



Kuyaş Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Bahçelievler / İstanbul

Raporu

2020A750 / 30.12.2020



Kuyaş Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.

İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sk. No:4 C-1 Blok Kat:11 D:326 PK:34197
Bahçelievler/İstanbul

Sayın Ufuk AKIN,

Talebiniz doğrultusunda Bahçelievler’de konumlu olan **“1 Adet Arsa”**nın pazar değerine yönelik **2020A750** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 8.204,51 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	86.970.000 TL	Seksenaltımilyondokuzyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	102.624.600 TL	Yüzikimilyonaltıyüzyirmidörtbinaltıyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 09.12.2020 tarih, 2900 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Güneş Özçelik
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	24
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	29
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	31
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	47
Ekler	50

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK'ya sunulacak olması nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Yenibosna Mahallesi 1542 ada 42 no.lu parsel Bahçelievler/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada 42 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	8.204,51 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı TAKS: - KAKS: 2,75 H _{maks} : -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI	%16,50
ARSA BİRİM DEĞERİ	10.600-TL/m ²
OFİS BİRİM SATIŞ DEĞERİ	8.000-TL/m ²
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	12.500-TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	86.970.000-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	102.624.600-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kuyaş Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2020 tarihinde 2020A750 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada, 42 parsel no.lu gayrimenkulün 30.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; SPK’ya sunulacak olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No:403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Güneş ÖZÇELİK (Lisans No:912800) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2020 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kuyaş Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2900 no.lu ve 09.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2900 no.lu ve 09.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna Mahallesi, 1542 ada, 42 parsel no.lu gayrimenkulün 30.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, İstanbul Vizyon Park Merkez Plaza Kuyumcular Sokak No:4 C-1 Blok Kat:11 D:326 PK:34197 Bahçelievler/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Kuyaş Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

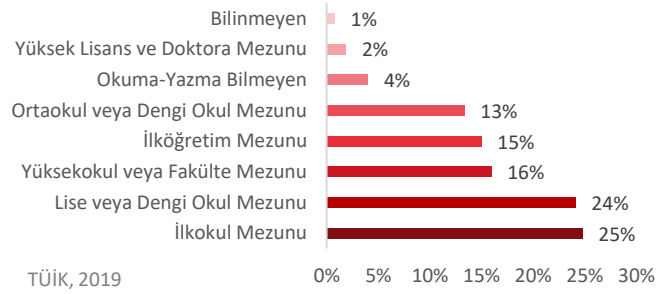
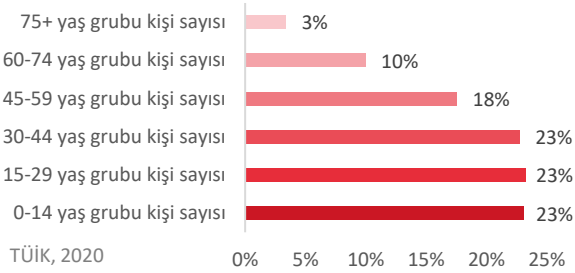
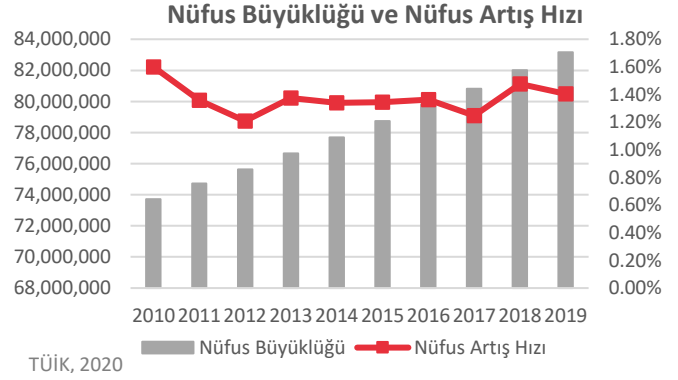
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

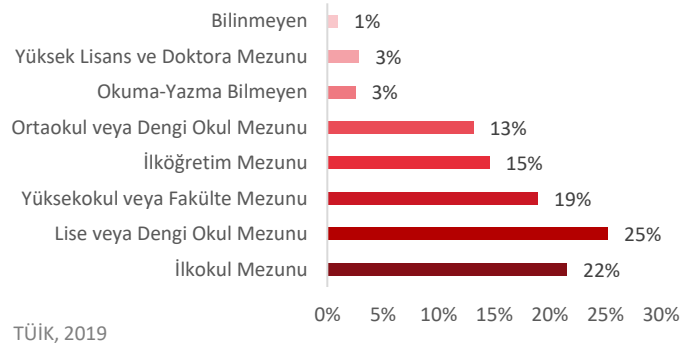
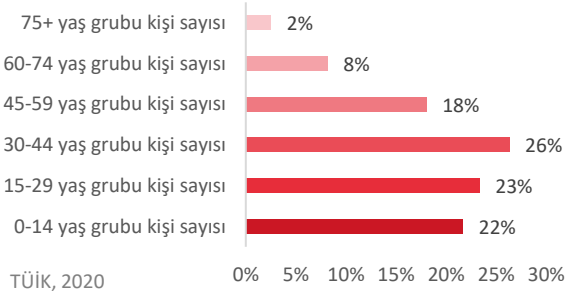
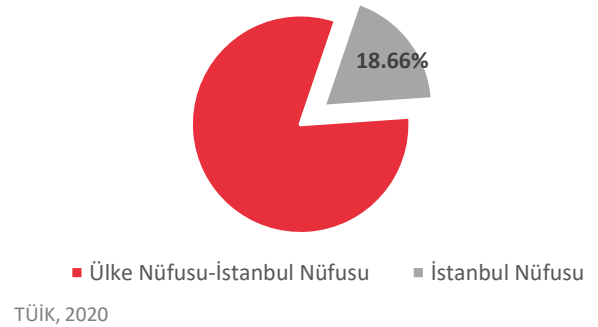
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İstanbul

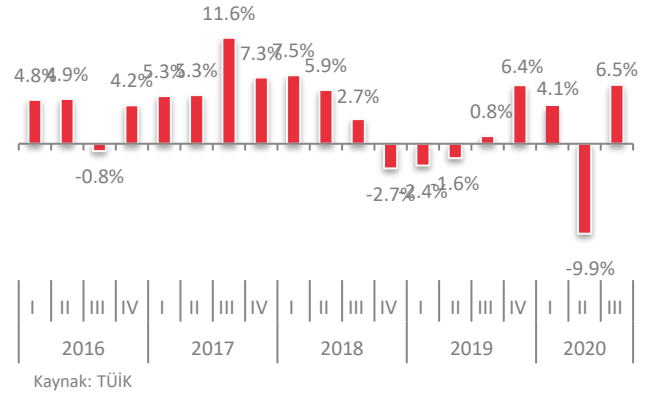
2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kasım ayında hizmet enflasyonundaki ılımlı seyre karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışların bu sonuçlarda etkili olduğu görülmüştür. Giyim ve ayakkabı grubunda artışlar sınırlı kalırken, küresel gelişmeleri de yansıtır şekilde gıdada hızlı artış üçüncü aya taşınmıştır. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları enflasyondaki yükselişi sınırlayabilecek olsa da beklentilerdeki katılık, döviz kurları ve maliyet unsurlarındaki oynaklıktan dolayı orta vadede beklenen kademeli iyileşmenin sınırlı kalabileceği değerlendirilmektedir.

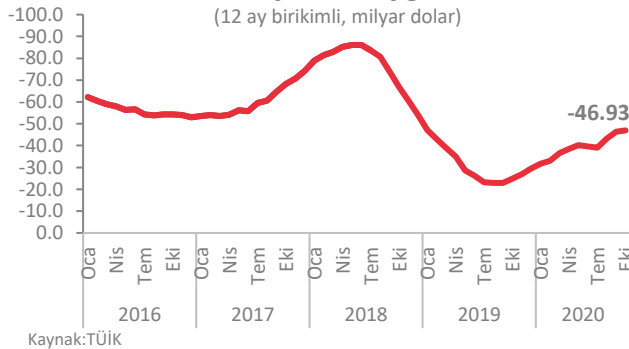
Enflasyon

(%değişim, geçen yılın aynı ayına göre)



Dış Ticaret Açığı

(12 ay birikimli, milyar dolar)



Ekim ayında ihracatta artış hız kazanırken, ithalatta yavaşlama gözlenmiştir. Eylül ayında yeniden artışa geçen ihracat, ekim ayında bir miktar daha güçlenerek yıllık bazda %5,6 artışla 17,3 milyar dolara yükselmiştir. Aynı dönemde ithalat, önceki aylara kıyasla oldukça yavaş bir hızda yıllık bazda %8,4 artarak 19,7 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise ekim ayında ihracat bir önceki aya göre %6,9 artarken, ithalat %4,4 gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Bahçelievler
Mahallesi	Yenibosna
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Köyaltı
Ada No	1542
Parsel No	42
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.204,51 m ²
Malik / Hisse	Kuyaş Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. / Tam*

**Değerleme konusu taşınmazın takyidat belgesinde mülkiyet hisseli olup hisselerin tamamı Kuyaş Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. mülkiyetindedir. İlgili takyidat belgesinde hisse oranları sırasıyla; 317719/820451, 116022/820451, 237600/820451, 91323/820451, 14238/820451, 43549/820451 şeklinde ayrı ayrı belirtilmiştir.*

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

TKGM Web Tapu Hizmetleri'nden 09.12.2020 tarih, saat 13:47 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Rehinler Hanesinde;

Kuyaş Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (317719/820451) hisse oranı üzerinde kayıtlı;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %38 değişken faiz ile F.B.K. vadeli 50.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (15.02.2019 tarih ve 3616 yevmiye no ile)

Kuyaş Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (237600/820451) hisse oranı üzerinde kayıtlı;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %38 değişken faiz ile F.B.K. vadeli 45.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (08.07.2019 tarih ve 15892 yevmiye no ile)

Kuyaş Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (91323/820451) hisse oranı üzerinde kayıtlı;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %38 değişken faiz ile F.B.K. vadeli 20.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (08.07.2019 tarih ve 15983 yevmiye no ile)

Kuyaş Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (14238/820451) hisse oranı üzerinde kayıtlı;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %38 değişken faiz ile F.B.K. vadeli 5.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (08.07.2019 tarih ve 15984 yevmiye no ile)

Kuyaş Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (43549/820451) hisse oranı üzerinde kayıtlı;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %38 değişken faiz ile F.B.K. vadeli 10.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (08.07.2019 tarih ve 15980 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.		Tarih: 9-12-2020-13:47					
							
TAPU KAYIT BİLGİSİ							
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1542/42				
Taşınmaz Kimlik No:	106625338	AT Yüzölçüm(m2):	8204.51				
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:					
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:					
Mahalle/Köy Adı:	YENİBOSNA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:					
Mevkii:	KÖYALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:					
Cilt/Sayfa No:	231/22809	Arsa Pay/Payda:					
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA				
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
492364311	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	317719/82 0451	3177.19	8204.51	Tevhit İşlemi (TSM) 25-07-2019 17633	-
492364312	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	116022/82 0451	1160.22	8204.51	Tevhit İşlemi (TSM) 25-07-2019 17633	-
492364313	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM	-	237600/82 0451	2376.00	8204.51	Tevhit İşlemi (TSM)	-

	ŞİRKETİ V					25-07-2019 17633	
492364314	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	91323/820 451	913.23	8204.51	Tevhit İşlemi (TSM) 25-07-2019 17633	-
492364315	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	14238/820 451	142.38	8204.51	Tevhit İşlemi (TSM) 25-07-2019 17633	-
492364316	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	43549/820 451	435.49	8204.51	Tevhit İşlemi (TSM) 25-07-2019 17633	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 7

İpotek

Alacaklı	Müşterek Ml?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	50000000.00 TL	%38değişk en	1/0	F.B.K.	Bahçelievler - 15-02-2019 14:18 - 3616
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bahçelievler - YENİBOSNA Mah. - (Aktif) - 1542 Ada - 42 Parsel	317719/82 0451	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	50000000.00 TL	Bahçelievler - 15-02-2019 14:18 - 3616	-	

3 / 7

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	45000000.00 TL	% 38 değişken	1/0	F.B.K.	Bahçelievler - 08-07-2019 16:47 - 15982
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bahçelievler - YENİBOSNA Mah. - (Aktif) - 1542 Ada - 42 Parsel	237600/82 0451	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	45000000.00 TL	Bahçelievler - 08-07-2019 16:47 - 15982	-	

4 / 7

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	20000000.00 TL	% 38 değişken	1/0	F.B.K.	Bahçelievler - 08-07-2019 16:48 - 15983
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bahçelievler - YENİBOSNA Mah. - (Aktif) - 1542 Ada - 42 Parsel	91323/820 451	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Bahçelievler - 08-07-2019 16:48 - 15983	-	

5 / 7

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	5000000.00 TL	% 38 değişken	1/0	F.B.K.	Bahçelievler - 08-07-2019 16:50 - 15984
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Bahçelievler - YENİBOSNA Mah. - (Aktif) - 1542 Ada - 42 Parsel	14238/820 451	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Bahçelievler - 08-07-2019 16:50 - 15984	-	

6 / 7

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	10000000.00 TL	% 38 değişken	1/0	F.B.K.	Bahçelievler - 08-07-2019 16:46 - 15980
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Bahçelievler - YENİBOSNA Mah. - (Aktif) - 1542 Ada - 42 Parsel	43549/820 451	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Bahçelievler - 08-07-2019 16:46 - 15980	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vHWhkXN2Zq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



7 / 7

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

09.12.2020 göre tarihli takyidat belgesine istinaden, değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti, tevhid işlemi nedeniyle 25.07.2019 tarih, 17633 yevmiye no ile Kuyaş Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 650-700 metre yarıçapındaki mesafe içindeki parseller genel olarak "Ticaret ve Hizmet alanı" lejandında kalmaktadır. Ayrıca değerleme konusu parselin paralelinde yer alan Basın Ekspres Yolu üzerinde "Konut+Ticaret alanı" lejantlı parseller bulunmaktadır. Bu alanlar, İstwest, Ege Yapı, Feryapı gibi prestijli projelerin yer aldığı bölgelerdir. Bu alanlardaki yapılaşma şartlarının "İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam, h_{maks}: 5 kat" şeklinde olduğu öğrenilmiştir. Bununla birlikte değerleme konusu parselin yakınında "Prestij Hizmet Alanları" ve "Küçük Sanayi Alanları" yer almaktadır.

Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 18.12.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 09.09.2019 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

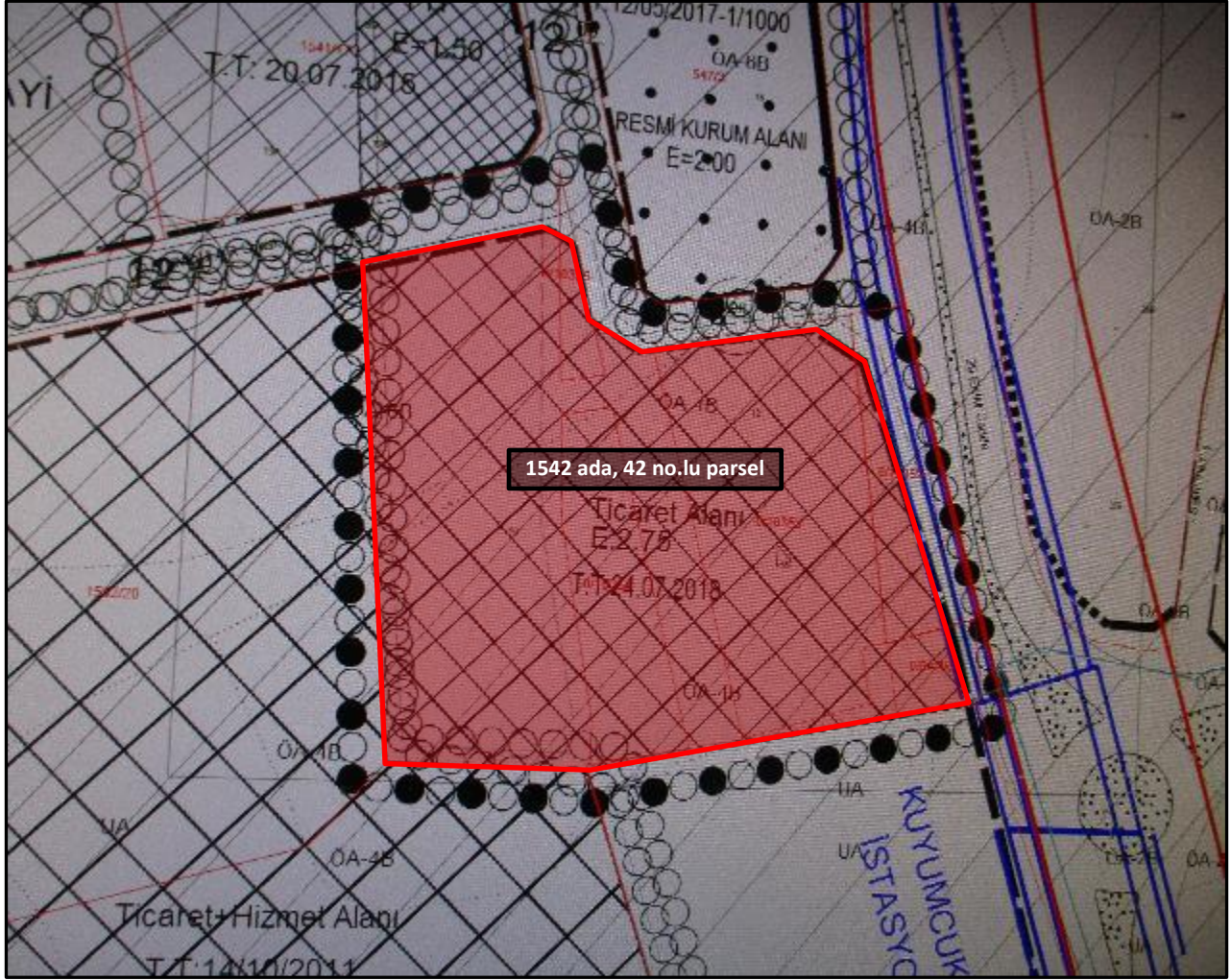
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı" (24.08.2018 tadilat tarihli)

Plan Onay Tarihi: 21.06.2009

Lejandi: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,75



Plan Notları

Genel Hükümler

- Bu plan kapsamında Deprem Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Sığınak Yönetmeliğine, Binalarda Isı Yalıtımı vb Yönetmeliklere uyulacaktır. Bu plan ve Plan Hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göreyürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartları uygulanır. Bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ standart ve hukuki metinler veya mevzuatta olabilecek değişiklikler de planlama sınırı içerisinde plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır.
- Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Tarafından Hazırlanarak 22.09.1999 tarihinde onaylanan Atatürk Havalimanı Mania Planının, bildirilen tüm hava mania kriterlerine ve 26.06.2007 tarih ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-610/2000 sayılı hava alanları kriterlerine ilişkin genelgeye uyulacaktır. Bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek her türlü havamania planı, yönetmelik, genelgelerle olabilecek değişiklikler plan sınırı içerisinde plan sınırı içerisinde plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır.
- Her çeşit bina ve altyapı inşaatlarında İGDAŞ altyapı hatlarına yaklaşma mesafesi min. 1 m'dir.

Uygullama Hükümleri

- Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- Bir parselde imar planı ve/veya yönetmelik hükümlerine uygun olmak ve aşağıda belirtilen şartları sağlamak kaydıyla birden fazla yapı yapılabilir.

Ayrık yapılaşma şartlarına tabi parsellerde: Binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için imar planı ve/veya yönetmelikte ayrı ayrı belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

Bitişik yapılaşma şartlarına tabi parsellerde: Binaların birbirine olan mesafeleri, her bina için imar planı ve/veya yönetmelikte belirlenen arkabahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

- U Planda yer alan tüm parsellere ait kadastral sınırlar ile uygulama aşamasında Kadastro Müdürlüğü'nden alınacak aplikasyon krokileri arasında maddi hatalardan kaynaklanan 2m'ye kadar olan kaymalarda imar planlarındaki yol genişliklerinin değiştirilmesi şartı ile aplikasyon krokileri esas alınacaktır.
- Bina derinliklerinde ve bina ceplerinde İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Planda MİP lejandı getirilmiş alanlarda;
 - A) Onaylı Mevzi İmar Planı yapılaşma şartları geçerlidir.
 - B) Kontür, gabari ve irtifaya uyulmak kaydıyla blok yerleşimi şematiktir.
- Yapı yaklaşma veya çekme mesafeleri içinde bahçe düzenlemesi ilgisince yapılacaktır. Parselin bina oturumu dışında kalan alanının her 25m.si için çapı 10cm.den az olmamak üzere 1 adet nitelikli, yetişmiş ağaç dikilmeden iskan verilemez. Parsel bünyesinde belirlenen miktarda ağaç dikini sağlanamıyorsa belediyenin göstereceği alanlar üzerinde dikim yapılacaktır. Parsel üzerinde varsa korunan nitelikli ağaçlar bu hesaba dahil edilebilir.
- Planda "Ticaret+Hizmet" ve "Prestij+Hizmet" alanında bulunduğu yapı adasının yapılaşma koşulları aşılmadan ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından uygun görüş alınmak şartı ile özel sağlık, özel eğitim tesisleri, kültürel, sosyal tesisler ve katlı otopark yapılabilir.



T.C.
BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 35345133-115.02.01-13828
Konu : yenibosna 1542 ada 42 parsel hk.

9 / 09/2019

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Fenerbahçe Mah. Hacı Mehmetefendi Sok. Dalyan E.
No:24 E Kadıköy/İSTANBUL

İlgi : 03/09/2019 tarih ve 13828 sayılı dilekçe

İlgi dilekçe ile, Bahçelievler ilçesi Yenibosna Mah. 1542 ada 42 parsel sayılı yere ait yazılı imar durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel; 21/06/2009 t.t.li 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında ve 1/1000 ölçekli 24/07/2018 tarihli tadilat planında ayrıık nizam E:2.75 yapılaşma şartlarında "TİCARET ALANI" nda kalmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği plan notlarında;

***TİCARET ALANINDA SADECE BÜRO VE OFİS FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.**

***TİCARET ALANINDA YAPI YÜKSEKLİĞİ SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.**

***OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞLARI İÇİN UTK KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.**

***UYGULAMA AŞAMASINDA HAFİF METRO HATTI İLE İLGİLİ İBB ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ VE RAYLI SİSTEM DAİRE BAŞKANLIĞINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.**

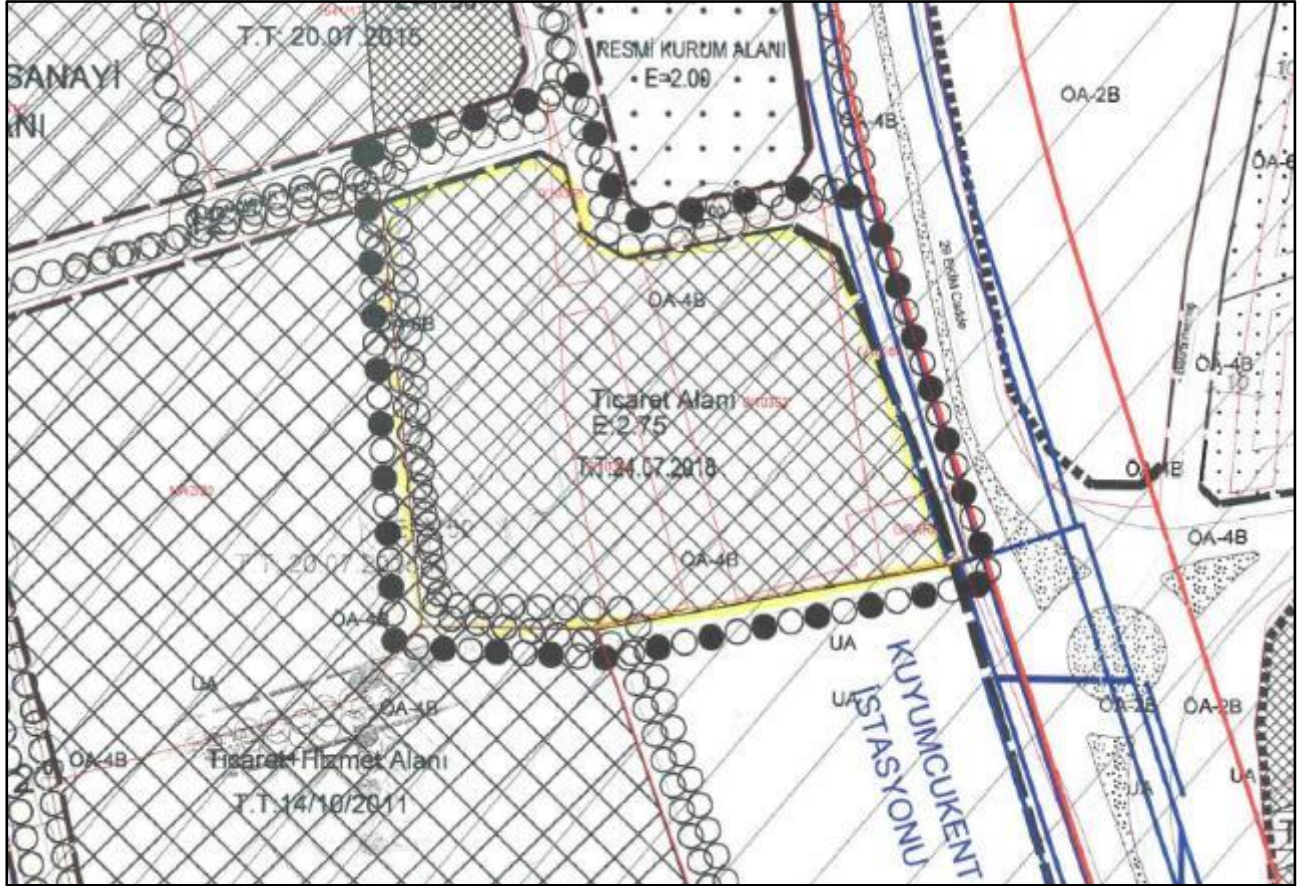
***OTOPARK İHTİYACI PARSEL BÜNYESİNDE HER 30 M2 LİK İNŞAAT ALANI İÇİN 1 ARAÇLIK OTOPARK ALANI AYRILACAKTIR.**

***AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 21.06.2009 T.T.Lİ BEHÇELİEVLER REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR, denilmektedir.**

Bilgilerinize rica ederim.

Aytekir KESKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

EK : 1/1000 Plan örneği



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu parsel, 21.06.2009 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta iken taşınmazın da bulunduğu bölgeye ilişkin 24.08.2018 tarihinde plan tadilatı yapılmış olup konu plan tadilatı kapsamında 21.06.2009 onay tarihli plan ile bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 21.06.2009 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup KAKS: 2,75 yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Bahçelievler Belediyesi'nde 18.12.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu 1542 ada 42 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni bir yapı inşa edilmesi durumunda yapı, ilgili kanuna tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu 1542 ada 42 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup Bahçelievler Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan konu taşınmaza ilişkin düzenlenmiş herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yenibosna Mahallesi, 1542 Ada 42 No.lu Parsel, Bahçelievler/İstanbul

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Bahçelievler ilçesi, İstanbul ili Avrupa Yakası'nın gelişmekte olan ticaret ve hizmet merkezlerinden biridir. D-100 Karayolu'na yakınlığı, TEM Otoyolu bağlantısı, Basın Ekspres Caddesi'ne yakın mesafesi dolayısıyla bölgenin erişilebilirliği yüksek olup bölgede eski sanayi ve depo tesislerinin konumlu olduğu arsalar üzerinde ticaret fonksiyonlu projelerin geliştirildiği söylemek mümkündür. Nüfus yoğunluğu oldukça fazla olan Bahçelievler ilçesinde geliştirilen projeler ve parsel bazında yapılan kentsel dönüşüm projeleri ile ilçenin nitelikli yapı stoğunun artırılması hedeflenmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede karayolu ulaşım bağlantılarına ek olarak, kargo uçuşlarının yapıldığı Atatürk Havalima'nın bulunması, ilçeyi önemli bir lojistik merkez haline getirmektedir. Firmaların merkez ofislerinin bulunduğu bölgede; hastaneler, kamu binaları, alışveriş merkezleri, oteller ve fuar merkezi bulunmaktadır. D-100 Karayolu hattı boyunca devam eden metrobüs güzergahı, otobüs ve minibüs seçeneklerine ek olarak taşıdığı yolcu kapasitesi nedeniyle önemlidir. Ayrıca taşınmazın konumlu olduğu 29 Ekim Caddesi üzerinde Ataköy-Basın Ekspres-İkitelli güzergahında inşaatı devam eden metro çalışmaları tamamlandığında; bölgeye yeni bir ulaşım alternatifi oluşacaktır. Değerleme konusu taşınmaz, inşaatı devam etmekte olan Ataköy-Basın Ekspres-İkitelli Metro güzergahının İhlas Yuva Metro durağına yakın konumdadır.

Değerlemeye konu olan taşınmazın yakın çevresinde; Kuyumcukent AVM, Starcity Outlet AVM, İstanbul Fuar Merkezi, CNR Expo, Dünya Ticaret Merkezi, Medipol Safaköy Hastanesi, Bahçelievler Devlet Hastanesi, Bahçelievler Belediyesi, Altınyıldız İlkokulu ve İhlas Holding Sitesi bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Atatürk Havalimanı	4 km
Yenikapı Etkinlik Alanı	20 km
Avrasya Tüneli	26 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	29 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Yenibosna Mahallesi'nde konumlu 1542 ada, 42 parseldir. Söz konusu parsel 8.204,51 m² yüz ölçümüne sahiptir.

Söz konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamakta olup parselin üzeri kısmen beton zemin kısmen doğal bitki örtüsü kaplı durumdadır.

Değerleme konusu 1542 ada, 42 no.lu parsel, geometrik yapısı itibarıyla kareye benzer bir geometrik şekle ve 29 Ekim Caddesi'ne cephe olan kısmında düze yakın, parselin arka kısmında ise hafif eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Söz konusu 42 no.lu parselin çevresi kısmen betonarme üzeri tel çit ile çevrilidir.

Değerleme konusu parselin 29 Ekim Caddesi'ne yaklaşık 75 m cephesi bulunmaktadır. Parselin kuzey yönde yer alan sokağa cephesi ise yaklaşık 200 m'dir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı veya inşaat bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı veya inşaat bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, merkezi bir konumda, ulaşım kabiliyetinin yüksek olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz, D-100 Karayolu'na yaklaşık 3 km mesafededir.
- Taşınmaz, konumu itibari ile D-100 Karayolu, TEM Otoyolu ve Basın Ekspres Caddesi'nin yakınında, oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Taşınmaza metro, otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.
- Taşınmazın yakınında Ataköy-Basın Ekspres-İkitelli Metro Hattı'nın inşaatı devam etmekte olup planlanan "İhlas Yuva" metro çıkışı, taşınmaza yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yakınında, T.C Merkez Bankası Grup Merkezi, Ulusal Bankaların Grup Merkezleri, T.C. Merkez Bankası Takas ve Saklama Merkezi, Darphane Saymanlık Merkezi ile Kuyumcukent İş Merkezi ve AVM gibi bilinirliği bulunan yapılar yer almaktadır.
- Taşınmaz, kargo uçuşlarının yapıldığı Atatürk Havalimanı'na yakın konumda bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede günün belirli saatlerinde trafik problemi yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Bahçelievler bölgesinde son yıllarda birçok plaza binasının, nitelikli iş merkezlerinin ve nitelikli konut projelerinin inşa edilmiş olması ve bölgede planlanan ve devam etmekte olan kentsel dönüşüm projeleri taşınmazın bulunduğu bölgenin cazibesini artırmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan bilinirliği yüksek alışveriş merkezleri, hastaneler ve kamu binaları bölgeyi önemli bir çekim merkezi haline getirmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşulları bölgede yer alan diğer imarlı arsalara kıyasla göre daha yüksektir.
- Ataköy-Basın Ekspres-İkitelli Metro Hattı tamamlandığında bölgeye alternatif erişim olanağı sunacaktır.

✗ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede son dönemlerde birbiri ardına hayata geçen projeler, birbiri için rekabet unsuru oluşturmaktadır. Bununla birlikte bölgeye son dönemlerde gelen yoğun arzun, talepten daha fazla olduğu ve bu nedenle bölgede boşluk oranlarının yüksek olduğu gözlemlenmektedir.
- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmeye başlamıştır

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin benzer nitelikli taşınmazların satış işlemleri dikkate alınarak el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; taşınmazın yer aldığı pazarda, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşımı modeliyle el değiştirmesi ve konu taşınmazın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı sınırlarında bulunması ve planda belirtilen fonksiyona göre yapılaşma koşullarının belli olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazın üzerinde mevcut durumda yapı bulunmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Coldwell Banker 0532 430 48 38	Taşınmaza yakın konumludur.	Ticaret+ Hizmet Alanı	E: 1,50	Satılmış / 2019 Ocak ayında	4.500	25.000.000	5.556	* Küçükçekmece ilçesinde yer almaktadır. * Konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.
2	Coldwell Banker 0532 430 48 37	Taşınmaza yakın konumlu, Kavak Sokak üzerinde yer almaktadır.	Ticaret+ Hizmet Alanı	E: 1,50	Satılmış / 2019 Ağustos ayında	4.000	30.000.000	7.500	* Basın Ekspres Yolu'na yakın konumludur. * Konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Taşınmazın, piyasa ortalamasına göre nispeten yüksek bedelden satış gördüğü öğrenilmiştir.
3	Tohum Gayrimenkul 0533 092 00 02	Yeni Bosna Merkez Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E: 1,50	Satılmış / Yakın zaman önce	8.000	72.000.000	9.000	* Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek bir konumdur. * Konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmazla benzer yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Taşınmazın, piyasa ortalamasına göre nispeten yüksek bedelden satış gördüğü öğrenilmiştir.
4	Ada Emlak 0532 243 55 22	Yeni Bosna Merkez Mahallesi'nde konumlu	Ticaret+ Konut	E: 1,50	Satılık	19.000	130.000.000	6.842	* Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek bir konumdur. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Mustafa Bayram 0532 722 96 14	Yeni Bosna Merkez Mahallesi'nde konumlu	Ticaret+ Konut	E: 1,50	Satılık	507	3.600.000	7.101	* Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek bir konumdur. * Konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir. * Söz konusu taşınmaz için yakın zaman önce 3.200.000-TL bedelle teklif gelmiştir.
6	Ada Emlak 0532 243 55 22	Yeni Bosna Merkez Mahallesi'nde konumlu	Ticaret+ Konut	E: 1,50	Satılık	6.000	50.000.000	8.333	* Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek bir konumdur. * Konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir.
7	Kuzeybatı / Burhan Çiçek 0532 522 52 46	Yeni Bosna Merkez Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E: 1,50	Satılık	21.120	198.000.000	9.375	* Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek bir konumdur. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir. * Söz konusu taşınmazın yaklaşık 150.000.000-TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde konu taşınmaza benzer nitelikte stalık arsa stokunun az olduğu tespit edilmiştir. Yenibosna Mahallesi'nde ve "Prestij Hizmet Alanı" ve "Ticaret Alanı" lejandına sahip arsaların yer aldığı Bahçelievler bölgesinde yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip arsaların imar durumları, yola cepheleri, Basın Ekspres Yolu'na göre konumları, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları gibi özellikleri dikkate alınarak söz konusu arsanın birim satış değerinin 10.250-10.750-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Niteliği	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Coldwell Banker 0532 430 48 37	Capital Tower'da konumludur.	Satılmış / Yaklaşık 3 yıl önce	Ofis	1.100	9.500.000	8.636	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Basın Ekspres Yolu'na cepheli Capital Tower'da konumludur. * 10. katta konumlu olup shell&core teslim edilmiştir. * Konu ofisin Basın Ekspres Yolu manzarasına sahip olduğu öğrenilmiştir. * Satışın, inşaat firması tarafından gerçekleştirildiği öğrenilmiştir. * Taşınmaz bilinirliği yüksek ve nitelikli bir projede konumludur.
2	Coldwell Banker 0532 430 48 37	İstwest projesinde konumludur.	Satılmış / Yaklaşık 1 yıl önce	Ofis	107	700.000	6.542	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * 2+1 tipindedir. * Ara katta konumludur. * Konum özellikleri açısından oldukça avantajlı olup peyzaj ve havuz manzaralıdır. * İç mekanı kaliteli malzemelerle yapılmıştır. * Taşınmaz bilinirliği yüksek ve nitelikli bir projede konumludur.
3	Yeşilyuvam Gayrimenkul 0542 603 66 01	İstwest projesinde konumludur.	Satılık	Ofis	141	980.000	6.950	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * 2+1 tipindedir. * 12. katta konumludur. * Konum özellikleri açısından oldukça avantajlı olup peyzaj ve havuz manzaralıdır. * İç mekanı kaliteli malzemelerle yapılmıştır. * Taşınmaz bilinirliği yüksek ve nitelikli bir projede konumludur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Niteliği	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
4	Yeşilyuvam Gayrimenkul 0542 603 66 01	İstwest projesinde konumludur.	Satılık	Ofis	94	780.000	8.298	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * 1,5+1 tipindedir. * 3. katta konumludur. * İç mekan kaliteli malzemelerle yapılmıştır. * Taşınmaz bilinirliği yüksek ve nitelikli bir projede konumludur.
5	Century21 One 0534 349 52 61	Prime Residence'ta konumludur.	Satılık	Ofis	112	960.000	8.571	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * 2+1 tipindedir. * 14. katta konumludur. * İç mekan kaliteli malzemelerle yapılmıştır. * Taşınmaz bilinirliği yüksek ve nitelikli bir projede konumludur.
6	Mülk Sahibinden 0533 209 56 20	İstanbul Vizyon Park'ta konumludur.	Satılık	Ofis	80	695.000	8.688	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yer almaktadır. * 1+0 tipindedir. * 6. katta konumludur. * İç mekan kaliteli malzemelerle yapılmıştır. * Taşınmaz bilinirliği yüksek ve nitelikli bir projede konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofis birim satış değerlerinin projenin nitelik ve bilinirliğine, ticari kabiliyetine, kat sayısına, ofis tipine, iç mekan kalitesine, konum özelliklerine ve ofis bloku içerisinde konumlanışına, kapalı alanına vb bağlı olarak değiştiği ve bununla birlikte değerlendirme konusu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede yer alacak bir ofisin birim satış değerinin 7.500-8.500-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

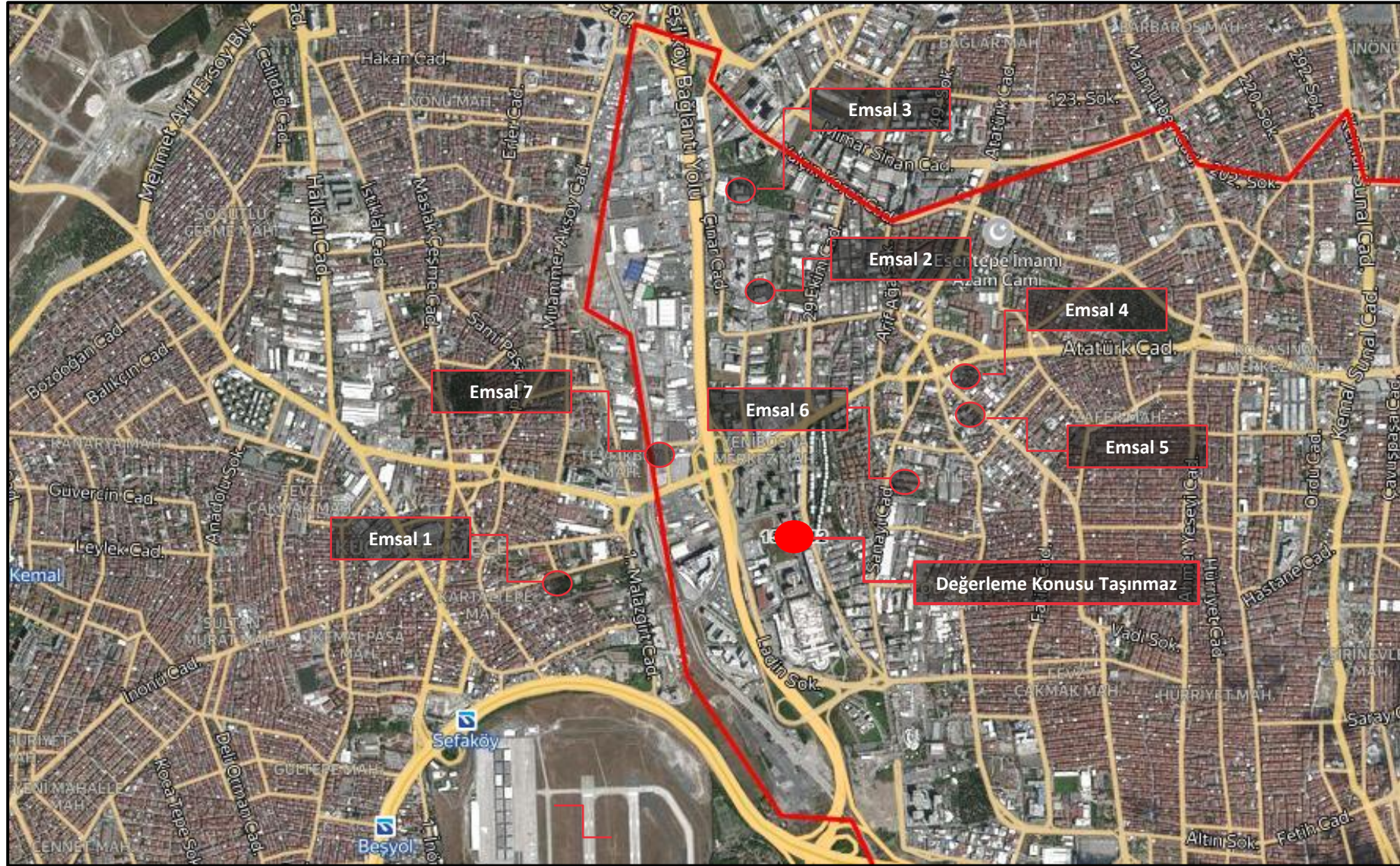
Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Cadde Plus Gayrimenkul Danışmanlık 0532 100 87 34	Niş İstanbul A Blok'ta konumludur.	Dükkan	Satılık	197	2.555.000	12.970	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Zemin katta yer almaktadır. * Taşınmaz bilinirliği yüksek ve nitelikli bir projede konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Same Gayrimenkul 0532 276 17 52	EGM Business Park'ta konumludur.	Dükkan	Satılık	419	5.500.000	13.126	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Zemin katta yer almaktadır. * Taşınmaz bilinirliği yüksek ve nitelikli bir projede konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Yurt Gayrimenkul 0534 453 65 95	Niş İstanbul A Blok'ta konumludur.	Dükkan	Satılık	163	2.400.000	14.724	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Zemin katta yer almaktadır. * Taşınmaz bilinirliği yüksek ve nitelikli bir projede konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Nomos Gayrimenkul 0530 081 19 03	Fortis İstanbul'da konumludur.	Dükkan	Satılık	630	9.500.000	15.079	* Taşınmazların bulunduğu bölgede yer almaktadır. * Zemin katta yer almaktadır. * Taşınmaz bilinirliği yüksek ve nitelikli bir projede konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkan birim satış değerlerinin dükkanın konumlu olduğu projenin tercih edilirliğine ve bilinirliğine, iç mekan özelliklerine, cephe genişliğine, reklam kabiliyetine, konum özelliklerine, düz giriş kullanımı olup olmamasına, kapalı alanına ve bu alanın kat bazında dağılımına vb bağlı olarak değiştiği ve bununla birlikte değerlendirme konusu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede yer alacak ticari ünitelerin birim satış değerinin 12.250-12.750-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi / Arsa



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA								
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
		1	2	3	4	5	6	7
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5.556	7.500	9.000	6.842	7.101	8.333	9.375
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%	0%	-10%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	15%	10%	25%	25%	20%	0%
	Yapılaşma Hakkı	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	0%	15%	-20%	-5%	25%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		9.667	11.138	11.340	10.468	10.065	10.875	10.898

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - OFİS							
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.636	6.542	6.950	8.298	8.571	8.688
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Piyasa Koşulları	20%	10%	0%	0%	0%	0%
	Konum	-10%	-5%	-5%	-5%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	6%	6%	6%	2%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-10%	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		8.809	7.268	7.020	7.962	8.306	8.601

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	12.970	13.126	14.724	15.079
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-15%	-10%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	15%	10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)		11.673	11.814	13.252	13.458

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1542 Ada, 42 No.lu Parsel	8.204,51	10.600	86.967.806
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			86.967.806
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			86.970.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında söz konusu arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilebilecek proje ile ilgili emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Boş arsaların değerlemesinde değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerleme çalışmasında değerlemeye konu 1542 ada, 42 no.lu parsel üzerinde, taşınmazın mevcut imar durumu ve yapılaşma şartları dikkate alınarak, zemin katında ticari üniteler bulunan bir ofis projesi geliştirilmiştir.

İndirgeme Oranı Hesaplaması (raporda kullanılmıyorsa silinebilir)

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması

dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %13,29

Risk primi: %3,21

İndirgeme oranı: %16,50 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları (raporda kullanılmıyorsa silinebilir)

Bu değerleme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- Arsa sahibi ve müteahhit arasında %45-%55 oranında anlaşmaların ağırlıkta olduğu tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek, mevcut imar durumuna uygun bir proje için hasılat paylaşımının da %45-%55 olarak alınabileceği görüşüne varılmıştır.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Altyapı maliyeti içerisinde, dolaşımı sağlayacak yollar için temel maliyeti, doğalgaz, elektrik, atık-çeme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde konu parsel genelinde çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki arz-talep dengesi dikkate alınarak, projede yer alması muhtemel ofis ve dükkanlar için yıllar bazında satış oranları belirlenmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Ada/Parsel No	1542/42
İmar Durumu	Ticaret
Parsel Alanı	8.204,51
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	8.204,51
Emsal / KAKS	2,75

Emsale Dahil Alanı (m ²)	22.562,40
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	29.331,12

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	29.331,12
Ofis Alanı (m ²)	23.464,90
Ticaret Alanı (m ²)	5.866,22

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Ofis Fonksiyonu	23.464,90	2.800	65.701.716
Ticaret Fonksiyonu	5.866,22	2.600	15.252.184
Otopark	12.634,95	1.150	14.530.187
Ortak Alan	1.193,12	1.000	1.193.120
Toplam	43.159,19		96.677.208

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	96.677.208
Altyapı Maliyeti	7.734.177
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	3.867.088
Proje Genel Giderleri	6.496.708
Toplam (TL)	114.775.181

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	30/12/2020	30/12/2021	30/12/2022
Oran	0%	50%	50%
Maliyet (TL)	0	57.387.590	57.387.590

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	8.000
Fiyat Artış Oranı 1. Yıl	10,75%
Fiyat Artış Oranı 2. Yıl	9,25%
Fiyat Artış Oranı 3. Yıl	8,50%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	12.500
Fiyat Artış Oranı 1. Yıl	10,75%
Fiyat Artış Oranı 2. Yıl	9,25%
Fiyat Artış Oranı 3. Yıl	8,50%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,5%

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	30/12/2020	30/12/2021	30/12/2022	30/12/2023	30/12/2024
Ofis Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	23.464,90	23.464,90	23.464,90	23.464,90	23.464,90
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	30,00%	45,00%	25,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	7.039,47	10.559,20	5.866,22
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		8.000,00	8.860,00	9.679,55	10.502,31
Toplam Ofis Gelirleri	0	0	62.369.700	102.208.347	61.608.920
Ticaret Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	5.866,22	5.866,22	5.866,22	5.866,22	5.866,22
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	0,00	2.933,11	2.933,11
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		12.500,00	13.843,75	15.124,30	16.409,86
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	0	44.361.262	48.131.969
Proje Toplam Gelirleri	0	0	62.369.700	146.569.608	109.740.889
İnşaat Maliyeti	0	57.387.590	57.387.590	0	0
Pazarlama Gideri	0	0	935.546	2.198.544	1.646.113
Net Nakit Akışları	0	-57.387.590	4.046.565	144.371.064	108.094.776

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	13,29%	13,29%	13,29%
Risk Primi	2,71%	3,21%	3,71%
İndirgeme Oranı	16,00%	16,50%	17,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	105.703.138	103.685.333	101.707.864
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	105.700.000	103.690.000	101.710.000

Arsa Sahibi	45%
Müteahhit	55%

Arsa Değeri (TL)	87.852.645
Müteahhit Geliri (TL)	15.832.688
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	10.708
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	10.700

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde proje geliştirilen taşınmazın gelir yaklaşımıyla hesaplanan boş arsa değeri 87.855.000-TL, projenin bugünkü değeri ise 103.690.000-TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve bölge gelişimi ile uyumlu olarak **“Ticaret”** amaçlı kullanımıdır.

7.6 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa” vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 15.02.2019 tarih ve 3616 yevmiye no ile kayıtlı “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %38 değişken faiz ile F.B.K. vadeli 50.000.000,00-TL tutarında”, 08.07.2019 tarih ve 15982 yevmiye no ile kayıtlı “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %38 değişken faiz ile F.B.K. vadeli 45.000.000,00-TL tutarında”, 08.07.2019 tarih ve 15983 yevmiye no ile kayıtlı “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %38 değişken faiz ile F.B.K. vadeli 20.000.000,00-TL tutarında”, 08.07.2019 tarih ve 15984 yevmiye no ile kayıtlı “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %38 değişken faiz ile F.B.K. vadeli 5.000.000,00-TL tutarında” ve 08.07.2019 tarih ve 15980 yevmiye no ile kayıtlı “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, yıllık %38 değişken faiz ile F.B.K. vadeli 10.000.000,00-TL tutarında” ipotek kayıtları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazın değerini olumsuz yönde etkilemeyeceği düşünülmektedir.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtları devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	86.970.000
Gelir Yaklaşımı	87.855.000

Konu taşınmaz, yer aldığı pazarda yer alan satılık/satılmış gayrimenkullerle olumlu ve olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış, ulaşılabilen bilgiler doğrultusunda değer etkileyen tüm etmenler değerlendirilerek pazar yaklaşımı uygulanmıştır. Ayrıca, konu taşınmazın üzerinde üzerine inşa edilebilecek proje ile gelir yaratma potansiyeli dikkate alınarak, pazarda yer alan konut emsalleri ve pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda yapılan varsayımlara göre gelir yaklaşımı uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	86.970.000 TL	Seksenaltımilyondokuzyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	102.624.600 TL	Yüzikimilyonaltıyüzırmidörtbinaltıyüz-TL

Güneş Özçelik
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BAHÇELİEVLER	
	Mahalle/Köy:	YENİBOSNA	
	Mevki:	KÖYALTI	
	Ada:	1542	
	Parsel:	42	
	Yüz Ölçümü:	8.204,51 m2	
Cilt/Sayfa No:	231 - 22809		
Niteliği:	ARSA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	237600/ 820451	2.376,00
	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	91323/ 820451	913,23
	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	14218/ 820451	142,38
	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	43549/ 820451	435,49
	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	317719/ 820451	3.177,19
	KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.	116022/ 820451	1.160,22
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	#####	Tevhit İşlemi (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil No:
		25/07/2019 - 17633	
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belütmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.						Tarih: 9-12-2020-13:47	
							
TAPU KAYIT BİLGİSİ							
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1542/42				
Taşınmaz Kimlik No:	106625338	AT Yüzölçümü(m2):	8204.51				
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:					
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:					
Mahalle/Köy Adı:	YENİBOSNA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:					
Mevkii:	KÖYALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:					
Cilt/Sayfa No:	231/22809	Arsa Pay/Payda:					
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA				
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
492364311	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	317719/82 0451	3177.19	8204.51	Tevhit İşlemi (TSM) 25-07-2019 17633	-
492364312	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	116022/82 0451	1160.22	8204.51	Tevhit İşlemi (TSM) 25-07-2019 17633	-
492364313	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM	-	237600/82 0451	2376.00	8204.51	Tevhit İşlemi (TSM)	-

	ŞİRKETİ V					25-07-2019 17633	
492364314	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	91323/820 451	913.23	8204.51	Tevhit İşlemi (TSM) 25-07-2019 17633	-
492364315	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	14238/820 451	142.38	8204.51	Tevhit İşlemi (TSM) 25-07-2019 17633	-
492364316	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	43549/820 451	435.49	8204.51	Tevhit İşlemi (TSM) 25-07-2019 17633	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 7

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	50000000.00 TL	%38değişk en	1/0	F.B.K.	Bahçelievler - 15-02-2019 14:18 - 3616
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bahçelievler - YENİBOSNA Mah. - (Aktif) - 1542 Ada - 42 Parsel	317719/82 0451	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	50000000.00 TL	Bahçelievler - 15-02-2019 14:18 - 3616	-	

3 / 7

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	45000000.00 TL	% 38 değişken	1/0	F.B.K.	Bahçelievler - 08-07-2019 16:47 - 15982
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bahçelievler - YENİBOSNA Mah. - (Aktif) - 1542 Ada - 42 Parsel	237600/82 0451	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	45000000.00 TL	Bahçelievler - 08-07-2019 16:47 - 15982	-	

4 / 7

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	20000000.00 TL	% 38 değişken	1/0	F.B.K.	Bahçelievler - 08-07-2019 16:48 - 15983
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bahçelievler - YENİBOSNA Mah. - (Aktif) - 1542 Ada - 42 Parsel	91323/820 451	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Bahçelievler - 08-07-2019 16:48 - 15983	-	

5 / 7

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	5000000.00 TL	% 38 değişken	1/0	F.B.K.	Bahçelievler - 08-07-2019 16:50 - 15984

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Bahçelievler - YENİBOSNA Mah. - (Aktif) - 1542 Ada - 42 Parsel	14238/820 451	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 TL	Bahçelievler - 08-07-2019 16:50 - 15984	-

6 / 7

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	10000000.00 TL	% 38 değişken	1/0	F.B.K.	Bahçelievler - 08-07-2019 16:46 - 15980

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Bahçelievler - YENİBOSNA Mah. - (Aktif) - 1542 Ada - 42 Parsel	43549/820 451	(SN:8119222) KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Bahçelievler - 08-07-2019 16:46 - 15980	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vHWhkXN2Zq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



7 / 7

Ek 3: Onaylı İmar Durumu Belgeleri



T.C.
BAHÇELİEVLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 35345133-115.02.01-13828
Konu : yenibosna 1542 ada 42 parsel hk.

9 / 09/2019

KUYUMCUKENT GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş.
Fenerbahçe Mah. Hacı Mehmetefendi Sok. Dalyan E.
No:24 E Kadıköy/İSTANBUL

İlgi : 03/09/2019 tarih ve 13828 sayılı dilekçe

İlgi dilekçe ile, Bahçelievler ilçesi Yenibosna Mah. 1542 ada 42 parsel sayılı yere ait yazılı imar durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel; 21/06/2009 t.t.li 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında ve 1/1000 ölçekli 24/07/2018 tarihli tadilat planında ayrıık nizam E:2.75 yapılaşma şartlarında "TİCARET ALANI" nda kalmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği plan notlarında;

***TİCARET ALANINDA SADECE BÜRO VE OFİS FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.**

***TİCARET ALANINDA YAPI YÜKSEKLİĞİ SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.**

***OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞLARI İÇİN UTK KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.**

***UYGULAMA AŞAMASINDA HAFİF METRO HATTI İLE İLGİLİ İBB ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ VE RAYLI SİSTEM DAİRE BAŞKANLIĞINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.**

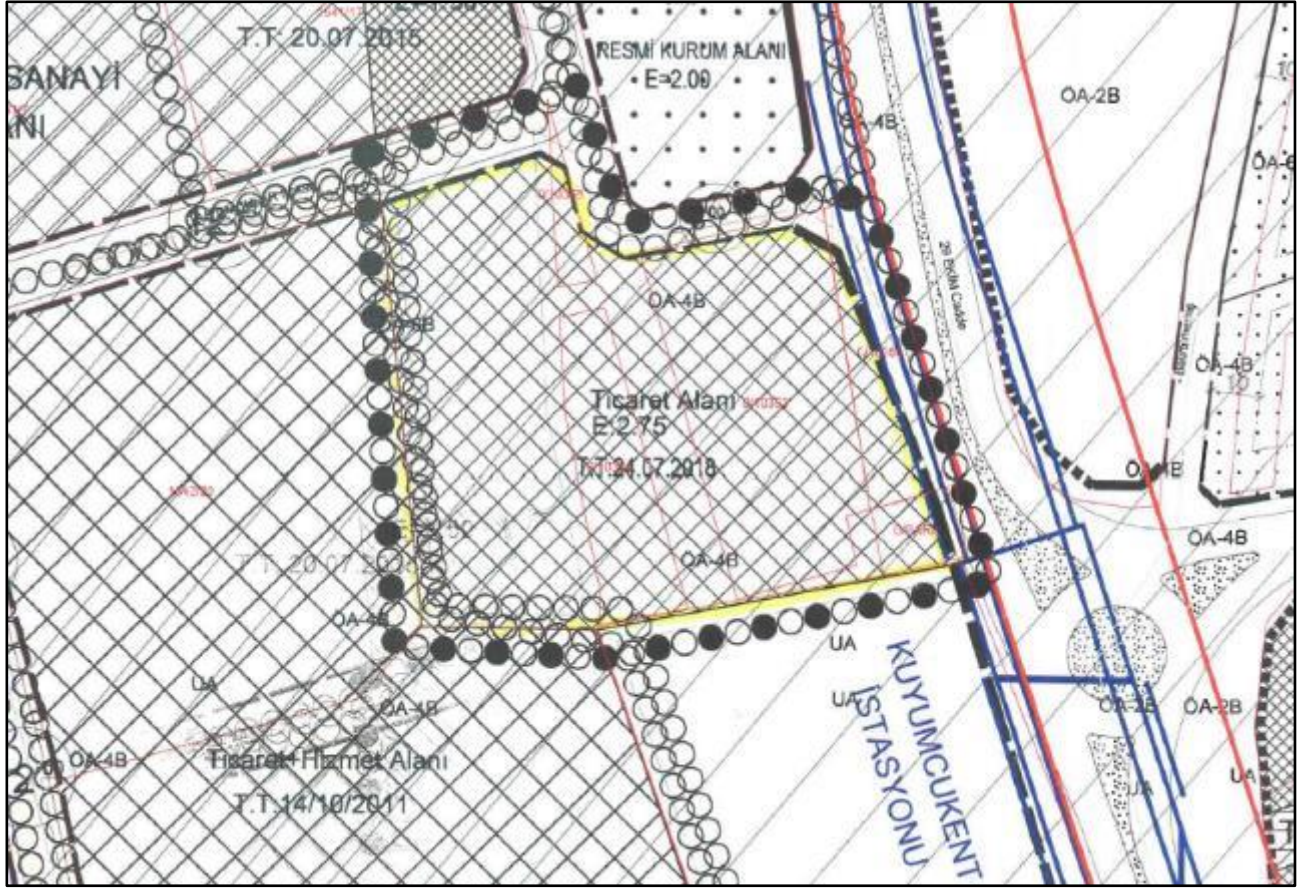
***OTOPARK İHTİYACI PARSEL BÜNYESİNDE HER 30 M2 LİK İNŞAAT ALANI İÇİN 1 ARAÇLIK OTOPIRK ALANI AYRILACAKTIR.**

***AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 21.06.2009 T.T.Lİ BEHÇELİEVLER REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR, denilmektedir.**

Bilgilerinize rica ederim.

Aytekin KESKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

EK : 1/1000 Plan örneği



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Güneş ÖZÇELİK		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.06.1993		
Mesleği	Şehir Plancısı - Lisanslı Değerleme Uzmanı (912800)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Antalya Levent Aydın Anadolu Lisesi, (2007 - 2011) Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2011 - 2015)		
İş Tecrübesi	06.2017- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2016 - 11.2016	Belde Planlama Mim. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
	09.2013 - 05.2014	MSGSÜ - Bilimsel Araştırma Projeleri Birimi	Asistan
	07.2013 - 09.2013	Antalya Muratpaşa Belediyesi - Plan ve Proje Müdürlüğü	Stajyer
	06.2012 - 08.2012	Dg Academia Mimarlık (Y. Mim. Okan Koloğlu)	Stajyer
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 912800) İngilizce Dil Eğitim Kursu, South Bank University, Londra/İngiltere		
Yabancı Diller	İngilizce, Rusça		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	Ocak 2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016- Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014- Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Düzenlenme Tarihi: 12.11.2020

Belge No: 912800

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

GÜNEŞ ÖZÇELİK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 20.01.2015

No : 403562

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.12.2020

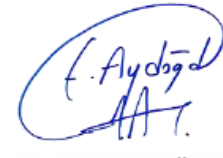
Belge No: 2019-02.6965

Sayın Güneş ÖZÇELİK

(T.C. Kimlik No: 46882335526 - Lisans No: 912800)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

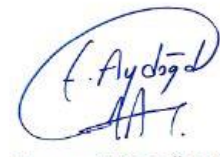
Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan