

RAPOR ÖZETİ

TALEP EDEN/MÜŞTERİ ÜNVANI	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
TALEP TARİHİ/DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	15.01.2014
DEĞERLEME TARİHİ VE SÜRESİ	17.01.2014/3 GÜN
RAPOR TARİHİ /NUMARASI	12.02.2014/R.2014-BETA-001
MÜLKİYETİN TÜRÜ	2 adet "Cins Tashihi" Taşınmaz
RAPORUN TÜRÜ	Revizyon Raporu[İçişlerinde kullanılmak üzere hazırlanan raporun KAP.da yayınlanmasından dolayı SPK'nun 04.02.2014-12233903-325.07-82 tarih sayılı yazısına istinaden içerik revizesi yapılmıştır.(1 adet "iki katlı ve Üç katlı kargir işyeri ve arsası" ile 1 adet "Beş adet bir katlı, bir adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası" nitelikli taşınmazların Değer Tespiti)]

DEĞERLEMENE KONU GAYRİMEKULÜN

ADRES	Balaban Mahallesi, Kuzey Otoyolu, Durusu Park, 261 ve 944 parseller Arnavutköy / İstanbul
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Deliyunus Köyü, 261 ve 944 nolu Parseller
SAHİBİ	Galip Öztürk: İsmail oğlu (TAM)
TAPU İNCELEMESİ	Tapu Takyidatları bölümünde ayrıntılı olarak açıklanmıştır. (Özetle; taşınmazlar üzerindeki kamu haczi her türlü tasarrufuna manidir. Yine taşınmazların üzerinde Şekerbank lehine intifa hakkı vardır. Not:İntifa hakkı; lehine kurulan kişi ya da kuruma taşınmazdan tam kullanma hakkı sağlar)
İMAR DURUMU	25.11.2011 Tescil tarihli Deliyunus Mevkii 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre: 261 parsel kısmen Spor Alanı (360 m ²), kısmen yol (4422,42 m ²), kısmen Emsal: 0,10, H:2 kat Ticaret + Konut alanı (6752 m ²) yapılaşma şartlarına sahiptir. 944 parsel kısmen Spor Alanı (14733 m ²), kısmen yol (417 m ²), kısmen Emsal:0,10 H:2 kat Ticaret+Konut alanı (867 m ²), kısmen Sosyal Tesis alanı (1210 m ²) yapılaşma şartlarına sahiptir.
ETKİN KULLANIMI	Ticaret + Konut olarak planlama

TAŞINMAZLARIN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERİ (Takyidatlar dikkate alınmıştır)

	YASAL DURUM DEĞERİ		MEVCUT DURUM DEĞERİ	
	KDV Hariç	% 18 KDV Dahil	KDV Hariç	% 18 KDV Dahil
YAPILAŞMA ANALİZİ İLE DEĞERİ (ARSADA)	2.084.327,00 TL	2.459.505,00 TL	2.084.327,00 TL	2.459.505,00 TL
MALİYET YAKLAŞIMI İLE DEĞERİ	2.084.327,00 TL	2.459.505,00 TL	2.084.327,00 TL	2.459.505,00 TL
EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE DEĞERİ	-	-	-	-
GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞERİ	-	-	-	-
SONUÇ	2.084.327,00 TL	2.459.505,00TL	2.084.327,00 TL	2.459.505,00 TL

HAZIRLAYANLAR

Ramazan PEHLİVAN Gayrimenkul Değ.Uzmanı (SPK Lisans No. 400318) 	H. Doğu ÖZER Gayrimenkul Değ. Uzmanı (SPK Lisans No. 402158) 	Fatih DİNÇEL Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400422) 
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bu rapor SPK'nun Seri VIII,No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, VIII,No:45 ile Sermaye Piyasasında UDES Hakkındaki Tebliğ ve ekine göre ve ayrıca 20.07.2007-27/781 tarih sayılı kararlarında yer alan "Değerleme Raporlarında bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER:

- 1) RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY):**
- 2) TANITICI BİLGİLER, / (COMPANY AND CUSTOMER INFORMATION, SCOPE AND LIMITATIONS OF CUSTOMER DEMANDS.)**
 - 2.A-ŞİRKET BİLGİLERİ
 - 2.B-MÜŞTERİ BİLGİLERİ
 - 2.C-MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAM VE SINIRLAMALARI.
- 3) GAYRİMENKULÜN ADRES-KONUM VE HUKUKİ TANIMI,TAPU KAYDI VE TAKYİDAT İNCELEMELERİ/ (ADDRESS LOCATION AND LEGAL DESCRIPTION of the property-)/ (TITLE DEED)**
- 4) DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER (ON THE REAL PROPERTY VALUATION ANALYSIS ;)**
 - A- PARSEL, KONUM, ULAŞIM VE ÇEVRE BİLGİLERİ, PROJE ,
 - B- MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, TAŞINMAZ PIYASA ANALİZİ,
 - C- DEĞERLEMİYİ ETKİLEYEN OLUMSUZLUKLAR;
 - D- TAŞINMAZIN YAPISAL-İNŞAİ ÖZELLİKLERİ/FİZİKSEL VERİLER/TEKNİK ÖZELLİKLER VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER – (PROJE / YAPI RUHSATI / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ / İMAR DURUMU BİLGİLERİ)
- 5) GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ / (PROPERTY FEATURES):**
- 6) DEĞERLEME VERİLERİ VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER(VALUATION) / SİGORTA BİLGİLERİ (INSURANCE INFO):**
- 7) DEĞERLEME VE SONUÇ/ (SUMMARY AND CONCLUSIONS)**
- 8) PİYASA ARAŞTIRMASI / EMSALLER / REFERANSLAR / (MARKET RESEARCH/PRECEDENTS/REFERENCES):**
 - 8.A-EN ETKİN KULLANIM ŞEKLİ,
 - 8.B-GENEL VE BÖLGE BAZINDA; MEVCUT EKONOMİK DURUM VE EMLAK PİYASASI ANALİZİ,
 - 8.C-TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE SONUÇ DEĞER TESPİTİ.
- 9) EKLER / (ENCLOSURES):**
- 10) RESİMLER / (PICTURES): (DIŞ GÖRÜNÜŞ, İÇ GÖRÜNÜŞ, MANZARA)**

İş bu raporun toplam sahife adedi (27)

1. RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY):

Müşteri Firma Adı/ (Customer's Name):	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI		Talep Referans No ve Tarihi/(Reference No and Date):	R.2014-BETA-001 15.01.2014
Müşteri Adresi:	Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL Tel:0 212 3441288 Fax:0 212 3441286 E-Mail: info@avrasya.com.tr			
Raporun Türü	Revizyon Raporu.		Rapor No ve Tarihi/ (Report No and Date):	12.02.2014 R.2014-BETA-001
Gayrimenkul Adresi/ (Property Adress):	İl / İlçe:	İstanbul/Arnavutköy		
	Semt / Mahalle:	Balaban Köyü Mevkii		
	Cadde / Sokak:	Durusu Park		
	Apt Adı / Apt No:	-		
	Parsel No:	261 ve 944	Enlem (Latitude): 41.279895	Boylam (Longitude):
Değerleme Raporun tanzim edenler;	Hazırlayan: Ramazan PEHLİVAN Gayrimenkul Değerleme Uzm. (SPK Lisans No. 400318)	Kontrol eden: H. Doğu ÖZER Gayrimenkul Değerleme Uzm. (SPK Lisans No. 402158)	Sorumlu Değerleme Uzm. Fatih DİNÇEL Genel Müdür (SPK Lisans No: 400422)	
Uygunluk Beyanı	<p>Raporda sunulan bulgular;</p> <p>-Uzmanların inceleme ve araştırma sonucu elde ettiği veriler doğrultusunda bildiği kadarıyla doğrudur.</p> <p>-Yine raporda yer alan analiz ve sonuçlar, belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.</p> <p>-Uzmanların değerlendirme konusunu oluşturan mülklerle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi yoktur.</p> <p>-Rapor Hazırlama hizmet ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunması söz konusu değildir.</p> <p>-Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu' nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde yapılmıştır.</p> <p>-Uzmanlar, bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahiptirler. Uzman değerlendirme işlemini bizzat yerinde incelemiştir.</p> <p>-Raporda belirtilen kişilerin dışında kimseden mesleki bir yardım alınmamıştır.</p> <p>-Değerleme hizmeti, etik kural ve performans standartlarında gerçekleştirilmiştir.</p>			

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER / (COMPANY INFORMATION)
2.A-ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET UNVANI	:Beta Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRES - İLETİŞİM BİLGİLERİ	:Sahrayı Cedid Mahallesi, Mengi Sokak, Mahmutbey İş Hanı, No:28/1 Yeni Sahra - Kadıköy/İSTANBUL Tel: 444 2 243 - (0216) 445 10 20 / 445 20 11 , Fax: (0216) 445 20 12, E-Posta: info@betagd.com
FAALİYET KONUSU	:Yürürlükteki mevzuat dahilinde tüm kamu, özel, gerçek ve tüzel kişilere ait Taşınmazlar, taşınmaz projeleri ve bunlara dayalı hak –menfaatler ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, tüm raporlarını ve analiz- fizibilite çalışmalarını yapmaktır.
KUR. TARİHİ , SERMAYESİ VE TİC. SİCİ. NO	:13/03/2007, 360.000.00TL, İTO-619022
YAYINLADIĞI TİC. SİC. GAZ. TARİH – SAYI:	13/03/2007 - 6768
NOT:	Şirket, SPK Kurul Karar Organının 09.08.2007 tarih ve 29/850 sayılı toplantısında alınan karar gereği "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu nun 11.08.2011 tarih 4345 sayılı kararı ile Bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi "hizmeti verme yetkisi almıştır.

2.B-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 14.10.2010 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı halinin alarak çoğunluk hisseleri Galip ÖZTÜRK e ait olmak üzere halihazırda faaliyetine devam etmektedir. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir. Şirket halen, Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metro City İş Merkezi, A Blok No: 171 Kat: 17 Şişli – İstanbul adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.C MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR.

Rapor içeriğindeki bilgileri verilen 1 adet “iki katlı ve üç katlı kargir işyeri ve arsası” ve 1 adet “beş adet bir katlı bir adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası” nitelikli tapuları kapsayan 2 adet taşınmazın günümüz ekonomik koşullarındaki piyasa değerinin tespit edilmesi talep edilmektedir. Bu iş için herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

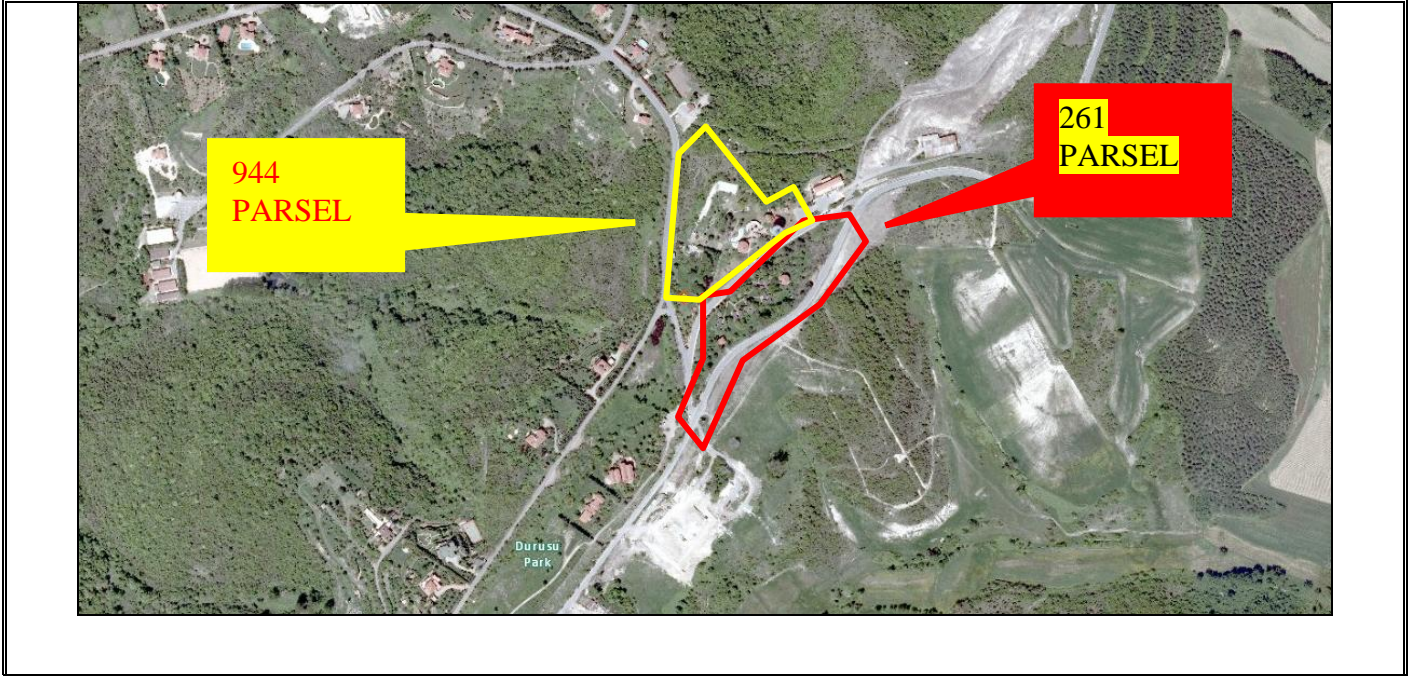
3. GAYRİMENKULÜN ADRES-KONUMU VE HUKUKİ TANIMI/TAPU KAYDI VE TAKYİDAT İNCELEMESİ / (ADDRESS LOCATION AND LEGAL DESCRIPTION OF THE PROPERTY-)/ (TITLE DEED-TITLE DEED INVESTIGATION):

Gayrimenkul Adresi/ (Property Adress):	il / İlçe:	İstanbul/Arnavutköy		
	Semt / Mahalle:	Balaban Köyü Mevkii		
	Cadde / Sokak:	Durusu Park		
	Apt Adı / Apt No:	-		
	Parsel No:	261 ve 944	Enlem (Latitude): 41.279895	Boylam (Longitude):

TAPU KAYDI (TITLE DEED)

İli/ (Province):	İstanbul	Pafta No/ (Cadastral Map No):	-
İlçesi/ (District):	Arnavutköy	Ada No/ (Lot No):	-
Bucağı/ (Sub district):	-	Parsel No/ (Block No):	261-944
Köyü/ (Village):	Deliyunus Köyü	Arsa Payı/(Share of Land/Building):	-
Mahallesi/ (Neighborhood) :	-	Blok No/ (Block No):	-
Sokağı/ (Street):	-	Kat No/ (Which Floor):	-
Mevkii/ (Locality):	Türkmen Mezarlığı	Bağımsız Böl. No/ (Individual Division No):	-
Vasfı/ (Main Description):	261 parsel: “Beş adet bir katlı bir adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası” 944 parsel: “İki katlı ve Üç katlı iki kargir işyeri ve arsası”	Malikleri ve hisse oranları/ (Owners and Shares):	Galip Öztürk: İsmail oğlu (TAM) (her parsel için)
Niteliği/ (Description):	-		
Parsel Alanı (m ²)/ (Block Area):	261 parsel: 11.534,42 m ² 944 parsel: 17.227,00 m ²		
Tapu Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Cins Tahsisli <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti		

<p>Tapu Takyidatı/ (Title Deed Investigation):</p>	<p><u>İstanbul ili, Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 12.02.2014 tarihi saat 12:52 itibariyle alınan TAKBİS üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;</u></p> <p><u>261 parsel nolu taşınmaz üzerinde;</u></p> <p>Şerhler Hanesinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 109,30 m² lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 Liradan Boğaziçi Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. 26.04.2000 / 2107 - Kamu Haczi: Bayrampaşa Vergi Dairesi'nin 11.06.2012 tarih 9369 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 12.762.527,27-TL (Alacaklı: Bayrampaşa Vergi Dairesi). 12.06.2012 / 8798 <p>Beyanlar Hanesinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mülkiye intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulanması açısından geçersiz sayılacağı. 05.11.1973 / 2086 y. - Alan düzeltilmesi yapılacaktır. 24.03.1999 / 1113 <p>İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bu taşınmazın intifa hakkı Şekerbank T.A.Ş.'ye aittir.(Başlama tarih:15.05.2006 süre:).15.05.2006 /3579y. <p>Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Şekerbank T.A.Ş. lehine 15.05.2006 tarih 3578 yevmiye ile kayıtlı 1. Dereceden 6.000.000.-TL bedelle ipotek mevcuttur. <p><u>İstanbul ili, Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 20.01.2014 tarihi saat 12:55 itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;</u></p> <p><u>944 parsel nolu taşınmaz üzerinde;</u></p> <p>Şerhler Hanesinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 19,73 m² lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 liradan Boğaziçi Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. 26.04.2000 / 2107 - Kamu Haczi: Bayrampaşa Vergi Dairesi'nin 11.06.2012 tarih 9369 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 12.762.527,27-TL (Alacaklı: Bayrampaşa Vergi Dairesi). 12.06.2012 / 8798 <p>İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bu taşınmazın intifa hakkı Şekerbank T.A.Ş.'ye aittir.(Başlama tarih:15.05.2006 süre:).15.05.2006 /3579y.
<p>Son 3 yıl içindeki Hukuksal Durumdaki Değişiklikler</p>	<p>Herhangi bir değişiklik olmamıştır.</p>
<p>TAKYİDAT SINIRLAMASI</p>	<p>Taşınmazlar üzerindeki kamu haczi her türlü tasarrufuna manidir (devredilemez). Mevcut takyidatlar kaldırılmadan taşınmazlar GYO portföyüne alınması mevzuat çerçevesinde mümkün değildir. Yine taşınmazların üzerinde Şekerbank lehine intifa hakkı vardır. Not:İntifa hakkı; lehine kurulan kişi ya da kuruma taşınmazdan tam kullanma hakkı sağlar.</p>



Gayrimenkulün Ulaşım Bilgileri/(Zoning and access spec.):

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Balaban Köyü, Deli Yunus Mevkii, Durusu Park içerisinde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmaza ulaşım için TEM otoyolundan Seyrantepe Mevkii'nden Kemerburgaz istikametine girilmesi durumunda değerleme konusu taşınmaz yolun yaklaşık 40km ilerisinde sağ kolda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz göle ve köy merkezine yaklaşık 3,5 km mesafededir.

Parselin jeolojik - topografik özellikleri ve şekli/(Geolojical and geometric spec of parcel):

Eğimli arazide yamuğa yakın geometrik şekillidir. 3. Derece Deprem Bölgesinde kalmaktadır. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e göre, deprem bölgelerinde kabul edilen hesap ivmeleri, 1. derece için 0.4g, 2. derece için 0.3g, 3. derece için 0.2g, 4. derece için 0.1g olarak alınmalıdır.

Çap ve imar planları ile arsanın uygunluğunun sağlanıp sağlanmadığı/(Cadastral map, zoning plan and land congruency):

Çap belgesi ile uyumludur.

Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge, Çevre Ölçeğinde İncelemesi, Çevre Yapılaşması ve Ulaşım Bilgileri/(Zoning and access spec.):

Söz konusu taşınmaz; İstanbul ilinin Avrupa yakası ilçelerinden olan; Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır. Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın merkezi sayılabilecek bir mevkiye 41 derece Kuzey enlemi ile 28 derece Doğu boylamının kesiştiği noktada yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde de Sazlıdere Barajı bulunmaktadır. İstanbul'un ciğerleri tabir edilen ormanlık alanlara sahiptir. Tarihte, Osmanlı İmparatorluğu'nun Avrupa'ya düzenlediği seferlerde kullandığı yol olarak da bilinen Eski Edirne Asfaltı'nda Arnavutköy'ün merkezinden geçmektedir.

Resmi Gazetede 22 Mart 2008 tarihinde yayınlanan İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile birlikte resmen ilçe olan Arnavutköy, Avrupa Yakası'nın yüzölçümü en büyük ilçelerinden biri haline gelmiştir. Önceki nüfusu 60 bin olan Arnavutköy'ün ilçe olmasıyla birlikte Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Alınan 2012 Yılı Verilerinde Arnavutköy nüfusu 198,23 bin kişiye ulaşmıştır. İstanbul'un Avrupa Yakasının içme suyunu karşılayan Durusu Gölü ile Sazlıdere Barajını da içine alan Arnavutköy'ün yüzölçümü ise 506,52 km²'ye kadar genişlemiştir. Genç ilçe çevresinde bulunan Boğazköy, Bolluca, Taşoluk, Haraççı, Durusu ve Hadımköy beldelerinin birleşiminden oluşturulmuştur.

Tüm bunların yanı sıra Arnavutköy sahip olduğu su potansiyeli ile İstanbul'un birçok ilçesini geride bırakmaktadır. Başta Durusu Gölü olmak üzere Sazlıdere Barajı ile kuzeyinde mesire yeri olarak kullanılan ve İstanbulluların hoşça vakit geçirebildiği irili ufaklı birçok gölet bulunmaktadır. Yeşil alanları, piknik alanları, mesire yerleri ve ormanlarıyla Arnavutköy, İstanbulluların özellikle hafta sonları sıkça ziyaret ettiği yerlerin başında gelmektedir.



Arnavutköy'den görüntüler



B-MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR, TAŞINMAZ PİYASA ANALİZİ,

İstanbul Arnavutköy İlçesi Dursunköy Mahallesi Boyalıköy yolu üzerinde yola yaklaşık 550 m mesafede -güneyinde bulunan parsellerde sınırlı sayıda yapılaşma bulunmaktadır.

İlçe şehir merkezinden uzak olmakla birlikte, son yıllarda yapılması beklenen projelere yakınlığı (hava limanı, kuzey Marmara yolu, 3. Köprü bağlantı yolları, Kanal İstanbul, metro hattı projesi) nedeni ile cazibe merkezi halini almış hızla gelişmiş ve gelişimini sürdürmekte olan ilçelerdendir. İlçe, sınırlarında birçok su havzası barındırmaktadır. Sınırlarında büyük ormanlar barındırmaktadır. İlçe çevresinde arsa fiyatları oldukça yükselmiştir.

C-DEĞERLEMİYİ ETKİLEYEN OLUMSUZLUKLAR;

Bölgede arsa fiyatlarının son yıllarda oldukça yükselişe geçmesi ve yakın zamanda ise piyasanın durgunlaşması sayılabilir.

**D-TAŞINMAZIN YAPISAL-İNŞAİ ÖZELLİKLERİ/FİZİKSEL VERİLER/TEKNİK ÖZELLİKLER VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
 PROJE / YAPI RUHSATI / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ / İMAR DURUMU BİLGİLERİ: (PROJECT / BUILDING PERMIT /
 RESIDENTIAL PERMIT / ZONING STATUS INFORMATION):**

Proje tarih ve no/ (Project date and no):	Ruhsat tarih ve no/ (Building Permit date and no)	Yapı Kullanma İzni (iskân) tarih ve no/ (Residential Permit date and no):
Belediye İmar Müdürlüğünde proje ve bilgileri; bulunamamıştır.	Belediye İmar Müdürlüğünde yapı ruhsatı ve bilgileri; bulunamamıştır.	Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yetkili memurdan "Taşınmazların Ruhsatlı ve Yapı kullanma Belgeli (İskanlı) olduğu ancak iskân belgelerinin kayıp olduğu" bilgisi; şifahen öğrenilmiştir.
Mimari proje ve mevcut durum arasında farklılık var mı?	Ana taşınmazın onaylı mimari projesi bulunamamıştır.	
İmar Durumu Belgesi tarih ve no	Belgesine ulaşılamamıştır.	
İnşaat Nizamı/ Lejandı (Construction arrangement):	Kismen Spor alanı, Kismen Tic.+Konut, Kismen Sosyal Tesis,	KAKS (Emsal): 0,10 (Kismen) H max:- TAKS: - ÇEKME MESAFELERİ:-
İmar Durumu Bilgileri ve Açıklamaları	25.11.2011 Deliyunus Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; 261 parsel; kısmen Spor Alanı (360 m ²), kısmen Yol (4.422,42 m ²), kısmen Emsal: 0,10, Hmax: 2 kat, Ticaret+Konut alanı (6.752 m ²) yapılaşma şartlarına sahiptir. 944 parsel, kısmen Spor Alanı (14.733 m ²), kısmen Yol (417 m ²), kısmen Emsal: 0,10 H:2 kat, Ticaret+Konut alanı (867 m ²), kısmen Sosyal Tesis alanı (1210 m ²) yapılaşma şartlarına sahiptir. Spor alanları kamusal alandır. Parseller uzun1 ve uzun2 mesafeli "İSKİ" içme suyu koruma kuşağında kalmaktadır.	

5-GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ / (PROPERTY FEATURES):

Hâlihazır Kullanım Şekli ve Kullanıcılar/(Present Use Status and Users):

Mevcut Kullanım Şekli/(Present Use Status):

Değerleme konusu 261 parsel üzerinde;

5 adet 4 odalı tek katlı her biri yaklaşık brüt 80 m² alanlı toplam 400 m² alanlı eski otel yapısı bulunmakta olup yapılar **atıl** durumdadır.

1 adet trafo yapısı bulunmakta olup yapı yaklaşık brüt 40 m² alanlıdır. Yapı **atıl** durumdadır.

1 adet zemin + 1 normal katlı yaklaşık 80 m² + 80 m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 160 m² alanlı restoran binası bulunmakta olup yapı **atıl** durumdadır. Tüm yapı unsurlar; ekonomik olarak kullanılabilir durumda değildirler.

Değerleme konusu 944 parsel üzerinde;

1 adet zemin + 3 normal katlı 130 m² x 4 olmak üzere toplam yaklaşık brüt 520 m² alanlı kule binası bulunmakta olup yapı kullanılmamaktadır.

1 adet tek katlı yaklaşık brüt 115 m² alanlı restoran amaçlı yapı bulunmakta olup yapı kullanılmamaktadır.

2 adet tek katlı ahır yapısı bulunmakta olup yapılar yaklaşık brüt 14 m² ve 17 m² alanlara sahiptir.

Kullanıcı İsmi/(User name):

Faaliyet bulunmama ile beraber kullanıcının Galip Öztürk: İsmail oğlu olduğu öğrenilmiştir.(Durusu Park sınırları içerisinde bulunmaktadır.)

Binanın/Sitenin Boşluk/Doluluk Oranı/(Occupancy rate):

Parsel üzerindeki yapılar boş-atıl durumdadır.

Ana Gayrimenkul Bilgileri/(Main Property Features):

Yapı Cinsi/ (Structure Type):	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme Karkas	<input type="checkbox"/> Kargir Yığma	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer
Mevcut Tesisat/ (Existing Utilities):	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Doğalgaz	<input type="checkbox"/> Isıtma Sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör
Binanın Yaşı/ (Age Of Property):	Tespit edilememiştir.	Binanın Kat Adedi/ (Number Of Floor In Building):	261 parsel: 1, 2 944 parsel: 1, 4		
Binanın toplam inşaat alanı ve oturma alanı/ (Gross Total Area Of Main Property):	261 parsel: 600 m ² 944 parsel: 666 m ²	Toplam Kat Adedi / (Total Flat Number):	-		
<u>Bina Özellikleri Planlama, Dekorasyon Özellikleri/ (Building Spec.):</u>					
Mevcut yapılar kullanılmamakta olup atıl durumdadırlar. Yapı unsurları da bakımsızlıktan kullanıma hazır değildirler.					

Bağımsız Bölüm Bilgileri/(Flat Features):

<u>Bağımsız Bölümün Özellikleri / (Independent of the section properties)</u>
Bağımsız bölüm kurulu değildir.
<u>Taşınmazın Brüt ve Net Alanı/(Gross and Net Area Of Flat):</u>
261 parsel: 600 m ² Brüt, 510 m ² net(Yaklaşık) , 944 parsel: 666 m ² Brüt, 600 m ² net (yaklaşık) alana sahiptir.
<u>Taşınmazın cephe sayısı ve yönleri/(No. of Flat Faces and Directions):</u>
Dört cephesi de açıktır.
<u>Çevre Düzenlemesi, Sosyal tesisler/Spor tesisleri/ (Landscape and Social&Sports facilities):</u>
Çevre düzenlemesi yapılmış olmakla beraber atıl bırakılmıştır.
<u>Otopark Durumu/(Parking Lot status):</u>
Açık alanlarda otopark imkanı vardır.
<u>Manzara ve Konum / (Scenery and Distance to/of Shore):</u>
Doğa manzaralıdır.
<u>Binanın Hasar Durumu ve Deprem Ön İncelemesi/(Damaged Status):</u>
Binaların deprem açısından ön incelemesinde herhangi bir olumsuzluk tespit edilmemiştir. Ancak atıl kalmalarından dolayı kullanılabilir vaziyette değildir.

DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ;

Değere etki eden bina türü yapılarda yasal değerde dikkate alınmıştır. Bunun nedeni; Belediyeden binalarla ilgili şifahi alınan bilgiye göre yapı unsurlarının yasal olduğu bilgisi ve imar Planlarına göre kanaatimizde yasal olabileceği varsayımdır.

6.DEĞERLEME VERİLERİ VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER(VALUATION) / SİGORTA BİLGİLERİ (INSURANCE INFO):

<u>Genel Değerlendirme ve Bölgenin Gelişme Potansiyeli/ (General Valuation and Development potential):</u>
Değerleme konusu taşınmazın çevresinde genellikle boş araziler ve ormanlık alanlar bulunmakta olup yakın çevresinde göl bulunmaktadır. Bölgede köy şeklinde yapılaşmalar hâkimdir. Bölgede yeni yatırımlar mevcut olup yapılmış olan yeni otoyol, yapılması planlanan 3. Havaalanı ve yapılması planlanan kanal İstanbul projesi bölgede hareketliliği arttırmış olup bölge yüksek potansiyel vaat etmektedir.

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri/(Property's and Zone's advantages): <ol style="list-style-type: none"> 1. 261 parselin ana yola cepheli olması, 2. Parsellerin göl manzarasının bulunması, 3. Arazinin ağaçlık olması, 	Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri/(Property's and Zone's disadvantages): <ol style="list-style-type: none"> 1. Mevcut atıl yapılar bulunması, 2. İmar planında imar izni bulunan kısmının düşük olması,
En İyi Kullanım Şekli ve Alternatifler/ (Best use function and alternatives):	Taşınmazların en verimli kullanım şekli ticari amaçlıdır. Ticari + konut olarak piknik alanı – dinlenme yeri olarak tekrar dizayn edilerek (yapı unsurları kullanılabilir hale getirilmesi ile peyzaj düzenlemesi vb.) gerekli çalışmalardan sonra en iyi şekilde değerlendirilebilir
Bitmişlik Oranı % (Percent Finished):	%100 bitmiş olmasına rağmen atıl bırakılmalarından dolayı kullanılabilir durumda değildirler.
Gayrimenkul Değerini Etkileyen Teknik, İmar ve Yasal Kısıtlamalar	Bina unsurlarının kullanılabilir vaziyette olmamaları.
Gayrimenkulün Eklentileri, Mütemmim- cüz ve Teferruatlar/	Bulunmamaktadır.
Değerleme Yöntemleri ve Seçme Nedenleri:	<p>-Değerleme yöntemlerinden "Yapılaşma Analizi" ile Değer tespiti, değerlendirilen taşınmazların Maliyet Analizinde yardımcı olarak boş arsa birim değer takdiri için kullanılabilir bulunmuştur. (Not: Yapılaşma analizi (Proje geliştirme) ile bulunan ve Arsa Emsal piyasa bulguları kıyaslanmış ve elde edilen arsa birim değeri; Maliyet Analizinde kullanılmıştır)</p> <p>-Değerleme yöntemlerinden "Maliyet Yöntemi;" ilgi taşınmazlar için uygun bulunmuştur. Belediye görevlisine binalara ait belge gösterilememesine rağmen yasal olduğu şifahi bilgisine ve imar planlarına göre yasal olabileceği kanaatine dayanarak bu yapı unsurları da yasal durum değerlemesinde dikkate alınmıştır. Amortisman payları değerlemede dikkate alınmıştır. (Not:Bununla beraber bina unsuru ve diğer tamamlayıcı (peyzaj düzenlemeleri..vb gibi) değere etken unsurların; tesisat, ince inşaat onarım bakım ve tadili...vb gibi çalışmaları yapılmadan kullanılabilir durumda değildir. Hali hazırda uzun süredir bakımsız ve atıl durumda bırakılmışlardır. Değerlemede bu durumda dikkate alınmıştır.)</p> <p>-Değerleme yöntemlerinden "Emsal Karşılaştırma Yöntemi " kullanılabilmesi için; değerlendirilen parseller içerisindeki yapı unsurları gibi kriterleri de olan emsal yapılaşmalar; bölgede bulunmamıştır. Bu nedenle Emsal Karşılaştırma yöntemi de değer tahmin takdirinde tam olarak kullanılamamıştır. Ancak bölgenin emlak piyasasından edinilen emsal arsa birim fiyatlarından yararlanılarak, emsal arsalarından bulunan değer ile Yapılaşma Analizinde bulunan arsa değeri karşılaştırılarak elde edilen Arsa değeri; Maliyet Yöntemi içerisindeki arsa değer hesabında kullanılmıştır. "Gelir Yöntemi" ; parseller üzerinde herhangi bir gelir getirici unsurun mevcut hali ile sahip olunmaması ve her ne kadar imar planında konut-ticari-sosyal tesis-spor alanı olsa da, bu yönde gelişme olmadığı için (herhangi bir gelir getirici faaliyeti olmadığından) taşınmaz değerlemesinde kullanılmamıştır. Mevkiinde henüz gelir getirici faaliyet için talep olmadığı gözlemlenmiştir. Ayrıca taşınmazın konumlu olduğu mevkii; meskûn alanlara uzaktır. Şuan için etrafında imar planlarına göre benzer yapılaşma; gözlemlenmemiştir. Bu tarz binaların bulunduğu parsellere bölgede ihtiyaç olduğu izlenimi de edinilmemiştir.</p> <p>-Sonuç: Değerlenen taşınmaz için en gerçekçi yöntem olarak Maliyet Analizi ve Yapılaşma Analizidir. Arsa birim fiyatı bulunurken boş benzer imara sahip piyasadaki emsal arsa birim fiyatları ile yapılaşma analizi sonucu bulunan değerlerin karşılaştırması ile bulun sonuç karşılaştırılarak buradan elde edilen veri kullanılmıştır. Not: Taşınmazların emlak vergi değeri 49,37-TL/m² dir. Taşınmazların ticaret alanında bulunan kısımları için emsal değerlendirme yöntemi kullanılmış olup diğer kısımları için, Kamusal hak olan bedelsiz DOP kesintisinden sonra kalan kısımlar için emlak vergi değeri üzerinden hareket edilmiştir. Olası bir kamulaştırma durumunda alt sınır emlak vergi değeri olup üst sınır pazarlığa tabidir. Değerlemede alt sınır olan emlak vergi değeri takdir edilmiştir.</p>

7. DEĞERLEME VE SONUÇ (VALUATION):

Yapılaşma Analizi sonuçlarından bulunan değerler ile piyasadan toplanan emsal arsa değerlerinin yaklaşık olması da dikkate alınarak ortalama birim fiyatlar takdir edilmiştir. Gelir yöntemi kullanıma imkanı bulunmamıştır. Ayrıca yukarıda açıklanan nedenlerle Maliyet Analizi Yöntemi, piyasadan bulunan arsa emsal birim değerleri ve Yapılaşma Analizi ile elde edilen yaklaşık arsa birim fiyatları karşılaştırılarak arsa birim fiyatı tahmin takdir edilmiş ve inşaat maliyet-yıpranma payı düşülerek- eklenmek sureti ile sonuç değer bulunmuştur.

Parsel no	Yüzölçümü m2	İMAR PLANINA GÖRE ALAN DAĞILIMI					
		Spor Alanı m2	Yol m2	Ticaret + Konut m2	Sosyal Tesis	%40 DOP	Kamulaştırma m2
261	11.534,42	360,00	4.422,42	6.752,00		4.613,77	168,00
944	17.227,00	14.733,00	417,00	867,00	1.210,00	6.890,80	9.469,20
TOPLAM	28.761,42	15.093,00	4.839,42	7.619,00	1.210,00	11.504,57	9.637,20

261 parsel değer=
KDV HARİÇ=1.649.495,00TL (Y/BirmilyonaltıyüzkırkdokuzbindörtüyüzdoksanbeşTürk Lirası)
KDV DAHİL(%18)=1.946.404,00TL(Y/BirmilyondokuzyüzkırkaltıbindörtüyüzdörtTürk Lirası)
944 parsel değeri:
KDV HARİÇ=434.832,00TL (Y/DörtüyüzotuzdörtbinsekizyüzotuzikiTürk Lirası)
KDV DAHİL(%18)=513.101,00TL(Y/BeşyüzonüçbinYüzbirTürk Lirası)
TOPLAM DEĞER=
KDV HARİÇ=2.084.327,00(Y/İkimilyonseksendörtbin üçyüzyirmiyediTürk Lirası)
KDV DAHİL (%18)=2.459.505,00(Y/İkimilyonDörtYüzellidokuzbinbeşyüzbeşTürk Lirası)
Tam Mülkiyet için Bilgi amaçlı Toplam Değer: 5.383.000-TL + %18 KDV=968.940-TL =6.351.940-TL
[261 PARSEL değer hesabı=4.260.000/3=1.420.000,00TL,
 İntifada geçen süre; 2014-2006=8 yıl, Kalan intifa süresi; 99-8=91 Yıl,
 İntifa hakkına düşen değer hesabı :2x1.420.000,00x(91/99)=2.610.505,00TL
 İntifa hakkından kalan sürede dikkate alınarak taşınmaz çıplak mülkiyet değeri=
 =4.260.000,00-2.610.505,00=**1.649.495,00TL+%18 KDV**
[261 PARSEL; BİLGİ AMAÇLI OLMAK KAYDI İLE; Tam Mülkiyet için Değer hesabı;
 Yapı değeri: 600 m² x 490-TL x 0,68 = 199.920-TL
 Arsa değeri (ticaret alanı): 6752 m² x 600-TL = 4.051.200-TL
 Arsa değeri (diğer): 168 m² x 49,37-TL/m² = 8.294,16-TL (% 40 dan fazla terk alanı için kamulaştırma bedeli)Toplam Değer: 4.259.414,16 ~ 4.260.000-TL
[944 PARSEL; değer hesabı=1.123.000,00TL/3=374.333,00TL.
 İntifada geçen süre; 2014-2006=8 yıl, Kalan intifa süresi; 99-8=91 Yıl,
 İntifa hakkına düşen değer hesabı :2x374.333,00x(91/99)=688.167,00TL
 İntifa hakkından kalan sürede dikkate alınarak çıplak mülkiyet değeri=
 =1.123.000,00-688.167,00=**434.832,00TL+%18KDV**
[944 PARSEL; BİLGİ AMAÇLI OLMAK KAYDI İLE; Tam Mülkiyet için Değer hesabı;
 Yapı değeri: 666 m² x 490-TL x 0,68 = 221.911,20-TL
 Arsa değeri (ticaret alanı): 867 m² x 500-TL = 433.500-TL
 Arsa değeri (diğer): 9469,2 m² x 49,37-TL = 467.494,40-TL (% 40 bedelsiz terkten sonra kalan için kamulaştırma bedeli) Toplam Değer: 1.122.905,60-TL ~ 1.123.000-TL

Eksper Görüşü / Satılabilirlik/ (Valuer's Opinion /Market Value):	<input type="checkbox"/> Çok iyi (Very Good)	<input type="checkbox"/> İyi (Good)	<input type="checkbox"/> Orta (Middle)	<input type="checkbox"/> Alıcısı Az (Few buyer option)	<input checked="" type="checkbox"/> (*) Satılamaz (Cannot be sold)
Aylık Kira Bedeli / (Monthly Rent): Yıllık Kira Bedeli/(Rent FOR A YEAR):	-				
Sigorta Değeri	261 parsel değeri: Yapı değeri: 600 m ² x 490,-TL = 294.000,-TL 944 parsel değeri: Yapı değeri: 666 m ² x 490,-TL = 326.340,-TL Toplam Değer=620.340,-TL				

Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi ve Notlar	Taşınmazlar üzerinde kamu haczi her türlü tasarrufuna manidir. Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı bulunmaktadır. Söz konusu değer, intifa hakkının kaldırılması şartı ile verilmiştir. (*) Taşınmazlara üzerindeki Kamu haczinden ötürü "satılamaz denilmiş olup, şerhin kaldırılmasının ardından satış kabiliyeti kazanabilecektir. Taşınmazlar üzerinde Şekerbank lehine intifa hakkı bulunmaktadır. İntifa hakkı; lehine kurulan kişi ya da kuruma taşınmazdan tamamıyla istifade hakkı sağlar. (Tüzel kişiler için en çok 100 yıl için kurulabilir)
Rapor tarihindeki TCMB. Döviz satış kurları USD -Euro/(TCMB Exchange rate on report date):	Rapor tarihinde; USD 2,23-TL, Euro 3,03-TL

YAPILAŞMA ANALİZİ:

261 PARSEL = 6.752 m ² - 0,10			
Arsa Alanı	6.752,00	Yapı Birim Maliyeti	900,00 TL
TAKS	0,10		500,00 TL
KAKS	0,10		
Satılabilir alan	1.350,40	Proje Maliyeti	
İnşaat alanı	1.688,00	1.395.360,00 TL	
			Satılabilir alan m2
			1.150,40
			m ² birim Fiyatı
			3.750,00 TL
			Toplam Değeri
			4.314.000,00 TL
Toplam Ciro		6.429.360,00 TL	Ticari fonksiyonlar;
İnşaat maliyeti		1.395.360,00 TL	Satılabilir Alanı m2
Proje Süresi (YILLIK)		1,5	200,00
Müteahit karı(YILLIK)	25%	523.260,00 TL	m ² birim Fiyatı
Finansman Maliyeti(YILLIK)	20%	418.608,00 TL	4.500,00 TL
			Toplam Değeri
Arsa Değeri		4.092.132,00 TL	900.000,00 TL
Arsa M2 birim Fiyatı		606,06 TL	Spor Alanı
			Satılabilir alan m2
			360,00
			m2 Birim fiyatı
			2.000,00 TL
			Toplam Değeri
arsa değerinin toplam hasılat oranı		63,65%	720.000,00 TL

944 PARSEL = 867 m ² - 0,10			
Arsa Alanı	867,00	Yapı Birim Maliyeti	900,00 TL
TAKS	0,10		
KAKS	0,10		
Satılabilir alan	173,40	Proje Maliyeti	
İnşaat alanı	218,75	156.060,00 TL	
			Satılabilir alan m2
			173,40
			m ² birim Fiyatı
			4.000,00 TL
			Toplam Değeri
			693.600,00 TL
Toplam Ciro		693.600,00 TL	Ticari fonksiyonlar;
İnşaat maliyeti		156.060,00 TL	Satılabilir Alanı m2
Proje Süresi (YILLIK)		0,5	0,00
Müteahit karı(YILLIK)	25%	19.507,50 TL	m ² birim Fiyatı
Finansman Maliyeti(YILLIK)	20%	15.606,00 TL	0,00 TL
			Toplam Değeri
Arsa Değeri		502.426,50 TL	0,00 TL
Arsa M2 birim Fiyatı		579,50 TL	

8. PİYASA ARAŞTIRMASI / EMSALLER / REFERANSLAR / (MARKET RESEARCH/PRECEDENTS/REFERENCES):

Aşağıda belirtilen emsal bilgileri, emlak firmalarından aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Emsallerin imar planlarındaki durumu, terklere bilgileri şifahi edinilmiş bilgilerdir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarından hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, ticari potansiyelleri, reklam kabiliyetleri, kullanım alanı büyüklükleri, inşai kaliteleri, mimari özellikleri ve hâlihazır durumları dikkate alınarak günümüz ekonomik koşulları itibarıyla kıymet takdiri yapılmıştır.

	EMSAL1	EMSAL2	EMSAL3	EMSAL4	EMSAL5
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Villa
ALANI	1 m ²	5983 m ²	5631 m ²	5415 m ²	400 m ²
İmarı	Konut	Konut	Konut	Konut	Villa
FİYATI	200-Ş - 400-Ş	1.196.600 -USD	1.126.200 USD	1.850.000 USD	800.000\$
Birim m² değeri	200-Ş - 300-Ş	200-Ş/m ²	200-Ş/m ²	342-Ş/m ²	2.000\$
BULUNDUĞU YER	Durusu Park içerisinde H:2 kat villa imarlı yaklaşık 1.000 m ² lik parsellerin konumuna ve manzarasına göre 200-Ş/m ² ile 300-Ş/m ² aralığında satılmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.	Durusu park içerisinde H:2 kat "konut alanı" imarlı villalık 5983 m ² arsa 1.196.600-Ş bedelle satılmaktadır.	Durusu park içerisinde H:2 kat "konut alanı" imarlı villalık arsa	Bölgede Durusu Park içerisinde konut imarlı arsaların 150-Ş - 200-Ş civarında alıcı bulabileceği, ana yola cephe ticari imarlı arsaların 250-Ş - 300-Ş Aralığında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir.	12 Yıllık , 5+1, 5 banyolu site içerisinde satılık villa, pazarlık payı vardır.
EMLAKÇI	Durusu Park Emlak	First in Kemer Gayrimenkul	Morhills Gayrimenkul	İlker Yılmaz Bölge Emlakçısı	Aroma GM
TEL	0532 503 09 65	0212 322 61 65	0212 597 45 65	0 532 501 17 76	0532 500 4552 0212 352 8944
TAŞINMAZLA KARŞILAŞTIRMA	Taşınmaza göre olumlu ve olumsuz konumlarına göre parsellerin 200-300\$ /m ² birim fiyatı var. Ayrıca pazarlık payı da bulunmaktadır.	Taşınmaza göre dezavantajlıdır. Pazarlık payı da vardır.	Taşınmaza göre dezavantajlıdır. Pazarlık payı da vardır.	Taşınmaza göre avantajlı ve dezavantajlı konumlu olmaları; parsellerin fiyatını oluşturuyor. Ayrıca pazarlık payı var.	Pazarlık payı vardır. Site içindedir. Piyasası durgundur.

* Arnavutköy Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın beyan edilen rayiç bedelinin 49,37 TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca bölgede yapılan araştırmada ve bölgeye hâkim emlakçılardan alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Durusu Park Sitesi içerisinde konut imarlı arsaların konum ve özelliklerine göre –intifa hakkı dahil tam mülkiyet için- 400-TL/m² ile 600-TL/m² aralığında fiyatlarda pazarlandığı, değerlendirme konusu 261 parselin ticaret imarlı olması, ana yola cephe olması sebebi ile değerinin 600-TL/m² olabileceği, 944 parselin ise site içerisinde bulunması, site içi asfalt yola çift taraftan cephesinin bulunması ve göl manzarası bulunması sebebi ile değerinin 500-TL/m² olabileceği; Yapılaşma Analizi sonuçları ile de karşılaştırılarak kanaate varılmıştır. Bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara emsal nitelikte içerisinde benzer yapı unsuru bulunan ticaret+konut imarı arsa bulunmamaktadır. Değerlenen taşınmaz takyidatlarında bulunan intifa hakkı da dikkate alınarak; kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

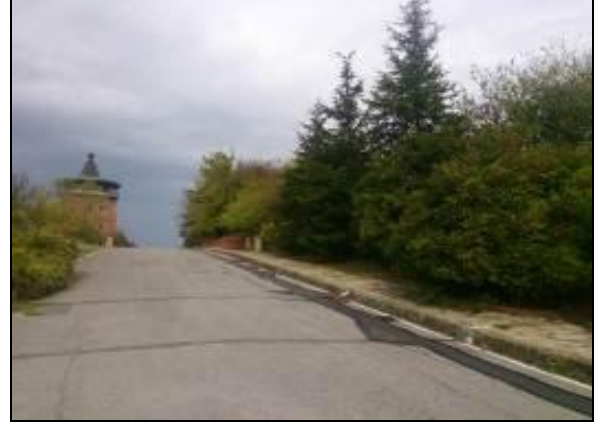
9. EKLER / (ENCLOSURES):

<input checked="" type="checkbox"/> Tapu (Title Deed)	<input checked="" type="checkbox"/> Takyidat (Title Deed Investigation)	<input type="checkbox"/> Aplikasyon Krokisi	<input checked="" type="checkbox"/> İmar Durumu (Development&Zoning status document)	<input type="checkbox"/> Y.Ruhsatı (Building Permit)	<input type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni -İskan (Residential Permit)
<input type="checkbox"/> Onaylı Mimari proje (Approved arch. project)	<input type="checkbox"/> İnşaat İstikamet Rölevesi- Röperli kroki	<input type="checkbox"/> Deprem Raporu (Eartquake Report)	<input checked="" type="checkbox"/> Resim (Picture)	<input type="checkbox"/> Kira sözleşmesi	

10. RESİMLER / (PICTURES): (Dış görünüş, iç görünüş, manzara)

İSTANBUL – ARNAVUTKÖY’DE 2 ADET CİNS TASHİHLİ GAYRİMENKUL
261 parselden görünüm







944 parselden görünümler





TAPU TAKYİDAT

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar				
TKGM Portal	12.02.2014 12:47:07	2014-4231	20140212-2054-F00392	11,40 TL				
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	Ana Tasınmaz	Mevki	TÜRKMEN MEZARLIĞI					
Zemin No	18902027	Clit / Sayfa No	3 / 261					
İl / İlçe	İSTANBUL / ARNAVUTKÖY	Ada / Parsel	/ 261					
Kurum Adı	Amavutköy	Yüzölçüm	11534,42000					
Mahalle / Köy Adı	DELİYUNUS Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BES ADET BİR KATLI BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI					
Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye					
Beyan	MÜLKİYE İNTİKALİNİN TOPRAK VE TARIM REFORMUNUN UYGULANMASI AÇISINDAN GEÇERSİZ SAYILACAĞI		05.11.1973 - 2086					
Beyan	ALAN DÜZELTMESİ YAPILACAKTIR		24.03.1999 - 1113					
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye						
GALİP ÖZTÜRK	1 / 1	Satış - 1.8.2005 - 5057						
Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye					
Şerh	109,30 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZIÇI DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRAA ŞERHİ		26.04.2000 - 2107					
İntifak	BU TAŞINMAZIN İNTİFA HAKKI ŞEKERBANK T.A.Ş. YE AİTTİR		15.05.2006 - 3579					
Şerh	Kamu Haczi : BAYRAMPAŞA VERGİ DAİRESİ nin 11/06/2012 tarih 9369 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 12.762.527,27 TL (Alacaklı : BAYRAMPAŞA VERGİ DAİRESİ)		12.06.2012 - 8798					
İpotek								
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye					
ŞEKERBANK T.A.Ş.	6000000,00	1,0	15.5.2006 - 3578					
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye					
Rapor Tarihi / Saati : 12.02.2014 / 12:52								
<table border="1"> <tr> <td>Amavutköy TM DELİYUNUS Ada 261 Parsel</td> <td>1/1</td> <td>GALİP ÖZTÜRK</td> <td>15.5.2006 - 3578</td> </tr> </table>					Amavutköy TM DELİYUNUS Ada 261 Parsel	1/1	GALİP ÖZTÜRK	15.5.2006 - 3578
Amavutköy TM DELİYUNUS Ada 261 Parsel	1/1	GALİP ÖZTÜRK	15.5.2006 - 3578					

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.02.2014 12:48:38	2014-4232	20140212-2054-F00393	11,40 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	TÜRKMEN	
Zemin No	18982731	Cilt / Sayfa No	10 / 944	
İl / İlçe	İSTANBUL / ARNAVUTKÖY	Ada / Parsel	/ 944	
Kurum Adı	Amavutköy	Yüzölçüm	17227,00000	
Mahalle / Köy Adı	DELIYUNUS Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ KATLI VE ÜÇ KATLI İKİ KARGIR İŞYERİ VE ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
GALİP ÖZTÜRK	1 / 1	Satış - 1.8.2005 - 5057		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	19,73 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE 99 YILLIĞI 1 LİRADAN BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ		26.04.2000 - 2107	
İrtifak	BU TAŞINMAZIN İNTİFA HAKKI ŞEKERBANK T.A.Ş. YE AİTTİR		15.05.2006 - 3579	
Şerh	Kamu Haczi : BAYRAMPAŞA VERGİ DAİRESİ nin 11/06/2012 tarih 9369 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 12.762.527,27 TL (Alacaklı : BAYRAMPAŞA VERGİ DAİRESİ)		12.06.2012 - 8798	

Rapor Tarihi / Saati : 12.02.2014 / 12:52

1

RUHSATLAR (BELEDİYEDE MEVCUT LİSTE)

DURUSU PARK PARSEL LİSTESİ							
PARÇA NO	PARSELİN		TÜRÜ	MAL SAHİBİ	Ruhsat	İkan	notlar
	No'su	Alanı -m2					
1. BAĞIMSIZ PARSELLER							
1	261	11534,00	İsletme	Galip Öztürk			Patek binası
2	377	8817,00	İsletme	Galip Öztürk			Resort Hotel
3	916	5593,00	Parsel	Senol Oruk			
4	917	4824,00	Parsel	Mehmet Tanrısever			Tapuda kagir bina
5	918	12266,00	İkamet Ediyor	Hülya Yeşilkaya			Tapuda kagir bina
6	919	10436,00	Parsel	Ustay Yapı Taah. ve Tic.A.Ş.			Petek Gazino+kiye bina
7	944	17227,00	İsletme	Galip Öztürk			
8	985	6434,00	Parsel	Yezemin Solmaz			
9	1007	1897,00	İkamet Ediyor	Zeynep Atilla			
10	1034	6130,00	Parsel	Mahnaz Haylavi			
11	1035	8285,00	İkamet Ediyor	Ali H.Ustay-Murat/Mehmet Pilevneli	X		
12	1036	5799,00	İkamet Ediyor	Eyüp Yiğit			
13	1037	8207,00	İkamet Ediyor	Müştak İğeri			
14	1040	5034,00	İkamet Ediyor	Serpil Shelly			
15	1042	5039,00	İnşaat	Azmi Zeki Sanbay (Ustay)			
16	1044	5046,00	Parsel	Serpil Shelly			
17	1045	5113,00	İkamet Ediyor	Zeynel Abidin Erdoğan			
18	1046	5007,00	Parsel	Servet Valerie B.M. Yıldırım			
19	1047	5331,00	Parsel	Servet Valerie B.M. Yıldırım			
20	1048	5074,00	İkamet Ediyor	Gülşay Toksoy			
21	1049	5595,00	İkamet Ediyor	Fuat Akyar			
22	1050	5142,00	Parsel	Ali Gedik			
23	1051	5076,00	İnşaat	Maxit Yapı Malzemeleri San.ve Tic.A.Ş.			
24	1053	5173,00	İkamet Ediyor	Yusuf Kalko			
25	1054	5080,00	İkamet Ediyor	Semaha Atapek (Erdoğan)			
26	1055	5080,00	İkamet Ediyor	Cevdet Dal			
27	1056	5041,00	İnşaat	As Mutfak Gıda San. Ve Tic.Ltd.Şti.			
28	1057	5016,00	İkamet Ediyor	Necip Cüneyt Bakır			
29	1058	5043,00	İnşaat	Önalanlar İnşaat San.ve Tic.A.Ş.			
30	1059	5257,00	İnşaat	Orhan Önalan			
31	1060	5029,00	İkamet Ediyor	Mete Bora			
32	1061	5010,00	Parsel	Defne Sokullu			
33	1062	5216,00	Parsel	Sarhan Ecevit			
34	1064	5036,00	İkamet Ediyor	Fida Film Yapım Dağıtım Reklam A.Ş.			

İMAR DURUM



Koruma kuşağında yapılaşma yasakları

Baraj Adı	TERKOS	Baraj Adı	SAZLIDERE
Kusak Adı	TERKOS HAVZASI UZUN1 KORUMA KUŞAĞI	Kusak Adı	SAZLIDERE HAVZASI UZUN2 KORUMA KUŞAĞI
Mesafe	2000 metre sonrası	Mesafe	2000 metre sonrası
Yapılaşma	Yapılaşması yapılamayacak tesisler: Metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme(asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik / lifli yıkama yağlama, kimyasal madde / yakıt / kömür depolan, atıksu üreten kimyasal madde üretim, hurda kağıt / ham deri işleme, asit / zirai ilaç / pil / akü imalat ve dolun tesisi, cam / yün yıkama, katı atık, matbaa, _	Yapılaşma	Yapılaşması yapılamayacak tesisler: Metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme(asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik / lifli yıkama yağlama, kimyasal madde / yakıt / kömür depolan, atıksu üreten kimyasal madde üretim, hurda kağıt / ham deri işleme, asit / zirai ilaç / pil / akü imalat ve dolun tesisi, cam / yün yıkama, katı atık, matbaa _
Yönetmelik	İski Havza Yönetmeliği	Yönetmelik	İski Havza Yönetmeliği

- f) Uzun mesafeli koruma alanlarında,
- Tuz ile metal sertleştirme,
 - Metal kaplama,
 - Asitle yüzey temizleme,
 - Tekstil boyama ve emprime baskı,
 - Hurda plastik yıkama,
 - Liftli yıkama-yağlama,
 - Yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları,
 - İmalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri,
 - Hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri,
 - Ham deri işleme,
 - Asit imal ve dolun yerleri,
 - Ziraî mücadele ilacı imal ve dolun yerleri,
 - Pil, batarya, akü imal yerleri,
 - Gres yağ fabrikaları,
 - Domuz çiftlikleri,
 - İlaç sentez fabrikaları,
 - Ağır metal tuzu üretimi,
 - Cam yıkama,
 - Yün yıkama,
 - Endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri,
 - Kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolun tesisleri,
- imar planında önerilemez ve bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez.
Planları yapımında iskidenden görüş alınması gerekmektedir.



Not:

- Ekte taşınmaz/taşınmazlara ait fotoğraflar, tapu senedi, mevcut ise diğer belgeler sunulmaktadır.
- Tapu sicil kaydındaki takyidatlar değerlemede göz önünde bulundurulmuştur.
- Değerlemede %10 yanılma payı mevcuttur.
- Bu rapor SPK'nun Seri VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasas Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, VIII, No:45 ile Sermaye Piyasasında UDES Hakkındaki Tebliğ ve ekine göre ve ayrıca 20.07.2007-27/781 tarih sayılı kararlarında yer alan "Değerleme Raporlarında bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

RAPOR HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI

ADI-SOYADI	:Ramazan PEHLİVAN		
İKAMETGAH ADRESİ	:Üsküdar / İSTANBUL		
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)	:FIRAT ÜNİVERSİTESİ MÜHENDİSLİK FAKÜLTESİ-İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ	: BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. 19 Mayıs Mah. Sümer Sokak Sümko Sitesi A-7 Blok Daire:13 Kozyatağı/Kadıköy/İSTANBUL		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	:İnşaat Mühendisi-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	:34060630068		
ORTAKLIK PAYI:	Sigortalı Çalışan		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Metropol Gayrimenkul Değerleme A.Ş	2006-2007	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı –Kurucu ortak
2-	Yöntem Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2007-2008	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
YOK			
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı
2006	3 YIL	Spk Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı	SPK Lisans No:400318
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR			
	Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu
YOK			

ADI-SOYADI	: Hayri Doğu ÖZER		
İKAMETGAH ADRESİ	: 19 Mayıs Mahallesi STFA B8 Blok no:12 Daire:45 Kadıköy/İSTANBUL		
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)	: Yıldız Teknik Üniversitesi-İşletme (1998-2004)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ	: Beta Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : Sahrayıcedit Mah. Mengi Sokak Mahmutbey İş Merkezi No:28 Kat:1 Sahrayı credit İstanbul		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:402158)		
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 11693932554		
ORTAKLIK PAYI:	Sigortalı Çalışan		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ -			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Artı Gayrimenkul Değerleme A:Ş	2009-2013	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
YOK			
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı
Yok			
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR			
	Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu
YOK			

ADI-SOYADI	:Fatih DİNÇEL			
İKAMETGAH ADRESİ	:Beylerbeyi/İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)	:Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ	: BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Sahrayıcedit Mah. Mengi Sokak Mahmutbey İş Merkezi No:28 Kat:1 Sahrayı credit İstanbul			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	:İnşaat Mühendisi-Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	:53827420292			
ORTAKLIK PAYI:	Şirket ortağı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	TOTAL MÜHENDİSLİK SAN VE TİC.LTD.	(1993/2006)	KURUCU ORTAK	
2-	UZMANLAR YAPI DENETİM TİC.LTD.ŞTİ	(2000/2007)	KURUCU ORTAK	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
YOK				
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2006		3 YIL	Spk Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı	SPK Lisans No:400422
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
13/03/2007	Beta Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme	Yönetim Kurulu Başkanı	%84

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 20.04.2006

No : 400318

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

Ramazan PEHLİVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
 İlkey ARIKAN
 GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık
 Tevfik Metin AYIŞIK
 BİRLİK BAŞKANI

