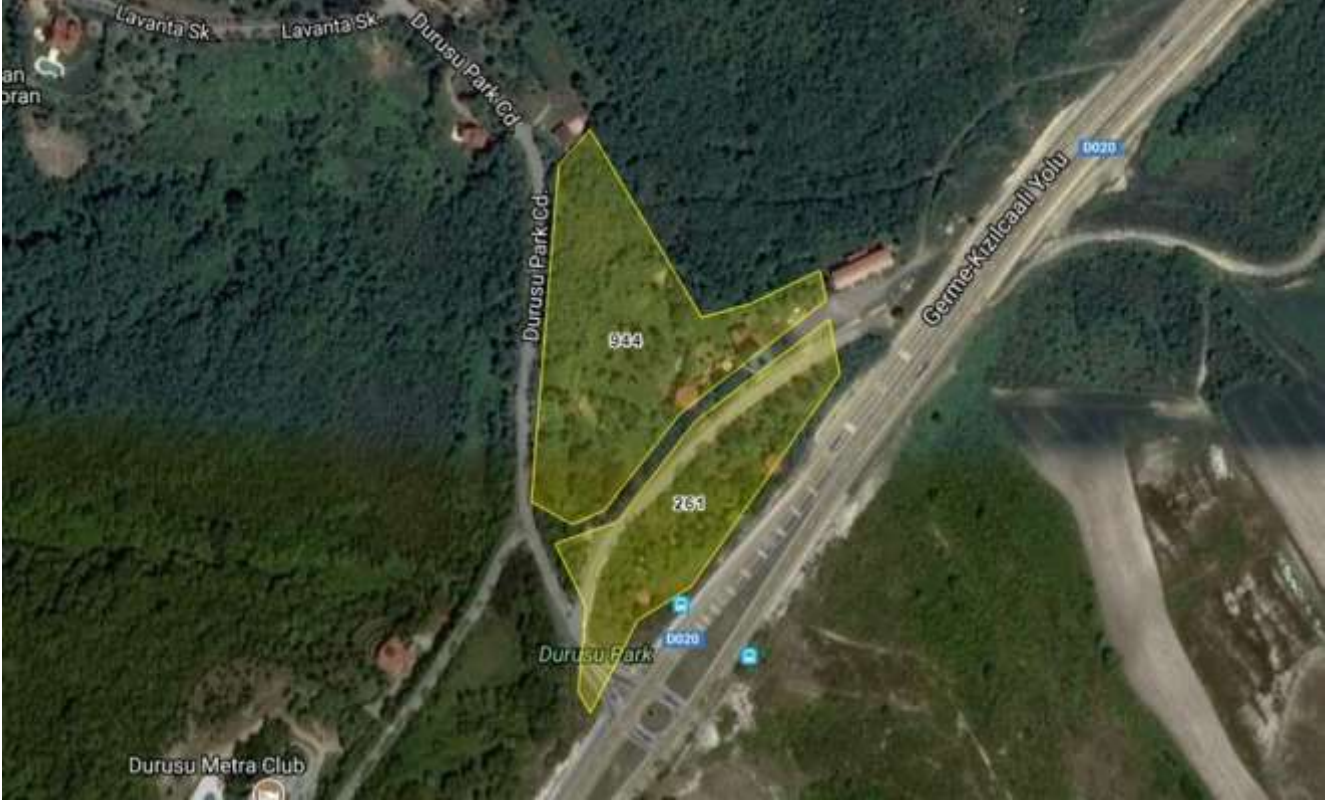


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ
DELİYUNUS MAHALLESİ
261 VE 944
NUMARALI PARSELLERE AİT
DEĞERLEME RAPORU**

GR-2017-000869

ARALIK 2017

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2017
Rapor No	GR-2017-0869
Talep Tarihi	06.12.2017
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	1 adet "5 ADET 1 KATLI, 1 ADET 2 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI " ve 1 adet "2 KATLI, 3 KATLI 3 KARGİR İŞYERİ VE ARSA" vasıflı taşınmazlar.
Çalışmanın Konusu	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 261 ve 944 Parsel Numaralı Taşınmazların Değerlemesi.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arazi Alanı	261 Parsel Numaralı Taşınmaz= 11.534,42 m ² 944 Parsel Numaralı Taşınmaz= 17.227,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazlar ticaret, konut, sosyal tesis, spor tesisi, yol koruma bandı, yol, otopark gibi alanlarda yer almakta olup, ilgili alanlarda kalan kısımları için detayları rapor içerisinde verilmiştir.
TAŞINMAZIN DEĞERİ	261 Parsel Numaralı Taşınmazın Yasal Durum Değeri: 6.230.000-TL'dir. (KDV Hariç) 944 Parsel Numaralı Taşınmazın Yasal Durum Değeri: 1.940.000-TL'dir. (KDV Hariç) 261 Parsel Numaralı Taşınmazın Yasal Durum Değeri: 7.351.400-TL'dir. (KDV Dahil) 944 Parsel Numaralı Taşınmazın Yasal Durum Değeri: 2.289.200-TL'dir. (KDV Dahil)

1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-) Rapor içeriğinde 1-USD = 3,78 –TL olarak kabul edilmiştir.

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı : Şeref TOPUZ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Ahmet ERDOĞAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı : Serhat DEĞERLİ

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 RAPOR TARİHİ	6
1.2 RAPOR NUMARASI	6
1.3 RAPOR TÜRÜ.....	6
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	6
1.5 DEĞERLEME TARİHİ:	6
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ: 06.12.2017	6
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	6
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	7
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	7
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	8
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER VE BEYANLAR ÖNGÖRÜLER, VARSAYIMLAR VE KISITLAMALAR	8
3.1 KABULLER	8
3.2 UYGUNLUK BEYANI	9
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	11
4.2 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ.....	11
4.3 ULAŞIM BAĞLANTILARI	13
4.4 TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	14
4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	25
4.6 GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	25
4.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
4.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA	27

4.9	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	27
5.	BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	27
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	27
	İSTANBUL İLİ	27
	ARNAVUTKÖY İLÇESİ	28
5.2	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	30
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNTE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	33
5.4	GAYRİMENKULÜN YAPISAL TEKNİK ÖZELLİKLERİ ANALİZİ	34
5.5	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	35
5.6	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	35
5.7	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	36
5.8	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	36
5.9	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	36
5.10	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	37
5.11	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	43
5.12	KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	45
5.13	GAYRİMENKULÜN KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİ VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	45
5.14	EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	45
5.15	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	45
5.16	HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	45
6.	BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
6.1	DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	45
6.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	46
6.3	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	46
6.4	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	46

6.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	47
7.	BÖLÜM SONUÇ.....	47
7.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	47
7.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	48

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

29.12.2017

1.2 RAPOR NUMARASI

GR-2017-000869

1.3 RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi üzerine İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 261 parsel numaralı 5 Adet 1 Katlı, 1 Adet 2 Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası vasıflı, 944 parsel numaralı 2 Katlı, 3 Katlı 3 Kargir İşyeri Ve Arsa vasıflı taşınmazların güncel pazar değerinin tespitine yönelik, Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı Şeref TOPUZ ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ahmet ERDOĞAN tarafından hazırlanmış, Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Şehir ve Bölge Plancısı Serhat DEĞERLİ tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 29.12.2017

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 27.01.2017

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI	TALYA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Seyit Nizam Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 88 Kat:3/A Zeytinburnu/İstanbul
İLETİŞİM	0 212 657 20 33 (TEL) 0 212 657 20 36 (FAKS) info@talyagd.com
KURULUŞ TARİHİ	02.03.2011
SERMAYESİ	550.000 TL.
TİCARET SİCİL NO	818093 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlendirilmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını ve problemlili durumlarda görüş raporu sunmak.
İZİN/YETKİLER	Sermaye Piyasası Kurulu'nun SeriVIII No:45 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 14.10.2011 tarihinde Kurulca listeye alınan şirketler içinde yer almıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 18.10.2012 tarihli ve 5007 sayılı kararıyla Şirketimize, "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11.maddesine istinaden, bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN UNVANI	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİNİN ADRESİ	Büyükdere Caddesi, Metrocity İş Merkezi A Blok No:171 K:17 Levent- Şişli – İSTANBUL
İLETİŞİM	T: 0 212 344 12 88 F: 0 212 344 12 86 info@avrasyagyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 261 Parsel Numaralı 5 Adet 1 Katlı, 1 Adet 2 Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası Vasıflı, 944 Parsel Numaralı 2 Katlı, 3 Katlı 3 Kargir İşyeri Ve Arsa vasıflı taşınmazların güncel pazar değerinin tespitini yapmaktır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER VE BEYANLAR ÖNGÖRÜLER, VARSAYIMLAR VE KISITLAMALAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.

7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin" talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Talya Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim :

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen Değerleme Uzmanı haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
10. Değerleme Uzman'ının analiz, fikir ve sonuçlarının bulunduğu bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne uygun olarak geliştirilmiş ve aynı standartlar uyarınca hazırlanmıştır.

Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Değerleme Uzman Yardımcısı

Şeref TOPUZ



Değerleme Uzmanı

Ahmet ERDOĞAN-401777



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Serhat DEĞERLİ-401403



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Rapora konu taşınmazların tapu kaydı ve takyidat bilgileri ekte sunulmuştur.

İli	:	SAMSUN
İlçesi	:	ARNAVUTKÖY
Mahallesi/Köyü	:	DELİYUNUS
Mevkii	:	TÜRKMEN MEZARLIĞI – TÜRKMEN
Pafta No	:	-
Ada No	:	-
Parsel No	:	261-444
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	261 parsel: 5 ADET 1 KATLI, 1 ADET 2 KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI 944 Parsel: 2 KATLI, 3 KATLI 3 KARGİR İŞYERİ VE ARSA
Alanı	:	11.534,42 m ² - 17.227,00 m ²
Sahibi-Hissesi	:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Cilt No	:	3-10
Sahife No	:	261 – 944
Yevmiye No	:	7533
Tapu Tarihi	:	09.04.2014

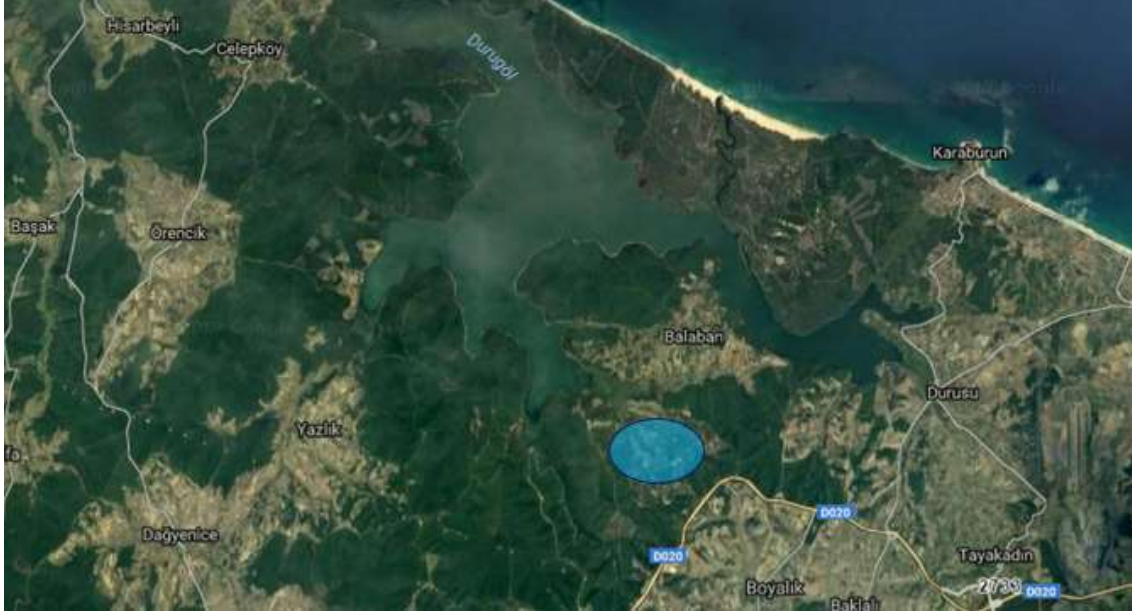
4.2 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmazlar; Arnavutköy İlçesi, Boyalık Mahallesi, Tayakadın – Yassıören Caddesi, Durusu Mevki, Durusu Park Sitesi içerisinde bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede alt yapı ve ulaşım çalışmaları devam etmekte olup bölgenin inşası devam eden Yeni Havalimanı'na yakın konumlanması ve 3.Köprü güzergâhı olması sebebiyle gelişim süreci içerisinde olduğu gözlemlenmiştir.

Arnavutköy İlçesi Merkezi'nde konumlu olan Fatih Caddesi üzerinden kuzey yönünde yaklaşık 10,5 km devam edilir ve karşılaşılan Tayakadın – Yassıören Caddesi üzerinden sola dönülerek yaklaşık 8 km ilerlenir. Taşınmazın bulunduğu Durusu Park Sitesi bu cadde üzerinde sağ tarafta konumlanmaktadır. Durusu Park sitesi içerisinde yollar asfalt döşeli olup araç ile erişim kolaylıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz toplu taşıma ile ulaşım sıkıntısı bulunan fakat hızla gelişmekte olan bölgede konumlanmaktadır. Taşınmaz Arnavutköy İlçesi Merkezi'ne yaklaşık 18-19 kilometre, inşa aşaması devam eden Havalimanı'na yaklaşık 1-2 km. mesafededir.

Bölgede çok sayıda tarım amaçlı olarak kullanılan tarlalar bulunmakta olup çok az sayıda benzer nitelikte siteler ve köy merkezleri yer almaktadır. Bölgenin belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır. Çevrede geneli itibariyle tarımsal amaçlı kullanılan gayrimenkuller ile az sayıda müstakil yapı tarzında 1-2 katlı betonarme köy ya da bağ evi tarzında yapılar mevcuttur. Bölgede topografik açıdan eğim kısmen orta, kısmen de fazla seviye olup göl manzarası bulunmaktadır.

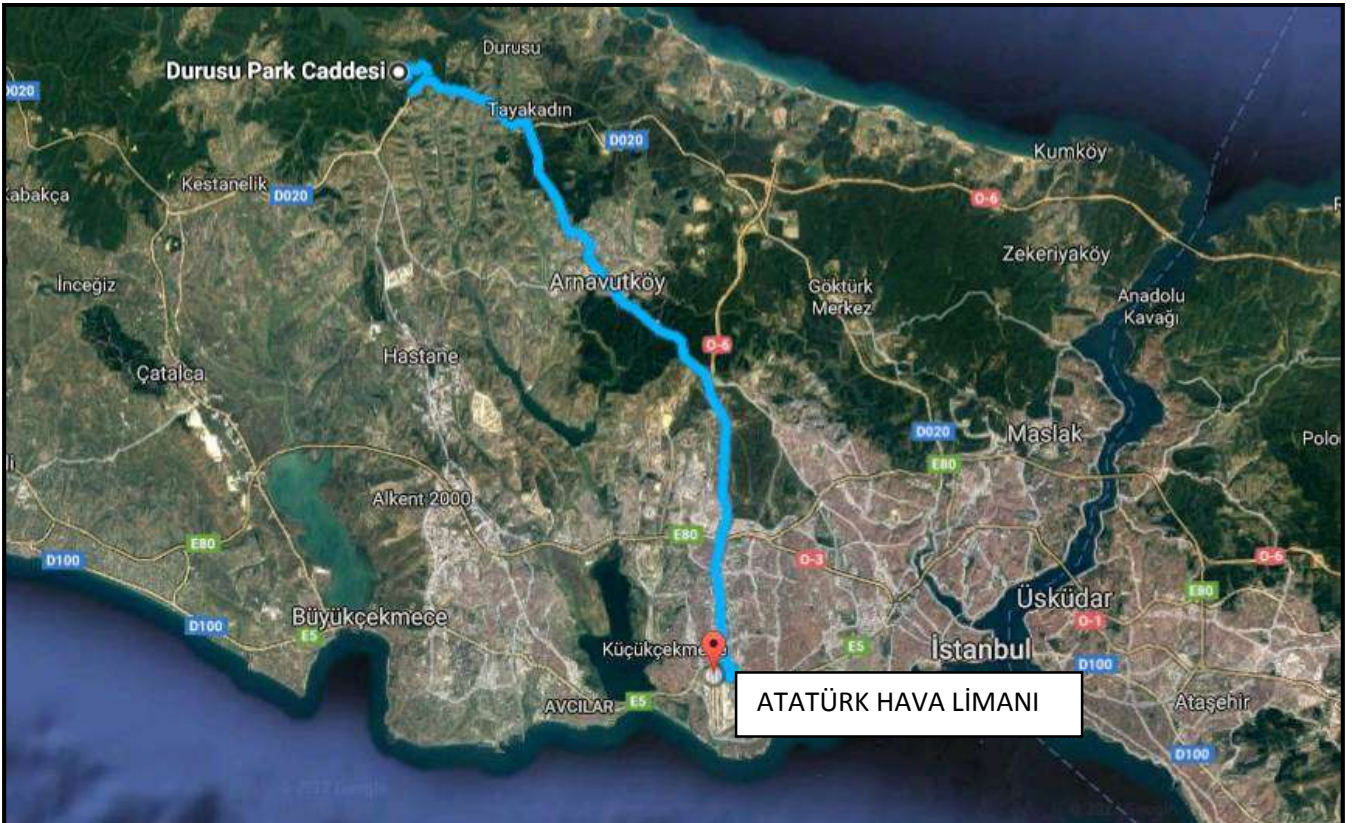
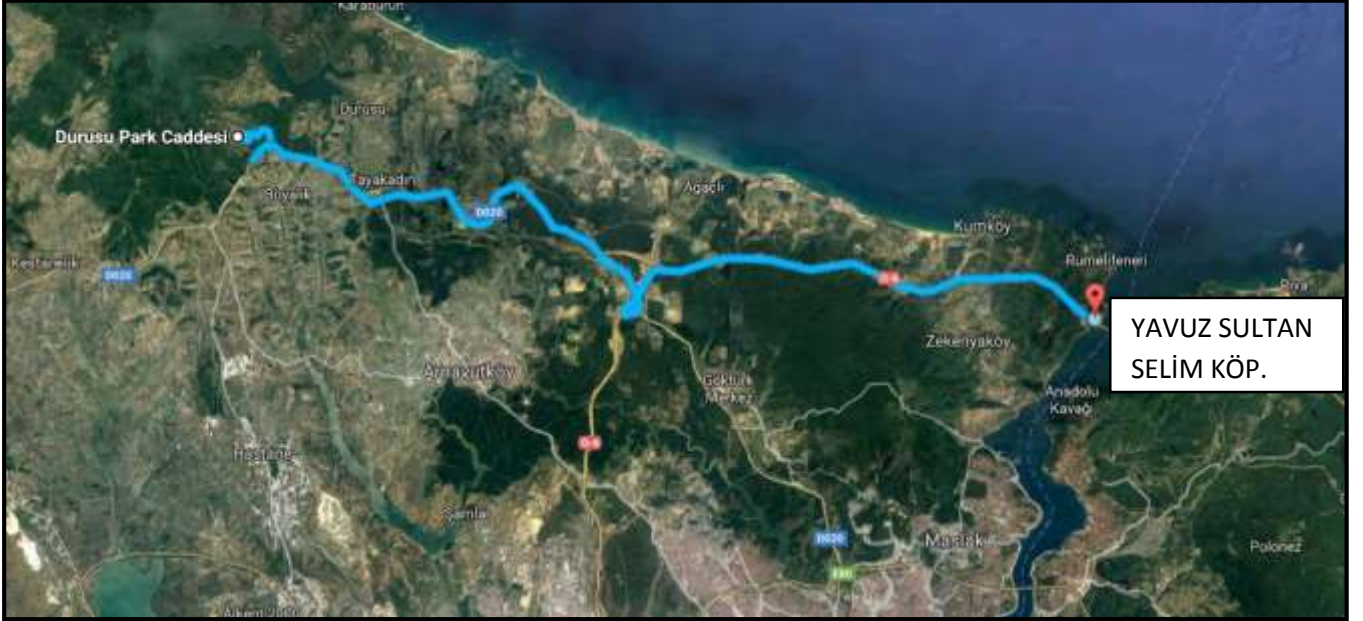
Site yönetiminden alınan bilgiye göre taşınmazların bulunduğu site 6.500.000 m² alanı kapsamaktadır. Bu alanın 2.500.000 m²'lik bölümü orman alanı, geri kalan bölüm imar alanı olarak projelendirilmiştir. Proje kapsamında yapılaşma için ayrılan alanlar 3.000 m² ve 5.000 m² alana sahip parsellerden oluşmaktadır. Mevcut durumda 65 adet tamamlanan, yaklaşık 35 adet ise kısmen veya tamamen natamam inşaat halinde yapılar 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.



4.3 ULAŞIM BAĞLANTILARI

İncelemeye konu alanın ana arterlere göre konumu

Taşınmazlara ulaşım TEM Otoyolu üzerinde Edirne istikametinde devam edilerek Hadımköy Kavşağı üzerinden Hadımköy Yolu'na dönülür. Caddede üzerinde 20 km. devam edildikten sonra erişilen Örçünlü Okkalı Yolu'na girilerek ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmazlar orman manzaralı olup Karadeniz kıyısına 17 km. Marmara Denizi kıyısına ise yaklaşık 45 km. mesafededir.



4.4 TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

İncelemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 261 Parsel Numaralı 5 Adet 1 Katlı, 1 Adet 2 Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası Vasıflı, 944 Parsel Numaralı 2 Katlı, 3 Katlı 3 Kargir İşyeri Ve Arsa vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazların konum ve alan teyidi Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Arnavutköy Kadastro Müdürlüğü'nde ve Coğrafi Bilgi Sisteminde yer alan kadastral ve imar paftaları üzerinden yapılmıştır.

Konu taşınmazların yapılan incelemelere göre buldukları Durusu Park Sitesi'nin site girişine göre sol ön tarafta konumlanmaktadır. Taşınmazlar topoğrafi açıdan orta seviye eğimli yapıya sahip olup geometrik şekil itibariyle amorf yapıya sahiptir. Taşınmazların yerinde yapılan incelemede ekonomik değeri bulunmayan terk edilmiş vaziyette metruk vaziyette yapıların olduğu gözlemlenmiştir.

261 parsel numaralı taşınmaz güneydoğu yönünden Tayakadın – Yassıören Caddesi'ne, kuzeydoğu yönünden komşu parsel, kuzey ve kuzeybatı yönlerinden İlgin Sokak'a, güneydoğu yönünden ise Durusu Park Caddesi'ne cephelidir. Taşınmazın güney cephesi yaklaşık 247 metre, kuzeydoğu cephesi yaklaşık 36 metre, kuzey cephesi yaklaşık 487 metre, kuzeybatı cephesi ise yaklaşık 10 metredir.

944 parsel numaralı taşınmaz güneydoğu yönünden İlgin Sokak'a, kuzeybatı yönünden Durusu Park Caddesi'ne, diğer yönlerinde ise komşu parsellere cephelidir. Taşınmazın güney cephesi (İlgin Sokak) yaklaşık 210 metre, kuzeybatı cephesi (Durusu Park Caddesi) ise yaklaşık 200 metredir.

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede konu parseller üzerinde bulunan yapılar ile ilgili herhangi bir yasal evraka rastlanmamış olup taşınmazların cins tahsisli olması sebebi ile üzerinde bulunan yapılar yasal statüsünü kaybetmediğine kanaat getirilmiştir.



Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazların imar durumu şöyledir;

261 Parsel Numaralı Taşınmaz

Konu taşınmaz 1/1000 ölçekli, Deliyunus – Durusu Park Mevkii Uygulama İmar Planı'nda kısmen T2(Ticaret), kısmen konut, kısmen karayolu koruma bandı, kısmen spor alanı kısmen de yol alanında kalmakta olup parselin 6.716 m²'lik kısmının T2(Ticaret) Alanı'nda, 222 m²'lik kısmının Konut Alanı'nda, 359 m²'lik kısmının Spor Alanı'nda, 1.308 m²'lik kısmının yol alanında, 2.929 m²'lik kısmının ise karayolu koruma bandı alanında yer aldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın T2(Ticaret) Alanı'nda kalan kısmının Emsal: 0,10, Yükseklik(Maksimum): 2 Kat, yapılaşma şartlarında olduğu, Konut Alanı'nda kalan kısmının ise Emsal: 0,12, Yükseklik(Maksimum): 2 Kat yapılaşma şartlarında olduğu bilgisi tarafımıza şifahen beyan edilmiştir.

944 Parsel Numaralı Taşınmaz

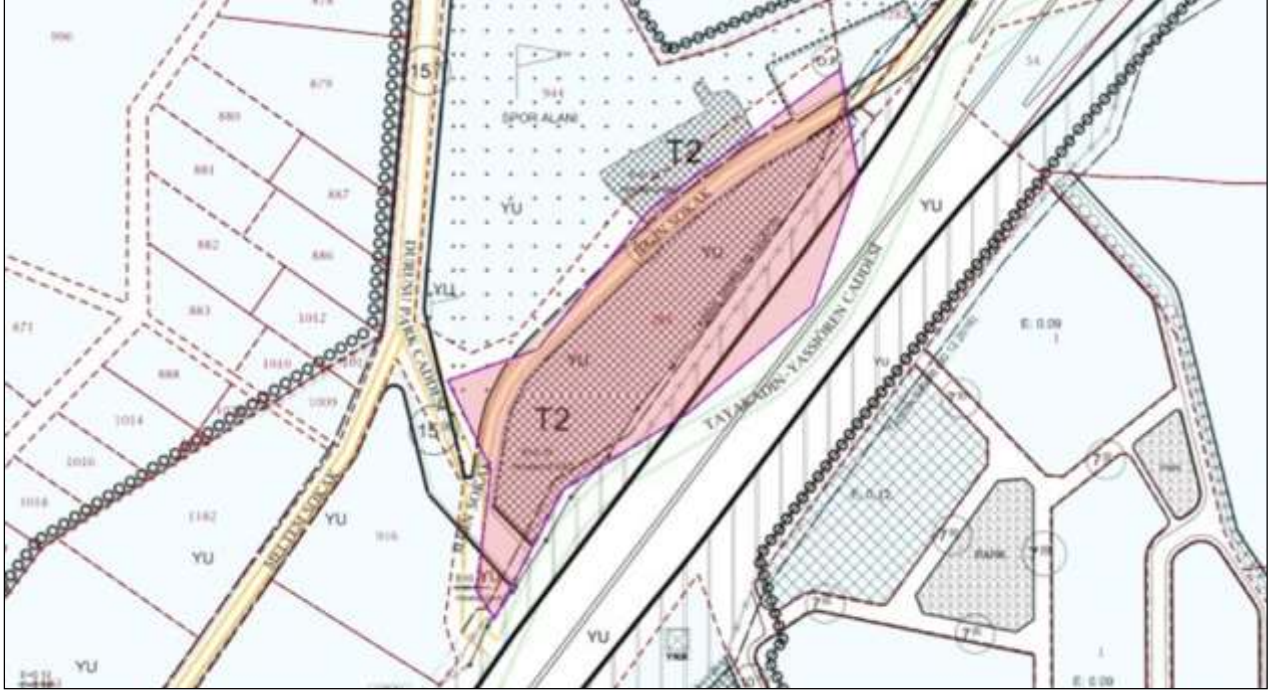
Konu taşınmaz 1/1000 ölçekli, Deliyunus – Durusu Park Mevkii Uygulama İmar Planı'nda kısmen T2(Ticaret), kısmen sağlık tesisi, kısmen spor tesisi, kısmen de yol alanında yer almakta olup parselin 14.475 m²'lik kısmının Spor Tesisi Alanı'nda, 1.211 m²'lik kısmının Sağlık Tesisi Alanı'nda, 663 m²'lik kısmının ise yol alanında yer aldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın T2(Ticaret) Alanı'nda kalan kısmının Emsal: 0,10, Yükseklik(Maksimum): 2 Kat, yapılaşma şartlarında olduğu ve sağlık tesisi ile spor tesisi alanlarında yer alan kısımlarının ilgili kurumların görüşlerine uygun olarak düzenlenecek avan projeye göre uygulama yapılacağı bilgisi alınmıştır. Plan notları ve imar durumları ekte belirtilmiştir.

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parseller üzerinde bulunan yapılar ile ilgili herhangi bir yasal evraka (mimari proje, ruhsat belgesi, encümen kararı, yıkım kararı vb.) rastlanmamıştır. Ancak Arnavutköy Tapu Müdürlüğü'nde ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde bahse konu parsellerin cins tahsisli olduğu tespit edilmiştir.

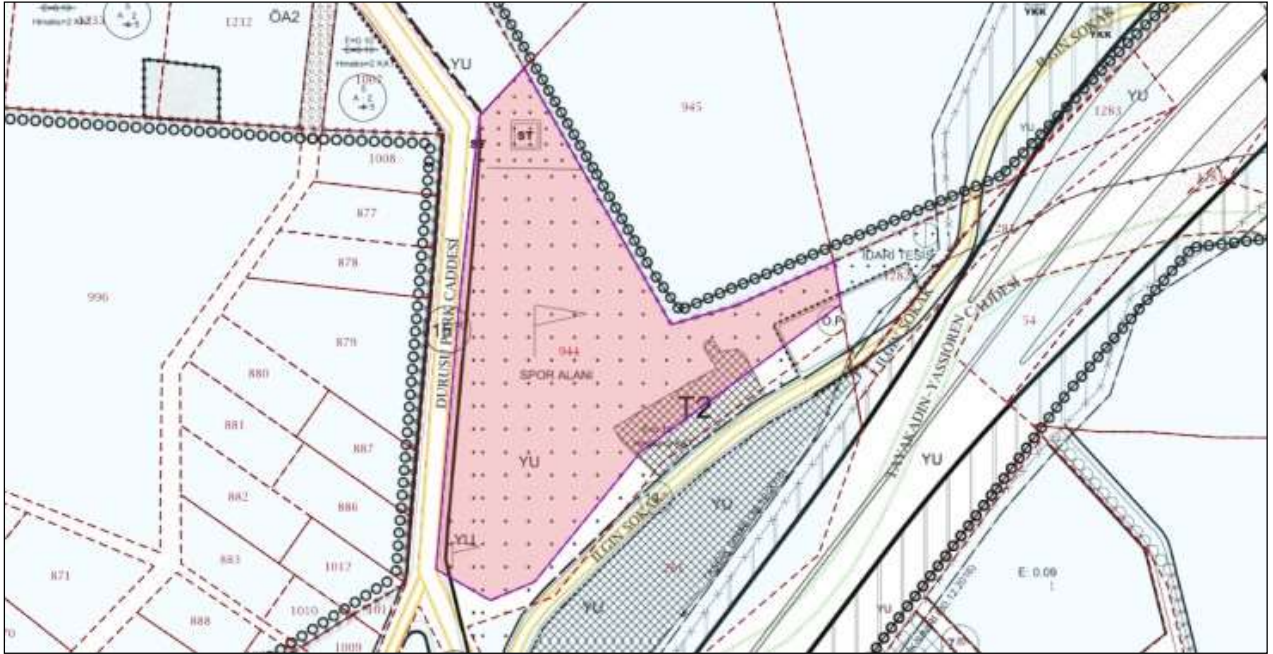
Arnavutköy Belediyesi Mali İşler Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede konu taşınmazların cephesinin bulunduğu Durusu Park Caddesi'nin 2017 yılı arsa rayiç değerinin 72,89 TL/m² olduğu bilgisi tarafımıza şifahen beyan edilmiş olup değerlendirme esnasında bu durum dikkate alınmıştır.

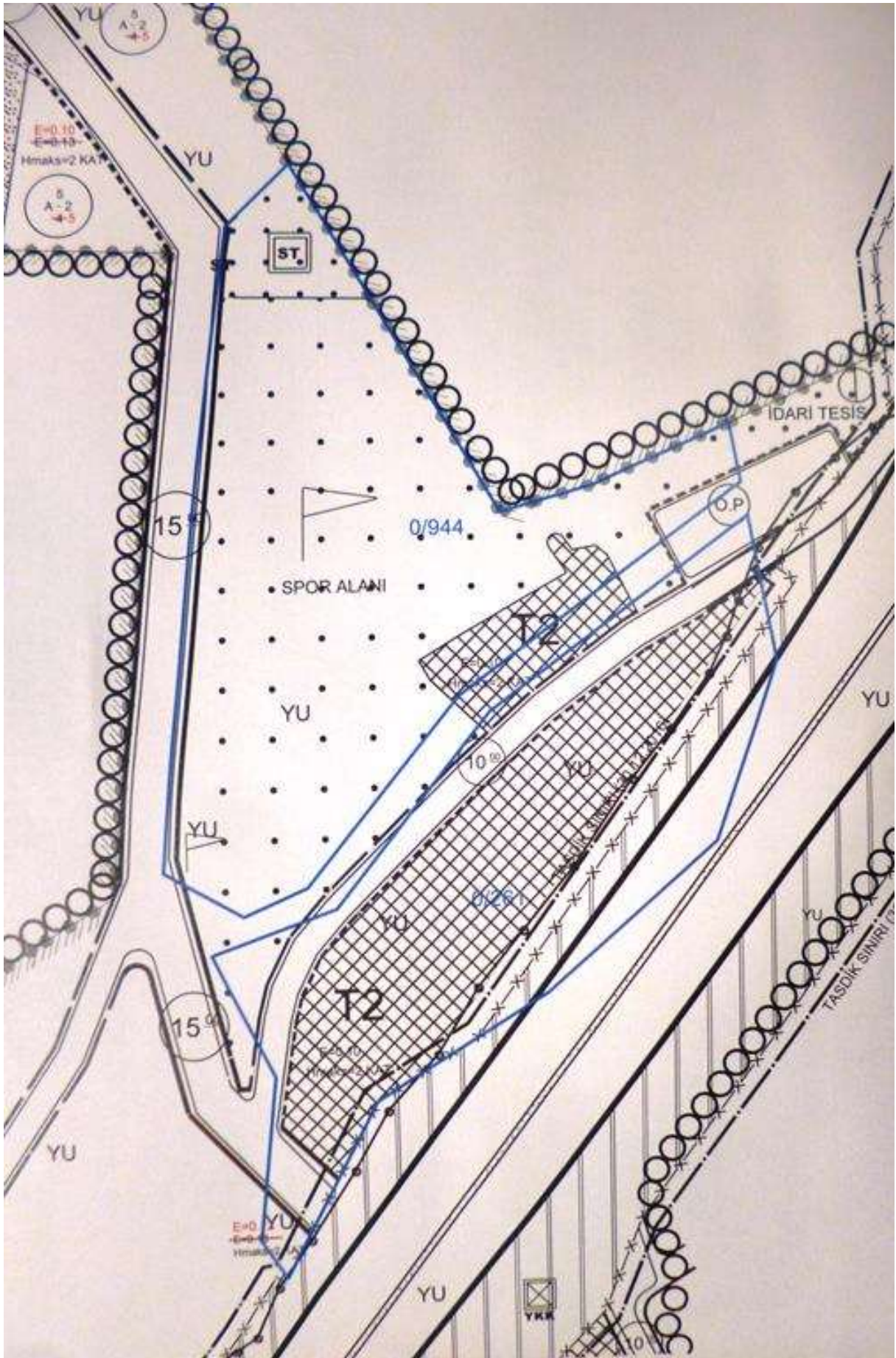
İMAR DURUMU PAFTASI:

261 PARSEL



944 PARSEL





İMAR DURUMU PLAN NOTLARI:



Durusupark-Deliyunus Çiftliği Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

DURUSUPARK-DELİYUNUS ÇİFTLİĞİ MEVKİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanı içerisinde ilgili koruma kurulu kararları ile tescil edilmiş bulunan parseller ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili koruma bölge kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Tespit ve tescil edilmiş ağaçlar korunacak ve kurul kararları esas alınacaktır.
2. 1232 nolu parsel içerisinde bulunan su yolunun, 06.05.2010 gün ve 1170 sayılı İstanbul 1 Numaralı Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına istinaden her iki yönünde 10 metrelik kısmı koruma alanı olarak belirlenmiştir. Su yolunun parsel sınırları içerisinde kalan bölümü jeofizik yöntemle tam ve doğru olarak belirlenecek olup 05.06.2010 tarih ve 1170 sayılı kurul kararına uyulacaktır.
3. Teknik ve sosyal donatı alanları (eğitim, sağlık, kültür, dini tesis, resmi kurum, yeşil alan, teknik altyapı, açık otopark, kapalı otopark vb.) Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
4. Planlama alanının tamamı; Bayındırlık Ve Afet İşleri Genel Müdürlüğünce hazırlanan " Türkiye deprem bölgeleri" haritasında 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Ancak İstanbul ili 1. Derece deprem bölgesi olduğu için, planlama alanının tamamı 1. Derece deprem bölgesi olarak kabul edilecektir.
5. Planlama alanının tamamında 23.09.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Durusupark Revizyon Nazım İmar Planı kararları ve İ.S.K.İ İçme suyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
6. Yürürlükteki deprem, sığınak, otopark, binalarda ısı yalıtımı, TSE vb. Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
7. Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri altyapılar ile doğalgaz boru hatları ve tesislerinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanacak yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.
8. Planlama alanının tamamında; deprem sonrası kullanımı zorunlu olan, tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğu, değerli eşyanın saklandığı, her türlü eğitim, sağlık, kültür, dini, askeri, idari tesis, haberleşme, iletişim, enerji, ulaşım vb. Tesis alanlarında kamuya ait her türlü yapılarda parsel ölçeğinde jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
9. 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları parsel bazında yapılaşmaya altlık olarak kullanılamaz ve planlama alanının tamamında inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma ve jeoteknik etütler yapılmadan, raporları hazırlanmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.
10. Planlama alanının merkezi özellik gösteren alanlarında sağlık, itfaiye, haberleşme, iletişim gibi tesislerin bulunduğu alanlarda, ulaşım ağlarına yakın alanlardaki açık alan, meydan, park gibi yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınması, heliport yönetmeliğine uyulması şartı ile helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı) yapılabilir.



11. Hâlihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.

12. Dere koruma bandı içerisinde olup yapı yaklaşma sınırı arasında kalan konut parsellerinde içerisinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma koşullarını sağlayamaması halinde bulunduğu yapı adası koşullarında yapacağı inşaat hakkını Maksimum kat adedini geçmemesi kaydı ile başka bir konut bölgesinde İlçe Belediyesi ve Başkanlık oluru ile yapabilir. Transfer edilen yer yeşil alana terk edilecektir.

13. Parsellerin dere ıslah sınırı ile yapı yaklaşma sınırı dışında kalıp tek başına yapılaşamayan artık parçalarında inşaat hakkı transfer edilebilir. Transfer edilen yer yeşil alana terk edilecektir.

14. Göl ve dere mutlak koruma alanları, orman alanları, mutlak tarım alanları yerleşmeye açılmaz. Bu alanlar yoğunluk hesabına dâhil edilemez.

15. Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır. Her parselin 25 m²'si için bir adet nitelikli, yetmiş ağaç dikilmeden iskân ruhsatı verilemez.

16. Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje ve uygulama aşamasında İstanbul imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özürölüler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

17. Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır.

18. Planda "S" ile gösterilen alanlarda afete maruz haldeki kullanımlar için sahra hastanesi, helikopter iniş-kalkış alanı, çadır alanları yapılabilir; bu kullanımlar içinde bulunduğu adanın esas/temel fonksiyonu değildir, bu kullanımlar; yalnızca afet durumlarında, söz konusu alanın kullanımı müsait olduğu takdirde, gerekli hallerde ve geçici olarak kullanılabilir. Bu alanlarda yapılacak düzenlemelerde bu kullanımlar da dikkate alınarak peyzaj projeleri yapılacaktır.

19. "K" Kavşak noktası şematik olup, uygulama projesinde kesinlik kazanacak ve İBB Başkanlığında onanacak uygulama projesine göre uygulama yapılacaktır.

20. Yapı alanlarında bisiklet yolu, yol kenarı meydan otoparkı ve cepleri, refüj, yaya yolu, yeşil alan ve yeşil bantlardan parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş-çıkışı yapılabilir.

21. Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvaffakatı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; Trafo, Doğalgaz Bölge Regülâtörü, Vana Odası v.b. yapılar yapılabilir.

22. Enerji nakil hattı altında kalan parsellerde TEİAŞ, TEDAŞ görüşü alınacak olup bu görüşe göre uygulama yapılacaktır.

23. Belediye hizmet alanları (BHA) ve kamu kullanımına ayrılan yapıların bodrum katları ve parsel alanlarının yapı yaklaşma mesafelerini geçmemek kaydıyla zemin altı kullanımları, afet ve olağanüstü hallerde kullanılmak üzere sığınak olarak düzenlenebilir.

24. ORMAN ALANLARI 6831 sayılı orman yasasının hükümlerine tabi alanlardır. Orman kadastro netleşmeyen ve bu nedenle bu plan kapsamında gösterilemeyen alanlar, orman kadastrona alınması durumunda ilgili yasa çerçevesinde yeniden değerlendirmeye alınacaktır.



25. Planda gösterilen orman alanı sınırları; plan çizim tekniği özellikleri nedeni ile 1/1000 ölçek plan hassasiyetinde hata payları dâhilinde şematik olarak gösterilmiş olup, planda araç yolu, yaya yolu gibi yerlere rastlayan kısımlarda orman alan sınırları gösterilmemiştir. Bu nedenlerle uygulama aşamasında ilgili orman kadastro paftaları ve orman sınırlarına ait koordinat değerleri esas alınacaktır.

26. İlköğretim tesis alanı, kreş tesis alanı, açık-kapalı semt spor alanı, sağlık tesisleri alanı, idari tesis alanı, belediye sosyal kültürel tesis alanı, dini tesis(cami) alanı vb. Kamu alanlarında yapı yaklaşma mesafesi minimum 5(beş) metredir.

27. Planlama alanında ilköğretim, dini tesis, sağlık tesisi, spor tesisi, sosyal tesis, kamu yararına olan konut dışı yapılarda, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

28. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI'nda enerji, iletişim, ulaşım, içme ve atık su vb. yerleşmenin teknik altyapısına hizmet eden kurum ve kuruluşların (İTFAİYE, İSKİ, TEİAŞ, DSİ, BOTAŞ, İETT vb.) tesis ve sistemleri İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nin izin verdiği kullanım şartlarına uygun olmak şartıyla yer alabilir. Çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

29. İdari Tesis Alanı'nda gerekli olan ve ihtiyaç duyulan; merkezi ve yerel yönetim birimleri için karakol v.b. yönetim ve hizmet amaçlı birimler yer alabilir.

30. İdari Tesis Alanı'nda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği şartlarına uygun olarak bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.

31. BELEDİYE SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI'nda mahalle yerleşmesine hizmet edebilecek nitelikte sosyal tesis, halk eğitim, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları gibi eğitim ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri ve belediye hizmet birimleri yer alabilir. Ayrıca; açık alan kullanımı gerektiren kullanımlar (garaaj, şantiye, su deposu v.b.) yer alabilir. Bu alanlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği şartlarına uygun olarak bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir. Yapılaşma Hmaks:2 Kat, Maksimum Emsal:0,21'dir. Planda verilen emsal değerleri maksimum olup net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.

32. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI'nda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak yapılacak olup Hmaks:2 Kat E: 0,21'dir.

33. KAPALI VE AÇIK SPOR ALANLARI Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanda yerleşmenin büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu gibi spor faaliyetlerini içeren kapalı veya açık tesisler yapılabilir. Kapalı tesisler için bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla



onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir. Özel mülkiyette kalan kapalı ve açık spor alanlarında, ilgili kurumlardan kamu eliyle yapılamayacağına ilişkin görüş alınması koşuluyla özel kapalı ve açık spor alanı yapılabilir. Spor alanlarının yapılması Maksimum Emsal:0,10 Hmaks:2 Kat olacak ve avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

34. Park ve dinlenme alanı olarak planlanan yeşil alanlarda İSKİ içmesuyu havzaları yönetmeliğinin getirdiği koşullara uygun olmak şartıyla; yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, seyir terasları, rekreasyon alanları, piknik alanları, oyun eğlence parkları, çocuk bahçeleri ve oyun alanları, büfe ve çayhaneler gibi konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda Emsal 0,05'i, toplam inşaat alanı 250 m²'yi geçemez. H_{MAKSİMUM}:4.50 metreyi geçmeyen sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan demontabl (büfe, wc, çay bahçesi vb) yapılar ve açık otopark alanları yer alabilir.

35. Dini tesis alanlarında yapılaşma E:0,21 Hmaks: 2 Kat olacak ve avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

36. Planda verilen bahçe mesafeleri minumumdur. Bahçe mesafeleri Ön ve Arka Bahçe: 5 mt. Yan bahçe: ~~4 mt'dir.~~ **5m'dir.**

37. Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri altyapılar ile doğalgaz boru hatları ve tesislerinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanacak yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına uyularak gerekli güvenlik önlemleri alınacaktır.

38. Parsel maliklerinin muvafakati alınmak, o parseller tarafından kullanılmak, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak önerilen görüşlere uymak koşulu ile ada içindeki arka bahçeler birleştirilerek zemin altında zemin altı katlı otopark (gerektiğinde sığınak) zemin üstünde ise park ve yeşil alan çocuk bahçeleri olarak kullanılabilir.

39. KONUT ALANLARI

Az Yoğunluklu Konut Alanları

- Emsal:0.12 **Emsal:0.10** Hmaks: 2 kat, Minimum İfraz Şartı : 2500-~~5000~~**5000**m²
- Emsal:0.13 **Emsal:0.10** Hmaks :2 kat, Minimum İfraz Şartı : 2500-~~5000~~**5000**m²
- Emsal:0.18 **Emsal:0.12** Hmaks: 2 Kat, Minumum ifraz Şartı :2500-~~5000~~**5000**m²

40. Planlama alanında min. İfraz şartı 2500-m² **5000m²** dir. Kişi başına düşen konut inşaat alanı 45-m² **35m²** kabul edilmiştir. Ancak bağımsız bölüm sayısı arttırılamaz.

41. KAKS'a dahil olmayan alanlarla ilgili olarak İstanbul imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. **Ancak subasman kotu üzerinde emsale dâhil edilmeyen alanların toplamı emsal değerine göre hesaplanan inşaat alanının %10'unu aşamaz.**

42. Kot alınacak nokta İstanbul imar yönetmeliğine tabidir.

43. Çekme kat ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı piyesleri yapılabilir. **Çatı arası piyesleri, iskân edilen bodrum katlar, açık-kapalı çıkımlar emsale dâhildir.**

44. Planda konut, ticaret fonksiyonu verilen imar adalarında, bu planın onay tarihinden önce ruhsat alarak ruhsata uygun olarak yapılaşmış parsellerde bu planla getirilen ilave inşaat haklarının kullanılması için ilgili deprem yönetmeliği hükümlerine uyulmak kaydı ile ruhsat, tadilat ruhsatı ve ilave kat ruhsatı verilebilir. **İlave inşaat hakkının kullanılabilmesi için mevcut yapının bu planla getirilen bahçe mesafelerine uygun olması şarttır.**

45. Orman, mera ve tarım alanlarına bitişik olan konut parsellerindeki bina yaklaşma mesafesi, bu alanların sınırlarına 10 metreden az olamaz. ~~Ancak söz konusu parselin parsel derinliğinin bu şartlarda yapılaşmaya uygun olmaması durumunda, yapı yaklaşma mesafesi minimum 5 metreye kadar azaltılabilir.~~

46. Ticaret alanlarında, maksimum kat adedi aşılmamak kaydıyla zemin kat ve normal kat yükseklikleri **5(beş) metreye kadar çıkabilir.**

47. Bir kısmı Terkos içme suyu havzası mutlak, kısa, orta ve uzun mesafe koruma kuşağında bir kısmı da Sazlıdere içme suyu havzası uzun mesafeli koruma kuşağında kalmakta olan planlama alanında İSKİ Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan İSKİ içme suyu havzaları koruma ve kontrol yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

48. (T1), (T2), (T3) ticaret alanlarında ofis-büro, çarşı, restoran, lokanta, banka, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ve otel,motel v.b. konaklama tesisleri yer alabilir. Bu alanlar tamamen ticari hizmet veren alan olup, yapılaşma şartları çevre yapılanma koşullarını geçmemek kaydıyla **(T1)** Ticaret alanlarında E:0.07, Maksimum Kat Adedi: 2 **(T2)** ticaret alanlarında E:0.10 Maksimum Kat Adedi 2, **(T3)** ticaret alanlarında E:0.12 Maksimum Kat Adedi: 2'dir.

49. AKARYAKIT İSTASYONU ALANI, Bu alanlar, gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğine tabi alanlar olup, bu alanlarda uygulama E:0.25'i geçmemek ve lifli yıkama yağlama ünitesi bulunmamak koşulu ile ilgili kurumların uygun görüşleri(Ukome, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ, Ruhsat Denetim Müdürlüğü vb.) alındıktan sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Maksimum Kat Adedi: 2'dir.

50. Akaryakıt istasyonu için kurum ve kuruluş görüşleri olumsuz olursa, içinde buldukları yapı adasının şartlarına göre yapılaşma yapacaktır.

51. Akaryakıt istasyonu alanında, akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut planlanan atıksu, içme suyu isale ve şebeke borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile eksen arasında en az 7.00 metre yapı yaklaşma sınırı bırakılması gerekmektedir.

52. Atıksuların deşarjında "Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği" gereğince, Akaryakıt İstasyonu için arıtma tesisi ihtiyacının ilgili birimce bildirilmesi halinde topografik yapıya uygun yeterli boş alan bırakılmalıdır.

53. UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARI, Bir kısmı Terkos içme suyu havzası kısa, orta ve uzun mesafe koruma kuşağında, bir kısmı da Sazlıdere içme suyu havzası uzun mesafe koruma kuşağında bulunan planlama alanında; metal sertleştirme (tuz ile) metal kaplama, yüzey temizleme (asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlamacılar, kimyasal madde depoları, (yanıcı,



parlayıcı, patlayıcı), imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kağıt işleme, ham deri işleme, asit imal ve dolun yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolun yerleri, pil, batarya-akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları (petrol türevi), domuz ve köpek çiftlikleri, entegre hayvancılık tesisleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, çöp ayırma, depolama ve imha merkezleri, açık kömür depolama, matbaa, her türlü kimyevi madde ve yakıt depoları ile ilgili yapı ve faaliyet yapılamaz.

54. ORTA MESAFELİ KORUMA ALANLARI, Bu alanlarda, her türlü sanayi maksatlı yapılar, serbest bölgeler, tıp fakülteleri, akaryakıt istasyonu, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları ile hastane, entegre hayvancılık tesisleri, mezbahalar, her türlü kimyevi madde, yakıt, zehirli zararlı ve tehlikeli madde depoları, katı atık depolama tesisleri, çöp toplama ve imha merkezleri, mezarlık vb. Kirlenici yapı ve faaliyetler gibi İSKİ İçmesuyu Havzaları Koruma Ve Kontrol Yönetmeliği'nde geçen ve ekolojik yapıyı ve su kalitesini tehdit eden tesisler yer alamaz.

55. KISA MESAFELİ KORUMA ALANLARI, Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir, açık spor alanları teşkil edilebilir. Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir.

56. MUTLAK MESAFELİ KORUMA ALANLARI, idare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz. Sıvı ve Katı Atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak, İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir, ve balık tutma cepleri teşkil edilebilir. Bu cepler su alma yapısına 300 m.'den daha yakın olamaz. Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, açık otopark vb. yapılamaz. Mutlak koruma alanlarında mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmalarına izin verilemez.

İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ÇERÇEVESİNDE AYRILAN DERE KORUMA ALANI

57. İski Genel Müdürlüğü kurum görüşü çerçevesinde belirlenen derelere, dere kadastral sınırı bulunan yerlerde kadastral dere aksından, kadastral dere yatağı bulunmayan derelerde ise fiili (hâlihazır) derenin bir kısmında; sağında ve solunda 25'er metre olmak üzere toplam 50 metre genişliğinde koruma bandı ayrılmıştır. Bu bant; dere ıslahı, servis yolları ve yeşil alan olarak kullanılacak olup, afete maruz bu alan yapılaşmaya yasaklı alandır.

58. Planda dere koruma kuşakları gösterilmiştir. Dere koruma kuşağı yapı yaklaşma sınırı arası alan yapı yasaklı alandır. Ancak bu alan ait olduğu parselin emsal hesabına dâhil edilecektir.

59. Taşkın riski taşıyan (Dere Mutlak Koruma Bandına komşu yakın) imar parsellerinde bodrum katına izin verilmemesi, ancak zemin ve inşaat teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu değerlendirildiği hallerde, yüksek taşkın riskine maruz bu katlar, konut, depo, otopark vb. her türlü ticari veya ticari dışı faaliyet amacıyla kullanılmaması gerekmektedir.

60. Taşkın riski taşıyan (Dere Mutlak Koruma Bandına komşu/yakın) imar parsellerinde, herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktadan dere kesitine dik ve en yakın mesafedeki dere kenar duvarı (kret) kotundan +1.50 m. Yüksekte olması zorunludur.

61. Taşkın riski taşıyan (Dere Mutlak Koruma Bandına komşu/yakın) imar parsellerinde binaların zemin ve (varsa) bodrum katları taşkın afeti zararları riskine karşı sigortalanması zorunludur. Aksi takdirde bu bant içinde oluşabilecek taşkın kayıp ve zararlarından mülkiyet sahipleri sorumlu olacaktır.

62. İSKİ'ye ait mevcut ve planlanan içmesuyu, atıksu-yağmursuyu hatlarının geçtiği güzergâhlar imar plan ve uygulamalarında yol olarak korunacaktır.

63. İSKİ'ye ait her türlü mevcut ve planlanan tesisler ile İSKİ'de kaydı bulunmayan ancak ilgili belediyesince veya kamu tarafından yapılmış altyapı tesisleri aynen korunacaktır. Ancak gerekli olan durumlarda İSKİ görüşü alınarak bu tesislerde değiştirme ve deplase yapılabilir.

64. İSKİ'ye ait veya DSİ tarafından İSKİ'ye devredilmiş isale hatlarının koruma bantlarındaki servis yolları imar yolu olarak kullanılmayacaktır. Ancak isale hatları üzerindeki enine geçişlerde İSKİ'den mutabakat alınacaktır.

65. İstanbul İmar Yönetmeliği 12.02. Madde uyarınca 1000m² 'nin üzerindeki parsellerde, yüzey sularını toplamak, binaları zemin suyundan korumak ve bahçe sulama işlerinde kullanmak üzere, bir drenaj sistemi oluşturularak, yüzey ve zemin sularının tabii zemin altında tesis edilecek bir sarnıçta toplanması sağlanacaktır. Söz konusu drenaj sistemi ve sarnıç bina ön cephe hattı gerisinde yan ve arka bahçe mesafeleri içinde düzenlenebilecek ve vaziyet planında gösterilecektir. Emsal haricidir.

66. İmar durumu ve ruhsat alınmadan önce parselin topografyasını değiştirmek amacıyla dolgu veya hafriyat yapılamaz, setler tanzim edilemez.

67. Açıklanmayan hususlarda ilgili yasa ve yönetmelikler geçerlidir.

68. Bu plan, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.

YERLEŞİME UYGUNLUK

YU) Yerleşime Uygun Alanlar

ÖA1) Önlem Alınarak Yerleşilebilir Alanlar

ÖA2) Önlem Alınarak Yerleşilebilir Alanlar (Yamaç Eğimlerinin %20'den yüksek olduğu yamaç kuşakları bu kategoridedir.)

Terkos havzası mutlak ve kısa mesafeli koruma alanında kalan kısımlarda hiçbir şekilde yapı yapılamaz, bu alanlardaki yapıların tadilatlarına izin verilmez.

12.02.2016 tarih 373 sayılı İBB Meclis kararı – 16.02.2016 onaylı

DELİYUNUS 1220 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1- Plan tasdik sınırı içerisindeki alanı (Arnavutköy 1220 Parsel) kapsamaktadır.

2- Konut Alanında Emsal:0.06, Yençok:2kat'tır.

3- Uygulama aşamasında jeolojik/jeoteknik etüt raporları hazırlanacak ve bu raporlara uyulacaktır.

4- Parsel içinden geçen fındık deresi aksından itibaren ayrılan (7.5m+7.5m) olmak üzere toplam 15 metrelik dere işletme bandının irtifak hakkı İSKİ adına tesis edilecektir.

5- Orta Mesafeli Koruma Alanlarında; Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında yasaklanan fonksiyonlara, sanayi maksatlı yapılara, serbest bölgeye, tıp fakültesine, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumlarına, hastaneye, akaryakıt istasyonuna, entegre hayvancılık tesislerine, mezbahaya, kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depolarına, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezine yer verilemez.

6- Belirtilmeyen hususlarda meri imar planı ve yönetmelikler geçerlidir.

4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemeye konu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yer alan tarih bilgisine göre 2014 yılında "Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edildiği görülmüş olup son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazların 25.11.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Deliyunus – Durusu Park Mevkii Uygulama İmar Planı'nda yer aldığı tespit edilmiş olup son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.6 GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ait TAKBİS çıktısı üzerinden alınan bilgilere göre gayrimenkullerin üzerinde aşağıda detayları belirtilen kısıtlamalar bulunmaktadır.

261 Parsel Numaralı Taşınmaz;

Beyan: Alan düzeltmesi yapılacaktır. (24.03.1999 tarih ve 1113 yevmiye ile kayıtlıdır.)

Şerh: Kira Şerhi- 109,30 M²'lik Kısım Üzerinde 99 Yıllığı 1 Liradan Boğaziçi Dağıtım A.Ş. Lehine Kira Şerhi 26.04.2000 tarih ve 2107 yevmiye ile kayıtlıdır.

Rehin: İpotek- Şekerbank Türk Anonim Şirketi lehine 3.000.000 TL tutarında, 1.dereceden ipotek 17.04.2014 tarih ve 8216 yevmiye no ile kayıtlıdır.

944 Parsel Numaralı Taşınmaz;

Şerh: Kira Şerhi- 19,73 M²'lik Kısım Üzerinde 99 Yıllığı 1 Liradan Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine Kira Şerhi 26.04.2000 tarih ve 2107 yevmiye ile kayıtlıdır.

Rehin: İpotek- Şekerbank Türk Anonim Şirketi lehine 390.000 TL tutarında, 1.dereceden ipotek 17.04.2014 tarih ve 8217 yevmiye no ile kayıtlıdır.

4.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

SPK'nın 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. 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 ise "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." denilmektedir. 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. Ayrıca parselin tapu kaydında bulunan ipotek şerhi hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye göre söz konusu ipoteğin Durusu Arnavutköy'de bulunan 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kaydının 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 istinaden, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde ofis olarak yer almasına engel teşkil etmemektedir.

Taşınmazlar üzerinde bulunan atı durumdaki yapılarla ilgili herhangi bir yasal evraka ulaşılamadığından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne yatırım amaçlı arsa olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA

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

4.9 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İSTANBUL İLİ

İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıra Dağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli, güneyden Marmara Denizi, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ illeri ile çevrilidir.



İstanbul ili; Avcılar, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Silivri, Ümraniye, Üsküdar, Adalar, Bağcılar, Bahçelievler, Sarıyer, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Güngören, Kâğıthane, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Zeytinburnu, Arnavutköy, Ataşehir, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt, Sancaktepe, Sarıyer olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır. Rapora konu parselin yakın çevresindeki donatılar şunlardır; İnşa aşaması devam eden 3.Havalimanı, Kuzey Çevre Yolu, Güney Çevre Yolu.

ARNAVUTKÖY İLÇESİ

Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Eyüp, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalır. 2018 yılında ilçe sınırlarında açılması beklenen havalimanı bölgenin hızla gelişmesine imkân sağlayacak. Eski dönemlerde bu bölgede yaşayan Arnavut bir köylü Arnavutköy'ün isim babası olarak bilinir. Şöyle ki; bölge en eski dönemlerinden bu yana Edirne'ye ve dolayısıyla Avrupa'ya gidiş güzergâhı üzerinde yer almıştır. Yol üzerinde oluşu ve burada bir Arnavut'un yaşamasından dolayı bu güzergâhtan geçenler zamanla bu mevkie Arnavut'un Köyü ismini takmışlardır. Geçen süre içerisinde de "Arnavut'un Köyü" "Arnavutköy" olarak değişmiş ve halkın diline bu şekilde yerleşmiştir. Bir tane okul ve bir tane bakkalı olan yolcuların konakladığı han ve kahvehanesi olan köyde ulaşımın ve yolların bulunmamasından dolayı İstanbul'a at arabaların kullanıldığı araçlarla konvoy yapılarak gidilebiliyordu. Edirne asfaltı olarak bilinen yol güzergâhı 1939 yılından sonra ulaşımın kolay olması açısından yeniden düzenlenmiştir. Bu bölgeye Bulgaristan ve Yunanistan'dan mübadele yolu ile gelen Türklerin yerleşimi ile hane sayısı 350'ye ulaşan Arnavutköy 1951 yıllarında yeni yerleşimlerle bugünkü merkez isimli bölge şekillenmeye başlamıştır. 1963'e kadar Arnavutköy Çatalca'nın Boyalık Bucağı'na (merkezi Hadımköy) bağlı bir köyken o yıl Eyüp'ten ayrılıp ilçe olan Gaziosmanpaşa'ya bağlanmıştır.

Belde de İmrahor adı verilen bölge isim itibariyle Osmanlı İmparatorluğu döneminde padişahın atlarına ve onlarla alakalı araçlara bakmakla yükümlü olan kişinin adıdır. Rivayet olunur ki, İmrahor, Osmanlı döneminde Fatih Sultan Mehmet'in atlarının bulunduğu bir hara ile anılmıştır. 1893 yılında Tatar Türklerinin yerleşimi ile faaliyete geçmiştir. İmrahor tarihi dokusu ve doğal zenginliği ile tartışılmaz güzellikte olan bir mesire yeridir. Yıllar itibariyle ülke genelinde köylerden şehirlere doğru yaşanan göç furyasından Arnavutköy'de nasibini almış ve giderek büyük bir merkez haline gelmiştir. 22 Mart 2008 tarihli Resmi Gazetede yer alan ve 1 Ocak 2009'da yürürlüğe giren kanun ile Arnavutköy'ün kaderi değişmiş ve Çatalca'ya bağlı Durusu ve Hadımköy beldeleriyle Gaziosmanpaşa'dan Haraççı, Bolluca ve Taşoluk beldelerini de alarak ilçe olmuştur.

Nüfus [değiştir | kaynağı değiştir]

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
2008 ^[6]	163.510	156.333	7.177
2009 ^[7]	175.871	168.121	7.750
2010 ^[8]	188.011	180.080	7.931
2011 ^[9]	198.230	190.247	7.983
2012 ^[10]	206.299	198.165	8.134
2013 ^[11]	215.531	215.531	veri yok
2014 ^[12]	225.670	225.670	veri yok
2015 ^[13]	236.222	236.222	veri yok
2015 ^[14]	236.222	236.222	veri yok

Merkez İlçesi İdari Haritası





5.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1 Mevcut Ekonomik Koşullar

2016 yılı sonunda beklentilerin üzerinde olarak %3,2 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2017 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre beklentilere yakın olarak %5,1 oranında bir büyüme gerçekleştirmiştir.

Beklenenden kötü geçen 2016 yılının ve 2017 Nisan ayında gerçekleşen Anayasa değişikliği referandumunun ardından politik belirsizlikler azalmış ve iç talebin ılımlı bir şekilde artmasıyla ekonomik aktiviteler tekrar canlanmaya başlamıştır. Rusya ile ilişkilerin düzelmesi ve Türkiye'ye yönelik güvenlik endişelerinin yavaş yavaş ortadan kalkmasıyla turist sayısı ve turizm gelirlerinde 2016 yılına göre önemli ölçüde artış olmuştur.

2016 yılı sonu ve 2017 yılı başında TL'de ABD Doları'na karşı yaşanan sert değer kaybından sonra, 2017 yılının ilk 9 ayında TL. tekrar 2016 yılsonu seviyelerine geri gelmiştir. Ancak yakın coğrafyadaki gelişmeler nedeniyle jeopolitik riskler ekonomi ve kur üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir.

ABD ekonomisindeki büyüme, tüketim ve istihdam verilerindeki artışın beklendiği gibi olumlu seviyelerde olmasıyla FED'in 2017 yılı sonunda faiz arttırma beklenti güçlenmektedir. Ancak enflasyon hedefinin beklentinin altında kalması tehlikesine karşı uzun vadede FED'in ekonomiyi destekleyici politikalarının devam edeceği düşünülmektedir.

ABD ekonomisi, EURO bölgesi ve gelişmekte olan ülke ekonomilerinde büyüme verilerinin 2017 yılı ilk yarısında olumlu olması ve tüketici güveninin yükselmesi nedenleriyle 2017 ve 2018 yılına dair küresel ekonomik büyüme tahminleri yukarı yönlü revize edilmiştir.

TUIK tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2017'nin ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre zincirlenmiş hacim endeksi yöntemiyle %5,1 düzeyinde artmıştır. Yılın ilk yarısında GSYH artışına tüketim 2,4, yatırımlar 1,9 ve net ihracat 2 puan seviyesinde katkı sağlamıştır.

Üretim yöntemine göre GSYH'nin 2017 yılı 2. Çeyrek büyümesinde, hizmetler sektörünün katkısı %2,7, sanayi sektörünün katkısı %1,3, inşaat sektörünün katkısı %0,5 ve tarım sektörünün katkısı %0,2 olmuştur.

Yılın ikinci yarısında ekonomideki büyümenin devam etmesi ve 2017 yılsonundaki büyümenin %5 oranında olması beklenmektedir

2016 yılı sonunda Türkiye'nin enerji giderlerinin azalmasına rağmen turizm gelirlerindeki düşüşün negatif etkisiyle cari açığın GSYH'ya oranı %3,8 oranına yükselmiştir.2017 yılının ilk 7 ayı itibariyle dış ticaret açığının genişlemesinin etkisiyle cari açık geçen yılın aynı dönemine göre %20,8 oranında artmıştır.2017 yılsonu itibariyle net ihracatın olumsuz etkisiyle beraber cari açığın GSYH'na oranının %4,8 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir.

İşsizlik oranı TUIK verilerine göre önceki aya oranla azalarak Haziran ayında %10,2 olarak gerçekleşmiştir. Yılsonu için ortalama işsizlik oranının artarak %10,8 seviyesine çıkması beklenmektedir.

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE); ulaştırma, konut ile lokanta ve otel fiyatlarının artmasıyla 2017 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre %0,65, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,20 oranında ve 12 aylık ortalamalara göre de %9,98 oranında artmıştır.2017 yılı sonunda enflasyonun yüksek seyri koruyacağı ve yılı ortalama %9,5 artışla kapatacağı tahmin edilmektedir.

Merkez Bankası, 2017 yıl sonunda enflasyonun orta noktası %8,7 olmak üzere %7,8 – 9,6 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir.

Merkez Bankası 14 Eylül'deki Para Politikası Kurulu toplantısında faiz oranlarında bir değişikliğe gitmeyerek, gecelik borç verme faiz oranını %9,25'e, daha önce Nisan ayında artırdığı geç likidite penceresi borç verme faiz oranını da %12,25 'te sabit tutmuştur. Merkez Bankası ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti 11 Ekim itibariyle %11,97 seviyelerinde seyretilmektedir.

Kurul enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşunu sürdüreceğini ve enflasyon görünümüne bağlı olarak ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapabileceğini belirtmiştir. Güçlü iç talebin ve yüksek enerji fiyatlarının önümüzdeki dönemde enflasyon üzerindeki olumsuz etkilerinin devam edeceği düşünülmektedir.

2016 yılında Türk Lirası bazında bir önceki yıla göre yaklaşık %17 oranında genişleyen toplam kredi hacmi, 2017 yılında da özellikle Kredi Garanti Fonu kredilerinin etkisiyle artışını sürdürmüş ve yılbaşından itibaren 22 Eylül itibariyle %18,3 büyüme kaydetmiştir. Ağustos ayı itibariyle yıllık olarak ticari kredi hacmi %19,7 ve konut kredi hacmi ise %21,9 oranında artmıştır.

5.2.2 Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015 'te yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmemektedir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası'nın 2016 yılı başında faiz arttırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direkt etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye'de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilmektedir.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibariyle, özellikle konut sektöründe temkinli bir hareketlenme sürdürmüştü ve 2016 yılına girilmiştir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015 'in ilk üç çeyreğini yüksek bir stok üretimi ile geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Talep tarafında ise bu kampanyalara olan ilgi gözlemlenmiştir. 2015 üçüncü çeyreğinde beklentilerin üzerinde gerçekleşen %4 'lük büyüme rakamında konut satışlarındaki bu artışın da etkili olduğu muhakkaktır.

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi, gerekse ülke ekonomisindeki durağanlık sebebiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında ise, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma meydana gelmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satış gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı aşmasını sağlamıştır. 2017 yılında da konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin %25 'ini alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın %20'ye çekilmesi gibi birçok teşvikle konut satışlarında artış beklenmektedir.

5.2.3 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdükten sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında

gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

“Yabancılara Mülk Satışını Düzenleyen Kanun” ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

Standard & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretilmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı "öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak özellikle büyük şehirlerde arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yönelmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

2016 yılında %5,4 oranında büyüyen inşaat sektörü, 2017 yılının ilk yarısında daha iyi bir performans göstererek %6,5 oranında büyümüştür. Aynı şekilde 2016 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %8,6 iken, bu rakam 2017 yılının ilk yarısında %9,3 'e yükselmiştir. Ekonomik büyümenin lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektörünün önümüzdeki dönemde büyümeye ve GSYH içindeki payını arttırmaya devam edeceği düşünülmektedir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNTE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

5.4 GAYRİMENKULÜN YAPISAL TEKNİK ÖZELLİKLERİ ANALİZİ

261 Parsel Numaralı Taşınmaz:

- ✓ Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, Türkmen Mezarlığı Mevkii, 261 Parsel Numaralı, 11.534,42 m² yüzölçümüne sahip “5 Adet 1 Katlı, 1 Adet 2 Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası” vasıflı taşınmazdır.
- ✓ Taşınmazın yerinde yapılan incelemede yonca şeklinde 5 adet tek kattan oluşan ve yaklaşık 100 ila 110 m² alanlı yapılar ile 1 adet 2 katlı yaklaşık 100 m² taban alanlı olarak katlar toplamında 200 m² alanlı kısmen yığma taştan kısmen de betonarme olarak inşa edilmiş herhangi bir ekonomik değeri bulunmayan toplamda yaklaşık 720 m² alanlı metruk yapıların bulunduğu tespit edilmiştir.
- ✓ Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemede konu taşınmaza ait herhangi bir ruhsat, proje veya iskân belgesi gibi yasal evraka rastlanılmamış olup olumsuz herhangi bir evrakında bulunmadığı tespit edilmiştir.
- ✓ Konu taşınmazın cins tahsisli olması sebebiyle parsel üzerinde bulunan yapıların yasal açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum teşkil etmediği fakat uzun süredir kullanılmamaları ve metruk bina şeklinde çok yüksek maliyetle tadilat gerektirmesi sebebiyle değerlendirme esnasında dikkate alınmamış olup taşınmaza yasal ve mevcut durum değeri olarak sadece arsa değeri takdir edilmiştir.
- ✓ Taşınmazın bulunduğu bölge geneli itibariyle eğimli bir yapıya sahip olup, konu taşınmaz üzerinde eğim hafif seviyededir.
- ✓ Mahallen yapılan incelemelerde parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamakta olup aşağıda belirtildiği üzere sokak ve cadde cepheleri yer almaktadır.
- ✓ Parselin geneli itibariyle hâlihazırda yabancı ot ve çalılıklar bulunmaktadır.
- ✓ 261 parsel numaralı taşınmaz güneydoğu yönünden Tayakadın – Yassıören Caddesi’ne, kuzeydoğu yönünden komşu parsel, kuzey ve kuzeybatı yönlerinden Ilgın Sokak’a, güneydoğu yönünden ise Durusu Park Caddesi’ne cephelidir. Taşınmazın güney cephesi yaklaşık 247 metre, kuzeydoğu cephesi yaklaşık 36 metre, kuzey cephesi yaklaşık 487 metre, kuzeybatı cephesi ise yaklaşık 10 metredir.

944 Parsel Numaralı Taşınmaz:

- ✓ Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, Türkmen Mezarlığı Mevkii, 944 Parsel Numaralı, 17.227,00 m² yüzölçümüne sahip “İki Katlı Ve Üç Katlı İki Kargir İşyeri Ve Arsa” vasıflı taşınmazdır.

- ✓ Taşınmazın yerinde yapılan incelemede parsel üzerinde bulunan yapının içerisine girilememiş olup tarafımıza beyan edilen şifahi bilgilere göre parsel üzerinde bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat ve çatı katı olarak toplamda 4 katlı şekilde yığma taş mamulden inşa edilmiş kule şeklinde ahşap çatılı brüt 985 m² kullanım alanlı kullanılmayan yüksek tadilat gerektiren yapı bulunmaktadır.
- ✓ Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmaza ait herhangi bir ruhsat, proje veya iskân belgesi gibi yasal evraka rastlanılmamış olup olumsuz herhangi bir evrakında bulunmadığı tespit edilmiştir.
- ✓ Konu taşınmazın cins tahsisli olması sebebiyle parsel üzerinde bulunan yapının yasal açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum teşkil etmediği fakat uzun süredir kullanılması ve metruk bina şeklinde çok yüksek maliyetle tadilat gerektirmesi sebebiyle değerlendirme esnasında dikkate alınmamış olup taşınmaza yasal ve mevcut durum değeri olarak sadece arsa değeri takdir edilmiştir.
- ✓ Taşınmazın bulunduğu bölge geneli itibariyle eğimli bir yapıya sahip olup, konu taşınmaz üzerinde eğim hafif seviyededir.
- ✓ Mahallen yapılan incelemelerde parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamakta olup aşağıda belirtildiği üzere sokak ve cadde cepheleri yer almaktadır.
- ✓ Parselin geneli itibariyle hâlihazırda yabancı ot ve çalılıklar bulunmaktadır.
- ✓ 944 parsel numaralı taşınmaz güneydoğu yönünden İlgin Sokak'a, kuzeybatı yönünden Durusu Park Caddesi'ne, diğer yönlerinde ise komşu parsellere cephelidir. Taşınmazın güney cephesi(İlgin Sokak) yaklaşık 210 metre, kuzeybatı cephesi(Durusu Park Caddesi) ise yaklaşık 200 metredir.

5.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan çalışmalarda parseller üzerinde bulunan yapılar ile ilgili herhangi bir yasal evraka ve olumsuz herhangi bir evraka rastlanmamıştır. Taşınmazların cins tahsisli olması sebebiyle üzerlerinde bulunan yapılarının yasal olduğuna kanaat getirilerek yapıların metruk şekilde yüksek maliyetli olarak tadilat ihtiyaçlarının bulunması sebebiyle taşınmazlara değerlendirme esnasında yasal ve mevcut durum değeri olarak arsa değeri takdir edilmiştir.

5.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Taşınmaz ile ilgili yukarıda belirtilen tespitler, yetkililerden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirilmiştir.

5.7 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

5.8.1 OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- ✓ İnşa aşaması devam eden büyük projelere yakın olması,
- ✓ Kuzey Otoyolu üzerinde konumlanması
- ✓ Son yıllarda rağbet gören bölge içerisinde yer alması
- ✓ Gelişmekte olan bölgede bulunmaları
- ✓ Prestijli site içerisinde olması

5.8.2 OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- ✓ Taşınmazlara ait herhangi bir yasal evraka rastlanılmamış olması
- ✓ Henüz terkleri yapılmamış vaziyette olması
- ✓ Şehir merkezine uzak konumlanmaları
- ✓ Alt yapı ve yol faaliyetlerinin devam eden bölge içerisinde konumlanması

5.9 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

5.9.1 MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

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

5.9.2 GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Bu yöntem uygulanmamıştır.

5.9.3 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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 dâhilinde 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 değerlendirme 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 örnekler ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında konu taşınmazların ticari alanda kalan kısımları için gelir yöntemi, konut alanında kalan kısımları için proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

Konut Alanı İçin Proje Geliştirme Detayları

Taşınmazların bulunduğu site içerisinde yer alan boş parsellerinde geneli itibariyle 4.000 – 6.000 m² arasında olması sebebiyle proje geliştirme aynı site içerisinde yer alacak 5.000 m²'lik, emsal:0,10, yükseklik(maksimum) 2 kat, konut alanı için düzenlenmiş olup detayları aşağıdaki gibidir. Değerleme esnasında 261 parselin konut alanında kalan kısmına ilgili proje geliştirme değeri takdir edilmiştir. Konut Alanı için proje geliştirme detayları aşağıdaki gibidir.

Konut Alanı'nda Kalan Kısım İçin Proje Geliştirme Tablosu Detayları

- Parselin yüzölçümü 5.000 m²'dir.
- Yapılaşma şartlarında Emsal: 0,30 olarak Konut Alanında yer alması sebebiyle toplam inşaat yapılabilir alanı 500 m²'dir.
- Toplam inşaat yapılabilir alanı üzerinden emsale dâhil olmayan(ortak alanları) %10 olarak kabul edilmiştir.
- İnşa edileceği toplam inşaat alanı 550 m²'dir.
- Bina inşa maliyeti birim fiyatı olarak 320 USD(1.216 TL), Diğer maliyetler için ise Proje Danışmanlık Hizmetleri için %8, Yasal İzinler ve Harçlar için %10, Satış ve Pazarlama Hizmetleri için %5 olarak öngörülmüştür.
- Piyasa enflasyon oranı %3 olarak kabul edilmiştir.
- Satılabilir alan satış değeri için m²/USD olarak 3.950 USD(15.010 TL) kabul edilmiştir.
- Döviz Kuru; 1 USD = 3,80 TL (3,78 olan değer düzeltilmiştir.)
- Satışların ilk yıl için %50, ikinci yıl için %50 olarak gerçekleştirileceği ön görülmüştür.
- Maliyet gerçekleşme oranı olarak birinci yılda %50, ikinci yılında %50 kabul edilmiş olup binanın toplam 2 yılda bitirileceği ön görülmüştür.
- Yüklenici Karı % 30 olarak kabul edilmiştir.
- İndirgeme Oranı olarak %10 olarak kabul edilmiştir.

Buna göre arsa piyasa satış değerinin m²/TL olarak 845,00 TL arasında olabileceğine kanat getirilmiştir.

PROJE ALAN HESAPLAMASI

PROJE İNŞAAT ALANI	
Brüt parsel Alanı	5.000,00
Dop Kesintisi	0,00
Emsal Hesabına Ait parsel alanı	5.000,00
ZEMİN ÜSTÜ ALAN HESAPLAMASI	
TAKS	
Emsal Katsayısı (KAKS, E)	0,10
Emsale Esas Alan	500,00
	1,10
Sonuç Emsal Alanı (Net Alanlar + Ana Merdiven + Sahanlık + Balkon)	550,00
Emsal Harici Satılabilir Alan (Yangın Merd + Şaftlar + Asansör + Hava Bacaları vb.)	0,00
TOPLAM ZEMİN ÜSTÜ GENEL BRÜT İNŞAAT ALANI	550,00
Düzeltilmiş Satılabilir Konut ve Ticaret Alanı	550
BODRUM KATLAR ALAN HESAPLAMASI	
Otopark Alanı Hesabı	
Otopark Sayısı (50 m ² 'ye 1 otopark)	0,00
Birim Otopark Alanı (Sirkülasyon Dahil) (m ²)	0,00
Otopark Alanı	0,00
Sığınak Alanı Hesabı	
Kişi Sayısı	0,00
Sığınak Alanı (kişi başına düşen m ²)	1,00
Sığınak Alanı	0,00
Teknik Alan Hesabı	
Teknik Alan	0,00
TOPLAM BODRUM KAT İNŞAAT ALANI	0,00
TOPLAM ZEMİN ÜSTÜ İNŞAAT ALANI	550,00
TOPLAM ZEMİN ALTI (ORTAK ALAN - BODRUM KAT)İNŞAAT ALANI	0,00
TOPLAM PROJE İNŞAAT ALANI	550,00

PROJE MALİYET HESAPLAMASI

Net Parsel Alanı		5.000,00
Zemin Üstü Alanlar (Yapı Alanları)		550,00
Otopark ve Teknik Alanlar		0,00
Genel Brüt İnşaat Alanı		550,00
Kat Sayısı		3,00
Bina taban Alanı		183,33
Peyzaj Alanı		4.816,67
BİNA MALİYETİ		
Yapı Alanı		550,00
Birim Maliyet (USD/m ²)		320,00
Toplam Yapı Alanı Maliyeti (USD)		176.000,00
Otopark ve Teknik Alan		0,00
Birim Maliyet (USD/m ²)		0,00
Toplam Otopark ve Teknik Alan Maliyeti (USD)		0,00
TOPLAM BİNA MALİYETİ (USD)		176.000,00
BİNA DIŞI MALİYET		
Peyzaj Alanı		4.816,67
Peyzaj Alanı Maliyeti (USD/m ²)		15,00
Toplam Peyzaj Alanı Maliyeti (USD)		72.250,00
TOPLAM BİNA VE BİNA DIŞI MALİYET (USD)		248.250,00
DİĞER MALİYETLER		
Proje ve Danışmanlık Maliyeti (USD)	8%	14.080,00
Yasal İzinler ve Harçlar (USD)	10%	17.600,00
Satış-Pazarlama ve Diğer Maliyetler (USD)	5%	8.800,00
TOPLAM DİĞER MALİYETLER (USD)		40.480,00
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ (USD)		288.730,00

EMSAL HESABINA ESAS PARSEL ALANI (m ²)	5.000,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	550,00
Toplam Satılabilir Konut ve Ticaret Alanı (m ²)	550,00
Enflasyon Oranı	0,03

GELİRLER	2017	2018	2019	2020
Konut Ortalama Birim Satış Değeri (USD)	3.950	3.950	4.029	4.110
Konut Ortalama Satış Fiyat Artış Oranı		1	1,02	1,02
Konut ve Ortalama Satış Hızı	50%	50%	0%	0%
Toplam Konut Gelirleri (USD)	1.086.250	1.086.250	0	0

GİDERLER	2017	2018	2019	2020
İnşaat Maliyeti (USD)	288.730,00			
Enflasyon Oranı	1	1,03	1,06	1,09
Maliyet Gerçekleşme Oranı	50%	50%	0%	0%
Gerçekleşen Maliyet (USD)	144.365	148.696	0	0
Yüklenici Karı (%30)	30%	325.875	0	0
Proje Net Gelirleri (USD)	616.010	611.679	0	0
İndirgeme Oranı	10%	1,10	1,21	1,33
İndirgenmiş Yıllık Gelir	616.010	556.072	0	0

NET BUGÜNKÜ ARSA DEĞERİ (USD)	1.172.082-\$
NET BUGÜNKÜ ARSA DEĞERİ (TL)	4.219.495-TL
DÜZELTİLMİŞ ARSA DEĞERİ (TL)	4.300.000-TL
ARSA M ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	843,90

Ticaret Alanı İçin Otel Geliştirme Detayları

İlgili yöntem için proje geliştirme çalışması 261 parselin imar lejantında ticari alanlarında kalan 6.716 m²'lik kısmı için hazırlanmış olup değer takdir edilmiştir. Buna göre hazırlanan proje geliştirme tablosu aşağıdaki gibidir.

- Parselin ticari alanda kalan yüzölçümü 6.716 m²'dir.
- Risksiz Getiri Oranı: %4,50, Piyasa Risk Primi: %3,00, Sektör Risk Primi: %2,50, Iskonto Oranı: %10, kabul edilmiştir.
- Toplam inşaat yapılabilir alanı üzerinden emsale dâhil olmayan(ortak alanları) %20 olarak kabul edilmiştir.
- İnşa edileceği toplam inşaat alanı 805,92 m² olarak işletme toplamında 25 adet yaklaşık odalı olarak butik otel şeklinde kabul edilmiştir.
- Standart oda fiyatı olarak 65 USD(250 TL), Oda Artış Oranı ve Yıllık Artış Oranı %3 olarak kabul edilmiştir.
- Otel hizmet süresi yıllık 365 gün olarak kabul edilmiş olup doluluk oranı yıllık ortalama %35 olarak alınmıştır.
- Oda geliri haricindeki diğer gelirler(Yeme/İçme ve Ekstra Gelirler) %10 olarak kabul edilmiştir.
- Yıllık toplam genel giderler olarak %55 alınmış olup diğer giderler olarak 5,00, yenileme fonu olarak ise 0,02 kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı olarak %10 kabul edilmiştir.
- Döviz Kuru; 1 USD = 3,80 TL
- Bu bilgiler doğrultusunda toplam otel değeri olarak yaklaşık 6.890.000 TL olabileceğine kanaat getirilmiş olup, otel maliyeti yaklaşık olarak:
 - $805,92 \times 1.500 \text{ TL/m}^2 = 1.208.880 \text{ TL}$. (4C grubuna yaklaşık %20 ilave ve tefrişatlarla birlikte) buna göre aşağıdaki arsa m²/TL birim değeri hesaplanmıştır.
Arsa Değeri = 6.890.0000 TL – 1.208.880 TL.
Arsa Değeri = 5.681.120 TL.
Arsa Değeri = 5.681.120 TL. / 6.716 m² = 845,90 TL/m² (850 TL/m² - Düzeltilmiş Değer)

* Otel'e ait proje geliştirme tablosu aşağıdaki gibidir.

Proje Bilgileri		Otel										
FİNANS	1 USD	3,82										
	Kapitalizasyon Oranı	10%										
	Risksiz Getiri Oranı	4,50%	Uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların Getiri Oranı									
	Piyasa Risk Primi	3,00%										
	Sektör Risk Primi	2,50%										
	İskonto Oranı	10,00%										
PROJE	Arsa Alanı	6.716,00										
	Toplam İnşaat Alanı	805,92										
	Oda Sayısı	25										
PROJE DETAY	Standart Oda Fiyatı (USD)	65										
	Oda Fiyatı Artış Oranı	3,0%										
	Yıllık Kira(USD)	0,00										
	Yıllık Artışı Oranı	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Yıllar		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Açık Gün Sayısı		365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Doluluk Oranı		30%	30%	30%	30%	35%	35%	35%	40%	40%	40%	
Yıllık Satılan Standart Oda Sayısı		2.738	2.738	2.738	2.738	3.194	3.194	3.194	3.650	3.650	3.650	
Standart Oda Ücreti (USD)		65	67	69	71	73	75	78	80	82	85	
GELİR KALEMLERİ												
Oda Gelirleri(USD)		177.938	183.276	188.774	194.437	233.649	240.658	247.878	291.788	300.541	309.557	
Yeme İçme Gelirleri (USD)	10%	17.794	18.328	18.877	19.444	23.365	24.066	24.788	29.179	30.054	30.956	
Ekstra Diğer Gelirler(USD)	10%	17.794	18.328	18.877	19.444	20.027	20.628	21.247	21.884	22.541	23.217	
Yıllık Toplam Gelirler(USD)		213.525	219.931	226.529	233.325	277.040	285.352	293.912	342.850	353.136	363.730	
GİDER KALEMLERİ												
Toplam Giderler (%)	55%	97.866	100.802	103.826	106.940	128.507	132.362	136.333	160.483	165.298	170.257	
Bina Sigortası (USD/m2)	5,00	4.030	4.150	4.275	4.403	4.535	4.671	4.812	4.956	5.105	5.258	
Emlak Vergisi (USD/m2)	5,00	4.030	4.150	4.275	4.403	4.535	4.671	4.812	4.956	5.105	5.258	
Yenileme Fonu	0,02	4.271	4.399	4.531	4.666	5.541	5.707	5.878	6.857	7.063	7.275	
Yıllık Toplam Giderler(USD)		110.195	113.501	116.906	120.413	143.118	147.412	151.834	177.252	182.570	188.047	
NET NAKİT AKIŞI												
Net Nakit Akışı		103.330	106.430	109.622	112.911	133.922	137.940	142.078	165.598	170.566	175.683	
10 Yıllık Sonundaki Değer (Uc Değer)	8%										2.196.042	
Net Nakit Akısı (USD)		103.330	106.430	109.622	112.911	133.922	137.940	142.078	165.598	170.566	2.371.726	
İndirgeme Oranı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
Değer Faktörü		1,0000	0,9091	0,8264	0,7513	0,6830	0,6209	0,5645	0,5132	0,4665	0,4241	
Bugünkü Değer		103.330	96.754	90.597	84.832	91.471	85.650	80.199	84.978	79.570	1.005.843	
Toplam Değer(USD)		1.803.224										
Toplam Değer(TL)		6.888.317										

5.11 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen Pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

ARSA EMSALLERİ:

* Taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan yaklaşık konum değerli, emsal:0,10, 2 kat, konut imarlı, arsa vasfında 2.834 m² alanlı parsel 1.000.000 USD (3.820.000 TL) bedel ile satılıktır. (1.347-TL/m²) Hedef Emlak: 0532-5470590 (Emsal taşınmazın yüksek pazarlık marjı bulunduğu bilgisi tarafımıza beyan edilmiştir.)

* Taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan yaklaşık konum değerli, emsal:0,10, 2 kat, konut imarlı, arsa vasfında 5.030 m² alanlı parsel 1.500.000 USD (5.730.000 TL) bedel ile satılıktır. (1.139-TL/m²) Remax Emlak: 0541-2595000 (Emsal taşınmazın yüksek pazarlık marjı bulunduğu bilgisi tarafımıza beyan edilmiştir.)

* Taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan yaklaşık konum değerli, emsal:0,10, 2 kat, konut imarlı, arsa vasfında 8.000 m² alanlı parsel 2.250.000 USD (8.595.000 TL) bedel ile satılıktır. (1.074 TL/m²) Ackroyd Emlak: 0530-9725227

* Taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan daha düşük konum değerli, emsal:0,10, 2 kat, konut imarlı, arsa vasfında 2.571 m² alanlı parsel 675.000 USD (2.578.500 TL) bedel ile satılıktır. (1.002-TL/m²) Center Emlak: 0532-4975588

* Taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan daha düşük konum değerli, emsal:0,10, 2 kat, konut imarlı, arsa vasfında 5.540 m² alanlı parsel 1.350.000 USD (5.157.000 TL) bedel ile satılıktır. (930-TL/m²) Panama Emlak: 0533-6506449

* Taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan daha düşük konum değerli, emsal:0,10, 2 kat, konut imarlı, arsa vasfında 4.650 m² alanlı parsel 900.000 USD (3.438.000 TL) bedel ile satılıktır. (739-TL/m²) Mega Emlak: 0532-4975588

* Taşınmazlar ile aynı site içerisinde yer alan yaklaşık konum değerli, emsal:0,10, 2 kat, konut imarlı, arsa vasfında 5.450 m² alanlı parsel 1.900.000 USD (7.258.000 TL) bedel ile satılıktır. (1.331-TL/m²) Durusu Park Emlak: 0532-4975588 (Emsal taşınmazın yüksek pazarlık marjı bulunduğu bilgisi tarafımıza beyan edilmiştir.)

VİLLA EMSALLERİ:

- * Taşınmazların konumlandığı Durusu Park Sitesi bünyesinde yeni inşa edilmiş 850 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 20.969,00 m² yüzölçümlü arsa içerisinde bulunan villa 12.000.000,-TL bedel ile satılıktır. (14.117,-TL/m²) Collwell Emlak: 0212 2360936
- * Taşınmazların konumlandığı Durusu Park Sitesi bünyesinde yeni inşa edilmiş 400 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 3000,00 m² yüzölçümlü arsa içerisinde bulunan villa 6.000.000,-TL bedel ile satılıktır. (15.000,-TL/m²) Homes Emlak: 0212-3220880
- * Taşınmazların konumlandığı Durusu Park Sitesi bünyesinde yeni inşa edilmiş 750 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 6.000,00 m² yüzölçümlü arsa içerisinde bulunan villa 10.830.000,-TL bedel ile satılıktır. (14.440,-TL/m²) Kristal Emlak: 0535-6588733
- * Taşınmazların konumlandığı Durusu Park Sitesi bünyesinde yeni inşa edilmiş 500 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen 5.000,00 m² yüzölçümlü arsa içerisinde bulunan villa 9.525.000,-TL bedel ile satılıktır. (19.050-TL/m²) Durusu Park Emlak: 0532-4975588 (Emsal taşınmazın yüksek pazarlık marjı bulunduğu bilgisi tarafımıza beyan edilmiştir.)

OTEL ODA EMSALLERİ:

- * Taşınmazların konumlandığı site bünyesinde yer alan, Durusu Club Hotel bünyesinde, yarım pansiyon şeklinde(Oda + Kahvaltı) çift kişilik oda içerisinde 2 yetişkin gecelik konaklama fiyatı 250,00 TL olduğu bilgisi alınmıştır.
- * Taşınmazların konumlandığı site bünyesinde yer alan, Durusu Metra Hotel bünyesinde, yarım pansiyon şeklinde(Oda + Kahvaltı) çift kişilik oda içerisinde 2 yetişkin gecelik konaklama fiyatı 200,00 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

Durusu Hotel İletişim: 444 28 74

GÖRÜŞ:

- * Bölgede emlak danışmanlığı hizmeti veren ofisler ile yapılan görüşme sonucu konu taşınmazın konum, alan, kullanım amacı, ticari kabiliyeti topografik özellikleri, yapılaşma şartları ve imar lejantı açısından tüm özellikleri beyan edilerek alınan bilgiye göre konu benzer yapılaşma şartlarına tabi konut imarı bulunan parsellerin 850 – 900-TL/m² aralığında satış gördüğü buna göre bölge içerisinde benzer yapılaşma şartlarına tabi ticari imarlı arsanın bulunmaması sebebiyle satış fiyatlarının 900 – 1.000,-TL/m² aralığında satışa sunulduğu görüşülmüştür.
(Durusu Park Emlak: 0507-3569313, Tekbir Emlak: 0532-4658339, Global Emlak: 0532-4210597)

5.12 KİRA DEĞERLERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların arsa niteliğinde olması sebebiyle kira değeri analizi yapılmamıştır.

5.13 GAYRİMENKULÜN KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİ VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan çalışmalarda parseller üzerinde bulunan yapılar ile ilgili herhangi bir yasal evraka ve olumsuz herhangi bir evraka rastlanmamıştır. Taşınmazların cins tahsisli olması sebebiyle üzerlerinde bulunan yapılarının yasal olduğuna kanaat getirilerek yapıların metruk şekilde yüksek maliyetli olarak tadilat ihtiyaçlarının bulunması sebebiyle taşınmazlara değerlendirme esnasında yasal ve mevcut durum değeri olarak arsa değeri takdir edilmiştir.

5.14 EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu alanda mevcut yapılaşma şartları çerçevesinde konut alanları ve donatı alanı olarak belirlenmiş olup; en uygun kullanım şeklinin uygun İmar planlarının getirdiği yapılaşma şartları neticesinde, çevresinde bulunan, otel – villa nitelikli taşınmazlar sebebi ile konut/ticari potansiyelli inşaat yapılabilmesi kanaatine varılmıştır.

5.15 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek alan bulunmamaktadır. Ana gayrimenkulün tamamı için değerlendirme yapılmıştır.

5.16 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "Emsal karşılaştırma" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, cephe boyu, ticari kabiliyeti, yapılaşma şartları ve manzara gibi kriterler dâhilinde, karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yan sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Yapılan piyasa araştırmalarından ve hesaplamalarından hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü konumlandığı parselin imar durumu ve değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyeti dikkate alınmıştır. Konu taşınmazlara ada ve parsel bazında takdir edilen değerler aşağıdaki gibidir;

6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıkları altında açıklanmıştır.

6.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazın imarlı arsalar olması sebebiyle yasal gereklilikleri açısından imar lejantı ve yapılaşma şartları rapor içerisinde yer almakta olup mevzuat uyarında gerekli tüm izinlerinin tam ve eksiksiz olarak verilmiştir.

6.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

SPK'nın 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. 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 ise "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." denilmektedir. 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. Ayrıca parselin tapu kaydında bulunan ipotek şerhi hakkında Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan bilgiye göre söz konusu ipoteğin Durusu Arnavutköy'de bulunan 261 ve 944 no.lu parsellerin alımı için kullanılan kredi nedeniyle konulduğu bildirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki Şekerbank T.A.Ş. lehine olan ipotek kaydının 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar

Tebliğî'nin 22/c ve 30.maddesine istinaden, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde ofis olarak yer almasına engel teşkil etmemektedir.

Taşınmazlar üzerinde bulunan atı durumdaki yapılarla ilgili herhangi bir yasal evraka ulaşılamadığından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne yatırım amaçlı arsa olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

6.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın rapor içeriğinde belirtilen hali hazır yasal durumu, mevcut kullanım durumu ve günümüzün piyasa koşulları göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

Elde edilen bilgiler doğrultusunda bölge genelinde satışa sunulmuş benzer nitelikteki mülk sayısı, pazarlık payları, imar lejantları ile yapılaşma şartları ve bölge genelindeki emlak sirkülasyonundaki genel durgunluk da göz önünde bulundurularak taşınmazlara aşağıdaki hususlar ve değerlendirme yöntemleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Emsal verilerine istinaden aşağıda yer alan proje geliştirme detayları ve elde edilen bilgiler doğrultusunda 261 ve 944 parselin ticari alanında kalan kısım için 850 TL/m², konut alanında kalan kısım için 845 TL/m², spor, sosyal tesis ve yol koruma alanlarında kalan kısımları için 72,89 TL/m²(Rayiç Değer) takdir edilmiş değerleri aşağıdaki gibidir.

261 Parsel Numaralı Taşınmaz İçin;

Ticaret Alanı: 6.716 m² x 850 TL/m² = 5.708.600 TL
Konut Alanı: 222 m² x 845 TL/m² = 187.590 TL
Spor Alanı: 359 m² x 72,89 TL/m² = 26.167,51 TL
Yol Koruma Bandı Alanı: 2.929 m² x 72,89 TL/m² = 213.201,91 TL
Yol Alanı: 1.308,42 m² x 72,89 TL/m² = 95.370,73 TL
Toplam Değer= 6.230.930 TL (DÜZELTİLMİŞ DEĞER= 6.230.000,00 TL)

944 Parsel Numaralı Taşınmaz İçin;

Ticaret Alanı: $878 \text{ m}^2 \times 850 \text{ TL/m}^2 = 746.300 \text{ TL}$
Spor Alanı: $14.475 \text{ m}^2 \times 72,89 \text{ TL/m}^2 = 1.055.082,70 \text{ TL}$
Sosyal Tesis Alanı: $1.211 \text{ m}^2 \times 72,89 \text{ TL/m}^2 = 88.269,79 \text{ TL}$
Yol Alanı: $431 \text{ m}^2 \times 72,89 \text{ TL/m}^2 = 31.415,59 \text{ TL}$
Otopark Alanı: $232 \text{ m}^2 \times 72,89 \text{ TL/m}^2 = 16.910,48 \text{ TL}$
Toplam Değer= 1.937.978,56 TL (DÜZELTİLMİŞ DEĞER= 1.940.000,00 TL)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme raporuna konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Mahallesi, 261 ve 944 parsel numaralı cins tahsisli taşınmazlardır. Değerleme esnasında konu taşınmazların üzerinde bulunan yapılarının yüksek maliyetle tadilat gerektirmesi ve kullanılacak durumda olmaması sebebiyle herhangi bir yapı değeri takdir edilmemiş olup sadece arsa değeri üzerinden yasal ve mevcut durum değerleri takdir edilmiştir.

Konu taşınmazların ticari alanda kalan kısımları için arsa m^2/TL birim fiyatı olarak 850 TL, konut alanında kalan kısımları için arsa m^2/TL birim fiyatı olarak 845 TL/ m^2 , spor tesisi, sosyal tesis ve yol koruma bandı alanlarında kalan kısımlarına 72,89 TL(2017 Yılı Arsa Rayiç Değeri) takdir edilmiştir.

Yukarıda belirtilen m^2/TL birim fiyatları üzerinden;

261 parsel numaralı taşınmaz için yasal ve mevcut durum değeri olarak 6.230.000 TL,

944 parsel numaralı taşınmaz için yasal ve mevcut durum değeri olarak 1.940.000 TL

takdir edilmiştir. Buna göre taşınmazlara yasal ve mevcut toplam değeri olarak;

8.170.000-TL (KDV HARIÇ)

9.640.600-TL (KDV DÂHİL) takdir edilmiştir.

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmazlar için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslar Arası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Değerleme Uzmanı

Şeref TOPUZ



Değerleme Uzmanı

Ahmet ERDOĞAN-401777



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Serhat DEĞERLİ-401403



LİSANS BELGELERİ :

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.07.2010

No : 401403

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

Serhat DEĞERLİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.06.2008

No : 400777

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

Ahmet ERDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RAPOR EKLERİ



261 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ FOTOĞRAFLAR





944 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ FOTOĞRAFLAR



GENEL GÖRÜNÜM





261 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ TAPU KAYITLARI(TAKBİS BELGESİ)

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:HAYDAR KARACA Tarih:12/25/2017 4:13:29 PM
MakbuzNo:011017486216 DekontNo:20171225005597 BaşvuruNo:48621

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	/261
Taşınmaz ID:	18902027	Yüzölçüm(m2):	11834.42
İl/İlçe	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR ADET BİR KATLI BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı:	Arnavutköy TM		
Mahalle/Köy Adı:	DELİYUNUS K		
Mevki:	TÜRKMEN MEZARLIĞI		
Cilt/Sayfa No:	3/261		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ALAN DÜZELTİSİ YAPILACAKTIR	-	Çatalca TM 24/03/1999 - 1113	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(M1) 265855848	(SN:6605068) AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050086920	-	1 / 1	11834.42	Arnavutköy TM Satış 09/04/2014 - 7593	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	109,30 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZIÇI DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRAA ŞERHİ	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8230030886,	Çatalca TM 26/04/2000 - 2107	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:5952649) ŞEKERBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010047891,	3000000.00TL	40 değişken	1/0	F.B.K.	Arnavutköy TM 17/04/2014 - 8216	Yok

944 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZ TAPU KAYITLARI(TAKBİS BELGESİ)

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: HAYDAR KARACA Tarih: 12/25/2017 4:13:28 PM
MakbuzNo: 011017486781 DekontNo: 20171229005558 BaşvuruNo: 48678

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	/944
Taşınmaz ID:	18982781	Yüzölçüm(m2):	17227.00
İl/İlçe	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI VE ÜÇ KATLI İKİ KARGİR İSVERİ VE ARSA
Kurum Adı:	Arnavutköy TM		
Mahalle/Köy Adı:	DELİYUNUS K		
Mevki:	TÜRKİMEN		
Cilt/Sayfa No:	10/944		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 265858850	(SN:6605068) AYRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:1050086920	-	1 / 1	17227.00	Arnavutköy TM Satış 09/04/2014 - 7533	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
Serh	19,79 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAS) VKN:8330030886,	Çatalca TM 26/04/2000 - 2107	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:5952649) ŞEKERBANK TÜRK ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010047891,	390000.00TL	40 değişken	1/0	F.B.K.	Arnavutköy TM 17/04/2014 - 8217	Yok

