



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 K:7 D:18

Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

TARİH:

30.12.2016

RAPOR NO:

MD-SP144

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.C. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
 - 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
 - 4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Arazi Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemedesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

BÖLÜM 7 : EKLER

- 7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2. Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örneklere.
- 7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi** : 30.12.2016
- 1.2. Rapor Numarası** : MD-SP144
- 1.3. Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Hakan Tokgöz
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı** : Ayşe Evcin
- 1.6. Değerleme Tarihi** : 26.12.2016
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi** : 2016/028SPK
09.12.2016
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama** : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait taşınmazların SPK düzenlemeleri kapsamında adil piyasa değerini içeren değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL dir.

Şirketimiz; Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18 Balmumcu Beşiktaş/İstanbul adresinde hizmet vermektedir. Tel:0212 327 43 43 Faks: 0212 227 48 48.

e-mail: info@makrogd.com

2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adres: Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Deliyunus Köyü 261 parsel (5 adet 1 katlı, 1 adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası), 944 parsel (2 katlı ve 3 katlı iki kargir işyeri işyeri ve arsası) niteliğindeki taşınmazların adil piyasa değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Değerlemeye konu gayrimenkuller Arnavutköy ilçesi Deliyunus köyü Türkmen mevkiinde Durusu Park projesi kapsamında yer almaktadır. Durusu Park Projesi Arnavutköy İlçe Merkezine 22 km. uzaklıkta Terkos Gölü ve bölgede yapımı devam eden yeni duble yol yapımı güzergahı arasındaki bölgede bulunmaktadır. Site yönetiminden alınan bilgiye göre konu proje 6.500.000 m² alanı kapsamaktadır. Bu alanın 2.500.000 m² lik bölümü orman alanı, geri kalan bölüm imar alanı olarak projelendirilmiştir. Proje kapsamında yapılaşma için ayrılan alanlar 3000 m² ve 5000 m² alana sahip parsellerden oluşmaktadır. Mevcut durumda 65 adet tamamlanan, yaklaşık 35 adet ise natamam inşaat halinde yapı yer almaktadır. Site kapsamında Durusu Park Otel, Atlı Spor Tesisleri, Restaurant, Av hayvanları müzesi ve geniş mesire alanları bulunmaktadır. Proje kapsamında iç yollar komple asfalt döşeli olup; siteye giriş 7/24 güvenlik nezaretinde yapılmaktadır.

3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:

Durusu Park'a iki yoldan ulaşım mümkündür.

1- Tem Otoyolundan Hadımköy_Büyükçekmece sapağında çıkıp, gişelerden sonraki trafik ışıklarından sağa saparak Hadımköy, Yassıören ve Tayakadın güzergahı takip edilerek ulaşım sağlanabilir.

2- Kemerburgaz-Göktürk üzerinden ışıklar, İhsaniye, Tayakadın güzergahı takip edilerek ulaşım sağlanabilir.

Durusu Park, Arnavutköy ilçe merkezine 22 km. uzaklıktadır.

3.1.C. Tanımı:

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, Boyalık Mahallesi konumlanan, 261 parsel, “**5 adet 1 katlı, 1 adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası**” ana gayrimenkul niteliklidir. Mevcutta kullanılmamaktadır. Mülkün uzun süredir kullanılmadığı, içinin ve çevresinin kullanıma uygun olmadığı tespit edilmiştir. Arnavutköy Belediyesi İmar Arşivinde parsel üzerinde bulunan yapılara ait herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Arnavutköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nce Turhan Gündüz'e hitaben yazılan 24.10.2014 tarih, 7029/233133 sayılı bilgilendirme yazısından 261 ve 944 parsellerin 4 parselin ifrazından oluştuğu ve 4 parsel için 08.02.1974 tarihli temel ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu yapı ruhsatı düzenlendiği belirtilmiştir. Bu evraka aynı bölgede bulunan farklı bir dosya içerisinden ulaşılmıştır. Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nden pafta üzerinde parselin yeri ve yapıların durumu hakkında bilgi alınmıştır. Alınan bilgiye göre parsel üzerinde yer alan yapıların alanları şu şekildedir,

1 katlı yapı: 101,92 m²

1 katlı yapı: 93,03 m²

1 katlı yapı: 110,05 m²

1 katlı yapı: 115,13 m²

1 katlı yapı: 115,13 m² (Bu yapının bir bölümü yol koruma bandına taşmaktadır.)

2 katlı yapı: 92,35 m² + 92,35 m² = 184,7 m² (Bu yapının bir bölümü yol koruma bandına taşmaktadır.)

261 parsel üzerinde toplam kadastral alan: 719,96 m²

Toplam Mevcut Alan: 719,96 m²

Bu parsel üzerinde bulunan “4 yapraklı yonca” şeklindeki 5 adet 1 katlı, 1 adet 2 katlı yapıların tamamı bakımsız ve metruk yapı şeklindedir. Tek katlı yapıların ve 2 katlı yapının tamamı kısmen taş, kısmen beton yapıdır. Çatıları ise ahşap olan yapıların doğramaları da ahşaptır. Yapıların ısınma sistemi bulunmamaktadır.

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, Boyalık Mahallesi konumlanan, 944 parsel, “**2 katlı ve 3 katlı 2 kargir işyeri ve arsası**” ana gayrimenkul niteliklidir. Mevcutta 3 katlı yapının zemin katında Üstay Doğal Yaşam Müzesi bulunmaktadır. Diğer katları ise kullanılmamaktadır. Parsel üzerinde yer alan 2 katlı yapı da mevcutta kullanılmamaktadır. Arnavutköy Belediyesi İmar Arşivinde parsel üzerinde bulunan yapıya ait herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Arnavutköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nce Turhan Gündüz'e hitaben yazılan 24.10.2014 tarih, 7029/233133 sayılı bilgilendirme yazısından 261 ve 944 parsellerin 4 parselin ifrazından oluştuğu ve 4 parsel için 08.02.1974 tarihli temel ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu yapı ruhsatı düzenlendiği belirtilmiştir. Bu evraka aynı bölgede bulunan farklı bir dosya içerisinden ulaşılmıştır. Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nden pafta üzerinde parselin yeri ve yapıların durumu hakkında bilgi alınmıştır. Alınan bilgiye göre parsel üzerinde yer alan yapının alanları şu şekildedir:

Pafta üzerinde belirtilmeyen Bodrum Kat: Yaklaşık 125 m² (Bu bölümün içi görülememiştir.)

Zemin Kat: 125 m²

Yaşam Müzesi Olarak Kullanılan Yapı ise,

Pafta üzerinde **zemin katı** 144,81 m² olarak görülmektedir. (Mevcutta ise ilaveler yapılmış ve yaklaşık olarak 300 m² alanlıdır.)

Bu yapının 1.katı da 144,81 m² alanlıdır. 2.katı da 144,81 m² alanlıdır. (Ayrıca ilave olarak çatı katı yapılmıştır. İlave çatı katı da 144,81 m² alanlıdır.)

944 parsel üzerinde toplam kadastral alan: 684,43 m²

Toplam Mevcut Alan: 984,43 m²

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Arnavutköy
Bucağı	: -
Mahallesi	: -
Köyü	: Deliyunus
Sokağı	: -
Mevkii	: Türkmen
Pafta No	: -
Ada No	: -
Parsel No	: Tablodadır.
Yüzölçümü	: Tablodadır.
Maliki	: Tablodadır.
Tapu Türü	: Tablodadır.
Ana Gayrimenkul	: Tablodadır.
Vasfı	
B.Bölümün Niteliği	: -
Blok No	: -
Bağımsız Bölüm No	: -
Arsa Payı	: -
Eklentisi	: -

İl	İlçe	Köy	Parsel	Ana Gayrimenkul Niteliği	Niteliği	Bağımsız Bölüm No	Yüzölçüm m2	Arsa Payı	Cilt	Sayfa	Malik	Tarih	Yevmiye
İSTANBUL	ARNAVUTKÖY	DELİYUNUS	261	5 ADET 1 KATLI, 1 ADET 2 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI	-	-	11.534,42	1/1	3	261	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.04.2014	7533
İSTANBUL	ARNAVUTKÖY	DELİYUNUS	944	2 KATLI, 3 KATLI 3 KARGİR İŞYERİ VE ARSA	-	-	17.227,00	1/1	10	944	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	09.04.2014	7533

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar

İlgili tüm dokümanlar ektedir.

NOT: 16.12.2016 tarihinde, saat 14:00 itibari ile Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; söz konusu gayrimenkullerden,

- **261** nolu parsel, 25.11.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Deliyunus Mevkii uygulama imar planında kısmen "T2 (Ticaret) " Emsal: 0,10 H:2 kat, kısmen "Konut" Emsal: 0,12 H:2 kat, Kısmen Otopark alanında, kısmen Karayolu Koruma alanında, kısmen Spor alanında, kısmen de Yol alanında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır.
- Yukarıdaki bölüm yazılı olarak alınmış olup şifahi olarak Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Servisinden yol koruma bandında kalan alanın yaklaşık 2.929 m² , Yol'da kalan alanın yaklaşık 1008,42 m², Spor alanında kalan bölümün yaklaşık 359 m², Konut alanında kalan alanın yaklaşık 222 m², Ticaret alanında kalan bölümün ise yaklaşık 6716 m² olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca yine şifahi olarak Emlak İstimlak Bölümünden alınan bilgiye göre 261 parselin içinden REZERV ALANI SINIRI geçmektedir. Uygulama aşamasında ilgili kurumdan görüş alınması gerekmektedir.
- Arnavutköy Belediyesi İmar Arşivinde parsel üzerinde bulunan yapılara ait herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Arnavutköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nce Turhan Gündüz'e hitaben yazılan 24.10.2014 tarih, 7029/233133 sayılı bilgilendirme yazısından 261 ve 944 parsellerin 4 parselin ifrazından oluştuğu ve 4 parsel için 08.02.1974 tarihli temel ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu yapı ruhsatı düzenlendiği belirtilmiştir. Bu evraka aynı bölgede bulunan farklı bir dosya içerisinden ulaşılmıştır. Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nden pafta üzerinde parselin yeri ve yapıların durumu hakkında bilgi alınmıştır.
- **944** nolu parsel, 25.11.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Deliyunus Mevkii uygulama imar planında kısmen "T2 (Ticaret) " Emsal: 0,10 H:2 kat, kısmen "Sağlık Tesisi", Kısmen Otopark alanında, kısmen Spor alanında, kısmen de Yol alanında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır.
- Yukarıdaki bölüm yazılı olarak alınmış olup şifahi olarak Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Servisinden Yol'da kalan alanın yaklaşık 431 m², Spor alanında kalan bölümün yaklaşık 14.475 m², Ticaret alanında kalan bölümün ise yaklaşık 878 m², Sağlık Tesisi alanında kalan bölümün yaklaşık 1.211 m², Otopark alanında kalan bölümün ise yaklaşık 232 m² olduğu öğrenilmiştir.
- Arnavutköy Belediyesi İmar Arşivinde parsel üzerinde bulunan yapılara ait herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Arnavutköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nce Turhan Gündüz'e hitaben yazılan 24.10.2014 tarih, 7029/233133 sayılı bilgilendirme yazısından 261 ve 944 parsellerin 4 parselin ifrazından oluştuğu ve 4 parsel için 08.02.1974 tarihli temel ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu yapı ruhsatı düzenlendiği belirtilmiştir. Bu evraka aynı bölgede bulunan farklı bir dosya içerisinden ulaşılmıştır. Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nden pafta üzerinde parselin yeri ve yapıların durumu hakkında bilgi alınmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

261 parsel nolu gayimekulün vasfı, mevcuttaki durum ile tapu kayıtlarındaki ana gayrimenkulün vasfı uyumludur.

944 parsel nolu nolu gayimekulün vasfı, mevcuttaki durum ile tapu kayıtlarındaki ana gayrimenkulün vasfı kısmen uyumludur. Kadastro paftasına 3 kat işli olan yapı mevcutta teras katı ilave edilmiştir.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerleme konusu taşınmazlardan 261 parsel 31.07.2005 tarihi itibariyle, 944 parsel ise 31.08.2005 tarihi itibariyle İsmail oğlu Galip Öztürk adına kayıtlı iken 09.04.2014 tarihinde satış işlemi neticesinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Taşınmazların imar durumlarında son üç yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

19.12.2016 tarihinde Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yapılan başvuru neticesinde tarafımıza yazılı Takbis belgesi verilmiştir. Bu resmi belgeye göre, konu mülkler üzerinde aşağıdaki takyidatlar mevcuttur:

261 parsel üzerinde,

Rehinler Sütununda;

- Şekerbank Türk A.Ş. lehine, 3.000.000 TL bedelle, 1.dereceden, 17.04.2014 tarih ve 8216 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

Beyanlar Sütununda;

- Alan düzenlemesi yapılacaktır (24.03.1999 tarih – 1113 yev.) ibaresi bulunmaktadır.

Şerhler Sütununda;

- 109,30 m² lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 Liradan BEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. 26.04.2000 tarih, 2107 yev.

944 parsel üzerinde,

Rehinler Sütununda;

- Şekerbank Türk A.Ş. lehine, 390.000 TL bedelle, 1.dereceden, 17.04.2014 tarih ve 8217 yevmiye ile ipotek bulunmaktadır.

Şerhler Sütununda;

- 19,73 m² lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 Liradan BEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır. 26.04.2000 tarih, 2107 yev.

3.7. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

19.12.2016 tarihinde, saat 14:00 itibari ile Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; söz konusu gayrimenkullerden,

- 261 nolu parsel, 25.11.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Deliyunus Mevkii uygulama imar planında kısmen "T2 (Ticaret) " Emsal: 0,10 H:2 kat, kısmen "Konut" Emsal: 0,12 H:2kat, Kısmen Otopark alanında, kısmen Karayolu Koruma alanında, kısmen Spor alanında, kısmen de Yol alanında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Arnavutköy Belediyesi İmar Arşivinde parsel üzerinde bulunan yapılara ait herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Arnavutköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nce Turhan Gündüz'e hitaben yazılan 24.10.2014 tarih, 7029/233133 sayılı bilgilendirme yazısından 261 ve 944 parsellerin 4 parselin ifrazından oluştuğu ve 4 parsel için 08.02.1974 tarihli temel ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu yapı ruhsatı düzenlendiği belirtilmiştir. Bu evraka aynı bölgede bulunan farklı bir dosya içerisinden ulaşılmıştır. Arnavutköy

Kadastro Müdürlüğü'nden pafta üzerinde parselin yeri ve yapıların durumu hakkında bilgi alınmıştır.

- Yukarıdaki bölüm yazılı olarak alınmış olup şifahi olarak Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Servisinden yol koruma bandında kalan alanın yaklaşık 2929 m² olduğu, Yol'da kalan alanın yaklaşık 1008,42 m², Spor alanında kalan bölümün yaklaşık 359 m², Konut alanında kalan alanın yaklaşık 222 m², Ticaret alanında kalan bölümün ise yaklaşık 6716 m² olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca yine şifahi olarak Emlak İstimlak Bölümünden alınan bilgiye göre 261 parselin içinden REZERV ALANI SINIRI geçmektedir. Uygulama aşamasında ilgili kurumdan görüş alınması gerekmektedir.
- 944 nolu parsel, 25.11.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Deliyunus Mevkii uygulama imar planında kısmen "T2 (Ticaret) " Emsal: 0,10 H:2 kat, kısmen "Sağlık Tesisi", Kısmen Otopark alanında, kısmen Spor alanında, kısmen de Yol alanında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Arnavutköy Belediyesi İmar Arşivinde parsel üzerinde bulunan yapılara ait herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Arnavutköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nce Turhan Gündüz'e hitaben yazılan 24.10.2014 tarih, 7029/233133 sayılı bilgilendirme yazısından 261 ve 944 parsellerin 4 parselin ifrazından oluştuğu ve 4 parsel için 08.02.1974 tarihli temel ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu yapı ruhsatı düzenlendiği belirtilmiştir. Bu evraka aynı bölgede bulunan farklı bir dosya içerisinden ulaşılmıştır. Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nden pafta üzerinde parselin yeri ve yapıların durumu hakkında bilgi alınmıştır.
- Yukarıdaki bölüm yazılı olarak alınmış olup şifahi olarak Arnavutköy Belediyesi İmar İşleri Servisinden Yol'da kalan alanın yaklaşık 431 m² olduğu, Spor alanında kalan bölümün yaklaşık 14.475 m², Ticaret alanında kalan bölümün ise yaklaşık 878 m², Sağlık Tesisi alanında kalan bölümün yaklaşık 1.211 m², Otopark alanında kalan bölümün ise yaklaşık 232 m² olduğu öğrenilmiştir.

3.8.Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'mde yayımlanan Seri III, No:48,1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" fıkrasında; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

"c" fıkrasında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." Denilmekte olup tebliğin, "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde; " Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın

devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur” hükmü yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında bulunan ipotek şerhleri hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’den alınan 27.12.2016 tarihli ekli yazı ile söz konusu ipotegün değerlendirme konusu 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan atıl yapıların iskânlı olması ve tapu kaydı üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kayıtları, değerlendirme konusu taşınmazların finansmanı nedeniyle konulması nedeniyle taşınmazların 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22/c ve 30. maddesine aykırılık teşkil etmemektedir. Değerleme konusu 261 ve 944 parsel sayılı taşınmaz malların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne yatırım amaçlı arsa olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Konu gayrimenkuller; 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Yasaya tabi olmayarak yapı denetimi mevcut değildir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Konu çalışma proje değerlendirme ile ilgili değildir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Arnavutköy İlçesi Genel Durum:

Arnavutköy, Cumhuriyet döneminde önce Eyüp İlçesi’ne bağlı bir köy iken, Gaziosmanpaşa’nın 1963 yılında ilçe haline gelmesiyle buraya bağlanmış 1987 yılında ise Gaziosmanpaşa İlçesi’ne bağlı belde statüsünü kazanmıştır. Günümüzde Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan Hadımköy 1969, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk ise 1994 yılında belde statüsü kazanmıştır. Yeni kurulan Arnavutköy İlçesi İstanbul’un 39 ilçesinden biri hâline gelirken, ilçe topraklarının tamamı Arnavutköy İlçe Belediyesi’nin hizmet alanı olarak kabul edilmiştir. Böylece Arnavutköy yaklaşık 45 yıl

bağlı kaldığı Gaziosmanpaşa'dan ayrılarak müstakil ilçe hâline gelmiştir. Toplam 506,52 km² yüzölçüme sahip olan ilçe, İstanbul'un arazi büyüklüğü bakımından dördüncü büyük ilçesi olmuştur.

5747 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan orman köyleri hariç olmak üzere, diğer bütün köylerin tüzel kişiliği kaldırılmış ve mahalleye dönüştürülmüştür. Orman köyü statüsünü koruyan köyler ise şunlardır: Baklalı, Balabanburun, Boyalık, Hacımaşlı, Karaburun, Tayakadın, Yassıören, Yeniköy.

5747 sayılı kanunla Arnavutköy İlçesi'ne bağlanan Nakkaş (46,78 km²) ve Bahşayış (9,46 km²) mahalleleri 6360 sayılı "Onüç İlde Büyükşehir Belediyesi ve 26 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile Çatalca İlçesi'ne bağlanmıştır. Böylece ilçenin yüzölçümü 56,24 km² küçülerek 450,28 km² olmuştur. Buna rağmen Arnavutköy İstanbul'un dördüncü büyük ilçesi olma özelliğini korumuştur.

Nüfus Yapısı,

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
2008	163.510	156.333	7.177
2009	175.871	168.121	7.750
2010	188.011	180.080	7.931
2011	198.230	190.247	7.983
2012	206.299	198.165	8.134
2013	215.531	215.531	veri yok
2014	225.670	225.670	veri yok
2015	236.222	236.222	veri yok

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde

gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur. 2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekebbiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansdığı görülmüştür.

2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir. 2015 yılında yaşanan ve 2016 yılında devam etmesi beklenen emlak piyasasındaki kısmi durgunluk bölgeye de etki etmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konum Özelliği	:	Kırsal
Yapılaşma Yoğunluğu	:	%5
Çevresel Gelişim Hızı	:	Sabit
Yapılaşma Türü	:	Konut
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	-
Yapı Sınıfı	:	3-A
Deprem Bölgesi	:	3.Derece
Deprem Hasar Durumu	:	Yok
Onarım/Güçlendirme	:	Yok
Kat irtifakı	:	-
Toplam B.Bölüm Sayısı	:	-
İskan Belgesi	:	Yok
Yaşı	:	40-50 (efektif yaşı)
Malzeme Durumu	:	Kötü
İşçilik Durumu	:	Kötü
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Foseptik
Isıtma Sistemi	:	Yok
Otopark	:	Yok
Asansör	:	Yok
Jeneratör	:	Yok
Güvenlik	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Yok
Kullanım Durumu	:	Metruk Yapı – Kullanılmamaktadır.
Kullanım Şekli	:	Kullanılmamaktadır.
Cephesi	:	4

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, Boyalık Mahallesinde konumlanan, 261 parsel, “**5 adet 1 katlı, 1 adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası**” ana gayrimenkul niteliklidir. Mevcutta kullanılmamaktadır. Mülkün uzun süredir kullanılmadığı, içinin ve çevresinin kullanıma uygun olmadığı tespit edilmiştir. Arnavutköy Belediyesi İmar Arşivinde parsel üzerinde bulunan yapılara ait herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Arnavutköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü’nce Turhan Gündüz’e hitaben yazılan 24.10.2014 tarih, 7029/233133 sayılı bilgilendirme yazısından 261 ve 944 parsellerin 4 parselin ifrazından oluştuğu ve 4 parsel için 08.02.1974 tarihli temel ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu yapı

ruhsatı düzenlendiği belirtilmiştir. Bu evraka aynı bölgede bulunan farklı bir dosya içerisinden ulaşılmıştır. Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nden pafta üzerinde parselin yeri ve yapıların durumu hakkında bilgi alınmıştır. Alınan bilgiye göre parsel üzerinde yer alan yapıların alanları şu şekildedir,

1 katlı yapı: 101,92 m²

1 katlı yapı: 93,03 m²

1 katlı yapı: 110,05 m²

1 katlı yapı: 115,13 m²

1 katlı yapı: 115,13 m² (Bu yapının bir bölümü yol koruma bandına taşmaktadır.)

2 katlı yapı: 92,35 m² + 92,35 m² = 184,7 m² (Bu yapının bir bölümü yol koruma bandına taşmaktadır.)

261 parsel üzerinde toplam kadastral alan: 719,96 m²

Toplam Mevcut Alan: 719,96 m²

Bu parsel üzerinde bulunan "4 yapraklı yonca" şeklindeki 5 adet 1 katlı, 1 adet 2 katlı yapıların tamamı bakımsız ve metruk yapı şeklindedir. Tek katlı yapıların ve 2 katlı yapının tamamı kısmen taş, kısmen beton yapıdır. Çatıları ise ahşap olan yapıların doğramaları da ahşaptır. Yapıların ısıtma sistemi bulunmamaktadır.

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, Türkmen Mevkii, Boyalık Mahallesinde konumlanan, 944 parsel, "2 katlı ve 3 katlı 2 kargir işyeri ve arsası" ana gayrimenkul niteliklidir. Mevcutta 3 katlı yapının zemin katında Üstay Doğal Yaşam Müzesi bulunmaktadır. Diğer katları ise kullanılmamaktadır. Parsel üzerinde yer alan 2 katlı yapı da mevcutta kullanılmamaktadır. Arnavutköy Belediyesi İmar Arşvinde parsel üzerinde bulunan yapıya ait herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Arnavutköy Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nce Turhan Gündüz'e hitaben yazılan 24.10.2014 tarih, 7029/233133 sayılı bilgilendirme yazısından 261 ve 944 parsellerin 4 parselin ifrazından oluştuğu ve 4 parsel için 08.02.1974 tarihli temel ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu yapı ruhsatı düzenlendiği belirtilmiştir. Bu evraka aynı bölgede bulunan farklı bir dosya içerisinden ulaşılmıştır. Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nden pafta üzerinde parselin yeri ve yapıların durumu hakkında bilgi alınmıştır. Alınan bilgiye göre parsel üzerinde yer alan yapının alanları şu şekildedir:

Pafta üzerinde belirtilmeyen bodrum kat: Yaklaşık 125 m² (Bu bölümün içi görülememiştir.)

Zemin Kat: 125 m²

Yaşam Müzesi Olarak Kullanılan Yapı ise,

Pafta üzerinde **zemin katı** 144,81 m² olarak görülmektedir. (Mevcutta ise ilaveler yapılmış ve yaklaşık olarak 300 m² alanlıdır.)

Bu yapının 1.katı 144,81 m², 2.katı da 144,81 m² alanlıdır. (Ayrıca ilave olarak çatı katı yapılmıştır. İlave çatı katı da 144,81 m² alanlıdır.)

944 parsel üzerinde toplam kadastral alan: 684,43 m²

Toplam Mevcut Alan: 984,43 m²

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Yukarıda açıklanmıştır.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Yapıların sınıfı ve grubu 3/A dır. Yapıların yapın yılı ile ilgili herhangi bir belgeye rastlanmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkulün teknik özellikleri 4.4., değerlemede baz alınan veriler ise 4.4 ve 4.14 başlıkları altında açıklanmıştır.

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler :

- Bölgede 1/1000'lik uygulama imar planlarının yapılmış olması
- Bölgenin 3.havaalanına yakın konumda yer alması
- Bölgedeki arsaların Kanal İstanbul, 3.köprü otopanı ve 3.havaalanına yakın olmasından dolayı prim yapacağıın beklentisini yüksek olması

Olumsuz Etkenler :

- Parsellerin terk alanlarının fazla olması ve 944 parselin büyük bölümünün spor alanında kalmış olması
- Bölgenin İl merkezine uzak mesafede yer alması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanla saklı kalır.

4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. 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.

Maliyet yaklaşımında geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri 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 örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, bölgede konu mülke emsal teşkil edebilecek bazı mülkler bulunması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Yola terkler ve parsel üzerindeki yapılar eski ve ekonomik değeri olmadığı düşüncesiyle değerlendirme dışında tutulmuştur. Spor alanı, sosyal tesis alanı olarak ayrılan kısımlara ise 2016 Emlak Rayiç bedeli olan 70,20 TL/m² birim değeri ile değer takdir yapılmıştır. Kamulaştırılacak yol alanlarına ise değer takdir edilmemiştir.

Ayrıca parsellerin ticari imarlı ve konut imarlı bölümleri için proje geliştirilerek arsa değerlerine ulaşılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

261 nolu parselin ticari imarlı olan ~6716 m² olan bölümü için yaklaşık 25 odalı butik otel projesi geliştirilmiştir. Bölgede 300 TL oda ücretleriyle hizmet verilebileceği varsayılmıştır. Otel yıl içerisinde kış döneminde %15, yaz döneminde %35 oranında dolulukla çalışacağı ve önümüzdeki yıllarda artış eğiliminde olacağı varsayılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akım yöntemi ile yapılandırma sonrası otel bölümünün değeri 6.250.000 TL olarak hesaplanmıştır. Bu değere otelin maliyeti (inşaat ve tefrişat) dahil olduğundan bu maliyetler çıkarılmalıdır.

Otel alanı $6.716 \text{ m}^2 \times 1,1$ (imar hakkı) = $671,60 \text{ m}^2 \times 1,2$ (ortak alan artışı) = $805,92 \text{ m}^2$

$805,92 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ TL/m}^2$ (tüm maliyet) = 1.208.880 TL

Arsa değeri : 6.250.000 TL - 1.208.880 TL = 5.041.120 TL

Yuvarlatılmış değer : 5.050.000 TL

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Bu yöntem kullanılmamıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Konut Mülk Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Değerlemede bölgedeki ticari ve konut imarlı arsalar, bölgeye hakim olan emlakçı görüşleri ve Arnavutköy Kadastro Memurundan alınan şifahi bilgi baz alınmıştır.

Emsal 1 – Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü

Bölgenin Çatalca İlçesine bağlı olduğu zamandan beri bölgede çalışan, mevcutta da Arnavutköy İlçesine bağlanmasıyla, Arnavutköy Kadastro Müdürlüğünde çalışan ilgili memur ile yapılan yüzyüze görüşme neticesinde, bölgede müstakil parsellerin 600 – 700 TL/ m² bedel ile satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 2 – Durusu Park Gayrimenkul

Durusu Park Site girişinde yer alan ve site yapıldığından beri bölgede bulunan emlak firması yetkilisi ile yapılan yüzyüze görüşme neticesinde, bölgede bulunan imarlı ve müstakil parsellerin 200 – 250 USD/ m² bedel ile satışa çıkarıldığı, ancak pazarlık paylarının ciddi oranda olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 3 – Mega Gayrimenkul – 02165808090

Durusu Park Site içinde portföyü bulunan emlak firması yetkilisi ile yapılan telefon görüşme neticesinde, 2400 m² alanlı, 0,10 konut imarlı olduğu beyan edilen müstakil parsel satılıktır. Mülk için 500.000 USD istenmektedir. 208 USD/ m² - 730 TL/ m²

Emsal 4 – Mega Gayrimenkul – 02165808090

Durusu Park Site içinde portföyü bulunan emlak firması yetkilisi ile yapılan telefon görüşme neticesinde, 5200 m² alanlı, 0,10 konut imarlı olduğu beyan edilen müstakil parsel satılıktır. Mülk için 900.000 USD istenmektedir. 173 USD/ m² - 607 TL/ m²

Emsal 5 – Sahibinden – 05326128228

Durusu Park Site içinde 5498 m² alanlı, 0,10 konut imarlı olduğu beyan edilen müstakil parsel satılıktır. Mülk için 1.200.000 USD istenmektedir. 218 USD/ m² - 766 TL/ m²

Bölgede satışta bulunan emsallerin değerlendirilmesi neticesinde konu 261 parsel nolu mülkün ana ulaşım aksına yakın olmasından dolayı konut imarlı bölümü için 750 TL/ m², ticari bölümü için ise 850 TL/ m² değer takdir edilmiştir.

Bölgede satışta bulunan emsallerin değerlendirilmesi neticesinde konu 944 parsel nolu mülkün ana ulaşım aksına yakın olmasından dolayı, ticari bölümü için ise 800 TL/ m² değer takdir edilmiştir.

261 Parsel;

Yol Koruma Bandında Kalan ~2929 m² x 500 TL/ m² = 1.464.500 TL

Yol Alanında Kalan ~1008,42 m² x 0 TL/ m² = 0 TL

Spor Alanında Kalan ~359 m² x 70,20 TL/ m² = 25.201,8 TL

Konut Alanında Kalan ~222 m² x 700 TL/ m² = 155.400 TL

T2 Ticaret Alanında Kalan ~6716 m² x 800 TL/ m² = 5.372.800 TL

261 Parsel için ~6.992.700 TL hesaplanmıştır.

Yuvarlatılmış değer : 7.000.000 TL

944 Parsel;

Otopark Alanında Kalan $\sim 232 \text{ m}^2 \times 0 \text{ TL/ m}^2 = 0 \text{ TL}$

Yol Alanında Kalan $\sim 431 \text{ m}^2 \times 0 \text{ TL/ m}^2 = 0 \text{ TL}$

Spor Alanında Kalan $\sim 14.475 \text{ m}^2 \times 70,20 \text{ TL/ m}^2 = 1.016.145 \text{ TL}$

T2 Ticaret Alanında Kalan $\sim 878 \text{ m}^2 \times 750 \text{ TL/ m}^2 = 658.500 \text{ TL}$

Sosyal Tesis Alınanda Kalan $\sim 1.211 \text{ m}^2 \times 70,20 \text{ TL/ m}^2 = 85.012,2 \text{ TL}$

944 Parsel için 1.759.657 TL hesaplanmıştır.

Yuvarlatılmış değer : 1.760.000 TL

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Parsellerin ve üzerinde bulunan yapılar kira getirici nitelikte olmadığı için kira tespiti yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

4.17. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Belediye İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır. Parsellerin imar koşullarına göre yapılaşması durumunda en etkin ve verimli kullanım olacaktır.

4.18. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Müşterek alanlar ile ilgili bir çalışma yapılmamıştır.

4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Bölgede satışta olan imarlı parsellerin fazla olması durumundan dolayı emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak, mülkler içerisindeki ticari imarlı olan alanlarda olumlu düzeltme de uygulamak koşulu ile değer takdir edilmiştir. Ancak Spor alanı, sosyal tesis alanı bölümlerinde kalan yerlerde ise 2016 emlak rayiç bedeli takdir edilmiştir. Yola terk olacak yerler ise değerlendirme dışında tutulmuştur.

261 Parsel için emsal yöntemi ile 7.000.000 TL, gelir yöntemi ile 5.050.000 TL değere ulaşılmıştır. Her iki yöntem uyumlaştırılarak konu mülke 6.200.000 TL değer takdir edilmiştir.

944 Parsel için ticari alanlar çok küçük olduğundan dolayı geliştirme yapılamamış sadece emsal yöntemine göre değer 1.760.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan mülklerin tamamı için toplam, ~ 7.960.000 TL olarak hesaplanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Ruhsatına ve projesine aykırı olan inşa edilen bazı yapıların bu aykırılıklar giderilmeden veya tadilat ruhsatı alınmadan iskan alması mümkün gözükmemektedir.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında bulunan ipotek şerhleri hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan 27.12.2016 tarihli ekli yazı ile söz konusu ipotegün değerlendirme konusu 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan atıl yapıların iskânlı olması ve tapu kaydı üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kayıtları, değerlendirme konusu taşınmazların finansmanı nedeniyle konulması nedeniyle taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne yatırım amaçlı arsa olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6 **SONUÇ**

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, yola olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

261 Parsel için 6.200.000 TL (AltımilyonikiyüzbinTürkLirası)

944 Parsel için 1.760.000 TL (BirmilyonyediyüzaltmışbinTürkLirası)

değer takdir edilmiştir.

6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

261 parsel için:

KDV Hariç Piyasa Değeri; 6.200.000 TL (AltımilyonikiyüzbinTürkLirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri; 7.316.000 TL (YedimilyonüçyüzonaltıbinTürkLirası)

944 Parsel için: 1.760.000 TL (BirmilyonyediyüzaltmışbinTürkLirası)

KDV Hariç Piyasa Değeri; 1.760.000 TL (BirmilyonyediyüzaltmışbinTürkLirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri; 2.076.800 TL (İkimilyonyetmişaltıbinsekizyüzTürkLirası)

6.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemedesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısmının Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.

Gayrimenkul projesi değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Hakan TOKGÖZ
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:401631)

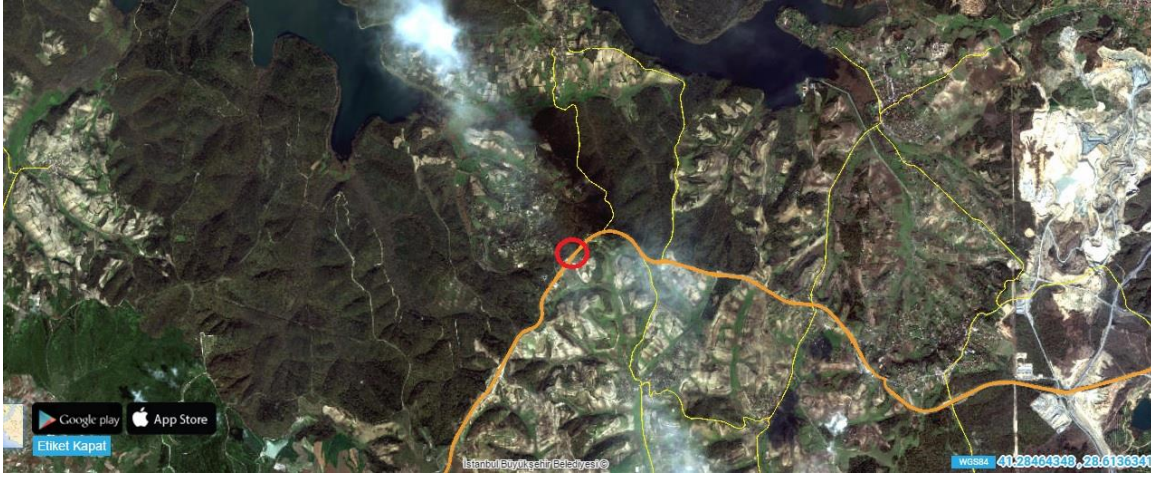
Ayşe EVCİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:400176)

BÖLÜM 7

EKLER

- 7.1 Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2 Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.
- 7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Konum Krokisi



FOTOĞRAFLAR



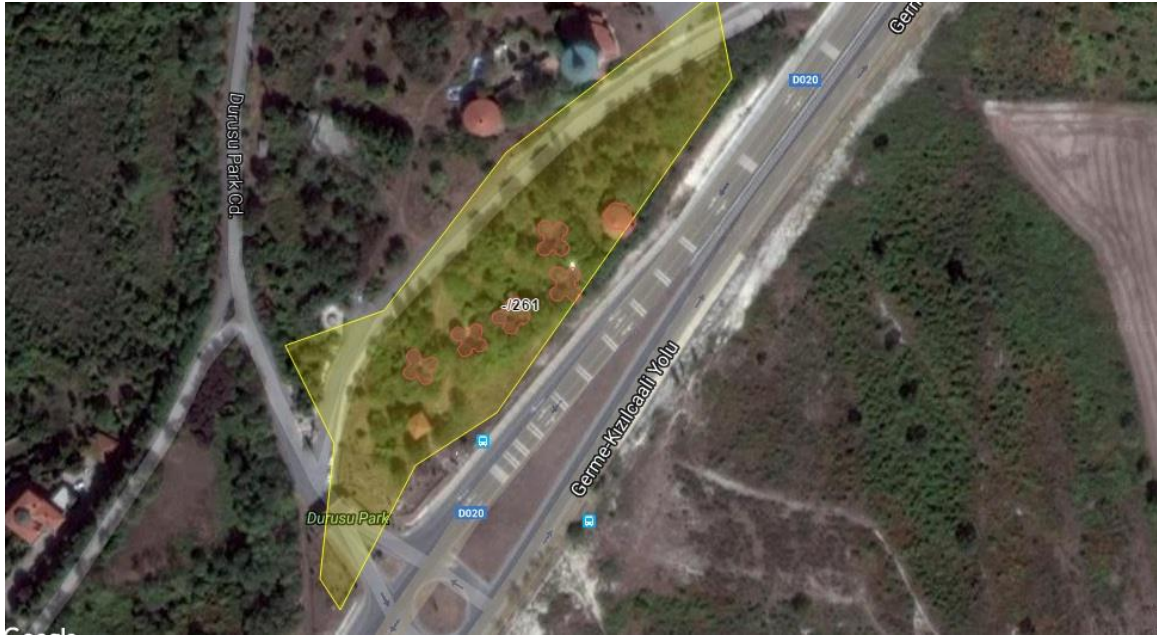
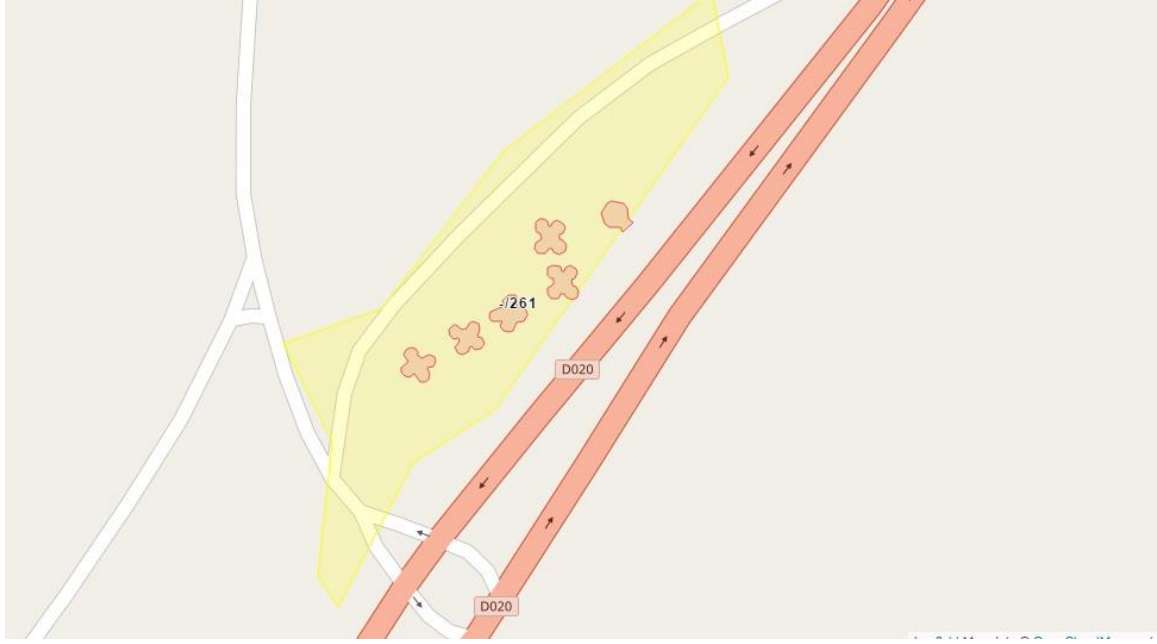


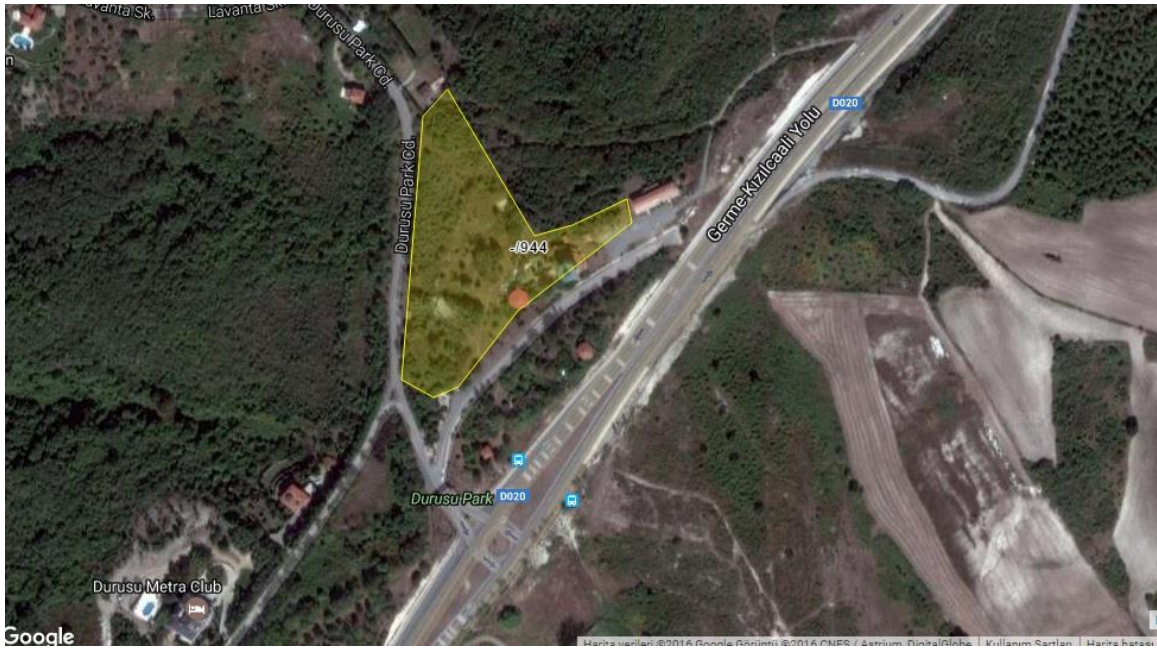


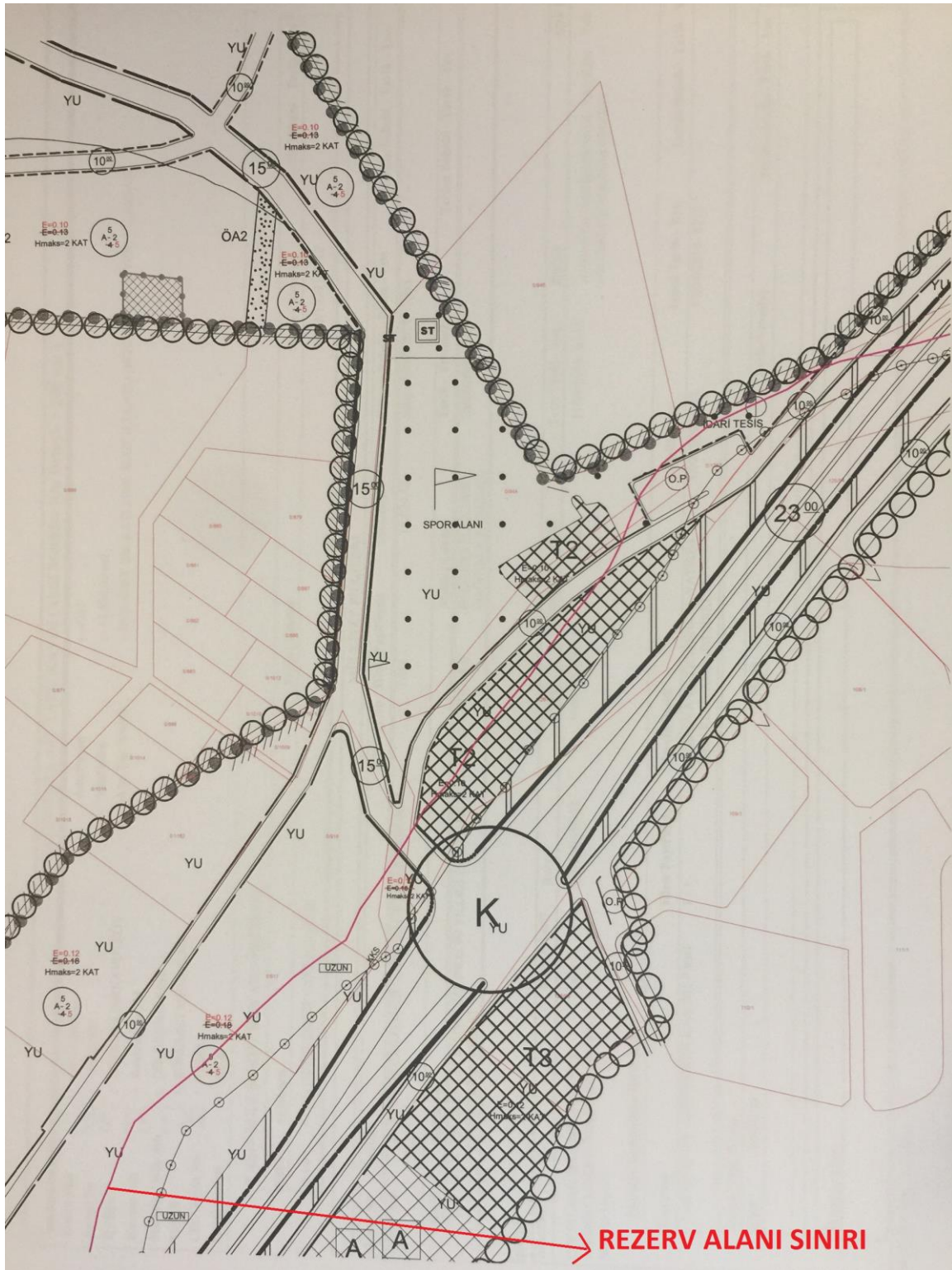




Parsellerin Yerleşim Durumu:







T.C.
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Kontrol Müdürlüğü

Sayı : 87667502-310.05[IMP8309]3023/233443
Konu : 261 ve 944 parsel

24/10/2014

Sn: Turhan GÜNDÜZ
Şenlik Sk.No:4/5
ESENTEPE/ İST

İlgi: 21.10.2014 tarih ve 233113 sayılı dilekçeniz

İlgi dilekçenizde Arnavutköy İlçesi Deliyunus Mahallesi 261 ve 944 sayılı parseller hakkında bilgi talebinde bulunulmaktadır.

Söz konusu parseller hakkında yazınız ekinde gönderilen Kadastro Müdürlüğü'nün yazısında 261 numaralı parselin aynı mahalle 28 numaralı parselin 22.02.1974 tarih ve 267 yevmiye ile ifrazı sonucu, 28 numaralı parselin ise 22.02.1974 tarih ve 265 yevmiye ile 4 numaralı parselin tevhit ve ifrazı sonucu, 944 numaralı parsel ise 30.12.1993 tarih ve 6982 yevmiye numarası ile 262 numaralı parselin ifrazı sonucu oluştuğu belirtilmektedir.

Yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda Çatalca Belediyesince Boyalık Köyü Deliyunus Çiftliği 4 parseli sayılı yer için 08.02.1974 tarihli temei ruhsatının onaylandığı ve 08.02.1974 tarih 21 cilt 33 nolu Yapı Ruhsatı düzenlediği, daha sonra bu 4 parselin ifrazından 261 ve 944 sayılı parsellerin oluştuğu tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica olunur.

Osman AKKAYA
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Evrak Tarih ve Sayısı: 19/12/2016 - E.23914



T.C.
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 78113197-310.05.01
Konu : İmar Durumu


Sayın HAKAN TOKGÖZ
Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 Kat:7 Daire:18 Balmumcu-Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi : HAKAN TOKGÖZ 16/12/2016 tarihli başvurusu.

İlgi dilekçeniz ile Arnavutköy İlçesi Deliyunus 944 parselin imar durumu hakkında bilgi talebinde bulunulmaktadır.

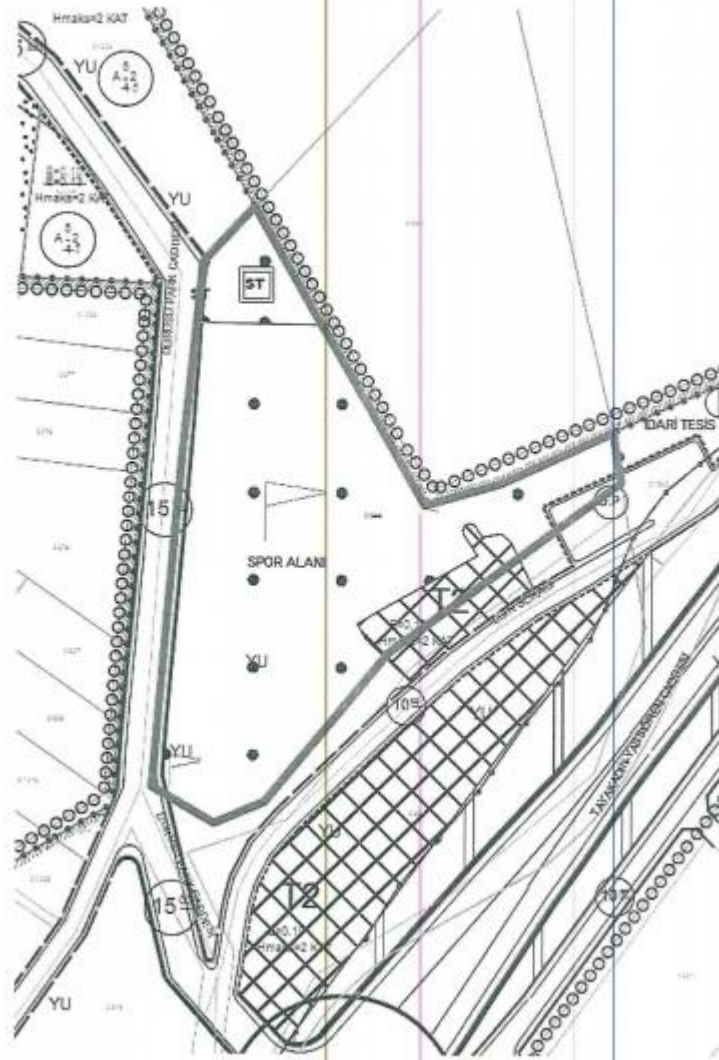
Söz konusu parsel 25.11.2011 tasdik tarihli 1/1000  l ekli Deliyunus Mevkii Uygulama İmar planında kısmen Emsal:0.10 H max:2 kat ticaret alanında (T2), kısmen otopark alanında, kısmen sağlık tesisi alanında, kısmen spor alanında, kısmen de yolda kalmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.


Osman AKKAYA
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:Deliyunus 944 parsel kroki


MUSTAFA AKKAYA İMZALI
ASTI İLE YANIDIR
201



Evrak Tarih ve Sayısı: 19/12/2016 - E.23915



T.C.
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 78113197-310.05.01
Konu : İmar Durumu


Sayın HAKAN TOKGÖZ
Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 kat:7 Daire:18 Balmumcu-Beşiktaş/İstanbul

İlgi : HAKAN TOKGÖZ 16/12/2016 tarihli başvurusu.

İlgi dilekçeniz ile Arnavutköy İlçesi Deliyunus 261 parselin imar durumu hakkında bilgi talebinde bulunmaktadır.

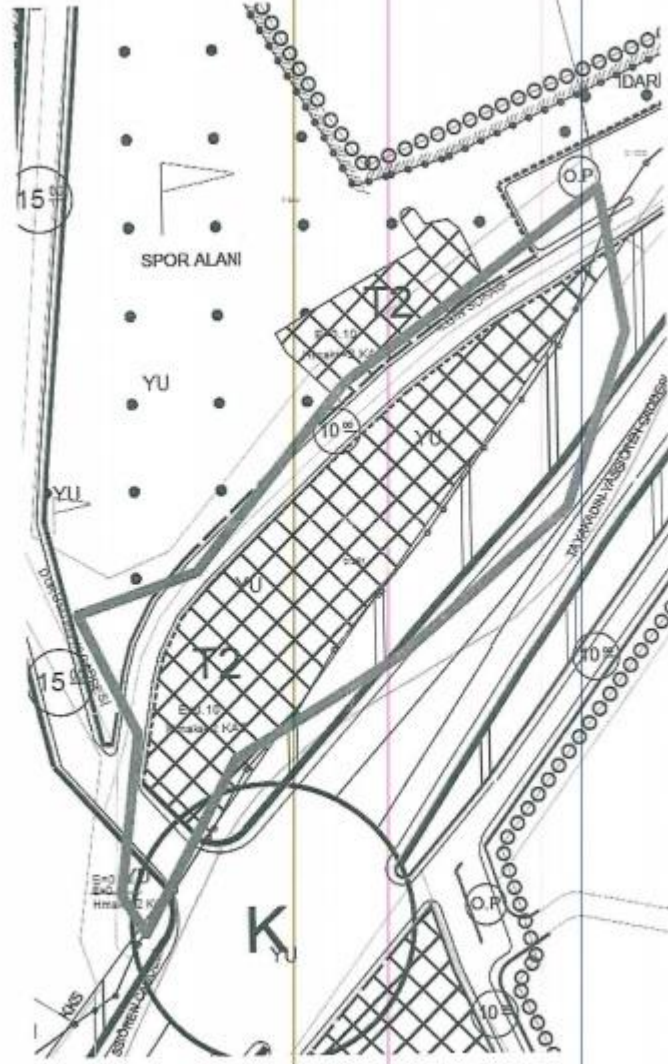
Söz konusu parsel 25.11.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Deliyunus Mevkii Uygulama İmar planında kısmen Emsal:0.10 H max:2 kat ticaret alanında (T2), kısmen Emsal:0.12 H max 2 kat konut alanında, kısmen otopark alanında, kısmen karayolları koruma alanında, kısmen spor alanında, kısmen de yolda kalmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

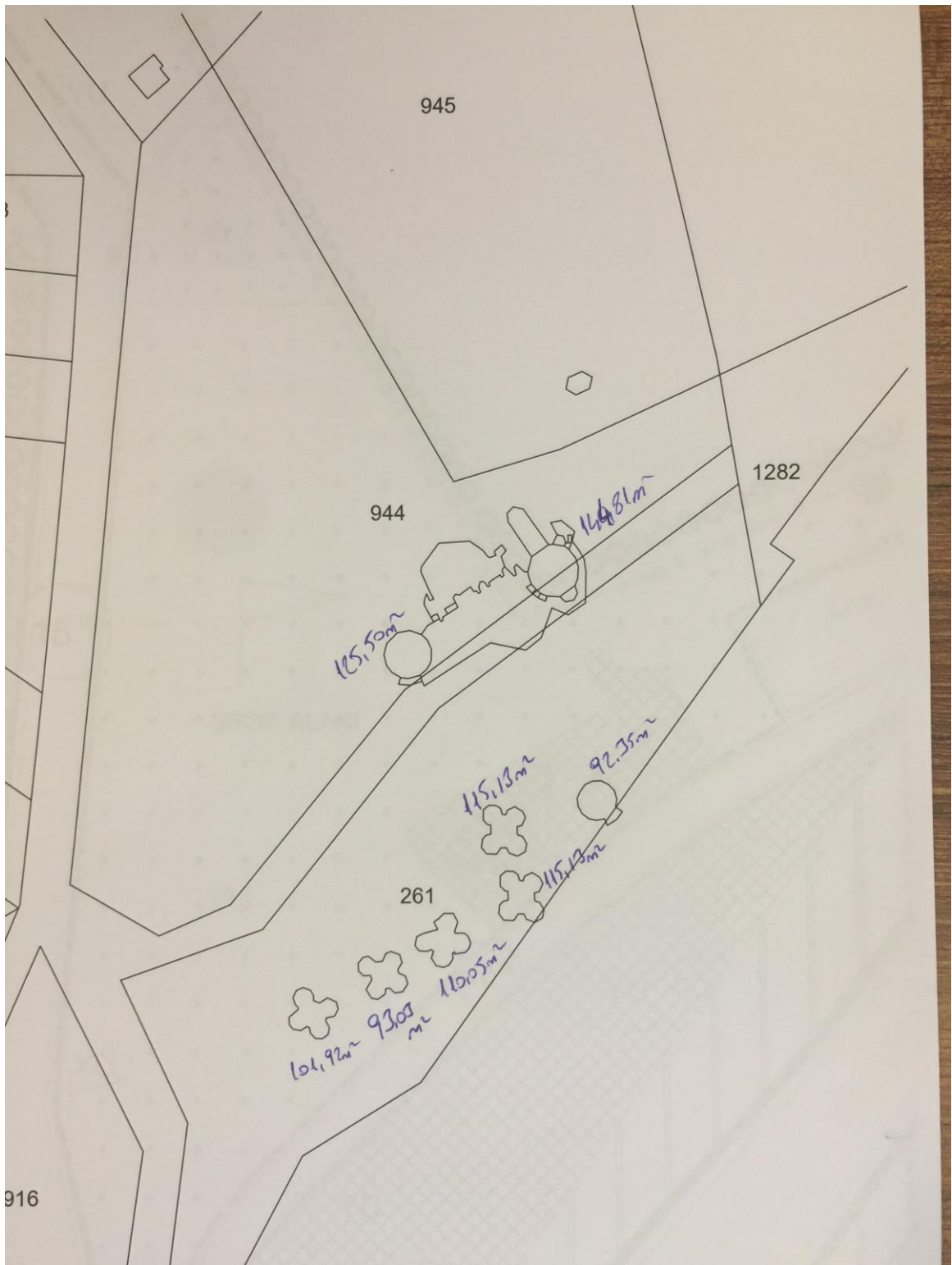

Osman AKKAYA
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:Deliyunus 261 parsel kroki


GÜVENLİ ELEKTRONİK İMZASIZ
ASLI İLHAN
19/12/2016



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak sorgulama: <https://ebys.araevitkoy.bel.tr/enVision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BELCUYSB> adresinden yapılabilir.



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/261
Zemin No	: 18902027	Yüzölçüm	: 11.534,42 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Ana Taş. Nitelik	: BEŞ ADET BİR KATLI BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Arnavutköy TM		
Mahalle / Köy Adı	: DELİYUNUS Köyü		
Mevkii	: TÜRKMEN MEZARLIĞI		
Cilt / Sayfa No	: 3 / 261		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	ALAN DÖZELTMESİ YAPILACAKTIR		24/03/1999 - 1113	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
265855848	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	11.534,42	Satış - 09/04/2014 - 7533-	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Serh	109,30 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZIÇI DAĞITIM A.Ş. BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)		26/04/2000 - 2107	--

İpotek

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:5952649) ŞEKERBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:8010047891 SicilNo:536973	Hayır	3,000,000.00 TL	%40 değişken 1 / 0	F.B.K.		17/04/2014- 8216	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Arnavutköy TM - DELİYUNUS Köyü 261 Parsel	1 / 1	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3,000,000.00 TL	17/04/2014- 8216	--

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
				--

Düşünceler

Rapor Tarihi / Saati : 19.12.2016 11:37

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk35156
Rüçen SADAĞ
Kayıtçı Uygundur.
19.12.2016
Rüçen SADAĞ
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 19.12.2016 11:37

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz Ada/Parsel : -944
 Zemin No : 18982731 Yüzölçüm : 17.227,00 m2
 İl / İlçe : İSTANBUL/ARNAVUTKÖY Ana Taş. Nitelik : İKİ KATLI VE ÜÇ KATLI İKİ KARGIR İŞYERİ VE ARSA
 Kurum Adı : Amavutköy TM
 Mahalle / Köy Adı : DELİYUNUS Köyü
 Mevkii : TÜRKMEN
 Cilt / Sayfa No : 10 / 944
 Kayıt Durum : Aktif

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
265855850	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		17.227,00	Satış - 09/04/2014 - 7533-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	19,73 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERHİ	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ)	26/04/2000 - 2107	--		

İpotek

Alacaklı	Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:5952649) ŞEKERBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:8010047891 SicilNo:536973	Hayır	390.000,00 TL	%40 değişken 1 / 0		F.B.K.	17/04/2014- 8217	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Amavutköy TM - DELİYUNUS Köyü 944 Parsel	1 / 1	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	390.000,00 TL	17/04/2014- 8217	--

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
				--

Düşünceler

Rapor Tarihi / Saati : 19.12.2016 11:38

1

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk5156
 Recep SAĞAK
 Kayıtma Uygulandır.
 19.12.2016
 Recep SAĞAK
 Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 19.12.2016 11:38

2

27.12.2016

MAKRO Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirketimiz Durusu Arnavutköy'de bulunan 261 ve 944 parsellerin alımı için 2014 yılında kredi kullanmıştır. Kullanılan kredi için Metrocity 17. Kat ve Arnavutköy 261 ve 944 nolu parseller Şekerbank T.A.Ş.'ne ipotek edilmiştir. Bilginize sunulur.

Saygılarımla,

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkez: Büyükdere Cad. Metro City Blok No:171 K: 17
34330 1. Levent / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 105 005 6920
Tic.Sic.No: 343593 | www.avrasyagyo.com.tr
e-mail: info@avrasyagyo.com.tr

Can Dışlı

Genel Müdür
Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401631

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Hakan TOKGÖZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400176

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

Ayşe EVCİN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER





Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI