.

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. İkame Maliyet Yöntemi:

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

4.9 DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN ANALİZLERİ

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI :

1541 ADA 1 PARSELİN EMSAL KARŞILAŞTIRMASI			
-	-	-	-
	EMSAL (2)	EMSAL (5)	RAPORA KONU TAŞINMAZ
İMAR DURUMU	1,9	1,5	3
SATIŞ DEĞERİ (USD)	115.000.000,00	70.000.000,00	
ARSA ALANI	37.000,00	23.000,00	4.265,53
İNŞAAT ALANI	84.360,00	41.400,00	15.355,91
M2/USD İNŞAAT	1.363,21	1.690,82	
TL/USD KURU	2,33	2,33	
M2/TL İNŞAAT	3.176,27	3.939,61	
LOKASYON VE LEJANT FARKI	0,70	0,60	
	2.223,39	2.363,77	2.100,00
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			32.247.406,80

Bu yaklaşıma göre rapora konu 1541 ada, 1 nolu parselin serbest piyasa (Pazar) değeri :
32.000.000,- TL olarak belirlenmiştir.

1542 ADA 7 PARSELİN EMSAL KARŞILAŞTIRMASI			
-	-	-	-
	EMSAL (3)	EMSAL (6)	RAPORA KONU TAŞINMAZ
İMAR DURUMU	1,9	1,5	3
SATIŞ DEĞERİ (USD)	70.000.000,00	11.000.000,00	
ARSA ALANI	23.000,00	5.500,00	3.176,63
İNŞAAT ALANI	52.440,00	9.900,00	11.435,87
M2/USD İNŞAAT	1.334,86	1.111,11	
TL/USD KURU	2,33	2,33	
M2/TL İNŞAAT	3.110,22	2.588,89	
LOKASYON VE LEJANT FARKI	0,6	0,7	
	1.866,13	1.812,22	1800
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			20.584.562,40

Bu yaklaşıma göre rapora konu 1542 ada, 7 nolu parselin serbest piyasa (Pazar) değeri :
20.000.000,- TL olarak belirlenmiştir.

<u>10353 - 10354 - 10355 - 10359 PARSELLERİN EMSAL KARŞILAŞTIRMASI</u>			
-	-	-	-
	EMSAL (1)	EMSAL (6)	RAPORA KONU TAŞINMAZ
İMAR DURUMU	1,75	1,5	3
SATIŞ DEĞERİ (USD)	42.600.000,00	11.000.000,00	
ARSA ALANI	25.000,00	5.500,00	3.891,00
İNŞAAT ALANI	52.500,00	9.900,00	14.007,60
M2/USD İNŞAAT	811,43	1.111,11	
TL/USD KURU	2,33	2,33	
M2/TL İNŞAAT	1.890,63	2.588,89	
LOKASYON VE LEJANT FARKI	0,9	0,9	
	1.701,57	2.330,00	2050
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			28.715.580,00

Bu yaklaşıma göre rapora konu 10353 - 10354 - 10355 - 10359 PARSELLERİN serbest piyasa (Pazar) değeri :

29.000.000,- TL olarak belirlenmiştir.

İKAME MALİYET YAKLAŞIMI :

1541 ada 1 parsel, 1542 ada 7 parsel ile 10353- 10354 – 10355 – 10359 no’ lu parseller için kullanılmıştır.

Bu yaklaşımda arsa değerine ulaşmak için arsa üzerinde proje geliştirmek suretiyle elde edilecek hasılatтан, yapı inşa maliyetine gydirilmiş müteahhit yatırımcı karı düşüldüğünde kalan farkın arsa değeri olacağı varsayılmıştır.

Bu yaklaşım içinde ; projeden elde edilecek hasılat için ön görülen birim m2 satış değerinin tahmininde Kuyumcu kent içinde ve yakın bölgedeki emsal yapıların satış değerlerinden yararlanmak suretiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında yapı kullanma amacı (fonksiyon) lokasyon (reklam özelliği ulaşım kolaylığı ve sair), satışa sunulabilir alana düşen arsa payı miktarı gibi özellikler dikkate alınmıştır.

Bu yaklaşıma ulaşılacak değerin tahmininde değerlendirme konusu taşınmazlar için en verimli ve iyi kullanımı göz önüne alınarak hareket edilmiştir.

En verimli ve en iyi kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

YAKLAŞIMDAKİ KABUL VE VARSAYIMLAR :

- Parsellerin en verimli ve en iyi kullanımı için yasal ve en az sorunla aşılacak imar durumları ve maksimum yapılanma şartları dikkate alınmıştır.
- Tüm değerlendirmeler Türk Lirası üzerinden yapılmıştır.
- Arsa sahibinin aynı zamanda müteahhit / yatırımcı olacağı kabul edilmiştir.
- Geliştirilen projenin yıllara göre satış oranlarının 2015 yılı için %20, 2016 için %50, 2017 için %30 olacağı varsayılmıştır.
- 2016 yılı satış değerinde %7,5, 2017 yılı satış değerinde % 7 değer artışı olacağı kabul edilmiştir.
- Ofis ve atölye alanlarının tamamının bu projeksiyon içinde satılacağı kabul edilmiştir.
- Arsa sahibinin, satış hasılatının tamamını kendi namına alacağı kabul edilmiştir.
- Arsa sahibinin, elde edeceği hasılatın brüt %30 kar beklentisi olacağı varsayılmıştır.
- Yapı inşa maliyetinin yıllara göre oluşumunda 2015 yılında inşaatın % 25' i 2016 yılında % 50' si, 2017 yılında % 25' inin tamamlanacağı kabul edilmiştir.

Yapı yaklaşık birim maliyetlerinin hesabında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri esas alınmıştır. Buna göre ofis ve ticaret amaçlı projelendirilen yaklaşımda V – A sınıfı 1.150.- TL/m2 tutarları esas kabul edilmiştir.

- Kullanılacak donanım ve malzeme standartlarının, lokasyon özellikleri de dikkate alınarak V- A standartlarında olacağı kabul edilmiştir.
- Yapı maliyetlerindeki artış oranı 2016 için % 7,5, 2017 için % 7 olarak kabul edilmiştir.
- Reel iskonto oranı makroekonomik stabilite beklentisi de dikkate alınarak 2015 yıl sonu itibariyle % 11, 2016 sonu itibariyle % 8,5, 2017 sonu itibariyle % 8, olarak belirlenmiştir.
- Hasılatın elde edilecek müteahhit / yatırımcı brüt kar oranının %30 olması öngörülmüştür.
- Etkin vergi brüt kar içerisinde değerlendirilmiştir.

İKAME MALİYET YAKLAŞIMI SONUÇLARI :

İndirgenmiş nakit akımları tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

1541 ada 1 parsel için :

Parsel alanı : 4.265,53 m2 dir.

Yapılanma koşulu : Ticaret + Hizmet Alanı , E = 3,00

Yapı kullanma biçimi : Ofis olarak seçilmiştir.

Satılabilir alanı : ~ 15.350 m2 olacağı kabul edilmiştir.

(4.265,53 m2 x 3,00 x 1,2 = 15.355 m2)

Toplam yapı alanı : ~26.000 m2 olacağı kabul edilmiştir.

(8.000 m2 otopark + 1.000 m2 sığınak + 4.200 m2 ortak alan + 12.800 m2 emsale dahil alan)

YAPI BİRİM SATIŞ DEĞERİ :

Konu taşınmazın emsallere göre, Basın Ekspres yolu ve yan yola cepheli olması nedeniyle lokasyonu da dikkate alınarak bu bloktaki ortalama satış değerleri 2015 yılı için 6.250.- TL/m2 olarak kabul edilmiştir.

Buna göre ;

1541 ADA 1 NO'LU PARSEL	SATIŞ HASILATININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	85.555.035,88
	MÜTEAHHİT YATIRIMCI KARI GİYDİRİLMİŞ YAPI İNŞA MALİYETLERİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	52.355.468,35
	ARSA DEĞERİ (TL)	33.199.567,54

Yaklaşık değer : 33.000.000,- TL

Bu yaklaşıma göre rapora konu 1541 ada, 1 nolu parselin serbest piyasa (Pazar) değeri :

33.000.000,- TL olarak belirlenmiştir.

1542 ada 7 parsel için :

Parsel alanı : 3.176,63 m2 dir.

Yapılanma koşulu : Ticaret + Hizmet Alanı , E = 3,00

Yapı kullanma biçimi : Ofis olarak seçilmiştir.

Satılabilir alanı : ~ 11.400 m2 olacağı kabul edilmiştir.

(3.176,63 m2 x 3,00 x 1,2 = 11.433 m2)

Toplam yapı alanı : ~19.000 m2 olacağı kabul edilmiştir.

(6.000 m2 otopark + 750 m2 sığınak + 2.750 m2 ortak alan + 9.500 m2 emsale dahil alan)

YAPI BİRİM SATIŞ DEĞERİ :

Konu taşınmazın emsallere göre, lokasyonu da dikkate alınarak bu bloktaki ortalama satış değerleri 2015 yılı için 5.900.- TL/m2 olarak kabul edilmiştir.

Buna göre ;

1542 ADA 7 NO'LU PARSEL	SATIŞ HASILATININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	59.981.047,18
	MÜTEAHHİT YATIRIMCI KARI GİYDİRİLMİŞ YAPI İNŞA MALİYETLERİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	37.497.783,16
	ARSA DEĞERİ (TL)	22.483.264,02

Yaklaşık değer : 22.000.000,- TL

Bu yaklaşıma göre rapora konu 1542 ada, 7 nolu parselin serbest piyasa (Pazar) değeri :

22.000.000,- TL olarak belirlenmiştir.

25 pafta 10353 – 10354 – 10355 – 10359 nolu parseller için :

Parsellerin toplam alanı : 3.891 m² dir. (Yaklaşık 450 m² terk alanı düşülmüştür.)

Yapılanma koşulu : Ticaret + Hizmet Alanı , E = 3,00

Yapı kullanma biçimi : Ofis olarak seçilmiştir.

Satılabilir alanı: ~ 14.000 m² olacağı kabul edilmiştir.

(3.891 m² x 3,00 x 1,2 = 14.007 m²)

Toplam yapı alanı : ~23.500 m² olacağı kabul edilmiştir.

(8.000 m² otopark + 1000 m² sığınak + 5.000 m² ortak alan + 9.500 m² emsale dahil alan)

YAPI BİRİM SATIŞ DEĞERİ :

Konu taşınmazın 29 Ekim Caddesine cepheli olması nedeniyle lokasyonu da dikkate alınarak bu bloktaki ortalama satış değerleri 2015 yılı için 6.200.- TL/m² olarak kabul edilmiştir.

Buna göre ;

25 PAFTA 10353 – 10354 – 10355 – 10359 NO'LU PARSELLER	SATIŞ HASILATININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	77.406.406,41
	MÜTEAHHİT YATIRIMCI KARI GİYDİRİLMİŞ YAPI İNŞA MALİYETLERİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	47.344.633,58
	ARSA DEĞERİ (TL)	30.061.772,82

Yaklaşık değer : 30.000.000,- TL

Bu yaklaşıma göre rapora konu 25 pafta 10353 – 10354 – 10355 – 10359 nolu parsellerin serbest piyasa (Pazar) değeri :

30.000.000,- 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 :

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 :

1541 ada 1 parselde yapılan hafriyat ve fore kazıklar dikkate alınmamıştır.

4.10.5 YASAL YÜKÜMLÜLÜKLERE AİT GÖRÜŞLER :

Bahçelievler Belediyesinden değerlendirme konusu 6 adet parselin 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 PİYASA KOŞULLARI KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME

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.

1541 ADA 1 NO'LU PARSEL	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	32.000.000
İKAME MALİYET YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	33.000.000

1542 ADA 7 NO'LU PARSEL	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	20.000.000
İKAME MALİYET YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	22.000.000

25 PAFTA 10353 – 10354 – 10355 – 10359 NO'LU PARSELLER	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	29.000.000
İKAME MALİYET YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	30.000.000

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

6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

ADA	PARSEL	SERBEST PİYASA (PAZAR) DEĞERİ			
		KDV HARIÇ			KDV DAHİL
		TL	USD	EURO	TL
1541	1	32.500.000	13.941.916	11.474.773	38.350.000
1542	7	21.000.000	9.008.623	7.414.469	24.780.000
--	10353 – 10354 10355 – 10359	29.500.000	12.654.970	10.415.563	34.810.000
TOPLAM		83.000.000	35.605.508	29.304.805	97.940.000

olmak üzere 6 adet parselin tamamına serbest piyasa (Pazar) değeri olarak toplam;

83.000.000,- TL (seksenüçmilyontürklirası)

Nihai kıymet takdir edilmiştir.

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

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

KDV dahil 97.940.000,-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
- Tapu örnekleri
- 1 / 5000 nazım imar planı
- Değerleme uzmanlarının değerleme lisansı örneği
- Taşınmaza ait son üç yıldaki değerleme raporu bilgileri
- İndirgenmiş nakit akımları tabloları
- İmar durumu yazısı
- Tapu takyidat yazıları

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

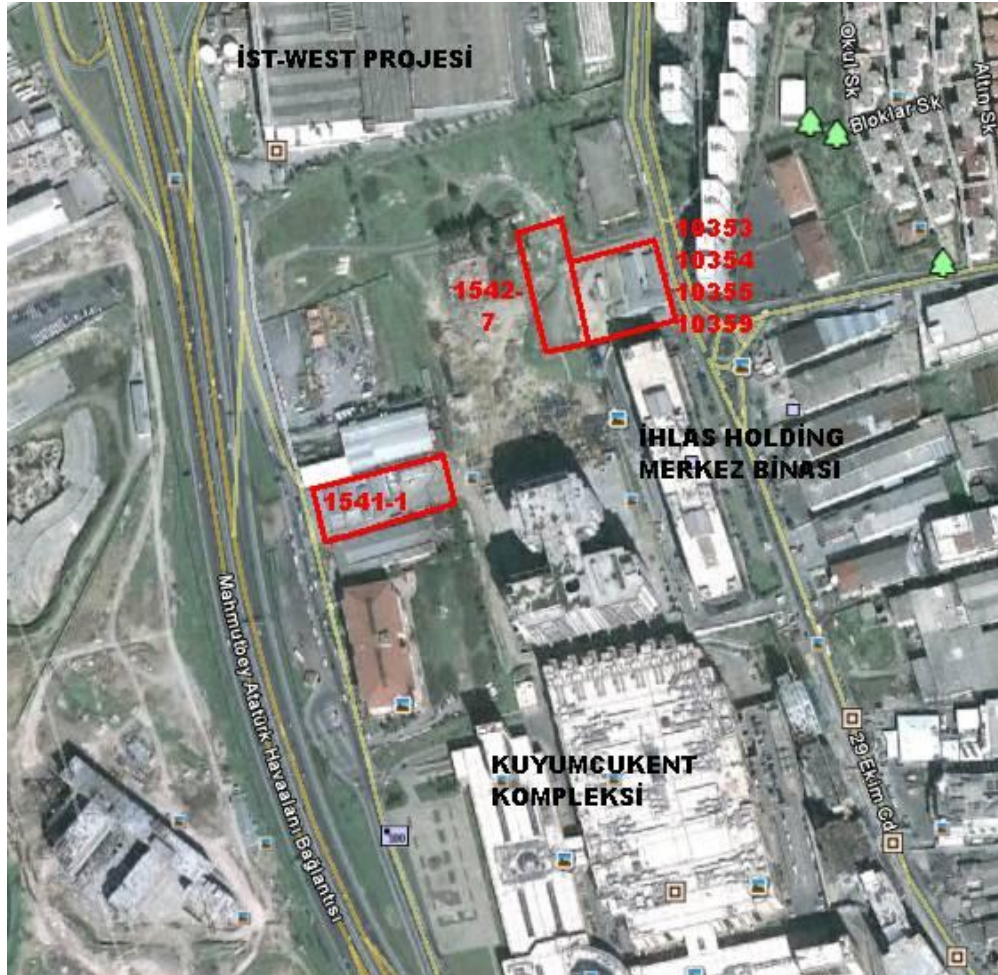
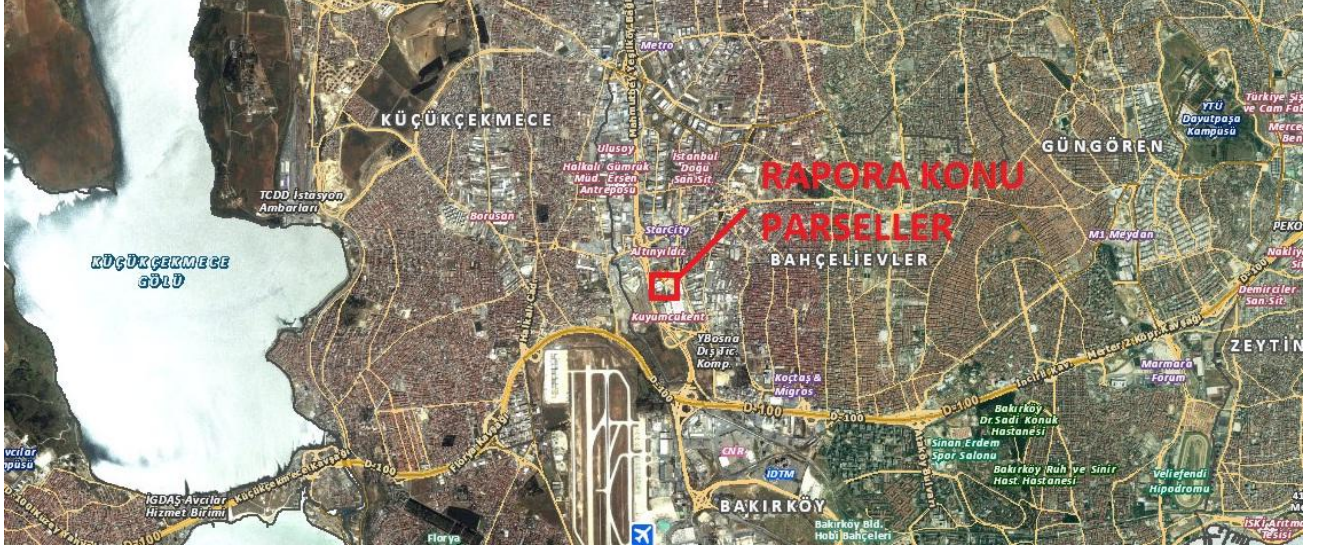


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nuri A. İŞİNBARK
(SPK LİS. NO 401474)



RAPOR EKLERİ

UYDU FOTOĞRAFI ÜZERİNDEN GENEL VAZİYET



TAŞINMAZLARA AİT FOTOĞRAFLAR





TAPULAR

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti				
İlçe	BAHÇELİEVLER	 TAPU SENEDİ				
Mahalle	2. BÖLGE					
Köy	Yeni Bosna					
Sokaç						
Mevki	Köyaltı					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yatırım		
Yola terk	243db1b	1541	1	ha m² dnt		
				4665 53		
Nitelik	Arsa	Paftasında				
Sını	Bahçelievler Belediye Encümeninin 11.07.2006 tarih 1628 sayılı kararı ve Bakırköy Kadastre Müdürlüğünün 26.7.2006 tarih 3254 sayılı yazı ve eki ile ilgili değişiklik beyanname-i gereğince 19 bu gayrimenkulün 4486.45 m² lik kısmından 176.77 m² ve 44.15 m² lik kısmının bedelsiz olarak kamu yararına yola terk talebi edildiğinden tescil edilmiştir.					
Edinme Sebebi	Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.					
Sahibi						
Geldisi	Yatırımı No.	Çiz. No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Çiz. No.	2644	1004	182	17942	26.09.2006	Çiz. No.
Sahite No.	16.03.2006					Sahite No.
Sıra No.					Sıra No.	
Tarih					Tarih	

DİĞER Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. 129

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti				
İlçe	BAHÇELİEVLER	 TAPU SENEDİ				
Mahalle	2. BÖLGE					
Köy	Yeni Bosna					
Sokaç						
Mevki	Köyaltı					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yatırım		
Tevhit-Yola terk	243db1b-1a	1542	47	ha m² dnt		
				4176 63		
Nitelik	Arsa	Paftasında				
Sını	Yeni Bosna 1542 ada 5 parsel sayılı 3100-0000 miktarında ki Arsa ve yine aynı sahilde 1542 ada 17 parsel sayılı 4.632 miktarındaki Arsa vasıfı gayrimenkullerin Bahçelievler Belediye Encümeninin 11.7.2006 tarih 1628 sayılı kararı ve Bakırköy Kadastre Müdürlüğünün 15.9.2006 tarih 3724 sayılı yazı ve eki ile ilgili değişiklik beyanname-sinden anlaşılmakla tek parça halinde tevhitlerinden sonra 7.87 m² ve 0.43m² lik kısımlarının bedelsiz olarak kamu yararına yola terklerinden tescil edilmiştir.					
Edinme Sebebi	Kuyumcukent-Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.					
Sahibi						
Geldisi	Yatırımı No.	Çiz. No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Çiz. No.	183	1014	185	17942	26.09.2006	Çiz. No.
Sahite No.	16.03.2006					Sahite No.
Sıra No.					Sıra No.	
Tarih					Tarih	

DİĞER Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. 129

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	BAĞÇELİEVLER			TAPU SENEDİ	
Mahalle	2. BÖLGE				
Köy	Yeni Bosna				
Sokağı	Kısaltı				
Mevki	Kısaltı				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
Satış: 2.303.750,00 YTL	25	-	10353	ha	m² dm²
Nitelik	Arsa				
Sınır	Paftasında				
Edinme Sebebi	S.S.İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi adına kayıtlı iken kooperatif yetkililerinin 27.7.2005 tarihli genel kurul kararı, 27.2.2006 tarih 10 sayılı yönetim kurulu kararı ve 6.2.2004 tarihli tadi hukavelesi gereğince anasözleşesindeki yetkiye istinaden satışlarından tescil edilmiştir.				
Sahibi	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.				
Geldisi	Yerleşme No.	Çiz. No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih
Çiz. No. 3383	244	101	10720	-	03.2006
Sahne No. 06.05.1996	Sahne Uygundur.				
Sıra No.	Sıra No.				
Tarih	Tarih				

Düser Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Şek No 129

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	BAĞÇELİEVLER			TAPU SENEDİ	
Mahalle	2. BÖLGE				
Köy	Yeni Bosna				
Sokağı	Kısaltı				
Mevki	Kısaltı				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
Satış: 1845.500,00 YTL	25	-	10354	ha	m² dm²
Nitelik	Arsa				
Sınır	Paftasında				
Edinme Sebebi	S.S.İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi adına kayıtlı iken kooperatif yetkililerinin 27.7.2005 tarihli genel kurul kararı, 27.2.2006 tarih 10 sayılı yönetim kurulu kararı ve 6.2.2004 tarihli tadi hukavelesi gereğince anasözleşesindeki yetkiye istinaden satışlarından tescil edilmiştir.				
Sahibi	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.				
Geldisi	Yerleşme No.	Çiz. No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih
Çiz. No. 2383	244	101	10721	-	03.2006
Sahne No. 06.05.1996	Sahne Uygundur.				
Sıra No.	Sıra No.				
Tarih	Tarih				

Düser Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Şek No 130

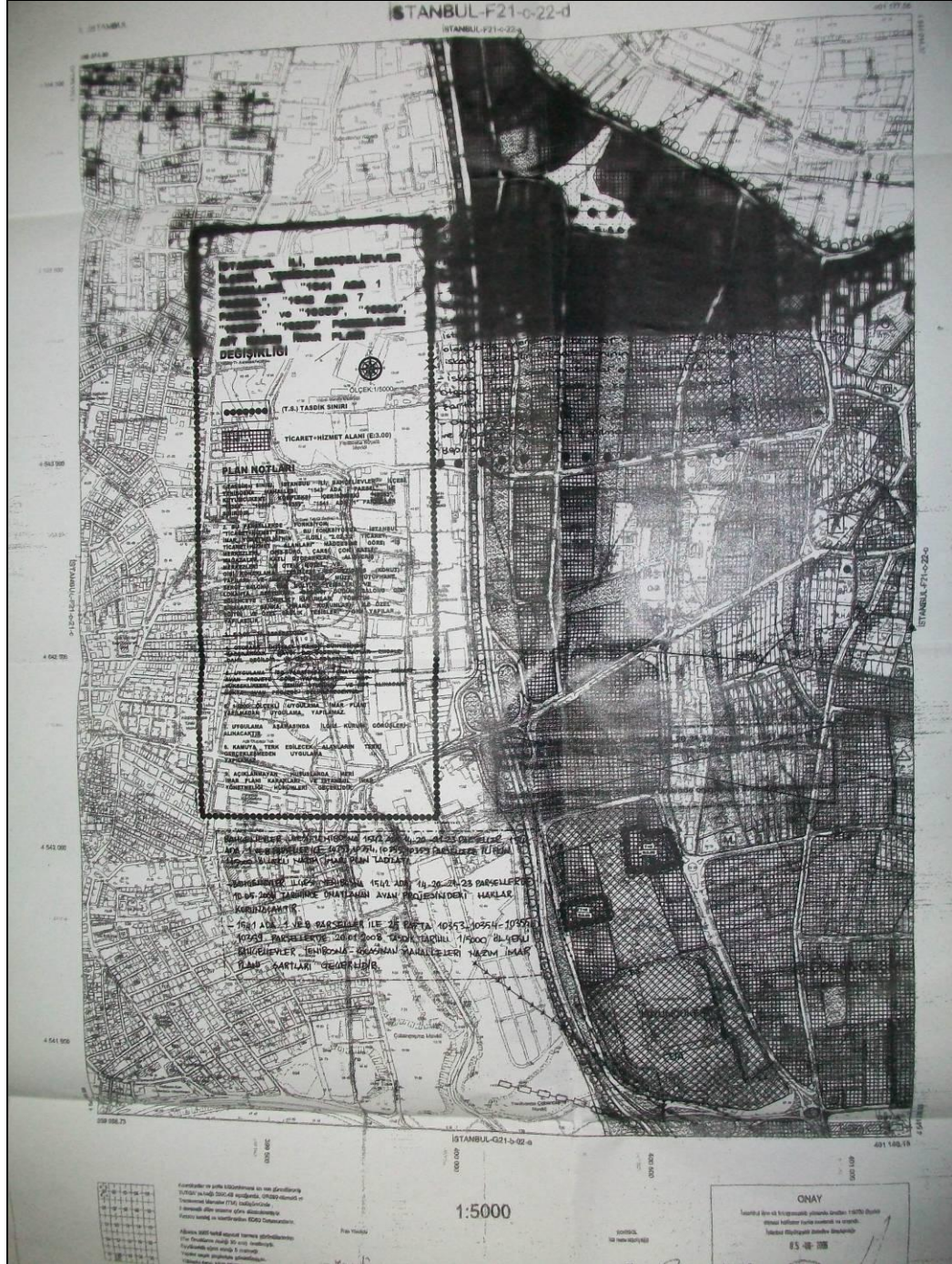
İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	BAĞÇELİEVLER			TAPU SENEDİ	
Mahalle	2. BÖLGE				
Köy	Yeni Bosna				
Sokağı	Kısaltı				
Mevki	Kısaltı				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
Satış: 147.250,00 YTL	25	-	10355	ha	m² dm²
Nitelik	Arsa				
Sınır	Paftasında				
Edinme Sebebi	S.S.İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi adına kayıtlı iken kooperatif yetkililerinin 27.7.2005 tarihli genel kurul kararı, 27.2.2006 tarih 10 sayılı yönetim kurulu kararı ve 6.2.2004 tarihli tadi hukavelesi gereğince anasözleşesindeki yetkiye istinaden satışlarından tescil edilmiştir.				
Sahibi	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.				
Geldisi	Yerleşme No.	Çiz. No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih
Çiz. No. 7481	244	109	10722	-	03.2006
Sahne No. 15.10.1996	Sahne Uygundur.				
Sıra No.	Sıra No.				
Tarih	Tarih				

Düser Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Şek No 129

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	BAĞÇELİEVLER			TAPU SENEDİ	
Mahalle	2. BÖLGE				
Köy	Yeni Bosna				
Sokağı	Kısaltı				
Mevki	Kısaltı				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
Satış: 827.450,00 YTL	25	-	10359	ha	m² dm²
Nitelik	Arsa				
Sınır	Paftasında				
Edinme Sebebi	S.S.İstanbul Kuyumcu Sanatkarları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi adına kayıtlı iken kooperatif yetkililerinin 27.7.2005 tarihli genel kurul kararı, 27.2.2006 tarih 10 sayılı yönetim kurulu kararı ve 6.2.2004 tarihli tadi hukavelesi gereğince anasözleşesindeki yetkiye istinaden satışlarından tescil edilmiştir.				
Sahibi	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.				
Geldisi	Yerleşme No.	Çiz. No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih
Çiz. No. 7481	244	109	10723	-	03.2006
Sahne No. 15.10.1996	Sahne Uygundur.				
Sıra No.	Sıra No.				
Tarih	Tarih				

Düser Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Şek No 129

1 / 5000 NAZIM İMAR PLANI



DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANSI ÖRNEĞİ



TAŞINMAZLARIN SON 3 YILDA GERÇEKLEŞMİŞ DEĞERLEME RAPOR BİLGİLERİ :

31.12.2014 tarihinde yapılan değerleme çalışmasında rapora konu parseller ile ilgili olarak 3 yıl içinde hazırlanan değerleme raporları müşteriden temin edilmiş olup, raporlar ile ilgili özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

19.02.2014 tarihinde Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ. tarafından hazırlanan rapora göre;

1541 ada 1 no' lu parsel	29.858.710,- TL+ KDV
1542 ada 7 no' lu parsel	19.853.938,- TL+ KDV
10353, 10354, 10355, 10359 no' lu parseller	29.087.352,- TL+ KDV değer taktir edilmiştir.

31.12.2012 tarihinde Reel Gayrimenkul Değerleme AŞ. tarafından hazırlanan rapora göre;

1541 ada 1 no' lu parsel	20.050.000,- TL+ KDV
1542 ada 7 no' lu parsel ve 10353, 10354, 10355, 10359 no' lu parseller	29.870.000,- TL+ KDV

değer taktir edilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOLARI

1541 ADA 1 NO'LU PARSEL							
SATILABİLİR ALANI (M2)	15.350			TOPLAM YAPI İNŞA ALANI (M2)	26.000		
YIL	2015	2016	2017	YIL	2015	2016	2017
REEL İSKONTO ORANI	0,11	0,085	0,08	REEL İSKONTO ORANI	0,11	0,085	0,08
YAPI SATIŞI DEĞER ARTIŞI	0,000	0,075	0,070	YAPI İNŞAA MALİYETİ ARTIŞI	0,000	0,075	0,070
YAPI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.250,00	6.718,75	7.189,06	YAPI İNŞAA MALİYETİ	1.150,00	1.236,25	1.322,79
SATIŞ GERÇEKLEŞME ORANI	0,20	0,50	0,30	YAPI İNŞAA GERÇEKLEŞME ORANI	0,25	0,50	0,25
YAPI SATIŞ HASILATI	19.187.500,00	51.566.406,25	33.105.632,81	TOPLAM YAPI İNŞAA MALİYETİ	7.475.000,00	16.071.250,00	8.598.118,75
1 / İSKONTO FAKTÖRÜ	1,11	1,20	1,30	1 / İSKONTO FAKTÖRÜ	1,11	1,20	1,30
SERBEST NAKİT AKIMININ BUGÜNKÜ DEĞERİ	17.286.036,04	42.816.794,33	25.452.205,52	SERBEST NAKİT AKIMININ BUGÜNKÜ DEĞERİ	6.734.234,23	13.344.335,12	6.610.388,23
HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞ	85.555.035,88			MALİYETLERİN NET BUGÜNKÜ DE	26.688.957,58		
BEKLENEN KAR ORANI	0,30						
BEKLENEN PROJE GELİŞTİRME KARI	25.666.510,76						
YAPI İNŞA MALİYETİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	26.688.957,58						
YATIRIMCI KARI GİYDİRİLMİŞ TOP. MALİYET	52.355.468,35						

1542 ADA 7 NO'LU PARSEL							
	12400						
SATILABİLİR ALANI (M2)	11.400			TOPLAM YAPI İNŞA ALANI (M2)	19.000		
YIL	2015	2016	2017	YIL	2015	2016	2017
REEL İSKONTO ORANI	0,11	0,085	0,08	REEL İSKONTO ORANI	0,11	0,085	0,08
YAPI SATIŞI DEĞER ARTIŞI	0,000	0,075	0,070	YAPI İNŞAA MALİYETİ ARTIŞI	0,000	0,075	0,070
YAPI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	5.900,00	6.342,50	6.786,48	YAPI İNŞAA MALİYETİ	1.150,00	1.236,25	1.322,79
SATIŞ GERÇEKLEŞME ORANI	0,20	0,50	0,30	YAPI İNŞAA GERÇEKLEŞME ORANI	0,25	0,50	0,25
YAPI SATIŞ HASILATI	13.452.000,00	36.152.250,00	23.209.744,50	TOPLAM YAPI İNŞAA MALİYETİ	5.462.500,00	11.744.375,00	6.283.240,63
1 / İSKONTO FAKTÖRÜ	1,11	1,20	1,30	1 / İSKONTO FAKTÖRÜ	1,11	1,20	1,30
SERBEST NAKİT AKIMININ BUG	12.118.919	30.018.060	17.844.069	SERBEST NAKİT AKIMININ BUGÜN	4.921.171	9.751.630	4.830.668
HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞ	59.981.047			MALİYETLERİN NET BUGÜNKÜ DE	19.503.469		
BEKLENEN KAR ORANI	0,30						
BEKLENEN PROJE GELİŞTİRME K	17.994.314,15						
YAPI İNŞAA MALİYETİ BUGÜNKÜ	19.503.469,00						
YATIRIMCI KARI GİYDİRİLMİŞ T	37.497.783,16						

25 PAFTA 10353 – 10354 – 10355 – 10359 NO'LU PARSELLER							
	15190						
SATILABİLİR ALANI (M2)	14.000			TOPLAM YAPI İNŞA ALANI (M2)	23.500		
YIL	2015	2016	2017	YIL	2015	2016	2017
REEL İSKONTO ORANI	0,11	0,085	0,08	REEL İSKONTO ORANI	0,11	0,085	0,08
YAPI SATIŞI DEĞER ARTIŞI	0,000	0,075	0,070	YAPI İNŞAA MALİYETİ ARTIŞI	0,000	0,075	0,070
YAPI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.200,00	6.665,00	7.131,55	YAPI İNŞAA MALİYETİ	1.150,00	1.236,25	1.322,79
SATIŞ GERÇEKLEŞME ORANI	0,20	0,50	0,30	YAPI İNŞAA GERÇEKLEŞME ORANI	0,25	0,50	0,25
YAPI SATIŞ HASILATI	17.360.000,00	46.655.000,00	29.952.510,00	TOPLAM YAPI İNŞAA MALİYETİ	6.756.250,00	14.525.937,50	7.771.376,56
1 / İSKONTO FAKTÖRÜ	1,11	1,20	1,30	1 / İSKONTO FAKTÖRÜ	1,11	1,20	1,30
SERBEST NAKİT AKIMININ BUG	15.639.640	38.738.739	23.028.028	SERBEST NAKİT AKIMININ BUGÜN	6.086.712	12.061.226	5.974.774
HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞ	77.406.406			MALİYETLERİN NET BUGÜNKÜ DE	24.122.712		
BEKLENEN KAR ORANI	0,30						
BEKLENEN PROJE GELİŞTİRME K	23.221.921,92						
YAPI İNŞAA MALİYETİ BUGÜNKÜ	24.122.711,66						
YATIRIMCI KARI GİYDİRİLMİŞ T	47.344.633,58						

T.C.
İSTANBUL BAĞÇELİEVLER 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.
Tekstilkent 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 olan 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 olan 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 olan 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 olan projeye göre uygulama yapılacaktır. Ancak söz konusu tadilat planının iptal edilmesi hususunda açılan davaların hukukî süreci henüz sonuçlanmamıştır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Metin KEFELİOĞLU
İmar ve Şehircilik Müdürü