

UYUM GIDA İHTİYAÇ MADDELERİ SAN VE TİC A.Ş

İSTANBUL, ARNAVUTKÖY ÖMERLİ 1 ADET TARLA

DEĞERLEME RAPORU

(APPRAISAL REPORT)

SOM-1402-27990

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-1402-27990

Vaki talebiniz üzerine Ömerli Mahallesi, 3 Pafta 409 Parsel Arnavutköy İstanbul adresindeki Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş 'ye ait mülk 26.02.2014 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 tam mülkiyet hakkı değerini,

9.675.000 TL

(Dokuzmilyonaltıyüzyetmişbeşbin Türk Lirası)

TCMB Satış Kuru

USD	4.479.996	2.1596 TL
------------	------------------	------------------

EURO	3.251.772	2.9753 TL
-------------	------------------	------------------

olarak tahmin ettiğimizi, bu değerle mülkün makul bir pazarlama süreci içinde " alıcısı az" olduğunu, tapu kayıtlarında; 17.500.000 TL tutarında Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş lehine ipotek bulunduğunu 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 Ömerli Mahallesi 3 Pafta 409 Parsel Arnavutköy İstanbul adresindeki mülkün finansal tablolarında kullanılması ve satış kararının verilebilmesi amacı ile değerinin tespit edilmesidir.

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 3 pafta, - Ada, 409 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

1.1. RAPOR TARİHİ

31.03.2014

1.2. RAPORUN NUMARASI

SOM-1402-27990

1.3. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 3 Pafta, 409 Parsele kayıtlı 21.500 m² alana sahip, Tarla vasıflı taşınmazın finansal tablolarda kullanılması ve satış kararının verilebilmesi amacı ile 31.03.2014 tarihi itibari ile satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.4. 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.

1.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI

Yük. Şehir Plancısı, Fatma Büyükbaş Umut (400527)

1.6. 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.

1.7. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Uyum Gıda İhtiyaç Maddeleri San. Tic. AŞ. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.02.2014 tarihli SOM-TDT-1402054-REV-4 referans numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8. 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., Halaskargazi Cad. Ebe Kızı Sok.
Sosko İş Merkezi A Blok Kat.6 80220 Osmanbey Şişli İstanbul, Türkiye adresinde hizmet vermektedir.

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ. 2002 yılında kurulmuştur. 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.

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 vermek üzere Kurul’ca listeye alınmıştır.

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

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 çalışmalarına 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, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 3 Pafta, 409 Parsele kayıtlı 21.500 m² alana sahip, Tarla vasıflı taşınmazın finansal tablolarda kullanılması ve satış kararının verilebilmesi amacı ile 10.03.2014 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

İli	: İstanbul	MEVKİİ	: -
İLÇESİ	: Arnavutköy	PAFTA	: 3
BUCAĞI	: -	ADA	: -
MAHALLESİ	: Ömerli	PARSEL	: 409
KÖY	: -	YÜZÖLÇÜMÜ	: 21.500 m ²
SOKAK	: Kara Tarla	NİTELİĞİ	: Tarla
SAHİBİ	: Uyum Gıda ve İhtiyaç Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş		

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ

MÜLKİYET TÜRÜ	: Tam Mülkiyet	BLOK NO	: -
PROJE NO	: -	KAT	: -
BÖLÜM NO	: -	ARSA PAYI	: -
NİTELİĞİ	: -		

YASAL KISITLAMALAR

Değerleme tarihinde Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden edinilen 26.02.2014 tarihli tapu kaydı belgesine göre değerlemeye konu mülk üzerinde;

Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 08.09.2010 tarihli, 9439 yevmiye ile 17.500.000,00 TL bedelle FBK süre ile 1. Dereceden Müşterek* İpotek bulunmaktadır.

*Hangi mülklerle müşterek olarak ipotek alındığı bilgisine yer verilmemiştir.

3.1.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU ve ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu mülk İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, 3 Pafta 409 Parsel'de kayıtlı, 21.500 m² alana sahip "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Değerlemeye konu mülk; Kiptaş Hadımköy Evleri Sitesi'nin yaklaşık 100 metre kuzeybatısında, Hz. Hamza Camii'nin yaklaşık 50 metre batısında, Fasdat Firması'na ait gıda deposunun kuzey bitişiğinde konumlanmıştır. Taşınmaz mevcutta asfaltlanmış olan Yamaç Sokak'a cepheli konumdadır. Mülkün bulunduğu bölgede; Kiptaş Toplu Konutları dışında, boş parseller, lojistik firmaları tarafından depolama amaçlı kullanılan yapılar, üzerinde 2-3 katlı binalar bulunan boş parseller mevcuttur. Mülk Ömerli Mahalle Merkezi'ne yaklaşık 400 metre mesafededir. Mülke erişim TEM Otoyolu Hadımköy Sapağı, Ömerli Yolu ve yaklaşık 1,5 km sonra sağa ayrılan Yamaç Sokak güzergahı takip edilerek sağlanmaktadır. Mülke toplu taşıma ile ulaşım Hadımköy Kiptaş Konutları'na devam eden Avcılar Dolmuşları ile sağlanmaktadır.



Değerlemeye Konu Taşınmazın Konumu

3.1.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu mülk İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, 3 Pafta 409 Parsel'de kayıtlı, 21.500 m² alana sahip "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Değerlemeye konu mülk mevcutta boş konumda olup, parselin Yamaç Sokak'a yaklaşık 150 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz engebesiz ve



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

güneybatı – kuzeydoğu uzanımında hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Mülk Yamaç Sokak kotunun yaklaşık 1,5 metre üzerindedir.

Arnavutköy Belediye Başkanlığı'nın 10.03.2014 tarih, 1074-187926 sayılı yazısına göre değerlemeye konu 409 parsel 11.02.2013 t'tli, 1/5000 ölçekli, Hadımköy-Yeşilbayır Nazım İmar Planı'nda kısmen lojistik alanda, kısmen park alanında kısmen de yolda kalmaktadır. Arşiv kayıtlarında kamulaştırma ile ilgili bilgi ve belgeye rastlanmamıştır, kayıtlarda parsel için yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, encümen kararı ve yapı tatil tutanağı bulunmamaktadır. Yapı ve yapı denetim ile ilgili işlem bulunmamaktadır. Konu mülkün yol ve yeşil alana terk edilecek alanlarla ilgili detaylar yazılı olarak edinilememiştir. Plan üzerinden yapılan ölçümlerden yaklaşık 2.350 m² alanlık kısmının yeşil alanda, yaklaşık 1.700 m² alanlık kısmının i yolda(Mevcut Yamaç Sokak) kaldığı gözlenmiştir.


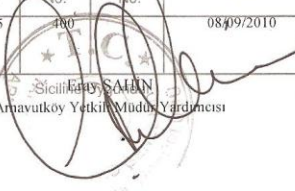
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR,

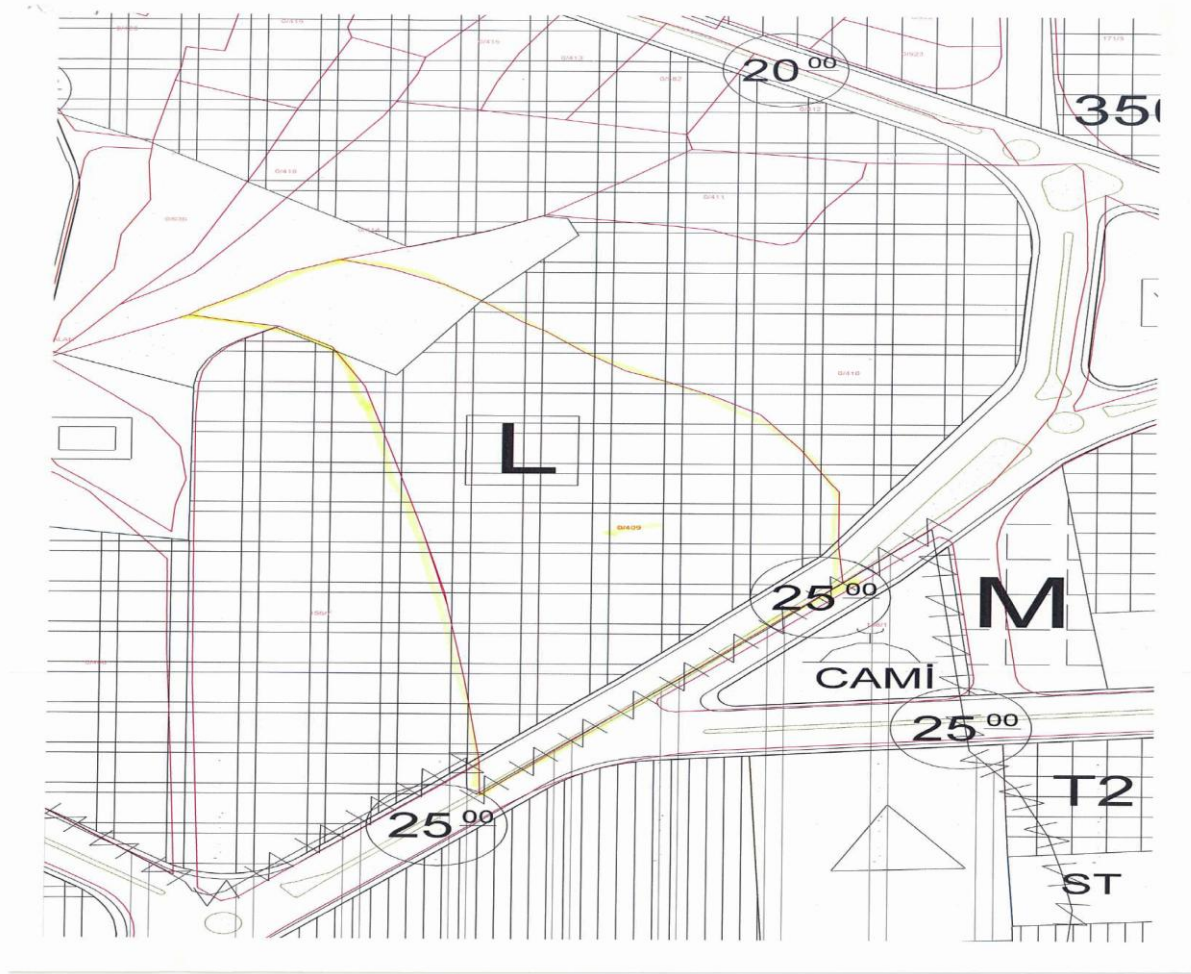
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/409			
Zemin No	: 18955722	Yüzölçüm	: 21.500,00 m ²			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Arnavutköy TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÖMERLİ Mah.					
Mevkii	: KARA TARLA					
Çift / Sayfa No	: 5 / 400					
Kayıt Durum	: Aktif					

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
116716793	UYUM GIDA VE İHTİYAÇ MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		TAM	21.500,00	Satış ve İpotek - 08/09/2010 - 9439-	- -

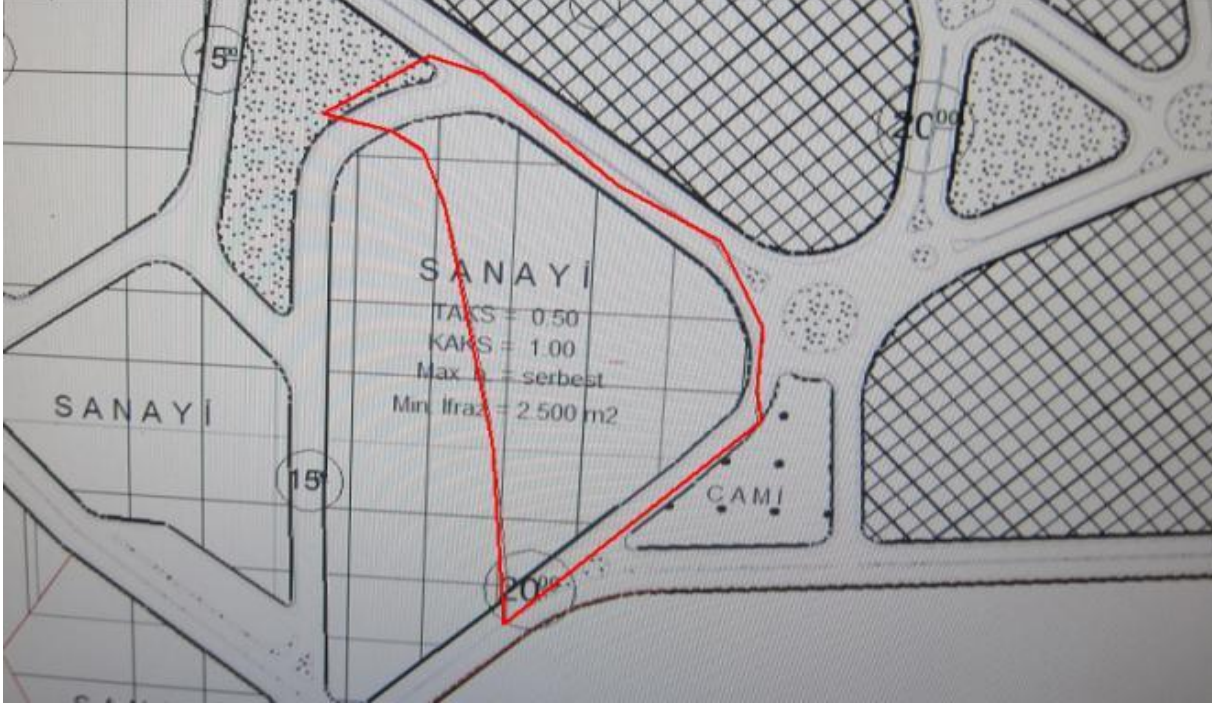
İpotek								
Alacaklı	Müsterekm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Evet	17,500,000.00 TL	Faizsiz	1 / 0	F.B.K.	08/09/2010- 9439		Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Arnavutköy TM - ÖMERLİ Mah. 409 Parsel	1 / 1	UYUM GIDA VE İHTİYAÇ MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	17,500,000.00 TL	08/09/2010- 9439	--			
İpotek Ş/B/İ Bilgisi								
Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				

Raporlayan: tk34950
Mustafa ARSLAN
Kaydına Uygundur.
26.02.2014

İli		ARNAVUTKÖY		 <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi		ÖMERLİ							
Mahallesi									
Köyü									
Sokağı									
Mevkii		KARA TARLA							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü				
8.800.000.00		3		409	ha	m ²	dm ²		
21.500.00						m ²			
TARLA.									
Niteliği		Planındadır							
Sınırı		Zemin Sistem No : 18955722							
Edinme Sebebi		1/2 pay MUZAFFER DEMİR -- VELİ OĞLU adına kayıtlı iken; 1/2 pay SEVGİ HASALTUN - BAYRAM Kızı adına kayıtlı iken UYUM GIDA VE İHTİYAÇ MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına Satış ve İpotek işleminden.							
Sahibi		UYUM GIDA VE İHTİYAÇ MADDELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi	
		9439	5	400		08/09/2010			
Cilt No.								Cilt No.	
Sahife No.		Sicil Müdürü Yardımcısı						Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih		<small>NOT: * Müktefin gayri ayni haklar de senidler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>						Tarih	



Mülkün Mevcut İmar Durumu



Mülkün Önceki İmar Durumu



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

T.C.
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 78113197-310.05[İMA00744] 1044-187926
Konu : İmar Durumu

1.0/03/2014

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

İlgi: 26.02.2014 tarih ve 187926 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile Arnavutköy İlçesi Ömerli 409 parselin imar durumu hakkında bilgi talebinde bulunmaktadır.

11.02.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hadımköy-Yeşilbayır Nazım İmar Planında Ömerli 409 parsel kısmen lojistik alanda kısmen park alanında kısmen de yolda kalmaktadır. Ömerli 409 parselde ait arşiv kayıtlarımızda kamulaştırma ile ilgili bilgi ve belgeye rastlanmamıştır. Ömerli 409 parselde ait arşiv kayıtlarımızda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ayrıca encümen kararı ve yapı tatil tutanağı bulunmamaktadır. Ömerli 409 parselde yapı ve yapı denetim ile ilgili işlem bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Osman AKKAYA
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Ek:1 adet kroki

Hicret Mah. Abdullah Gül Cad. No:11 Bolluca 34275 Arnavutköy//İSTANBUL
Tel : 0 212 685 11 50 Faks: 0 212 685 11 40

Ayrıntılı bilgi için irtibat:Y.ARI
E-posta: imarisleri@arnavutkoy.bel.tr

www.arnavutkoy.bel.tr

Belediye Dilekçe Cevabı

SOM-1402-27990
Form-040 / Rev.4
PR-007

Page 14 of 43

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

Arnavutköy Belediye Başkanlığı'nın 10.03.2014 tarih, 1074-187926 sayılı yazısına göre değerlemeye konu 409 parsel 11.02.2013 tt'li, 1/5000 ölçekli, Hadımköy-Yeşilbayır Nazım İmar Planı'nda kısmen lojistik alanda, kısmen park alanında kısmen de yolda kalmaktadır. Arşiv kayıtlarında kamulaştırma ile ilgili bilgi ve belgeye rastlanmamıştır, kayıtlarda parsel için yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, encümen kararı ve yapı tatil tutanağı bulunmamaktadır. Yapı ve yapı denetim ile ilgili işlem bulunmamaktadır.

Değerleme konusu mülkün daha önceki imar planında TAKS:0,50; KAKS:1; Maksimum yükseklik:serbest; Minimum ifraz:2.500 m² yapılaşma koşulları ile Sanayi alanında kaldığı bilgisi alınmıştır.

Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 26.02.2014 tarihinde alınan tapu kaydına göre taşınmaz 08.09.2010 tarihinde 9439 yevmiye numaralı işlem ile Uyum Gıda ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş adına tescil edilmiştir. Son 3 yıllık süre içerisinde mülk herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

PLAN/ÖLÇEK/TARİH : Hadımköy-Yeşilbayır Nazım İmar Planı – 1/5000 – 11.02.2013

FONKSİYON ALANI : Kısmen Lojistik Alan, Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol

YAPI NİZAMI :- **RUHSAT TARİHİ** :

TAKS :- **KAT İRTİFAKI** :

KAKS :- **KAT MÜLKİYETİ** :

YÜKSEKLİK :- **İSKAN BELGESİ** :

AÇIKLAMALAR

Arnavutköy Belediye Başkanlığı'nın 10.03.2014 tarih, 1074-187926 sayılı yazısına göre değerlemeye konu 409 parsel 11.02.2013 tt'li, 1/5000 ölçekli, Hadımköy-Yeşilbayır Nazım İmar Planı'nda kısmen lojistik alanda, kısmen park alanında kısmen de yolda kalmaktadır. Arşiv kayıtlarında kamulaştırma ile ilgili bilgi ve belgeye rastlanmamıştır, kayıtlarda parsel için yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, encümen kararı ve yapı tatil tutanağı bulunmamaktadır. Yapı ve yapı denetim ile ilgili işlem bulunmamaktadır.

Bölgede 1/1000 ölçekli planlar henüz onaylanmamış olup, değerlendirme tarihinde Arnavutköy Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre 1/1000 ölçekli planların İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır.

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

Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 25.02.2014 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgisine göre; Değerlemeye konu mülk üzerinde 08.09.2010 tarih ve 9439 yevmiye numaralı işlem ile kayıtlı; 17.500.000 TL tutarında Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş lehine, FBK süre ile 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır.

Rapor konusu mülklerin 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.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bu sebeple konu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

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 km²'lik 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 Traçna Deresi, İstanbul İlinin 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 yılına göre 14.160.467'dir. 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



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	Gaziosmanpaşa	249.808	245.198	50,47%	49,53%	495.006
2013	Maltepe	234.120	236.939	49,70%	50,30%	471.059
2013	Esenler	237.931	223.690	51,54%	48,46%	461.621
2013	Kartal	222.638	224.472	49,79%	50,21%	447.110
2013	Kağıthane	217.577	211.178	50,75%	49,25%	428.755
2013	Fatih	212.114	213.761	49,81%	50,19%	425.875
2013	Avcılar	204.904	202.336	50,32%	49,68%	407.240
2013	Ataşehir	201.532	204.442	49,64%	50,36%	405.974
2013	Eyüp	182.366	179.165	50,44%	49,56%	361.531
2013	Sarıyer	166.574	169.024	49,63%	50,37%	335.598
2013	Başakşehir	167.659	165.388	50,34%	49,66%	333.047
2013	Sultanbeyli	159.326	150.021	51,50%	48,50%	309.347
2013	Güngören	153.702	153.152	50,09%	49,91%	306.854
2013	Sancaktepe	156.180	148.226	51,31%	48,69%	304.406
2013	Zeytinburnu	147.719	144.594	50,53%	49,47%	292.313
2013	Şişli	134.083	140.337	48,86%	51,14%	274.420
2013	Bayrampaşa	135.841	133.836	50,37%	49,63%	269.677
2013	Beykoz	124.610	123.446	50,23%	49,77%	248.056
2013	Beyoğlu	126.062	119.157	51,41%	48,59%	245.219
2013	Beylikdüzü	120.120	124.640	49,08%	50,92%	244.760
2013	Bakırköy	104.526	116.448	47,30%	52,70%	220.974
2013	Arnavutköy	111.294	104.237	51,64%	48,36%	215.531
2013	Büyükçekmece	105.500	105.500	50,00%	50,00%	211.000
2013	Tuzla	107.867	100.940	51,66%	48,34%	208.807
2013	Çekmeköy	105.171	102.305	50,69%	49,31%	207.476
2013	Beşiktaş	86.989	99.581	46,63%	53,37%	186.570
2013	Silivri	85.105	70.818	54,58%	45,42%	155.923
2013	Çatalca	33.416	32.395	50,78%	49,22%	65.811
2013	Şile	16.288	15.430	51,35%	48,65%	31.718
2013	Adalar	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 yer seçmiştir. 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. ARNAVUTKÖY İLÇESİ

Arnavutköy İlçesi, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. İlçe, doğuda Eyüp, güneyde Başakşehir, Esenyurt ve Büyükçekmece, batıda Çatalca ve kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. 06 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile birlikte 8 farklı belediyeye bağlı 32 mahalle, Çatalca ve Gaziosmanpaşa ilçelerinin sınırları içinde bulunan 8 orman köyü ve Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı Şamlar Köyü'nün, Sazlıdere Baraj Gölü'nün kuzeyinde kalan kısmı, Arnavutköy Belediyesi adı altında birleştirilmiştir. Arnavutköy, 506,52 km² yüzölçümü ile İstanbul'un dördüncü büyük ilçesidir.

İlçenin yüzey şekilleri, dalgalı düzlükler, küçük tepeler, vadiler, göller, barajlar, göletler, maden ocakları, tarım alanları, yerleşim birimleri, ormanlık ve makilik alanlardan oluşmaktadır. İlçe toprakları, kuzey ve doğu bölgelerinde tepelik ve dalgalı düzlükler, güney ve batı bölgelerinde ise hafif dalgalı düzlüklerden oluşmaktadır. İlçenin kuzey doğusunda Karadeniz'e kadar uzanan bölgede eski taş, kum ve maden ocaklarının oluşturduğu onlarca gölcük yer almaktadır. Ayrıca, ilçe sınırları içinde 3 tane de gölet bulunmaktadır. Toplam 22 km. uzunluğa sahip Karadeniz kıyıları ise Karaburun köyü ve Terkos Gölü'nün kuzeyinde geniş kumsallar, diğer yerlerde ise kum ocakları, yarlar ve alçak tepelerden oluşmaktadır.



1985-2008 yılları arasında, Arnavutköy'ün nüfus artış hızının hem İstanbul hem de Türkiye'den çok fazla olduğu dikkat çekmektedir. 1985-1990 arasındaki 5 yıllık dönemde, Arnavutköy'ün nüfusu, İstanbul'dan yaklaşık 5 kat, Türkiye'den ise 8,7 kat daha hızlı artmıştır. 1990-2000 yılları arasındaki 10 yıllık dönemde ilçe nüfusu İstanbul'dan 2,4 kat, Türkiye'den ise 4,8 kat daha hızlı artmıştır. 2000-2008 yılları arasındaki 8 yıllık dönemde ise ilçede, İstanbul nüfusundan yaklaşık 2 kat, Türkiye nüfusundan ise 3,8 kat daha fazla nüfus artışı söz konusudur.

İlçedeki nüfus artış hızının, zaman içinde azalmakla birlikte, hem İstanbul hem de Türkiye ortalamasının çok üzerinde olması dikkat çekmektedir. Arnavutköy İlçesi'ndeki nüfus artış hızının, geçmişe oranla azalma eğilimine girmesi, bir yandan ilçenin aldığı dış göçün azalmakta olduğunu, diğer yandan da mevcut nüfusun artış hızının da yavaşlamakta olduğunu göstermektedir

Arnavutköy gün geçtikçe hızlı bir şekilde gelişmektedir. İlçeye bağlı 32 mahalle ve 8 köy bulunmaktadır. İlçe nüfusu belde iken 60 bin kişi iken ilçe olduktan sonra bu rakam 206.299 bin kişiye ulaşmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Alınan 2012 Yılı Nüfus Verileri ;

	İLÇE MERKEZİ			BELDE/KÖY			TOPLAM	
	TOPLAM	ERKEK	KADIN	TOPLAM	ERKEK	KADIN	ERKEK	KADIN
ARNAVUTKÖY	198.165	101.713	96.452	8.134	4.211	3.923	105.924	100.375
TOPLAM	198.165	101.713	96.452	8.134	4.211	3.923	105.924	100.375

Arnavutköy, İstanbul metropoliten alanı içinde bulunmakla birlikte, şehrin geleneksel merkezlerine nispeten uzaktır. Fatih-Eminönü aksına yaklaşık 30 km., Mecidiyeköy-Levent aksına ise 35 km. uzaklıktadır. En yakın ilçe merkezi olan Sultangazi ile arasında geniş bir ormanlık alan bulunmaktadır. Bu özelliği ile metropoliten alandaki diğer yerleşim birimlerinden kısmen kopuk bir görünüm arz etmektedir. İlçenin merkezini oluşturan Arnavutköy-Boğazköy-Bolluca-Haraççı-Taşoluk yerleşmeler bölgesi, İstanbul'un ana ulaşım aksları üzerinde değildir. Yalnızca Hadımköy bölgesi TEM otoyolu yakınındadır. Bu nedenle, ilçenin, İstanbul'un diğer merkezlerine ulaşımı için özel hatların geliştirilmesi gerekmiştir.

Arnavutköy İlçesi'nin diğer yerleşim alanları ile ulaşımı otobüs ve minibüs hatları ile sağlanmaktadır. İlçe'den Eminönü, Mecidiyeköy, Yenibosna, Yenikapı, Metrokent, Cebeci, Habipler Metro İstasyonu, Gaziosmanpaşa, Fatih, Eyüp ve Edirnekapı istikametine otobüs seferleri düzenlenmektedir. İlçe içinde ise Karaburun ve Hadımköy'den Arnavutköy'e otobüs seferleri yapılmaktadır. Ayrıca, ilçe içinde birçok noktaya, ilçeden Sultangazi, Gaziosmanpaşa ve Üçşehitler'e minibüs ve dolmuş hatları bulunmaktadır.

4.2. 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 sınırlanması 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 itibarıyla 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 kararlar 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

Değerleme işlemi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu mülk İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, 3 Pafta 409 Parsel'de kayıtlı, 21.500 m² alana sahip "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Değerlemeye konu mülk mevcutta boş konumda olup, parselin Yamaç Sokak'a yaklaşık 150 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz engebesiz ve

güneybatı – kuzeydoğu uzanımında hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Mülk Yamaç Sokak kotunun yaklaşık 1,5 metre üzerindedir.

Arnavutköy Belediye Başkanlığı'nın 10.03.2014 tarih, 1074-187926 sayılı yazısına göre değerlemeye konu 409 parsel 11.02.2013 tt'li, 1/5000 ölçekli, Hadımköy-Yeşilbayır Nazım İmar Planı'nda kısmen lojistik alanda, kısmen park alanında kısmen de yolda kalmaktadır. Arşiv kayıtlarında kamulaştırma ile ilgili bilgi ve belgeye rastlanmamıştır, kayıtlarda parsel için yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, encümen kararı ve yapı tatil tutanağı bulunmamaktadır. Yapı ve yapı denetim ile ilgili işlem bulunmamaktadır.

4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkullerin yerinde yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilen bilgiler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Değerlemeye konu mülklerin değerinin tespitinde dikkate alınan fiziksel veriler, büyüklükleri, yola cepheleri, yasal durumları, köşe parsel konumunda olup-olmaması, erişebilirliği ve fiziksel durumları göz önünde bulundurulmuştur.

4.5.1. Gayrimenkullerin Değerini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Mülkün TEM Otoyolu'na Yakın Konumda Bulunması
- Mülkün Kiptaş Konutları'na Yakın Konumda Bulunması
- Mülkün Yola Cepheli Olması
- Mülkün Düz Bir Topografyada Yer Alması

4.5.2. Gayrimenkullerin Değerini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Mülkün Arsa Vasfında Olmaması
- Mülkün Ömerli İçmesuyu Havzası'ndan Etkilenmesi
- Mülkün Lojistik Fonksiyon Alanında Kalmaması

4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

4.6.1. ELEKTRİK

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

4.6.2. SU

ŞEHİR ŞEBEKESİ	:Mevcut	SU KUYUSU	: Yok
-----------------------	---------	------------------	-------

SU DEPOSU : Yok **HİDROFOR** : Yok

4.6.3. YOL

KAPLAMA :Asfalt

KALDIRIM :Mevcut **DURUMU** :Bakımlı

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 takdir 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 değer düşmesine neden olacak maddelerin var olmadığı öngörülür.
- 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.

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, bos 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 örnekler 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 istatistikî 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.

ADRES	ÖZELLİKLER	FİYAT
Ömerli Mh. Arnavutköy İstanbul	Değerlemeye konu mülke yakın konumda brut 16.000 m ² alana sahip asfalt yolu olan KAKS:0,75 yapılaşma koşulundaki Lojistik imarlı arsa için 6.500.000 TL talep edilmektedir. WEC Emlak - 02128712070	6.500.000 TL (406 TL/m ²)
Ömerli Mh. Arnavutköy İstanbul	Değerlemeye konu mülke yakın konumda brut 3.000 m ² alana sahip asfalt yolu olan KAKS:1,50 yapılaşma koşulundaki Lojistik imarlı arsa için 2.200.000 TL talep edilmektedir. Altın Emlak - 05333305888	2.200.000 TL (733 TL/m ²)

Ömerli Mh. Arnavutköy İstanbul	Değerlemeye konu mülke yakın konumda brut 31.000 m ² alana sahip asfalt yolu olan KAKS: 0,75 yapılaşma koşulundaki Lojistik imarlı arsa için 12.000.000 TL talep edilmektedir. Marka Emlak – 05376567512	12.000.000 TL (387 TL/m ²)
Ömerli Mh. Arnavutköy İstanbul	Değerlemeye konu mülke yakın konumda brut 42.000 m ² alana sahip asfalt yolu olan KAKS: 0,75 yapılaşma koşulundaki Lojistik imarlı arsa için 18.000.000 TL talep edilmektedir. Apaydın Emlak - 02125324466	20.000.000 TL (428 TL/m ²)

Çevrede yapılan araştırmalardan elde edilen verilere göre, bölgede benzer nitelikte dükkanların birim satış fiyatlarının 387 TL/m² - 733 TL/m² aralığında değiştiği gözlenmektedir. Değerlemeye konu mülkün konumu, imar koşulları, çevresel özellikleri, ulaşım olanakları vb. kriterler dikkate alınarak birim değeri 450 TL/m² takdir edilmiştir. Bu veriye göre mülkün toplam değeri:

21.500 m² x 450 TL/m² = 9.675.000 TL takdir edilmiştir.

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye 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

Değerlemeye konu parsellerle ilgili 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 sınaama 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.

Mülkler mevcut imar koşullarında lojistik alan olarak kullanılabilir.

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Mülkün tam mülkiyet hakkı değeri 9.675.000 TL olarak takdir edilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bölgede lojistik imarlı arsaların yapılandırılması konusunda kat karşılığı inşaat yöntemi kullanılmamakta olup bu sebeple mülk için herhangi bir kat karşılığı oranı verilmesi uygun görülmemiştir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu parseller ile ilgili “Emsallerin Karşılaştırılması Yaklaşımı”nın kullanılması yeterli görülmüş olup, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 3 Pafta 409 Parsel’de kayıtlı 21.500 m² alana sahip tarla vasıflı taşınmaz için 9.675.000 TL takdir edilmiştir.

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN 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

Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma 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

Gayrimenkullerin içerisinde yer aldığı bölge, inşaatı henüz tamamlanmamış 3. Boğaziçi Köprüsü ve proje aşamasında olan 3. Havalimanı, 3. Çevreyolu ve Kanal İstanbul gibi projeler ile birlikte İstanbul genelinde gayrimenkul fiyatlarının en hızlı arttığı bölgelerden biridir. Değerlemede mülkün imar koşulları, ileride yaşanabilecek olası değer artışları/kayıpları, bölgedeki spekülasyon fiyat hareketleri dikkate alınmış, çevrede detaylı piyasa araştırmaları yapılmış, bölgede yer alan benzer mülklerin doluluk boşluk oranları ve piyasa koşulları değerlendirilmiş ve konu mülkün 31.03.2014 tarihi itibarıyla, satış değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

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 tam mülkiyet hakkı değerini,

9.675.000 TL

(Dokuzmilyonaltıyüzyetmişbeşbin Türk Lirası)

TCMB Satış Kuru		
USD	4.479.996	2.1596 TL
EURO	3.251.772	2.9753 TL

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

Alıcısı Az

olduğunu bilgilerinize arz ederiz.

Değerleme Katma Değer Vergisi hariç tutularak yapılmış olup, Katma Değer Vergisi oranı % 18 , mülkün KDV dahil değeri 11.416.500 TL'dir.

7. EKLER

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



Mülkten Görünüm



Mülkten Görünüm



Yamaç Sokak'tan Görünüm



Mülkten Görünüm



Yamaç Sokak'tan Görünüm



Yamaç Sokak'tan Görünüm

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 Tebliğ'i 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




E.Nevzat ÖZTANGUT
BİRLİK BAŞKANI

7.3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ 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 bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Değerleme Uzmanı

Muharrem Cabar - 402252

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatma Büyükbaş Umut – 400527

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)

LİSANS

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. AŞ., 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 yatırımına 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.



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

2003 Kas - 2004 Haz Re/eksperts Gayrimenkul Değerleme A.Ş., İSTANBUL

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 İç 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

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