



DEĞERLEME RAPORU
TEK-ART İNŞAAT TİCARET
TURİZM SANAYİ VE YATIRIMLAR
A.Ş.

İSTANBUL - KÜÇÜKÇEKMECE - SAFRA-
KAPANARYA
"TARLASI OLAN 2 KARGİR FABRİKA"

2018-ÖZEL-009



DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrpgd@gmail.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	TEK-ART İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.
Talep tarihi	29.01.2018
Değerleme Süresi	2 Ay
Değerlenen Mülkiyet Hakları	TEK-ART İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. (Tam)
Raporun Konusu	Bu rapor, aşağıda adresi ve tapu kayıtları belirtilen "Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika) " nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
Rapor Tarihi	22.02.2018

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Söğütlü Çeşme Mahallesi, Halkalı Caddesi , No: 245, Küçükçekmece/ İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safera Mahallesi, Kapanarya Mevkii, 4389 parsel sayılı 37.338 m2 yüz ölçümlü Tek-Art İnşaat Ticaret Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. ye ait " Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika" nitelikli taşınmazdır.
Sahibi	TEK-ART İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. (Tam)
Mevcut Kullanım	Holding Binası ve TVEM Sütüdyoları
Parsel Yüzölçümü	37.338 m2
Tapu İncelemesi	<p>15.02.2018 Tarih ve saat 11.47 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sistemi üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde ;</p> <p>**Teferruat Bilgileri Bölümünde;</p> <p>* PR2-28 U-Hombak Markalı 160.000,00 ETL</p> <p>* 25.05.1966 Tarih ve 1877 yevmiye numarası ile 1,00 ETL değerinde evrakı müsbütiye müracaat.</p> <p>* Ek Teferruat : 09.10.1967 Tarih ve 4485 yevmiye numarası ile 1,00 ETL bedelle dosyasına müracaat.</p> <p>**Şerhler Bölümünde ;</p> <p>* 17.11.1967 Tarih ve 5144 yevmiye numarası ile İstanbul Elektrik T.T.İ. Umumi Müdürlüğü lehine seneliği 1 liradan 15 sene müddetle icar istical mukavelesi vardır. Lehdar İstanbul Büyükşehir Belediyesi .</p> <p>** İpotekler Bölümünde ;</p> <p>* 23.05.2005 Tarih ve 7331 yevmiye numarası ile Şekerbank T.A.Ş. lehine akdi 1. dereceden F.B.K. SDF hakkı bulunmayan 5.000.000.00,-TL İpotek tesis edilmiştir.</p> <p>* 04.05.2006 Tarih ve 7425 yevmiye numarası ile Şekerbank T.A.Ş. lehine 2. dereceden 45 yıllık F.B.K. SDF hakkı mevcut olan 6.000.000.00,-TL 45YILLIK ipotek tesis edilmiştir.</p> <p>* 28.12.2012 Tarih ve 32473 yevmiye numarası ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 3. dereceden F.B.K. SDF hakkı mevcut olan yıllık % 12 değişken faiz oranlı 15.000.000.00,-TL ipotek tesis edilmiştir.</p> <p>* 16.09.2015 Tarih ve 32928 yevmiye numarası ile Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 4. dereceden yıllık % 27 değişken faiz oranlı F.B.K. SDF hakkı mevcut olan 17.500.000.00,-TL ipotek tesis edilmiştir.</p> <p>* 19.01.2018 Tarih ve 2365 yevmiye numarası ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 5. dereceden F.B.K. SDF hakkı mevcut olan yıllık % 39 değişken faiz oranlı 10.000.000.00,-TL ipotek tesis edilmiştir.</p>

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

İmar Durumu	<p>Değerleme konusu taşınmazın imar durumu ile ilgili olarak Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü, Küçükçekmece Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü ve Küçükçekmece Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüklerinden bilgi alınmıştır.</p> <p>Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselde ait 1/1000 ölçekli 22.06.2005 tarih onaylı, 21.07.2014 tarihli Tadilatlı Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planlarının iptal edildiği, bölgede 18 ve 20 uygulamaların yapılması gerektiği beyan edilmiştir. Bölgede yapılacak olan 18 uygulamasına bağlı itirazlar nedeniyle açılan itiraz davalarının sonuçlanma aşamasına kadar planların iptal edildiği, planlarda herhangi bir değişiklik olmadığı, açılan davalar nedeniyle 18 uygulama işleminin de iptal edildiği tüm davaların ve temyiz süreçlerinin tamamlanmasının ardından önce 1/5000 lik nazım imar planlarının hazırlanarak akabinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını yeniden hazırlanıp onama işleminin yapılacağı bilgisi verilmiştir. Plan değişikliği onama sınırında kalan alanlar Halkalı;4370,4371, 957,4372,4373,4374,4375,4376,4367,4366,4365,4364,4363,5024,5025,4955,4384,4385,4386,4639,4379,4383,4381,4382,4901,4388,4389,4390,4391,4392,4393,4394,4395,4396,4397,4398,4399,4400,4401,4402,4403,4404,4405,4406,4407 ve 4408 nolu parsellerdir.</p> <p>Plan iptalinden önce parselde ait yapılaşma durumu ; 22.06.2005 Tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında ;Ticaret Konut Alanı, Hmax : 60,50 m, 20 Kat, E: 2 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel 18 ve 20 uygulamalarına tabi olacaktır.</p>
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alındığında Konut + Ticaret imar durumuna göre iş yeri ve konut fonksiyonlu yapılaşma ve kullanımı en iyi ve en verimli kullanım şeklidir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	Konu Taşınmazın Değeri
Emsal Karşılaştırma	196.500.000.-TL
Nihai Sonuç	196.500.000.-TL

Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı	Nihal POLAT (SPK Lisans No: 402391)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ayhan DÜZGÜN (SPK Lisans No: 400504)

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com

İçindekiler

I.3 RAPOR NUMARASI	7
I.4. RAPORUN TÜRÜ	7
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR	7
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :	7
I.7. DEĞERLEME TARİHİ :	7
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ	7
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA	7
II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ	8
Not: Şirket, 28 Kasım 20011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır	8
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	9
III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER	9
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI	9
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	10
III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR	10
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki	10
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar	11
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	11
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş	12
III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınip - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	12
III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret	

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	13
III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	13
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	14
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	14
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	21
IV.2.1. Makro Ekonomik Verilerle 2018 ve 2019 yılı beklentileri;	21
IV.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,	23
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	25
IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri	25
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	26
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	26
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri ...	26
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	27
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	27
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi	27
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi	27
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	28
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	29
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi	29
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	29
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	30
IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	30
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	30

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupid@gmail.com

V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçeleri.....	30
V.3. Yasal Gereklere yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş ...	31
VI. SONUÇ	31
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	31
VI.2. Nihai Değer Takdiri.....	31
VII.RAPOR EKLERİ :	32

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.2. RAPORUN TARİHİ : 22.02.2018

I.3 RAPOR NUMARASI : 2018/ÖZEL/009

I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor , İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi , Safra Mahallesi, Kapanarya Mevkii, 4389 parsel sayılı 37.338 m2 yüz ölçümlü " Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika " nitelikli taşınmazın Türk Lirası cinsinden 22.02.2018 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme uzmanı Nihal POLAT tarafından hazırlanmış,Sorumlu Değerleme uzmanı Ayhan DÜZGÜN tarafından kontrol edilmiştir.

I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : AYHAN DÜZGÜN

I.7. DEĞERLEME TARİHİ : 22.02.2018

I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

a) 29.01.2018 tarih ve Bila nolu no'lu TEK-ART İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. teklif talebi yazısı.

b) 29.01.2018 tarih ve Bila no'lu teklif yazımız .

c) 29.01.2018 tarih ve Bila no'lu TEK-ART İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. nin kabul yazısı ve 29.01.2018 tarihli sözleşme.

I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken "asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çetin Emeç Bulvarı, 6.Cadde No:46/4 Öveçler/ANKARA
TELEFON NO	: +90 (312) 472 58 72-73
FAKS NO	: +90 (312) 472 58 74
WEB	: http://www.dunya-grup.com.tr
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 09 Mayıs 2007
SERMAYESİ	: 300.000,-TL

Not: Şirket, 28 Kasım 20011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır

II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO	: 2018-0010
ÜNVANI	: Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.
ADRESİ	: Halkalı Caddesi, No: 245, Sefaköy /İstanbul
İRTİBAT BİLGİLERİ	: Soner Yılmaz
Telefon	: +90 212 293 83 10
Faks	:
Web	: www.tek-art.com
KURULUŞ YILI	:
KURULUŞ SERMAYESİ	: -- TL
KAYITLI SERMAYESİ	: -- TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	: --TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: --
FAALİYET KONUSU	:
PORTFÖYÜNDE YER ALAN	:
BAZI GAYRİMENKULLER	:

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu ,Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. firmasının talebi üzerine İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, Kapanarya Mevkiinde konumlu 4389 parsel sayılı 37.338 m2 yüz ölçümlü arsada " Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika" nitelikli taşınmazın Türk Lirası cinsinden 22.02.2018 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit ve benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur.
- Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

III. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, Kapanarya Mevkii, 4389 parsel sayılı 37.338 m2 yüz ölçümlü "Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika " nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz, Söğütlü Çeşme Mahallesi, Halkalı Caddesi, No: 245 posta adreslidir. (Değerleme konusu taşınmaza ait adres kodları rapor içinde belgeler bölümünde yer almaktadır.)

Taşınmazın yakın çevresinde fabrika, iş yeri, konut , eğitim tesisi şeklinde yapılaşmalar mevcuttur. Taşınmaza ulaşım, Halkalı merkez camiinden itibaren Halkalı caddesi üzerinde güney istikametinde ~ 2 km devam edildiğinde caddenin sağ tarafında yer alan 245 dış kapı numaralı ana taşınmaza varılarak sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge hem ticari hem de konut fonksiyonlu gelişim göstermiş olan, otomotiv,gıda, mobilya,plastik, tekstil gıda sektörü üzerine üretim yapan çeşitli fabrikalar, Dr. İzzet Onur İlk Öğretim Okulu, Osman Zeki Üngör İlk Öğretim Okulu, İstanbul Sebahattin Zaim Üniversitesi, taşınmaz küçükçekmece gölüne ~ 1,5 km mesafede yer almaktadır. Parselin Halkalı caddesine ~ 125 m cephesi mevcuttur.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçleri/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupid@gmail.com



III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

SAHİBİ	: Tek- Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar .AŞ.
İLİ-İLÇESİ	: İstanbul- Küçükçekmece
MAH./KÖY	: Safra Mahallesi
MEVKİİ	: Kapanarya Mevkii
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: ---
PARSEL NO	: 4389
NİTELİĞİ	: Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika
HİSSESİ	: --/--
YÜZÖLÇÜMÜ	: 37.338m2
YEVMIYE NO	: 19543
CİLT NO	: 46
SAHİFE NO	: 4490
TAPU TARİHİ	: 16.12.2010

III.2. TAPU , PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden alınan Takbis belgesinden yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde ;

**Teferruat Bilgileri Bölümünde;

* PR2-28 U-Hombak Markalı 160.000,00 ETL

*25.05.1966 Tarih ve 1877 yevmiye numarası ile 1,00 ETL değerinde evrakı müsbütiye müracaat.

* Ek Teferruat : 09.10.1967 Tarih ve 4485 yevmiye numarası ile 1,00 ETL bedelle dosyasına müracaat.

**Şerhler Bölümünde ;

* 17.11.1967 Tarih ve 5144 yevmiye numarası ile İstanbul Elektrik T.T.İ. Umumi Müdürlüğü lehine seneliği 1 liradan 15 sene müddetle icar istical mukavelesi vardır. Lehdar İstanbul Büyükşehir Belediyesi .

** İpotekler Bölümünde ;

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

- * 23.05.2005 Tarih ve 7331 yevmiye numarası ile Şekerbank T.A.Ş. lehine akdi 1. dereceden F.B.K. SDF hakkı bulunmayan 5.000.000.00,-TL İpotek tesis edilmiştir.
- * 04.05.2006 Tarih ve 7425 yevmiye numarası ile Şekerbank T.A.Ş. lehine 2. dereceden 45 yıllık F.B.K. SDF hakkı mevcut olan 6.000.000.00,-TL 45YILLIK ipotek tesis edilmiştir.
- * 28.12.2012 Tarih ve 32473 yevmiye numarası ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 3. dereceden F.B.K. SDF hakkı mevcut olan yıllık % 12 değişken faiz oranlı 15.000.000.00,-TL ipotek tesis edilmiştir.
- * 16.09.2015 Tarih ve 32928 yevmiye numarası ile Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 4. dereceden yıllık % 27 değişken faiz oranlı F.B.K. SDF hakkı mevcut olan 17.500.000.00,-TL ipotek tesis edilmiştir.
- * 19.01.2018 Tarih ve 2365 yevmiye numarası ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 5. dereceden F.B.K. SDF hakkı mevcut olan yıllık % 39 değişken faiz oranlı 10.000.000.00,-TL ipotek tesis edilmiştir.

III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar

Temin edilen belge ve dökümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur. Değerleme konusu, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, Kapanarya Mevkii, 4389 parsel sayılı 37.338 m2 yüz ölçümlü " Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika " nitelikli taşınmazdır. Küçükçekmece Belediyesinde yapılan incelemeler neticesinde taşınmaza ait Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Mimari proje ve eklerinin bulunmadığı bilgisi alınmış, incelenen dosyasında bu evraklara rastlanmamıştır. Tapu siciline göre 2 kargir fabrika olarak işlenmiş olan yapıların Küçükçekmece Kadastro Müdürlüğünden yapılan soruşturmasında bilgisayar ekranından bakılarak verilen bilgiye göre kadastro paftalarına işli olmadığı beyan edilmiş olmasına rağmen kayıt sisteminin değiştiği ve incelemenin çok uzun süreceği belirtilmiş , bu nedenle yapıların paftaya işli olup olmadığı konusunda kesin bilgi verilemeyeceği ayrıca beyan edilmiştir.

III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Küçükçekmece İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın alım satım/ kiralama işlemlerinde son üç yıllık dönemde herhangi bir işleme tabi olmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü Emlak İstimlak Müdürlüğü ve Plan Proje Müdürlükleriyle yapılan görüşmeler neticesinde ;

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselde ait 1/1000 ölçekli 22.06.2005 tarih onaylı, 21.07.2014 tarihli Tadilatlı Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planlarının yürütmesinin durdurulduğu, bölgede 18 ve 20 uygulamaların yapılması gerektiği beyan edilmiştir. Bölgede yapılacak olan 18 uygulamasına bağlı itirazlar nedeniyle açılan itiraz davalarının sonuçlanma aşamasına kadar planların yürütmesinin durdurulduğu, bu nedenle imar durum bilgisi verilmediği, planlarda herhangi bir değişiklik olmadığı, açılan davalar nedeniyle 18 uygulama işleminin de iptal edildiği tüm davaların ve temyiz süreçlerinin tamamlanmasının ardından önce 1/5000 lik nazım imar planlarının hazırlanarak akabinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını yeniden hazırlanıp onama işleminin yapılacağı bilgisi verilmiştir. Plan değişikliği onama sınırında kalan alanlar Halkalı; 4370,4371, 957,4372,4373,4374,4375,4376,4367,4366,4365,4364,4363,5024,5025,4955,4384,4385,4386,4639,4379, 4383,4381,4382,4901,4388, **4389**,4390,4391,4392,4393,4394,4395,4396,4397,4398,4399,4400,4401,4402,4403,4404,4405,4406,4407 ve 4408 nolu parsellerdir.

Planları yürütme durdurma kararından önce parselde ait yapılaşma durumu ;

22.06.2005 Tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında ;Ticaret Konut Alanı, Hmax : 60,50 m, 20 Kat, E: 2 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel 18 ve 20 uygulamalarına tabi olacaktır. Planlarda herhangi bir değişiklik olmayacağı aynı şartlarla yapılaşma hakkının tüm işlemler gerçekleştiikten sonra yeniden geçerli olacağı şifaen beyan edilmiştir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün, devredilmesine ilişkin kısıtlayıcı herhangi bir tapu kaydı mevcut olmamasına rağmen , taşınmaz üzerinde ipotek kayıtlarının mevcut olması ve imara kapalı olması nedenlerinden dolayı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 5 adet ipotek tesis edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın konumlu olduğu parselinde içinde yer aldığı bölgede imar planları ile ilgili yürütmeyi durdurma kararı alınmış olup, bölgede 18 uygulaması yapılmadan planların tekrar onama işleminin yapılmayacağı beyan edilmiştir. Bu nedenle taşınmazda yapılaşma hakkı şuan için yoktur.

İmar planları ile ilgili alınan şifai bilgiye göre ; Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselde ait 1/1000 ölçekli 22.06.2005 tarih onaylı, 21.07.2014 tarihli Tadilatlı Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planlarıyla ilgili yürütmeyi durdurma kararı alındığı, bölgede 18 ve 20 uygulamaların yapılması gerektiği beyan edilmiştir. Bölgede yapılacak olan 18 uygulamasına bağlı itirazlar nedeniyle açılan itiraz davalarının sonuçlanma aşamasına kadar planlarla ilgili alınan yürütmeyi durdurma kararının plan iptali ve planlarda herhangi bir değişiklik demek olmadığı, açılan davalar nedeniyle 18 uygulama işleminin de iptal edildiği tüm davaların ve temyiz süreçlerinin tamamlanmasının ardından önce 1/5000 lik nazım imar planlarının hazırlanarak akabinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarını yeniden hazırlanıp onama işleminin yapılacağı bilgisi verilmiştir. Plan değişikliği onama sınırında kalan alanlar Halkalı; 4370,4371, 957,4372,4373,4374,4375,4376,4367,4366,4365,4364,4363,5024,5025,4955,4384,4385,4386,4639,4379, 4383,4381,4382,4901,4388,**4389**,4390,4391,4392,4393,4394,4395,4396,4397,4398,4399,4400,4401,440 2,4403,4404,4405,4406,4407 ve 4408 nolu parsellerdir.

Planları yürütme durdurma kararından önce parselde ait yapılaşma durumu ;

22.06.2005 Tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında ;Ticaret Konut Alanı, Hmax : 60,50 m, 20 Kat, E: 2 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel 18 ve 20 uygulamalarına tabi olacaktır. Planlarda herhangi bir değişiklik olmayacağı aynı şartlarla yapılaşma hakkının tüm işlemler gerçekleşikten sonra yeniden geçerli olacağı şifahen beyan edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ; üzerinde ipotek kayıtlarının mevcut olması ve güncel imar durumunun ve yapılaşma hakkının bulunmaması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupid@gmail.com

III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 4389 parsel sayılı 37.338 m2 yüz ölçümlü ""Tarlasi Olan 2 Kargir Fabrika " nitelikli taşınmazın konumlu olduğu parsel üzerinde mevcut yapılarla ilgili olarak Küçükçekmece Belediyesinde yapılan incelemeler neticesinde herhangi bir Yapı Ruhsatı , Yapı Kullanma İzin Belgesi ve/veya Mimari projeye ulaşılamamıştır. Taşınmazların ne zaman inşa edildiği tarih olarak belirlenememekte olup kadastral paftalarına işli olmadıkları bilgisi şifaen alınmıştır. Taşınmazlara ait imar işlem dosyasında herhangi bir yapı denetim firması tarafından yapılmış denetime ait belge bulunmamaktadır. Taşınmazların 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanundan önce inşa edilmiş oldukları düşünülmektedir.

III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, Kapanarya Mevkii, 4389 parsel sayılı 37.338 m2 yüz ölçümlü tam hisseli olarak Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. ye ait "" Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika "" nitelikli taşınmazdır. Parsel üzerinde yaklaşık 14.000 m2 tek-iki ve üç katlı yapılar mevcut olup, Küçükçekmece Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazlara ait herhangi bir Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Mimari projeye rastlanmamıştır. Taşınmazlarla ilgili olarak tapuda cins tashihi yapılmıştır. Kadastral paftalarında işli olmadıkları bilgisi şifaen alınmıştır. Mevcut yapılar şirket yönetim binası, 7 adet stüdyo, yemekhane, 2 adet matbaa , depolama alanları, dinlenme evi bölümlerinden oluşmaktadır.Binaların olduğu parselde 20 tonluk su deposu, 3400 KVA lik trafo, 350 KVA Aksa marka jenaratör, ısıtma ve soğutma havalandırma sistemleri ,açık otopark alanı, güvenlik noktası ,yangın söndürme ve alarm sistemi vardır.

Taşınmazların değerlendirme işleminde yapılan yapı ruhsat, yapı kullanma ve mimari projelerinin bulunmaması nedeniyle değer takdirinde yapı değerleri dikkate alınmamış olup, yasal değerleri arsa değeri üzerinden takdir edilmiştir.

Bölgede geçerli imar planlarıyla ilgili olarak yürütmeyi durdurma kararının alınmış olması nedeniyle parselde yapılaşma hakkı olmamasına rağmen , planların onama işleminden sonra parsel üzerinde yapılacak iş yeri ve konut projelerine göre değerinin farklı olacağı düşünülmektedir. Tarla niteliğinde olan taşınmazın 18 uygulaması ve %40 DOP kesintisinden sonra ~ 22402 m2 lik alanının arsa niteliği kazanacağı ve bu arsa alanında E: 2 (5.000 m2 den büyük parsellerde E: 2 dir.) yapılaşma hakkı ile emsale giren ve girmeyen alanlar toplamı olarak ~50.000 m2 yapılaşma hakkının olabileceği öngörülmektedir. Bölgede mesken m2 birim fiyatları ortalama 2.500- 3.500,-TL/m2 aralığında olup konsept projelerde bu satış değeri artan ivme göstermektedir. Bölgede iş yeri nitelikli taşınmazların m2 birim fiyatları ise ortalama 5.000,-TL/m2- 6.000,- TL/m2 aralığında satılmaktadır. Parselin yapılaşma hakkı kazanması ile birlikte arsa değerinin artacağı düşünülmektedir.

Taşınmazın mülkiyetinin kendilerine ait olması ve kat karşılığı inşaat yapılmayacak olması nedeniyle karlılık oranının yüksek olacağı öngörülmektedir.

Ayrıca bölgenin Kanal İstanbul projesi içinde kalıyor olması, hem bölgedeki gayrimenkul piyasasını hareketlendirmiş hem de gayrimenkul değerlerinin artmasına yol açmıştır. Son yıllarda bölgede gayrimenkul değerleri % 20-% 30 aralığında artış göstermiştir. Gerçekleştirilmesi planlanan Yenikapı-Sefaköy -Beylikdüzü Metro hattından başlayıp Karadeniz'e ulaşması öngörülen Kanal İstanbul projesiyle birlikte, ayrıca bu projeye bağlı olarak bölgenin yeni havalimanına daha yakın olmasının sağlanması, bölgeye yeni bir liman inşa edilecek olması ve hem kara hem de tren yollarını kesiştirecek bölge konumunda olması nedeniyle değer artışının daha yüksek olabileceği düşünülmektedir.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupid@gmail.com

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GARİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, Kapanarya Mevkiinde konumlandır.

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.

İklim

Akdeniz, Karadeniz, Balkan ve Anadolu kara ikliminin tesiri altında bulunur. Kışın Akdeniz'den gelen ılık lodosları, Balkanlar üzerinden gelen soğuk veya Karadeniz'den gelen yağışlı havalar takip eder. Yıllık ortalama sıcaklığı 13.5°C dir. Yıllık yağış miktarı ise 720-788 mm'dir. Yağışların % 40'ı kış, % 20'si ilkbahar aylarında olur. Yazın yağış, sonbaharın yarısı kadardır. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve ılık geçer. Kar yağışlı gün sayısı normalde 10 günü geçmez.

Bitki Örtüsü

Flora

İstanbul çevresinin bitki örtüsü Akdeniz bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki "maki"dir. İklimi sebebiyle her çeşit bitki yetişir. Yayla ve tepeler çıplak değildir. Orman bakımından zengin sayılır. 280 bin hektar (ilin % 60'ı) orman ve fundalıktır. Ormanlar içinde en meşhuru İstanbul'un 20 km kuzeyindeki Belgrat Ormanıdır. İstanbul, iklimsel ve coğrafi bakımından sahip olduğu özel konum sayesinde zengin bir doğal yaşam geliştirmiştir. İstanbul genelinde 2.500 bitki türü yaşadığı saptanmıştır. Bu sayı Türkiye genelinde rastlanan türlerin 1/4'ine denk gelmektedir. İstanbul'daki bitki türlerinin 200 kadarı çiçekli bitkiler sınıfına dâhil olup bunlardan yaklaşık 40'ı endemik türlerdir. İstanbul'un endemik bitki türleri doğal alanların kentleşmesi, ormansızlaştırma, yanlış ağaçlandırma, hava-su-toprak kirliliği, bilinçsizlik ve yasadışı alım-satım gibi nedenlerle büyük tehlike altındadır. İstanbul'da yetişen 270 bitki türü ise Türkiye'nin Tehlike Altındaki Nadir ve Endemik Bitkiler Listesi bünyesinde koruma altına alınmıştır. İstanbul'un tehlike altında olan ender endemik bitkileri arasında İstanbul çiğdemi, (Crocus olivieri) İstanbul kardeleni, (Galanthus plicatus) Çatalca peygamber çiçeği, (Centaurea hermännii) Kilyos peygamber çiçeği, (Centaurea kilaea) Pendik sariotu (Buplerum pendikum) ve Boğaziçi keteni (Linum tauricum) sayılabilir. İstanbul'un ağaç ve çalı türleri arasında en yaygın görülenlerse adi gürgen, adi kızılbaş, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçaağaç, muşmula ve İstranca meşesidir. Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir. Genellikle ormanları oluşturan ağaçlar,

Fauna

İstanbul, sahip olduğu yeşil alanlar ve su havzaları nedeniyle önemli bir yaban hayvan nüfusu barındırmaktadır. Karadeniz ve Ege gibi iki zengin ekosistemi birbirine bağlayan İstanbul Boğazı, göçücü gezici balıklar için en önemli rotalardan biridir. 70'li yıllara değin İstanbul'u çevreleyen denizlerde 76'ın üzerinde balık türüne rastlanırken, bugün bu sayı 20'li hanelere kadar gerilemiştir. Yakın tarihteki kayıtlara bakıldığında İstanbul'da Boğaz, Adalar ve Anadolu Yakası kıyılarında foklara sıkça rastlandığı görülmektedir. Ancak bugün bu canlılar İstanbul direyinden bütünüyle silinmiş durumdadır. İstanbul açıklarında ve bazen Boğaz'da rastlanan tek deniz memelisi yunuslardır. Kuşlar için de önemli bir göç rotası üzerinde bulunan İstanbul'da, Büyükçekmece ve Küçükçekmece gölleri, çevreleri büyük oranda kentleşmiş olmasına karşın, hâlen kuşlar için önemli birer durak konumundadır. İstanbul'a uğrayan göçücü kuşlar arasında, leylek, alaca balıkcıl, ak pelikan, aynak, boz kaz, atmaca, delice doğan ve Mısır akbabası sayılabilir. İstanbul'un yerli kuşları içinde en yaygın olanlarsa güvercinler, martılar, kargalar, serçeler ve kanaryalardır. Bunun dışında İstanbul'un özellikle ormanlık kesimlerinde pek çok memeli türü de yaşar. Bunlar arasında yırtıcılara da rastlanır. Başlıca yırtıcılar: çakal, tilki, sansar, gelincik gibi etoburlardır. Diğer yabani hayvan türleri arasında porsuk, ağaç sansarı, kokarca, yaban domuzu, kirpi, kızıl sincap ve tavşan sayılabilir. Özellikle Ada tavşanı İstanbul'a özgü yabani hayvanlardandır. Belgrad Ormanı ve Çatalca'daki merkezlerdeyse geyik ve karacalar

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

için koruma alanları oluşturulmuştur. Ayrıca kent içinde yaygın olarak başıboş sokak kedileri ve köpekleriyle karşılaşılabilir. İstanbul'da, kızıl geyik, karaca, alageyik, yaban domuzu, yaban kedisi, çakal, ve tilki gibi bulunan memeli hayvanlar bulunabilir. Bununla beraber önemli bir kuş göç yolu üzerinde yer alan İstanbul'da her ilkbahar ve sonbaharda leylek, kartal, şahin ve atmaca gibi çeşitli kuş türleri gözlemlenebilir. İstanbul'da en yaygın bulunan kuşlar ise serçe, güvercin, kumru, karga ve artık kentin bir simgesi hâline gelen martıdır.

Ekonomik Yapı

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerlerin yüzde 27'si İstanbul'a ait. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumunda. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere ait. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumunda. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor... Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çıkışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'da. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

İstanbul Ulaşımı

Karayolu : Şehirler arası ulaşım: İstanbul'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Anadolu yakasında Harem, Avrupa yakasında ise Esenler'de bulunan uluslararası otogardır. Uluslararası Karayolu Ulaşımı: İstanbul'dan karayolu ile Yunanistan, Makedonya, Almanya, Fransa, Avusturya, İsviçre, Suudi Arabistan, Suriye, Rusya (Moskova) Romanya, Bulgaristan ve Ürdün (Amman)'e seferler yapılmaktadır. İstanbul Ankara arası karayolu ile 458 Km.dir. Esenler Otogar Tel: (+90-212) 658 05 05 - 658 10 10 - 658 00 36 (9 Hat) - 333 37 63 - 310 63 63 Harem Otogarı Tel: +90 216 333 37 63

Havayolu : İstanbul'da Avrupa Yakasında Atatürk Havalimanı ve Asya Yakasında Sabiha Gökçen Havalimanı olmak üzere iki havalimanı bulunmaktadır. Ayrıca İstanbul'da uçak ve helikopter kiralama olanağı vardır. Atatürk Havalimanı 2012 yılı istatistiklerine göre dünyanın 20. en yoğun yolcu trafiğinin olduğu havalimanıdır. Türkiye'deki istatistiklerine göre ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanıdır. Günlük ortalama 1100 uçağın kullandığı havalimanı, Avrupa'nın en önemli transit yolcu havalimanları arasında bulunmaktadır. Atatürk Havalimanı, Uluslararası Sivil Havacılık Örgütü'nün (ICAO) yaptığı sınıflandırmaya göre CAT III niteliklerine sahip olup , meteorolojik koşulların kötü olduğu zamanlarda bile uçak iniş-kalkışına imkan verebilecek düzeydedir. Toplam 11 milyon 650 bin m² alana sahip olan Atatürk Havalimanı, 63 bin 165 m² iç hatlar ve 282 bin 770 m² dış hatlar terminali ile toplam bina alanı açısından Türkiye'nin en büyük havalimanıdır. Ayrıca 7 bin 260 metrekairelik VIP ve CIP terminaline sahiptir. Atatürk Havalimanı yolcu sayısı açısından da Türkiye'nin en büyüğüdür. Atatürk Havalimanı, İstanbul şehir merkezine (Taksim) 22 km, Mecidiyeköy'e 19 km ve Kadıköy'e 34 km uzaklıktadır. Havalimanına ulaşım; otobüs (HAVATAŞ ve İETT), taksi ve Aksaray-Havalimanı hafif metro hattı ile sağlanmaktadır.

Denizyolu : İstanbul Deniz ulaşımını Şehir Hatları Vapurları, İstanbul Deniz Otobüsleri, Arabalı Vapur ve Özel Firmaların Motorlu Tekneleriyle yapılmaktadır. Şehir Hatları Seferleri, İstanbul İçki Vapur Hatları KADIKÖY - EMİNÖNÜ KARAKÖY - KADIKÖY KARAKÖY - HAYDARPAŞA ÜSKÜDAR - EMİNÖNÜ ÜSKÜDAR - BEŞİKTAŞ KADIKÖY - BEŞİKTAŞ KADIKÖY - KABATAŞ HALIÇ HATTI Boğaz Hatları BOĞAZ'DAN GELİŞ - BOĞAZ'A GİDİŞ SARIYER - ANADOLU KAVAĞI KÜÇÜKSU - BEŞİKTAŞ ÇENGELKÖY - İSTİNYE KADIKÖY - SARIYER KÜÇÜKSU - İSTİNYE Adalar Hatları KABATAŞ - KADIKÖY - ADALAR BOSTANCI - ADALAR Boğaz Turları UZUN BOĞAZ TURU KISA BOĞAZ TURU MEHTAP GEZİSİ HIZLI FERİBOT HATLARI •Hızlı Feribotlar araç ve yolcu

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

taşıır •YENİKAPI - BURSA •YENİKAPI - BANDIRMA •YENİKAPI - YALOVA •PENDİK - YALOVA DENİZ OTOBÜSLERİ DIŞ HATLAR •Deniz Otobüsleri sadece yaya yolcu taşıır. •KADIKÖY - YENİKAPI - ARMUTLU T.K - ARMUTLU - BURSA •KADIKÖY - YENİKAPI - BURSA •BOSTANCI - YENİKAPI - MARMARA - AVŞA •KARTAL - YALOVA & BOSTANCI - YALOVA DENİZ OTOBÜSLERİ İÇ HATLAR •deniz Otobüsleri sadece yaya yolcu taşıır •BOSTANCI-KADIKÖY-YENİKAPI -BAKIRKÖY •BOSTANCI - KABATAŞ •ADALAR HATTI •BOĞAZ HATTI •MALTEPE - BOSTANCI - KABATAŞ - BAKIRKÖY •BOSTANCI - KADIKÖY- YENİKAPI - BAKIRKÖY- AVCILAR ARABA VAPURU HATLARI •Araba Vapurları araç ve yolcu taşıır. • ESKİHİSAR - TOPÇULAR • SİRKECİ - HAREM İstanbul Limanı, İstanbul'un Beyoğlu ilçesinde Karaköy ve Fındıklı semtleri arasında yer alır. İstanbul Boğazı kıyısında, Salıpazarı ve Galata rıhtımı olarak ayrılan iki bölümden oluşur. İlk olarak 1892 yılında Galata rıhtımının yapımına başlanmış ve inşaat 1900 yılında bitirilmiştir. 1910 yılında eklenen iki antrepo dışında, Cumhuriyet döneminde 1928 yılında 3 antrepo daha yapılmıştır. 1957 yılındaysa Salıpazarı rıhtımı yapılarak Liman bugünkü halini almıştır. Türkiye Denizcilik İşletmeleri'nin yönetiminde bulunan İstanbul Limanı, şehre gelen kruvaziyer yolcu gemilerini ağırlamaktadır. Gemiden inerek şehri ziyaret etmek isteyen yolcuları tarihi mekanlara götürerek şehir gezisi yaptıracak olan tur otobüslerinin 200 adedini aynı anda alabilecek kapasitede açık otopark alanı mevcuttur. İstanbul Limanı'na uğrayan kruvaziyer sayısı her geçen yıl artmakta ve bu artışla doğru orantılı olarak İstanbul'a ayak basan turist sayısı da yükselmektedir.

Demiryolu : Marmaray, İstanbul'un Avrupa ve Asya yakalarındaki demiryolu hatlarını İstanbul Boğazı altından geçen bir tüp tünelle birleştiren 76 km lik bir demiryolu iyileştirme ve geliştirme projesidir.Halkalı ile Gebze arasında çalışması planlanan hattın boğaz geçişini de içine alan, Ayrılıkçeşme ve Kazlıçeşme arasındaki 14 km'lik bölümü 29 Ekim 2013 tarihinde hizmete açılmıştır. Açılan hatta 3'ü yeraltında olmak üzere toplam 5 istasyon vardır. Bağcılar-Kabataş tramvay hattı ya da hat numarasıyla T1, İstanbul'da yer alan demiryolu hatlarından biridir. Günlük ortalama 350 bin yolcuyla, T1 hattı, İstanbul ulaşımında en çok kullanılan raylı sistemdir. T3 Kadıköy Moda Nostaljik Tramvay 1 Kasım 2003 tarihinde hizmete giren Kadıköy-Moda Tramvayı'nda 2,6 km' lik sistemde 10 istasyon yer almaktadır. 4 adet tramvay aracının çalıştığı Kadıköy- Moda tramvayı; Kadıköy meydanından hareket edip, otobüs özel yolu ve Bahariye Caddesini takip ederek Moda caddesi üzerinden tekrar Kadıköy meydanına gelmektedir. İstasyonlar İDO-İskele Camii- Çarşı- Altıyol- Bahariye- Kilise- Moda İlkokulu-Moda Caddesi- Mühürdar- Damga Sokak Topkapı-Habibler tramvay hattı ya da hat numarasıyla T4, İstanbul'da yer alan demiryolu hatlarından biridir. Günlük ortalama 150 bin yolcuyla, İstanbul ulaşımında en çok kullanılan dördüncü raylı sistemdir. Yedisi yer altında olmak üzere 22 istasyonu vardır. Hat, hafta içi 06:00-00:00 saatleri arasında yoğun zamanlarda 5 dakikada bir sıklıkla çalışır.

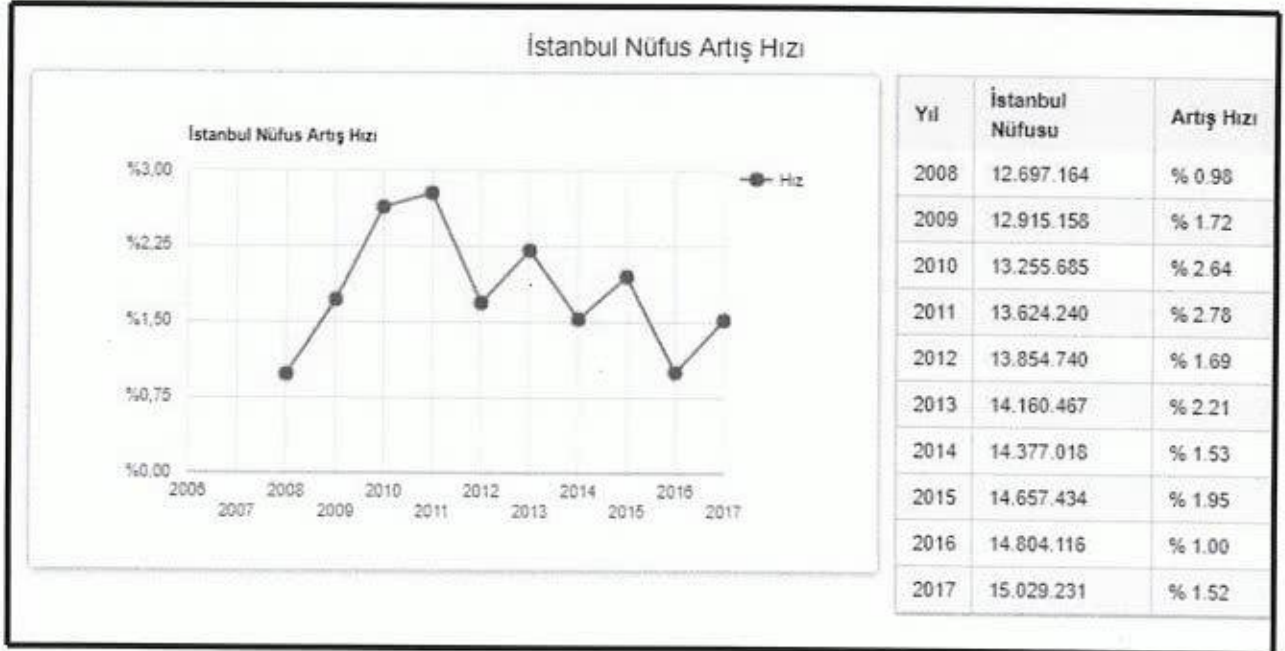
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

YILLARA GÖRE İSTANBUL NÜFUSU

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

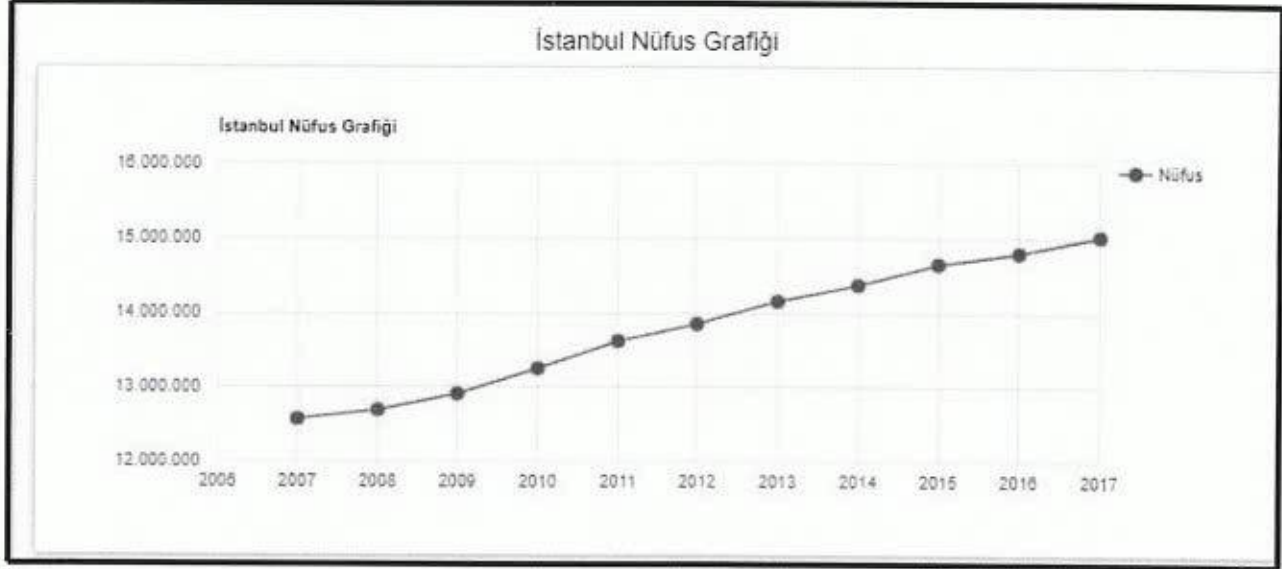
İSTANBUL İLİ NÜFUS ARTIŞ HIZI



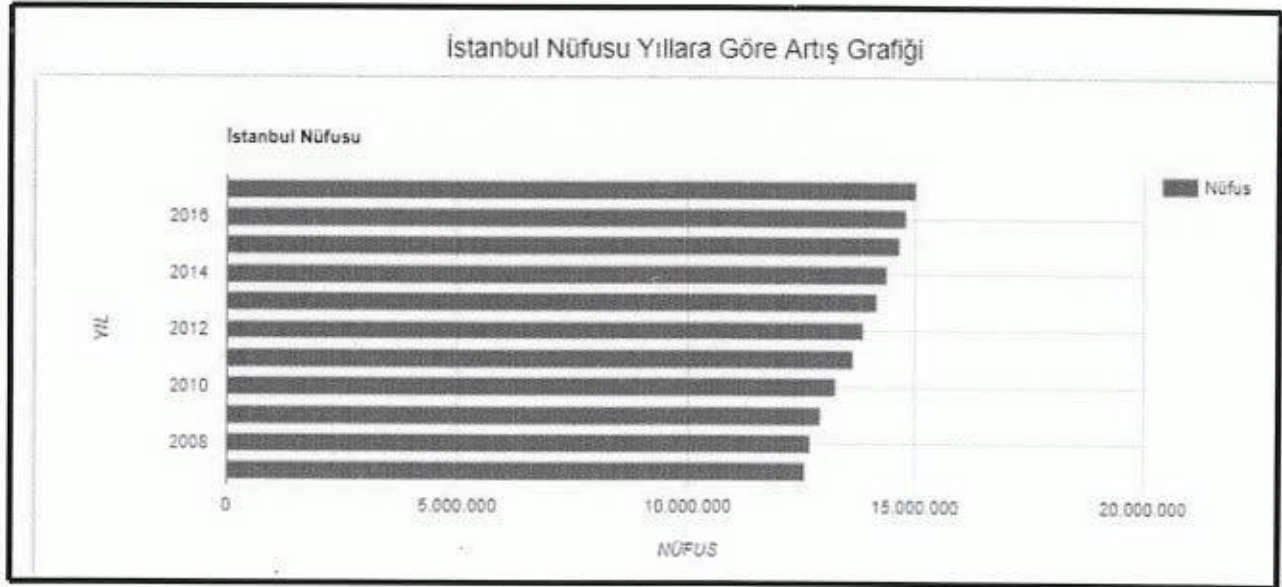
DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

İSTANBUL İLİ NÜFUS GRAFIĞI



İSTANBUL İLİ YILLARA GÖRE ARTIŞ GRAFIĞI

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

İSTANBUL İLÇELERİNE GÖRE NÜFUS

İlçelere Göre İstanbul Nüfusu					
Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2017	Esenyurt	946.492	424.585	412.407	% 5,82
2017	Küçükçekirmece	779.392	386.084	389.329	% 5,13
2017	Bağcılar	748.483	350.257	398.226	% 4,98
2017	Ümraniye	699.991	350.888	349.213	% 4,88
2017	Fatih	698.289	353.327	344.933	% 4,85
2017	Bahçeşehir	598.454	300.084	298.380	% 3,98
2017	Üsküdar	519.879	269.894	272.988	% 3,85
2017	Sultanpaşa	528.514	269.892	258.622	% 3,52
2017	Gençlikbulvarı	497.950	250.431	247.528	% 3,31
2017	Maltepe	497.588	247.358	250.228	% 3,31
2017	Nispetiye	482.433	229.988	233.885	% 3,08
2017	Esenler	454.882	233.418	221.753	% 3,02
2017	Karaköy	451.453	203.578	247.877	% 2,99
2017	Kağıthane	442.894	223.588	219.088	% 2,98
2017	Arslan	438.882	217.898	217.788	% 2,90
2017	Fatih	423.873	217.501	216.372	% 2,88
2017	Alayunt	423.372	207.881	215.521	% 2,82
2017	Sarıyer	402.391	205.184	197.207	% 2,88
2017	Başakşehir	398.723	199.235	197.488	% 2,84
2017	Eyüp	381.114	191.893	189.481	% 2,54
2017	Şirineğir	344.878	170.599	174.277	% 2,29
2017	Sarıyer	323.983	169.441	169.544	% 2,29
2017	Beşiktaş	314.879	153.888	161.032	% 2,09
2017	Gratın	298.987	149.823	147.144	% 1,88
2017	Zeytinburnu	287.378	143.504	143.874	% 1,91
2017	Beşiktaş	274.127	137.873	136.254	% 1,82
2017	Şişli	274.128	133.548	140.845	% 1,82
2017	Arnavutköy	261.885	136.170	125.485	% 1,74
2017	Yata	252.923	128.841	123.282	% 1,68
2017	Beşiktaş	251.987	124.811	126.476	% 1,67
2017	Çekirge	248.889	125.220	123.859	% 1,66
2017	Büyükdere	243.474	120.833	122.641	% 1,62
2017	Beşiktaş	228.908	121.328	113.278	% 1,57
2017	Beşiktaş	222.379	104.882	118.318	% 1,48
2017	Beşiktaş	185.447	85.134	100.313	% 1,23
2017	Şişli	180.524	100.919	79.835	% 1,29
2017	Çekirge	89.897	35.224	31.633	% 0,48
2017	Şişli	35.131	18.307	16.924	% 0,23
2017	Arslan	14.207	7.348	7.059	% 0,19

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Küçükçekmece İlçesi ;

Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece gölü Kuzeyinde Başakşehir Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. Sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece gölüne kıyısı vardır.

Küçükçekmece adının kaynağı konusunda, tarihçiler arasında değişik görüşler mevcuttur. Hakkı Raif Ayyıldız bir yazısında; bölgenin Küçükçekmece adını almasını şöyle anlatmaktadır: "Batağa gayet kalın kazıklar çakılmış ve aralarına halatlar gerilmiştir. Yolcular büyük bir sala dolar, salcılar da salı çeke çeke kanalin öte yakasına yüzdürüp götürürlerdi; bunlardan ötürüdür ki, iki gölün geçitlerine "Küçükçekmece" ve "Büyükçekmece" adları verilmiştir. "Çekme" adı, bu bölgede olan çöküntülere bağlanmaktaysa da, gerçeğe en yakın varsayımın, göle giren balıkları tutmak için kanala konmuş olan ve yukarı çekilerek açılan kafesli setlerden dolayı verilmiş olduğu söylenebilir. Kaldı ki, eski Osmanlı Vakıf defterlerinde de bölge "Çekmek-i Küçük" olarak anılmaktadır.

Küçükçekmece Tarihi ;

Küçükçekmece; İstanbul'daki yaşam izlerinin başlangıç noktasıdır. Birçok jeolog ve antropolog tarafından yapılan araştırma ve incelemeler, bölgenin oldukça eski bir geçmişe sahip olduğunu ve burada tarih öncesinde insanların yaşadığını göstermektedir.

Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyindeki kayalık bir yamaçta bulunan Yarımburgaz Mağaraları'nda rastlanan buluntular, İstanbul'da tarih öncesine, buraya ilk yerleşen insanların balıkçılık ve avcılıkla geçinmekte olduklarını ortaya koymaktadır.

Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyindeki yarımada üzerinde birkaç kilometrelik surlarla çevrili liman yapısı, mendirek ile kıyılarda Helenistik-Geç, Roma-Bizans dönemlerine ait olduğu düşünülen çok sayıda yapı kalıntıları tespit edilmiştir. Yazılı kaynak taramalarına göre, bu yapı kalıntı-larının Helenistik dönemde var olduğu bilinen "Bathonea" adlı antik kent olduğu ortaya çıkmıştır.

Küçükçekmece, Bizans'ı, imparatorluğun batıdaki topraklarına ve Avrupa'ya bağlayan "Via Egnatia" adı verilenana yol üzerinde bulunması nedeniyle stratejik bir konuma sahipti. Bu konumu nedeniyle, tarih boyunca İstanbul'a yapılan akınlarda hedef haline gelmiş, Hunların, Avarların, Peçeneklerin, Bulgarların ve Haçlıların saldırılarına maruz kalmıştır.

Küçükçekmece, İstanbul'un fethinden hemen önce Türk hâkimiyeti altına girmiş ve fetihten sonra Fatih Sultan Mehmet tarafından yolları ve köprüsü tamir ettirilerek imar edilmiştir.

Çekme-i Küçük (Küçük-Çekme) adını alan kasaba, camiler, medreseler, hanlar, hamamlar ve çeşmeleriyle önemli bir konaklama yeri olmuştur. İdari olarak Haslar kazasına bağlı bir kasaba olan Küçükçekmece, Yavuz Sultan Selim ve Kanuni Sultan Süleyman'ın Başdeftardarı Abdüsselam Çelebi tarafından bayındır bir hale getirilmiştir. 1865 yılında Bab-ı Zabtiye İdaresi'ne bağlanmıştır.1877 yılına ait Devlet Salnamesi'nde İstanbul'un idari bakımdan Üsküdar, Beyoğlu, Kaza-ı Erbaa ve İzmit olmak üzere 4 mutasarrıflığa bölünmüş olduğu kayıtlıdır. Merkezi Çatalca olan Kaza-ı Erbaa, Büyükçekmece, Silivri, Terkos ve Küçükçekmece'yi kapsıyordu. Küçükçekmece, 1878 yılında da Şehremaneti (İstanbul Belediyesi)'ye bağlandı.

Cumhuriyetin ilk yıllarında Yeşilköy nahiyesinin bir köyü statüsünde bulunan Küçükçekmece, 1956 yılında nahiye merkezi oldu. 1981'de Avcılar, Halkalı, Sefaköy Belediyeleri'ni bünyesine alan Küçükçekmece, yeni bir belediye şube müdürlüğü olarak İstanbul Belediyesi'ne bağlandı.

Küçükçekmece İlçesi 04.07.1987 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 3392 Sayılı Kanunla 21 mahalle olmak üzere, Bakırköy ilçesi'nden ayrılarak kurulmuş bir ilçedir.

Göller ve akarsular**Küçükçekmece Gölü**

İstanbul'un 15 km batısında yer alan ve 14 km'lik bir alan kaplayan Küçükçekmece Gölü; son jeolojik dönemdeki buzullaşmanın erimesiyle denizlerin seviyelerinin yükselmeleri sonucu Çanakkale Boğazı'nın yanılarak Marmara Çukuru'nun dolması, bu deniz istilasıyla eski vadi ağzlarının boğularak "ria"ların ortaya çıkması sonucu önce koy, zamanla da kıyı kordonuyla kaplanarak lagün haline gelmesiyle oluşmuştur.

Gölün ağız kesimi kıyı kordonu ile kapalı olmasına rağmen gölün denizle ilişkisi 1.5 metre derinliği olan bir geçitle sağlanmaktadır. Bu nedenle gölün suyu yarı tuzludur. Ancak son zamanlarda yapılaşmanın artması, gölün besleyen akarsuların cıvızlaşması nedenleriyle bu geçit ender olarak bağlantı sağlayabilmektedir. Çevresinde eosengre ve kalkerleri ile üst miyosen kum marn ve kalkerleri bulunan Küçükçekmece Gölü, doğusundan Nakkaş Deresi, batısından Eşkinöz Deresi ve bunlar arasındaki Sazlıdere'den beslenmektedir. Küçükçekmece Gölü'nde, eskiden bol miktarda balık bulunurken 1970'lerden sonra evsel ve sanayi atıklarla gölün kirlenmesi sonucu balıkların yaşamı olumsuz yönde etkilenmiştir. Bu kirlilik, göl suyunun Büyükçekmece Barajı'na aktarılarak kullanım projesini de engellemiş olup, 1992'de bitirilen isale hattı kullanılamamıştır.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Küçükçekmece Gölü'nün kirlenmesini engellemek amacıyla başlatılan kollektör çalışmaları ise yarım kaldığı için sanayi atıkları büyük ölçüde azalmış olsa da evsel atıklar hâlâ göle akmaktadır. Bunun sonucu olarak Küçükçekmece Gölü halen tamamen ötrofik (sucul ortamlardaki fosfatlı ve azotlu besinlerin aşırı çoğalması sonucu oksijenin azalması, su kalitesinin kötüleşmesi, yeşillenme) durumdadır.

Küçükçekmece ilçesinin tarihi bir bakıma İstanbul'un tarihidir. İstanbul'a egemen olan bir imparatorluk Küçükçekmece yöresinde egemen olmuştur. Küçükçekmece'nin yüksek kesimlerinde REGION adlı bir bölge vardır. Roma İmparatorluğu'nu Bizans'a bağlayan en önemli yollarından VİAEGNETIA, Region'dan geçirdi. Yüzyılın ortalarında büyük bir deprem de, bunların yıkıldığı çeşitli kaynaklarda ifade edilmiştir. Küçükçekmece İlçesinin en eski yerleşim yeri, Küçükçekmece gölünün kuzey kesiminde bulunan Yarımburgaz mağaralarıdır. Buralara paleolitik çağdan itibaren yerleşme başlamıştır. Tarihi Paleolitik çağa uzanan bu bölgedeki tarihi yerler, Günümüz öncesi 730.000 ila 130.000 yılları arasında kapsayan Yarımburgaz Mağaraları, M.Ö.2.Yüzyıl-M.S.2. yüzyıllar arası Region kitabeleri. Yavuz Sultan Selim'in has defterdarı Abdül Selami Bey Türbesi Tekke ve Zaviyesi, 17.Yüzyıl Mimar Sinan Köprüsü ve 18.Yüzyıl Küçükçekmece Meydanı Çeşmesi'dir. Cumhuriyet döneminde ise yoğun nüfus akımı 1950' den sonrasına rastlamaktadır.

Sosyal hayat

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

Küçükçekmece ilçesi, esasen yoğun bir sanayi bölgesi niteliğindedir. İlçede 200'nin üzerinde büyük fabrika, sanayi-ticari siteleri ile ilçe sınırlarında bulunan Belediye'ye kayıtlı yaklaşık 10.000 sanayi işletmesi ve atölye mevcuttur. Bu nedenle de, nüfusun yoğunluğunun işçiler ve onların ailelerinden oluştuğunu söyleyebiliriz. İlçenin sınırları içinde, son dönemde yapılan 80.000 kişi kapasiteli Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 49 kooperatif ve 33.000 iş yeri bulunan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi yatırımlarla ilçe hızlı gelişimini sürdürmektedir.

Küçükçekmece'de 4 tane kütür merkezi vardır. Bunlar: Cennet Kültür ve Sanat Merkezi (CKSM), Halkalı Kültür ve Sanat Merkezi (HKSM),Sefaköy Kültür ve Sanat Merkezi (SKSM) ve Yahya Kemal Beyatlı Gösteri Merkezi (YKB)'dir.

IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi , Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

IV.2.1.Makro Ekonomik Verilerle 2018 ve 2019 yılı beklentileri;

Türkiye ekonomisinde KPMG Türkiye'nin araştırmasına göre İlk yarıda yüzde 5,1 seviyesinde büyüyen ve G20 ülkeleri arasında en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olan Türkiye'nin, üçüncü çeyrekte daha yüksek büyüme oranı yakalaması bekleniyor. Ancak son çeyrekte ekonomide yavaşlama belirtileri görüleceğine ilişkin endişeler var. Bununla birlikte, ekonominin yıl genelinde yüzde 5'in üzerinde büyüyeceği, 2018'in ise daha zorlu geçeceği, büyümenin yüzde 5'in altına inebileceği tahminleri yapılıyor.

Güçlü ilk yarı sonuçlarının ve küresel büyümedeki kademeli toparlanmanın verdiği destek ile hükümet yol haritasını ve ekonomik önceliklerini içeren 2018-2020 Dönemi Orta Vadeli Programı'nı (OVP) yayımladı. Büyümenin hızlandırılmasını, istihdamın artırılmasını ve gelir dağılımının iyileştirilmesini amaçlayan program, çok sayıda yapısal reformu gerekli kılıyor.

OVP'deki rakamsal hedefler çok iddialı görünmese de bu hedeflerin çoğuna ulaşmak kolay değil. Zira küresel ekonomideki orta vadedeki olumlu tabloya karşın, riskler önemini koruyor. 2017 için yüzde 5,5 olması hesaplanan GSYH büyüme oranının gelecek üç yılda da bu seviyede gerçekleşmesi hedefleniyor. Öte yandan bu seviyede bir büyüme ile işsizlik oranının 2017 sonunda olması öngörülen yüzde 10,8'den her yıl bir milyona yakın istihdam artışı kaydederek, program dönemi sonunda yüzde 9,6'ya ineceği tahmin ediliyor. Gelecek üç yılda işsizlikte iyileşme sağlayabilecek bir büyümenin istihdam artırıcı yatırımlar öncülüğünde olması gerekiyor. Yani, işsizlikte düşüşü sağlamak için büyümenin niceliği değil, niteliği önemli kazanıyor. Gelir adaleti ve bölgesel gelir dağılımındaki olumsuz tablo ise devam ediyor.

Cari açığı iyileşme duraksadı

Geçtiğimiz iki yılda petrol fiyatlarında yaşanan düşüş, dış ticaret açığında ciddi daralma getirdi. 2017 başından bu yana ise emtia fiyatlarındaki artışın yanı sıra yurtiçindeki güçlü altın talebi ile açık genişliyor. Cari açığı iyileşme, 2014 ve 2015'teki olumlu tablonun ardından 2016'da turizmdeki sorunlarla duraksadı. 2017'nin ilk yedi ayında geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 20,8'lik genişleme yaşandı. Turizm gelirlerindeki kademeli toparlanmaya karşın enerji ve altın ithalatındaki artışlar ile dış ticaret açığındaki genişleme, cari açığın genişlemesinin nedenleri olarak görülüyor. 2017 sonunda 39 milyar dolara ulaşması beklenen cari açık için 2018 tahmini 42 milyar dolar.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçleri/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Enflasyonda çift hane baskısı

Temmuz'da yüzde 9,79'e inen TÜFE yıllık enflasyonu, Ağustos'ta yüzde 10,68 ile tekrar çift haneli seviyelere yükseldi. Ağustos'taki hızlanmada enerji fiyatları etkili oldu. TÜİK'in yılbaşında yaptığı yöntem değişikliği de enflasyonda öngörülmeven hareketlere yol açıyor. TCMB, bu etki ile Eylül-Ekim ve Kasım döneminde enflasyonda yukarı yönlü bir baskı olacağını öngörüyor.

Üçüncü çeyrekte bankacılık sektöründe kredi büyümesi hız kesse de makroekonomik zayıflıklar nedeniyle faizlerde düşüş sağlanamıyor. Bu da kredi maliyetleri üzerinde yukarı yönlü baskı yapıyor. Büyümenin finansmanı ve sürdürülebilirliği açısından soru işaretleri oluşuyor.

MAKRO EKONOMİK VERİ TAHMİNLERİ

Makro Tahminler		5											
	2015	2016	2017E	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E
GSYH büyüme, %	6.1	3.2	5.1	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.0	4.0	4.0	4.0
GSYH (milyar TL)	2,339	2,609	3,025	3,432	3,873	4,351	4,865	5,439	6,082	6,788	7,532	8,261	9,327
GSYH (milyar dolar)	862	863	850	942	996	1,042	1,096	1,162	1,232	1,299	1,370	1,445	1,524
Kişi Başına Gelir (GSYH, dolar)	11,019	10,883	10,614	11,650	12,197	12,633	13,178	13,844	14,547	15,216	15,919	16,658	17,434
TÜFE (yıl sonu), %	8.8	8.5	9.4	8.0	8.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
TÜFE (ortalama), %	7.7	7.8	10.7	8.2	8.0	7.5	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0	7.0
Carı Açık (milyar dolar)	32	33	38	44	50	57	65	78	85	98	112	128	145
Carı Açık / GSYH (milyar dolar)	3.7	3.8	4.5	4.7	5.0	5.0	5.0	5.0	4.5	4.5	4.5	4.0	4.0
TL/Dolar (yıl sonu)	2.91	3.53	3.54	3.74	4.04	4.32	4.56	4.81	5.07	5.35	5.64	5.95	6.28
TL/Dolar (ortalama)	2.72	3.02	3.57	3.64	3.89	4.18	4.44	4.68	4.94	5.21	5.50	5.80	6.12
TL/Euro (yıl sonu)	3.18	3.89	4.25	4.49	4.84	4.75	5.01	5.29	5.58	5.88	6.21	6.55	6.91
TL/Euro (ortalama)	3.02	3.34	4.04	4.37	4.56	4.70	4.88	5.15	5.43	5.73	6.05	6.38	6.73
Sepet (yıl sonu)	3.04	3.61	3.90	4.11	4.34	4.53	4.78	5.05	5.32	5.62	5.93	6.25	6.60
Sepet (ortalama)	2.87	3.18	3.81	4.01	4.23	4.44	4.66	4.92	5.19	5.47	5.77	6.09	6.42
Avrul/Dolar (yıl sonu)	1.09	1.05	1.20	1.20	1.15	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
Avrul/Dolar (ortalama)	1.11	1.11	1.13	1.20	1.18	1.13	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
Para Piyasası Faizi, %	10.3	8.3	11.8	10.5	10.0	9.0	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5	8.5
Ödeterge 10 yıllık TL tahvil faizi	10.7	11.4	10.5	10.0	10.0	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5	9.5
30 yıllık Dolar cinsli Eurobond faizi	5.7	6.7	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
Not													
Tüketim büyümesi, %	5.4	3.7	3.4	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
İhracat büyümesi	4.2	-1.9	9.8	7.5	6.0	6.0	5.0	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5	4.5
NAİS	78.2	79.3	80.1	80.9	81.7	82.4	83.2	83.9	84.7	85.4	86.1	86.8	87.4

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA

Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com

IV.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,

Konut bir servet unsuru olmasının yanı sıra hane halkının geçim maliyeti konusundaki en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bir konutun fiyatı onun sağladığı konut hizmetlerinin toplamından farklı bir değer ifade etmektedir. 173 İktisadi hayatta meydana gelen değişimler bunların kolaylıkla izlenip yorumlanması gereğinde ortaya koymuştur. İnşaat ve özünde konut sektörü ekonominin barometresi görevini de üstlendiğinden fiyat bazlı değişimler makroekonomik karar alma süreçleri içinde önemli olmaktadır. Öte yandan konut Türkiye'de gelenekselleşmiş, güvenilir ve sağlam bir yatırım aracı olma görevini de üstlenmektedir. Milli gelirden yaşanacak artış, gelir dağılımının daha da düzelmesi, beklentilerin iyi yönetilmesi ve genel risk yönetiminin iyi yapılması durumunda orta gelir seviyesinde olan pek çok kişinin de konut talebi de sürebilecektir. Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Konut fiyatlarını daha doğrusu varlık fiyatlarındaki değişim yönünü görebilmek için takip edilecek en iyi yöntemlerden birisi de endekslemektir. Ülkemizde konut fiyatlaması ve değişimi ile ilgili veri seti ne yazık ki henüz istenilen seviyede değildir. Pazarın büyümesi ve buna paralel artan ilgi daha özelliği verilerin takip edilmesini zorunlu kılmaktadır. Kaldı ki pek çok gelişmiş ülkede daha uzun serilere sahip istatistikler tutulmaktadır. Bunun yanında bazı ülkelerde üniversite ve özel kurumların hazırladığı fiyat, boşluk/doluluk oranları, kira değişkenleri ile ilgili istatistiklerde tutulmaktadır. Söz konusu verilere bakılarak yapılan analizlerin daha da sağlıklı olacağı unutulmamalıdır. Ülkemizde de özellikle 'Pazar fiyatı' esaslı fiyat ve kira endeksleri ile boşluk sürelerini açıklayan veri seti eksikliği bulunmaktadır. TCMB 2010 yılından beri ülkemiz de ki konut fiyatlarına yönelik iki endeks hazırlayarak önemli bir boşluğu doldurmuştur. Bu endekslerden birincisi 'Türkiye Konut Fiyatları Endeksi' diğeri ise 'Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi'dir.

Konut fiyat ve değerlemesindeki en önemli sorunlardan biri de 'homojen' bir varlık olmamasından dolayı benzer özellikleri gösteren konutların farklı semtlerde fiyatlarının çok değişiklik gösterebilmesidir. Veya aynı semt içinde aynı sokakta bulunan bir konutun deniz görmesi, güney yönünde olması, parka yakın olması gibi hususlar bile fiyatında önemli sapmalara neden olabilmektedir. Yukarıda ifade edilen nedenden ötürü; TCMB Türkiye geneli için hesaplama yaparken bu sapmaları azaltıcı bir yöntem uygulamaktadır. Bu doğrultuda TCMB tarafından 28.Mart.2017 tarihinde açıklanan konut fiyatları endeksini incelediğimizde aşağıda ifade edilen sonuçlar ortaya çıkmaktadır. Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı Ocak ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,97 artarak 228,57 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Ocak ayında 1922,34 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'deki Konut Fiyatlarının Analizi ;

Diğer tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi 'belli bir zamandaki tek bir varlık fiyatına' bakıp çok yükseldiğini veya düştüğünü söylemek iyi bir analiz yöntemi olmayacaktır. Fiyatlar, benzer fiyat ve/veya içinde bulunulan şartlara göre oluşur. Fiyat oluşurken de buraya kadar yaptığımız çalışmada yer alan pek çok değişkenden etkilendiği aşikârdır. Son bir kaç yıldır tüm dünyada 'konut' fiyatlarından buğday fiyatlarına, petrol fiyatlarına, altın ve hisse senedi fiyatına kadar pek çok varlık üzerinde 'balon veya şişme' terimi sıklıkla kullanılmıştır. Fiyat anlamında durumun tersi de söz konusudur. Bazı varlıklar için 'aşırı düşük fiyatlı' veya 'ucuz' da denebilmektedir. Aslında (önceki bölümlerde de dile getirmeye çalıştığımız olgu) zaman ve beklentiye göre varlık fiyatlarında 'normal' kavramı değişebilmektedir. Bunun en tipik örneklerinden birisi ham petrol fiyatlarıdır. Bir kaç yıl önce 100 ABD Dolarının üstünde olan fiyatlar normal kabul edilirken bu gün 30 - 50 ABD Doları seviyeleri olağan kabul edilebilmektedir. Hangi varlık olursa olsun 'aşırı fiyat şişmesi-balonlaşma' kavramı için sadece fiyat gelişimi ve trendlerine bakmak yeterli değildir. Ancak kamuoyu tarafından en kolay yorumlanabilecek 'değer' kavramı fiyat olduğundan genelde analizler bu kavram üzerine yoğunlaşmıştır. Yalın bir anlatım ile Türkiye ve İstanbul özelinde konut fiyatlarında 'balon' olup olmadığını daha doğru yorumlamak için konut sektöründeki arz ve talep yapısının temel dinamiklerine bir kez daha bakmak gerekmektedir. İnşaat ve özelinde konut piyasasında fiyatlar, arzın talebe gecikmeli olarak tepki vermesi ile dalgalı bir seyir izler. Bu nedenle konut piyasasında fiyatları etkileyen dengesizlikler (şoklar) daha çok talep kaynaklıdır. Talepte artış ve azalış yönü ile ilgili de şunlar söylenebilir.

* Artan talep taşınmaz fiyatı ile kira değerini yükselteceğinden kar elde potansiyelini artıracaktır. Bu durumda yatırımcıların konuta olan ilgisini artıracaktır.

* Talep artışı arzı henüz artmayan konut sektöründeki doluluk oranlarını artıracaktır. Doluluk oranlarının artması da kira ve satış fiyatlarını yükseltecektir.

* Arzın talebe sonradan uymaya başlaması ile doluluk oranlarında azalmalar meydana gelecektir.

* Konut arzının artmasıyla boşluk oranları da artar bu durumun yansımaları kira ve satış fiyatlarında kademeli azalmaya yol açar. Aslında bu durumda nominal fiyatların düştüğü söylenemez, ancak kiralık konutların pazarda kalma süresi artacağından kira gelirlerinde ödemesiz dönemler oluşur (kira için boş kalıp bekleyen

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

konutların sahibine hem alternatif hem de sabit gider maliyeti olduğu unutulmamalıdır) Satıcı kredileri desteği ile de nominal fiyatların düşmesi de önlenmeye çalışılır.

* Fiyat ve kiranın düşmesi ise karlılığı azaltacağından yeni yatırımcıların konut sektörüne gelmesi azalacaktır.

* Fiyat gerilemesinin diğer ekonomik varlıklarla birlikte olması durumunda talepteki geri çekilme daha da hızlanacaktır. Yukarıda ifade edilen değişkenler talebin artış hızı veya artış eğilimi üzerine oldukça etkili görünmektedirler. Bir de talebin düşüş sürecini hızlandıracak etmenlere bakmak gereklidir.

* Talepteki gerilemeye paralel olarak konutlardaki boş kalma süresi ve oranı artmaktadır .

* Boşluk oranlarının toplam içinde yükselme eğiliminde olması, kira ve satış fiyatlarında geri çekilmelere neden olur.

* Düşük kira ve satış fiyatları belli bir noktaya ulaştıktan sonra talep tekrar uyarılarak piyasada yeni bir denge ve buna bağlı fiyat oluşur.

Yukarıdaki bölümlerde yer alan gerek ekonomik gerekse sektörel analizlerimiz Türk Konut sektörünün tamamını kapsayan balonlaşmanın olmadığını teyit etmektedir.

Bu doğrultuda TCMB tarafından açıklanan veriler göz önüne alındığında gerek Türkiye Konut Fiyat Endeksinde, gerekse de Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksinde yer alan değerlerde aşırı bir artıştan söz etmek mümkün görülmemektedir. Bölge ve bazı şehirler bazında fiyat artış analizi yaptığımızda ise Türkiye genelinde fiyat balonu olmamasına karşın balonlaşmaya (daha önce belirttiğimiz köpük kavramı) yakın bazı bölgelerin olduğunu söyleyebiliriz. Konut fiyatları analizimizde Shiller'in belirttiği 'balon' kavramının irdelenmesi amacı ile Ocak 2012 ile Ocak 2017 tarihlerindeki reel fiyat artışları da incelenmiştir. B Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları Ocak 2012 ile Ocak 2017 arasında, reel olarak %43,09 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %35,72'lik reel fiyat artışı sağlamıştır. İlgili rakamlar 'varlık balonu' kavramından oldukça uzaktır. Her iki endekste kabul edilir bir artış oranı sağlamışlardır. Endekslerin artışı sektörün canlılığının ve talebin sürekliliğinin işareti olarak da yorumlanabilir. B Türkiye'nin en önemli konut ve gayrimenkul pazarı olan İstanbul da ilgili dönemdeki reel fiyat artışı %78.63 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstanbul'u %56,07 yükselişle Aydın/Denizli/Muğla ve %44,69 artış ile İzmir takip etmiştir. B İzmir üç büyük şehir içinde en iyi ikinci performansı göstermiştir. Ocak 2012 ile Ocak 2017 tarihleri arasında reel fiyat artışı hızlanarak %44,69'a ulaşmıştır. B Başkent Ankara ise daha tedrici bir artışa sahip olarak 3 büyük emlak pazarı içinde fiyat yönlü hareketin en mutedil yaşandığı şehir olmuştur. Ocak 2012 ile Ocak 2017 tarihleri arası reel fiyat artışı %17,22 düzeyinde gerçekleşmiştir.

TÜRKİYEDE NOMİNAL/ REEL KONUT FİYAT DEĞİŞİMİ

Türkiye'deki Konut Fiyatları Değişimi-Nominal/Reel
(Ocak 2012- Ocak 2017)¹⁸³

Bölge/Şehir	Ocak 2012 Fiyat Endeksi	Ocak 2017 Fiyat Endeksi ¹⁸⁴	Ocak 2012- Ocak 2017- Beş Yıllık Nominal Fiyat Artışı	Ocak 2012 - Ocak 2017- Beş Yıllık Reel Fiyat Artışı
		(%)	(%)	(%)
Türkiye Konut Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)	116,22	228,57	112,35	43,09
Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)	115,95	217,37	101,42	35,72
İstanbul	119,29	284,39	165,1	78,63
İzmir	117,51	232,24	114,73	44,69
Ankara	112,69	186,65	73,96	17,22
G.Antep/Kilis/Adıyaman	139,17	233,49	94,32	30,94
Van/Bitlis/Hakkâri	107,51	159,85	52,34	2,65
Artvin/Giresun/Ordu/Rize/Trabzon	108,13	185,01	76,88	19,19
Konya/Karaman	117,29	219,39	102,1	36,18
Aydın/Denizli/Muğla	109,97	241,59	131,62	56,07
Antalya, Burdur, Isparta	115,08	224,04	108,96	40,80

Kaynak: TCMB Verilerinden Hesaplanmıştır.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler;
Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

- Olumlu Etkenler;

- * Ana caddeye cepheli olması . .
- * E5(D100) Karayoluna yaklaşık 2 km mesafede yer alması .
- * Düz arazi yapısına sahip olması .
- * İmar planlarıyla ilgili yürütme durdurma kararı olmasına rağmen bölgenin ticari+ konut E: 2 imarında yer alması .
- * İstanbul'un tercih edilen ve değeri yapılacak projelerle yükselen bölgesinde yer alıyor olması .
- * Ulaşımın İstanbul ilinin birçok bölgesine göre daha kolay sağlanıyor olması .
- * Yapılacak yeni projelere uygun arazi yapısında olması ve geniş kullanım alanının bulunması .

- Olumsuz Etkenler

- * Parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal belgelerinin mevcut olmaması .
- * İmar planlarında yürütmeyi durdurma kararının bulunması .
- * Parselde 18 uygulamasının yapılacak olması .

IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, Kapanarya Mevkii, 4389 parsel sayılı 37.338 m² yüz ölçümlü tam hisse ile Tek-Art İnşaat Ticaret Sanayi Turizm ve Yatırımlar A.Ş. ye ait "" Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika "" nitelikli taşınmazdır.

Parsel üzerinde toplam inşaat alanı yaklaşık olarak 14.000 m² olan 1-2-4 katlı 13 adet yapı ve sera mevcuttur. Sera m² si yaklaşık olarak 500 m² dir.

Mevcut yapılar ;

- * Ana bina; bodrum+zemin+2 normal kattan oluşmakta olup her bir katı 375 m² den toplam brüt 1500 m² yapı inşaat alanıdır. Yönetim binası olarak kullanılmaktadır. Bodrum katında arşiv, zemin katında muhasebe ve bina girişi 2 normal katında ise yönetim kadrosu ofisleri yer almaktadır. Dış kapısı otomatik cam kapı, zeminleri halı, duvarları plastik boyalıdır. Yönetim katlarında ofis zeminleri laminat parke kaplıdır.
- * Ana binaya bağlı olarak ~ brüt 250 m² lik yemekhane bölümü ile ~ brüt 450 m² lik toplantı salonu, rejı odası , 1 adet stüdyonun bulunduğu tek katlı toplam brüt 700 m² lik yapı mevcuttur. Bu yapıda zeminler seramik duvarları plastik boyalı olup pencere aksamı PVC dir.
- * Ana binanın kuzeyinde kullanılmayan garaj ve depo alanı olduğu belli olan ~ brüt 2300 m² lik tek katlı yapı mevcuttur. Yapının zeminleri şap beton duvarları badanalıdır.
- * Ana binanın doğusunda ~1200 m² yapı inşaat alanlı tek katlı stüdyo binası mevcuttur.
- * Parselin kuzey batı ucunda yaklaşık brüt 100 m² yapı inşaat alanlı 2+1 tek katlı mesken mevcuttur.
- * Ana binanın doğusunda 2 kattan oluşan zemin katı brüt ~3400 m², 1. katı brüt ~ 1300 m² olmak üzere toplam 4700 m² lik stüdyo ve kulis odalarının yer aldığı yapı mevcuttur.
- * Parselin güney batı ucunda ~ 350 m² lik depo alanı, güney doğusunda mukavva atölyesi olarak kullanılan zemin + asma katta oluşan zemin katı brüt ~ 600 m², asma katı ~ 100 m² olmak üzere toplam ~ 1050 m² lik yapılar mevcuttur.
- * Ayrıca matbaa olarak kullanılan tek katlı ~ 950 m² lik yapı ile matbaaya ait ofis binası olarak kullanılan 2 katlı zemin katı ~ 275 m², 1. katı ~ 275 m² olmak üzere toplam 550 m² lik yapı mevcuttur.
- * Parselin güney batısında ~ 100 m² lik kazan dairesi binası vardır.
- * Mukavva atölyesinin bitişğinde yaklaşık 850 m² yapı inşaat alanlı stüdyo 7 olarak adlandırılan yapı mevcuttur.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com

Parsel üzerinde yer alan yapılar yapı kullanma izin belgesi, yapı ruhsatı ve mimari projelerinin bulunmaması nedeniyle yasal olarak kabul edilmemiştir. Yasal değer takdirinde dikkate alınmamışlardır.

IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın fiziksel özellikleri, yerinde yapılan incelemeler ve gözlemlerimiz ile bölgesel araştırmalar yapılarak ve yetkililerden temin edilen bilgi ve belgeler baz alınarak belirlenmiş ve taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, mevcut durumu, imar durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, denize olan mesafesi, özellikleri, imkanları, tercih edilebilirlik durumu dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu 4389 parsel, 37.338 m² yüzölçümlü "Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika "" nitelikli taşınmazdır. Parsel üzerinde farklı büyüklüklerde 13 adet yapı ve 1 adet sera mevcut olup yapılara ait yasal belgeler mevcut değildir. Bu nedenle değerlendirme aşamasında yapılara değer takdir edilmeden, parselin niteliği göz önünde bulundurularak Tarla değeri üzerinden yasal değer takdirinde bulunulmuştur. Bölgede imar planlarıyla ilgili yürütmeyi durdurma kararının bulunması, parselin 18 uygulamasına tabi olacak olması nedenlerinden dolayı Emsal karşılaştırma Yöntemi ile uygulama görmüş, uygulama görmemiş taşınmazlardan emsal sağlanmaya çalışılmış olup bölgedeki emlak yetkilileri ile yapılan görüşmeler dikkate alınmıştır. Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar ve incelemeler ile elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü, imar durumu, ulaşım kolaylığı ve ulaşım ana arterleriyle olan bağlantısı, bölgede beklenen projelere bağlı arz talep dengesi, mevcut yapıların yasallığı, yola cephesi, yapılaşma olanakları, tercih edilirliliği, baz alınarak arsa değeri belirlenmiştir. Taşınmazın mevcut durumu(imar durumundaki belirsizlik) nedeniyle Maliyet Oluşumları Yaklaşımı, Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı, güncel olarak yapılaşma hakkının bulunmaması nedeniyle Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımları kullanılmamıştır.

IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla " Piyasa Değeri(Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ", "Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı ", Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı", ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu raporda gayrimenkulün değerlemesinde taşınmazın kullanım şekli, mevcut yapıların yasallığı göz önüne alındığında en doğru değerlendirme yöntemi olmasından dolayı m² birim fiyatının belirlenmesinde " Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır.

Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Ve Varsayımları;

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde veriler mevcut olduğunda bu yaklaşım en doğru en sistematik yaklaşımdır.

Bu yöntemde rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.

Piyasa değeri (emsal karşılaştırma) yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu pazardaki alıcı ve satıcının 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.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupid@gmail.com

- Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
- Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı " kullanılarak hesaplanmıştır. Parsel üzerindeki yapıların yasal belgelerine ulaşılamamış olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerlemede; rapora konu parsel "Tarlalı Olan 2 Kargir Fabrika " nitelikli taşınmazdır. Parsel üzerinde yapılar vardır ancak yasal kabul edilmemiştir. Parselle ilgili olarak proje geliştirme imar planlarıyla ilgili yürütmeyi durdurma kararı alınmış olmasından dolayı yapılmamıştır.

Fakat geleceğe yönelik projeksiyon oluşturması bakımından, bölgede geçerli imar planlarıyla ilgili olarak yürütmeyi durdurma kararının alınmış olması nedeniyle parselde yapılaşma hakkı olmamasına rağmen , planların onama işleminden sonra parsel üzerinde yapılacak iş yeri ve konut projelerine göre değerinin farklı olacağı düşünülmektedir. Tarla niteliğinde olan taşınmazın 18 uygulaması ve %40 DOP kesintisinden sonra ~ 22402 m2 lik alanının arsa niteliği kazanacağı ve bu arsa alanında E: 2 (5.000 m2 den büyük parsellerde E: 2 dir.) yapılaşma hakkı ile emsale giren ve girmeyen alanlar toplamı olarak ~50.000 m2 yapılaşma hakkının olabileceği öngörülmektedir. Bölgede mesken m2 birim fiyatları ortalama 2.500- 3.500,-TL/m2 aralığında olup konsept projelerde bu satış değeri artan ivme göstermektedir. Bölgede iş yeri nitelikli taşınmazların m2 birim fiyatları ise ortalama 5.000,-TL/m2- 6.000,-TL/m2 aralığında satılmaktadır. Parselin yapılaşma hakkı kazanması ile birlikte arsa değerinin artacağı düşünülmektedir.

Taşınmazın mülkiyetinin kendilerine ait olması ve kat karşılığı inşaat yapılamayacak olması nedeniyle karlılık oranının yüksek olacağı öngörülmektedir.

Ayrıca bölgenin Kanal İstanbul projesi içinde kalıyor olması, hem bölgedeki gayrimenkul piyasasını hareketlendirmiş hem de gayrimenkul değerlerinin artmasına yol açmıştır. Son yıllarda bölgede gayrimenkul değerleri % 20-% 30 aralığında artış göstermiştir. Gerçekleştirilmesi planlanan Yenikapı-Sefaköy -Beylikdüzü Metro hattından başlayıp Karadeniz'e ulaşması öngörülen Kanal İstanbul projesiyle birlikte, ayrıca bu projeye bağlı olarak bölgenin yeni havalimanına daha yakın olmasının sağlanması, bölgeye yeni bir liman inşa edilecek olması ve hem kara hem de tren yollarını kesiştirecek bölge konumunda olması nedeniyle değer artışının daha yüksek olabileceği düşünülmektedir.

IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

Değerlemede rapora konu parsel üzerinde var olan taşınmazların düzenli nakit akışı mevcut olmadığından Nakit/ Gelir Akımları Analizi yapılmamıştır.

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede rapora konu taşınmaz ; "Tarlalı Olan 2 Kargir Fabrika" nitelikli gayrimenkuldür. Parsel üzerinde 13 adet yapı ile 1 adet sera mevcut olup yapıların yasal belgelerine (yapı ruhsat ve ekleri ile mimari projelerine ulaşılamaması) nedeniyle yasal kabul edilemediklerinden Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com

IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkulün değerinin tespiti için bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, denize mesafesi, çevresel yapılaşma durumu, ulaşım kolaylığı, arazi yapısı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için bölge emlak yetkilileri, firmaları, bölge halkı ve çevre sakinleri ile görüşülmüş bunun yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Bu araştırmalar neticesinde İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi tarla-arsa nitelikli taşınmazların, yola cephesi, büyüklüğü, imar durumları, yapılaşma hakları, ulaşım kolaylığı, konum, büyüklük, eğim, ana yola olan mesafeleri, yola cepheleri vb. faktörler göz önüne alındığında konut+ticaret imarlı arsa m2 birim fiyatlarının 7.000,-TL/m2 ile 8.000,-TL/m2 aralığında değiştiği, tarla nitelikli 18 uygulamasına tabi olacak taşınmazların m2 birim fiyatlarının ise 4.500,- TL/m2 ile 5.500,-TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Bölgede yeni inşa edilen konsept markalı inşaat projelerinde mesken m2 birim fiyatlarının 3.500,-TL/m2-5.000,-TL/m2 aralığında, iş yeri-dükkan nitelikli taşınmazların m2 birim fiyatları ise 5.000,-TL/m2 -8.000,-TL/m2 aralığında satıldığı tespit edilmiştir.

Bölgede daha ziyade arsa nitelikli uygulama görmüş parseller yer almakta olup, tarla nitelikli bir kaç adet emsal mevcuttur. Tüm bu kriterler baz alınarak günümüz gayrimenkul piyasası koşullarında bir bütün halindeki adil piyasa değeri için tarla m2 birim fiyatının 5.260,-TL/m2 olarak alınması uygun bulunarak parsel toplam yasal değeri ;

5.260,-TL/m2 x 37.338 m2 = 196.397.880,-TL ~ 196.500.000,-TL kıymet olarak takdir edilmiştir.

Satılık Gayrimenkuller;

- **Coldwell Banker (Tel - 0 532 621 45 76)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2962 m2 yüz ölçümlü uygulama görmemiş tarla nitelikli aynı şekilde güncel olarak imara kapalı, geçerli imar planı dahilinde E : 1,45 , 200 m2 yola terki mevcut, hmax : 45,50 m, 15 kat imarlı, ticari+ konut imarı alacak olan parsel pazarlıklı olarak 29.900.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı 10.094,-TL/m2)

- **Dereli Emlak (Tel : 0 532 488 30 82)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, arsa nitelikli uygulama görmüş, 190 m2 yüz ölçümlü 3 kat konut imarlı Taks : 0,20, Kaks : 0,60 yapılaşma koşuluna sahip Konut İmarlı arsa pazarlıklı olarak 1.275.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 6.710,-TL/m2) Emsal taşınmaz 3 kat imarlı olup değerlendirme konusu parsel 20 kat imar olacaktır.

- **2K Gayrimenkul (Tel : 0532 688 11 25)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda uygulama görmüş 250 m2 yüz ölçümlü 3 kat konut imarlı arsa nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 1.600.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı :6.400,-TL/m2) Emsal taşınmaz 3 kat imarlı olup değerlendirme konusu parsel 20 kat imar olacaktır.

- **Damla Emlak (Tel : 0 507 745 54 84)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, uygulama görmüş 209 m2 yüz ölçümlü 3 kat konut imarlı arsa pazarlıklı olarak 1.650.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 7.894,TL/m2) Emsal taşınmaz 3 kat imarlı olup değerlendirme konusu parsel 20 kat imar olacaktır.

- **Sahibinden (Tel : 0 538 916 24 04)**

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 150 m² , ticari konut imarlı uygulama görmüş arsa nitelikli taşınmaz pazarlıklı olarak 1.150.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 7.667,-TL/m²)

• **Hedef Gayrimenkul (Tel : 0 532 242 6102)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 4000 m² yüz ölçümlü uygulama görmüş ticari+konut imarı arsa pazarlıklı olarak 25.000.000 YL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 6.250,-TL/m²)

• **Sahibinden (Tel : 0 532 4850386)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 3488 m² yüz ölçümlü tarla üzerinde 2300 m² kapalı alanı olan 25 adet oda şeklinde bölümden oluşan fabrika pazarlıklı olarak 6.500.000,-USD den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 10.639,-TL/m²)

• **House and House Emlak (Tel : 0 554 6539875)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın zemin katta konumlu 950 m² yapı inşaat alanlı olduğu beyan edilen 1 bölümlü dükkan pazarlıklı olarak 9.500.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 10.000,-TL/m²)

• **Anka Gayrimenkul (Tel : 0 507 9917452)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İstanbul Suites konutlarında 10 katlı yeni binada 7. katta konumlu 100 m² yapı inşaat alanlı 1+1 mesken pazarlıklı olarak 550.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 5.500,-TL/m²)

• **Turan Emlak (Tel : 0 535 8750160)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 4 yıllık 3 katlı binada 3. kat ve çatı katında konumlu 175 m² olarak beyan edilen 100 m² olduğu düşünülen 4+1 çatı dubleks mesken az pazarlık payı ile 388.000,-TL den satılıktır. (M2 Birim Fiyatı : 3.233,-TL/m²)

Değerleme konusu taşınmazın konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, fiili ve hukuki durumu ile emsal taşınmaz malların değerleri ve pazarlık payları da göz önünde bulundurularak Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine göre taşınmazın arsa değeri belirlenmiştir. Buna göre ;

5.260,-TL/m² x 37.338 m² = ~ 196.500.00000,-TL olarak kıymet takdir edilmiştir.

IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmaz kira geliri elde etmediğinden Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi

Söz konusu gayrimenkulün ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için Küçükçekmece Tapu Müdürlüğünde yapılan takbis incelemesinde taşınmazın hukuki açıdan satışını, devrini, ipotek altına alınmasını kısıtlayıcı herhangi bir kayda rastlanılmamıştır. Ancak taşınmazın büyüklüğü nedeniyle alıcı kitlesinin kısıtlı olduğu düşünülerek satışının zaman alacağı kanısına varılmıştır

IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrpgd@gmail.com

Bölgede yapılan inceleme neticesinde aynı imara sahip aynı ve/veya benzer konum ve nitelikte emsal sayısının yeterli olmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle konut+ticari imarlı arsalar, yeni inşa edilmiş konut emsallerine ve ticari satılık emsallere yer verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın güncel yapılaşma hakkının bulunmaması ve 18 uygulaması göreceğ olmasından dolayı proje değer analizi yapılmamıştır.

IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; konut + ticari nitelikli yapılaşma şekli olduğu düşünülmektedir.

IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz 4389 parsel sayılı 37.338 m² yüz ölçümlü mülkiyetinin tamamı Tek-Art İnşaat Ticaret Sanayi Turizm ve Yatırımlar A.Ş. ye ait tapu kayıtlarına göre " Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika " nitelikli taşınmazdır. Parsel tarla niteliğinde olmasına rağmen Küçükçekmece ilçesinde merkezi konumda ana yola cepheli durumdadır. Parsel üzerinde yer alan yapıların yasal olmadığı tespit edildiğinden değerlemede dikkate alınmamışlardır. Yasal değer arsa değeri üzerinden takdir edilmiştir. Arsa değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır. Ayrıca parselin tamamı Tek-Art İnşaat Ticaret Sanayi Turizm ve Yatırımlar A.Ş. ye ait olup firma tarafından projelendirilme ve inşaatın yapılacağı bilgisi alınmıştır.

V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Söz konusu taşınmazın arsa değerini belirlenmesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır. Mevcut yapıların yasal olarak kabul edilmemesi nedeniyle maliyetleri hesaplanmamıştır. Gelir getiren mülk olmaması nedeniyle Gelir Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır. (Bu hususlar hakkında detaylı bilgi maddeler IV.7 ve IV.9 'da bilgilerinize sunulmuştur.)

V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin veriler toplanabilmesinden dolayı kullanılan "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı " kullanılmıştır. Yapılan değerlendirme çalışmasında SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrpgd@gmail.com

V.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak Küçükçekmece Belediyesinde yapılan dosya incelemesinde mevcut yapılara ait herhangi bir yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve/veya mimari projeye ulaşılamamıştır. Taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler "IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri Ve Değerlemede Baz Alınan Veriler -İmar Durumu- bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi Tapu Müdürlüğünde ve TKGM portalı üzerinden 15.02.2018 tarih ve saat 11.47 itibarı ile alınan Takbis belgesi üzerinden yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasına engel teşkil edecek şekilde ipotek tesislerinin mevcut olduğu görülmüş olup, ayrıca taşınmazın bulunduğu bölgeyi kapsayan imar planlarıyla ilgili yürütmeyi durdurma kararının alınmış olması nedeniyle taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

VI. SONUÇ

VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın satış ve tasarruf altına alınmasını kısıtlayıcı herhangi bir kayda rastlanılmamış olup, taşınmazın nitelikleri nedeniyle kısıtlı alıcı kitlesine hitap ettiği ve bu nedenle satışının zaman alabileceği kanısına varılmıştır. Ayrıca taşınmaz üzerinden birden fazla ipotek tesis edilmiş olması, bulunduğu bölgeyi kapsayan imar planlarıyla ilgili yürütmeyi durdurma kararının mevcut olması nedenlerinden dolayı da Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınabilir nitelikte değildir.

VI.2. Nihai Değer Takdiri

Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. nin 29.01.2018 tarihli talebine istinaden yapılan inceleme neticesinde; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin tamamı Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.ye ait olan 37.338 m² yüz ölçümlü " Tarlası Olan 2 Kargir Fabrika ""nitelikli taşınmazın değerlendirilmesi Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre belirlenerek sadece arsa değeri takdir edilmiştir. Parsel üzerinde mevcut yapıların yasal olmaması nedeniyle yapı maliyeti dikkate alınmamıştır.

KDV Hariç Adil Piyasa Değeri ;

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

1-) Arsa Değeri (Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre ;
196.500.000,00-TL (Yüzdoksanaltımilyonbeşyüzbin Türk Lirası)
 (196.500.000,-TL / 3.7647 USD (*) = 52.195.394,06,-USD)
 (196.500.000,-TL / 4.7123 EUR(*) = 41.699.382,47 -EUR)

KDV Dahil Adil Piyasa Değeri ;

1- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre ;
231.870.000,-TL (İkiyüzotuzbirmilyonsekiyüzyetmişbin Türk Lirası)
 (231.870.000,-TL / 3.7647 USD (*) = 61.590.564,99,-USD)
 (231.870.000,-TL / 4.7123 EUR (*) = 48.999.387,16,-EUR)

(*) Rapor tarihi olan 16.02.2018 tarihi itibarıyla gösterge niteliğinde Merkez Bankası Efektif Satış Kurları dikkate alınmış olup, 1 USD = 3.7647, 1 EUR = 4.7123 TL'dir.

İş bu rapor 2 orijinal rapor olarak düzenlenmiş olup, kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

Nihal POLAT

Ayhan DÜZGÜN

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

R. Polat



VII.RAPOR EKLERİ :

- 1-Değerleme Uzmanının Lisans Örneği
- 2-Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- 3-Bölge Haritası
- 4-Tapu Sureti
- 5-Taşınmaz İle İlgili Yasal Belgeler (Takyidat Yazısı, Onaylı Mimari Proje, vb.)
- 6- Fotoğraflar

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Çetin Emeç Bulvarı 1322.Cadde No:46/8 Öveçler/ANKARA
 Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com