

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. AŞ.

İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ'NDE YER ALAN 720 ADA 3 PARSEL ÜZERİNDEKİ DEPO VE İDARİ BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**OZAN
ALDOGAN**
KİM-2101038 ARNAVUTKÖY

Bu rapor
24253726180 kimlik
numaralı OZAN
ALDOGAN
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2021 16:
18

**SERİFE
SEDA
YÜCEL
KARAGÖZ**
e-İmza

Bu rapor
41494155722 kimlik
numaralı SERİFE
SEDA YÜCEL
KARAGÖZ tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/03/2021 18:
46

**EREN
KURT**
e-İmza

Bu rapor
16357600794 kimlik
numaralı EREN
KURT tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 10/03/2021
08:41

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	11.01.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	12.01.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	05.03.2021
RAPOR TARİHİ	09.03.2021
RAPOR NO	KİM-2101038
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ HADIMKÖY MAHALLESİ'NDE YER ALAN DEPO VE İDARİ BİNA
DEĞERLEME ADRESİ	HADIMKÖY MAHALLESİ METİN OKTAY CADDESİ NO:3 ARNAVUTKÖY / İSTANBUL (Adres Kodu 1726640061)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Sureti
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durumu (kopya)
- Ek 5** - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
- Ek 6** - 2017-2018-2019 Yıllarına Ait Taşınmaz Değer Tablosu
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN TİC AŞ

Hadımköy, Metin Oktay Cd. 3, Arnavutköy/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için KİM-2101038 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

720 ADA 3 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ARNAVUTKÖY
Bucağı	:
Mahallesi	: HADIMKÖY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: F21-D-13-B-1-
Ada No	: 720 (Eski 399)
Parsel No	: 3 (Eski 2)
Alanı	: 18.182,90
Vasfı	: 5 KATLI BETONARME İMALATHANE VE ARSASI
Sınırı	: Planındadır
Sahibi	: ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. 1629960/1818290 MALİYE HAZİNESİ 22353/1818290 MALİYE HAZİNESİ 165977/1818290
Yevmiye No	: 5386
Cilt No	: 105
Sayfa No	: 10401
Tapu Tarihi	: 26.02.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.01.2021 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tasınmaz Değerleme Basvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

Taşınmazların tamamı üzerinde;

Diğer (Konusu: -6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA REZERV YAPI ALANI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: -01/04/2013 Sayı: -652(Şablon: Diğer) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ 03-04-2013 tarih ve 6646 yevmiyedir.

Maliye Hazinesi Hissesi üzerinde;

* D.S.İ 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUN 7. MADDESİNE GÖRE 25/08/1997 TARİH VE 5027 YEVMİYE İLE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ KONUNMUŞTUR. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) 25-08-1997 tarih ve 5027 yevmiyedir.

Serhler Hanesinde:

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. hissesi üzerinde;

* İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.
10-08-2020 tarih ve 18138 yevmiyedir.

Maliye Hazinesi Hissesi üzerinde;

* TOKİ LEHİNE ŞUFA ŞERHİ 29.12.2005 YEV:8892 T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) 29-12-2005 tarih ve 8892 yevmiyedir.

Rehinler Hanesinde:

ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. hissesi üzerinde;

* AKBANK T.A.Ş. Lehine, 30.000.000,00.-TL bedel ile yıllık %36 faiz, 1. derece, F.B.K.17.09.2014 tarih ve 19065 yevmiyedir.

Maliye Hazinesi Hissesi üzerinde;

* TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1.00 ETL bedel ile 1. derece 16.01.1970 tarih ve 1 yevmiyedir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazın imar düzenlemesi sonrası 26.02.2018 tarih ve 5386 yevmiye ile Maliye Hazinesi ve Ersan Alışveriş Hizmetleri ve Gıda San.Tic. A.Ş. Adına hisseli olarak tescil edilmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde edinilen bilgiye göre değerlemeye konu parsel 08.05.2011 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap Uygulama İmar Planında, Sanayi Alanı içerisinde yer almakta olup, Emsal:1.50, TAKS:0,60 olup, Hmax: 3 kat ayrıklı nizam yapılaşmaya haizdir.

Sanayi Alanına İlişkin Plan Notları:

1.6. SANAYİ ALANLARI:

a) Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen ileri teknoloji kullanan sanayi alanlarıdır. Mevcut sanayi alanları, sağlıklı bir yapıya kavuşturulacak ve yeniden organizasyonu sağlanacak, sanayi birimlerinin teknolojisi geliştirilecek, yapıları iyileştirilecek ve çevreye duyarlı hale getirilecektir.

b) Bu alanlarda, gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğinde belirtilen her türlü çevreyi kirlletici tesisler ile yanıcı, parlayıcı-patlayıcı, aşındırıcı ürünler imal eden ve depolayan tesisler yer alamaz.

c) Sanayi alanlarında, lojistik ve depolama alanları ile üretilen ürünlerin teşhirine yönelik üniteler ve ayrıca sanayi tesislerine yönelik arıtma tesisleri yer alabilir. Arıtma tesisleri için yapılan açık havuzlar emsale dahil değildir, Ancak kapalı alanlar emsale dahildir.

d) Sanayi alanlarında Emsal maksimum=1.50'dir. TAKS avan projeye göre belirlenecektir. Maks TAKS=0.60 . Doğal zemin Kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Bodrum Katlar dışında bina bünyesinde düzenlenen otoparklar emsale dâhildir.

e) Minimum ifraz büyüklüğü: 2500 m²'dir.

f) Maksimum kat adedi 3'tür.

g) H:Serbest olup yapılacak sanayi tesisinin gerektirdiği yapı teknolojisi ihtiyacına göre avan proje ile belirlenecektir.

h) Ön bahçe mesafesi minimum 10 m., yan ve arka bahçe mesafesi minimum 5 m. dir.

i) Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlar Emsale dahildir.

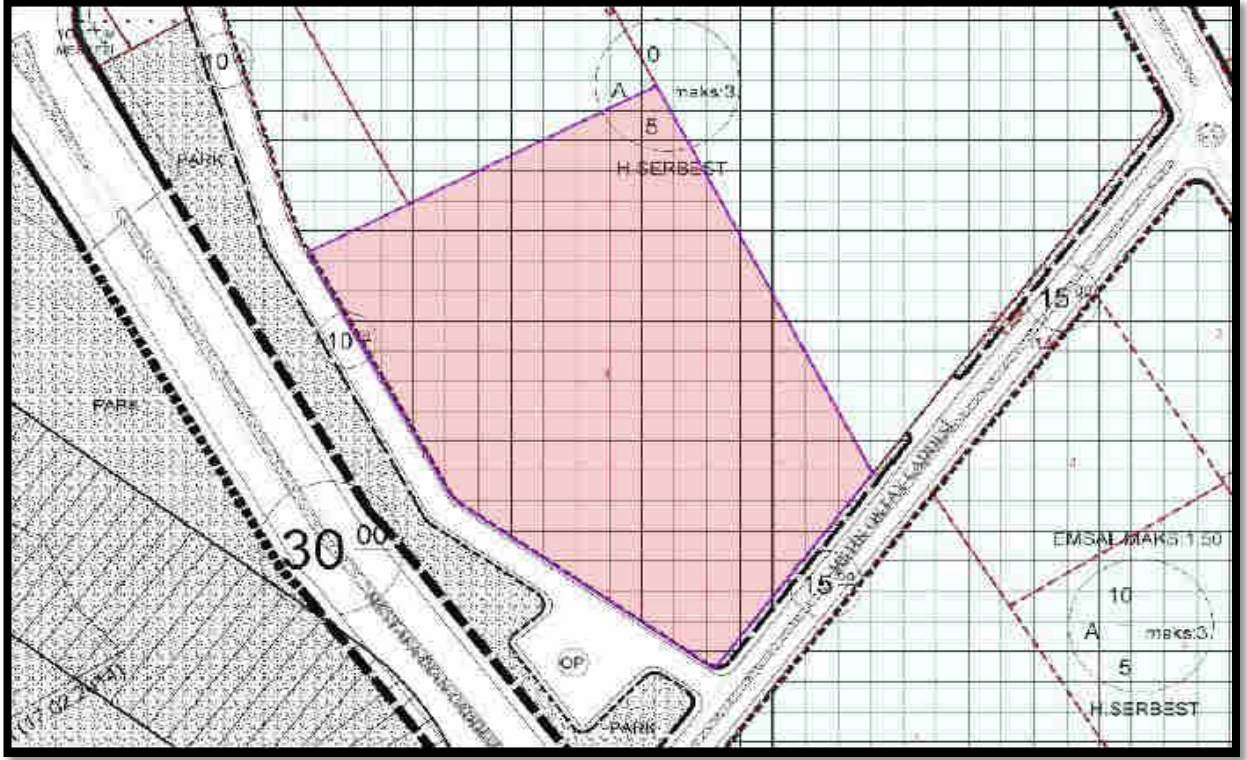
j) Sanayi Yapılarında yükleme boşaltma gibi ihtiyaçlar için ön bahçe mesafesinin korunması şartıyla taban alanının %10'unu geçmeyecek şekilde yapılacak sundurmalar emsale dâhil değildir. Sundurmalar saçak şeklinde düzenlenecek olup zemine oturan taşıyıcı elemanlarla yapılamazlar.

k) Çatı aralarında bağımsız bölüm oluşturmamak ve toplam alanı 750 m² yi geçmeyecek şekilde düzenlenen toplantı salonu, yemekhane, mescit vb. gibi bölümler emsale dâhil değildir.

l) Yapılacak sanayi türünün yapı teknolojisinin gerektirdiği, yaşam ve faaliyet ortamı içermeyecek eklentiler ruhsat aşamasında gerekçeleri teknik raporla (mekanik, teknik, mimari ve statik) desteklenmek ve emsale konu inşaat alanının % 10 nu geçmemek kaydıyla emsale ve azami yüksekliğe dâhil değildir.

m) Bu planla getirilen ilave yapılaşma hakkının kullanılabilmesi için planda verilen bahçe mesafelerinin sağlanması şarttır. Ancak bu planın onayından önce ruhsat alarak yapılaşmasını tamamlamış ve bu planla yolların genişlemesi sonucu ön bahçe mesafesi planda verilen şartları sağlamayan parsellerde imar istikametine tecavüzlü olmamak şartı ile ilave inşaat yapılabilir.

n) Uzun mesafeli koruma alanında bulunan sanayi alanlarında İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğindeki uzun mesafeli koruma alanı şartları geçerli olup bu alanlarda emsal:0.25 değeri aşılamaz.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerlemeye konu taşınmazın son 3 yıllık dönemde imar planlarında meydana gelen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu taşınmazın Arnavutköy Belediyesinden dijital ortamda temin edilen dosyasında 20.11.1995 tarih ve 703 sayılı yeni yapı ruhsatı, 20.05.2013 tarih ve 214 sayılı yeniden alınmış yapı ruhsatı mevcuttur. Taşınmaz için 12.05.2014 tarih ve 137 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmazın ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine göre detay bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Taşınmaza ait mimari proje belediye dosyasında incelenmiştir.

Taşınmazın dosyasında 06.06.2017 tarihli ruhsatlı binaya ek olarak ruhsatsız ve kaçak olarak inşa edilmiş olan toplam 358 m² alana sahip alan için düzenlenmiş yapı tatil tutanağı bulunmaktadır. Yapı tatil tutanağına istinaden düzenlenmiş herhangi bir encümen kararı bulunmamaktadır.

Mahallinde ise parselin kuzey doğusunda 1192 m²'lik ek bir alan inşa edildiği görülmüştür.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
399/2	20.11.1995	703	YENİ YAPI	FABRİKA	6	1	2	3	3A	11.510,00
399/2	20.05.2013	1579	YENİDEN	İMALATHANE	1	2	3	5	3A	16.960,63
TOPLAM										16.960,63

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
ADA / PARSEL NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
399/2	12.05.2014	137	YAPI KULLANMA İZİNİ	İMALATHANE	1	2	3	5	3A	16.960,63
TOPLAM										16.960,63

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde; incelenen projesine göre 2bodrum+asma+zemin+2 normal kat + çatı olan depo ve idari bina bulunmaktadır. Ruhsatına ve iskanına göre taşınmazın tamamı brüt **16.960,63 m²** kullanım alanıdır.

Mahallinde yapılan incelemede, mimari projesinden aykırı olarak taşınmazın kuzey kısmında yaklaşık 1192 m² alana sahip mevcutta yemekhane ve depo alanı olarak kullanılan bölüm inşa edilmiştir. Projesine aykırı olarak inşa edilen kısmın 358 m² 'si için 1 numaralı yapı tatil tutanğı görülmüş olup herhangi bir encümen kararına rastlanmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

ÇAYKARA Yapı Denetim Ltd.Şti.- Bolluca Mahallesi, Abdullah Gül Caddesi, Rezzan Sokak, No:1 ARNAVUTKÖY / İSTANBUL

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz ; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi Eski 399 ada 2 parsel, yeni 720 ada 3 nolu parselde kayıtlı "5 KATLI BETONARME İMALATHANE VE ARSASI" nitelikli taşınmazdır.

Parsel geometrik olarak yamuk şeklinde, topoğrafik olarak düz yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 5 kattan oluşan, depo ve idari bina bulunmakta olup, mevcutta market zinciri olan firmanın deposu olarak kullanılmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

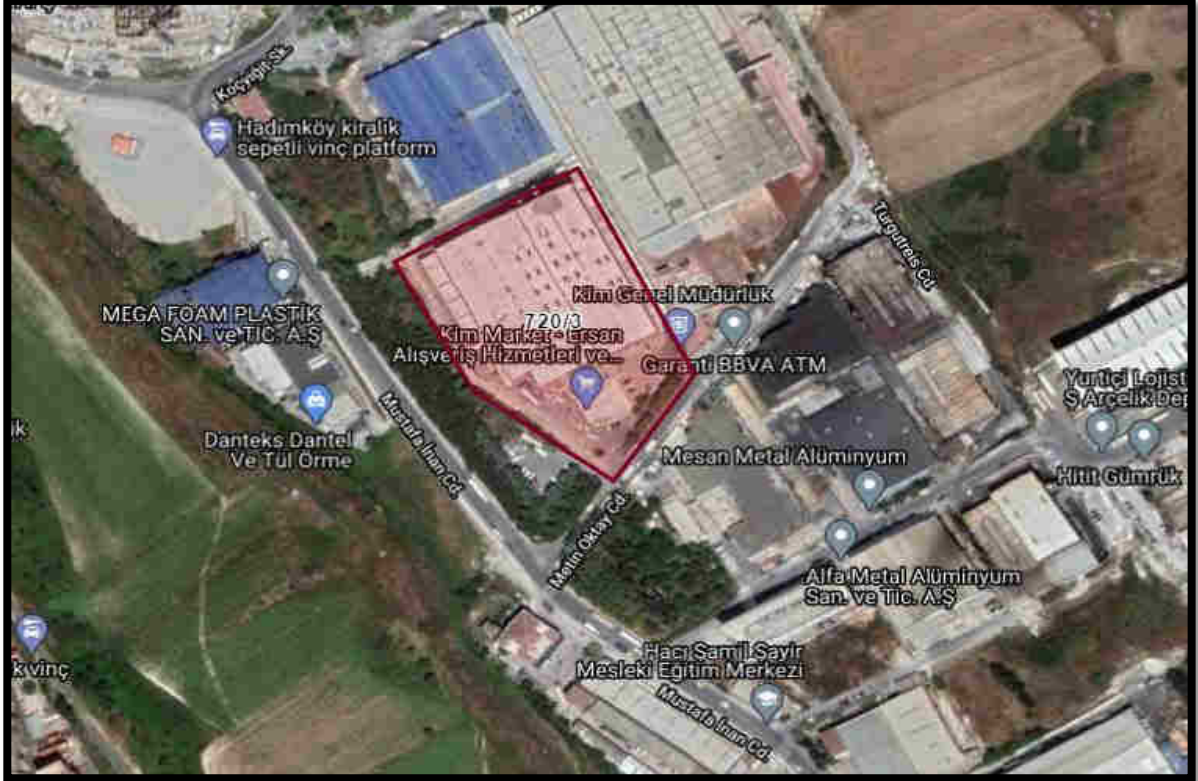
Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma hızı düşük olup, yakın çevresinde boş arsalar, endüstri yapıları ile çeşitli işyerleri bulunmaktadır.

Yakın çevresinde Hacı Şamil Sayir Mesleki Eğitim Merkezi, Hadımköy Merkez Cami, Hadımköy Stadi bulunmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Hadımköy Mahallesi'nin doğu bölümünde yer almaktadır. Ulaşım Haraççı Hadımköyü Yolundan Koçyiğit Sokağına girdikten 450 m sonra sola Mustafa İnan Caddesine döndükten sonra yaklaşık 400 m ilelenip sonra solda yer Metin Oktay Caddesine girildiğinde solda yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 720 ada, 3 parsel numarasında kayıtlı, 18.182,90 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan "5 KATLI BETONARME İMALATHANE VE ARSASI" nitelikli taşınmazdır.

Parsel üzerinde yer alan yapılar iyi durumda, bakımlı olup, halihazırda depo ve idari bina olarak kullanılmaktadır.

İncelenen mimari projesine göre 2 bodrum katta depo kısmında sığınak, otopark alanları, asma katında teknik alan, 1.bodrum katında depo kısmında teknik alanlar, imalathane, otopark alanları idari bina kısmında mutfak, yemekhane, doktor odası, spro odası, showroom alanı, toplantı odası, zemin katında depo kısmında üretim ve imalathane alanı idari bina kısmında lobi ve ofisler; 1 normal katta idari bina kısmında ofisler, 2. normal katta idari bina kısmında ofisler ve çatı katında idar ibina kısmında toplantı odası ve teras alanı bulunmaktadır.

Projesine göre kat alanları aşağıda verildiği gibidir:

Katı	Alanı
2.Bodrum	900,00 m2
Asma	45,05 m2
1.Bodrum	4.674,52 m2
Zemin	10.099,19 m2
1.Normal	682,24 m2
2.Normal	365,06 m2
Çatı	194,57 m2
TOPLAM	16.960,63 m2

Mahallinde yapılan incelemede, mimari projesinden aykırı olarak taşınmazın kuzeydoğu kısmında yaklaşık 1192 m² alana sahip mevcutta yemekhane ve depo olarak kullanılan bölüm inşa edildiği görülmüştür. Toplam mevcut bina alanı 18.152,63 m²'dir.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme Çelik
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	3A
Kullanım Amacı	:	Depo ve İdari Bina
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Sandviç Panel
Dış Cephe	:	Dış cephe kaplamalı
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Depo bölümünde zemini sanayi tipi dökme beton, duvarları boyalıdır. İdari bölüm zemini seramik kaplı olup, duvarları alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Fabrika binanın çatısı sandviç paneldir. Isıtma ve soğutma sistemi olarak klima kullanılmaktadır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede, mimari projesinden ayrı olarak taşınmazın kuzey kısmında yaklaşık 1192 m² alana sahip mevcutta yemekhane ve depo alanı olarak kullanılan bölüm inşa edilmiştir. Projesine ayrı olarak inşa edilen kısmın 358 m² 'si için 1 numaralı yapı tatil tutanğı görülmüş olup herhangi bir encümen kararına rastlanmamıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Arnavutköy İlçesi

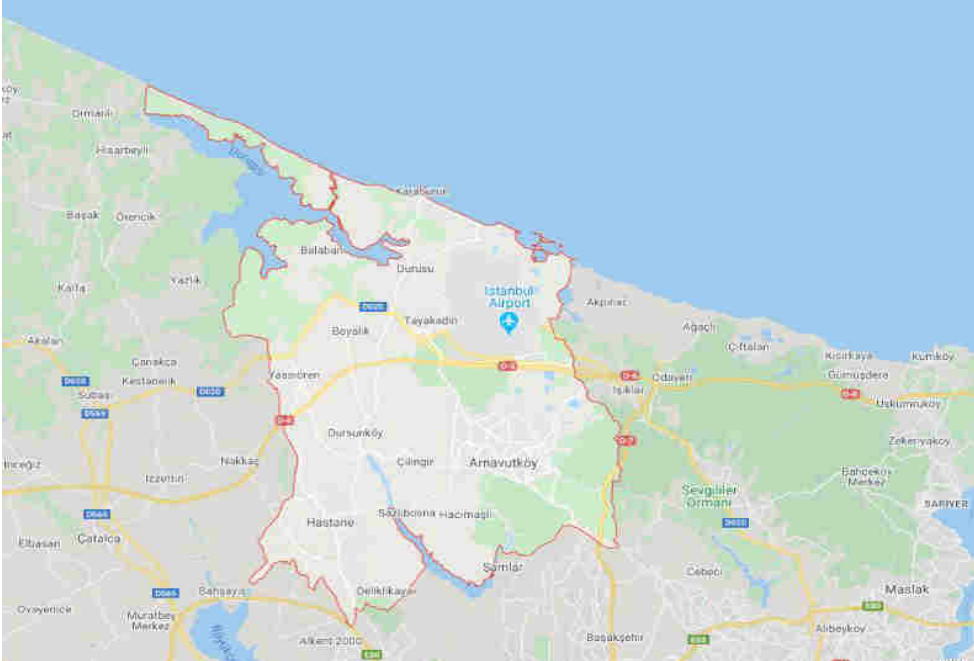
Arnavutköy, Cumhuriyet döneminde önce Eyüp İlçesi'ne bağlı bir köy iken, Gaziosmanpaşa'nın 1963 yılında ilçe haline gelmesiyle buraya bağlanmış 1987 yılında ise Gaziosmanpaşa İlçesi'ne bağlı belde statüsünü kazanmıştır. Günümüzde Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan Hadımköy 1969, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk ise 1994 yılında belde statüsü kazanmıştır.

5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile birlikte Boğazköy, Bolluca, Durusu, Haraççı, Hadımköy ve Taşoluk belediyeleri Arnavutköy Belediyesi'ne ilhak edilmiş, Çatalca'ya bağlı Bahşayış Mahallesi ile Çatalca ve Gaziosmanpaşa ilçelerinin sınırları içinde bulunan 8 orman köyüne Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı Şamlar Köyü'nün Sazlıdere Baraj Gölü'nün kuzeyinde kalan kısmı Arnavutköy sınırları içine dâhil edilmiştir

Yeni kurulan Arnavutköy İlçesi İstanbul'un 39 ilçesinden biri hâline gelirken, ilçe topraklarının tamamı Arnavutköy İlçe Belediyesi'nin hizmet alanı olarak kabul edilmiştir. Böylece Arnavutköy yaklaşık 45 yıl bağlı kaldığı Gaziosmanpaşa'dan ayrılarak müstakil ilçe hâline gelmiştir. Toplam 506,52 km² yüzölçüme sahip olan ilçe, İstanbul'un arazi büyüklüğü bakımından dördüncü büyük ilçesi olmuştur

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

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



Harita 2 - Arnavutköy'ün Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International Gayrimenkul Piyasası 2019 İkinci Yarı Araştırma Raporu)

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3,2%	7,5%	2,8%	0,9%	-5,0%*	5,0%*
Enflasyon	8,5%	11,9%	20,3%	11,8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26,8	-\$40,6	-\$20,7	\$8,0	\$2,9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3,1%	-4,8%	-2,6%	1,1%	0,4%*	-0,2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3,52	3,78	5,30	5,96	7,02*	7,26*
İşsizlik Oranı	12,0%	9,9%	13,5%	13,7%	17,2%*	15,6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

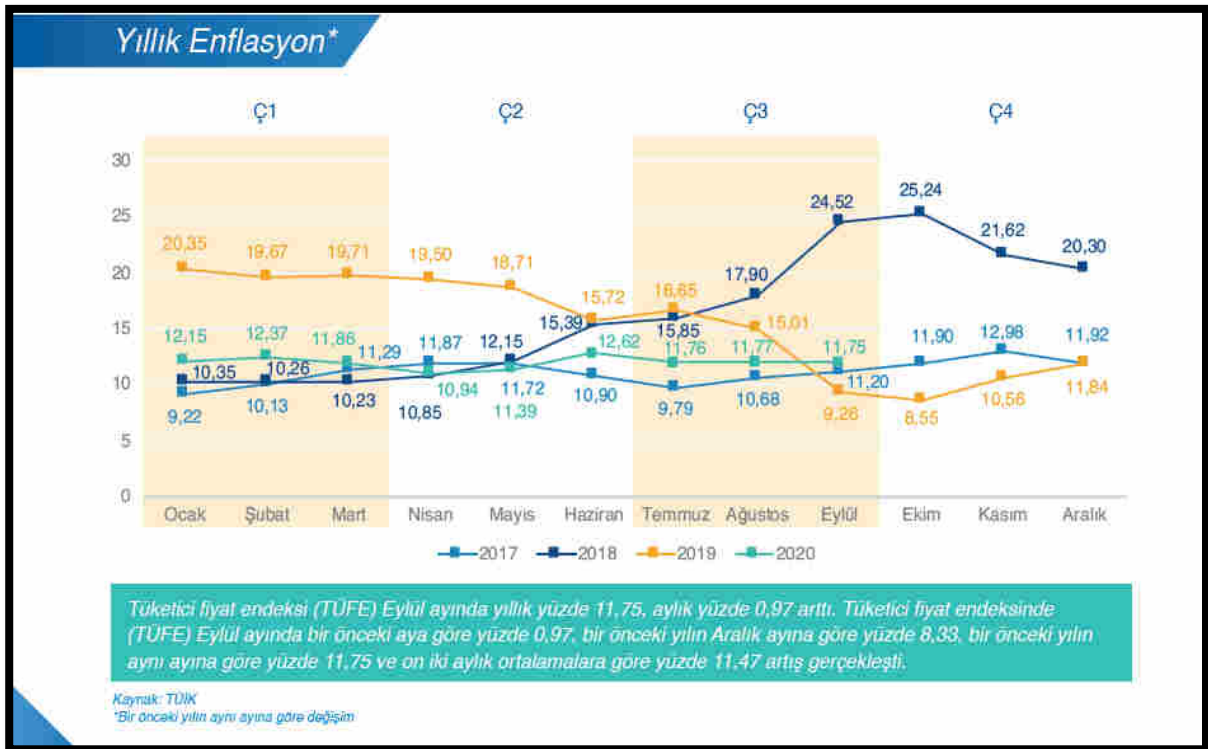
FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşılabilir. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International Gayrimenkul Piyasası 2020 İlk Yarı Araştırma Raporu)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırların % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöüründe alım/satımlarda hareketliliğinin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

Türkiye genelinde geçen yıl (2020) gayrimenkul satış adedinde yüzde 14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde 76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul (konut, iş yeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2 milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2 milyon 338 bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1 milyon 499 bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215 bin 589 adetle Ankara, 144 bin 463 adetle İzmir, 104 bin 160 adetle Antalya ve 100 bin 952 adetle Bursa takip etti.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."

(Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3.Çeyrek Raporu)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Net imar parseli olması,
- * Merkeze yakın konumda yer alması
- * Ruhsat ve iskan belgesinin bulunması.
- * Ulaşılabilirliğinin iyi olması.
- * Cins tahsisinin yapılmış olması,

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Hisseli mülkiyete sahip olması.
- * Belirli bir alıcı kitesine hitap etmesi.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

1 Foma Emlak

Tel 0 532 578 07 42

Aynı bölgede, yakın konumda, 734 ada 4 parsel tek mülkiyete sahip olup, emsal: 1,50 3 kat sanayi alanında yer almaktadır. Taşınmaz 17.508 m² alana sahip olup, 67.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	17508 .-M ²	67.000.000 .-TL	3.827 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

2 Bomonti Emlak

Tel 0 553 621 20 00

Aynı bölgede, yakın konumda, 658 ada 2 parsel tek mülkiyete sahip olup, emsal: 1,00 3 kat sanayi alanında yer almaktadır. Taşınmaz 10.400 m² alana sahip olup, 34.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	10400 .-M ²	34.750.000 .-TL	3.341 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

3 Arsaş Gayrimenkul

Tel 0 532 551 69 26

Aynı bölgede, yakın konumda, tek mülkiyete sahip olup, emsal: 1,50 3 kat sanayi alanında yer almaktadır. Taşınmaz 5.650 m² alana sahip olup, 18.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	5650 .-M ²	18.000.000 .-TL	3.186 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

4 Atak Gayrimenkul

Tel 0 532 577 12 82

Aynı bölgede, yakın konumda, tek mülkiyete sahip olup, emsal: 1,50 3 kat sanayi alanında yer almaktadır. Taşınmaz 14.200 m² alana sahip olup, 44.900.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	14200 .-M ²	44.900.000 .-TL	3.162 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

5 TGM Trend Gayrimenkul

Tel 0 544 420 06 34

Aynı bölgede, yakın konumda, tek mülkiyete sahip olup, emsal: 1,50 3 kat sanayi alanında yer almaktadır. Taşınmaz 5.160 m² alana sahip olup, 17.500.000-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 5160 .-M² 17.500.000 .-TL 3.391 .-TL/M²

6 Gürses Gayrimenkul

Tel 0 532 437 61 48

Ömerli Sanayi bölgesinde tek mülkiyete sahip olup, emsal: 1,50 3 kat sanayi alanında yer almaktadır. Taşınmaz 5.000 m² alana sahip olup, 16.200.000-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 5000 .-M² 16.200.000 .-TL 3.240 .-TL/M²

Bina Emsalleri

7 Gold Gayrimenkul

Tel 0 532 574 77 45

Aynı bölgede, yakın konumda, toplam 3.600 m² kullanım alanlı olan, 6 katlı, yaklaşık 10 yıllık fabrika binası pazarlıklı olarak 14.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 3600 .-M² 14.000.000 .-TL 3.889 .-TL/M²

8 MY Grup İnşaat

Tel 0 532 397 14 98

Aynı bölgede, yakın konumda, 5.950 m² imar parseli üzerinde, toplam 12.000 m²lik kapalı alana sahip köşe konumlu, 3 katlı yaklaşık 10 yıllık fabrika 37.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 12000 .-M² 37.000.000 .-TL 3.083 .-TL/M²

9 Öz İnşaat Gayrimenkul

Tel 0 533 707 92 77

Aynı bölgede, yakın konumda, 6.000 m² imar parseli üzerinde, toplam 14.000 m²lik kapalı alana sahip köşe konumlu, 4 katlı yaklaşık 8 yıllık fabrika 65.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 14000 .-M² 65.000.000 .-TL 4.643 .-TL/M²

10 Remax Eksen

Tel 0 532 497 65 11

Aynı bölgede, yakın konumda, 5.750 m² imar parseli üzerinde, toplam 12.400 m²lik kapalı alana sahip köşe konumlu, 4 katlı yaklaşık 20 yıllık fabrika 36.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 12400 .-M² 36.000.000 .-TL 2.903 .-TL/M²

11 Yazıcı Gayrimenkul

Tel 0 532 665 22 10

Aynı bölgede, yakın konumda, 5.500 m² imar parseli üzerinde, toplam 13.500 m²'lik kapalı alana sahip köşe konumlu, 4 katlı yaklaşık 4 yıllık fabrika 60.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK 13500 .-M² 60.000.000 .-TL 4.444 .-TL/M²

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olacaktır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		67.000.000	34.750.000	18.000.000	44.900.000	17.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	18182,9	17.508	10.400	5.650	14.200	5.160
BİRİM M ² DEĞERİ		3.827	3.341	3.186	3.162	3.391
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK
		0%	-7%	-15%	0%	-15%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	SANAYİ 1,50	SANAYİ EMSAL: 1,50	SANAYİ EMSAL: 1,00	SANAYİ EMSAL: 1,50	SANAYİ EMSAL: 1,50	SANAYİ EMSAL: 1,50
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	10%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	YAPILAŞMIŞ PARSEL-HER TÜRLÜ ALTYAPIYA SAHİP	YAPILAŞMAMIŞ ORTA KÖTÜ	YAPILAŞMAMIŞ ORTA KÖTÜ	YAPILAŞMAMIŞ ORTA KÖTÜ	YAPILAŞMAMIŞ ORTA KÖTÜ	YAPILAŞMAMIŞ ORTA KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	5%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-2%	-20%	-5%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.000	3.444	3.275	2.549	3.004	2.713

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU BİNA						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (7)	EMSAL (8)	EMSAL (9)	EMSAL (10)	EMSAL (11)
SATILIK FİYATI		14.000.000	37.000.000	65.000.000	36.000.000	60.000.000
SATILIK TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	18152,63	3.600	12.000	14.000	12.400	13.500
BİRİM M ² DEĞERİ		3.889	3.083	4.643	2.903	4.444
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	BENZER	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-10%	-5%	0%	-5%	-5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	FABRİKA-DEPO	FABRİKA BENZER	FABRİKA BENZER	FABRİKA BENZER	FABRİKA BENZER	FABRİKA BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ARSA ALANI ARSA ALANINA İLİŞKİN DÜZELTME	18182,9	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		15%	15%	15%	15%	15%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI	BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	ORTA İYİ
		0%	0%	0%	15%	-5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	0%	5%	15%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3840	3.694	3.083	4.875	3.339	4.222

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanı, niteliği, konum ve yapılaşma durumuna en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz depo ve idari binası nitelikli olup, benzer nitelikteki taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Değerleme konusu parsel alanı 18.182,90 m² parsel üzerindeki yapıların toplam alanı ise 16.960,63 m²'dir. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş olup, bölge emlakçılarından görüş alınmıştır. Taşınmazın ortalama paçal bina birim m² değerinin taşınmazın inşaat kalitesi, yapım yılı, parsel büyüklüğü gibi özelliklerine bağlı olarak 3.100-4.500 TL/m² gibi geniş bir aralıkta olabileceği öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)
720	3	18.152,63	3.840	69.706.099,20
TAŞINMAZIN YUVLARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)				69.710.000,00
TAŞINMAZIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				62.490.000,00

Parsel üzerindeki yapı projesinden farklı uygulamalar içermekte olup yapı tatil tutanakları ve encümen kararları mevcuttur. Ancak ruhsat iptaline dair herhangi bir bilgi olmaması nedeni ile yasal durum değeri proje alanı üzerinden takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
720	3	16.960,63	4.000	67.842.520,00
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				67.840.000,00
TAŞINMAZIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				60.813.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu 720 ada 3 parsel için ise ~3.000.-TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
720	3	18.182,90	3.000	54.548.700,00
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				54.548.000,00

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapının 2020 yılı bayındırlık ve iskan bakanlığı tarafından belirlemiş olan 3A yapı sınıfı birim maliyeti m²/1100.-TL dir. Yapının tadilatlı olması göz önünde bulundurularak amortisman düşülmüş ve hesaplamalar yapılmıştır. Değer arttırıcı unsurların (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) arsa+bina maliyetinin %10 'u kadar olacağı öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri	3.000 .-TL/M ²	X	18.182,90 M ²	= 54.548.000 .-TL
Bina Değeri (Yasal Alan)	975 .-TL/M ²	X	16.960,63 M ²	= 16.536.614 .-TL
Bina Değeri (Kaçak Alan)	700 .-TL/M ²	X	1.192,00 M ²	= 834.400 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)		=		7.191.901 .-TL
TOPLAM				= 79.110.916 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				= 79.111.000 .-TL
TAŞINMAZIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				= 70.917.000 .-TL

Parsel üzerindeki yapı projesinden farklı uygulamalar içermekte olup yasal durum değeri proje alanı üzerinden takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN YASAL DURUM DEĞERİ				
Arsa Değeri	3.000 .-TL/M²	X	18.182,90 M²	= 54.548.000 .-TL
Bina Değeri	975 .-TL/M²	X	16.960,63 M²	= 16.536.614 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonü , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 7.108.461 .-TL
TOPLAM =				78.193.076 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ =				78.194.000 .-TL
TAŞINMAZIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				= 70.095.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın Değeri ;

TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	69.710.000,00 TL
TAŞINMAZIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	62.490.000,00 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ (.-TL)	67.840.000,00 TL
TAŞINMAZIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİ TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ (.-TL)	60.813.000,00 TL

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	79.111.000,00 TL
TAŞINMAZIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİ TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ (.-TL)	70.917.000,00 TL
<i>Hissenin Toplam Arsa Değeri (.-TL)</i>	<i>48.898.000,00 TL</i>
<i>Hissenin Toplam Bina Değeri (.-TL)</i>	<i>22.019.000,00 TL</i>
TAŞINMAZIN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ (.-TL)	78.194.000,00 TL
TAŞINMAZIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN.TİC.A.Ş. HİSSESİ TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ (.-TL)	70.095.000,00 TL
<i>Hissenin Toplam Arsa Değeri (.-TL)</i>	<i>48.898.000,00 TL</i>
<i>Hissenin Toplam Bina Değeri (.-TL)</i>	<i>21.197.000,00 TL</i>

Müşteri talebi doğrultusunda Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yönteminde bulunan toplam değerlerin arsa ve bina olarak ayrımları yukarıdaki tabloda gösterilmiştir. Değer arttırıcı unsur başlığı altında takdir edilen değerlerin binaya ilişkin olması nedeni ile bina değeri içerisinde belirtilmiştir. Pazar Yaklaşımı Yönteminde ise takdir edilen arsa değerinin toplam değerden düşülerek toplam bina değeri takdir edilmiştir.

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Emsal yönteminde binanın paçal birim m2 değeri öngörülürken parsel alanının büyüklüğü ve parselde imar hakkına göre emsal inşaat alanının tamamının kullanılmamış olması dikkate alınmıştır. Parsel üzerinde ana gayrimenkul olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yönteminin daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne **yeniden inşa etme yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, parsel üzerindeki yapının tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması
6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin alındığı ancak ruhsat ve iskanında bulunmayan mevcutta yemekhane ve depo olarak kullanılan 1192 m²'lik bir alan oluşturulduğu görülmüştür. İskan tarihinden sonra kaçak olarak inşaat edilen 358 m² alan için yapı tatil tutanağı tutulmuş olup, devamında herhangi bir encümen kararına rastlanmamıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 Ölçekli imar planı dahilinde yer almasına ve tercih edilen bölgede yer almasına karşın mevcut kullanımları nedeniyle belirli bir alıcı kitlesine hitap edecekleri düşünülmektedir.

Taşınmaz üzerinde icrai haciz şerhi bulunmaktadır. Taşınmaz hisseli mülkiyettir. Ayrıca parsel üzerinde, proje harici 1192 m²'lik alan inşa edilmiş olup, bu alanın 358 m²'si için yapı tatil tutanağı düzenlendiği ancak daha sonrasında herhangi bir encümen kararı bulunmadığı görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın;

09.03.2021 **tarihli ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN. TİC. A.Ş. Hissesi**
toplam yasal durum değeri için ;

70.095.000 .-TL

(Yetmiş Milyon Doksan Beş Bin TürkLirası)

KDV dahil değeri için:

82.712.100 .-TL

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı

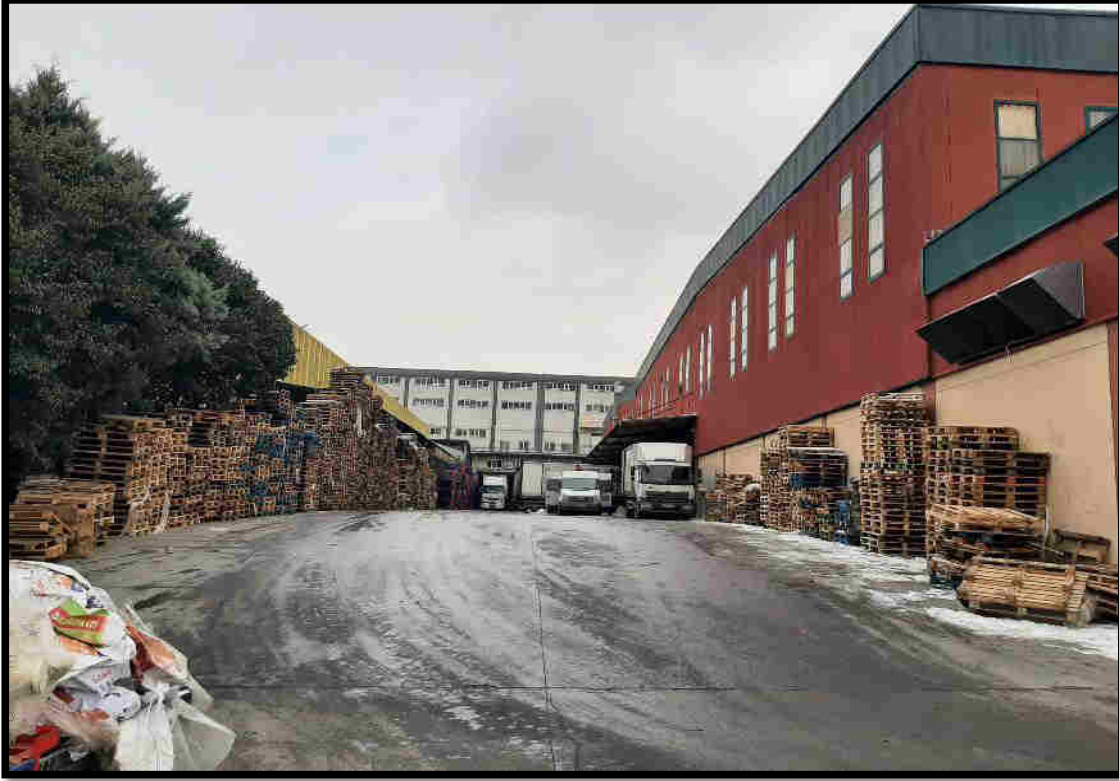


Eren KURT

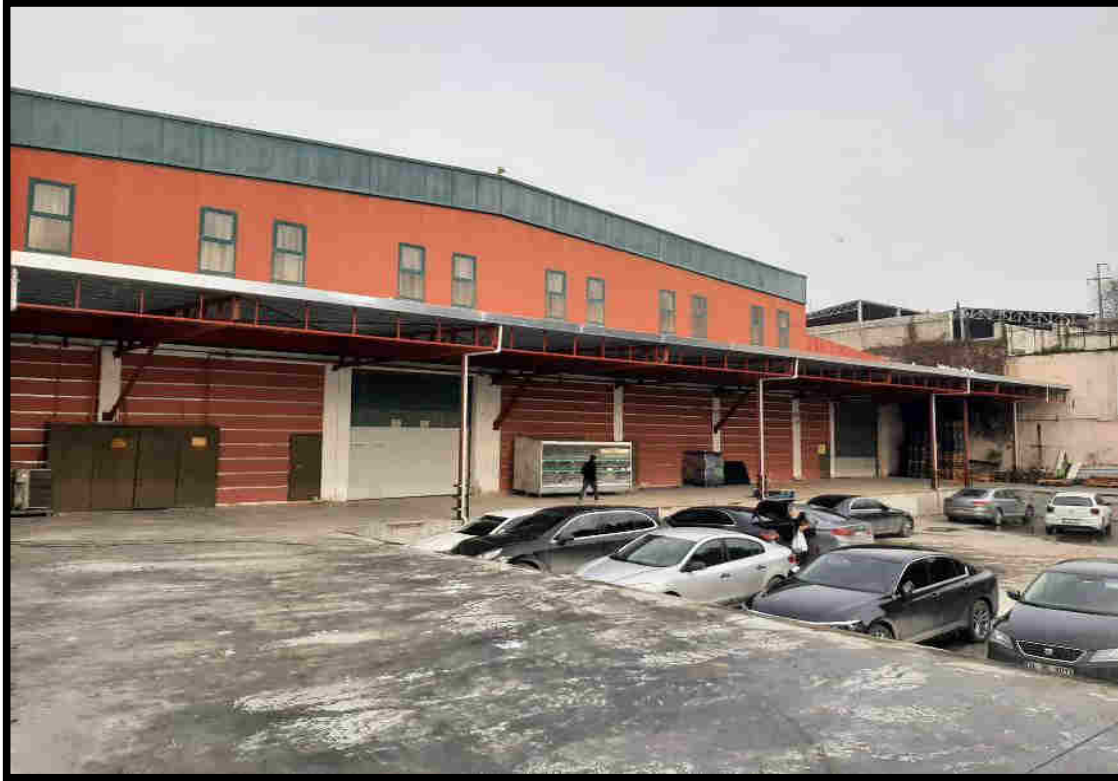
Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

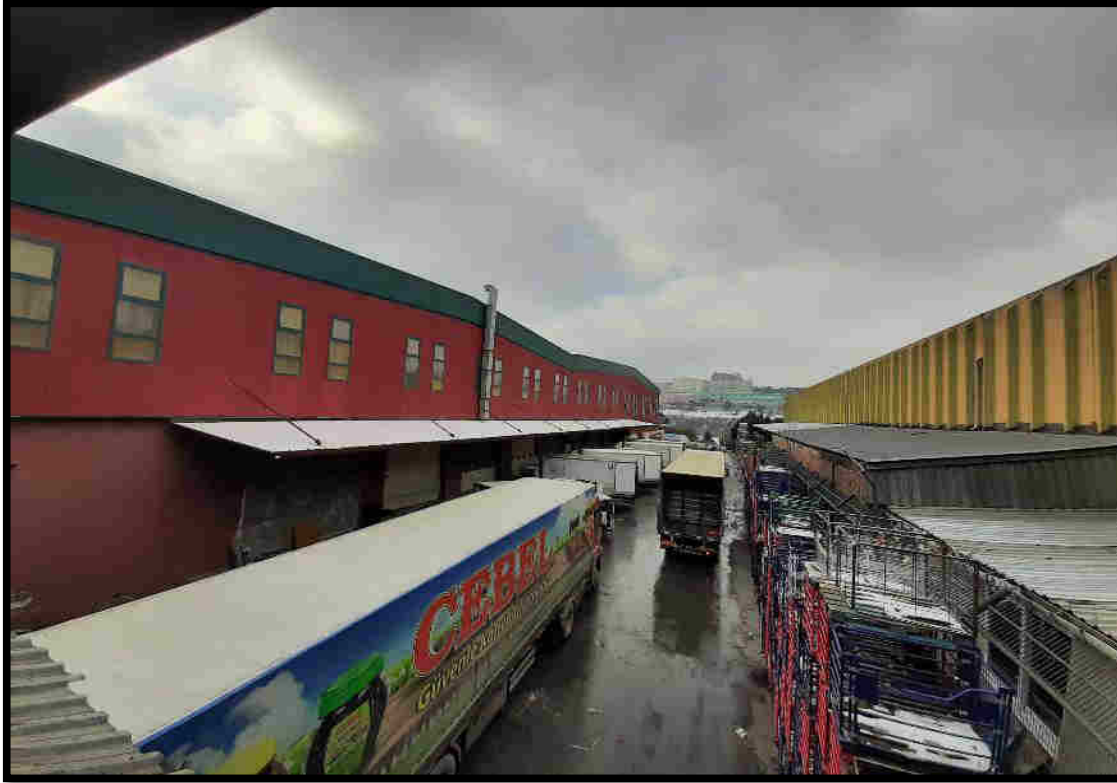
FOTOĞRAFLAR



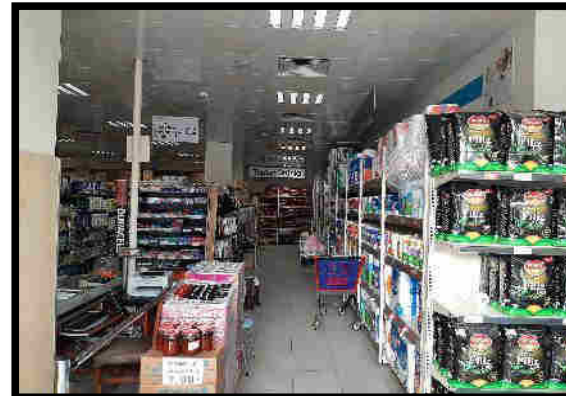
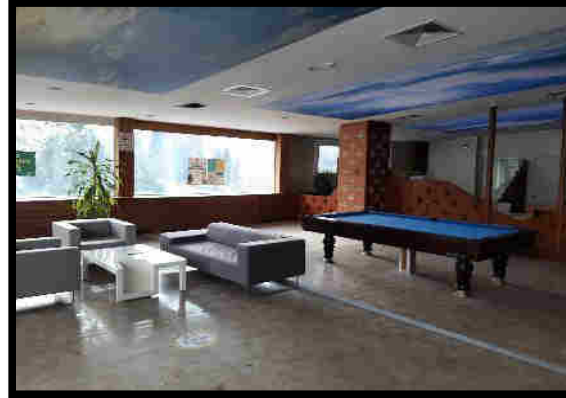
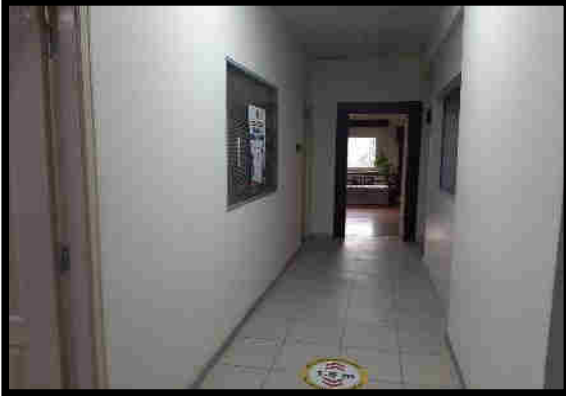














İli	İSTANBUL	İlçe	ARNAVUTKÖY	Mahallesi	HADIMKÖY	Köyü		Sokağı		Mevkii	DERE	Satış Bedeli	0.00	Pafta No.	304-4Ha-b	Ada No.	399	Parsel No.	2	Yüzölçümü	ha	m ²	dm ²
Fotoğraf **																							
Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ																							
5. KATLI BETON-ARME İMALATHANE VE ARSASI																							
Plandıdır																							
Zemin Sistem No : 189213X8																							
Diğer Cins Değişiklikleri : İşlemden																							
Edinme Sebebi																							
ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİM TİCARET A.Ş.																							
Sahibi																							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih													
	16040	75	336		04/08/2014																		
Siciline Uygundur.																							
NOT: * Mülkiyetin gayri ayrı haklarla seneler için tapu kütüğüne muraçatı edilmektedir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince Büres-değişikliği İlgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.																							

GAYRİMENKULÜN



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	720/3
Taşınmaz Kimlik No:	98845336	AT Yüzölçüm(m2):	18182.90
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Arnavutköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HADIMKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	105/10401	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME İMALATHANE VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA REZERV YAPI ALANI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: -01/04/2013 Sayı: -652(Şablon: Diğer)	(SN:8037856) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Arnavutköy - 03-04-2013 10:22 - 6646	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
417139021	(SN:6661414) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. V	-	1629960/1818290	16299.60	18182.90	İmar (TSM) 26-02-2018 5386	-
417139022	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	22353/1818290	223.53	18182.90	İmar (TSM) 26-02-2018 5386	-
417139023	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	165977/1818290	1659.77	18182.90	İmar (TSM) 26-02-2018 5386	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Kocaeli 8. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2019/179547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16971.67 TL bedel ile Alacaklı : Nurcan Subaşı lehine haciz işlenmiştir.	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. VKN		Arnavutköy - 10-08-2020 10:46 - 18138	
Serh	TOKİ LEHİNE ŞUFA ŞERHİ 29.12.2005 YEV:8892	MALİYE HAZİNESİ VKN	(SN:3486) T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	Çatalca - 29-12-2005 00:00 - 8892	
Beyan	D.S.İ 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUN 7. MADDESİNE GÖRE 25/08/1997 TARİH VE 5027 YEVMIYE İLE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ KONUNMUŞTUR	MALİYE HAZİNESİ VKN	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Çatalca - 25-08-1997 00:00 - 5027	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLI DİR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	30000000.00 TL	yıllık%36	1/0	F.B.K.	Arnavutköy - 17-09-2014 10:26 - 19065
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Arnavutköy - HADIMKÖY Mah. - (Aktif) - 720 Ada - 3 Parsel	1629960/1 818290	(SN:6661414) ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş. V	30000000.00 TL	Arnavutköy - 17-09-2014 10:26 - 19065	-	

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	1.00 ETL	-	1/0	-	Çatalca - 16-01-1970 00:00 - 1
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Arnavutköy - HADIMKÖY Mah. - (Aktif) - 720 Ada - 3 Parsel	165977/18 18290	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	1.00 ETL	Çatalca - 16-01-1970 00:00 - 1	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 78uMx29iCQ1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





T.C.
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-78113197-115.02.01-17473
Konu : Hadımköy 720 Ada 3 Parsel

Ersan Alışveriş Hiz.ve Gıda San.Tic.A.Ş.
Hadımköy Mah. Metin Oktay Cad. No:3/1
Arnavutköy/İSTANBUL

İlgi : Vk.Nigar CAN'ın 23.02.2021 tarih ve 17142 sayılı dilekçesi.

İlgi sayılı dilekçe ile Hadımköy 720 ada 3 parselin imar durumu hakkında bilgi talebinde bulunmaktadır.

Hadımköy 720 ada 3 parsel; 08.05.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2.Etap Uygulama İmar Planı'nda Emsal:1,50 Taks:0,60 H:serbest maks:3 kat sanayi alanında kalmaktadır. Bilgilerinizi rica ederim.

Osman AKKAYA
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:Hadımköy 720 Ada 3 Parsel Plan Örneği

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BENN4AS69

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/arnavutkoy-belediyesi-cbys>

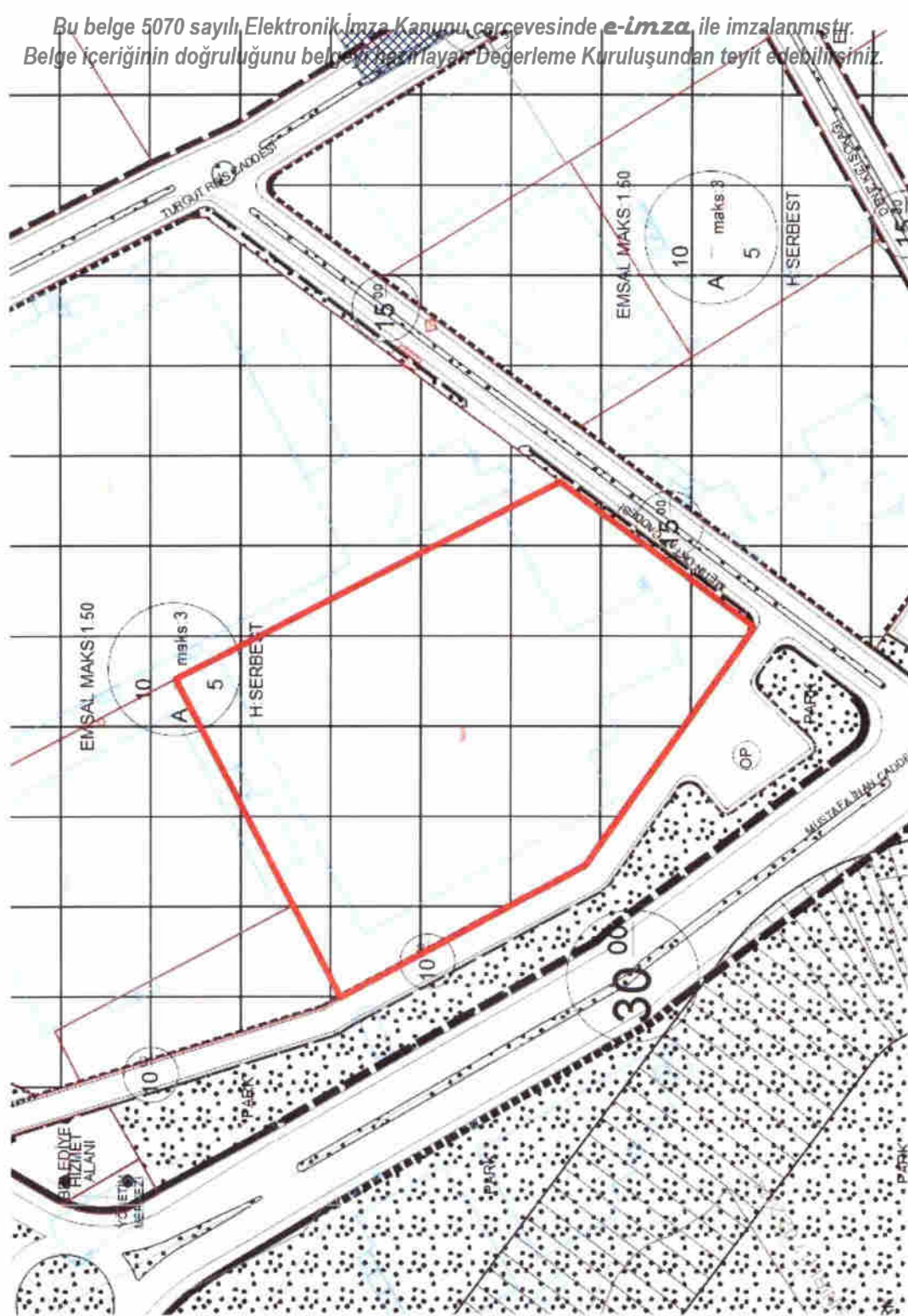
Adres:Taşoluk Mahallesi Kazım Karabekir Caddesi No:88
Arnavutköy/İSTANBUL
Telefon:444 4 597
e-Posta:imarisleri@arnavutkoy.bel.tr

Kep Adresi:arnavutkoy@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fidan ŞAHİNER
Unvanı: Tekniker
Faks:(212) 685 11 47
<https://www.arnavutkoy.bel.tr/>



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



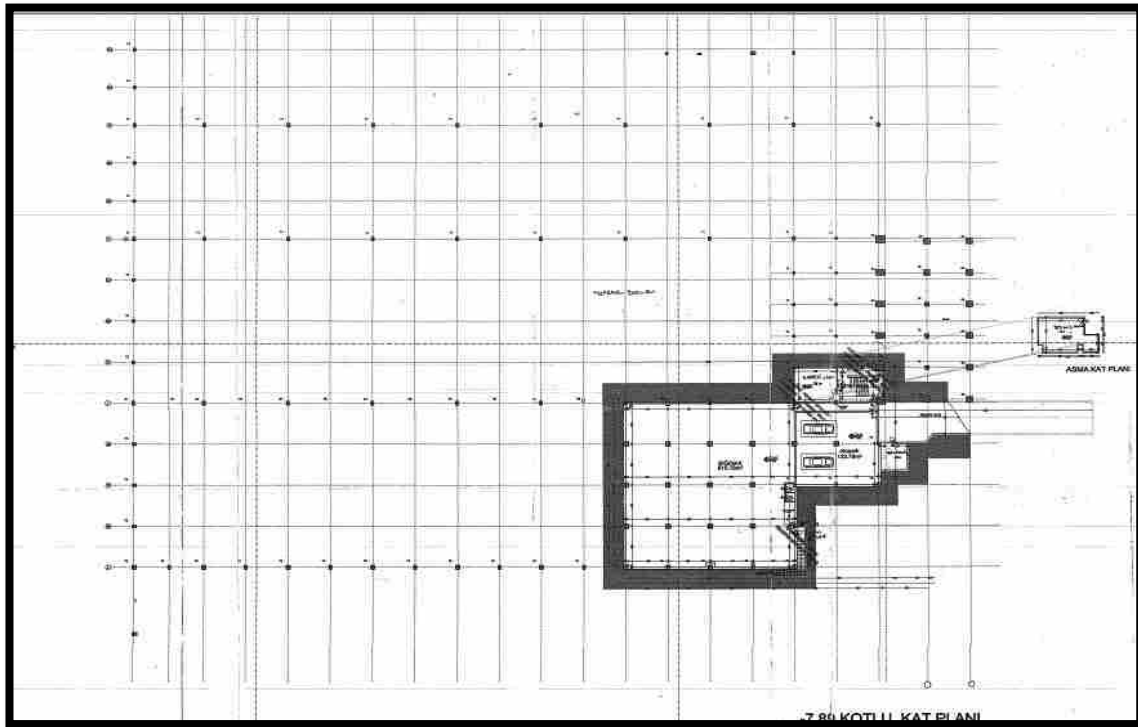
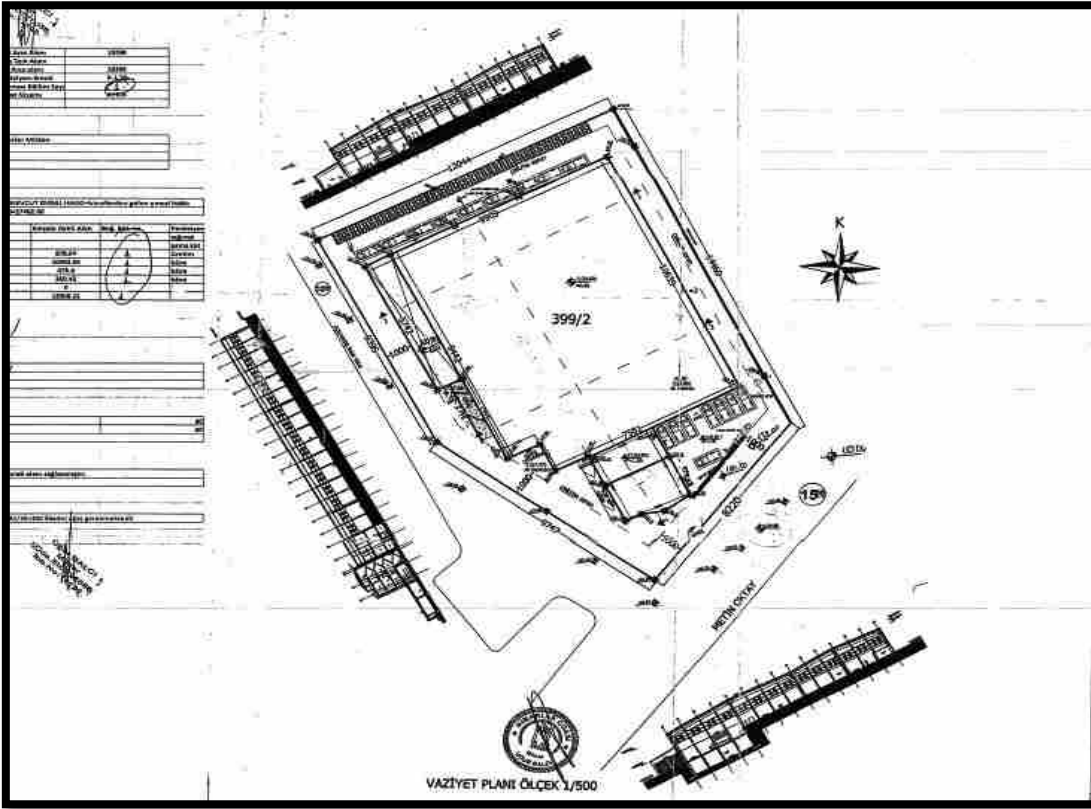
TASKÖPRÜ İNŞAAT		TASKÖPRÜ İNŞAAT					
MÜHENDİSLİK SAN. TİC. LTD.ŞTİ		MÜHENDİSLİK SAN. TİC. LTD.ŞTİ					
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI							
İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ							
PROJE ADI	MİMARİ TASARIM PROJESİ						
ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SAN. TİC. A.Ş.							
A.T. İNŞAAT PROJESİ							
KESİT							
KODU	MAHALLESİ	SOKAKI	FAYDASI	ARA	PARSE	BLUK	İNŞAAT TAR. VE BAYRA
ARNAVUTKÖY	İbrahimy	METİN ÖZTAY	ERİSİN-4	309	2		
ÖLÇE				KAT ADRESİ İL BÖLGE SAHİ		TOPLAM İNŞAAT ALANI	
İL	İLÇE	SANAYİ	BAŞÇEKİRÇE				16960,63m ²
PROJE MÜHÜR LİSTESİNİN				ODA ONAYI			
ADRESYARCI	ÜÇÜN BAŞLI			7008			
İNŞAAT	İBRAHİM						
ODA BAŞLIĞI	İBRAHİM						
MÜDÜR							
BAŞLIĞI							
ADRES							
YAPIL DENETİM ONAYI				BELEDİYE ONAYI			
ÇANKAYA YAPIL DENETİM LTD.ŞTİ.				KONTROL KURULU İMZA KALDIRILMIŞ			
Balıkesir Bulvarı No: 15				M. N. O.			
Balıkesir Tel: 0266 333 10 10				Sinan ALTUNÇ			
Müşteri No: 10000000000000000000				İmza No: 10000			
A.T. İNŞAAT				S. VALİCİKAYA			
YAFININ				ADRES TEL			
SAL SAHİ	ERSAN ALIŞVERİŞ İD.						
MÜHÜR							
PROJE BÜRO	TASKÖPRÜ İNŞAAT			TASKÖPRÜ İNŞAAT			
MÜHENDİSLİK SAN. TİC. LTD.ŞTİ				MÜHENDİSLİK SAN. TİC. LTD.ŞTİ			

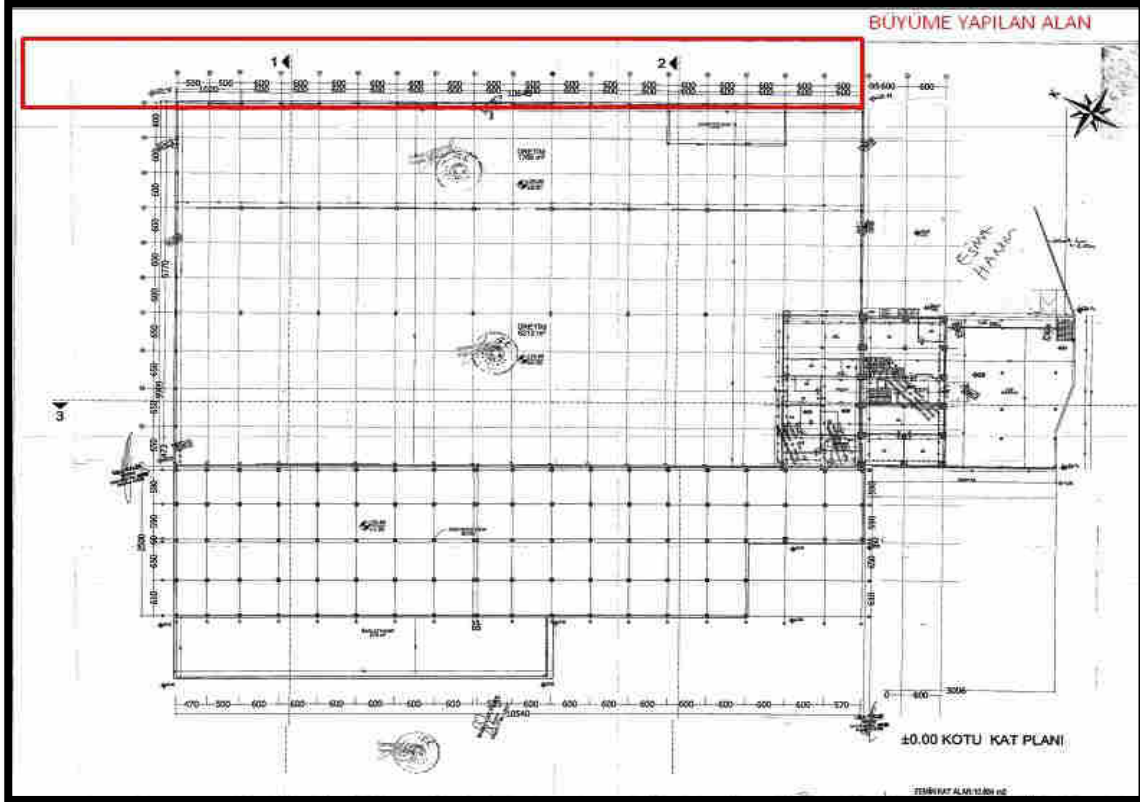
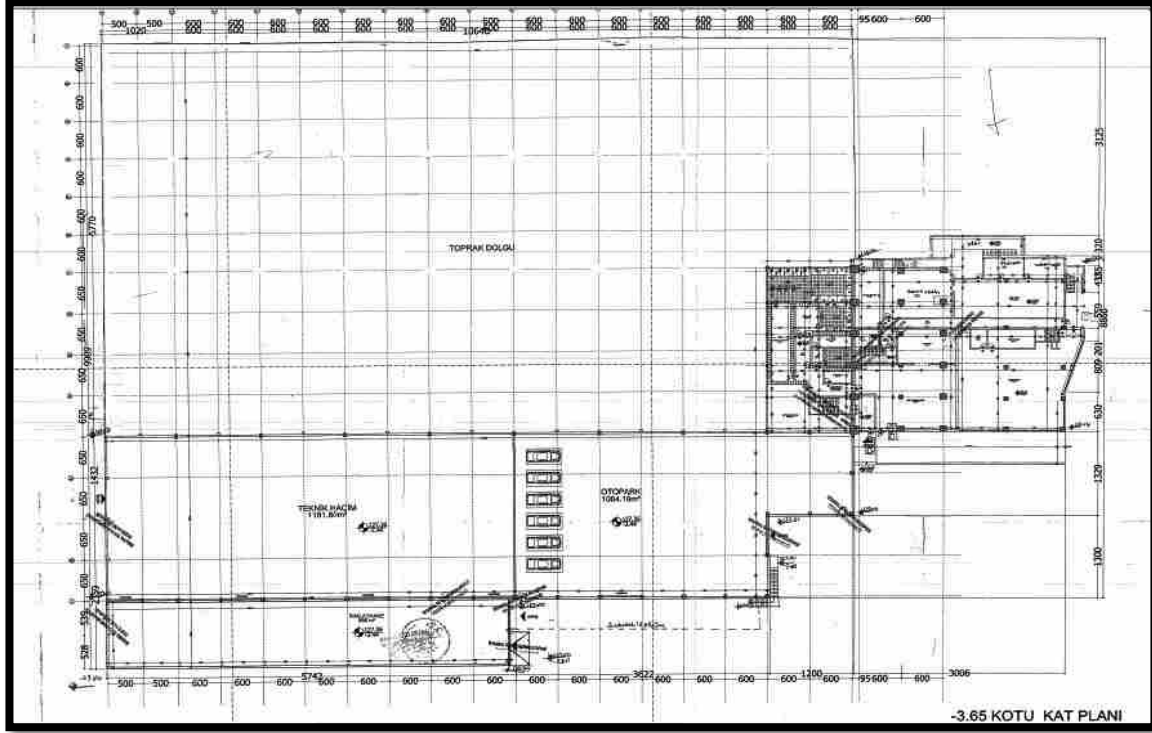
LISTE BEYANI
(KAT MÜLİYETİ İÇİN)

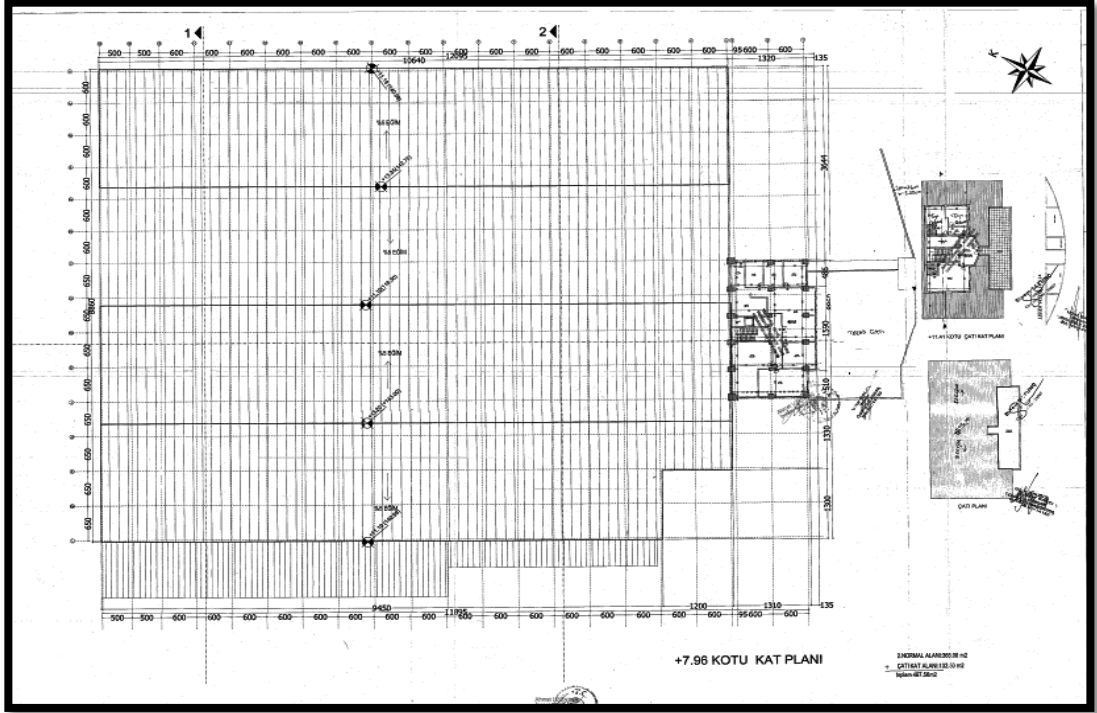
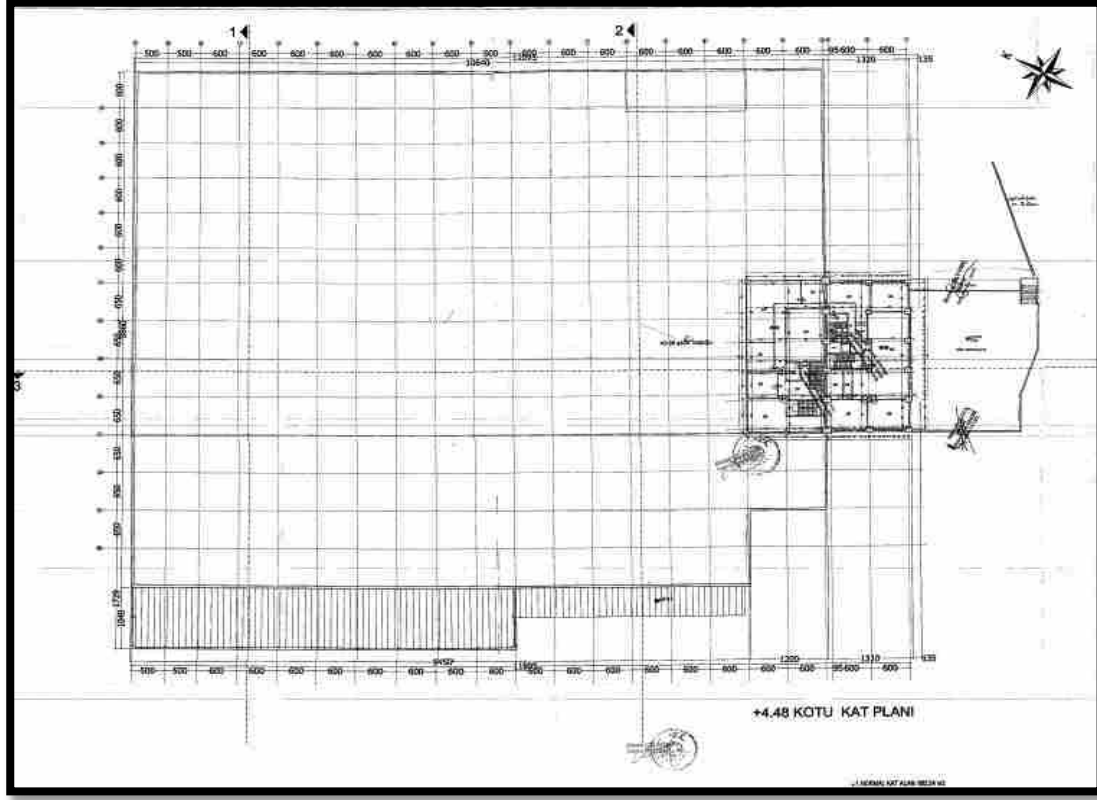
Bilgi için bölüm listesi yapılan taşınmazın tapu kayıtları (taahhüt II Arsenüklü İpoti Hesabı) mükafatı 12.05.2014'te 2. paragrafı sayısında kayıtlı gayrimenkul vakarında tapu kayıtları belirtilen taşınmazda kat listesi kurulumu için ilgili olarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12/2 maddesi hükümlerine aykırı olarak bölünmüş bölümler tarafından düzenlenen beyan edilmektedir.

S.NO	Bulunduğu Kat	No(su)	Arsa Payı	Etkililiği	Değer	İmar Oranı	SANİT
1	Bodrum, Zemin, 1. Kat, 2. Kat	İmalatlı	10249/28258		18.268.000	Tamamı	ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ VE GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş.

TOPLAM 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM 18268/28258 18.268.000 TL







YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARTINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇERİ KABÜLE VEYA İSKAN RUHSATINA ÇABAŞ TEŞKİL EDER.

1. Ruhsat Veren Kurum Hacımköy Belediye Başkanlığı		2. Ruhsat Tarihi 2011/1995		3. Ruhsat Numarası 703	
4. Ruhsat Veriliş Maksudu Yeni Yapı		5. Mahallesi İstasyon		6. Bina No 30L-111a 30L-111b	
7. Ada No 399		8. Parsel No 2			
9. İmar Durumu Tarihi 04.04.1995		10. İmar Durumu Numarası 647		11. İnşaat Türü Kalori fer	
12. Yekit Türü Sıvı		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Çatalca		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 27.02.1995	
15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 1050 - 7326		YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı Soyadı / Ünvanı ÖNDER ALTINDAĞ		20. Adı Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası		19. Adresi Merkez Efendi Cad. No:26 Topkapı-İST.		24. Adresi	
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanım Malesadı Fabrika Binası		26. Ünite Sayısı 6		27. Yüz Ölçümü 11.510.	
28. Yol Seyri 1		29. Yol Seyri 2		30. Toplam Kat Sayısı 3	
31. Yapının Yüksekliği 9,50		32. 1 m ² 'nin Maliyeti 1.282.000		33. Yapının Sınıfı 3	
34. Yapının Grubu 1		Toplam 6		Toplam 11.510,00m²	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 14.755.820,000		36. Alt Olduğu Yıl 1995		37. Yapının Arsa Değeri 2192160000	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 16.947.980,000		39. İskeletin Cinsi B A K		40. İskeletin Doğru Maddesi Tuğla	
41. Yığma Yapının Cinsi		RUHSAT EKİ PROJELER		FENNİ MES'ULÜN (TUS)	
42. Mimar Projesi H. Filizet Yücel İnş. Müh.		49. Adı Soyadı H. Filizet Yücel İnş. Müh.		50. Adresi Çarşı Cad. Kardeşler İşhanı No:9 K:3 Bayrampaşa/İST.	
43. Statik Proje Çoşkun Mühendislik		51. Tesisat Projesi V. Dairesi Bayrampaşa 29		52. Kurum Sicil No 29	
44. Tesisat Projesi		45. Doğru Toplamı		46. Kazı Toplamı	
47. Harici Çıkacak Kazı Toplamı		48. Harici Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer		53. Oda Sicil No 36708	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No	
58. Tutar (TL.)		59. Açıklama		60. Otopark Harcı	
Yol- Kanal Harcı		3		Trafik Komisyonunun gün ve Sayılı	
Bina-İnşaat Harcı		336.000.000		Kıran çevresinde parselinden otopark ihtiyacı karşılanmadığından	
Ceza		336.000.000		TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fenni adamının ds imzası alınarak İşbu YAPI RUHSATI verilmiştir. 2011/1995					
61. Düzenleyenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası HASAN NEBİOĞLU İnş. Müh. Fen Mühürü		62. Kontrol Edenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası NEBATI KANBOLAT İnş. Müh. REL. FEN. İŞLERİ MÜD.		63. Onaylayanın Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühürü SAVAŞ ÖCAL Belediye Başkanı	

		TAŞINMAZLARIN ERSAN ALIŞVERİŞ HİZMETLERİ GIDA SAN. TİC. A.Ş. YE AİT HİSSESİNİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)			
SIRA NO	İŞ KODU	2017	2018	2019	2020
		YASAL	YASAL	YASAL	YASAL
1	KİM-2101034 KARTAL	1.537.056 TL	1.901.800 TL	2.403.847 TL	3.120.000 TL
2	KİM-2101035 KÖRFEZ	3.178.618 TL	4.583.279 TL	5.618.183 TL	6.130.000 TL
	1	1.514.121 TL	2.183.226 TL	2.676.198 TL	2.920.000 TL
	2	637.798 TL	919.647 TL	1.127.303 TL	1.230.000 TL
	3	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
	4	642.983 TL	927.123 TL	1.136.468 TL	1.240.000 TL
	5	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	6	98.522 TL	142.059 TL	174.136 TL	190.000 TL
	7	93.336 TL	134.582 TL	164.971 TL	180.000 TL
3	KİM-2101036 S.PAŞA	5.227.658 TL	6.468.181 TL	7.928.696 TL	8.651.000 TL
4	KİM-2101037 BAKIRKÖY	190.770 TL	361.690 TL	443.360 TL	483.750 TL
5	KİM-2101038 ARNAVUTKÖY	-	51.992.676 TL	63.732.622 TL	70.095.000 TL
6	KİM-2101039 ATAŞEHİR	9.180.933 TL	11.359.569 TL	14.617.664 TL	15.949.333 TL
7	KİM-2101041 S.PAŞA	779.766 TL	964.805 TL	1.209.788 TL	1.320.000 TL
8	KİM-2101042 S.PAŞA	-	-	852.351 TL	930.000 TL
	13	-	-	357.437 TL	390.000 TL
	14	-	-	494.913 TL	540.000 TL



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

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

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



Tarih : 22.05.2018

No : 409553

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ozan ALDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.09.2019

Belge No: 2019-02.5484

Sayın Ozan ALDOĞAN

(T.C. Kimlik No: 24253726180 - Lisans No: 409553)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan