



ISO 9001
FS 565366

**İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA
MAHALLESİ, 1541 ADA 1 PARSEL ARSA
DEĞERLEME RAPORU**

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.

**OZL201500461_3
20 OCAK 2016**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2 Rapor Türü ve amacı	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları	4
1.4 Değerleme Tarihi	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası	4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 Şirket Bilgileri	5
2.2 Müşteri Bilgileri	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	6
3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler	6
3.1.2 Ekonomik Veriler	8
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	10
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
3.2.1 İstanbul İli	12
3.2.2 Bahçelievler İlçesi	16
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	18
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları	18
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	18
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	18
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	18
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	19
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	19
4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	19
4.4 Hukuki durum analizi	19
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	19
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	19
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	20
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları	20
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	20
5.3.1 Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler.	20
5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler	20

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	20
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	21
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	21
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	21
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	21
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	22
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri	22
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	23
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	23
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi	23
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması	23
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	25
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	25
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	26
8.2 Nihai değer takdiri	26
8.3 9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)	27

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi 20/01/2016, Rapor No: OZL201500461_3

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 1541 Ada 1 Parsel “ARSA” niteliğindeki (ÜZERİNDE RUHSAT ALINARAK İNŞAATA BAŞLANMIŞ) taşınmazın Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Mehmet TAŞ	(Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 403674)
Dursun ŞANLI	(Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400291)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 31.12 2015

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 30.12.2015 tarihli 2015/403 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan “Standart Rapor Formatına” uygun, 3(Üç) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi’nin 25/12/2015 tarihli 2015461_3 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Taşınmazın değerlendirme çalışmasında herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri ile Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Gayrettepe Mahallesi, Fahri Gizden Sokak, Huzur Apartmanı No:4/6 Beşiktaş/İSTANBUL
(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
Kuyumcukent kompleksi, 29 Ekim Cad.
Yenibosna / Bahçelievler - İSTANBUL

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. 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 değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkulün satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler



Ortalama yükseltisi 1.131 metre olan Türkiye, yüksek bir ülkedir. Orta kesimi çukurluk olan ve kenarlara doğru gidildikçe yükselen ülkenin kıyılarında genellikle fazla genişlemeyen alçak düzlükler yer alır. Akarsu vadileriyle derin biçimde parçalanmış orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden oluşan yaylalara daha çok ülkenin orta kesiminde rastlanır. Karadeniz kıyısına paralel olarak uzanan Kuzey Anadolu Dağları ile Akdeniz kıyısına paralel olarak uzanan Toroslar, ülkenin kuzey ve güney kesimlerinde yay biçimli yüksek dağ dizilerinden oluşur. Bu dağ dizilerinin yükseltisi doğuya doğru gidildikçe artar. Doğu Anadolu Bölgesi'nde birbirine yaklaşan Kuzey Anadolu Dağları ve Toroslara bağlı dağ sıraları düğümü andıran bir görünümün ortaya çıkmasına yol açar. Ülkenin en yüksek alanları bu bölgededir. Güneydoğu Toroslar yayının güneyinde yer alan Güneydoğu Anadolu Bölgesi, önemli bir yükseltiye rastlanmayan eşik alanlar ile yayla ve ovalardan oluşur. Ülkenin batı kesiminde ise dağlar denize dik olarak uzanır. Bir elin parmaklarını andıran bu dağlar çöküntü alanlarıyla birbirinden ayrılır. Bu kesimde genellikle doğu-batı doğrultusunda akan ırmakların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle oluk biçimli çukur alanlarda oluşan ovalar ülkedeki en verimli tarım alanlarından. Türkiye'nin Trakya'daki toprakları fazla yüksek sayılmaz. Kuzey ve doğu kesimi Istanca (Yıldız) Dağları, güney ve güneybatı kesimi Işıklar (Ganos) ve Kuru dağları tarafından engebeli bu toprakların orta ve batı kesiminde alçak dalgalı düzlükler yer alır. Orta kesiminde Ergene Havzası bulunan Trakya, yüzey şekilleri açısından bir çanağı andırır.

İlk jeolojik zamanlarda oluşan kıvrımlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyes ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan

yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a kadar uzanan Kuzey Anadolu kırık kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresi etkinliğini sürdürmekte olan önemli deprem bölgeleridir. Bu bölgeler içindeki Erzincan'da 1939'daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştı.

Kıyıların açığında irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kayalık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığında da önemli ve büyük bir adaya rastlanmaz. Türkiye'nin en büyük adaları Ege ve Marmara denizlerindedir. Bunlardan başlıcaları Gökçeada, Marmara Adası, Bozcaada, Uzunada ve Alibey (Cunda) Adası'dır.

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıyıdan uzak iç kesimi ile yüksek doğu kesimi denizlerin etkisine kapalıdır. Bu kesimlerde yağış az, doğal bitki örtüsü cılız, iklim serttir. Buna bağlı olarak kıyı kesimleri ile suyu bol ovalık kesimlerde sık olan yerleşim yerleri, yarı kurak ve yüksek kesimlerde oldukça seyrektir.

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir.

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

Türkiye'de genel olarak üç ana iklim tipi görülür. Bunlar; Karadeniz İklimi, Akdeniz İklimi ve Karasal iklimdir.

1) KARADENİZ İKLİMİ

Bu iklim asıl olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır:

Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 13-15°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 21-23°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 13-15°C'dir. Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

2) AKDENİZ İKLİMİ

Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekle birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır:

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-

30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz ikliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz ikliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır. Akdeniz ikliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

3) KARASAL İKLİM

Ülkemizde Karasal İklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır: Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır.

NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara göre il nüfusları, 2007-2014

Population of provinces by years, 2007-2014

Toplam nüfus-Total population								
İl-Provinces	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Toplam-Total	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269	75 627 384	76 667 864	77 695 904

3.1.2 Ekonomik Veriler

EKONOMİK VERİLER

TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçinmektedir.

Cumhuriyet Dönemi'nde tarımın modernleştirilmesi ve verimin artırılması için alt yapı çalışmaları öncelikle yapılmıştır.

GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir.

Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen tarım ürünleri şunlardır: buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk, tütün, şeker pancarı, ayçiçeği, zeytin, çay, meyve ve sebzeler.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen meyveler şunlardır: üzüm, turunçgiller, fındık, elma, armut, şeftali, kavun, karpuz, kayısı, incir, kiraz, vişne, Antep fıstığı ve ceviz.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen sebzeler: patates, domates, biber, patlıcan, fasulye ve soğandır.

HAYVANCILIK

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır.

Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir.

Koyunu kıl ve tiftik keçileri izler. Bunlar da, daha çok, Akdeniz, Doğu, Güneydoğu ve İç Anadolu ile Marmara Bölgeleri'nde beslenir. Tiftik keçisi daha çok Ankara Yöresi'nde beslenir.

Ülkemizde büyükbaş hayvanlar arasında en çok sığır beslenir. Erzurum ve Kars Yaylaları sığır besiciliğine çok uygundur.

Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir.

Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır

BALIKÇILIK

Türkiye'nin deniz ve göl konusundaki zenginliğine karşın balıkçılığın ekonomideki yeri çok düşüktür.

Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır.

Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

Denizlerimizde yaygın olarak avlanan balıklar şunlardır: hamsi, istavrit, uskumru, lüfer, kefal, barbunya, kalkan ve torik.

Karadeniz dışında Marmara, Ege ve Akdeniz'de de balık avlanır.

Türkiye'nin en büyük gölleri ya tuzludur ya da sodalıdır. Bu nedenle bu göllerde balık yetişmez.

Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır.

Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır.

Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

MADENCİLİK

Türkiye'de çok çeşitli ve işletilebilir maden yatakları vardır. Ancak, bunları yer üstüne çıkarma maliyetleri çok yüksek olduğu için Türkiye'de madencilik ekonomide önemli bir yer tutmaz.

Madenlerin ekonomik olabilmesi için yeryüzüne yakın olması ve cevherin topraktaki oranının yüksek olması gerekir. Ülkemizde bu tür maden yatakları çok azdır.

Ülkemizde işletilen madenler şunlardır: demir, bakır, krom, bor, boksit, kükürt, zımpara taşı, mermer, tuz, cıva, kurşun, çinko ve kömür.

Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Siirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır.

Türkiye'de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.

SANAYİ

Cumhuriyet'in ilk yıllarında sınırlı kaynaklarla yapılan dokuma ve şeker fabrikaları sanayinin yapı taşlarıydı.

Bugün, ihracatımızdaki en büyük gelir sanayi ürünlerinden sağlanmaktadır. Bu oran giderek artmaktadır.

Ülkemizdeki fabrikaların çoğunluğunu gıda tesisleri oluşturur. Bunlar: un, bitkisel yağ, konserve ve şeker fabrikalarıdır.

Ülkemizde, son yıllarda, dokuma sanayisi çok gelişmiştir. Türkiye, dünya tekstil pazarının önemli bir bölümünü yönetmektedir.

Türkiye'de dokuma fabrikaları şu illerde yoğunlaşmıştır: Adana, Denizli, Gaziantep, Bursa, İzmir, Kayseri ve Malatya.

Türkiye'de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur.

Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.

TURİZM

Türkiye tarihi ve doğal güzellikleriyle dünyanın en cazip turizm alanlarından birisidir.

Ancak, yeterli konaklama tesisinin olmaması ve yeterli tanıtımın yapılamaması nedeniyle bu potansiyel kullanılamıyordu.

Son 20 yılda yapılan büyük bir hamle ile Türkiye, çok kaliteli konaklama tesisleri yaptı. Tanıtıma önem verdi.

Sektör, bu çabaların karşılığını almakta gecikmedi. Bugün Türkiye'ye yaklaşık 15 milyon turist gelmekte; yaklaşık 10 milyar dolarlık döviz bırakmaktadır.

Türkiye'nin turizm merkezi Antalya ve çevresidir.

Türkiye'nin en önemli turizm alanlarından biri de İstanbul kentidir. Bu tarihi kente her yıl milyonlarca turist, milyarlarca dolar döviz bırakmaktadır.

3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

Hükümet tarafından Ekim 2011’de açıklanan Orta Vadeli Ekonomik Programa paralel olarak, özel sektör yatırımları ve doğrudan yabancı yatırımlar ile ihracatın gelişmesini desteklemek için çabalarının süreceğini, Türkiye’nin TL cinsinden notunu BBB-’ye yükseltmesiyle birlikte uzun vadede yerel ve yabancı para birimi cinsinden kredi notu görünümünün pozitif olacağının öngörüldüğünü, yatırım piyasalarına bakıldığında, yüksek arsa fiyatları, lojistik gelişiminin önündeki en önemli engellerden biri olmaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra, Türkiye lojistik pazarında Türk lojistik yatırımcı veya geliştiricileriyle ortaklık kurarak büyümek isteyen bazı büyük küresel yatırımcıların olduğu bilinmekte, arsa fiyatları bu gibi ortak girişimlerin gelişmesinin önündeki en önemli engeli oluşturmaktadır.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından bu yana TL ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmektedir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. Ekonomideki ve perakende pazarındaki olumlu gelişim ve orta vadede Türkiye’nin kredi notunun yükseltilmesine yönelik beklentiler ile birlikte perakende yatırım pazarında artış beklenmektedir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme henüz tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmaktadır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, İstanbul geçen yıl olduğu gibi bu yıl da, birinciliğini koruyor ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam ediyor. Kriz öncesindeki yoğun uluslararası yatırımcı talebi bunun en önemli göstergesiydi. Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. Buna rağmen Türkiye hala gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor. Yapılması gereken durgunluğun olduğu bu dönemlerde ileri sürülen bu riskleri en aza indirecek düzenlemeleri bir an önce hayata geçirip normal koşullar geri geldiğinde yatırımcılara hazır olmak.

Türkiye’de döviz piyasalarında 2014 yılında meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendirdiği izlendi. Piyasaları 2013 yılı ile kıyaslayacak olursa neredeyse aynı seyirde olduğunu görüyoruz. Ancak farklılık yabancı alımlarının artmış olması. Bu artış belirgin şekilde gözlemlendi. Fiyat artışlarına bakacak olursak geçtiğimiz %13-14 lere yakın olan konut fiyatı artışları 2014 yılı içinde aynı şekilde yükselme gösterdi.

Türkiye’nin çevresindeki belirsizlikler kısa vadede çözülmeyeceği izlenimi vermektedir. Bu durum Türk ekonomisi üzerinde baskı unsuru olmayı sürdürebilir. Büyümenin 2014’e yakın seviyede olacağı beklentisi hakim. 2015’te Amerikan Merkez Bankası’nın alacağı kararlar, bizim gibi pek çok gelişmekte olan, dış finansmana ihtiyaç duyan ülkelerin ekonomisini etkileyecek. 2015’de faizlerin aşağı yönlü hareket etmeyeceğini öngörüyoruz.

İnşaat sektöründeki hareketlilik 2015’te 2014’e yakın seviyede olacağı öngörülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması kentsel dönüşüm konusundaki çalışmalarını önümüzdeki dönemde bir bir hayata geçirmeye başlıyorlar. Bu süreç takip eden yıllarda da gözlemlenecek. Ancak birçok firma yatırım konusunda yabancı ortaklıklara gidebilir, özellikle dönüşüm süreci çok maliyetli ve zorlu bir süreç olduğu düşünülmektedir.

2015 yılında 7 Haziran seçimlerinde hükümet kurulamaması piyasada daralmalara yol açsada 1 Kasım seçimlerinde tek parti iktidarı oluşması piyasayı olumlu yönde etkileyeceği düşünülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, yerleşim tarihi son yapılan Yenikapı'daki kazılarla bulunan liman doğrultusunda 8500 yıl, kentsel tarihi yaklaşık 3.000, başkentlik tarihi 1600 yıla kadar uzanan Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan bir dünya kentidir.[34] Şehir çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit yapısını korumuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun

zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul geçmişten günümüze bir dünya başkentidir.

İstanbul'un tarihi ana hatlarıyla beş büyük döneme ayrılabilir:

- Tarih öncesi çağlar
- Kuruluş Dönemi ve Byzantion dönemi
- Konstantinopolis dönemi
- Konstantiniyye dönemi
- İstanbul dönemi

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam'ın da merkezi oldu.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olma özelliğini sürdür gelmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Yer Şekilleri

İstanbul'un kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımada ları aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da, açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur. Buna göre, MÖ 20.000 ilâ 18.000 yılları arasında, Buzul Çağı sonlanmış ve dünyanın büyük bölümünü kaplayan buz kütlelerinin erimeye başlamıştır. Binyıllarca süren bir erime sürecinin sonucunda, MÖ 8.000 ilâ 7.000'lerde Akdeniz'in suları ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeyle aşıldığı savını güçlendirmektedir.

İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz. Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler kaplamaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise şehirde ria tipi kıyının en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükseltileriyle almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'de Bahariye Adaları yer alır.

Bitki Örtüsü

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızıl ağaç, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akcağaç, muşmula ve istranca meşesi sayılabilir. Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur. Yapılması planlanan üçüncü boğaz köprüsü çevreci gruplar tarafından şehirdeki orman varlığına zarar vereceği gerekçesiyle eleştirilmektedir. Kent büyüdükçe merkezden gitgide uzaklaşan ormanlardan geriye bugün kent koruları kalmıştır. Etrafı çevirilmek suretiyle koruma altına alınan bu yeşil alanların pek çoğu günümüzde kamuya ait olup halka açık rekreasyon alanı olarak hizmet vermektedir. Özellikle Boğaziçi sırtlarında yoğunlaşan kent koruları İstanbulluların en uğrak mekânlarından. Avrupa Yakası'nda Yıldız, Naile Sultan, Naciye

Sultan, Prens Sabahattin, Emirgân ve Ayazağa koruları; Anadolu Yakası'nda Beykoz, Mihrabad, Küçükçamlica ve Validebağkoruları İstanbul'da en bilinen korulardır.

Jeoloji

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir. 1509 yılında meydana gelen Büyük İstanbul Depremi bunun en büyük örneğidir. Bu deprem İstanbul'da, 100 caminin yıkılmasına ve 10 bin insanın hayatını kaybetmesine neden olmuştur. 1766 yılındaki depremde ise, Topkapı Sarayı, Ayasofya, Eyüp Sultan Camii ve Kapalıçarşı gibi yapılar büyük hasar aldı. 1999 Gölcük depreminde 18 bin insan ölmüş ve birçok insanda evsiz kalmıştır. Sismolojistler, 2025 yılından önce 7 büyüklüğünde bir depremde olabileceğini belirtmektedirler.

İklim

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Kar da yağar. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir.

Toplam yıllık yağış 843,9 mm'dir ve tüm yıl boyunca görülür. Yağışların %38'i kış %18'i ilkbahar, %13'ü yaz, %31'i sonbahar mevsimindedir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerinin aksine kurak mevsim yoktur. İstanbul 1994 yılına kadar susuzluk çekmiştir fakat alınan önlemlerle herhangi bir su sıkıntısı kalmamıştır. Bunlardan biri Melen projesidir.

Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

Şehir oldukça rüzgârlıdır; rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km dir.

Çevre

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir. İstanbul'da bugüne dek birkaç çevre faciası yaşanmıştır. 1966, 1979, 1982, 1994, 1999 ve 2004 yıllarında İstanbul Boğazı'nda gelen tanker kazalarında on binlerce ton akaryakıt Boğaz sularına karışmıştır. 1979 yılından bu yana İstanbul Boğazı'nda kaza ya da arıza sonucu sulara gömülen 28 geminin 11'i akaryakıt taşıyan tankerlerdir. Deniz tabanındaki bu batıkların kimilerinden hâlâ akaryakıt sızması olduğu ve bunların Boğaz suyuna karıştığı sanılmaktadır. İstanbul Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği Bölümü'nün yaptığı araştırmaya göre Boğaz'da insan sağlığı açısından denize girmeye elverişli nokta bulunmazken, Marmara Denizi ve Karadeniz kıyılarında halka açık plajlar bulunmaktadır.

Cumhuriyet döneminin ilk elli yılında hızla fabrikalarla dolan Haliç kıyılarıysa yakın geçmişte büyük çabalarla temizlenmiş kent içine yaydığı kötü kokudan kurtarılmıştır. İstanbul'da hava kirliliği ise doğalgazın il genelinde yaygınlaştırılmasıyla büyük ölçüde azalma göstermekle birlikte hâlen büyük bir sorundur. İstanbul'da doğalgaz abonesi sayısı 2008 yılında 3.5 milyona yaklaşırken; bunun sonucu olarak 1997 yılında 88 mcg/m3 olan kükürdioksit miktarı, 2007-2008 yıllarında 13-14mcg/m3a kadar düşmüştür. 2004 yılı verilerine göre çevreyi deniz, gürültü ve hava kategorilerinde, Türkiye'de çevreyi en fazla kirleten il İstanbul'dur.

Şehir

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır:

Eski İstanbul'un tarihi yarımadası olan Fatih ve Eminönü (Eminönü ilçesi 2008 yılında bir yasa ile Fatih ilçesine bağlanmıştır. Günümüzde yarımada'yı Fatih ilçesi oluşturmaktadır.) 15. yüzyıl'ın İstanbul'unu oluşturmaktaydı. Bu bölgenin kuzey kıyılarında Haliç bulunmaktadır. Batıdaki İstanbul Surları'na kadar uzanır. Güney sınırını Marmara Denizi denizi oluşturur. Doğuda ise Boğaz'ın girişi bulunmaktadır.

Haliç'in kuzeyinde bulunan Beyoğlu ve Beşiktaş ilçeleri tarih açısından büyük öneme sahiptir. Son Osmanlı Padişahları'nın sarayı Dolmabahçe Sarayı Kabataş'dadır.[92] İstanbul Boğazı kıyıları boyunca Ortaköy ve Bebek gibi eski semtler birbirlerini takip etmektedir. Şehrin her iki yakasında Boğaz boyu devam eden lüks yapılar mevcuttur.

Üsküdar (antik Chrysopolis) ve Kadıköy (antik Chalcedon) ilçeleri eski zamanlarda birer şehir iken zamanla değiştirilerek İstanbul'un ilçesi hâline gelmişlerdir. İstanbul'un Anadolu Yakası'ndaki en eski ilçeleridir. Günümüzde, birçok çağdaş yerleşim alanlarına ve iş sahası bakımından büyük öneme sahiptir. Şehrin nüfusunun üçte birine ev sahipliği yapmaktadır.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker. 20. yüzyılda şehrin hızla büyümesi, doğudan batıya büyük bir göçün başlamasına neden olmuştur. Böylece şehirdeki gecekondulaşma büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Türkiye'nin en büyük şehirleri arasında bulunan Ankara ve İzmir'de bu yapılar yaygındır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

İstanbul'un, Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde, 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen ve 22 Mart 2008 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 5747 sayılı yasa uyarınca 39 ilçesi vardır. Bunlardan 25'i Avrupa Yakası'nda; 14'ü ise Anadolu Yakası'nda bulunur.[99] İlçe belediyeleri bünyesinde toplam 782 mahalle, 152 köy vardır. Tüm ilçeler, 22 Temmuz 2004 tarihinde Resmî Gazete'de yayınlanan yasayla İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet alanı içine dâhil edilmiştir. Yapılan düzenlemeyle il sınırları içindeki tüm belde belediyeleri de feshedilmiştir.

Osmanlı İmparatorluğu'nda İstanbul Vilayeti'nde idari bölünme oldukça karmaşık ve düzensizdi. Kimi önemli şehirler sınırları içinde olduğu eyalete değil, doğrudan başkent İstanbul'a bağlı olurlardı. İstanbul Vilayeti ise Kandıra, Adapazarı, İznik, Mudanya, Gemlik, Yalova, Orhaneli, Bandırma, Çorlu ve Kiyıköy gibi yerleri de kapsamaktaydı. Yüzyıllar boyunca bu sistemle yönetilen İstanbul'da merkezî yönetimin bölünmesi için ilk girişim 1839 yılında yayınlanan Gülhane Hatt-ı Hümayunu'ndan sonra oldu. Bu dönemde ilk kez Fransa idari bölünme sistemi örnek alınarak İstanbul'da reformlar yapıldı. Şehrin belediyeler bazında idari bölünmesi, imparatorluk yıkılana dek pek çok kez değişikliğe uğradı. Vilayet dönem dönem günümüzde ilçe belediyeleri olarak adlandırılabilen dairelere ayrıldı. Bu dairelerin sayısı ve sınırları, ekonomik nedenlerle zaman zaman kapatılmak ya da yeni oluşturulmak suretiyle değişti. Cumhuriyet dönemindeyse, yapılan ilk düzenlemelerde Anadolu Yakası'nda Üsküdar adında yeni bir il oluşturularak, İstanbul günümüz Avrupa Yakası topraklarıyla sınırlandırıldı. Daha sonra Üsküdar ve kendisine bağlı birimler İstanbul'a katıldı.

1950'lere gelindiğinde İstanbul'un iki yakada toplam 16 ilçesi vardı. Bunlardan merkeze bağlı olarak yönetilenler: Eminönü, Fatih, Bakırköy, Beyoğlu, Beşiktaş, Sarıyer, Beykoz, Üsküdar, Kadıköy ve Adalar; il belediye sınırı dışında kalanlarsa Çatalca, Silivri, Şile, Kartal ve Yalova'ydı. Bu düzen, 1980 yılına dek fazla değişiklik göstermeden sürdü. Bu tarihten sonra 3030 sayılı yasayla İstanbul'da yeni ilçeler oluşturulmaya başlandı. 1990'a gelindiğinde İstanbul'un 25 ilçesi bulunuyordu. Yıllar içinde yeni ilçeler oluşturulmaya devam ederken, hızla gelişen ve İstanbul'la kara sınırı bulunmayan Yalova, merkeze uzaklığının sorun olması nedeniyle 1995 yılında Kocaeli ve Bursa illerinden de toprak alınarak ayrı bir il hâline getirildi. İstanbul'un ilçe sayısı 2008 yılında 32'ydi.

Nüfusu 13 milyona yaklaşan İstanbul'da var olan ilçeleri bölerek yeni belediyeler oluşturma fikri yeniden ortaya atıldı. Bunun sonucunda, Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yeni ilçeler oluşturmak için hazırlanan 5747 sayılı yasayla, 2008 yılında İstanbul'un Anadolu Yakasında 3, Avrupa Yakası'ndaysa 5 olmak üzere toplam 8 yeni ilçe kurulurken, Eminönü ilçesi feshedilerek Fatih'e katıldı. İstanbul'da kurulan son ilçeler; Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe ve Sultangazi'dir

Kentleşme

İstanbul'un şehir yapısı ve şekli sürekli değişmektedir. Yunan, Roma ve Bizans dönemleri boyunca Konstantinopolis'in tarihi yarımadasında, Galata'da (Pera, sonraki adıyla Beyoğlu), Chalcedon (Kadıköy) ve Chrysopolis'te (Üsküdar) önemli derecede yenilenme ve büyümeler yaşanmıştır. Antik zamanlarda şu anki İstanbul'un tüm ilçeleri birer bağımsız şehirdiler. Bugün İstanbul, eski Konstantinopolis'in metropol hâli olarak kabul edilebilir. Çünkü şehir o dönemlerden beri genişletilmekte ve yenilenmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır.

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkların yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restorani barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

Nüfus

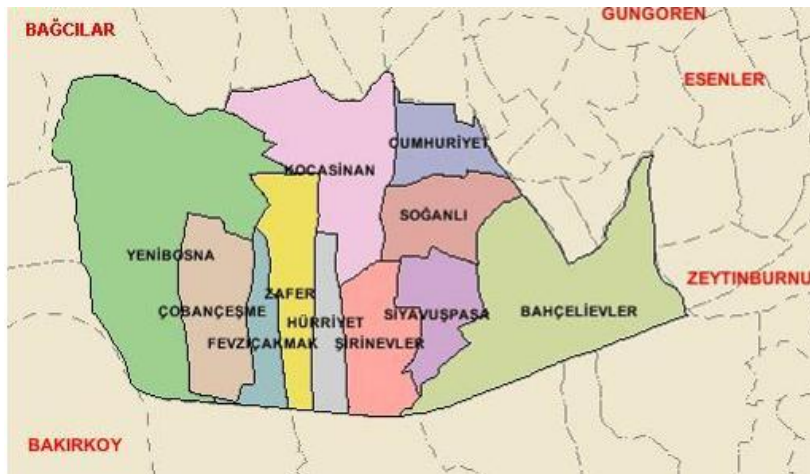
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.377.018 kişidir.

Yıllara göre il nüfusları, 2007-2014

Population of provinces by years, 2007-2014

İl-Provinces	Toplam nüfus-Total population							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
İstanbul	12 573 836	12 697 164	12 915 158	13 255 685	13 624 240	13 854 740	14 160 467	14 377 018

3.2.Bahçelievler İlçesi



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 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 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, uluslararası 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 – iktisadi aksı sanayi kullanımında farklı kullanımlara dönüşme potansiyeline sahip alanlardan birisi sayılmaktadır.

GAYRİMENKULLERİN YERALDIĞI KOMPLEKSİNİN 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 konumlanmaktadır. 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.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları

1541 Ada 1 nolu Parseller					
İLİ		İSTANBUL			
İLÇESİ		BAHÇELİEVLER			
MAHALLESİ		YENİBOSNA			
MEVKİİ		KÖYALTİ			
SINIRI		PLANI GİBİDİR.			
PAFTA NO		243DS2D			
ADA NO		1541			
PARSEL NO		1			
YÜZÖLÇÜMÜ		4.265,53 m ²			
NİTELİĞİ		ARSA			
CİLT NO		182			
SAYFA NO		17942			
TARİH		16.03.2006			
YEVMIYE NO		2644			
MALİK		KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İTRİFAKI		CİNS DEĞEİŞİKLİĞİ	
				ARSA	X

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

1541 Ada 1Parsel
Bahçelievler Tapu Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 30.12.2015 tarihin 09:55 da alınan bilgiye göre; Rehinler Bölümünde: Denizbank A.Ş. lehine 40.000.000 değerinde 1. Derece, 15.05.2015 tarih ve 13556 yevmiye ile İPOTEK kaydı vardır. Şerhler Bölümünde: Herhangi bir kayıt yoktur. Beyanlar Bölümünde: Herhangi bir kayıt yoktur Haklar ve Mükellefiyetler Bölümünde: " Herhangi bir kayıt yoktur..

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

25.12.2015 tarihinde Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'den alınan belgelere göre; taşınmazların son üç yıllık dönemde herhangi bir alım - satım işlemi gerçekleşmediği görülmüştür.

4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,

Rapora konu gayrimenkulleri Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde; Gayrimenkulleri devrine ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı görülmüştür.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Taşınmazlar, İstanbul Bahçelievler Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü durum bürosundan alınan bilgiye göre; 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tastik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planının;

15.06.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli tadilat planında; KAKS=3.00 Yapılaşma koşullarında; Ticaret+ Hizmet alanında kaldığı,

Plan notlarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Avan proje şartlarına tabi oldukları bilgisi alınmıştır.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4 Hukuki durum analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanmamıştır.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Değerlemeye konu gayrimenkuller **41.0032 - 28.8180** coğrafi koordinatlarında bulunan Kuyumcukent projesi içerisinde yer almaktadır. Ulaşım; D-100 Karayolu ile TEM otoyolunu bağlayan Basın Ekspres yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Çobançeşme Kavşağına olan mesafe yaklaşık 1,5 kilometredir. Yakın çevresinde İhlas Holding Yönetim Binası, Yenibosna Dış Ticaret Müşterileri, 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.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Taşınmaz İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna mahallesi, 29 Ekim caddesi, 1541 Ada 1 numaralı parselde kayıtlı 4265,53 m² arsa üzerinde yapılmakta olan Avan projesi inşaatıdır.

5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu parselin üzerine Kaba İnşaat seviyesinde yapılmakta olan yeni bina vardır.

5.3.1 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler.

Değerlemeye konu parselin üzerine Kaba İnşaat seviyesinde yapılmakta olan yeni bina vardır.

5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

Değerleme, gayrimenkullerin yasal durumu, yapılanma hakları, ana yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazın satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Rapora konu arsa üzerinde, A blok 3 bodrum+ zemin+ 3 normal kat ve B blok 7 bodrum+ zemin+ 5 normal kat olmak üzere projelendirilmiş, Taşınmazda inşaat faaliyetlerine başlanmıştır.

Projesinde; A bloğun 1. ve 2. bodrum katları otopark, 3. bodrum katı depolar ve teknik alanlar, zemin katında dükkanlar ve normal katları da ofistir.

Projesinde; B bloğun bodrum katları otopark ve depolar, zemin ve normal katlarda ofistir. Taşınmaz toplam 2 blokta konumlu olup, bağımsız bölümlerin konumları proje üzerinde gösterildiği gibidir.

Parselde Zemin üstü İnşaat alanı: 8.664 m² ve Zemin altı inşaat alanı: 15.690 m² olmak üzere Toplam inşaat alanı 24.354 m²'dir.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak Emsal Karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme yapılmış olup İkame Maliyet yöntemi ile desteklenmiştir.

6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri

ARSA EMSALLERİ

SIRA NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	İMAR DURUMU	FİYAT KDV HARİÇ	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)
1	REMAX KUZEY 0532 711 81 47	YENİBOSNA BASIN EXPRES YOLUNA YAKIN TİCARET PRESTİJDE	TİCARİ KONUT E= 1,50	10.000.000 USD	5.495	5.300
2	HOUSE & HOUSE 0212 641 94 44	BASIN EXSPRES YOLUNA CEPHELİ	TİCARİ E= 1,70	8.500.000 USD	4.000	6.200
3	MEYDA GAYRİMENKUL 0212 485 25 90	BASIN EXSPRES YOLU ÜZERİNDE	TİCARİ E= 1,75	9.000.000 USD	2.700	9.700
4	REMAX ABC GAYRİMENKUL 0216 688 71 70	BASIN EXSPRES YOLU ÜZERİNDE	TİCARİ E= 1,50	25.000.000 USD	13.500	5.400

OFİS EMSALLERİ

SIRA NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	ALANI(M2)	FİYAT KDV HARİÇ	BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)
1	BUVAN YATIRIM 0555 701 47 43	VİZYONPARKTA HAVALİMANI CEPHELİ BRÜT 56 M2 OFİS	56	114.000 USD	5.900
2	BUVAN YATIRIM 0555 701 47 43	VİZYONPARKTA HAVALİMANI CEPHELİ BRÜT 110 M2 OFİS	110	270.000 USD	7.100
3	BEYAZ LOCA GAYRİMENKUL 0533 026 98 94	VİZYONPARKTA HAVALİMANI CEPHELİ BRÜT 56 M2 OFİS	56	115.000 USD	5.950
4	BUVAN YATIRIM 0555 701 47 43	VİZYONPARKTA HAVALİMANI CEPHELİ BRÜT 70 M2 OFİS	70	170.000 USD	7.250

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsal ve görüşler doğrultusunda arsaların Satılabilir alan m2'leri cinsinden karşılaştırılmaları sonucu, değerlerin 5.000 –9.700 TL/m² aralığında olduğu, ofis birim/m2 satış değerlerinin ise 6.000 - 7.000 TL/m² arasında değiştiği kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

- Ulaşım kolaylığı,
- Sosyal donatı alanlarına yakın olması,
- Gelişen bölgede konumlu olması,
- Altyapı hizmetlerinden tam istifade etmesi
- Ulaşım imkanlarının kolay olması

Olumsuz Faktörler

- Bölgedeki ofis projelerinin artarak devam etmesi,

7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır.

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan “Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu”, “Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı”, “Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi”, “Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması” koşullarını en iyi sağlayan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım “EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI”dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Taşınmazların mevcut kullanımı en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirilmiştir ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile desteklenmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi;

1541 ADA 1 PARSELİN EMSAL KARŞILAŞTIRMASI			
	EMSAL (1)	EMSAL (4)	1541 ADA 1 PARSEL
İMAR DURUMU (KASK)	1,5	1,5	3
SATIŞ DEĞERİ (USD)	10.000.000	25.000.000	
ARSA ALANI	5495	13.5000	4.265,53
İNŞAAT ALANI	10.303	25.312	15.6996
M2/USD İNŞAAT	970,57	1000	
TL/USD KURU	2,9	2,9	
M2/TL İNŞAAT	2.815	2.864	
LOKASYON VE LEJANT FARKI	0,8	0,75	
	2252	2148	2200
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			35.189.760

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

İKAME MALİYET YAKLAŞIMI:

Bu yaklaşımda arsa değerine ulaşmak için arsa üzerinde proje geliştirmek suretiyle elde edilecek hasılatтан, yapı inşa maliyetine giydirilmiş 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 ulaşılabilecek 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 2016 yılı için %20, 2017 için %50, 2018 için %30 olacağı varsayılmıştır.
- 2017 yılı satış değerinde %7,5, 2018 yılı satış değerinde % 7 değer artışı olacağı kabul edilmiştir.
- Ofis alanlarının tamamının bu projeksiyon içinde satılacağı kabul edilmiştir.
- Arsa sahibinin, satış hasılatının tamamını kendi namına alacağı kabul edilmiştir.
- Arsa sahibinin, elde edeceği hasılatтан brüt %30 kar beklentisi olacağı varsayılmıştır.

- Yapı inşa maliyetinin yıllara göre oluşumunda 2016 yılında inşaatın % 25' i 2017 yılında % 50' si, 2018 yılında % 25' inin tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Yapı yaklaşık birim maliyetlerinin hesabında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2015 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri esas alınmıştır. Buna göre ofis ve ticaret amaçlı projelendirilen yaklaşımda V – A sınıfı 1.230.- TL/m2 tutarları esas kabul edilmiştir.
- Kullanılacak donanım ve malzeme standartlarının, lokasyon özellikleri de dikkate alınarak IV- B 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 2016 yıl sonu itibariyle % 11, 2017 sonu itibariyle % 8,5, 2018 sonu itibariyle % 8, olarak belirlenmiştir.
- Hasılatтан 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 : ~ 16.000 m2 olacağı kabul edilmiştir.

(4.265,53 m2 x 3,00 x 1,25 = 15.995 m2)

Toplam yapı alanı : ~30.000 m2 olacağı kabul edilmiştir.

(8.000 m2 otopark + 1.000 m2 sığınak + 8.500 m2 ortak alan + 12.500 m2 emsale dahil alan)

YAPI BİRİM SATIŞ DEĞERİ:

Konu taşınmazın emsallere göre, lokasyonu da dikkate alınarak bu bloktaki ortalama satış değerleri 2015 yılı için 6.750.- TL/m2 olarak kabul edilmiştir.

1541 ADA 1 NO'LU PARSEL	SATIŞ HASILATININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	96.312.118,57
	MÜTEAHHİT YATIRIMCI KARI GİYDİRİLMİŞ YAPI İNŞA MALİYETLERİNİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	61.830.844,09
	ARSA DEĞERİ (TL)	34.481.274,48

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

34.000.000,- TL olarak belirlenmiştir.

7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

İmar dosyasında yapılan incelemede;

- 19.06.2015 tarih ve 2015/12761 sayılı Mimari Projesi
- 13.07.2015 tarih ve 12761 sayılı yeni yapı ruhsatı Görülmüştür.

BÖLÜM 8

8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Taşınmazların İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, Kuyumcukent Kompleksinde yer alması değerlerini olumlu yönde etkilemiştir.

8.2 Nihai değer takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemede, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

1541 ADA 1 NO'LU PARSEL ARSASI	DEĞERİ
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	35.000.000
İKAME MALİYET YAKLAŞIMINDA VARILAN DEĞER	34.500.000

1541 ADA 1 NOLU PARSEL (ARSA+ İNŞAAT DEĞER TABLOSU)				
CİNSİ	ALANI	BİRİM DEĞERİ TL/m ²	TAMAMLANMA ORANI %	BU GÜNKÜ DEĞERİ
ARSA	4.265,53	8.100	--	34.500.000
İNŞAAT	24.354,00	1.230	19%	5.691.000
HAFRİYAT VE TEMEL ÇEVRESİ KAZIKLAMA MALİYETİ				7.809.000
TOPLAM DEĞERİ				48.000.000

TAŞINMAZLARIN	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	48.000.000	\$16.438.356
Toplam Değer (KDV Dahil)	56.640.000	\$19.397.260

(Taşınmazın Toplam Pazar Değeri KırksekizMilyon Türk Lirası'dır.)

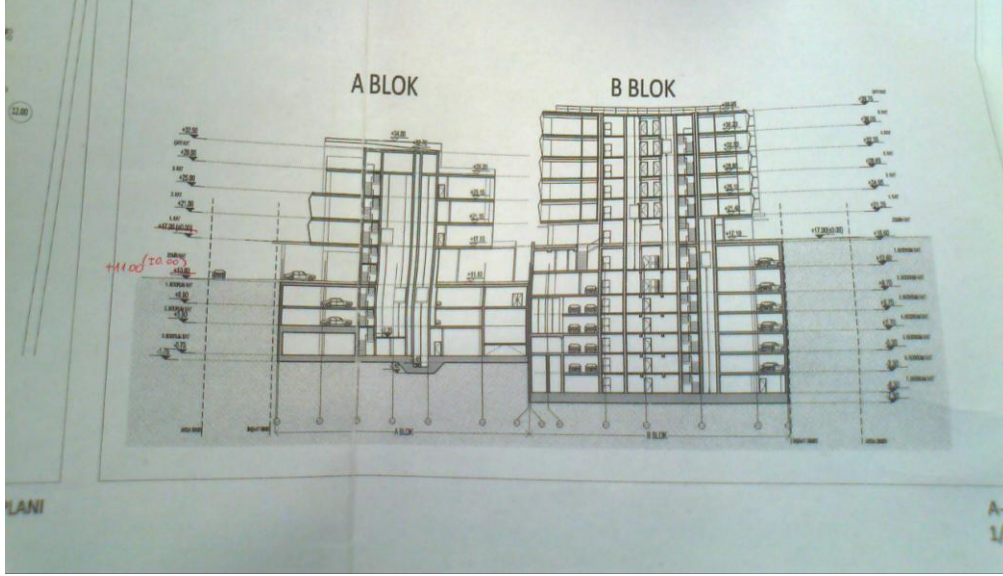
- * Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 1 USD=2.92 TL olarak alınmıştır.
** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
*** Daireler için KDV oranı olarak %18 kullanılmıştır.

Mehmet TAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403674



Dursun ŞANLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400291





NATAMAM YAPILAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU				
Müşteri Adı:	KUYUMCUKENT A.Ş.			
Şube Adı:	İSTANBUL			
Bina Tipi:				X
İMALAT DURUMU		%	Tamamlanma Oranı	kaloriferli asansörlü
KABA İNŞAAT	Kalıp	25	50%	6,25
	Demir	25	50%	6,25
	Beton	25	50%	6,25
	Tuğla	25	0%	0
ÇATI	Çatı Konstrüksiyon	70	0%	0
	Kaplaması	30	0%	0
KASALAR	Pencere Kasaları	50	0%	0
	Kapı Kasaları	50	0%	0
İÇ SIVA/BOYA	Kaba Sıva	35	0%	0
	İnce Sıva	45	0%	0
	İç Boya	20	0%	0
TESİSAT	Temiz Su Boruları	30	0%	0
	Armatürler	10	0%	0
	Pis Su Boruları	20	0%	0
	Elektrik Boru Ferşi	15	0%	0
	Elektrik Kablo	15	0%	0
	Aksesuar	10	0%	0
YER DÖŞEMESİ ISLAK HACİM DUVAR ve YER KAPLAMALARI	Islak Hacim Yer Kaplaması	30	0%	0
	Şap	20	0%	0
	Diğer (Parke vb.)	20	0%	0
	Fayans (Duvar)	20	0%	0
	Diğer Yer Kaplamaları	10	0%	0
DİŞ SIVA ve KAPLAMASI DEMİR ve DENİZLİK İŞL.	Kaba Sıva	30	0%	0
	İnce Sıva	30	0%	0
	Dış Cephe Kaplama/Boya	10	0%	0
	Balkon Korkulukları	10	0%	0
	Merdiven Korkulukları	10	0%	0
	Denizlikler	10	0%	0
DOĞRAMA	Kapı Kanatları	40	0%	0
	Pencere Kanatları	20	0%	0
	Madeni Aksam	10	0%	0
CAM	Camlar	100	0%	0
KALORİFER İŞL.	Kazan/Kombi Montajı	20	0%	0
	Boru Montajı	20	0%	0
	Radyatör Montajı	20	0%	0
ASANSÖR İŞLERİ	Ray Montajı	20	0%	0
	Kat Kapıları Montajı	20	0%	0
	Makine Dairesi Montajı	20	0%	0
	Kabin Montajı	20	0%	0
GENEL TOPLAM				18,75

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

29 Aralık 2015

Sayı: M.34.3.BAH.0.13.00.00-310.05.02-28309
Konu: İmar Durumu Hk.

Sayın, Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Gayrettepe mah. Fahri Gizden Sok. Huzur Apt. No: 4
Beşiktaş / İSTANBUL

İlgi: 28/12/2015 tarih ve 2015/28309 sayılı yazınız.

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 SANAYİ" 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.

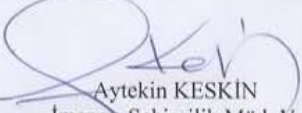
Bahçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 1542 ada 14 parsel 1/1000 ölçekli 21.06.2009 tasdik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında ve 20.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli istikamet düzeltmesine ilişkin tadilat planında KAKS=3.00 yapılaşma koşullarında "KÜÇÜK SANAYİ" alanında kalmaktadır. 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 ve 14.03.2010 t.t. li 1/5000 ölçekli planda KAKS=3.00 yapılaşma koşullarında "KÜÇÜK SANAYİ" alanında kalmaktadır. İ.B.B. tarafından onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bahçelievler İlçesi, Yenibosna, 243DS2D pafta 10353-10354-10355-10359-1541 ada 1ve 1542 ada 7 parseller 22.09.2011 tasdik tarih ve 1/5000 ölçekli planda ve 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 "TİCARET+HİZMET" alanında kalmaktadır. İ.B.B. tarafından onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Ek: 1/1000 Plan örn.


Aytekin KESKİN
İmar ve Şehircilik Müd. V.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Telefon (0212 441 94 52) İrtibat Rt: S.DEMİR

e-posta:imarveplanlama@bahcelievler.bel.tr. Elektronik Ağ: www.bahcelievler.bel.tr.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.12.2015 14:58:47	2015-50461	20151230-1785-F00062	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	KÖYALTı	
Zemin No	25226131	Cilt / Sayfa No	182 / 17942	
İl / İlçe	İSTANBUL / BAHÇELİEVLER	Ada / Parsel	1541 / 1	
Kurum Adı	Bahçelievler	Yüzölçüm	4265,53000	
Mahalle / Köy Adı	YENİBOSNA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	1000 / 1000		Satış - 16.3.2006 - 2644	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
DENİZBANK A.Ş.	40000000,00	1.0	15.5.2015 - 13556
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Bağçelievler TM YENİBOSNA Mahallesi 1541 Ada 1 Parsel	1000/1000	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	15.5.2015 - 13556

Rapor Tarihi / Saati : 30.12.2015 / 09:55

1

Tarih : 30.01.2015

No : 403674

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mehmet TAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.12.2005

No : 400291

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

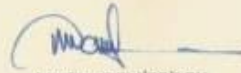
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Dursun ŞANLI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

1541 ADA 1 NO'LU PARSEL

SATILABİLİR ALANI (M2)

16.000

YIL	2016	2017	2018
REEL İSKONTO ORANI	0,11	0,085	0,08
YAPI SATIŞI DEĞER ARTIŞI	0,000	0,075	0,070
YAPI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	6.750,00	7.256,25	7.764,19
SATIŞ GERÇEKLEŞME ORANI	0,20	0,50	0,30
YAPI SATIŞ HASILATI	21.600.000,00	58.050.000,00	37.268.100,00
1 / İSKONTO FAKTÖRÜ	1,11	1,20	1,30
SERBEST NAKİT AKIMININ BUGÜNKÜ DEĞERİ	19.459.459,46	48.200.274,01	28.652.385,10
HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	96.312.118,57		

BEKLENEN KAR ORANI	0,30
BEKLENEN PROJE GELİŞTİRME KARI	28.893.635,57
YAPI İNŞA MALİYETİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	32.937.208,52
YATIRIMCI KARI GİYDİRİLMİŞ TOP. MALİYET	61.830.844,09

TOPLAM YAPI İNŞA ALANI (M2)

30.000

YIL	2016	2017	2018
REEL İSKONTO ORANI	0,11	0,085	0,08
YAPI İNŞAA MALİYETİ ARTIŞI	0,000	0,075	0,070
YAPI İNŞAA MALİYETİ	1.230,00	1.322,25	1.414,81
YAPI İNŞAA GERÇEKLEŞME ORANI	0,25	0,50	0,25
TOPLAM YAPI İNŞAA MALİYETİ	9.225.000,00	19.833.750,00	10.611.056,25
1 / İSKONTO FAKTÖRÜ	1,11	1,20	1,30
SERBEST NAKİT AKIMININ BUGÜNKÜ DEĞERİ	8.310.810,81	16.468.426,95	8.157.970,76
MALİYETLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	32.937.208,52		