

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, ORHANLI MAHALLESİ, 1990 PARSEL NUMARASINDA
KAYITLI "3 KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700045

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSAN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	9
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	11
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	14
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	15
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER	15
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	25
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	25
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	30
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	42
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	42
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	43
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	43
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	43
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	44
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	48
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	48
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	48
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	48
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	52
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	52
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	53
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	53
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	53
8.SONUÇ BÖLÜMÜ	54
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	54
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	54
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	55

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700045'tir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 Parsel numarasında kayıtlı "3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Serdar ETİK – SPK Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetric bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

1990 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: TUZLA
MAHALLESİ	: ORHANLI
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: G22B14A1C
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 1990
YÜZÖLÇÜMÜ	: 17.425,92 m2
NİTELİĞİ	: 3 KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI ve ARSASI
CİLT NO	: 80
SAHİFE NO	: 7880
TARİH	: 01.10.2013
YEVİMİYE NO	: 14486
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYIDAT BİLGİLERİ

1990 Parsel

Tuzla Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 13.11.2017 tarihinde, saat: 09.21’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 10/01/2014 tarih ve 411 yevmiye numarası ile 1.dereceden, %14 faiz oranlı ve F.B.K. süreli 13.000.000,00.-USD bedelli ipotek.
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 15/06/2015 tarih ve 10737 yevmiye numarası ile 2.dereceden, %32 faiz oranlı ve F.B.K. süreli 22.525.000,00.-TL bedelli ipotek.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

İpoteğe İlişkin Açıklama:

Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin “İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi” başlığında (Madde 30) “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz.” hükmü bulunmaktadır.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYIDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 13.11.2017 tarihinde, saat: 09.21’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Tuzla Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu, 1990 Parsel, 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve ayırık nizam, KAKS: 0.80, Kat: 2 şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur. Bahse konu parselde Sabiha Gökçen Havaalanı Doğal Maniada kaldığından Hmax:6.50 m olarak uygulanacaktır. Alınan şifahi bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

3.3.1 TUZLA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Tuzla Belediyesi'nde arşivinde bulunan işlem dosyası içerisinde ana taşınmaza ait, 20.05.2014 tarih ve 14/228 proje numaralı onaylı mimari proje ve 27.06.2016 tarih, 16/349 proje numaralı onaylı mimari tadilat projesi incelenmiştir. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın konum ve büyüklük bakımından projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Ana taşınmaza ait işlem dosyası içeriğinde ayrıca 05.06.2014 tarih, 434/14 sayılı yeni yapı ruhsatı, 18.02.2015 tarih, 86/15 sayılı isim değişikliği ruhsatı ve 18.07.2016 tarih, 460/16 sayılı tadilat ruhsatı ile 01.09.2016 tarih, 254/16 sayılı yapı kullanma izin belgesi olduğu görülmüştür.

01.09.2016 tarih, 254/16 sayılı yapı kullanma izin belgesi: toplam 44.596,99 m2 inşaat alanlı, yol kotu altı 2, yol koyu üstü 1 kat olmak üzere toplam 3 katlı, 2-C yapı sınıfında inşa edilmiş olan yapı için düzenlenmiştir.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapı, 29.06.2001 kabul tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a uygun şekilde inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, İlke Yapı Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSAN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 13.11.2017 tarihinde, saat: 09.21'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tuzla Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu, 1990 Parsel, 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Nizam, KAKS: 0.80, Kat: 2, Hmax:6.50 m" şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

Tuzla Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 1990 Parselin de içinde bulunduğu bölgede imar planlarına ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orta Mahallesi, Burgaz Caddesi, No:30 ve Öztaş Sokak, No:3 adresinde yer almakta ve **N: 40.888981, E: 29.389642** coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin mülkiyetine olup halihazırda zemin katı Doğruer Gümrük Müşavirliği Ltd. Şti. tarafından, 1.bodrum katı SITTNAK Uluslararası Nakliyat A.Ş. tarafından, 2.bodrum katı ise Mutlu Akü Ve Malzemeleri San. A.Ş. tarafından depo olarak kullanılmaktadır. Burgaz Caddesi bölgenin ana ulaşım arteri olan Üniversite Caddesine ulaşımı sağlayan önemli ulaşım arterlerinden bir tanesidir. Değerlemeye konu taşınmaz, batı yönden Burgaz Caddesi, güney yönden ise Öztaş Sokağına cephelidir. Taşınmaza ulaşım için bölgenin önemli kavşak noktalarından olan ve Üniversite Caddesi, Demokrasi Caddesi, Kanuni Caddesi gibi ana ulaşım arterlerinin kesişim noktasında bulunan ışıklardan Üniversite Caddesi üzerinde güneydoğu yönde ilerlerken Sabancı Üniversitesini yaklaşık 800 m geçtikten sonra sola sapılarak Burgaz Caddesine girilir. Anılan cadde üzerinde yaklaşık 1 km yol alınarak değerlendirilmeye konu taşınmaza ulaşım sağlanabilmektedir. Yakın çevresinde genel olarak depo ve fabrika/imalathane olarak kullanılan büyük ölçekli müstakil yapılar, organize sanayi bölgeleri ve henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur. Bölgede sanayi ve depolama nitelikli yapılaşmalar yoğunudur.



Taşınmaz Burgaz Caddesi üzerinde, Üniversite Caddesinin 1 km kuzeydoğusunda, Anadolu (TEM) Otoyolunun 1.1 km kuzeydoğusunda, Sabancı Üniversitesinin 950 m güneydoğusunda, Eski Ankara Asfaltı Caddesinin 1.1 km güneybatısında ve Demokrasi Caddesinin 2 km güneydoğusunda yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satırlı yollardan sağlanmaktadır. Bölge, Tuzla Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orta Mahallesi, Burgaz Caddesi, No:30 ve Öztaş Sokak, No:3 adreslerinde yer alan 1990 Parselde kayıtlı 17.425,92 m² yüzölçümlü “3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapıdır. Parsel üzerinde 2014 yılında betonarme çelik yapı tarzında ve ayırık nizamda 2 bodrum kat + zemin kat olmak üzere 3 katlı olarak inşa edilmiştir. Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen 20.05.2014 tarih ve 14/228 proje numaralı onaylı mimari proje ve 27.06.2016 tarih, 16/349 proje numaralı onaylı mimari tadilat projesine göre yapının toplam kapalı 44.597 m² dir. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede konum ve büyüklük bakımından projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Mevcut kullanıma uygun olacak şekilde iç bölümlerde basit malzeme ile kısmi bölümlendirme işlemleri yapılmış olup bu elemanlar kaldırılabilir niteliktedir. 2.bodrum katta tavan yüksekliği H:8 m, 1.bodrum katta tavan yüksekliği H:9 m ve zemin katta tavan yüksekliği H:12 m kadardır. Depo olarak kullanılan bölümlerde endüstriyel raf sistemleri mevcuttur. Parsel üzerinde bulunan yapıların oturma alanı haricinde kalan 6.116 m² açık alan endüstriyel saha betonu kaplıdır. Her katta yangın söndürme sistemi mevcuttur. Parsel çevresi perde beton ve tel örgü ile çevrili olup giriş çıkış kontrollü olarak sağlanmaktadır. Tesis içerisinde 7/24 güvenlik görevlisi ve çeşitli güvenlik sistemleri mevcuttur.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI







Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 13 | 71



4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME ÇELİK

Yapı Sınıfı : IV-B

Yapının Yaşı : 3

Yapı Nizamı : AYRIK

Otopark : VAR (AÇIK)

Güvenlik : VAR

Sosyal Tesis : YOK

Su Deposu : VAR

Hidrofor : VAR

Asansör : YOK

Elektrik : VAR (Şebeke)

Su : VAR (Şebeke)

Kanalizasyon : VAR (Şebeke)

Dış Cephe : ALÜMİNYUM PANEL

Çatı : ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL

Isıtma-Soğutma: VAR

Yangın Tesisatı : VAR

Deprem Bölgesi: 1. BÖLGE

Diğer : 2.bodrum ve 1. Bodrum katlarda 8 er adet, zemin katta 15 adet seksiyonel garaj kapısı bulunmaktadır. Katlara kamyon veya tır girişi yapılamamakta, nakliye işlemleri forklift ve vinçler yardımı ile bu kapılardan yapılmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapıların oturma alanı haricinde kalan 6.116 m2 açık alan endüstriyel saha betonu kaplıdır. Her katta yangın söndürme sistemi mevcuttur. Parsel çevresi perde beton ve tel örgü ile çevrili olup giriş çıkış kontrollü olarak sağlanmaktadır. Tesis içerisinde 7/24 güvenlik görevlisi ve çeşitli güvenlik sistemleri mevcuttur.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: İYİ
Malzeme Kalitesi	: İYİ
Fiziksel Eskime	: YOK
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyeti Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olup halihazırda taşınmazın zemin katı Doğruer Gümrük Müşavirliği Ltd. Şti. tarafından, 1.bodrum katı SITTNAK Uluslararası Nakliyat A.Ş. tarafından, 2.bodrum katı ise Mutlu Akü Ve Malzemeleri San. A.Ş. tarafından depo olarak kullanılmaktadır. Mimari tadilat projesine göre 2. bodrum katta (10.354 m²) otopark, sığınak ve imalathane bölümleri, 2. bodrum asma katında (700 m²) personel ve idari işler bölümleri; 1. bodrum katta (10.759 m²) otopark ve imalathane bölümleri, 1. bodrum asma katında (815 m²) personel ve idari işler bölümleri, zemin katta (10.105 m²) depolama bölümü, zemin asma katında (1.149 m²) personel ve idari işler bölümleri bulunmaktadır. Ayrıca binanın 10.715 m² alanlı çatı alanı bulunmaktadır. Taşınmazın toplam kapalı kullanım alanı 44.597 m² dir. Taşınmaz konumu ve büyüklüğü bakımından mimari projesi ve ruhsat ile uyumludur.

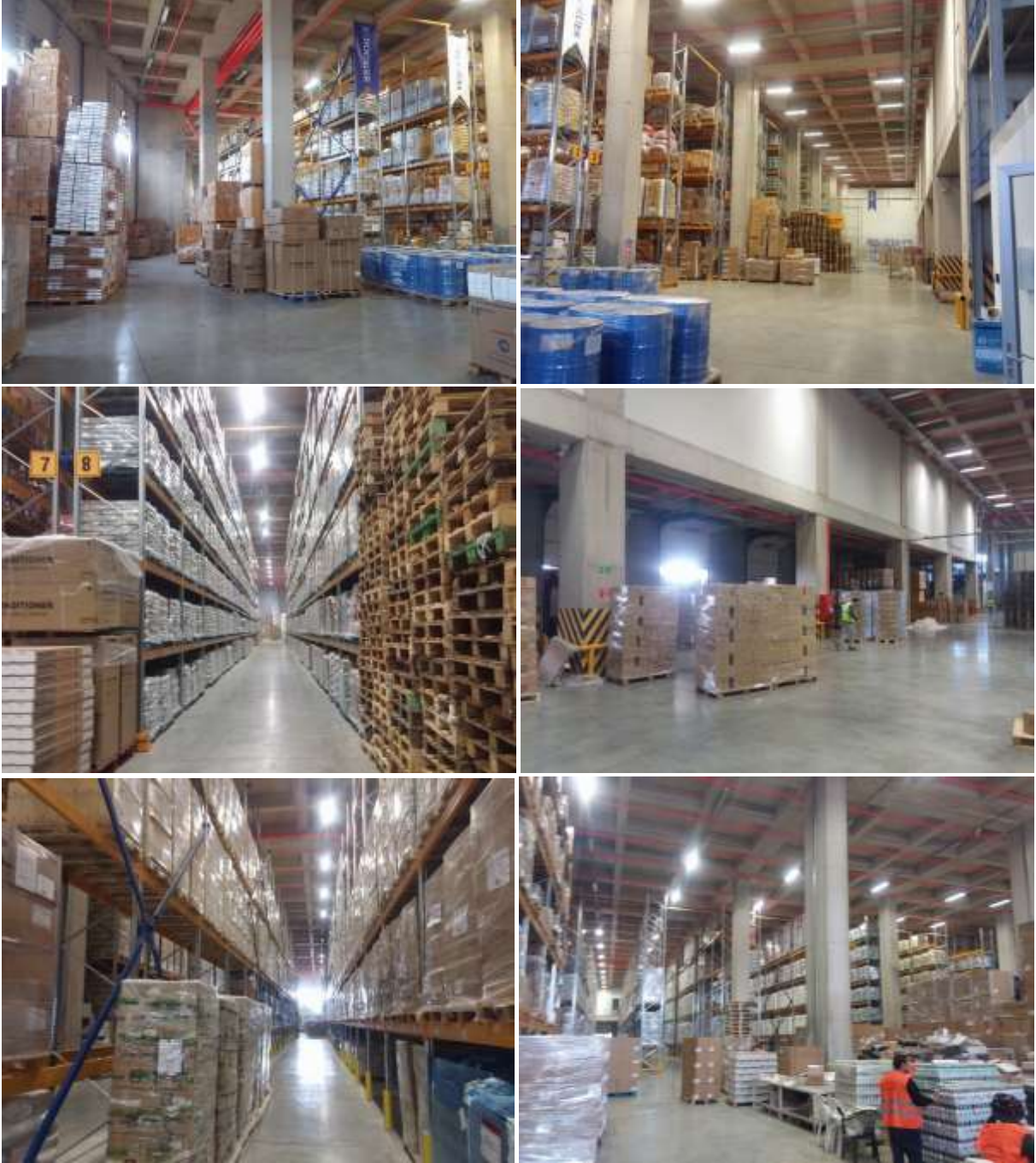
KAPALI KULLANIM ALANLARI		
	Mahallinde Kullanım Alanları	İnşaat Alanı
2.Bodrum Kat	Otopark, Sığınak ve İmalathane	10.354,00 m ²
2.Bodrum-Asma Kat	Personel ve İdari İşler	700,00 m ²
1.Bodrum Kat	Otopark ve İmalathane	10.759,00 m ²
1.Bodrum-Asma Kat	Personel ve İdari İşler	815,00 m ²
Zemin Kat	Depolama	10.105,00 m ²
Zemin-Asma Kat	Personel ve İdari İşler	1.149,00 m ²
Çatı Katı	Çatı Arası	10.715,00 m ²
TOPLAM		44.597,00 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede zemin ve bodrum katların her birinde ofis bölümleri, yemekhane, soyunma odaları, wc-lavabo ve dinlenme salonları bulunmaktadır. Ofis bölümlerinde zeminler laminat kaplıdır. Duvarlar; kısmen alçı sıva üzeri saten boyalı, kısmen alüminyum çerçeve üzeri cam malzeme kaplıdır. Yemekhane bölümlerinde tüm zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Mutfak bölümlerinde endüstriyel mutfak ürünleri mevcuttur. Wc-lavabo hacimlerinde zemin ve duvarlar tavana kadar seramik kaplıdır. Wc-lavabo mahallerinde klozet ve seramik tezgahlı lavabo mevcuttur. Taşınmazın iç mahallinde bodrum ve zemin katlarda zemin endüstriyel zemin betonu, duvarlar kısmen boyalı kısmen alüminyum panel kaplamadır. Binanın dış cephesi komple alüminyum panel kaplıdır. Taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine olup halihazırda Doğruer Gümrük Müşavirliği Ltd. Şti. tarafından, 1.bodrum katı SITTNAK Uluslararası

Nakliyat A.Ş. tarafından, 2.bodrum katı ise Mutlu Akü Ve Malzemeleri San. A.Ş. tarafından depo olarak kullanılmaktadır. Zemin kat kullanım alanı içerisinde kullanım ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak 3 adet soğuk hava deposu mevcuttur. Yapı içerisinde tır veya kamyon girişi yapılamamakta, bodrum ve zemin katlarda nakliye işlemleri forklift ve vinçler yardımı ile 2.bodrum ve 1.bodrum katlarda 8 er adet, zemin katta 12 adet sekiyonel kapıdan yapılmaktadır. Bodrum ve zemin kat girişleri Burgaz Caddesi üzerinden iki bağımsız girişten sağlanmaktadır.

Zemin Kat:









1. Bodrum Kat:









2. Bodrum Kat:







BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıl	Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve beldeler/köyler nüfusu, 1927-2016									Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016								
	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages		
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female
	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾																	
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 929 995	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5
2008 ⁽³⁾	71 517 100	35 801 164	35 715 936	53 611 723	26 946 006	26 664 917	17 965 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,8	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1
2009	72 561 312	36 462 476	36 098 842	54 987 219	27 589 487	27 397 732	17 754 993	8 872 943	8 881 310	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6
2010	73 722 980	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 980 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9
2011	74 724 269	37 632 964	37 091 305	57 385 706	28 853 678	28 532 028	17 336 563	8 679 378	8 659 194	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8
2013 ⁽⁴⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	36 756 990	36 530 192	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 018	36 735 736	6 043 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2006 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cenazeler oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, beldelere ve köylere göre nüfuslar belirlenirken Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar ışığında Adrese Veri Tabanı (AVT) içinde yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölünüş ve sınırlar değişikliği değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6368 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2006 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reasons of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(4) The main reasons of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6368.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengesine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması,

değerleme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır. 2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

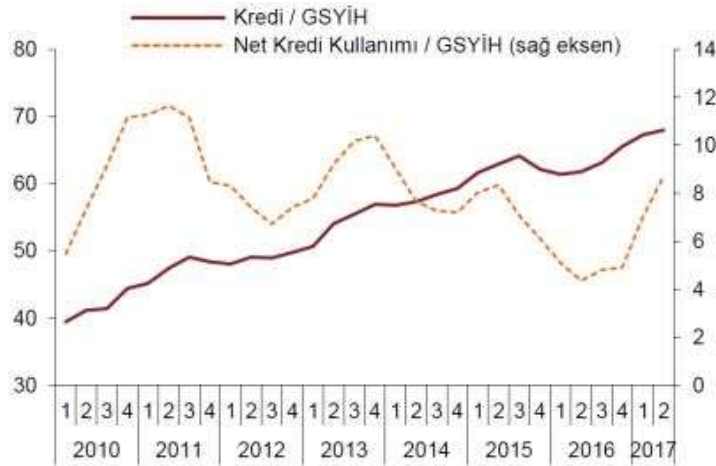
2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibarıyla gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri’nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye’de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahil değildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmamıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYH verisi tahminidir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

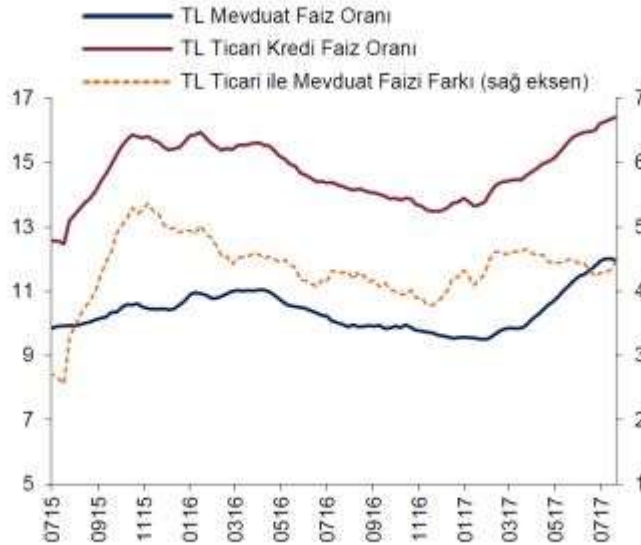


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Krediler ait diğer önemli bir veride dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dir). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dir). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dir). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yıllonun itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLINE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul il toprakları toplam 5.512 km² 'lik bir alanı kaplamaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Marmara Denizinde yer alan adalar da İstanbul iline dâhildir.





- İstanbul İli'nin Türkiye içindeki Konumu

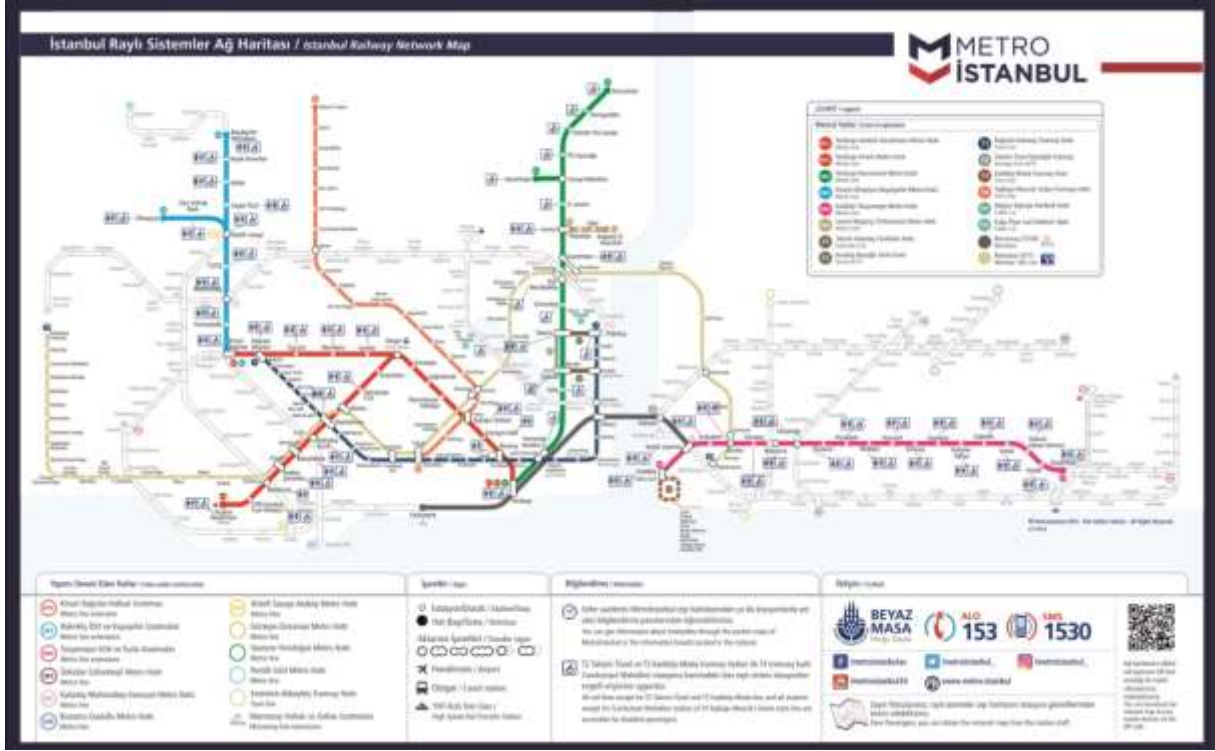
ULAŞIM

Karayolu

İstanbul'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Anadolu yakasında Harem, Avrupa yakasında ise Esenler'de bulunan uluslararası otoparktır. İstanbul'a batıdan ulaşım E80, E84, D100, D567 ve D020 karayolları üzerinden, doğrudan ise yine E-80, D100 ve D020 karayolları üzerinden sağlanmaktadır. Şehir içinde ise bu yollara ilaveten Tem Otoyolu, O6 Kuzey Otoyolu ve diğer tali yollar eklenmektedir. Son yıllarda kullanıma açılan Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Boğaz Köprüsü) ve Avrasya Tüneli karayolu ulaşımına önemli katkı sağlamıştır.

Demiryolu

İstanbul'un karayolu ulaşımı gibi demiryolu ulaşımı da önem arz eder. Anadolu'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı HayrDarpaşa Garı, Trakya'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı ise Sirkeci Garıdır. Anadolu ve Trakya'dan gelen bu hatlar 29.10.2016 tarihinde hizmete açılan ve İstanbul'un her iki yakasını raylar ile birbirine bağlayan Marmaray projesi ile birbirine entegre olmuştur. Marmaray projesi ayrıca geçtiğimiz günlerde Gürcistan'da temelleri atılan ve Yeni İpek Yolu olarak adlandırılan projenin Bakü-Tiflis-Kars güzergahını oluşturan bölümü ile entegre olarak raylı ulaşım ve yük taşımacılığını Çin'den Londra'ya kadar birbirine bağlayacaktır. İstanbul trafiğinin artan nüfusa ve araç sayısına bağlı olarak günbegün artan trafik yoğunluğuna çözüm için üretilen Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Köprü), Avrasya Tüneli benzeri projelerde mutlaka entegre raylı sistem güzergahı planlanmaktadır.



Bu bağlamda İstanbul için gerek şehir içi gerek şehir dışı raylı sistem ulaşım alanında ciddi gelişmeler yaşanmıştır. Devam eden projeler ise bu gelişimin hızlanarak devam edeceği yönündeki en önemli işaretlerdir.

Havayolu

İstanbul'da halihazırda hizmet veren Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanları gerek yolcu sayısı gerekse uçuş sayısı bakımından ciddi yoğunluk yaşamaktadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak havayolunu tercih eden kişi sayısında da hızlı bir artış yaşanmaktadır. Aşağıda halihazırda hizmet veren havalimanlarında yıllara göre yolcu uçuş sayısındaki artışları gösteren istatistikler verilmiştir.

ATATÜRK VE SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANLARI

İstanbul Havalimanı Yolcu İstatistikleri - Yıllara göre (Rakamlar Milyon'dur)																	
Yıllar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
İç Hatlar	5,2	3,8	2,9	3,1	5,4	7,5	9,1	9,6	11,5	11,4	11,8	13,6	15,3	17,2	18,7	19,3	19,1
Dış Hatlar	9,5	8,8	8,5	9,0	10,2	11,8	12,2	13,6	17,1	18,4	20,3	23,8	29,7	34,1	38,2	42,0	41,0
Toplam	14,7	12,6	11,4	12,1	15,6	19,3	21,3	23,2	28,6	29,8	32,1	37,5	45,0	51,3	56,9	61,3	60,1

Bu ihtiyaca cevap verebilmek adına Arnavutköy ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve inşası devam eden 3.Hava Limanı inşaatı önem kazanmaktadır. 3.Havalimanının inşası ile yurt içi ihtiyacın karşılanmasının yanında Ortadoğu, Asya ve Uzakdoğu ülkeleri için önemli bir transfer noktası olan İstanbul, uluslararası uçuşlar için transfer merkezi olma yolunda daha önemli bir konuma yükselecektir.

3.HAVALİMANI PROJESİ



Eylül ayı sonu itibariyle proje %68 oranında tamamlanmış durumdadır.



2018 yılı içerisinde 1.Etabın tamamlanarak hizmete açılması planlanmakta olan 3.Havalimanı projesinde tüm etapların 2025 yılında tamamlanarak yıllık 120 milyon yolcu kapasitesine ulaşması hedeflenmektedir.

Deniz Yolu

İstanbul coğrafi konumu itibariyle dünya deniz yolu tarihinde çok önemli bir yere sahiptir. Asya ve Avrupa yakasının boğaz ile ayıran Marmara denizi Karadeniz'den Akdeniz'e geçerek dünyanın birçok ülkesine yolcu ve ticari mal taşıyan geminin vazgeçilmez güzergahı olmuştur. Her gün İstanbul boğazından onlarca yük ve yolcu gemisi geçiş sağlamaktadır. Karadeniz'e kıyısı bulunan ülkelerin deniz yolu taşımacılığında dünyaya açılan kapısı konumundaki İstanbul Boğazı ciddi önem arz etmektedir. Ticari yük gemilerinin yanı sıra Avrupa ve Akdeniz ülkelerinden yola çıkan Cruise Turlar ile İstanbul'u her yıl binlerce turist ziyaret etmektedir.

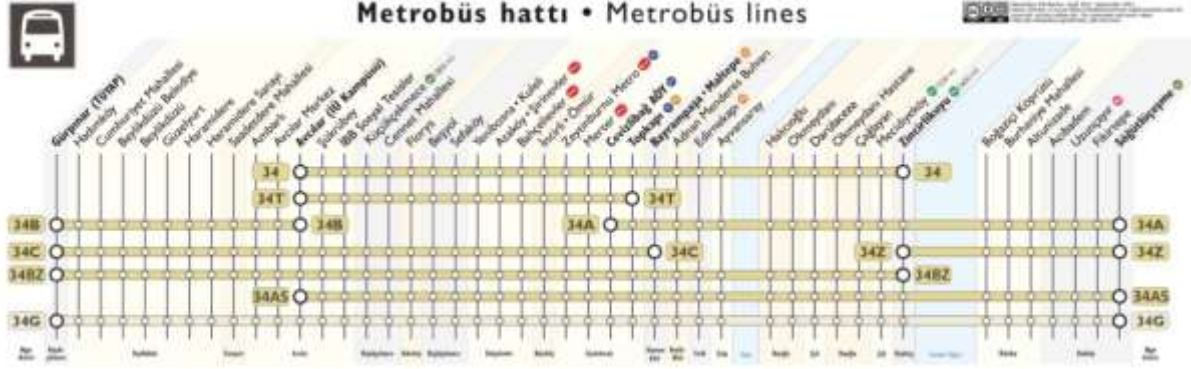


Uluslararası işlevinin yanı sıra şehir içi ulaşımda önemli bir yer tutan deniz yolu ulaşımı her gün milyonlarca İstanbulluyu iki kıta arasında en hızlı şekilde ulaştırmak için çalışmaktadır. Şehir içi deniz yolu ulaşımında Kadıköy, Üsküdar, Beşiktaş, Karaköy, Eminönü ve Sirkeci iskeleleri başlıca noktalardır. Deniz yolunun kolay ulaşım sağlamanın yanı sıra bir de tarihi misyonu bulunmaktadır. Bugün şehir içi vapurlar İstanbul'un simgeleri arasında yerini almıştır.



Şehir İçi

İstanbul'da şehir içi ulaşım konusunda kara, deniz ve raylı sistem olmak üzere birçok alternatif bulunmaktadır. 1871 yılında kurulan İETT karayolu ile toplu taşıma ulaşımını geçmişten bugüne dek organize etmektedir. Halk otobüslerinin yanı sıra özel halk otobüsleri ve dolmuş hatları ile karayolu ulaşımı kesintisiz olarak sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda ciddi yatırımlar yapılan raylı sistemler gerek şehrin Avrupa yakasında gerekse Anadolu yakasında ciddi kolaylık sağlamaktadır. Avrupa yakasına kıyasla Anadolu yakasında raylı sistem gelişimi nispeten daha geç başlamış olmasına rağmen 2012 yılında hizmete açılan M4 Kadıköy – Pendik Metro hattı bu hatta en önemli ulaşım aracı haline gelmiştir. M4 Metro hattı ayrıca 2013 yılında hizmete giren Marmaray hattı ile entegre olarak kesintisiz bir şekilde Pendik'ten Zeytinburnu'na kadar raylı sistem ile ulaşım imkanı sağlamaktadır. Raylı sistemin yanı sıra şehir içi deniz yolu hatları da iki kıta arasında en kısa ulaşımı sağlayarak her gün milyonlarca İstanbulluya hizmet etmektedir. İki kıta arasında geçişi sağlayan en önemli araçlardan birisi de 2009 yılında hizmete açılan ve Kadıköy-Söğütlüçeşme'den Beylikdüzü-Gürpınar'a kadar kesintisiz olarak ve trafiğe bağlı kalmadan ulaşım imkanı sunmaktadır. Metrobüs hattı bu özelliği ile Şehir içi ulaşımında en yoğun kullanılan araçlardan birisidir.



TUZLA İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Tarihî süreç içerisinde Orta Anadolu'da görülen Neolitik yaşam biçimi; muhtemelen çanak çömleksiz Neolitik (Yeni Taş Çağı) Dönem'in sonlarına ve Çanak Çömlekli Neolitik Dönem'in başlarına doğru iÖ, 7000-6000 yıllarında Marmara Bölgesi'nde de görülmeye başlanmıştır. Bu dönemin özelliklerini taşıyan arkeolojik verileri Fikirtepe (Fikirtepe, Temeyne, Tuzla) Evresi'nde görmek mümkündür. Fikirtepe Kültürü olarak adlandırılan ve o dönemde Tuzla Kalekapı yerleşim yerinin de içinde yer aldığı bu kültür, iÖ, 6000 yılından itibaren yaklaşık 1000 yıllık bir zaman dilimini kapsamaktadır.

Kalekapı çevresinde 1958 yılında Tuzla ilkokulunun temellerinin kazılması sırasında rastlanılan Neolitik Dönem'e ait arkeolojik bulgular vasıtasıyla Tuzla'nın bilinen en eski tarihi ile ilgili bilgiler elde edilmiştir. Aynı okulun bahçesinde 1965 yılında yapılan arkeolojik araştırmada ise yine aynı döneme ait ağırşak ve çanak çömlek parçaları bulunmuştur. El yapımı olan keramiklerin; yüzeyleri açıkta, kum ve mika katkılı, içleri astarlı, koyu renkli, bazılarının ise deve tüyü renkte oldukları tespit edilmiştir. Keramik parçaları birleştirildiği zaman geniş ağızlı, boyunlu, boyunsuz, ağza doğru daralan, kenarlı, dudaklı ve düz dipli kaplar elde edilmektedir.

Düz bir alan olan Kalekapı'da mimarî bir tarza rastlanmadığı ve dal örgü biçiminde kulübelerin barınak olarak kullanıldığı tahmin edilmektedir. Yerleşim yerinde bulunan hayvan kemiklerine bakıldığı zaman Kalekapı sakinlerinin "KARMA EKONOMİK" model olarak tanımlanan bir beslenme düzenleri vardır. Yoğun olarak balıkçılık yaptıkları, kıyı kesimlerden midye topladıkları, yaban sığırı avladıkları ve evcilleştirdikleri koyun ve keçilerin etlerini yedikleri; ayrıca çevredeki yenilebilir yabani yemişlerden de yoğun olarak beslendikleri anlaşılmaktadır.

TUZLA'NIN BİLİNER İLK SAKINLERİ

Tuzla ve yöresinin ilk yerleşenlerinin kimler olduklarını şu anda kesin olarak bilmemekle beraber İÖ, 1200-700 yılları arasında Firig kavmine mensup Bebrıklar olduğu tahmin edilmektedir. Bu nedenle Marmara Denizi'nin kuzey kesimlerine Bebrıkya deniyordu. Kadıköy-Tuzla sahil hattı Bebrıkların yerleşim alanı içinde kalmakla beraber, Bebrıklar bu alanda siyasî bir birlik oluşturamadılar.

Daha sonraki yıllarda bölgeye gelen Kimmerler, Bebrıkları ortadan kaldırdılar. Ancak Kimmerler de bölgede siyasî bir birlik oluşturamadılar. Bebrıklar gibi TRAK kökenli bir kavim olan Bitinler, muhtemelen İÖ, 650 yıllarında Avrupa'dan gelerek Kimmerleri bölgeden kovdukları gibi Bebrıkları de egemenlikleri altına aldılar ve bölgede krallıklarını kurdular. Bitinler İÖ, 546-545 tarihinden itibaren 200 yılı aşkın bir süre Perslerin egemenliği altında kaldılar. Perslerin, Büyük İskender'e yenilmesi sonucunda Zipotes, Bitinleri tekrar bağımsızlığına kavuşturdu ve kendisi kral unvanını aldı. Böylece ilk olarak bölgede siyasî birlik oluşturuldu. (İÖ, 297)

Osmanlı Devleti Dönemi öncesinde Tuzla Burnu'na Akritas deniyordu. İlk Çağ yazarlarından Menippos, Artemidoros ve Ptolemeos; burun anlamına geldiği için Akritas'ın, sadece Tuzla Burnu'na verilen bir ad olduğunu belirtmişlerdir. Jules Pargoire ise Akritas'ın sadece Tuzla Yarımadası'nın en uç noktası değil, Tuzla Yarımadası'nın tamamına dendiğini sağlam delillerle ortaya koymuştur.

Adı geçen bölgede, kuruluş tarihini tam olarak bilemediğimiz, ancak VI. yy'da, bugünkü Tuzla'nın yerinde Akritas adında bir köyün varlığı bilinmektedir.

XVIII. yy'la kadar bu adla anılan köy, Osmanlı Devleti yönetimine geçtikten sonra Niğde, Yiğitli ve Tuzla adlarıyla anılmıştır. Günümüzde ise Tuzla adı kullanılmaktadır.

ROMA VE BİZANSLILAR DÖNEMİ

Bitinya Kralı IV. Nikomedes'in vasiyeti üzerine Bitinya'nın Roma'ya bırakılması üzerine Tuzla ve yöresi İÖ,74 yılından itibaren artık Roma topraklarının bir parçasıydı. Roma'nın 395 yılında Doğu ve Batı Roma olarak ikiye ayrılmasından sonra Tuzla ve yöresi yaklaşık on bir asır Doğu Roma'nın egemenliğinde kaldı.

Daha sonraları Doğu Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu olarak adlandırıldı. Hristiyanlığın Anadolu'da yayılmasının ardından Tuzla'da, Bizanslılar Dönemi'nde Andreas, Hagios Tryphon, Theotokos, Hagios Demetrias manastırları; Değirmenaltı Kilisesi, Hagia Glikeria, Hagios

Taksiarhis, Hagios Theodoros kiliseleri adlarında çok sayıda dinî yapı yapılmıştır. Bu yapılardan sadece İncir Adası'ndaki (bugünkü adıyla koçun adası) Glikeria Kilisesi'nin bazı bölümleri koruna bilmıştır. Bir de Bizanslılardan günümüze kalan manastır mevkiinde Hagios Demetrios su kuyusu bulunmaktadır.

TUZLA'NIN TÜRK EGEMENLİĞİNE GEÇİŞİ

Tuzla'nın, Türklerin egemenliğine ilk olarak geçişi Anadolu Selçuklu Sultanı Süleyman Şah ile Bizans İmparatoru Alexios Komnenos arasında 1081 yılında yapılan Dragos Suyu Anlaşması ile gerçekleşmiştir. Bu anlaşmayla Tuzla ve yöresi Anadolu Selçuklu Devleti'ne bırakıldı. Kısa bir süre sonra Bizanslıların eline geçen Tuzla ve yöresi, 1329 yılında ORHAN BEY zamanında yapılan Pelekanon Savaşı sonucunda tekrar Osmanlı Devleti yönetimine geçti. 399 yılında Bizans İmparatoru Manuel, İzmit'e kadar olan yerleri Osmanlılardan geri alınca Tuzla bir daha Bizanslıların egemenliğine girdi. Ondan sonraki yıllarda birkaç kere Osmanlılarla Bizanslılar arasında el değiştiren Tuzla,1453 yılında İstanbul'un alınışından sonra sürekli olarak Osmanlı yönetiminde kaldı. Geliri; Çelebi Mehmet Dönemi'nde yapılan Bursa'daki Yeşil Külliye'ye vakfedilen Tuzla, Cumhuriyet Dönemi'ne kadar bu vakfa bağlı vakıf köyü olarak varlığını sürdürdü.

Tuzla; Bizanslılar Dönemi'nde Hristiyan Rumların, Osmanlılar Dönemi'nde ise Hristiyanlarla birlikte az sayıda Müslümanların yaşadığı bir köydü. 1845 Yılında Benanın, Aya İstrait, Aya Yani, Aya Todari, Aya Dimitri adında beş mahallede 234 hane Rum; buna karşılık bir mahallede 37 hane Müslüman yaşıyordu. Bu durum 30 Ocak 1923 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında imzalanan "Nüfus Mübadelesi Anlaşması"na kadar sürdü. Bu anlaşma gereğince Tuzla'daki Rum nüfus Yunanistan'a, Yunanistan'ın çeşitli yörelerinde yaşayan Türklerin bir bölümü ise Tuzla'ya yerleştirildi. Bu tarihten itibaren Tuzla'da sadece Türkler ikamet etmeye başladılar.

1936 yılında müstakil belediye olan Tuzla 1951 yılında Kartal İlçesine bağlanmış, 1987 yılında Pendik İlçesinin kurulması nedeniyle Pendik İlçesine bağlanmıştır. Tuzla, 03.06.1992 tarih ve 21247 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Pendik İlçesinden ayrılarak Tuzla adı altında müstakil bir ilçe olmuştur.

Tuzla, İstanbul'un en güneyinde yer alır. Coğrafi konum olarak kuzeyde ve batıda Pendik ilçesi bulunur. Doğusunda Kocaeli'nin Gebze ilçesi yer alır. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve 13 km kıyı şeridinde sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği, merkezde ortalama 25-30 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpar. Araziler genellikle engebelidir. Yükseklik Akfırat ve Orhanlı Beldelerinde 250-300 metreyi bulur. En yüksek yer 300 m ile Akfırat'tadır.



Tuzla İlçesi, 138 km² yüz ölçümüne sahip olup mahalle sayısı 16 dır. Tuzla İlçesini güney ve kuzey şeklinde ikiye bölen D-100 Otoyolu kuzeyine doğru gidildikçe rakım ve engebeli arazi artmakta iken D-100 Otoyolunun güneyi düz bir arazi yapısına sahiptir. Tuzla merkezde ortalama rakım 48 m dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Tuzla ilçesinin Toplam Nüfusu 242.232 kişidir. Bu nüfus, 123.941 (%51,17) erkek ve 118.291 (%48,83) kadından oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde Arnavutköy'den sonra 30. sırada yer almıştır. Tuzla'yı Çekmeköy izlemektedir. Tuzla İlçesinin yıllara göre değişen nüfus oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yıllara Göre Tuzla Nüfusu

Yıl	Tuzla Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	242.232	123.941	118.291
2015	234.372	120.703	113.669
2014	221.620	114.589	107.031
2013	208.807	107.867	100.940
2012	197.657	102.095	95.562
2011	197.230	103.939	93.291
2010	185.819	97.087	88.732
2009	181.658	97.366	84.292
2008	170.453	88.868	81.585
2007	165.239	86.086	79.153

Tuzla; Marmara ikliminin etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklığı 15 °C'dir. Kışın sıcaklık sıfırın altına sık sık olmasa da düşer. Bahar ayları yağışlıdır ve nisan ayından itibaren sıcaklık belirgin bir şekilde yükselir. 1975'ten beri yapılan ölçümlere göre kış

ayları ortalama sıcaklığı 6,4 °C-8,5 °C arasında, yaz ayları ortalama sıcaklığı ise 22 °C-24,3 °C arasındadır.

Ulaşım Tuzla'da kara ve demir yoluyla sağlanmaktadır. İETT ve Özel Halk otobüsleriyle Tuzla'dan Kadıköy'e ve Bostancı'ya otobüs hatları bulunmaktadır. D-100 Otoyolu kuzeyde Anadolu (TEM) Otoyolu ile sağlanmaktadır. D-100 Otoyolu üzerinden İETT halk otobüsleri ve özel halk otobüslerinin yanı sıra şehir içi dolmuşlar, Haram-Gebze minibüs hattı ile kesintisiz ulaşım sağlanmaktadır. Deniz ulaşımına müsait olmasına rağmen şehir merkezine uzak konumu nedeniyle deniz yolu ulaşımı yoktur. Tuzla'da bulunan demiryolu Marmaray çalışmaları kapsamında yenileme olduğundan 2018'e kadar hizmet vermeyecektir. Şifa Mahallesi'nden 500T hattı ile Topkapı'ya ulaşım varken Tuzla'daki Esenler otobüsü 1 Haziran 2015'te kaldırılmıştır. Raylı sistem ulaşımında, Marmaray'ın 3 istasyonu da Tuzla'da bulunuyor. Halkalı-Gebze hattının, Pendik-Ayrılıkçeşme kısmının tamamlanmasıyla Tuzla'da yaşayan vatandaşlarımızın İstanbul'un karşı yakasına ulaşımı çok daha kolay olacak. Ayrıca Anadolu yakasının il metro hattı olan M4 Kadıköy-Pendik Metro hattının 12 km lik yeni bir bağlantı ile Tuzlaya uzatılması planlanmaktadır. Proje tamamlandığında Tuzla'ya metro hattı ile daha hızlı ve kesintisiz ulaşım imkanı sağlanacaktır.

Formula 1 İstanbul Yarış Pisti ve Tesisleri Projesi, Tuzla ilçemiz sınırları içerisinde bulunmakta ve toplam 2,215,000 m²'lik bir alanı kaplamaktadır. Formula 1 projesi, Tuzlamızın ve ülkemizin tanıtımı, turizm gelirleri ve sportif faaliyetler açısından katkı sağlamaktadır. Dünyanın en çok ilgi çeken spor olaylarından biri olarak kabul edilen FORMULA 1 otomobil yarışları her yıl dünyanın çeşitli ülkelerinde düzenli olarak yapılmakta ve her geçen gün daha da popüler olmaktadır. Ülkemiz ekonomisi ve tanıtımı için çok önemli katkı sağlayan yarışların ilki 2005 yılında İstanbul'da yapıldı.



FORMULA 1 İstanbul Yarış Pisti ve Tesisleri Projesi, Tuzla ilçemiz sınırları içerisinde bulunmakta ve toplam 2,215,000 m²'lik bir alanı kaplamaktadır. Projede, Aralık 2004 dönemi itibariyle çalışan mühendis sayısı 27, işçi sayısı 1450, iş makinesi adedi 60, kamyon adedi ise 80'dir.

12,700 m²'lik alana oturan ana tribün, 30,000 kişi kapasiteye sahiptir. 60,000 kişi kapasiteli geçici tribünler, 60,000 kişilik doğal tribünler ve 5,000 kişi kapasiteli VIP locaları toplamda 155,000 kişinin yarışları aynı anda seyretmesine imkan vermektedir. Formula 1 projesi, Tuzlamızın ve ülkemizin tanıtımı, turizm gelirleri ve sportif faaliyetler açısından katkı sağlamaktadır.

Tuzla Tersanesi ülkenin en büyük ve kapasiteli tersanelerinin bulunduğu bir bölgedir. Tersane ülke ekonomisine kattığı değerin yanı sıra bölge halkının da en önemli iş kapısı haline gelmiştir.



Tuzla'da değer katan yeni projelerden bir tanesi de dünya standartlarında ve 750 bağlama kapasitesine sahip olan Viaport Marina projesidir. Tekne sahipleri için ayrılmış özel otopark alanları, yüksek hızlı ve sınırsız kablosuz internet, yatçı depoları ve sadece tekne sahiplerinin kullanımına açık çamaşırhane, bebek bakım odası, engelli tuvaletleri gibi hizmet alanlarını kapsayan sanitary üniteleri ile Viaport Marina'da konforunuz için gerekli bütün imkânlar bulunuyor.

75 ton lift ile 20.000 metre karelik kara park alanında çekek hizmetleri sağlanırken, tekneniz ile ilgili tüm bakım onarım işlemlerini yaptırabileceğiniz, konusunda uzman tecrübeli kadrosu ile çekek sahasında bulunan teknik servis ünitelerinden faydalanabileceksiniz. Teknenize ait bütün ihtiyaçlarınızı bulabileceğiniz yat market ve Dünya'nın sayılı distribütörlerinin ofis ve servisleri de çekek sahasında hizmetinizde.

İstanbul'un denizle buluştuğu en güzel noktası Tuzla, Viaport Marina ile artık sosyal yaşamın merkezi haline geldi. Sadece bir bağlama hizmeti değil, dünyaca ünlü markaların bulunduğu mağazaların, yeme içme alanlarının, Türkiye'nin en hızlı roller coasteriyle 150.000m²'lik yeşil alanın, ilgi çekici deniz canlılarının bulunduğu akvaryumun, açık ve kapalı sinema salonlarının ve 5 yıldızlı bir otelin de bulunduğu Viaport Marina'da hayatın her alanından hizmetler size sunuluyor.



1611 yılında meşhur seyyah Evliya Çelebi bölgeye gelir ve Seyahatname'sinde insanların çevre beldelerden akın akın geldiğini, çadırların kurulduğunu, insanların huşu içinde vakit geçirirken bu şifalı suların içtiğini söyler. 1927 Tuzla Termal Tesisleri ile Tuzla İçmeleri A.Ş. Kurulur. Cumhuriyet döneminde; bölgenin önemini farkederek Atatürk'ün talimatıyla, Tuzla İçmeler'in ilk modern tesisi yaptırılır ve hizmete başlar.

Tuzla ilçesi termal turizm ve sağlık turizmi sektöründe önemli bir yere sahiptir. İçmeler kaplıcaları çok eski dönemlerden itibaren şifalı su ve kaplıcalarıyla hizmet vermektedir. İçmeler kaplıcaları şehir içinden ve şehir dışından birçok misafir ağırlamakta olup Tuzla'da turizmin gelişimine önemli katkı sağlamaktadır. Son yıllarda bölgede yeni inşa edilen oteller ile İçmeler Kaplıcası ayrı bir öneme kavuşmuştur. Bölgede son yıllarda inşa edilen modern oteller kaplıcanın tanıtımında önemli bir katkıda bulunmuş olup şehir içi ve şehir dışından gelen ziyaretçi sayısında ciddi bir artış olmuştur.



Toplam mineralizasyonu 4658,58 mg/L olan magnezyumlu, kalsiyumlu, sodyumlu, sülfatlı, klorürlü zengin mineralli suyumuz içme kürü olarak 18 derece, kaplıca suyu 39 derece uygulanmaktadır. Hekim kontrolünde banyo uygulamaları şeklinde inflamatuvar romatizmal hastalıkların (romatoid artrit, ankilozan spondilit başta olmak üzere) kronik dönemlerinde; kronik bel ağrısı, osteoartrit gibi noninflamatuvar eklem hastalıklarının; miyozit, tendinit, travma, fibromiyalji sendromu gibi yumuşak doku hastalıklarının tedavisinde tamamlayıcı tedavi unsuru olarak, ortopedik operasyonlar, beyin ve sinir cerrahisi sonrası gibi uzun süreli hareketsiz kalma durumlarında mobilizasyon çalışmalarında, kronik dönemdeki seçilmiş nörolojik rahatsızlıklarda, cerebral palsy gibi hastalıkların tedavisinde rehabilitasyon amacıyla, stres bozukluğu, nörovejetatif distoniler örneklerindeki gibi genel stres bozukluklarında ve spor yaralanmalarında tamamlayıcı tedavi unsuru olarak; destekleyici/tamamlayıcı tedavi unsuru olarak; banyo ve helioterapi (güneş banyosu) uygulamaları ile birlikte psöriasis örneğinde olduğu gibi döküntülü ve kaşıntılı dermatolojik hastalıkların tedavisinde yardımcı/tamamlayıcı tedavi unsuru olarak kullanılabilir niteliktedir. İçme olarak gastrointestinal sistem fonksiyonel rahatsızlıklarında tamamlayıcı tedavi unsuru olarak kullanılabilir.



BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka

işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülükler de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde “**Maliyet Yaklaşımı**” ve “**Pazar Yaklaşımı**” yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde “**Pazar Yaklaşımı**” yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

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

Satılık Arsa Emsaller

*** Emsal-1: Elit Emlak: 0 533 227 85 36**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 0.80 emsalli sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, Hmax:12.50 m yapılaşma şartlarını haiz 28.000 m² arsa için 19.600.000-USD (yaklaşık 74.676.000-TL) istenilmektedir. Emsal, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı olmasına rağmen fonksiyonu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.667.-TL/m²)

*** Emsal-2: Ekşioğlu EKS Emlak: 0 532 597 91 26**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, 0.80 Emsal, Hmax:6.50 yapılaşma şartlarını haiz 8.916 m² arsa için 21.900.000-TL istenilmektedir. Emsal konumu, reklam kabiliyeti ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. (2.456.-TL/m²)

*** Emsal-3: Arı Emlak: 0 546 886 52 79**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Demokrasi Caddesinin doğusunda 609 parselde konumlu, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, 0.80 Emsal yapılaşma şartlarını haiz, üzerinde basit çelik konstrüksiyondan yapılmış imalathane ve depo bölümleri ile idari bina bulunan 12.524 m² arsa için 23.000.000-TL istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, halihazırda üzerinde yapılar olması, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. (1.836.-TL/m²)

*** Emsal-4: Optimum Gayrimenkul ve Danışmanlık: 0 546 400 00 96**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2.3 km güneydoğusunda yer alan, Gebze sınırları içerisinde ve İTOSB'ye komşu konumda, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, 0.80 Emsal, Hmax:15.50 m yapılaşma şartlarını haiz 13.930 m² arsa için 7.380.000-USD (yaklaşık 28.118.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.019.-TL/m²)

*** Emsal-5: Coldwell Banker Nokta: 0 532 261 95 45**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2.8 km güneyinde, Çayırova sınırları içerisinde yer alan, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, 0.80 Emsal yapılaşma şartlarını haiz 8.800 m² arsa için 20.500.000- TL istenilmektedir. Emsal, yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.330.-TL/m²)

*** Emsal-6: Ünallar Emlak Danışmanlığı: 0 555 706 46 05**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2.3 km kuzeyinde konumlu, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, 0.80 Emsal, Hmax:15.50 m yapılaşma şartlarını haiz 5.750 m² arsa için 3.335.000-USD (yaklaşık 12.706.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.209.-TL/m²)

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Sayfa 44 | 71

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

*** Emsal-7: Ünallar Emlak Danışmanlığı: 0 555 706 46 05**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 1.25 km kuzeydoğusunda, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, 0.80 Emsal, Hmax:12.50 m yapılaşma şartlarını haiz 5.337 m² arsa için 2.800.000-USD (yaklaşık 10.668.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından dezavantajlı durumdadır. (1.999.-TL/m²)

Satılık Depo/Antrepo Emsalleri*** Emsal-8: Ataşehir Ticari Gayrimenkul: 0 532 332 21 91**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Gebze Organize Sanayi Bölgesine yakın konumda, 23.800 m² alanlı arsa üzerine betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş, yaklaşık 7 yaşında, 11.200 m² depo, 3.200 m² idari bölüm olmak üzere toplam 14.400 m² kapalı kullanıma alanına sahip giriş yüksekliği 11 metre olan depo/antrepo 55.000.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı, yapı ve kullanım özellikleri bakımından benzer durumdadır. (3.819.-TL/m²)

*** Emsal-9: Optimum Gayrimenkul ve Danışmanlık: 0 546 400 00 96**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 4 km kuzeybatısında, 5800 m² alanlı arsa üzerinde 2 kat şeklinde inşa edilmiş, depo bölümünde H 14 m, her bir kat 3220 m², idari bölüm 1400 m² olmak üzere toplam 9000 m² kapalı kullanım alanına sahip depo/antrepo için 23.000.000-TL istenilmektedir. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumda olmasına rağmen yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. (2.555.-TL/m²)

*** Emsal-10: Sarıgül Gayrimenkul: 0 532 703 02 28**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 800 m güneybatısında, Tuzla OSB sınırları içerisinde yer alan 13.400 m² alanlı parsel üzerinde 10.000 m² kot 1 katı ve 6.000 m² giriş katı olmak üzere toplam 16.000 m² kapalı kullanım alanına, kot 1 de 3.500 m², giriş katında 4.000 m² olmak üzere toplam 7.500 m² açık kullanım alanına sahip, kot 1 katında H:11 m, giriş katında H: 15 m, kot 1 de 17 adet, giriş katında 8 adet rampa bulunan, ayrıca içerisinde yaklaşık 2.500 m² ofis, idari bölüm, vb alanlar bulunan depo/antrepo için 11.500.000.-USD (yaklaşık 43.815.000.-TL) istenilmektedir. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumda olmasına rağmen yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. (2.738.-TL/m²)

*** Emsal-11: Elit Emlak: 0 533 227 85 36**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 5 km güneydoğusunda, Gebze OSB sınırları içerisinde yer alan 24.000 m² alanlı parsel üzerinde bodrum katı 2.000 m² alanlı ve H:5 m, 1.katı 12.000 m² ve H:6 m, 2.katı 12.000 m² ve H:7 m, 3.katı 12.000 m² ve H:10 m, toplam kapalı kullanım alanı 38.000 m², her katta ayrı tır rampası bulunan depo/antrepo için 25.000.000.-USD (yaklaşık 95.250.000.-TL) istenilmektedir. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumda olmasına rağmen yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. (2.507.-TL/m²)

*** Emsal-12: Remax Tan: 0 532 313 73 46**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2 km kuzeyinde konumlu, 2.766 m² alanlı parsel üzerinde bodrum katı 1.000 m² alanlı ve H:4 m, zemin katı 1.000 m² ve H:7.70 m, 1.katı 1.000 m² ve H:7.70 m, olmak üzere toplam 3.400 m² kapalı kullanım alanına ve 1.700 m² açık kullanım alanına sahip, ayrıca iç bölümde 400 m² ofis ve wc-lavabo bölümleri bulunan depo/antrepo için 3.300.000.-USD (yaklaşık 12.573.000.-TL) istenilmektedir. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumda olmasına rağmen yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. (3.698.-TL/m²)

*** Emsal-13: Remax Tan: 0 532 313 73 46**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 5 km güneydoğusunda, Gebze OSB'ye yakın konumda olduğu beyan edilen, halihazırda kiracı yabancı firmanın kullanımında olan, 25.000 m² alanlı parsel üzerinde 21.000 m² kapalı kullanım alanına sahip depo/antrepo için 15.000.000.-USD (yaklaşık 57.150.000.-TL) istenilmektedir. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumda olmasına rağmen yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. Taşınmazın fiyatı için teklifler alınabileceği beyan edilmiştir. (2.721.-TL/m²)

Kiralık Depo ve Fabrika Emsalleri*** Emsal-14: Kutlu Emlak: 0 533 730 86 61**

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 650 m kuzeydoğusunda, Burgaz Caddesi üzerinde yer alan, giriş yüksekliği Kot 1 8.064 m² depo ve 1.890 m² ofis alanı, Zemin Kat 6.137 m² depo olmak üzere toplam 16.091 m² kapalı kullanım alanına sahip, H:11.50 m, her katta 6 adet rampa bulunan 2 katlı imalathane ve depo 69.000.-USD/Ay (yaklaşık 263.000-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine müsait olmayıp yükleme – boşaltma işlemi gezer vinç ve forklift yardımı ile yapılmaktadır. Emsal konumu, ulaşımı, yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer, reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. (16.34-TL/m²/Ay)

*** Emsal-15: Burada Yapı Gayrimenkul: 0 533 211 58 90**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Tuzla OSB içerisinde yer alan 20.000 m² alanlı parsel üzerinde inşa edilmiş 16.000 m² depo ve 1.000 m² ofis olmak üzere toplam 17.000 m² kapalı kullanım alanına ve 1.500 m² açık kullanım alanına sahip, H:8.75 m, 17 adet rampası bulunan depo 80.000.-USD/Ay (yaklaşık 305.000-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine müsait olmayıp yükleme – boşaltma işlemi gezer vinç ve forklift yardımı ile yapılmaktadır. Emsal konumu, ulaşımı, yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer, reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. (17,94-TL/m²/Ay)

*** Emsal-16: Ataşehir Ticari Gayrimenkul: 0 532 332 21 91**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, TEM Güney Yan Yol üzerinde yer alan, 9.100 m² depo ve 900 m² idari bölüm olmak üzere toplam 10.000 m² kapalı kullanım alanına sahip, H:12 m ve 8 adet tır rampası bulunan depo 65.000.-USD/Ay (yaklaşık 248.000-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine uygun durumda olmayıp yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşım kolaylığı ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. (24,80-TL/m²/Ay)

*** Emsal-17: Coldwell Banker Kaptan Gayrimenkul: 0 532 711 11 67**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, TEM Güney Yan Yol üzerinde yer alan, 10.000 m² depo ve idari bölüm olmak üzere kapalı kullanım alanına sahip, giriş yüksekliği 6 m olan depo 60.000.-USD/Ay (yaklaşık 229.000-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine uygun durumda olmayıp yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşım kolaylığı ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. (22,90-TL/m²/Ay)

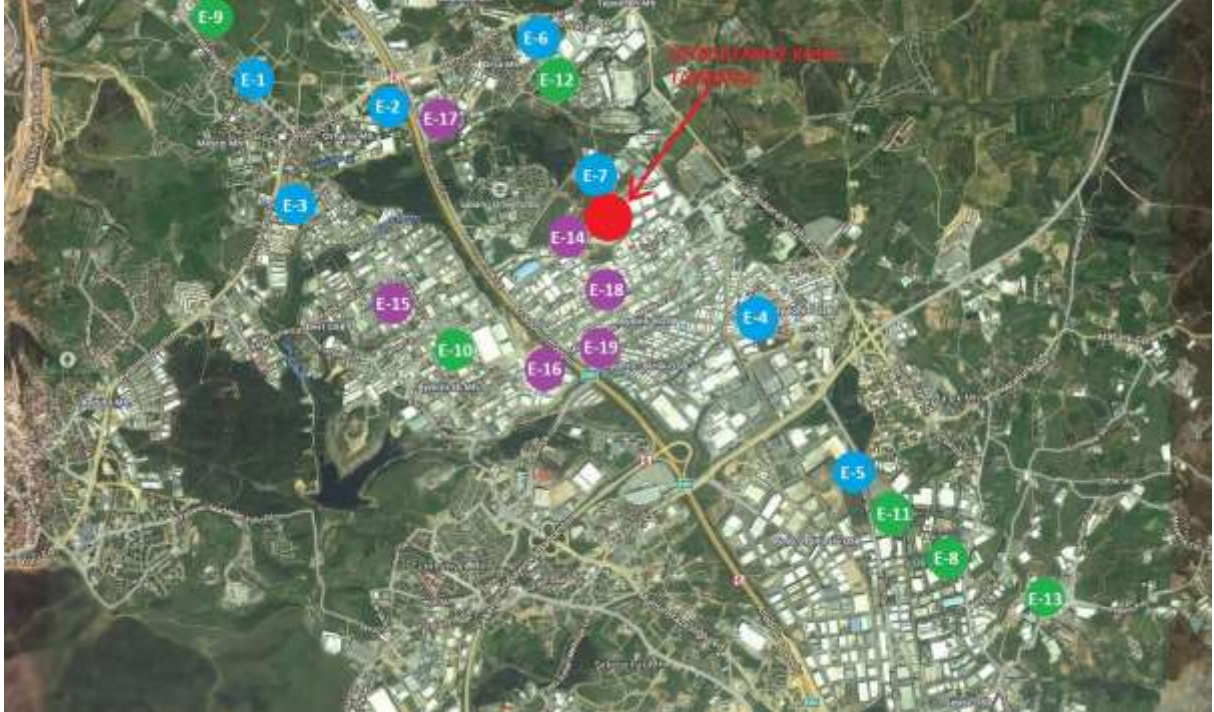
*** Emsal-18: Coldwell Banker Star Gayrimenkul: 0 546 948 85 76**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu olduğu ve ulaşımının Sanayi Caddesi üzerinden sağlandığı beyan edilen, 6.200 m² depo ve 300 m² idari bölüm olmak üzere toplam 6.500 m² kapalı kullanım alanına sahip, giriş yüksekliği 7 m olan depo 115.000-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine uygun durumda olmayıp yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal konumu, ulaşım kolaylığı ve fonksiyonu bakımından benzer, reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. (17,69-TL/m²/Ay)

*** Emsal-19: Coldwell Banker Kaptan Gayrimenkul: 0 532 711 11 67**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, TEM Kuzey Yan Yol üzerinde yer alan, Kot 1 H:5.50 m, 10.000 m², Zemin kat H:9 m, 10.000 m² depo ve 2 katlı 3.500 m² kullanım alanına sahip idari bölüm olmak üzere toplam 23.500 m² kapalı kullanım alanına sahip depo 120.000.-USD/Ay (yaklaşık 457.000-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine uygun durumda olmayıp yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşım kolaylığı ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. (19,45-TL/m²/Ay)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık fabrika ilanlarının yan sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık depo/fabrika ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Son zamanlarda dolar kurunda yaşanan dalgalanmalar sebebiyle beyan edilen fiyatlar üzerinden pazarlık marjları yüksek olabilmektedir. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması.
- Ulaşım imkanlarının gelişmiş olması.
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Bölgede trafik yoğunluğunun yüksek olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

BİLGİ		Emsal 2	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 1
SATIŞ FİYATI		21.900.000	20.500.000	12.706.000	74.676.000
ALAN	17.425,92	8.916	8.800	5.750	28.000
BİRİM M ² DEĞERİ		2.456	2.330	2.210	2.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	BENZER	ORTA KÜÇÜK	BENZER
		-5%	0%	-5%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.80	E:0.80	E:0.80	E:0.80
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.80	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		5%	5%	5%	5%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%	5%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	10%	5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-9%	-9%	-9%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-9%	11%	11%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.530	2.235	2.586	2.453	2.854

$$\text{Salt Arsa Değeri} \quad (1 / 1) \quad \times \quad 2.530 \text{ TL/M}^2 \quad \times \quad 17.425,92 \text{ m}^2 \quad = \quad \mathbf{44.088.000 \text{ ₺}}$$

Parselin 3 yola cepheli olması ve topoğrafik yapısı nedeniyle binada 2. Bodrum kat inşa edilmesi mümkün hale geldiğinden, yapılaşma şartları bakımından yukarıdaki karşılaştırma tablosunda yer verilen emsallere kıyasla %5 avantajlı olduğu kabul edilmiştir. Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 2.530.-TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise yaklaşık **44.088.000-TL** takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m² birim bedeli 1.021,-TL'dir. Bina inşaat giderleri bu birim fiyat baz alınarak yapı ruhsat alanı üzerinden hesaplanmıştır. Elde edilen bu değere bina maliyetinin 3,00% ü oranında peyzaj giderleri ve 15,00% i oranında Altyapı, Projelendirme ve Uygulama Gideri ilave edilmiştir. Parselin topoğrafik özellikleri

nedeniyle ekstra hafriyat maliyeti olduğu öngörülmüş, bu nedenle altyapı giderleri %15 olarak alınmıştır. Bunların dışında "Proje riski, finansman maliyeti ve diğer ilave giderler" başlığı altında her projede, inşaat alanına ve dolayısı ile inşaat süresine bağlı olmak kaydıyla, farklı oranlarda olmak üzere risk maliyeti eklenmiştir. Söz konusu Proje riski ve Finansman Maliyeti oranı, 35.000 m² inşaatın 1 yılda tamamlanacağı kabulü ile 6 aydan sonra oluşması beklenen bir maliyet olarak hesaplamada dikkate alınmıştır. İndirgeme oranı %13,00 olarak kabul edilmiş olup 6 aydan sonra devam eden her 1 yıllık inşaat süreci için %13,00 risk primi ve finansman maliyeti eklenmiştir. Yapı 2016 yılında inşaat edilmiş olup amortisman indirilmesi yapılmamıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplamaya aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		
Toplam İnşaat Alanı		44.597,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m ²
Toplam Bina İnşaat Gideri		45.534.000 ₺
Peyzaj Giderleri	3,00%	1.366.000 ₺
Altyapı, Projelendirme, Uygulama Giderleri	15,00%	6.830.000 ₺
Proje riski ve finansman maliyeti ve diğer ilave giderler	10,06%	4.581.000 ₺
Amortisman		0 ₺
Toplam Proje Yatırım Maliyeti		58.311.000 ₺
Gerçekleşmiş Maliyet	100,00%	58.311.000 ₺
Kalan Yatırım Maliyeti	0,00%	

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşaat yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ	2.530 TL/M ²	X	17.425,92 M ²	=	44.088.000 .-TL
Gerçekleşmiş Yatırımların Maliyeti	1.307,51 TL/M ²	X	44.597,00 M ²	=	58.311.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					102.400.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değerine göre taşınmaz arsa değeri 44.088.000.-TL, yeniden inşaat maliyeti 58.311.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri **102.400.000.-TL** olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan depo/fabrika nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)

BİLGİ		Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 13
SATIŞ FİYATI		23.000.000	43.815.000	95.250.000	57.150.000
ALAN	44.597,00	9.000	16.000	38.000	21.000
BİRİM M ² DEĞERİ		2.556	2.738	2.507	2.721
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	BENZER	ORTA BÜYÜK	BENZER
		-5%	0%	5%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.80	E:0.80	E:0.80	E:0.80
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E: 0.80	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	5%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER		0	0%	0%	0
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		2%	-3%	12%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.700	2.607	2.656	2.807	2.721

Düzeltilmiş m² birim fiyat tespitinde kullanılan emsallerin 2. bodrum katı, çatı katı veya asma katı bulunmamakta, bölge genelinde yapıların bodrum kat + zemin kattan oluştuğu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri hesaplanırken zemin kat depo m² birim fiyatı için düzeltilmiş birim değer olan 2.700.-TL/m², 2. Bodrum kat depo kısmının m² birim fiyatı için düzeltilmiş birim fiyatın %80'i, çatı katı için 2/3'ü, ofis kısımlarının m² birim fiyatı için bulunduğu katın birim fiyatının 1/2'si kabul edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	İnşaat Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
2.Bodrum Kat	10354	2.160.-TL/m ²	22.364.640 TL
2.Bodrum-Asma Kat	700	1.080.-TL/m ²	756.000 TL
1.Bodrum Kat	10759	2.700.-TL/m ²	29.049.300 TL
1.Bodrum-Asma Kat	815	1.350.-TL/m ²	1.100.250 TL
Zemin Kat	10105	2.700.-TL/m ²	27.283.500 TL
Zemin-Asma Kat	1149	1.350.-TL/m ²	1.551.150 TL
Çatı Katı	10715	1.800.-TL/m ²	19.287.000 TL
	44.597	2.274.-TL/m ²	101.391.840 TL

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 1990 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **101.391.840.-TL**'dir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında %1'den az fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)					
BİLGİ		Emsal 14	Emsal 15	Emsal 16	Emsal 19
AYLIK KİRA DEĞERİ		263.000	305.000	248.000	457.000
ALAN	44.597,00	16.091	17.000	10.000	23.500
BİRİM M ² DEĞERİ		16	18	25	19
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	KÜÇÜK	BENZER
		0%	0%	-10%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.80	E:0.80	E:0.80	E:0.80
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	ÇOK İYİ	ORTA İYİ
		0%	5%	-20%	-5%
KAT YÜKSEKLİĞİ KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
		0%	0%	0%	5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		-3%	2%	-33%	-3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17,41	15,85	18,30	16,62	18,86

Düzeltilmiş m2 birim kira değeri tespitinde kullanılan emsallerin 2. bodrum katı, çatı katı veya asma katı bulunmamakta, bölge genelinde yapıların bodrum kat + zemin kattan oluştuğu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri hesaplanırken zemin kat depo m2 birim fiyatı için düzeltilmiş birim değer olan 2.700.-TL/m2, 2. Bodrum kat depo kısmının m2 birim fiyatı için düzeltilmiş birim fiyatın %80'i, çatı katı için 2/3'ü, ofis kısımlarının m2 birim fiyatı için bulunduğu katın birim fiyatının 1/2'si kabul edilmiştir.

Kat	İnşaat Alanı	M2 Birim Fiyat	Kira Değeri
2.Bodrum Kat	10.354,00 m2	13,93.-TL/m2	144.231 TL
2.Bodrum-Asma Kat	700,00 m2	6,97.-TL/m2	4.876 TL
1.Bodrum Kat	10.759,00 m2	17,41.-TL/m2	187.314 TL
1.Bodrum-Asma Kat	815,00 m2	8,71.-TL/m2	7.095 TL
Zemin Kat	10.105,00 m2	17,41.-TL/m2	175.928 TL
Zemin-Asma Kat	1.149,00 m2	8,71.-TL/m2	10.002 TL
Çatı Katı	10.715,00 m2	11,61.-TL/m2	124.401 TL
TOPLAM	44.597,00 m2	Ort. birim fiyat: 14,66.-TL/m2	653.847 TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri (1 / 1) x 14,66 TL/M² x 44.597,00 m² = **654.000 ₺**

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri 654.000 ₺ x 12 = **7.848.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 1990 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **654.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **7.848.000.-TL**'dir.

7.6 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERINE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan depo binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmaktadır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 102.400.000.-TL (YüzikiMilyonDörtYüzBin TürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

1990 NOLU PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	102.400.000-TL	26.825.243.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 120.832.000,-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Serdar ETİK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402403



Esra BAŞÇINAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı


SPK Lisans No: 400488

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL Tel: 0216 410 26 78
Erenköy / İstanbul Tel: 0216 410 26 78
Tic.Sic.No:783439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi	TUZLA						
Mahallesi							
Köyü	ORHANLI						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
12.355.000,00		G22B14A1C		1490	ha	m ² dm ²	
17.425,92 m ²							
Niteliği	Arsa						
Sınır	Platondadır Zemin Sistem No : 81085328						
Edinme Sebebi	Tuzla TUZLA BELEDİYESİ - (İSTANBUL) adına kayıtlı İsm REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ATAKÖZ KAVAYI						
Geldiği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		14486	80	7880		01/10/2013	
Sahife No.						Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

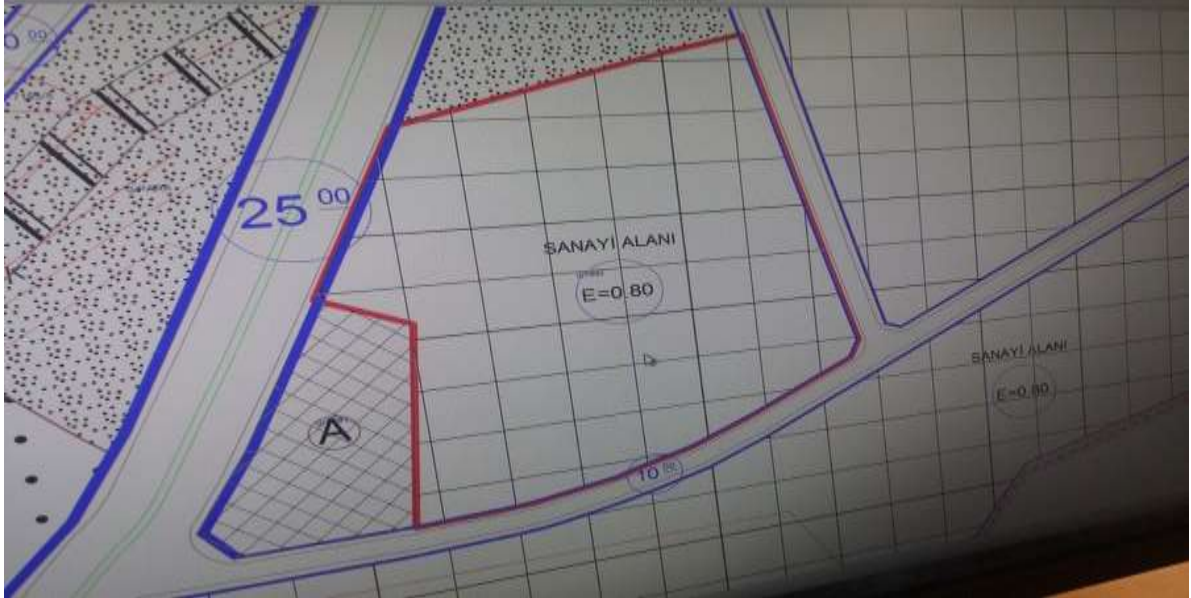
Kayıtlı Alan: ADEM PEKER	Tarih: 11/10/2017 10:54:08 AM		
Makbuz No: 014917339492	Doküman No: 2017110-2317-F02524	Başvuru No: 33349	
Tasınmaz Tipi:	Ana Tasınmaz	Ada/Parsel:	/1450
Tasınmaz ID:	22208093	Yüzölçümü(m2):	25053.36
İl/İlçe:	İSTANBUL/CUSLU	Ana Tasınmaz Mitelik:	İnceoğlu Depo ve Arama
Kurum Adı:	Tuzla TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI M		
Mevki:			
Silt/Sayfa No:	61/2951		
Kayıt Durumu:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hissin Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(HK) 107553568	(SN: 6590583) REYGAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN: 7350641817	-	1 / 1	25053.36	Tuzla TM Tuzel Hisseliklerin Orvan Değişikliği 10/05/2010 - 5449	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SBF Rakka
(SN: 238) AKRAN T. A. Ş. VKN: 0150015264,	96000000.00TL	42Değişiklik =	1/0	F.D.K.	Tuzla TM 09/12/2015 - 21689	Yok

İMAR DURUMU





T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 18916419-310.05.01-E.8420-27319
Konu : İmar durumu

16/11/2017

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KÜÇÜK ÇAMLICA MAH. ERKAN OCAKLI SOK. NO:11 ÜSKÜDAR

İlgi : 15/11/2017 tarihli ve 9675 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçeniz tetkik edilmiş olup, Tuzla Orhanlı 1990 parsel sayılı yer 19.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında E:0.80, Hmax:2 kat yapılanma şartlarında Sanayi alanında kalmaktadır. Bahse konu parselde Sabiha Gökçen Havaalanı Doğal Maniada kaldığından Hmax:6.50m olarak uygulama yapılacaktır.
Bilgi edinilmesini rica ederim.

 e-İmza ile
İzzet GÖZEN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

BELEDİYE BAŞKANLIĞI
E-İMZA
MÜHÜR
MÜDÜRLÜĞÜ

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.tuzla.bel.tr/BelgeDogrula/?P=59598>

[R:111770838]

Evliya Çelebi Mahallesi Harbozu Caddesi No:17 Tuzla-İSTANBUL
Telefon No: 444 0 906 Faks No: (0216) 225 61 26
e-Posta: ism@tuzla.bel.tr İnternet Adresi: www.tuzla.bel.tr

Bilgi için : Selvi ÇARİKLİ
Raporör






TADİLAT RUHSATI

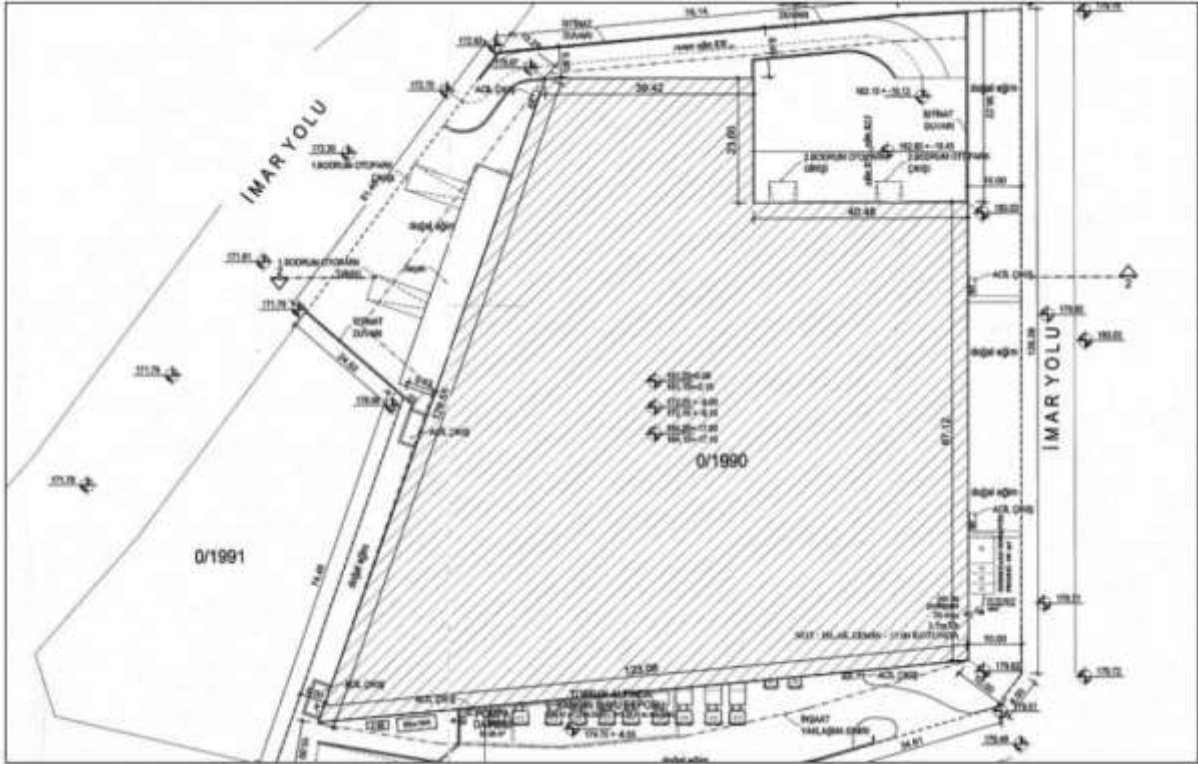
YAPI RUHSATI												11286404											
1. Ruhsat Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ				6. Ruhsatın veriliş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no									
2. Ruhsat verilen yapının adresi				<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Gölgeleme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fesheptik <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İstih damaklığı <input checked="" type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstih duvarı <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı				18.07.2016		460116		05.05.2014		43414									
İ: İSTANBUL İlçe: TUZLA				13. İmar planı onay tarihi				14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etekli onay tarihi		17. Zemin etekli onay tarihi									
Belediye: TUZLA BELEDİYESİ				19.03.2013				23.05.2016		2016K336		13.05.2014		13.05.2014									
Mahalle: ORTA Mahalle tarım kodu: 10				17. Parselasyon plan onay tarihi				18. Parselasyon plan onay tarihi		19. Parselasyon plan onay tarihi		20. Parselasyon plan onay tarihi		21. Parselasyon plan onay tarihi									
Meydan, bulvar, caddesi, sokak, köyü adı: ÖZTAŞ SK.				20. Tapu tasck belgesi verilen kurum				21. Tapu tasck belgesi tarihi		22. Tapu tasck belgesi tarihi		23. Tapu tasck belgesi tarihi		24. Tapu tasck belgesi tarihi									
Cadde/Sokak tarım kodu: 45 Diğ. Kapı no: 3				TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				01.10.2013		01.10.2013		14486		14486									
Site adı:				23. CED raporu onay tarihi				24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi		18.07.2021									
3. Pafta no: 4. Ada no: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bölgesel bölüm no:				02B14A1C				1990															
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin															
32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no DURMUŞ DÖVEN REYİŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 11688115470				33. Oda sicil no 9713				43. TC kimlik no 5933210912															
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı İLYABEY VERİ DAİRESİ				44. Oda sicil no 105248															
29. Vergi kimlik no 7350641817				35. Vergi kimlik no 980300435				45. Sigorta sicil no -				47. Södeleme no -											
30. Adres ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANİTŞH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 83 İÇ KAPİ NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				36. Sigorta sicil no ABDİ İPEKÇİ MAH. 155/3. SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPİ NO: 21 DARBICA / KOCAELİ				37. Södeleme tarihi 12.05.2016				38. Södeleme no 03607											
31. İmza				39. Yapı müteahhidi yetki belgesi no 0041312838817530				40. Södeleme tarihi -				46. Södeleme tarihi 09.05.2016											
31. İmza				41. İmza				48. Adres ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. EVİNPARK SİTESİ B BLOK 2. BİRİŞ NO: 2382 İÇ KAPİ NO: 45 ATAŞEHİR / İSTANBUL				49. İmza											
Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler												Yapı İle İlgili Özellikler											
53. Benzer yapı sayısı				54. Yapıda bölmesiz bölüm sayısı				55. Yapıda korut berrim(daire) sayısı				56. Yapının taban alanı(m ²)				57. Yapı inşaat alanı(m ²)							
1251 - Sanayi				1				1				10759,06				44596,99							
58. Toplam yapı sayısı				59. Toplam bölmesiz bölüm sayısı				60. Toplam korut berrim(daire) sayısı				61. Toplam taban alanı(m ²)				62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)							
1				1				1				10759,06				44596,99							
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı				65. Yapının toplam kat sayısı				66. İskele kat sayısı											
2				1				3															
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)				68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)				69. Yapının toplam yüksekliği(m)				70. İskele kat yüksekliği(m)											
17				11,9				28,9															
71. Yapının alanı				72. Yapının grubu				73. 1 m ² maliyet (TL)				74. Yapının maliyet (TL)				75. Yapının arsa değeri (TL)							
8				C				490				20514615,4				4140308,50							
76. Arsa değeri yapının maliyeti (TL)				77. Form düzenlenene kadar maliyeti (TL)				78. Arsa değeri yapının maliyeti (TL)				79. Form düzenlenene kadar maliyeti (TL)											
24655013,99				30514615,4				24655013,99				30514615,4											

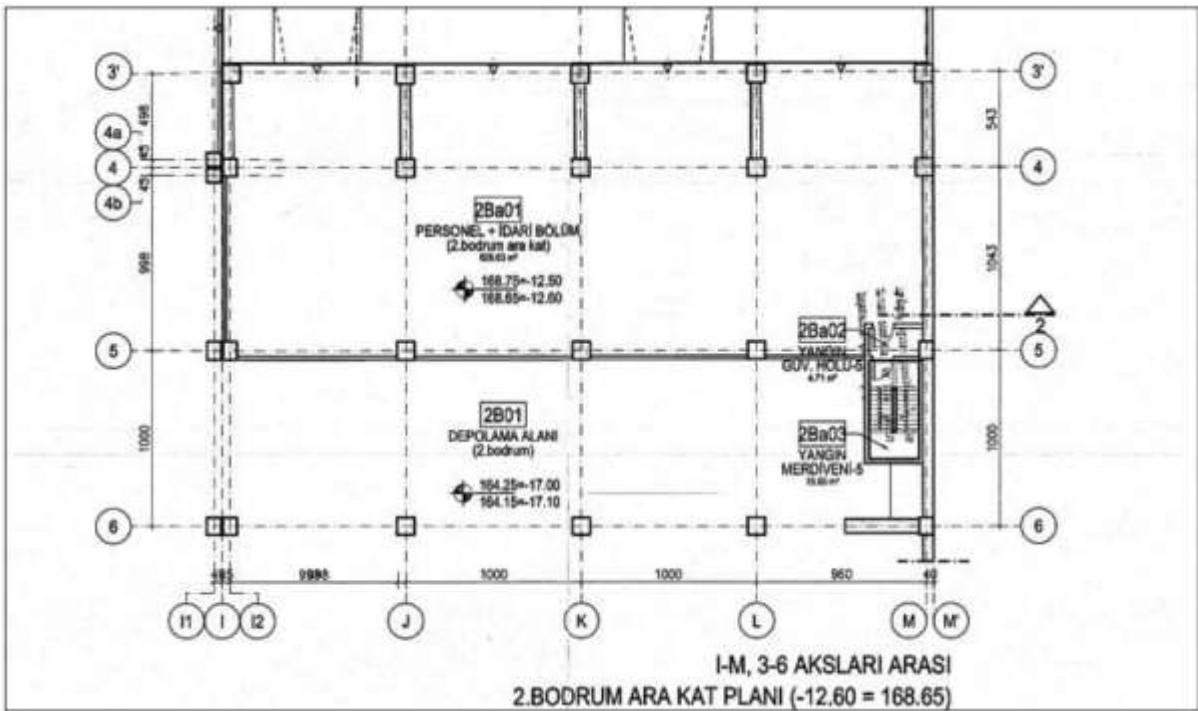
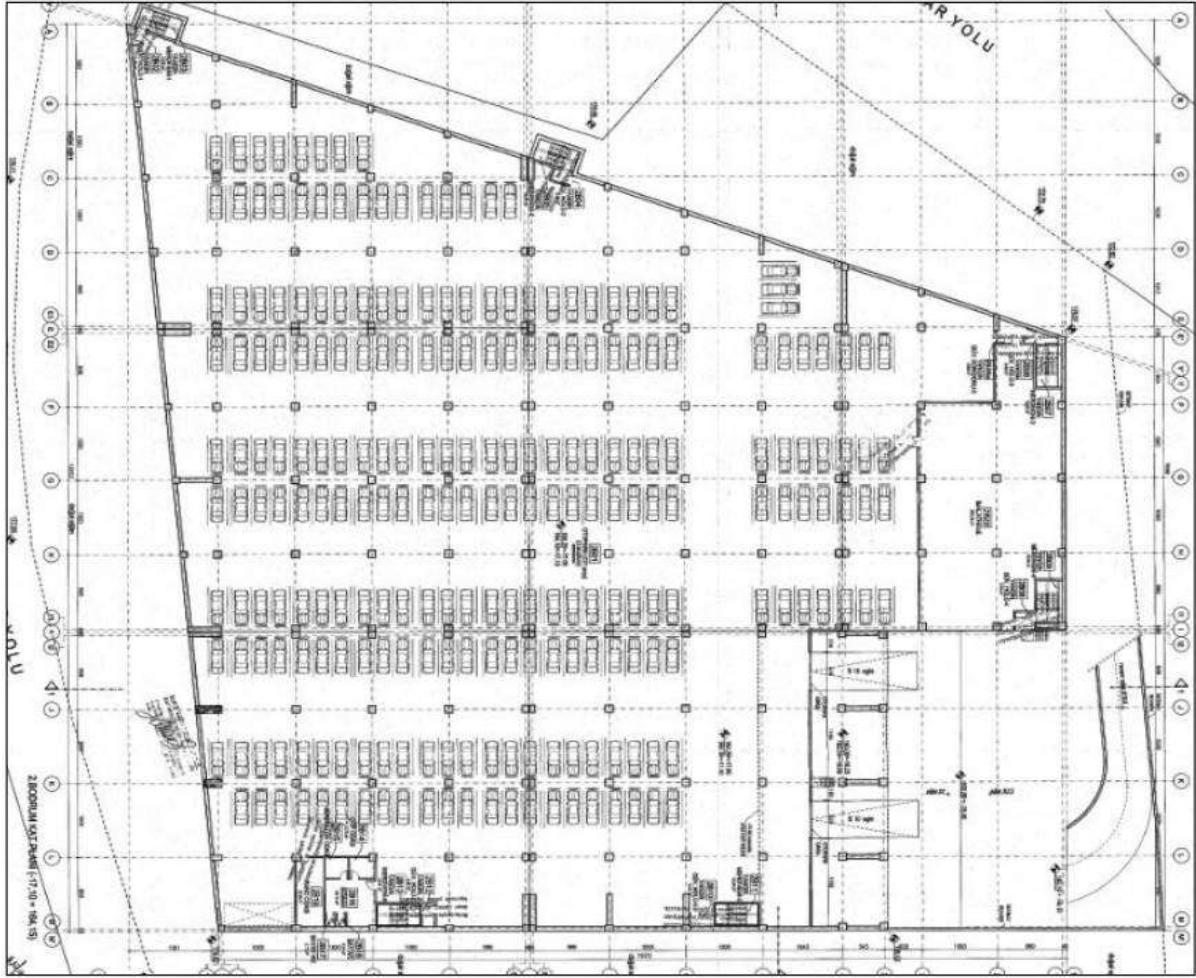
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

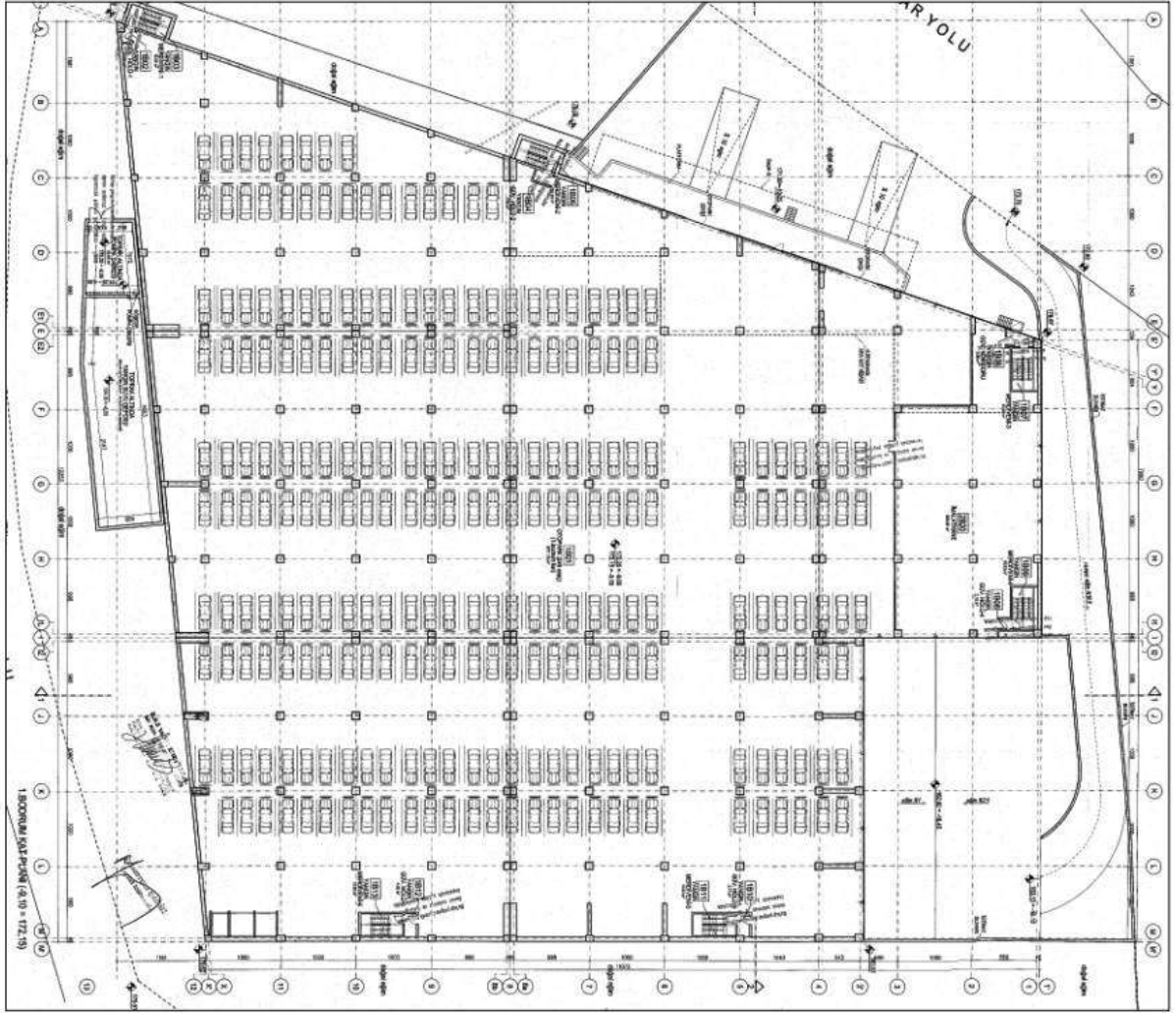
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				135634939	
1. Belgeli yerin durumu: TUZLA BELEDİYESİ		9. Belgeli yerin adresi: <input type="checkbox"/> Kültür Alanı <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma Alanı		10. Belgeli yerin tarihi: 01/09/2016	11. Oran no: 254/116
2. Belgeli yerin yapıncı adresi: İTANBA, İlçe: TUZLA		3. Belgeli yerin özellikleri: <input type="checkbox"/> 1.Yer yer <input type="checkbox"/> 2.Yerleşim <input type="checkbox"/> 3.Yazlık <input type="checkbox"/> 4.Ek binası <input type="checkbox"/> 5.Kat binası <input type="checkbox"/> 6.Bina <input type="checkbox"/> 7. Değeri <input type="checkbox"/> 8. Taahhüt <input type="checkbox"/> 9. Ortak <input type="checkbox"/> 10. Mürettebat <input type="checkbox"/> 11. Gölgeleme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fotoğraf <input type="checkbox"/> 14. Manzaralı tesis <input type="checkbox"/> 15. İklimlendirme <input type="checkbox"/> 16. İlişki değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İhtisas alanı <input type="checkbox"/> 18. Diğer alanlar <input type="checkbox"/> 19.			
4. Adı: İTANBA, Mahalle: ORTA, Mahalle tanımlama kodu: 19		13. 10. sınıf ruhsat tarihi: 05.06.2014	14. 10. sınıf ruhsat no: 434/14	15. 10. sınıf ruhsat tarihi: 18.07.2018	16. 10. sınıf ruhsat no: 488/16
5. Çekirdek/Bölgelik tanımlama kodu: 48, Dış kapı no: 3		18. Yıllık ruhsat tarihi: / /	19. Yıllık ruhsat no: / /	20. İmar planı onay tarihi: 19.05.2015	21. İmar durumu tarihi: 23.05.2018
6. Sınıf adı: /		22. Zemin etüdü onay tarihi: 13.08.2014	23. ÇED rapor onay tarihi: / /	24. Yapı izni belgesi tarihi: 01.10.2013	25. Yapı izni belgesi no: 14488
7. Her türlü yapıya ait her türlü inşaat belgesi tarihi: / /		26. ÇED rapor tarihi: / /	27. Yapı izni belgesi alan kurum: TUZLA İYİ HİZ. MÜDÜRLÜĞÜ	28. Parçesinin plan onay tarihi: / /	29. Parçesinin kullanım alanı: SAĞLIK ALANI
30. Parçenin alan(m ²): 17638,82					
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: ÖZEL DURSUN GÖVDER BEYSAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM GİRİTİM A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ. 11988119479		32. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: ERMAN YIGİT, YIGİT METAL MAMÜLLERİNİN PLASTİK PAZ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 33061712802		33. Adı soyadı, ünvanı: İSMAİL ÖZBAVRAK, YÜREKİK MAHİNA MÜHÜRÇÜSÜ	
34. Bağı olan diğer vergi dairesi adı: BULFAYHİYİLİ		35. Oda sicil no: 8749		36. T.C. kimlik no: 99352109912	
36. Bağı olan diğer vergi dairesi adı: İ.YASSEY VERİ DAİRESİ		37. Vergi kimlik no: 8000000436		38. Oda sicil no: 105248	
38. Adres: AYATÖR MAH. BEDEFİ ÇAYI MEZECİKARLI SİTE-Sİ 1/2 BLOK NO: 39 3/2 KAPİ NO: 18 ATASEHİR / İSTANBUL.		39. İşletme tarihi: 12.08.2016		40. İşletme tarihi: 09.06.2018	
41. Sicil no: /		42. Sicil no: 03467		43. Yapı izni belgesi tarihi: 0041312636817530	
44. Sicil adres: ABİL İPEKÇİ MAH. 15993. SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1/3 KAPİ NO: 21 DARGA / KOCAELİ.		45. İmza: /		46. Adres: AYATÖR MAH. ATASEHİR BUL. EVİNPAK SİTESİ B BLOK 2 SİTE NO: 2381 3/2 KAPİ NO: 45 ATASEHİR / İSTANBUL.	
Belge Düzenlenen Kısım İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
54. Kullanma alanına göre yapıncı kat sayısı: 1281 - Sanayi	55. Başlangıç kat sayısı: 1	56. Yükseklik (m): 44398,00	57. Beton yapı sayı: 1	58. Yapıda kat sayısı: 1	59. Yapıda kat (kütüphane) sayı: 10756,08
60. Toplam yapı sayı: 1	61. Toplam kat sayısı: 1	62. Toplam kat (kütüphane) sayı: 10756,08	63. Yapıncı kat sayısı: 1	64. Yapıncı kat (kütüphane) sayı: 10756,08	65. Toplam alan (m ²): 44398,00
66. Yapıncı kat sayısı: 1	67. Yapıncı kat (kütüphane) sayı: 1	68. Toplam alan (m ²): 44398,00	69. Yere kat sayısı: 1	70. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	71. Yere kat (kütüphane) sayı: 1
72. Yere kat sayısı: 1	73. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	74. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	75. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	76. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	77. Yere kat (kütüphane) sayı: 1
78. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	79. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	80. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	81. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	82. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	83. Yere kat (kütüphane) sayı: 1
84. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	85. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	86. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	87. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	88. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	89. Yere kat (kütüphane) sayı: 1
90. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	91. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	92. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	93. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	94. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	95. Yere kat (kütüphane) sayı: 1
96. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	97. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	98. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	99. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	100. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	101. Yere kat (kütüphane) sayı: 1
102. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	103. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	104. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	105. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	106. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	107. Yere kat (kütüphane) sayı: 1
108. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	109. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	110. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	111. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	112. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	113. Yere kat (kütüphane) sayı: 1
114. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	115. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	116. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	117. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	118. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	119. Yere kat (kütüphane) sayı: 1
120. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	121. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	122. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	123. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	124. Yere kat (kütüphane) sayı: 1	125. Yere kat (kütüphane) sayı: 1

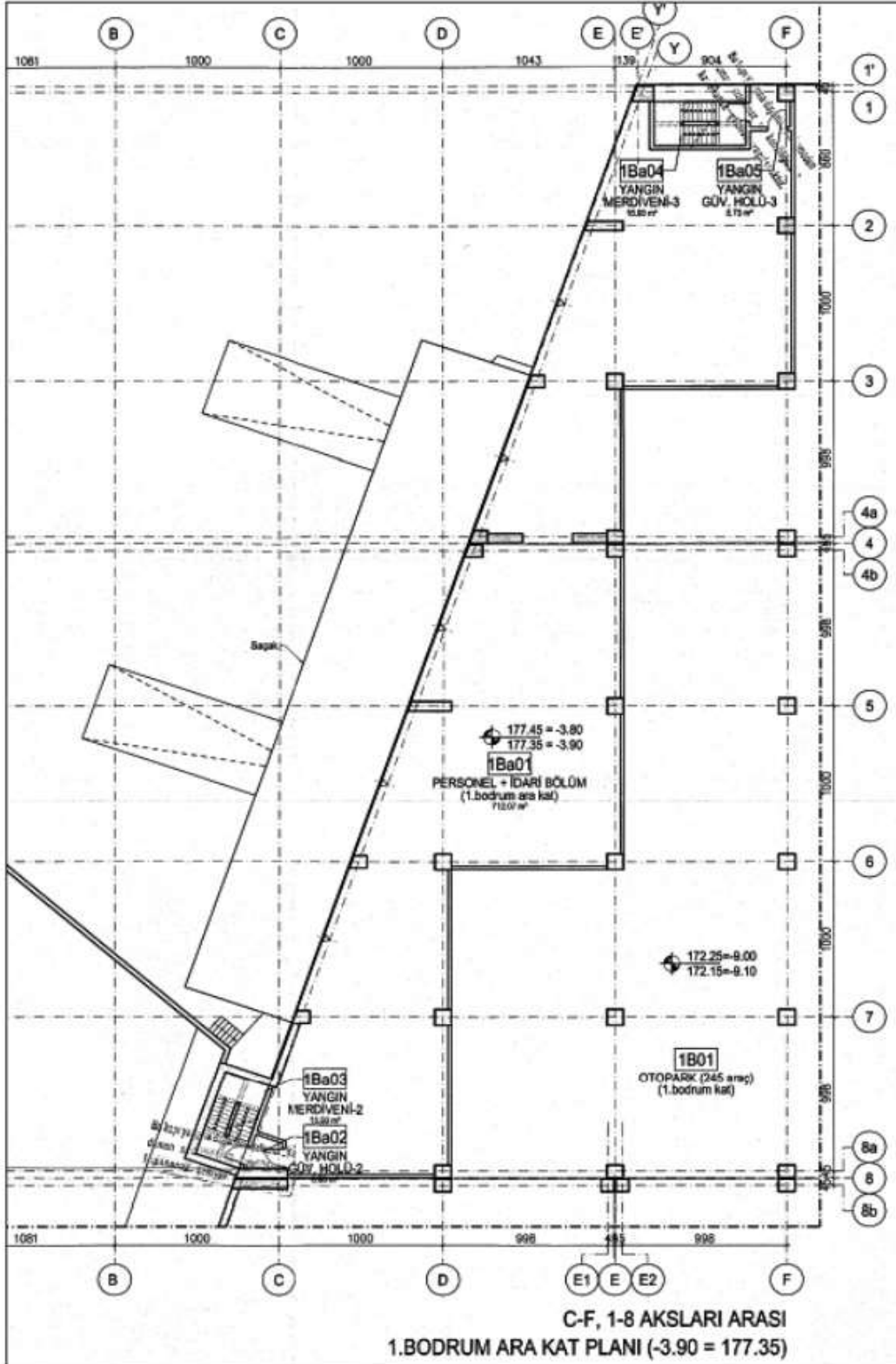
MİMARİ PROJE

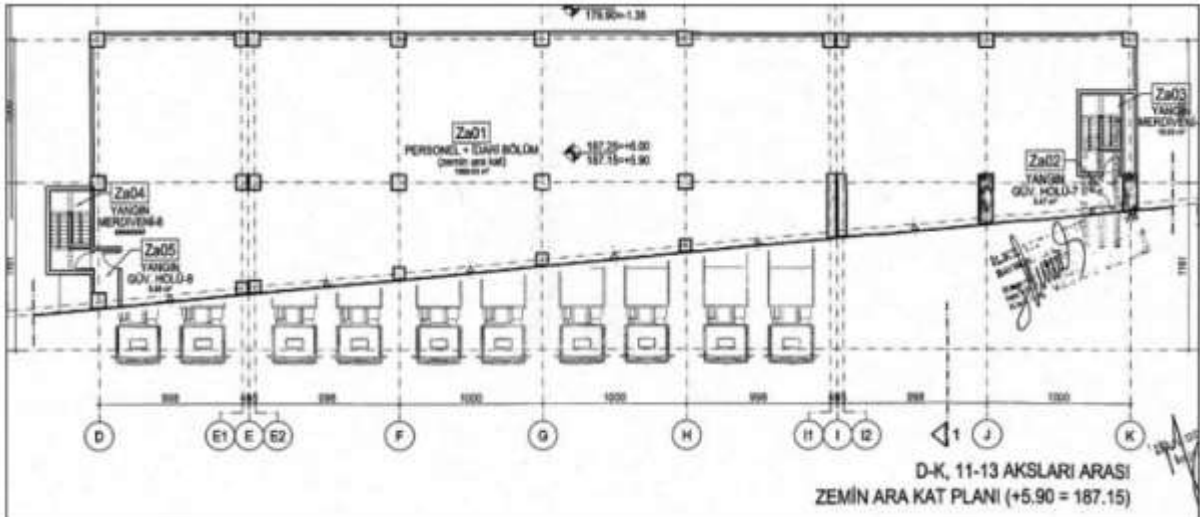
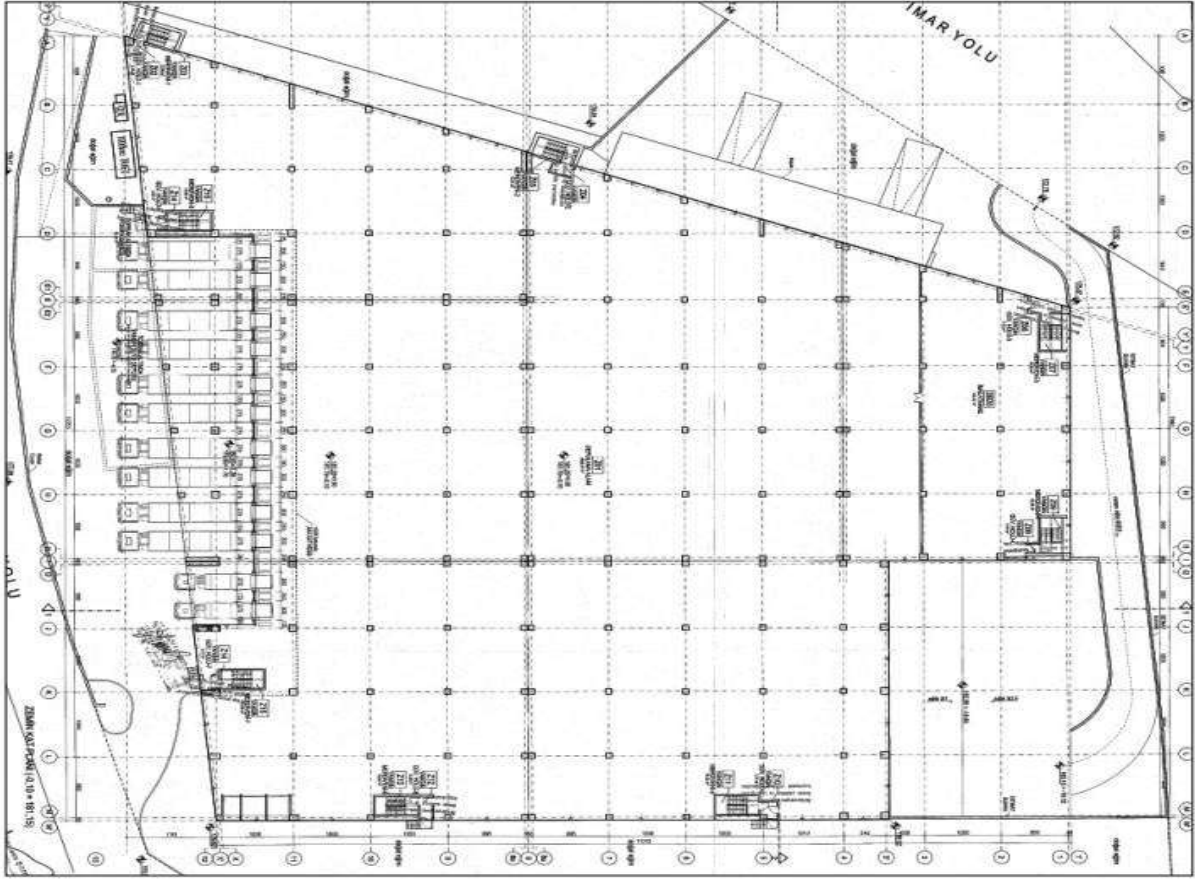
<h1>PENAH</h1> <p>mimarlık mühendislik</p>		<p>OLMADAN YAYINLANAMA? ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ. * BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR * 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.</p>					
		<p>H.HALİL MAHALİRİZA EFENDİ CAD.NO:25 K:3 D:17 GEBZE/KOCAELİ E-MAIL : penahmimarlik@hotmail.com TEL: 0 262 646 85 42 Fax.: 0 262 646 86 50 - GSM:0 533 237 77 44</p>					
PROJE MÜELLİFİNİN							
M	ADI SOYADI	ÜNVANI	SİCİL NO	TESCİL NO	İMZASI		
	MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056			
ARSANIN	İL	İLÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN
	İSTANBUL	TUZLA	ORHANLI	G22B14A1C	-	1990	17425.92m ²
YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	2.BODRUM KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
	2-A	B.A.K.	2BK+ZK	12125m ²	48884m ²	8.00-9.00m 12.00m	-
	SAHİBİ	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
KULLANIM AMACI	DEPO BİNASI						
MESLEK ODASI ONAYI				YAPI DENETİM ONAYI			
 <p>16/349</p>				 <p>İlke Yayıncılık ve İskan Bakanlığı BAKANLIĞI BELGE NO: 182</p> <p>Hüseyin Sabri NEMLİ İnşaat Mühendisi Proje Denetçisi Mühür No: 1152</p>			
BELEDİYE ONAYI							
<p>M. ŞAHİN İnşaat Mühendisi 27.06.2016</p> <p>Süleyman DOĞAN İnşaat Mühendisi 16.06.2016</p> <p>27.06.2016</p> <p>İzzet GÜZEL İnşaat Mühendisi</p>							

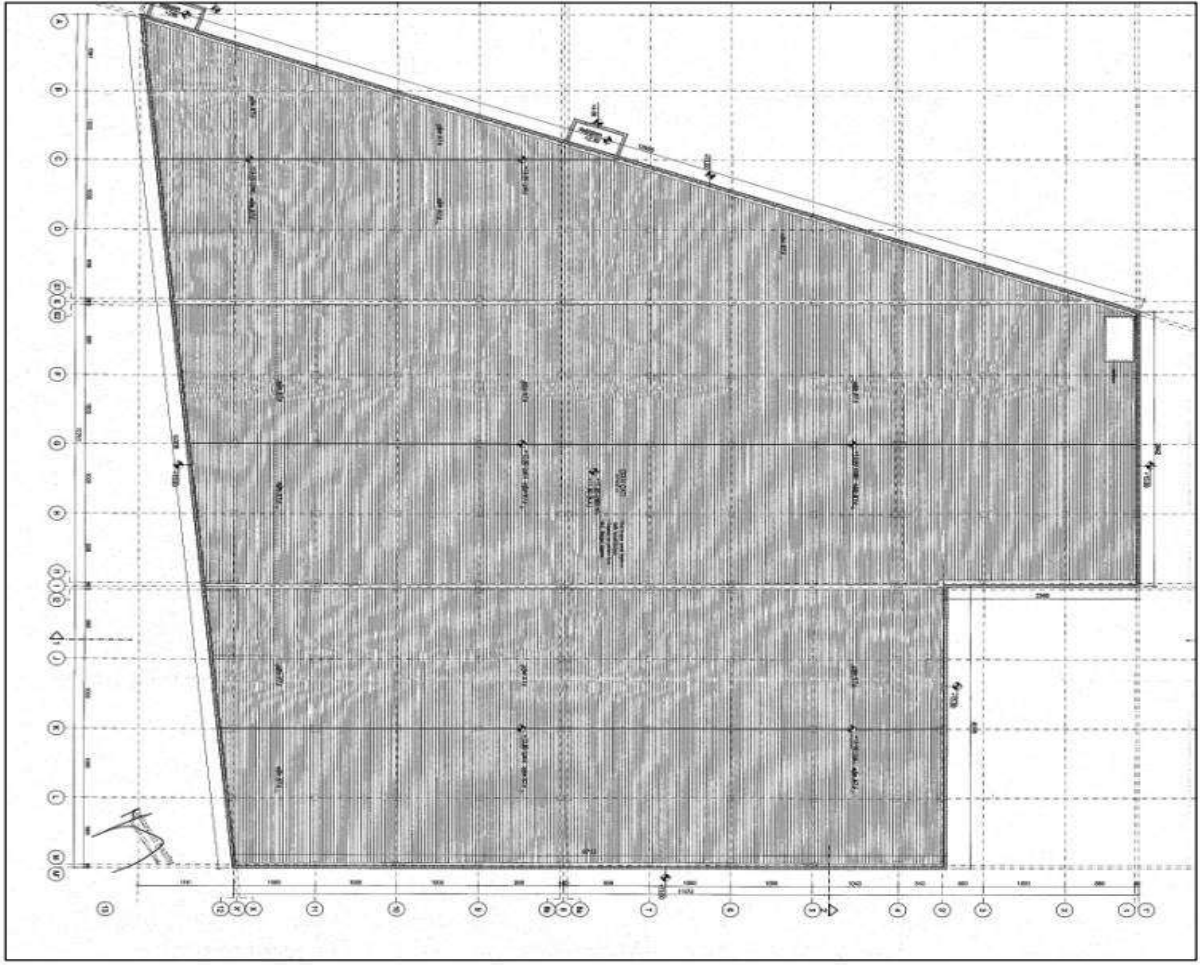


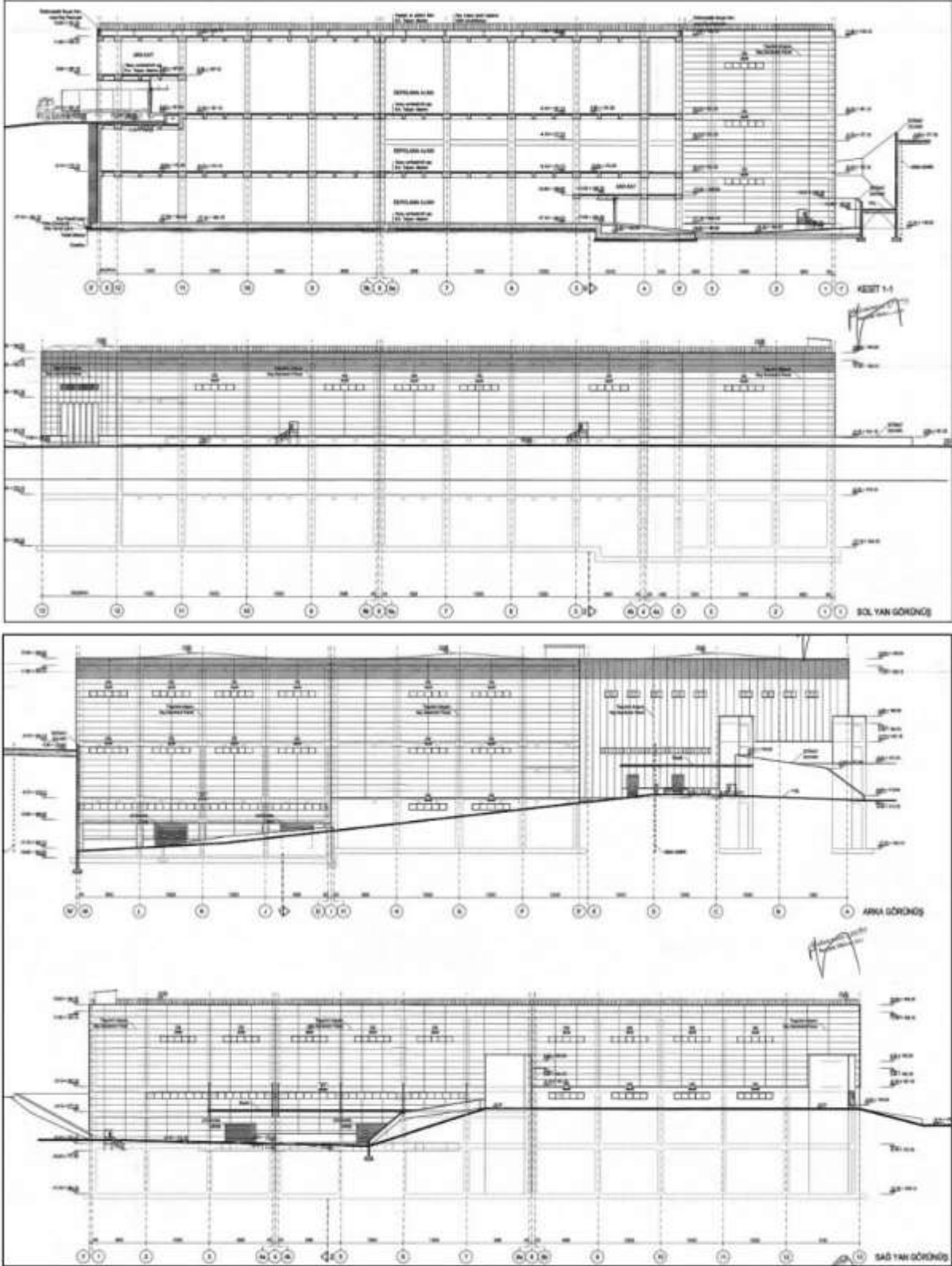












DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 70 | 71

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.17.00-415.01-833
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

14/12/2011

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı