

UYUM GIDA İHTİYAÇ MADDELERİ SAN VE TİC A.Ş

**İSTANBUL, MALTEPE ZÜMRÜTEVLER
NİŞ ADALAR 1 ADET DÜKKAN**

**DEĞERLEME RAPORU
(APPRAISAL REPORT)**

SOM-1402-27991

İSTANBUL, 31 Mart 2014



İstanbul, 31.03.2014

Sn. Cihan Başkal
Uyum Gıda İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş
Evren Mah.
Kaçman Cad. No:48
Bağcılar / İstanbul

Konu : Değerleme Raporu SOM-1402-27991

Vaki talebiniz üzerine Zümrütevler Mahallesi Nish Adalar Sitesi A44. Blok No:13 10. Bodrum Kat D:120 Maltepe İstanbul adresindeki Uyum Gıda İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş'ne ait mülk 26.03.2014 tarihinde gezilerek dikkatle incelenmiştir. Talep edilen mülke ilişkin Değerleme Raporumuzu yazımız ekinde takdim ediyoruz.

Yaptığımız piyasa araştırması ve değerlendirme hesapları sonucunda konu mülkün bugünkü durumuyla ve güncel piyasa şartlarında, 31.03.2014 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit kat mülkiyeti değerini,

6.350.000 TL

(Altımilyonüçüzellibin Türk Lirası)

TCMB Satış Kuru

USD	2.940.359	2.1596 TL
-----	-----------	-----------

EURO	2.134.238	2.9753 TL
------	-----------	-----------

olarak tahmin ettiğimizi, bu değerle mülkün makul bir pazarlama süreci içinde " alıcısı az " olduğunu, tapu kayıtlarında herhangi bir yasal kısıtlama bulunmadığını bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatma Büyükbaş UMUT

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ

Bu rapor, Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin 20.02.2014 tarihli yazılı talebi üzerine hazırlanmıştır. Raporun düzenleme amacı Zümrütevler Mahallesi Nish Adalar Sitesi A44. Blok No:13 10. Bodrum Kat D:120 Maltepe İstanbul adresindeki mülkün finansal tablolarında kullanılması ve satış kararının verilebilmesi amacı ile değerinin tespit edilmesidir.

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, - Pafta, 8987 Ada 2 parselde yer alan mülkün değer tespiti amacıyla, konu mülk 26.02.2014 tarihinde, SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ. yetkililerince gezilmiş, ayrıntılı bilgiler alınmış ve konu mülkün güncel piyasa koşullarında değeri takdir edilerek işbu Değerleme Raporu düzenlenmiştir.

İşbu değerlendirme raporu, SOM Değerleme AŞ'nin yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz, çoğaltılamaz.

Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

İşbu değerlendirme raporu talep eden kişi veya kurum dışında başka bir kişi ya da kurum tarafından farklı amaçlarla kullanılamaz. Kopyalarının kullanılmasından firmamız sorumlu değildir.

Değerlemeye konu taşınmazla ilgili herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin rapor sonucu ile bağlantısı olmadığını belirtiriz.

İÇİNDEKİLER

1. *Rapor Bilgileri*
2. *Şirketi ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler*
3. *Değerleme Konusu Hakkında Bilgiler*
4. *Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Analizler*
5. *Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi*
6. *Sonuç*
7. *Ekler*

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPOR TARİHİ

31.03.2014

RAPORUN NUMARASI

SOM-1402-27991

RAPOR TÜRÜ

Bu rapor İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, - Pafta, 8987 Ada 2 Parsel'de yer alan Nish Adalar Sitesi A44. Blok içerisindeki 10. Bodrum Kat 120 bağımsız bölüm numaralı; Dükkan vasıflı taşınmazın finansal tablolarda kullanılması ve satış kararının verilebilmesi amacı ile satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN/LAR

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı İktisatçı Muharrem Cabar (402252) tarafından hazırlanmıştır.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI

Yük. Şehir Plancısı, Fatma Büyükbaş Umut, 400527

DEĞERLEME TARİHİ

26.02.2014 tarihinde konu mülklerin yerinde incelemeler yapılmış, 31.03.2014 tarihine kadar resmi kurum incelemeleri, saha çalışmaları ve ofis çalışması yapılarak rapor hazırlanmıştır.

1.2. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Uyum Gıda AŞ. Arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.02.2014 tarihli SOM-TDT-1402083-REV-1 referans numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.3. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA DAİR AÇIKLAMA

Bu değerlendirme raporu, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına uygun formatta hazırlanmıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİN UNVANI VE ADRESİ

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ. 1.3.1965 tarihinde UP-GO Kollektif Şirketi ismi ile İstanbul, Beyoğlu, Balo Sokak Ezine Apt. D:5 adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Süreç içinde statü değişiklikleri yapılmış ve faaliyet konuları değişmiş olup, 1986 yılında Anonim Şirket Statüsü'ne kavuşmuş ve ticari ünvanı UP-GO Boya İthalat Tic. ve San. AŞ olarak değişmiştir. 2002 yılında faaliyet konusu "Gayrimenkul Değerleme" ve ticari ünvanı "SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ" olarak tadil edilerek bugünkü statüsüne kavuşmuştur.

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ., Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat.6 80220 Osmanbey Şişli İstanbul, Türkiye adresinde hizmet vermekte olup 220.000 TL ödenmiş sermayesi bulunmaktadır.

SOM Değerleme A.Ş.'nin temel işlevi; herhangi bir kısıtlayıcı neden ve baskı altında olmadan gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hakların değerlerini tespit etmek, en etkin ve verimli kullanım analizi, yer seçim analizi, gayrimenkul yatırım danışmanlığı ve bu konulara ilişkin piyasa araştırmaları yapmak, gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi aşamasında yatırımcıları yönlendirebilecek fizibilite raporları hazırlamaktır.

Ekibimiz şehir planlama, harita mühendisliği, inşaat mühendisliği, işletme ve hukuk eğitimleri almış deneyimli uzmanlardan oluşmakta olup tüm Türkiye'de hizmet vermektedir.

SOM Değerleme AŞ. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, değerlendirme hizmeti üzere Kurul'ca listeye alınmıştır.

SOM Değerleme A.Ş. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğe istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme konusunda yetkilendirilmiştir.

SOM Değerleme AŞ. 2012 yılı İstanbul Adli Yargı İlk Derece Mahkemesi Adalet Komisyonu Başkanlığı bilirkişi listesinde yer almış olup, ayrıca sorumlu ortakları kamulaştırma bilirkişi sertifikasına sahiptir.

SOM AŞ., hizmet kalitesinin sürekliliği sağlamak amacıyla, yaklaşık bir yıl süren çalışmalar sonucunda; **Toplam Kalite Yönetim Sistemini kurmuş ve 22.11.2007 tarihinde TÜV SÜD belgelendirme kuruluşunun denetimi sonucu ISO 9001:2008 kalite belgesi almaya hak kazanmıştır. Çalışmalarını Kalite Yönetim Sistemi kapsamında yürütmektedir.**

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Uyum Gıda AŞ. Evren Mah., Koçman Caddesi No :48 Güneşli Bağcılar, İSTANBUL adresinde faaliyet göstermektedir.

Uyum A.Ş., 1998 yılında İskender Keleş, Ali Akyüz, Mehmet Akyüz, Ahmet Akyüz, Erdal Tüfekçi, Yusuf Balkan ve İsmail Çalışkan tarafından kurulmuştur.

Kurucu ortaklardan; İsmail Çalışkan 1999, Yusuf Balkan 2008, Erdal Tüfekçi 2009, Ali Akyüz ise 2012 yılında ortaklıktan ayrılmışlardır.

2012 yılı itibariyle İskender Keleş, Mehmet Akyüz, Ahmet Akyüz, Makro Market A.Ş., Şirket'in çoğunluk paylarına sahip olan ortaklarıdır. Makro Market A.Ş. tüzel kişiliği adına yönetim kurulu üyesi olarak Şeref Songör tescil ve ilan edilmiştir.

Uyum Gıda A.Ş. yerel gıda perakendecilik alanında ilk mağazasını 1998 yılının Haziran ayında Başakşehir 1.Etap'ta açmıştır. Öncelikli bölge olarak İstanbul Avrupa yakası merkez alınarak bu bölgede çalışmalara devam edilmiştir. Sevkiyat kolaylığı yanında yakalanan maliyet avantajı sonucunda 2001 yılına kadar dört yeni mağaza daha faaliyete geçirilmiştir. 2001 yılında, şirket % 100 büyüme gerçekleştirerek mağaza sayısını 10'a yükseltmiştir. Onuncu mağaza ile birlikte, merkezi depo uygulamasına geçilerek, mağazalarda üretim merkezleri kurulmuştur. 2002 yılında ise Bakırköy ve Başakşehir 4.Etap mağazaları ile beraber unlu mamuller üretim tesisleri hizmete başlamıştır.

2009 yılında Uyum Gıda A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün, Uyum Çarşısı olarak adlandırılan merkeze taşınmasından sonra, Et Entegre ve Unlu Mamuller Üretim Tesisleri de aynı merkezde faaliyetlerine başlamışlardır. 2012 yılındaki Makro Uyum işbirliğinin ardından 2013 yılı Mart ayında Uyum merkezini Güneşli'ye taşımıştır.

2010 yılında Piliç İşleme-Parçalama tesisi ve Bakliyat Paketleme tesisi kurulmuştur. Bu sayede, 2009 yılında başlanan Uyum markalı et satışına paralel olarak Uyum markalı tavuk ve bakliyat ürünlerinin satışı da yapılabilmektedir.

22 Kasım 2012 tarihinde Şirket, sahip olduğu kurumsal alt yapı sayesinde başarılı bir halka arz süreci gerçekleştirerek, sermayesinin %30'unu halka açmıştır. Halka açılma süreci sonrasında Uyum Gıda A.Ş.'nin hisseleri İstanbul Menkul Kıymet Borsası'nda (İMKB) işlem görmektedir.

2012 yılı kasım ayında Makro Market A.Ş.'ye %47,32 (%7,56 A Grubu, %39,76 B Grubu) oranında hisse devri gerçekleştirilmiştir.

2013 Şubat ayı itibariyle Uyum Gıda A.Ş, 62 adet süpermarket, 1 adet Pasterya (Pastane) olmak üzere toplam 62 satış noktasında, 1.750'nin üzerinde çalışanı ve 46.373 m² satış alanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, - Pafta, 8987 Ada 2 Parsel'de yer alan Nish Adalar Sitesi A44. Blok içerisindeki 10. Bodrum Kat 120 bağımsız bölüm numaralı; Dükkan vasıflı taşınmazın finansal tablolarda kullanılması ve satış kararının verilebilmesi amacı ile 31.03.2014 tarihi itibari ile satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.1. TAPU BİLGİLERİ

İLİ	:İstanbul	MEVKİİ	:-
İLÇESİ	:Maltepe	PAFTA	:-
BUCAĞI	:-	ADA	:8987
MAHALLESİ	:Başbüyük	PARSEL	:2
KÖY	:-	YÜZÖLÇÜMÜ	:68.477,23 m ²
SOKAK	:-	NİTELİĞİ	:4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ve 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 Blok ve 44 Blok Betonarme Apartman ve Arsası
SAHİBİ	:-		

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

MÜLKİYET TÜRÜ	:Kat Mülkiyeti	BLOK NO	:A44
PROJE NO	:-	KAT	:10. Bodrum
BÖLÜM NO	:120	ARSA PAYI	:230/11794
NİTELİĞİ	:Dükkan		

YASAL KISITLAMALAR

Maltepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nden değerlendirme tarihinde alınan yazılı takyidat bilgisine göre değerlemeye konu mülk üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

Beyan:Yönetim Planı : 01/06/2012 – 07.06.2012 tarih 10646 yevmiye ile

Beyan: (Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. 28.09.2012 tarih – 17874 yevmiye ile

Beyan: (Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. 12.12.2012 tarih – 23442 yevmiye ile

Beyan: (Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. 12.03.2013 tarih – 5843 yevmiye ile

3.1.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU ve ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu mülk; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi'ndeki Nish Adalar Sitesi içerisinde konumlanmıştır. Mülk sitenin güney ve batısından geçen 3. Yol Sokak'tan cephe almaktadır. Mülk Maltepe İlçesi'nin en kuzeyinde yer alan yerleşim birimlerinden olup, batısında Simge Sitesi, kuzeyinde ise Kayışdağı Ormanı bulunmaktadır. Bölge genelindeki yerleşimlerin genellikle çok bloklu site tarzı yapılaşmalar olduğu gözlenmektedir. Mülke erişim D-100 Karayolu Zümrütevler Sapağı, Adatepe Caddesi, Emek Caddesi, Nish Adalar Sitesi Ayrımı 3. Yol Sokak güzergahı takip edilerek sağlanmaktadır.

Mülke toplu taşıma ile erişim imkanı Emek Caddesi'nden geçen Üçler İETT Otobüs Durağı kullanılarak sağlanmaktadır.



3.1.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu mülk Nish Adalar Sitesi'nin A44 Blok'u içerisindeki 120 bağımsız bölüm numaralı, mevcutta Uyum Market olarak kullanılan dükkan'dır. Mülkün içerisinde bulunduğu Nish Adalar Sitesi; 8982 Ada 1-2 Parseller; 8984 Ada 2 Parsel, 8985 Ada 2 Parsel, 8986 Ada 1 Parsel, 8987 Ada 1 ve 2 Parseller, 8988 Ada 3 ve 5 Parseller olmak üzere toplam 9 Parsel üzerine kurulmuştur. Sitenin toplam yüzölçümü 262.386,27 m²'dir. Mülkün bulunduğu 8987 Ada 2 Parsel üzerinde A4 ve A21 arası toplam 18 Adet konut bloku, konut, ticari üniteler ve sosyal tesis alanlarından oluşan A44 Bloktan oluşmaktadır. Site içerisinde 4 adet açık 1 adet kapalı yüzme havuzu, fitness salonu ve açık spor alanları bulunmaktadır. Proje toplam 2.300 adet konut birimi ve ticari birimlerden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu mülkün içerisinde bulunduğu A44 Blok 10 bodrum kat + zemin kattan oluşmaktadır. Blok'un zemin katında 6 adet dükkan, 1. Bodrum katında kapalı yüzme havuzu, 10. Bodrum katında 11 adet dükkan ile sosyal tesis, 2 ve 3. Bodrum katlarının her birinde 12'şer; 4-9. Bodrum katların her birinde ise 14'er adet konut bulunmaktadır. Blok içerisinde 1 adet sosyal tesis birimi, 17 adet dükkan, 108 adet konut olmak üzere toplam 126 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

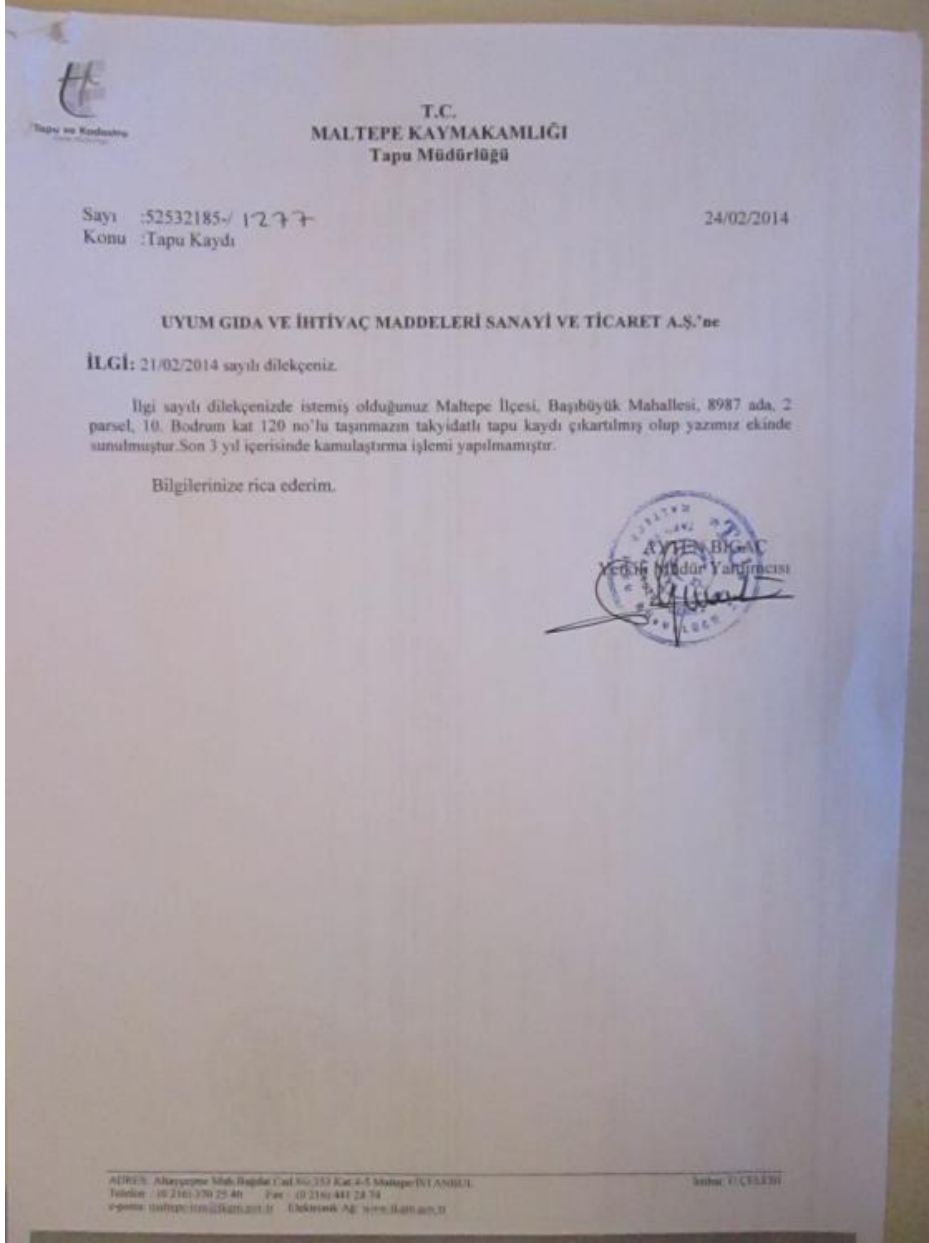
Değerlemeye konu mülk 10. Bodrum katta yer almaktadır. Mülk mevcutta Uyum Market olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz 1.380 m² alana sahip olup site içi yola yaklaşık 56 metre cephesi bulunmaktadır. Mülkün yaklaşık 1.008 m² alana sahip bölümü teşhir alanı, geri kalan yaklaşık 372 m² alana sahip bölümü ise arka ofis olarak kullanılmaktadır. Arka ofis bölümünde 5 adet soğuk hava deposu, 2 adet WC, 2 adet soyunma odası, 1 adet kiler, 1 adet yönetici odası bulunmaktadır. Dükkan içerisinde zeminler seramiktir. Tavanlarda taşıyıcı ile kapatılmış asma tavan sistemi kullanılmıştır. Dükkanın müşteri girişi, müşteri çıkışı ve mal kabul olmak üzere 3 adet kapısı bulunmaktadır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR,



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
	İlçesi	MALTEPE						
	Mahallesi	BAŞIBÜYÜK						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
G22A09A2A	8987	2	4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14 VE 15.16.17.18.19.20.21 BLOK VE 44 BLOK		ha	m ²	dm ²	
Sınırı					Zemin Sistem No : 77965633			
Planındadır					BETONARME APARTMAN VE ARSASI			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
5.900.000,00		DÜKKAN		230/11794	A44	10.BODRU M.	120	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı KIPTAŞ İSTANBUL KONUT İMAR PLAN TURİZM ULAŞIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 1/1 payı UYUM GIDA VE İHTİYAÇ MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 01/06/2012						
	Sahibi	UYUM GIDA VE İHTİYAÇ MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	30507	269	26621		26/12/2013	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükmüleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.	
İsim İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 19		



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39



Durum Proje Şefliği
Sayı :510-2014/10481
Konu:

T.C.
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

21.03/2014

Syn:Uyum Gıda ve İht. Mad. San. ve Tic. A.Ş.
Evren Mah. Koçman Cad. No:48
Bağcılar/İSTANBUL

İlgi: a)21.02.2014 tarih ve 10481 sayılı dilekçeniz.
b)18.03.2014 tarih ve 510-2009/22709-2014/10481 sayılı Yapı Kontrol şefliği yazısı.

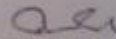
Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mah. 240EC2A pafta,8987 ada,2 parsel sayılı yerle ilgili yazınız tetkik edilmiştir.

Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli, 15.02.2008-29.07.2008-18.12.2009-16.06.2012-13.09.2013 T.T.li Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda MİP(Mevzi İmar Planı) alanında E:1.40, H:Serbest, avan proje yapılanma şartlarında konut alanında kalmaktadır.

İlgi (b) yazıya göre 44. Blok için 08.03.2012 tarih ve 2009/10-37 sayılı ruhsatının bulunduğu, ayrıca 29.01.2013 tarih ve 1-28 sayılı yapı kullanma izin belgesi alması olduğu görülmüştür. Söz konusu yapının 4708 sayılı yapı denetim kanununa tabi olmayıp, 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi gereği Kiptaş A.Ş.'nin denetçileri tarafından kontrol edildiği görülmüştür.

Söz konusu parselde ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede zabıt, encümen kararı vb. gibi bir tutanağa rastlanmamıştır.

Bilgilerinize rica olunur.



Hasan Hayri ŞENGÜL
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Maltepe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Bağdat Cad.No.292-Maltepe/İSTANBUL
Ayrıntılı bilgi için iribat : Tel: (0216) 458 99 99 - Faks (0216) 371 08 77
e-posta:imar@maltepe.bel.tr Elektronik Ağ www.maltepe.bel.tr



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

 **MALTEPE BELEDİYESİ**
T.C. **MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

YAPI KONTROL ŞEFLİĞİ
SAYI : 510-2009/22709-2014/10481
KONU :

.../.../2014
18.02.2014

LİJUM GİDP ve İHT MAP-SAN ve TİC A.Ş.
Evren mah. Koçman cad. no:48 Bağcılar -İSTANBUL

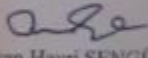
İlgi :21.02.2014 tarih ve 10481 dilekçeniz

Maltepe İlçesi, Başibüyük mah. 8987 ada,2 parsel sayılı yer ile alakalı ilgi dilekçenize istinaden söz konusu yerin imar işle dosyasında yapılan incelemede 44. Blok için 08.03.2012 tarih ve 2009/10-37 sayılı ruhsatın bulunduğu ayrıca 29.01.2013 tarih ve 1-28 sayı ile yapı kullanma izin belgesi almış olduğu görülmüştür.

Söz konusu yapının 4708 sayılı yapı denetim kanununa tabi olmayıp 3194 sayılı İmar kanununun 26. Maddesi gereği Kiptaş A.Ş. nin denetçileri tarafından kontrol edildiği görülmüştür.

Bilgilerinize rica olunur.

Eki: yapı kullanma izin belgesi fotokopisi


Hasan Hayri ŞENGÖL
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Feyzullah Mah. Bağdat Cad. No:292 Maltepe/ İSTANBUL. Ayrıntılı bilgi için telefon: 212 368 84 39. E-posta: imar@maltepe.bel.tr. Elektronik İletişim: www.maltepe.bel.tr



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

SAYI:			BELEDİYE ONAYI			Proje No: 2012/18056			
YAPININ YERİ			YAPININ CİNSİ ve NEVİ						
İLÇE	MALTEPE	PAFTA							
MEVKİLİ	BAŞIBÜYÜK	ADA	8987						
SOKAK		PARSEL	2						
Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyetli yazılı inşaatla ilgili bu projelerin ... gün ... sayılı İmar Durumu İnceleme Belgeleri İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre tetkik olunarak tarafımızdan ONAYLANMIŞTIR.						İmar ve Planlama Müd.			
MALTEPE BELEDİYESİ İmar ve Planlama Müdürlüğü									
MİMARİ	STATİK	YAPI DENETİM				BELEDİYE BAŞKANI			
Raportör:	Şef:	Raportör:	Şef:	Raportör:	Şef:	ONANDI			
3194 sayılı İmar Kanununun 28. maddesine göre Mimari, Statik-Betonarme, Tesisat projeleri ve her türlü fenni mesuliyeti kurumumuzca üstlenilmiştir.									
44. BLOK TADİLATIDIR									
T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YERLEŞMELER VE KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ									
KIPTAŞ İSTANBUL KONUT İMAR PLAN TURİZM ULAŞIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş.									
KIPTAŞ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ						TARİH:			
TASDİK EDİLDİ		ETAP PROJESİ MÜDÜRÜ		ONAY		GENEL MÜD. YARD.			
RAPORTÖR:	ŞEF:	RAPORTÖR:	ŞEF:	RAPORTÖR:	ŞEF:				
Birgül Yılmaz	Faruk DEMİRCİ	Şef:	Şef:	Şef:	Şef:				
Mimar	Statik	Yapı Denetim							
Dip: 10-2487	Erol Yılmaz	İmar Müdürü							
BİRİMLER ARASI KONTROL YAPILDI									
HARİTA ŞEFİ	TAPU RUHSAT ŞEFİ	MAK. ELK. VE ALTYAPIMOD.							
KULLANMA AMACI: KONUT + TİCARET + SOSYAL TESİS									
PROJE ADI: KIPTAŞ MALTEPE 4. ETAP									
PROJE TÜRÜ: TAPUYA ESAS MİMARİ PROJE									
BLOK ADI: BLOK 44 (KONUT - TİCARET - SOSYAL TS.)									
MÜDELLİF	ADI ve SOYADI	ÖN-VEZİ	DİP NO	ODA NO	BEL. SİC. NO	İMZA	AMBLEM-ODA MÜHÜRÜ		
	MİMARİ	İSMET KÖSEÇİ	Y.MİMAR	1340-1982	13991	34-0381			
	STATİK	UĞUR TUNALI	İNŞ. Y. MÖH.	137-1971	29358	10866			
	MEKANİK	LEVENT ACAR	MAK. MÖH.	13483	49620	4353			
	ELEKTRİK	AHMET ÖZYAZICI	ELK. MÖH.	130-19084	12653	2226			
ALTYAPIM									
ÇEVRE									
İNSANIN:									
İlçesi	Mahalle	Cad/Sok	Pafta	Ada	Parsel	İMAR DURUMU	sayı-no		
MALTEPE	BAŞIBÜYÜK			8987	2	tarihi			
T.M.O.B. BELGE DÜZENLEME ESASLARINA GÖRE:									
İMAR	MALİYET GRUBU	KAT ADEĞİ	ALANI (m ²)	İNŞAAT SURETİ	TASFIYICI SİSTEM	EN BÖY. AÇI (m)	EN BÖY. KAT YERİ	HAZİRAN İGHE	
					B.A.K.			3,10	
PROJE	CİNSİ	AVAN	UYGULAMA	REVİZYON	PROJE ADI	PAFTA NO			
MİMARİ	ÖLÇEK:			27.04.2012					
	TARİH:								
STATİK	ÖLÇEK:								
	TARİH:								





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

KADASTRAL BİLGİLER ve EMSAL HESAPLARI

İLİ : İSTANBUL PAFTA NO : ALAN : 68.477,23 m²
İLÇESİ : MALTEPE ADA NO : 8987 EMSAL : 1,40
MAHALLESİ : BASIBÖYÜK PARSEL : 2 H : SERBEST

BLOKLAR	EMSAL ALANI (m ²)	INSAAT ALANI (m ²)
Blok 4.5.6	16.018,45	23.010,41
Blok 7.8.9	16.074,11	23.235,60
Blok 10.11.12	16.074,11	23.235,60
Blok 13.14.15	16.018,45	23.010,41
Blok 16.17.18	15.034,84	22.129,01
Blok 19.20.21	15.962,79	22.785,22
Blok 44	16.813,84	36.164,60
Konut	(11.477,34)	28.589,00
Ticaret	(2.947,36)	2427,96
Sosyal	(2.389,14)	2300,12

PARSEL TOPLAMI 111.996,59 179.570,85
65.944,25

H. ŞAKIK ÖZELİK
Mimar

ADA	PARSEL	PARSEL ALANI	KULLANILAN KATLAR ALANI (m ²)
8982	1	65.030,00	110.529,96
	2	20.431,89	30.437,06
8984	2		
8985	2		
8986	1		
8987	1	9.825,75	15.907,13
	2	68.477,23	111.996,59
8988	3	26.551,48	42.710,10
	5	72.069,92	108.515,56
TOPLAM KATLAR ALANI			420.096,40

BÖLGE GENELİ EMSAL TAHKİKİ

ARSA ALANI (m ²)	506.707,95
EMSAL	1,40
KULLANILABİLİR EMSAL ALANI (m ²)	709.391,13
KALAN EMSAL ALANI (m ²)	289.294,73

OTOPARK HESABI

8987-2 PARSEL

DANIM TİPİ	ADEDI	BİNET (EMSAL) ALANI	OTOPARK YER ALANI		
(1+1)	A	176	176	70,05	39
	A	176		104,19	88
(2+1)	B	100	300	94,02	50
	C	24		12,48	11

H. ŞAKIK ÖZELİK
Mimar

OTOPARK HESAPLARI
İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN
7.02 NOLU MADDESİNDE YER ALAN;
41-80 m² ARASI 3 DAİREYE 1 OTOPARK,
81-120 m² ARASI 2 DAİREYE 1 OTOPARK,
121-190 m² ARASI 1 DAİREYE 1 OTOPARK

506.707,95
BÖLGE GENELİ EMSAL TAHKİKİ
ARSA ALANI (m²) 1,40
EMSAL 709.391,13
KULLANILABİLİR EMSAL ALANI (m²)
KALAN EMSAL ALANI (m²) 289.294,73

OTOPARK HESABI
8987-2 PARSEL

DİREYE NO	ADEDI	MÖT (EMSAİL) ALANI	OTOPARK İHTİYACI
[1+1] A	176	176	70,05
A	176		104,19
[2+1] B	100	300	54,02
C	24		132,48
[3+1] A	180	234	168,94
B	54		121,05
[4+1] A	0	0	175,02
TOPLAM			710

OTOPARK HESAPLARI
İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN
7.02 NOLU MADDESİNDE YER ALAN:
41-80 m² ARASI 3 DAİREYE 1 OTOPARK,
81-120 m² ARASI 2 DAİREYE 1 OTOPARK,
121-180 m² ARASI 1 DAİREYE 1 OTOPARK,
VE
TİCARİ VE SOSYAL ALANLARDA
HER 50 m² BRÜT ALAN İÇİN 1 OTOPARK,
ESASLARINA GÖRE YAPILMIŞTIR.

BLOK 44 (KOMPLEKS)

DİREYE NO	ADEDI	MÖT (EMSAİL) ALANI	OTOPARK İHTİYACI
[1+1] A	92	108	81,58
[2+1] A	16		119,82
TİCARİ	17		54,19
SOSYAL ALAN	1	2.592,07	100
TOPLAM			185

PARSEL TOPLAMI

KONUT	818
TİCARİ	17
SOSYAL	1
TOPLAM	836

618 → PARSEL BÜYESİNDEKİ TOPLAM OTOPARK İHTİYACI

OTOPARK HESABINA DAHİL PROJELENDİRİLEN KAPALI OTOPARK ADETLERİ

BLOK 4.5.6	62
BLOK 7.8.9	62
BLOK 10.11.12	62
BLOK 13.14.15	62
BLOK 16.17.18	79
BLOK 19.20.21	79
BLOK 44	124
TOPLAM	530

PARSEL BÜYESİNDE PROJELENDİRİLEN KAPALI OTOPARK ADEDİ : 530 ARAÇ
AÇIK OTOPARK ADEDİ : 115 ARAÇ
TOPLAM OTOPARK ADEDİ : 645 ARAÇ

SİGİNAK HESABI

111.996,59 / 20
GEREKLİ SİGİNAK ALANI = 5.599,82 m²

Blok 4.5.6	(P2.01a) = 1.101 m ²
Blok 7.8.9	(P2.01a) = 1.101 m ²
Blok 10.11.12	(P2.01a) = 1.101 m ²
Blok 13.14.15	(P2.01a) = 1.101 m ²
Blok 16.17.18	(P2.01a) = 699,51 m ²
Blok 19.20.21	(P2.01a) = 699,51 m ²
PROJELENDİRİLEN TOPLAM SİGİNAK ALANI	5.803,02 m²

KAPICI DAİRELERİ

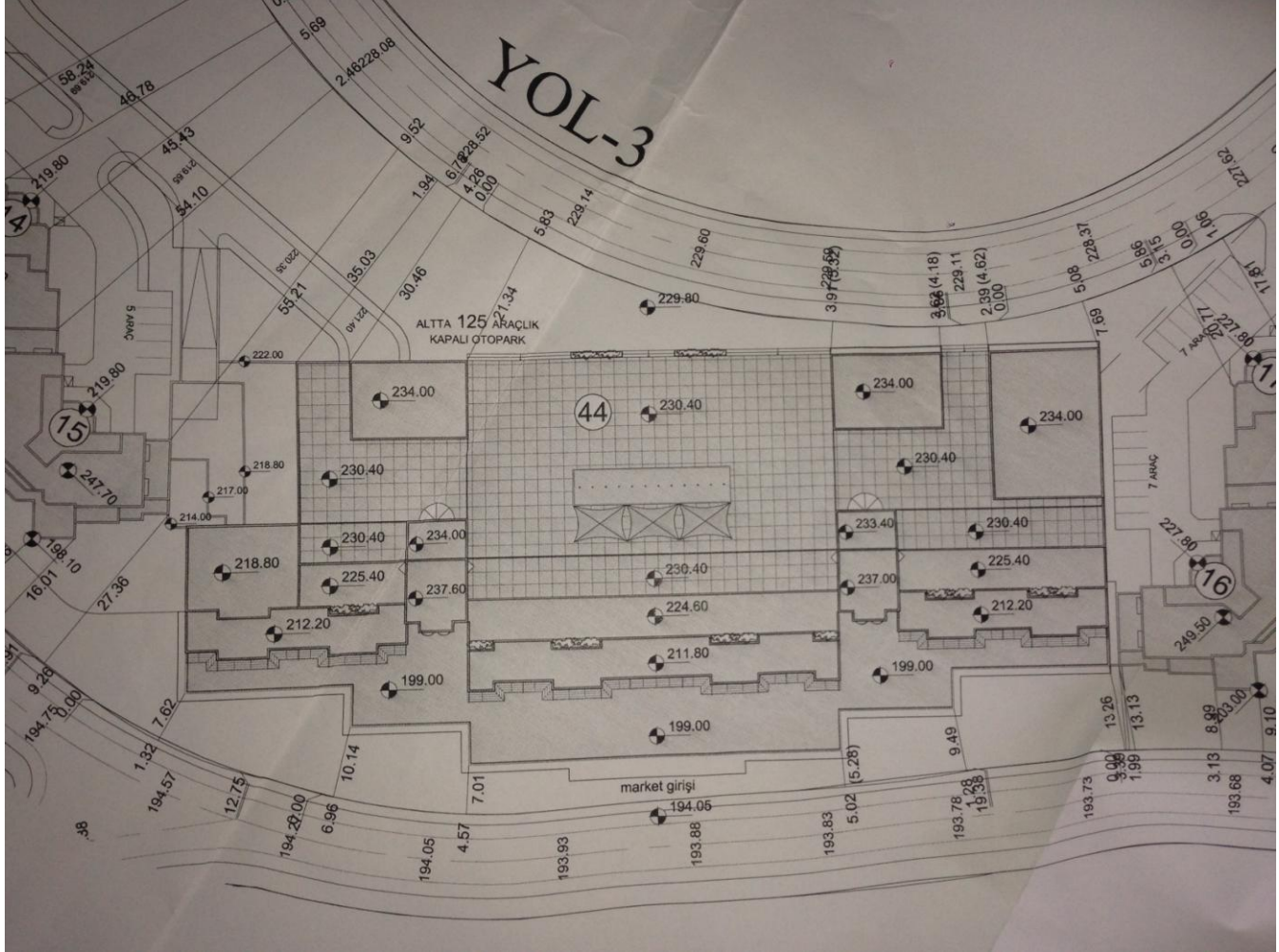
PARSEL BÜYESİNDE GEREKLİ KAPICI DAİRESİ ADEDİ :
HER 70 DAİREYE 1 KAPICI DAİRESİ HESABINDAN 818 / 70 = 11,68 = 12 ADET
12 ADET KAPICI DAİRESİ BLOK 16 VE 18' DE PROJELENDİRİLMİŞTİR.

AGAÇ HESABI

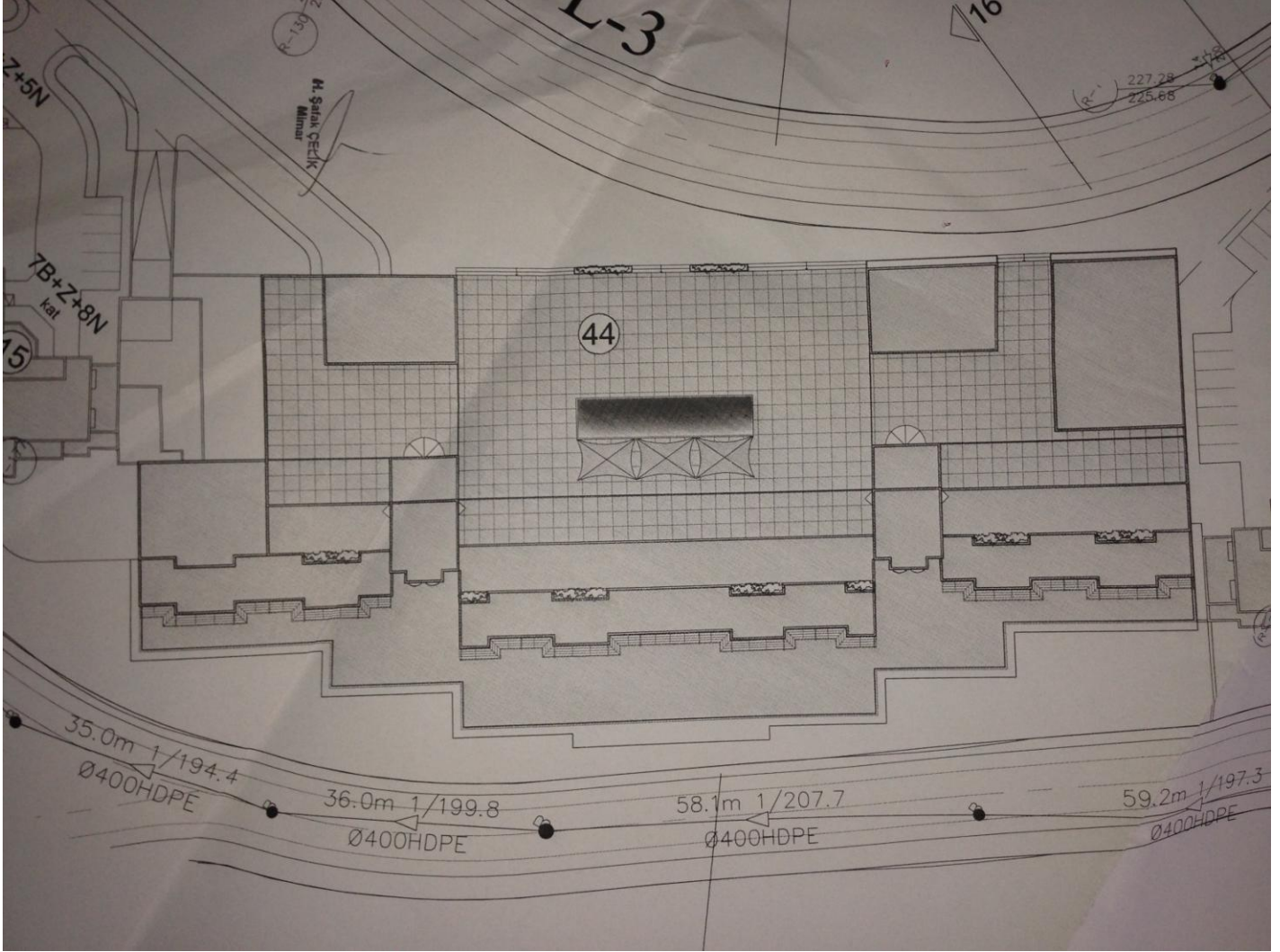
ARSA ALANI	: 68.477,23 m ²
TOPLAM BİNA TABAN ALANI	: 6 x 1.110,78 m ² (Blokler) + 7.296,19 m ² (Blok 44)
	= 13.960,87 m ²
NET ARSA ALANI	: 68.477,23 - 13.960,87 = 54.516,36 m ²
GEREKLİ AGAÇ SAYISI	: 54.516,36 / 25 = 2180,65 - 2181 Ağaç

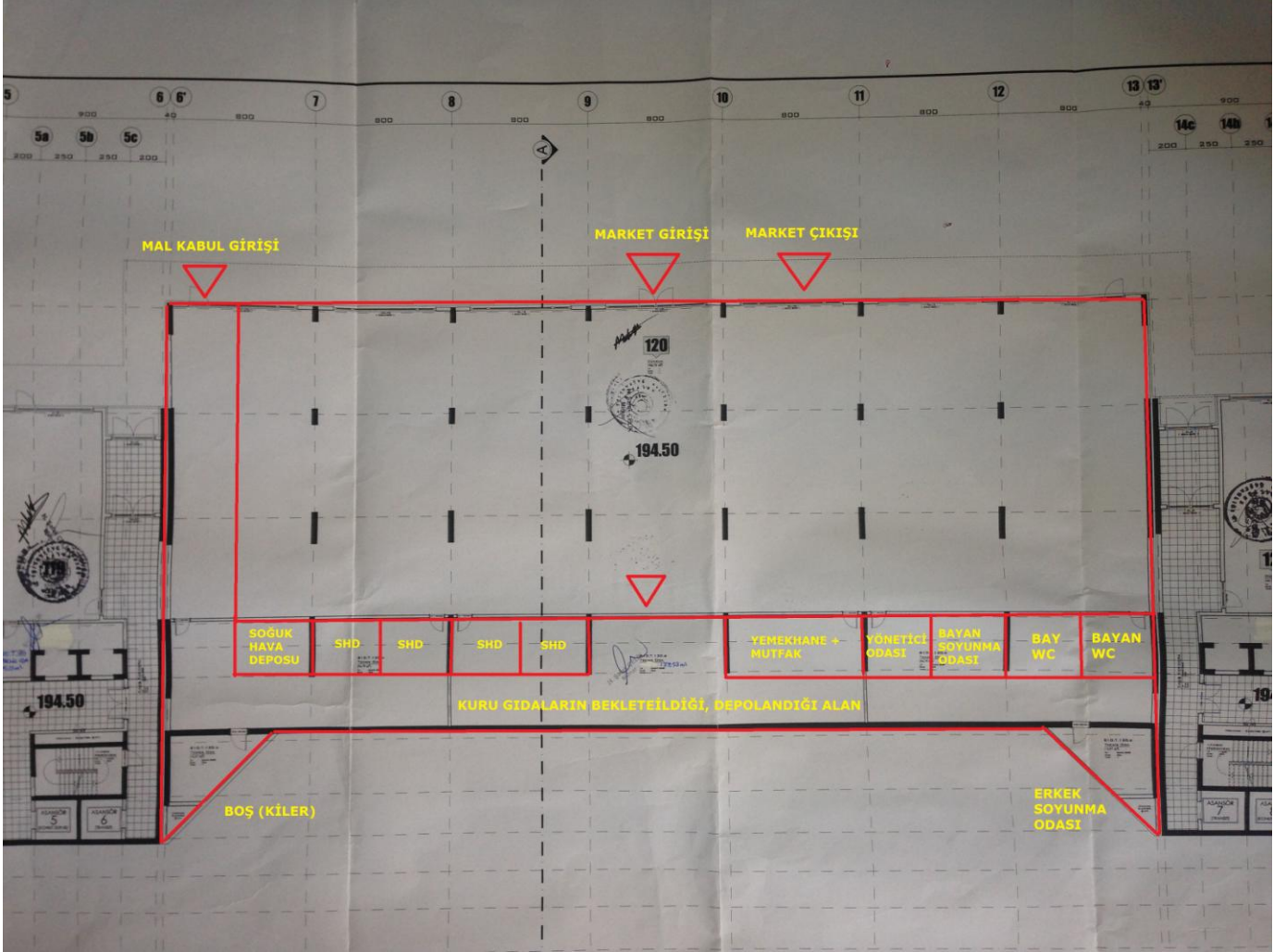
AR PARSELLERİ

Parsel	Alan	Pafta
1	16340,97	130279,39
2	2041,89	
3	2234,66	
4	431,72	
5	39760,13	
6	19760,23	
7	19082,11	
8	10868,02	
9	12851,11	
10	7121,69	
11	13708,09	
12	43967,62	
13	12427,39	
14	83279,11	
15	6615,08	
16	11644,45	
17	1605,75	
18	8025,72	
19	66477,23	
20	1621,80	
21	9342,28	
22	2047,92	
23	2184,61	
24	26231,48	
25	22722,78	
26	72089,92	
27	16879,67	
28	7581,00	
29	7917,84	
30	226,75	
31	106,57	
32	230275,29	
33	27862,22	
34	19489,32	
35	11411,12	
36	59620,21	
37	92196,08	
38	154094,22	
39	220,72	
40	190,57	
41	11612,23	
42	1136,98	
43	11876,32	
44	8,84	
45	880919,59	
46	16184,56	
47	36361,95	
48	36502,26	
49	37188,99	
50	42451,97	
51	43816,22	
52	42979,68	
53	46281,99	
54	96176,76	
55	84110,13	
56	96176,76	
57	45201,02	
58	50909,63	
59	32123,22	
60	47266,86	
61	48486,42	
62	21441,12	
63	38911,19	
64	37761,24	
65	3402,31	
66	880919,59	









3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN 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 V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemeye konu mülk Kiptaş İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 26.12.2013 tarih ve 30507 numaralı satış işlemi ile Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş' adına tescil edilmiştir. Maltepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 24.02.2014 tarihli, 52532185-1277 sayılı bilgiye göre son 3 yıl içinde konu mülke ilişkin kamulaştırma işlemi yapılmamıştır.

Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 21.03.2014 tarihli 510-2014/10481 sayılı yazılı bilgiye göre taşınmazın üzerinde bulunduğu 8987 Ada 2 Parsel; 15.02.2008 - 29.07.2008 - 18.12.2009 - 16.06.2012 -

13.09.2013 tt'li, 1/1000 ölçekli, Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Mevzi İmar Planı" alanında, E(KAKS):1,40 Yükseklik: Serbest, avan proje yapılanma şartlarında konut alanında kalmaktadır.

Değerlemeye konu mülkün de içerisinde bulunduğu 44 Blok için 08.03.2012 tarih ve 2009/10-37 sayılı yapı ruhsatının bulunduğu, ayrıca 29.01.2013 tarih ve 1-28 sayılı yapı kullanma izin belgesi almış olduğu görülmüştür. Söz konusu yapının 4708 sayılı yapı denetim kanununa tabi olmayıp, 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi gereği Kiptaş A.Ş.'nin denetçileri tarafından kontrol edildiği görülmüştür. İlgili yazıda söz konusu parselde ait imar arşiv dosyasında yapılan incelemede zabıt, encümen kararı vb. gibi bir tutanağa rastlanmadığı belirtilmektedir. Yazı eki olarak 29.01.2013 tarih ve 1-28 nolu iskan belgesi ilave edilmiş olup; sözkonusu belgenin düzenlenme amacı; Diğer(Şantiye Şefi Değişikliği) olarak belirtilmiştir. İskan belgesi 108 adet daire, 17 adet dükkan ve 1 adet sosyal tesis için düzenlenmiştir.

Mülke ait imar arşiv dosyası işlemde olması nedeniyle incelenememiş olup değerlemede Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 21.03.2014 tarihli 510-2014/10481 sayılı yazılı bilgi ve eki 29.01.2013 tarih ve 1-28 sayılı yapı kullanma izin belgesi esas alınmıştır. Mülkün onaylı projesi tapu sicil müdürlüğünde incelenmiştir.

3.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZKONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Maltepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 24.02.2014 tarihli, 52532185-1277 sayılı yazı ekinde sunulan takyidatlı tapu kaydına göre taşınmazın üzerinde, devredilmesine engel bir yasal kısıtlama bulunmamaktadır.

Rapor konusu mülkün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması olmadığı için konu hakkında görüş bildirilmemiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul proje aşamasında değildir. Rapor konusu mülkün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması olmadığı için konu hakkında görüş bildirilmemiştir.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

3.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Maltepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 21.03.2014 tarih ve 510-2014/10481 sayılı yazıya göre değerlemeye konu mülkün yer aldığı yapı 4708 sayılı yapı denetim kanununa tabi olmayıp, 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi gereği Kiptaş A.Ş.'nin denetçileri tarafından kontrol edilmiştir.

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

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamakta olup bu sebeple konu hakkında görüş bildirilmemiştir.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bu başlık altında makro ölçekten mikro ölçekte gayrimenkulün bulunduğu il, ilçe ve yakın çevresi incelenmiştir.

4.1.1. İSTANBUL

Konum

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi görmektedir ve 5.512 km²lik alana sahiptir.



İstanbul'un Konumu(Kaynak:www.wikipedia.org)

İdari Sınırlar

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul İli sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Avrupa Yakası'nda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Beylikdüzü,

Başakşehir, Arnavutköy, Sultangazi, Esenyurt, Anadolu Yakası'nda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Ataşehir, Sancaktepe, Çekmeköy bulunmaktadır.



İstanbul'un İlçeleri (Kaynak:www.wikipedia.org)

Ulaşım

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi, ticaret ve finans merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan E-5 ve TEM otoyoludur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliliğini daha da artırmıştır.

Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri bulunmaktadır.

Hava ulaşımında hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olup, uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumundadır. Anadolu Yakasında Sabiha Gökçen Havalimanı daha çok iç hat ve charter seferleri

ile faaliyettedir. Yeşilköy'de bulunan ve en çok kullanılan havaalanı ise Atatürk Havalimanıdır. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km. mesafededir.



İstanbul Ulaşım Haritası

İklim

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur.

Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütesinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve

yağışlı havasıyla Akdeniz'in ılık havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Su Kaynakları

İstanbul'daki en büyük akarsu, Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç'e dökülen Kâğıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölü'ne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölü'ne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölü'ne dökülen Traça Deresi, İstanbullının belli başlı akarsularıdır.

İlde küçük fakat önemli üç göl mevcuttur. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölü'nün suyu tatlıdır. Marmara Denizi kıyısında bulunan 11 km² büyüklüğünde Küçükçekmece Gölü ve 16 km² büyüklüğündeki Büyükçekmece göllerinin suları tuzludur.

Nüfus ve Demografik Yapı

1945'te 1.078.000 nüfusu olan İstanbul, 1950 sonrasında yaşanan artış ile 1955'de 1.533.000 ve izleyen dönemlerde de yıllık binde 40- 50 arasında artışla 1990'da 7.309.000, 1997'de 9.199.000 kişiye ulaşmış ve 2000 yılında yapılan sayımda da 10 milyonun üstünde nüfusa sahip bir şehir olmuştur. (Kaynak:www.ibb.gov.tr)

İstanbul nüfusu 2013 yılında 14.160.467 kişidir. Bu nüfus, 7.115.721 erkek ve 7.044.746 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,25 erkek, %49,75 kadındır.

2013 nüfus sayım verilerine göre, en kalabalık ilçe Bağcılar, nüfusu en az olan ise Adalar ilçesidir.

Yıl	İlçe	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %	Toplam Nüfus
2013	Bağcılar	383.495	368.755	50,98%	49,02%	752.250
2013	Küçükçekmece	372.467	367.623	50,33%	49,67%	740.090
2013	Ümraniye	333.873	326.252	50,58%	49,42%	660.125
2013	Pendik	328.607	317.768	50,84%	49,16%	646.375
2013	Esenyurt	320.980	303.753	51,38%	48,62%	624.733
2013	Bahçelievler	303.081	299.850	50,27%	49,73%	602.931
2013	Üsküdar	263.365	271.271	49,26%	50,74%	534.636
2013	Kadıköy	231.009	275.284	45,63%	54,37%	506.293
2013	Sultangazi	259.014	246.176	51,27%	48,73%	505.190
2013	Gaziosmanpaşa	249.808	245.198	50,47%	49,53%	495.006



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

2013	<u>Maltepe</u>	234.120	236.939	49,70%	50,30%	471.059
2013	<u>Esenler</u>	237.931	223.690	51,54%	48,46%	461.621
2013	<u>Kartal</u>	222.638	224.472	49,79%	50,21%	447.110
2013	<u>Kağıthane</u>	217.577	211.178	50,75%	49,25%	428.755
2013	<u>Fatih</u>	212.114	213.761	49,81%	50,19%	425.875
2013	<u>Avclar</u>	204.904	202.336	50,32%	49,68%	407.240
2013	<u>Atasehir</u>	201.532	204.442	49,64%	50,36%	405.974
2013	<u>Eyup</u>	182.366	179.165	50,44%	49,56%	361.531
2013	<u>Sarıyer</u>	166.574	169.024	49,63%	50,37%	335.598
2013	<u>Başakşehir</u>	167.659	165.388	50,34%	49,66%	333.047
2013	<u>Sultanbeyli</u>	159.326	150.021	51,50%	48,50%	309.347
2013	<u>Güngören</u>	153.702	153.152	50,09%	49,91%	306.854
2013	<u>Sancaktepe</u>	156.180	148.226	51,31%	48,69%	304.406
2013	<u>Zeytinburnu</u>	147.719	144.594	50,53%	49,47%	292.313
2013	<u>Şişli</u>	134.083	140.337	48,86%	51,14%	274.420
2013	<u>Bayrampasa</u>	135.841	133.836	50,37%	49,63%	269.677
2013	<u>Beykoz</u>	124.610	123.446	50,23%	49,77%	248.056
2013	<u>Beyoğlu</u>	126.062	119.157	51,41%	48,59%	245.219
2013	<u>Beylikdüzü</u>	120.120	124.640	49,08%	50,92%	244.760
2013	<u>Bakırköy</u>	104.526	116.448	47,30%	52,70%	220.974
2013	<u>Arnavutköy</u>	111.294	104.237	51,64%	48,36%	215.531
2013	<u>Büyükcemece</u>	105.500	105.500	50,00%	50,00%	211.000
2013	<u>Tuzla</u>	107.867	100.940	51,66%	48,34%	208.807
2013	<u>Çekmeköy</u>	105.171	102.305	50,69%	49,31%	207.476
2013	<u>Beşiktaş</u>	86.989	99.581	46,63%	53,37%	186.570
2013	<u>Silivri</u>	85.105	70.818	54,58%	45,42%	155.923
2013	<u>Çatalca</u>	33.416	32.395	50,78%	49,22%	65.811
2013	<u>Şile</u>	16.288	15.430	51,35%	48,65%	31.718
2013	<u>Adalar</u>	8.808	7.358	54,48%	45,52%	16.166

Ekonomi

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir

merkezdir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyet'ten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul'da yerleşmiştir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra E-5 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindedir. Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir.

Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin pek çoğu İstanbul'dadır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

4.1.2. MALTEPE İLÇESİ

Maltepe, İstanbul iline bağlı Marmara Denizi'ne kıyısı olan, Anadolu yakasında bir ilçedir. Kadıköy, Kartal , Sancaktepe ve Ataşehir ilçeleriyle komşu olan Maltepe İstanbul'un 10. büyük ilçesi konumundadır.



Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul İli'nin Marmara denizi kıyısında yer almaktadır. İlçede Akdeniz İklimi özellikleri görülür. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve serindir. İlkbahar serin ve yağışlı sonbahar ılıman ve yağışlıdır. En çok esen rüzgarlar poyraz ve lodostur. Lodos deniz fırtınası yapar, kışın keşişleme ve kible rüzgarları da eser. Yıldız ve karayel rüzgarları fırtına getirir. İlçe topraklarının doğal bitki örtüsü ormandır. Orman olmayan yerler makiler ve otsu bitkilerle kaplıdır. Günümüzde düzlük alanlardaki bağ ve bahçeler, tepelerin yamaçlarını saran yeşil ormanlar azalmış, tarla ve otlakların yerine yerleşme alanları, iş yerleri, atölyeler ve fabrikalar kurulmuştur. İlçenin Cumhuriyetin ilanından evvelki nüfusu Türk, Rum ve Bulgarlardan oluşan 500 kişi civarındayken, 2013 / Aralık ayı Türkiye İstatistik Kurumundan alınan verilere göre nüfusu 469.055 kişidir.

İlçenin Son 5 Yıl İçerisindeki Nüfus Değişimi(ADNKS)

Yıl	2009	2010	2011	2012	2013
Nüfus	427.041	438.257	452.099	460.955	471.059

Maltepe Kartal'a bağlı köy iken 1928 yılında müstakil Belediye olmuştur. Başbüyük ile Büyükbakkalköy Kartal'a bağlı köy statüsünde idari yapısını devam ettirmekte iken, 12 Eylül 1980 hareketinden sonra Milli Güvenlik Kurulunun 34 sayılı kararı 1. Ordu ve İstanbul Sıkıyönetim Komutanlığınının 57 Nolu Bildirisi ile Maltepe Belediyesi söndürülerek, Başbüyük Köyü ile Büyükbakkalköyleri de mahalleye dönüştürülerek İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlı Maltepe Belediye Şube Müdürlüğü olmuştur. 23 Mart 1984 tarihli Resmi Gazetede Yayınlanan 195 sayılı Kanun H. Karamnamede kısmen tadilat yapan 27.06.1984 tarihinde yürürlüğe giren 3030 sayılı Büyükşehir Belediye İdari Kanununa göre ise müstakil Belediyeye dönüştürülen ve Kartal'a bağlı olarak Maltepe Şube Müdürlüğü idaresi devam etmiştir

3 Haziran 1992 tarih ve 21247 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 3806 Sayılı Kanunla Kartal'dan ayrılarak müstakil ilçe olan Maltepe İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, bugün İlçeye bağlı 18 mahallesi bulunmaktadır. Kasım 1992 Belediye Başkanlığı ara seçimlerinden sonra Maltepe Belediye Başkanlığı faaliyete geçmiştir. Yerleşim birimi olarak Maltepe Altayçeşme, Altintepe, Aydınnevler, Bağlarbaşı, Başbüyük, Büyükbakkalköy, Cevizli, Çınar, Esenkent, Feyzullah, Fındıklı, Girne, Gü lensu, Gülsuyu, İdealtepe, Küçükyalı, Yalı, Zümrütevler olmak üzere 18 mahalleye ayrılmıştır. İlçe genelinde 67 Kooperatif, 78 adet banka, 99 adet Hayvansal Ürünler(süt, et, su ürünleri), 802 Sanayi alanında faaliyet gösteren işyeri bulunmaktadır. İlçede ticaret, küçük sanayi, hizmet birimleri ve kooperatiflerin mevcudiyeti inşaat sektörünü büyütmüş olup, İlçenin gelişmesine ve büyümesine neden olmuştur.

E-5 Karayolu ve Devlet Demiryolu İlçe Sınırları içerisinde geçmekte olup, yurdun her yöresi ile yaz-kış irtibat kurulması mümkündür. Ayrıca demiryolu ile ulaşım da mevcuttur. 2015 yılında tamamlanması beklenen Haydarpaşa – Gebze Banliyö hattı ilçe sınırları içerisinde geçmektedir.

E-5 Karayolu bir anlamda Maltepe`yi ikiye böler. İkinci önemli karayolu Bağdat Caddesi`dir. Üçüncü anayol ise Maltepe-Başibüyük-Büyükbakkalköy yoludur. Bu yollarda ulaşım. Belediye otobüsleri, Halk otobüsleri, minibüs ve taksilerle sağlanmaktadır. İlçede 01.07.2007 tarihinde açılan İDO iskelesi de bulunmaktadır.

4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Türkiye`de 2001 yılında yaşadığımız ekonomik krizle başlayan dönem, sonrasında yaşadığımız diğer krizlerle pek çok sektörde olduğu gibi, gayrimenkul sektöründe de ciddi bir küçülmeye neden olmuştur. 2003 yılının ikinci yarısından itibaren, ekonominin olumlu sinyaller vermesi bankacılık sektöründe faizlerin düşmesini, ülke genelindeki yatırımların ve konut - ticari kredilere olan taleplerin artmasını sağlamıştır. Tüm bu olumlu gelişmeler ile birlikte birikmiş talepleri karşılayan gayrimenkul piyasası canlanmış ve özellikle son yıllarda fiyatların önemli ölçüde artmasına neden olmuştur. 2005 yılının ikinci döneminde konut kredisi faiz oranlarındaki hızlı düşüş 2006 yılının birinci dönemine kadar devam etmiştir. 2006 yılının ortalarına kadar olan dönemde faiz oranları % 0,90 - % 1,10'lara kadar düşmüştür. Ancak piyasalardaki dalgalanma nedeniyle, inşaat malzemelerinde artış ortaya çıkmış, üretilen konut alanlarına talep azalmış ve konut satış oranları düşmüştür. Mayıs 2006'ya kadar % 0,90'lara kadar gerileyen konut kredisi faiz oranları, Mayıs ayında yaşanan dalgalanmayla birlikte % 2,10'lara kadar çıkmıştır. 2006 yılında banka faizlerinin artmasıyla gayrimenkul satış değerlerindeki artışların yavaşladığı, bazı bölgelerde satış değerlerinin olumsuz yönde etkilendiği gözlenmiştir. Mortgage sistemi 21.02.2007 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi oturumu ile yasallaşmıştır. Konut kredisi kullanımı 2007 yılının ilk dokuz aylık döneminde sektörün beklentisinin altında gerçekleşmiştir. Genel seçim ve cumhurbaşkanlığı seçiminin ardından eylül ayında sıçrama yapması beklenen konut kredi kullanımı temmuz ayında başlayan global dalga nedeniyle yaz aylarındakine benzer durgun bir seyir sergilemiştir.

Avrupa Birliği için tarih alındıktan sonra yapılan bazı ekonomik ve politik düzenlemeler sonucu, yabancı yatırımcıların Türkiye`de yatırım risklerinin azalacağı düşüncesiyle, yatırıma daha sıcak baktıkları gözlenmiştir. 2008 yılı başlarına kadar, yabancı yatırımcılar özellikle alışveriş merkezi yatırımı konusunda tüm Türkiye`de harekete geçmişlerdir. Ancak 2008 yılının Mart ayında Anayasa Mahkemesi kararı ile yabancı şirketlere gayrimenkul alımının sınırlandırılması yabancı yatırımcıların projelerini ertelemelerine/vazgeçmelerine neden olmuştur. 2008 yılının üçüncü çeyreğinde ortaya çıkan küresel mali kriz Amerika başta olmak üzere Avrupa ülkeleri ve birçok gelişmekte olan ülkenin piyasa ekonomilerini etkilemiştir. Gayrimenkul piyasası bu dönemde

kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi gibi nedenlerle durgun bir döneme girmiştir, bu durumdan Türk Gayrimenkul Piyasası da etkilenmiştir.

Krizin etkisiyle önce yavaşlayan, ardından da yaklaşık 7 yıllık bir büyüme sürecinin ardından ilk kez 2008'in 4.üncü çeyreğinde yüzde 6,5 ileeksiye geçen Türkiye ekonomisi, 2009'un 3. çeyreğinde yüzde 3,3, 9 aylık dönemde de yüzde 8,4 küçülmüştür. Merkez Bankası da bu süreçte küresel krizin yurt içi ekonomideki olumsuz

etkisini sınırlamak için tedbirler almayı sürdürmüştür. Bu çerçevede, yıl boyunca faiz indirimini sürdüren Merkez Bankası, gecelik borçlanma faizini yüzde 6,5'a kadar çekmiştir.

Küresel krizin ardından 2010, dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye ekonomisinin toparlandığı ve bir çok ülkeye göre daha yüksek büyüme hızını yakaladığı yıl olmuştur. Kriz ile birlikte gerileyen inşaat sektörü 2010 yılı itibariyle önce normalleşme daha sonra yükselme trendine girmiştir.

Merkez Bankası ise gecelik faiz oranlarını 2009 kasım ayından itibaren borçlanmada yüzde 6,50, borç vermede ise yüzde 9'da tutarken, 2010 eylül ayında borçlanma faizini yüzde 6,25, borç verme faizini de yüzde 8,75'e çekmiştir.

Para Politikası Kurulu'nun 2010 yılındaki son toplantısında alınan kararla da politika faiz oranı yüzde 7,0'den yüzde 6,50'ye, gecelik borçlanma faizi yüzde 1,75'den yüzde 1,50'ye indirilmiştir. Yüzde 8,75 olan borç verme faiz oranı ise yüzde 9 olmuştur.

2011 yılında inşaat sektörünün hızlı büyümesinin yanında, konut sektörü tarafında yılın ilk çeyrek döneminde bir durgunluk gözlemlenmiştir. 2011 yılının ilk çeyrek döneminde alınan konut yapı ruhsatı sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre gerileyerek 91.911'e inmiştir. Bunun yanı sıra kullanıma sunulan konut arzını yansıtan yapı kullanım izin belgesi sayısı 2010 yılın aynı çeyrek dönemine göre %7.5 artarken, bir önceki çeyreğe göre %13.8 gerileyerek 94.167'ye inmiştir.

2012 yılında inşaat sektöründeki büyümenin devam ettiği gözlemlenmiştir. 2012 yılında alınan konut yapı ruhsatı sayısı bir önceki yıla göre yaklaşık %1 oranında artarak 102.986'ya çıkmıştır. Bunun yanı sıra kullanıma sunulan konut arzını yansıtan yapı kullanım izin belgesi sayısı 2011 yılına göre %2,9 gerileyerek 93.832'ye inmiştir.

2013 yılında ekonomide yaşanan göreceli toparlanma ve büyüme ile birlikte gayrimenkul sektörü için 2012 yılına göre ekonomik açıdan daha olumlu koşullar oluşmuştur. 2013 yılı ortasına kadar koşullar iyileşmeye devam

etmiş, yılın ikinci yarısında yaşanan toplumsal ve siyasi gelişmeler ile gayrimenkul sektöründeki iyileşme yavaşlamıştır. 2013 yılında gayrimenkul sektöründe büyüme 2012 yılının üzerinde gerçekleşmiş olmasına rağmen potansiyel büyümenin altında kalmıştır.

Konut piyasası konut üretimi ve konut satışlarında hissedilir bir büyüme yaşamıştır. Ticari gayrimenkul piyasasında otel ve ofis piyasaları hareketli olmuş ve alışveriş merkezi yatırımları devam etmiştir. Endüstri

alanlarında yeni yatırım ve teşvik düzenlemeleri ile organize sanayi bölgelerinde ve lojistik alanlarda hareketlenme eğilimi içinde olmuştur.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Mülke ait imar arşiv dosyası işlemde olması nedeniyle raporun tesliminde gecikme yaşanmış olup değerlemede Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 21.03.2014 tarihli 510-2014/10481 sayılı yazılı bilgi ve eki 29.01.2013 tarih ve 1-28 sayılı yapı kullanma izin belgesi esas alınmıştır. İlgili yazıda söz konusu parselde ait imar arşiv dosyasında yapılan incelemede zabıt, encümen kararı vb. gibi bir tutanağa rastlanmadığı belirtilmektedir. Mülkün onaylı projesi tapu sicil müdürlüğünde incelenmiştir.

4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI CİNSİ	: Betonarme		
İNŞA YILI	: 2013	CEPHE	:-
BÜYÜKLÜK	: 1.380 m ²	KULLANIMI	: Market
ODA SAYISI	: 3	WC SAYISI	: 2
BALKON SAYISI	:-	BANYO SAYISI	:-
KİLER	:-	KÖMÜRLÜK	:-
ÇAMAŞIR ODASI	:-	ÜTÜ ODASI	:-
ŞÖMİNE	:-	BARBEKÜ	:-
OTOPARK	: Açık Otopark Alanı	MANZARA	:-

ZEMİN DÖŞEMELERİ

SALON	:-	ODALAR	: Seramik
MUTFAK	:-	HOL	: Seramik
BANYO	:-	WC	: Seramik

DOĞRAMALAR

GİRİŞ KAPISI	:Cam	İÇ KAPILAR	:Alüminyum
PENCERELER	:Cam Vitrin	PANJUR	:-

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu mülk Nish Adalar Sitesi'nin A44 Blok'u içerisindeki 120 bağımsız bölüm numaralı, mevcutta Uyum Market olarak kullanılan dükkandır. Mülkün içerisinde bulunduğu Nish Adalar Sitesi; 8982 Ada 1-2 Parseller; 8984 Ada 2 Parsel, 8985 Ada 2 Parsel, 8986 Ada 1 Parsel, 8987 Ada 1 ve 2 Parseller, 8988 Ada 3 ve 5 Parseller olmak üzere toplam 9 Parsel üzerine kurulmuştur. Sitenin toplam yüzölçümü 262.386,27 m²'dir. Mülkün bulunduğu 8987 Ada 2 Parsel üzerinde A4 ve A21 Arası toplam 18 Adet konut bloku, konut, ticari üniteler ve sosyal tesis alanlarından oluşan A44 Blokundan oluşmaktadır. Site içerisinde 4 adet açık 1 adet kapalı yüzme havuzu, fitness salonu ve açık spor alanları bulunmaktadır. Proje toplam 2.300 adet konut birimi ve ticari birimlerden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu mülkün içerisinde bulunduğu A44 Blok 10 bodrum kat + zemin kattan oluşmaktadır. Blok'un zemin katında 6 adet dükkan, 1. Bodrum katında kapalı yüzme havuzu, 10. Bodrum katında 11 adet dükkan ile sosyal tesis, 2 ve 3. Bodrum katlarının her birinde 12'şer; 4-9. Bodrum katların her birinde ise 14'er adet konut bulunmaktadır. Blok içerisinde 1 adet sosyal tesis birimi, 17 adet dükkan, 108 adet konut olmak üzere toplam 126 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu mülk 10. Bodrum katta yer almaktadır. Mülk mevcutta Uyum Market olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz 1.380 m² alana sahip olup site içi yola yaklaşık 56 metre cephesi bulunmaktadır. Mülkün yaklaşık 1.008 m² alana sahip bölümü teşhir alanı, geri kalan yaklaşık 372 m² alana sahip bölümü ise arka ofis olarak kullanılmaktadır.

Arka ofis bölümünde 5 adet soğuk hava deposu, 2 adet WC, 2 adet soyunma odası, 1 adet kiler, 1 adet yönetici odası bulunmaktadır. Dükkan içerisinde zeminler seramiktir. Tavanlarda taşıyıcı ile kapatılmış asma tavan sistemi kullanılmıştır. Dükkanın müşteri girişi, müşteri çıkışı ve mal kabul olmak üzere 3 adet kapısı bulunmaktadır.

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkullerin yerinde yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilen bilgiler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

4.5.1 Gayrimenkullerin Değerini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

Mülkün Yoğun Nüfuslu Site İçerisinde Yer Alması

İskan Belgesinin Olması

Bölgedeki Ticari Gayrimenkul Arzının Sınırlı Olması

SOM-1402-27991
Form-040 / Rev.4
PR-007

4.5.2 Gayrimenkullerin Değerini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Mülkün Yalnızca İçerisinde Bulunduğu Site Sakinlerine Hitap Etmesi

Şehir Merkezine Uzak Olması

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

4.6.1. ELEKTRİK

ŞEHİR ŞEBEKESİ	:Mevcut	TRAFO	:Mevcut
JENERATÖR	:Mevcut	SOKAK AYDIN.	:Mevcut

4.6.2. SU

ŞEHİR ŞEBEKESİ	:Mevcut	SU KUYUSU	: Yok
SU DEPOSU	:Mevcut	HİDROFOR	:Mevcut

4.6.3. YOL

KAPLAMA	:Asfalt		
KALDIRIM	:Mevcut	DURUMU	:Bakımlı

4.6.4. TELEFON

HAT ADEDİ	:-	SANTRAL	:Mevcut
İNTERNET BAĞ.	:Mevcut	KABLO TV	:Mevcut

4.6.5. ASANSÖR

ASANSÖR	: Yok	ADET	:-
MARKA	:-	KAPASİTE	:-

4.6.6. ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ

ISITMA	:Kalorifer		
YAKIT	:Doğalgaz		
KLİMA	:Mevcut	HAVALANDIRMA	:Mevcut

4.6.7. YANGIN ÖNLEMLERİ

YANGIN ALGILAMA	:Mevcut	YANGIN ALARMI	:Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:Mevcut	YANGIN TÜPÜ	:Mevcut

DUMAN DEDEKTÖRÜ :Mevcut

SPRİNKLER :Mevcut

4.6.8. GÜVENLİK

GÜVENLİK : Personel Kamera Hırsız Alarmı

4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden, imar durumu vb. değişikliklerinden dolayı sorumlu değildir.

- Mülk üzerindeki alacak, haciz, ipotek, irtifak hakları vb. haklar nedeni ile pazarlamasında bir engel olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer takdiri yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir. Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Mülk sahiplerinin ve potansiyel alıcıların, akılcı hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Değerleme uzmanı toplanan verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler; ölçekli olmayıp, sadece rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Projeksiyonlar, dengeli bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Ancak projeksiyonlar, değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı, mülk üzerinde veya yakınında bulunan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak maddelerin var olmadığı öngörülmüştür.

- *Konu mülk ile ilgili zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, değerlendirme uzmanının ihtisası olmayıp, konu ile ilgili detaylı araştırma yapılmamıştır. Yerinde yapılan gözlemlerde, herhangi bir zemin kirliliği sorunu ve çevreye olumsuz etkisi tespit edilmemiştir.*
- *Detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Mülklerin, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.*
- *Mülke ait imar arşiv dosyası işlemden dolayı nedeniyle raporun tesliminde gecikme yaşanmış olup değerlemede Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 21.03.2014 tarihli 510-2014/10481 sayılı yazılı bilgi ve eki 29.01.2013 tarih ve 1-28 sayılı yapı kullanma izin belgesi esas alınmıştır. İlgili yazıda söz konusu parselde ait imar arşiv dosyasında yapılan incelemede zabıt, encümen kararı vb. gibi bir tutanağa rastlanmadığı belirtilmektedir. Mülkün onaylı projesi tapu sicil müdürlüğünde incelenmiştir.*

Bu kabullerin bir veya birden fazlasının gerçekleşmemesi durumunda takdir edilen değer değişebilecektir.

4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Bu başlıkta uluslar arası kabul görmüş değerlendirme yaklaşımları ve projede kullanılan yaklaşımlarla veri ve kabullerden bahsedilmiştir.

4.8.1. EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI (MARKET APPROACH)

Yapılandırılmış mülkler, boş arazi veya boşmuş gibi addedilen arazilerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

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

4.8.2. MALİYET YAKLAŞIMI (COST APPROACH)

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

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

4.8.3. GELİR KAPİTALİZASYONU (INCOME CAPITALIZATION APPROACH)

Bu yaklaşımda değerlendirme uzmanı, bir mülkün gelecekteki yararları üretme kapasitesini inceler ve geliri bir güncel değer göstergesine göre kapitalize eder. Çoğunlukla gelir getiren mülkler için kullanılır.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi çerçevesinde konu gayrimenkullerin gelir getirme potansiyeli belirlenir. Belirlenen gelirin yıllar itibari ile nasıl bir seyir izleyebileceği tahmin edilir, operasyonel maliyetler, genel giderler, vergiler, işletme giderleri ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra net işletme geliri hesaplanır. Net işletme gelirinden değerlemeye konu gayrimenkulün kapitalize edilmiş değeri hesaplanır.,

4.8.4. GELİŞTİRME YÖNTEMİ (DEVELOPMENT METHOD)

Geliştirme yaklaşımı, gayrimenkul için önerilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli için uygulanabilir. Arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiki verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır.

Geliştirme yöntemi ile mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.8.5. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR

Konu mülkün değer tespitinde bu yöntemlerden yeterli sayıda emsal bulunması nedeni ile Emsallerin Karşılaştırılması Yaklaşımının kullanılması yeterli görülmüştür.

4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu mülkün değer tespitinde bu yöntemlerden yeterli sayıda emsal bulunması nedeni ile Emsallerin Karşılaştırılması Yaklaşımının kullanılması yeterli görülmüştür.

4.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Nakit akımı analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Konu mülkün değer tespitinde yeterli sayıda emsal bulunması nedeni ile Emsallerin Karşılaştırılması Yaklaşımının kullanılması yeterli görülmüştür, maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Emsallerin Karşılaştırılması yaklaşımında bölge için belirlenen emsal satış rakamları baz alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal teşkil etmesi amacı ile, değerlemesi yapılan mülk çevresinde satılık emsal satış rakamları bölgede yapılan araştırmalardan derlenerek aşağıda sunulmuştur.

Emsal 1.

Değerlemeye konu mülke yakın konumda, konut projesi içerisinde yer alan 167 m² alana sahip tek katlı dükkan için 1.100.000 TL talep edilmektedir. (6.586 TL/m²)

Satış Ofisi – 0533 2681380

Emsal 2.

Değerlemeye konu mülke göre dezavantajlı konumda, 750 m² alana sahip tek katlı dükkan için 2.500.000 TL talep edilmektedir. (3.333 TL/m²)

Taj Mahal Emlak – 0532 4846490

Emsal 3.

Değerlemeye konu mülke göre dezavantajlı konumda, 400 m² alana sahip tek katlı dükkan için 1.500.000 TL talep edilmektedir. (3.750 TL/m²)

Berkay Emlak – 0554 5668880

Emsal 4.

Değerlemeye konu mülke emsal olabilecek niteliklerdeki taşınmazların 4.000 TL/m² – 5.000 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. (4.000 TL/m²– 5.000 TL/m²)

Remax Taba – 0216 3856865

Çevrede yapılan araştırmalardan elde edilen verilere göre, bölgede benzer nitelikte dükkanların birim satış fiyatlarının 3.333 TL/m² - 6.586 TL/m² aralığında değiştiği gözlenmektedir. Değerlemeye konu mülkün konumu, bina içinde bulunduğu kat, büyüklüğü, çevresel özellikleri, ulaşım olanakları, inşaat kalitesi ve işçiliği, bina yaşı, vb. kriterler dikkate alınarak mülke 4.500 TL/m² birim fiyat takdir edilmiştir.

Bur veriye göre mülkün değeri:

1.380 m² x 4.600 TL/m² = 6.348.000 TL, yuvarlatılarak 6.350.000 TL olarak takdir edilmiştir.

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemede Emsal Satışların Karşılaştırılması yönteminin kullanılması yeterli görülmüştür.

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemeye konu parsellerle ilgili hukuki açıklama 3.3 ve 3.4 başlıklarında açıklanmıştır.

4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemede Emsal Satışların Karşılaştırılması yönteminin kullanılması yeterli görülmüştür.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Arazinin boşmuş gibi en etkin ve verimli kullanımı;

Tüm makul alternatif kullanımlar arasında, işçilik, sermaye ve girişimcilik koordinasyonu için ödemeler yapıldıktan sonra en yüksek güncel arazi değeri veren kullanımdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde sınama kriterleri;

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır.
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır.
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Bir mülkün en etkin ve verimli kullanımı, dört kriter uygulandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır. Kalanlar arasında dört kriterin hepsini karşılayan kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

Mülk mevcut koşullarda yalnızca işyeri olarak kullanılabilir.

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Mülkün değeri 6.350.000 TL olarak takdir edilmiştir.

4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller proje aşamasında değildir, inşaat tamamlanmış olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Bu sebeple raporda hasılat paylaşımı oranına yer verilmemiştir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerlemeye konu mülkler ilgili Emsal Satışların Karşılaştırılması yönteminin kullanılması yeterli görülmüş olup mülkün değeri 6.350.000 TL olarak takdir edilmiştir.

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu mülkün bulunduğu ana gayrimenkulun inşaatı tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat mülkiyetine geçilmiştir. Mevzuat uyarınca alınması gereken belgelerde ilgili kurumlarda yapmış olduğumuz araştırmalarda tespit edilmiş herhangi bir eksiklik bulunmamaktadır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor amacı itibari ile bu konuda görüş bildirilmemiştir.

6. SONUÇ

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu mülk; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi'ndeki Nish Adalar Sitesi içerisinde A44 Blokta yer alan 120 numaralı dükkandır. Mülkün bulunduğu 8987 Ada 2 Parsel üzerinde A4 ve A21 arası toplam 18 Adet konut bloku, konut, ticari üniteler ve sosyal tesis alanlarından oluşan A44 Blok bulunmaktadır. Site içerisinde 4 adet açık 1 adet kapalı yüzme havuzu, fitness salonu ve açık spor alanları bulunmaktadır. Proje toplam 2.300 adet konut birimi ve ticari birimlerden oluşmaktadır. Değerleme konusu dükkan 10 bodrum kat + zemin kattan oluşan A44 Blok'un 10. Bodrum katında yer almaktadır. Halihazırda Uyum Market olarak kullanılan değerlendirme konusu taşınmaz yaklaşık 1.380 m² alana sahip olup site içi yola yaklaşık 56 metre cephesi bulunmaktadır. Yoğun nüfuslu site içerisinde yer alması, iskan belgesinin olması, bölgedeki ticari gayrimenkul arzının sınırlı olması mülkün değerini olumlu yönde etkilerken yalnızca içerisinde bulunduğu site sakinlerine hitap etmesi ve şehir merkezine uzak olması mülkün değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemeye konu mülkün yerinde yapılan incelemede, konum, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi gibi sahip olduğu fiziksel şartları, değerine etki edebilecek olumlu - olumsuz kriterleri, çevrede yapılan piyasa araştırmalarını, bölgede yer alan benzer mülklerin doluluk boşluk oranlarını ve günümüz piyasa koşullarını değerlendirerek 31.03.2014 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit kat mülkiyeti hakkı değerini,

6.350.000 TL

(Altımilyonüçyüzellibin Türk Lirası)

		TCMB Satış Kuru
USD	2.940.359	2.1596 TL
EURO	2.134.238	2.9753 TL

olarak takdir ettiğimizi, bu değerle mülkün makul bir pazarlama süreci içinde;

Alicısı Az

olduğunu bilgilerinize arz ederiz.

Değerleme Katma Değer Vergisi hariç tutularak yapılmış olup, Katma Değer Vergisi oranı % 18 , mülkün KDV dahil değeri 7.493.000 TL'dir.

7. EKLER

7.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER



Mülkün Dışarıdan Görünümü



Mülkün Dışarıdan Görünümü



Teşhir Alanları'ndan Görünüm



Teşhir Alanları'ndan Görünüm



Depo Alanları ve Arka Ofisten Görünüm



Depo Alanları ve Arka Ofisten Görünüm



Teşhir Alanları'ndan Görünüm



Teşhir Alanları'ndan Görünüm



Teşhir Alanları'ndan Görünüm



Teşhir Alanları'ndan Görünüm



Teşhir Alanları'ndan Görünüm



Teşhir Alanları'ndan Görünüm



Depo Alanları ve Arka Ofisten Görünüm



Teşhir Alanları'ndan Görünüm



Depo Alanları ve Arka Ofisten Görünüm



Mal Kabul Giriş Kapısı



Mülkün Dışarıdan Görünümü



Depo Alanları ve Arka Ofisten Görünüm



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

7.2. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 14.02.2013 No : 402252

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Muharrem CABAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2007 No : 400527

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

Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ: 2001



E.Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI

7.3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından konu mülkle ilgili daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

7.4. DOĞRULUK BEYANI

Bu raporda bulunan ifadelerin gerçek ve doğru olduğunu,

Bu değerlendirme çalışmasını hazırlamaya yeterli mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,

Bu raporun konusu olan gayrimenkulleri şahsen yerinde incelediğimizi,

Bilgi ve belgelerini ilgili kurumlardan temin ederek incelediğimizi ve tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimiz doğrultusunda yorumladığımızı,

Analizlerimizin ve sonuçlarımızın sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,

Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlerle güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimizin bulunmadığını,

Bu görevin tamamlanması için aldığımız hizmet bedelinin değer takdirinin miktarına, öngörülen bir sonucun elde edilmesine, değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı olmadığını,

Bu raporun şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlandığını doğrular, bu beyanımızı bilginize değerlendirilmeleriniz sunarız.

Değerleme Uzmanı

Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT - 400527

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nazan ÖZBAYDAR - 400226

7.5. ÖZGEÇMİŞLER

FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Yük. Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı - Genel Müdür Yardımcısı
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı – Sorumlu Ortak



ADRES:

Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat: 6 Osmanbey, Şişli, İSTANBUL

Doğum Yeri : Kdz Ereğli

Doğum Tarihi : 1971

Telefon : 90 212 233 51 54

Faks : 90 212 231 91 39

e.mail : fumut@somdegerleme.com

EĞİTİM

MASTER

İstanbul Teknik Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehirsel Tasarım Yüksek Lisans Programı (şerefiyelendirme)

LISANS

1989-1993 **İstanbul Teknik Üniversitesi**

Mimarlık Fak. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

LİSE

1982 -1989 **Kdz Ereğli Anadolu Lisesi/ Kdz Ereğli**

DENEYİMLER

2007 Nisan - Devam

SOM Kurumsal Gay. Değ. A.Ş., İSTANBUL

Uluslar arası Değerleme Standartları uygun olarak değerlendirme raporları hazırlanmakta, gayrimenkul değer tesbitine yönelik talepler değerlendirilip, teklifler hazırlanmakta ve takip edilmekte, değerlendirme raporlarının kontrolü yapılmakta ve Kalite Yönetim Sistemi'ni değerlendirme departmanı ve özel projeler departmanında uygulanmaktadır.

2004 Ekim - 2006 Kas

TEK GRUBU GAYRİMENKUL FRANCHISING PAZARLAMA A.Ş.

Gayrimenkul Araştırma Geliştirme Sorumlusu

Tek Grubu'na ait gayrimenkul portföyünün oluşturulması amacıyla gayrimenkul yatırıma uygun olan bölgelerin araştırılması, bu bölgelerle ilgili değerlendirme ve fizibilite raporlarının hazırlanması, yatırıma uygun olan mülklerin portföye katılması ve portföy yönetimi konularında çalışmalar yürütülmüştür.

2004 Tem - 2004 Ekim

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., İSTANBUL

Değerleme Uzmanı

Bankalar ve leasing firmaları başta olmak üzere kurumsal ve bireysel firmalara gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

2003 Kas - 2004 Haz

Re/eksperts Gayrimenkul Değerleme A.Ş., İSTANBUL



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

Değerleme Uzmanı

Asya Finans başta olmak üzere, bir çok banka ve kurum için Türkiye'nin farklı illerinde değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

2002 Haz - 2001 Eyl **Eston İnşaat, İSTANBUL**

Şehir Plancısı

Ardıçlı Projesi'nde pazarlama ekibinde pazarlama çalışmalarında bulunuldu.

2000 Ocak - 2001 Agu **AC Gayrimenkul İSTANBUL**

Değerleme Uzmanı

Gayrimenkul değerlendirme raporları, bölge raporları, ticari gayrimenkuller ve arsalarla ilgili tanıtım raporları hazırlanmıştır.

1996 Şub - 1999 Tem **SKF Turk A.Ş.**

Müşteri Servisi Malzeme Planlama

İthalat, pazarlama, satış, malzeme planlama, vb çalışmalarda bulunulmuştur.

NİTELİKLER

Bilgisayar Microsoft Office Programları

Yabancı Dil İngilizce

SERTİFİKALAR

SPK Değerleme Uzmanlığı Lisansı

ISO 9001:2000 Kuruluş İçeri Kalite Sistem Denetçisi Eğitimi, Kalsis Yönetim Hizmetleri ve Danışmanlık Ltd. Şti.

Ulusal Kalite Hareketi, Toplam Kalite Yönetimi, EFQM Mükemmellik Modeli Eğitimi, Kalder

Gayrimenkul Fizibilitesi, GYODER

ÜYELİKLER

Şehir Plancıları Odası, Üye

LideBir, Üye

İTÜ Mezunlar Klübü, Üye

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Üye

Gayrimenkul hukuku Derneği, Üye



MUHARREM CABAR

İktisatçı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

ADRES:

Halaskargazi Cad. Ebe Kızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat: 6 Osmanbey, Şişli, İSTANBUL

Doğum Yeri : UŞAK **Doğum Tarihi** : 19.05.1985

Telefon : 90 212 368 84 39 **Faks** : 90 212 231 91 39

e.mail : mcabar@somdegerleme.com

EĞİTİM

LİSANS 2003-2007 **İSTANBUL Üniversitesi**
İktisat Fakültesi – İngilizce İktisat Bölümü

LİSE 1996-2003 **Adile Mermerci Anadolu Lisesi / İstanbul**

DENEYİMLER

2009 Ağustos – Devam **SOM Kurumsal Gay. Değ. A.Ş., İSTANBUL**
Değerleme Uzman Yardımcısı

2009 Ocak - 2009 Ağu. **Kent Elektrik, İSTANBUL**
Proje Asistanı

2007 Ağu. – 2007 Ekim **Teknosa İç ve Dış Tic. A.Ş., İSTANBUL**
Operasyon Uzm. Yrd.

2004 Eylül - 2007 Şubat **Teknosa İç ve Dış Tic. A.Ş., İSTANBUL**
Satış Danışmanı

2004 Haz. – 2004 Ağu **Dnet İnternet ve Bilişim Hiz. A.Ş., İSTANBUL**
Pazarlama Elemanı – Grafik Tasarım

2003 Kasım - 2004 Haz. **Altan Matbaacılık A.Ş., İSTANBUL**
Stajyer Grafiker

NİTELİKLER

Bilgisayar Microsoft Office Programları – SPSS – Oracle İş Yönetim Sistemleri – Grafik Programları

Yabancı Dil İngilizce

SOM-1402-27991
Form-040 / Rev.4
PR-007

SERTİFİKALAR VE ÜYELİKLER

Intel Kısa Film Yarışması Birincilik Ödülü - 2007

Karınca Dergisi Genel Yayın Koordinatörlüğü – 2004 – 2005 – 2006 - 2007

University Of Istanbul - Economy Club – Kulüp Başkanlığı (2006-2007)

İFMC (İktisat Fakültesi Mezunları Cemiyeti)

İktisat Fakültesi Mezunları Derneği

Adile Mermerci Anadolu Lisesi Mezunları Derneği