

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, TEPEÖREN MAHALLESİ, 1586 PARSEL NUMARASINDA
KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700011

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 VARSA 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.....	17
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	18
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	18
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	19
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	19
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	24
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	36
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	36
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	37
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	37
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	37
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	38
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	42
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	42
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	42
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	42
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	46
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	46
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	48
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	48
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.....	48
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	49
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	49
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	49
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	50

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700011'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 1586 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Lütfü BAL – SPK Lisans No: 403170

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

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 26.12.2017'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 değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE 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,
- Raporda 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 değerleme 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 değerleme 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 asimetrik 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme 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

1586 PARSEL		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	TUZLA
MAHALLESİ	:	TEPEÖREN
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	GÖL BAYIRI
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	4
ADA NO	:	-
PARSEL NO	:	1586
YÜZÖLÇÜMÜ	:	36.912,51 m2
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	18
SAHİFE NO	:	1777
TARİH	:	07.11.2014
YEVİMİYE NO	:	16491
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

1586 Parsel

Tuzla Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09.48'de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

İrtifak Hakkı:

- H:Bu Parsel Aleyhine T.E.K.Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Gen. Md. Lehine Sarı İle Boyalı 89 M2 Lik Kısımda Daimi Hava İrtifak Hakkı Tesis. (19/09/1997 tarih ve 3638 yevmiye numarası ile)*

Rehinler Bölümü:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 07/11/2014 tarih ve 16491 yevmiye numarası ile 1.dereceden, %14 değişken faiz oranlı ve F.B.K. süreli 35.000.000,00.-USD bedelli ipotek.

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 10/08/2017 tarih ve 14899 yevmiye numarası ile 2.dereceden, %20 değişken faiz oranlı ve F.B.K. süreli 105.000.000,00.-TL bedelli ipotek.

İpoteğe İlişkin Açıklama:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni 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 ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni 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 ayni 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 ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

* Söz konusu "Daimi Hava İrtifak Hakkı" takyidatının Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESENE 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 10.11.2017 tarihinde, saat: 09.48'de alınan değerleme 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, değerleme konusu, 1586 Parsel, 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve ayrık 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 bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'î 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, 17.08.2017 tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın konum ve büyüklük bakımından projesi ile uyumlu olarak inşa edildiği gözlemlenmiştir. Ana taşınmaza ait işlem dosyası içeriğinde ayrıca 18.08.2017 tarih, 644/17 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 18.08.2017 tarih, 645/17 sayılı istinat duvarı ruhsatı olduğu görülmüştür.

18.08.2017 tarih, 644/17 sayılı yeni yapı ruhsatı: 99.861,00 m2 inşaat alanlı, yol kotu altı 2, yol koyu üstü 1 kat olmak üzere toplam 3 katlı, 2-C yapı sınıfında inşa edilmekte olan yapı için düzenlenmiştir.

18.08.2017 tarih, 645/17 sayılı yeni yapı ruhsatı: 1.895,00 m2 inşaat alanlı 2-A yapı sınıfında inşa edilmiş istinat duvarı için düzenlenmiştir.

Parsel üzerindeki yapı halihazırda natamam durumda olduğundan yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Dışarıdan yapılan gözlemler neticesinde inşa edilen bölümlerin proje ve ruhsata uygun olarak inşa edildiği gözlemlenmiştir. İnşa edilen kısımlar için işlem dosyası içeriğinde 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

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan projenin yapı denetim işlerini 2391 izin belge numaralı Şems Yapı Denetim Ltd. Şti. (Vergi No:8010646096) yürütmektedir.

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 ve yapı ruhsatları bulunmakta olup henüz inşai faaliyetleri devam ettiğinden yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Mahallinde yapılan gözlemler neticesinde projenin inşa edilen kısımlarının mimari proje ve ruhsata uygun olarak inşa edildiği gözlemlenmiştir.

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

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09.48'de alınan değerleme 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, 1586 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 1586 parselin de içinde bulunduğu bölgede imar planlarına ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

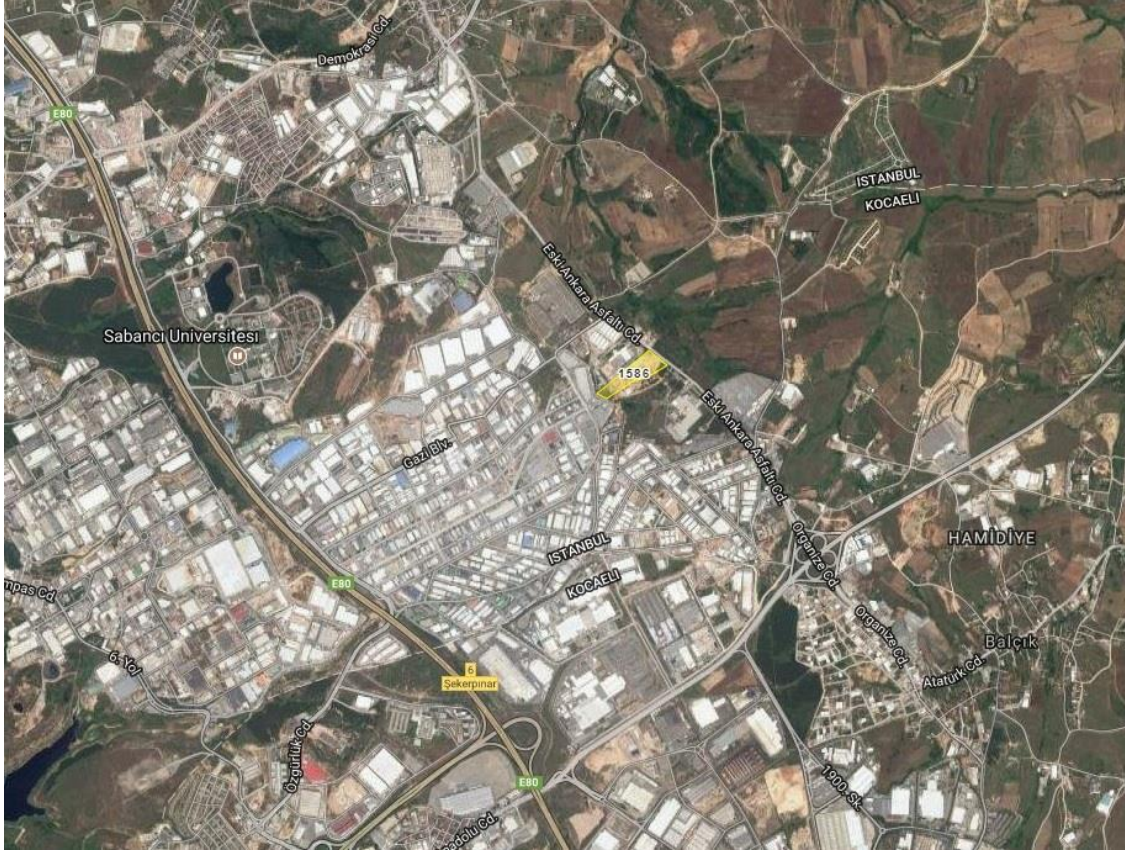
BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı Caddesi, No:230/1 adresinde yer almakta ve **N: 40.890083, E: 29.406081** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine olup halihazırda üzerinde yeni bir lojistik depo inşa edilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu Eski Ankara Asfaltı Caddesi bölgenin ana ulaşım arterinden bir tanesidir. Değerlemeye konu taşınmaz, kuzeydoğu yönden Eski Ankara Asfaltı Caddesi, güneydoğu yönden park alanı, güneybatı yönden 1963 parsel ve kuzeybatı yönden 2169 parsel cephelidir. Taşınmaza ulaşım için bölgenin bir diğer ana ulaşım arterlerinden olan Üniversite Caddesi üzerinde güneydoğu yönde ilerlenirken Sabancı Üniversitesi girişini yaklaşık 1.2 km geçtikten sonra sola sapılarak Gazi Caddesine girilir. Anılan cadde ve devamındaki Aromatik Caddesi üzerinde kuzey doğu yönde yaklaşık 2.3 km yol alındıktan sonra sağa dönülerek Eski Ankara Asfaltı Caddesine girilir. Değerlemeye konu taşınmaz anılan cadde üzerinde güneydoğu yönde yaklaşık 400 m yol alındığında sağ kolda yer almaktadır. 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, Eski Ankara Asfaltı Caddesi üzerinde, Amcor A.Ş.'ne güneydoğu yönden komşu, Maret Fabrikasının 370 m kuzeybatısında, Üniversite Caddesinin 2 km kuzeydoğusunda, Sabancı Üniversitesinin 2.25 km doğusunda 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, Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı Caddesi, No:230/1 adresinde yer alan 1586 parselde kayıtlı 36.912,51 m² yüzölçümlü “Arsa” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerinde inşa edilmekte olan yapıdır. Parsel üzerinde halihazırda, betonarme çelik yapı tarzında ve ayırık nizamda inşasına devam edilen, 2 bodrum kat, zemin kat ve 1 normal katlı yapı bulunmaktadır. Tuzla Belediyesi arşivinde incelenen ana taşınmaza ait, 18.08.2017 tarihli onaylı mimari projeye göre 2.bodrum kat -23.00 m kotunda tavan yüksekliği 10.10 m olup bu katta otopark, sığınak, su deposu, kullanım suyu deposu ve imalathane hacimleri; 2.bodrum kat -18.00 m kotunda tavan yüksekliği 3.70 m olup bu katta 2 adet elektrik odası, 2 adet ofis, 2 adet toplantı odası, 2 adet mescit, arşiv ve dinlenme odası/çay ocağı hacimleri; 1.bodrum kat -12.00 m kotunda tavan yüksekliği 11.10 m olup bu katta 2 adet otopark ve 2 adet imalathane bölümleri; 1.bodrum kat -6.00 m kotunda tavan yüksekliği 5.10 m olup bu katta dinlenme odası/çay ocağı, ofis, 2 adet mescit, 2 adet arşiv, elektrik odası ve toplantı odası; zemin kat 0.00 m kotunda tavan yüksekliği 11.10 m olup bu katta 2 adet depolama alanı ve tesisat alanı; 1.normal kat +6.00 m kotunda tavan yüksekliği 5.10 m olup bu katta 2 adet arşiv, tesisat alanı, yemekhane, 5 adet ofis, 1 adet toplantı salonu, eğitim odası, soyunma odası, depo, hol ve wc-lavabo hacimleri bulunmaktadır. Mimari projesine göre inşa edilen yapıda emsale dahil alanlar; 2.bodrum kat -23.00 m kotunda 947,15 m², 2.bodrum kat -18.00 m kotunda 1.326,20 m², 1.bodrum kat -12.00 m kotunda 947,15 m², 1.bodrum kat -6.00 m kotunda 1.421,10 m², zemin kat 0.00 m kotunda 22.097,62 m² ve 1.normal kat +6.00 m kotunda 2.790,43 m² olmak üzere toplam 29.529,65 m² dir. Emsal dışı ortak alan olarak inşa edilen bölümlerin alanı ise toplam 70.331,35 m² olup ayrıca 1895 m² istinat duvarı inşa edilmiştir. Emsal alanı (29.529,65 m²), emsal dışı ortak alan (70.331,35 m²) ve istinat duvarı (1.895,00 m²) dikkate alındığında projenin toplam inşaat alanı 101.756,00 m² olarak hesaplanmaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede konum ve büyüklük bakımından projesi ile uyumlu olarak inşa edilmekte olduğu görülmüştür. Hazırlanan sitüasyon tablosuna göre değerlendirme günü itibarıyla taşınmazın tamamlanma oranının %24 civarında olduğu tespit edilmiştir. Halihazırda betonarme karkas inşaat işleri devam etmekte olup yapının kuzeydoğu bölümünde inşaat işleri zemin kat seviyesinde, güneybatı bölümünde ise temel seviyesinde devam etmektedir. İnşa edilen 2.bodrum ve 1.bodrum katlarsa saha betonu tamamlanmış olup diğer bölümlerde eksiktir. Parsel üzerinde bulunan yapıların oturum alanı haricinde kalan bölümler henüz toprak vaziyette olup toprak dolgu işleri tamamlanmamış, çevre düzenlemesi yapılmamış ve saha betonu dökülmemiştir. Parsel çevresi geçici elemanlar ile çevrilmiştir. Şantiyede gece bekçisi ve 7/24 güvenlik görevlisi bulunmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI













4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı	: III-C
Yapının Yaşı	: 0
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Sosyal Tesis	: YOK
Su Deposu	: VAR
Hidrofor	: VAR
Asansör	: VAR
Doğalgaz	: VAR (Şebeke)
Telekomünikasyon	: VAR (Şebeke)
Elektrik	: VAR (Şebeke)
Su	: VAR (Şebeke)
Kanalizasyon	: VAR (Şebeke)
Jeneratör	: VAR
Dış Cephe	: ALÜMİNYUM PANEL (İmalatı Devam Ediyor)
Çatı	: ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL (İmalatı Devam Ediyor)
Isıtma-Soğutma	: YOK
Yangın Tesisatı	: VAR

Deprem Bölgesi : 1.BÖLGE

Diğer : Hazırlanan sitüasyon tablosuna göre değerlendirme günü itibariyle taşınmazın tamamlanma oranının %24 civarında olduğu tespit edilmiştir. Projesine göre yapının 2.bodrum katında 24 (9+15) adet, 1.bodrum katında 25 (10+15) adet ve zemin katında 49 (11+29+9) adet sekiyonel garaj kapısı bulunmakta olup yapının betonarme karkas inşaat işleri henüz tamamlanmadığından bu kapılar imal edilmemiştir. Katlara kamyon veya tır girişi yapılamayacak olup, nakliye işlemleri forklift ve vinçler yardımı ile yapılacaktır. Parsel üzerinde bulunan yapıların oturum alanı haricinde kalan alanda henüz toprak dolgu, çevre düzenlemesi yapılmamış ve saha betonu işleri yapılmamıştır. Yapının her katında yangın söndürme sistemi yapılması planlanmaktadır. Parsel çevresi geçici elemanlar ile çevrilmiştir. Şantiyede gece bekçisi ve 7/24 güvenlik görevlisi bulunmaktadır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

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

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki benzer yapılaşma şartlarına sahip arsa değerleri, benzer bir yapının yeniden inşa maliyeti gibi hususlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Taşınmaz halihazırda inşaat halinde olduğundan kira kabiliyetine sahip değildir. Ancak eksik imalatların tamamlanması halinde yaklaşık kira değeri de bölgedeki emsaller ile karşılaştırılarak tahmin edilmiştir.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyeti Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olup halihazırda inşaat halindedir. Mahallinde yapılan inceleme ve gözlemler sonucu hazırlanan sitüasyon tablosuna göre taşınmazın değerlendirme günü itibariyle tamamlanma oranı %24 olarak tespit edilmiştir. Taşınmazın mahallinde yapılan ölçüm ve gözlemler neticesinde değerlendirme günü itibariyle ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmekte olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaat alanına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

KAPALI KULLANIM ALANLARI		
Kat	Mahallinde Kullanım Alanları	İnşaat Alanı
Toplam Emsal Alanı	Depo, Ofis, Mescit, Yemekhane ve Diğer Alanlar	29.529,65 m ²
Toplam Emsal Dışı Ortak Alan	Otopark, Sığınak, Tesisat Alanı ve Diğer Alanlar	70.331,35 m ²
İstinat Duvarı	İstinat Duvarı	1.895,00 m ²
TOPLAM		101.756,00 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede natamam durumda olduğu ve inşai faaliyetlerin devam etmekte olduğu görülmüştür. Halihazırda yapının kuzeydoğu bölümünde kaba inşaat işleri zemin kat seviyesinde devam ederken güneybatı bölümde henüz temel seviyesindedir. Hazırlanan sitüasyon tablosuna göre değerlendirme günü itibariyle projenin tamamlanma oranı %24 olarak tespit edilmiştir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 18 | 75

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

Halihazırda yapının kuzeydoğu bölümünde 2.bodrum kat ve 1.bodrum katta zemin betonu dökülmüş durumdadır. Zemin kat seviyesinde kaba inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Yapı içerisinde tır veya kamyon girişi yapılamamakta olup 2.bodrum katında 24 (9+15) adet, 1.bodrum katında 25 (10+15) adet ve zemin katında 49 (11+29+9) adet sekiyonel garaj kapısı bulunmakta olup yapının betonarme karkas inşaat işleri henüz tamamlanmadığından bu kapılar imal edilmemiştir. Ayrıca nakliye araçlarının ulaşımı için 3 adet rampa inşa edilmektedir. Katlara kamyon veya tır girişi yapılamayacak olup, nakliye işlemleri forklift ve vinçler yardımı ile yapılacaktır.

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

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2016										Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Year
	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⁾										Address Based Population Registration System (%)									
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 928 985	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	2007
2008 ⁽³⁾	71 517 100	35 901 154	35 615 946	53 611 723	26 946 806	26 664 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽³⁾
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 853 575	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
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	2012
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	2013 ⁽⁴⁾
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	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	2014
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 499	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

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

(2) İl, ilçe, belediye ve köylere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NvİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve ilgili kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlilik ve yerel idari değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde 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 "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 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 reason 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. 5747.

(4) The main reason 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. 6360.

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

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

(2) İl, ilçe, belediye ve köylere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlilik ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde 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 "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 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 reason 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. 5747.

(4) The main reason 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. 6360.

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 dengelerine 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.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 20 | 75

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

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, değerlendirme 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.

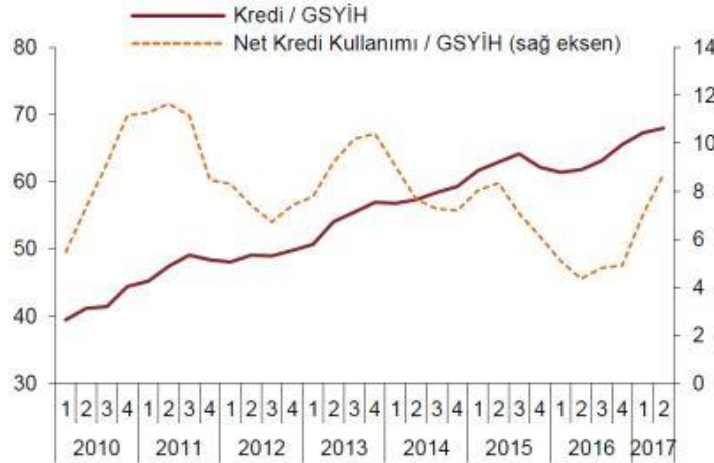
2013 yılı itibarıyla geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından 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 dahildir. Kur etkisinden arındırılmıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH 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)

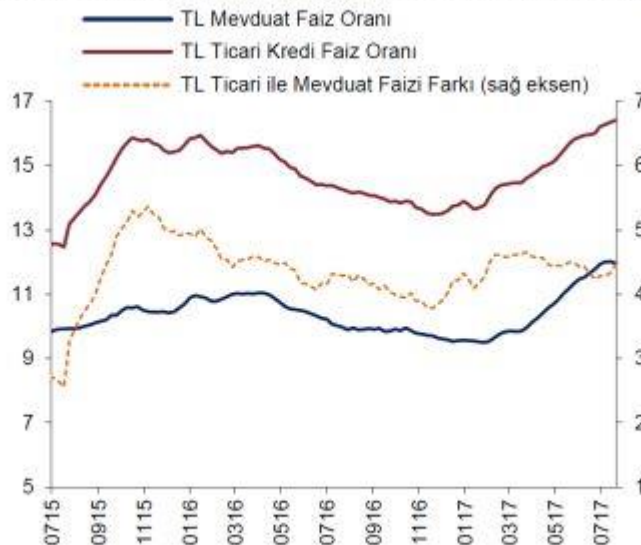


Kaynak: TCMB ve GYODER

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

Kredilere ait diğer önemli bir veri de 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 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİNE 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

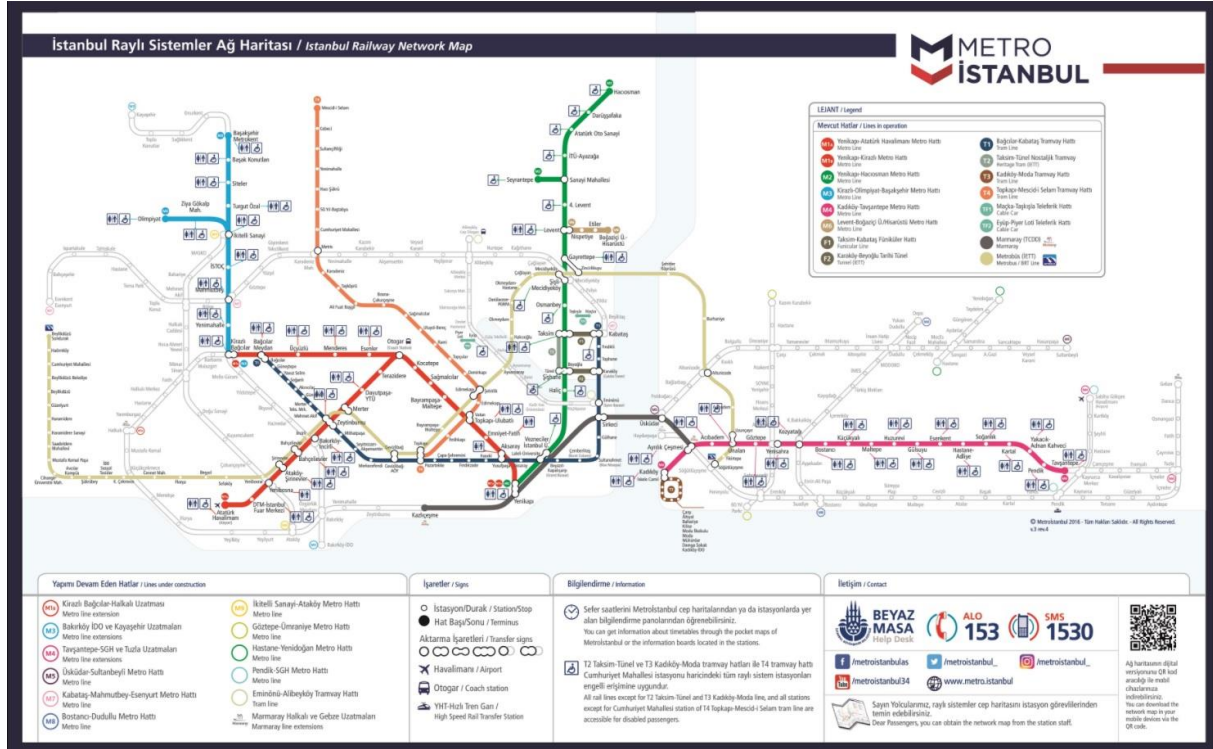
ULAŞIM

Karayolu

İstanbul'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Anadolu yakasında Harem, Avrupa yakasında ise Esenler'de bulunan uluslararası otogardır. 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 ağında 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 itibarıyla 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 ulaşımında 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 noktalar. Deniz yolunun kolay ulaşım sağlamanın yanı sıra bir de tarihi misyonu bulunmaktadır. Bugün şehir içi vapurlar İstanbul'un simgeleri arasında yerini almıştır.



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 Bebrikler olduğu tahmin edilmektedir. Bu nedenle Marmara Denizi’nin kuzey kesimlerine Bebrikya deniyordu. Kadıköy-Tuzla sahil hattı Bebriklerin yerleşim alanı içinde kalmakla beraber, Bebrikler bu alanda siyasî bir birlik oluşturamadılar.

Daha sonraki yıllarda bölgeye gelen Kimmerler, Bebrikleri ortadan kaldırdılar. Ancak Kimmerler de bölgede siyasî bir birlik oluşturamadılar. Bebrikler gibi TRAK kökenli bir kavim olan Bitinler, muhtemelen İÖ, 650 yıllarında Avrupa’dan gelerek Kimmerleri bölgeden kovdukları gibi Bebrikleri de egemenlikleri altına aldılar ve bölgede krallıklarını kurdular. Bitinler İ.Ö. 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 bilmiştir. 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 coasterı ile 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 sulardan 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, nörovegetatif 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 Çerçeve 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 esası ve değerlemede 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 gelirine 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, yükümlülüklerle 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 değerleme 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

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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: 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 13930 m² arsa 7.380.000.-USD (yaklaşık 28.120.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.019.-TL/m²)

* Emsal-2: 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 8800 m² arsa 20.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.330.-TL/m²)

* Emsal-3: 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 5750 m² arsa 3.335.000.-USD (yaklaşık 12.710.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.210.-TL/m²)

* Emsal-4: 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 5337 m² arsa 2.800.000.-USD (yaklaşık 10.700.00.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.005.-TL/m²)

* Emsal-5: Area Gayrimenkul: 0532 353 09 44

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 600 m batısında, Tuzla OSB sınırları içerisinde yer alan sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, 0.80 Emsal, Hmax:12.50 m yapılaşma şartlarını haiz 12995 m² arsa 10.396.000.-USD (yaklaşık 39.610.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal yapılaşma şartları, konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından benzer durumdadır. (3.048.-TL/m²)

*** Emsal-6: Teknik Gayrimenkul Geliştirme: 0533 567 97 66**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan ve cadde üzerinde konumlu olan 0.50 Emsal, Hmax:12.50 m sanayi alanında kalmakta olan 6350 m² arsa 3.200.000.-USD (yaklaşık 12.190.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal yapılaşma şartları bakımından dezavantajlı, konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından avantajlı durumdadır. (1.920.-TL/m²)

Satılık Depo/Antrepo Emsalleri

*** Emsal-7: Ataşehir Ticari Gayrimenkul: 0 532 332 21 91**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Gebze Organize Sanayi Bölgesine yakın konumda, 23800 m² alanlı arsa üzerine betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş, yaklaşık 7 yaşında, 11200 m² depo, 3200 m² idari bölüm olmak üzere toplam 14400 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-8: Elit Emlak: 0 533 227 85 36**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 5 km güneydoğusunda, Gebze OSB sınırları içerisinde yer alan 24000 m² alanlı parsel üzerinde bodrum katı 2000 m² alanlı ve H:5 m, 1.katı 12000 m² ve H:6 m, 2. katı 12000 m² ve H:7 m, 3.katı 12000 m² ve H:10 m, toplam kapalı kullanım alanı 38000 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-9: Remax Tan: 0 532 313 73 46**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2 km kuzeyinde konumlu, 2766 m² alanlı parsel üzerinde bodrum katı 1000 m² alanlı ve H:4 m, zemin katı 1000 m² ve H:7.70 m, 1.katı 1000 m² ve H:7.70 m, olmak üzere toplam 3400 m² kapalı kullanım alanına ve 1700 m² açık kullanım alanına sahip, ayrıca iç bölümde 400 m² ofis ve wc-lavabo bölümleri bulunan depo/antrepo 3.300.000.-USD (yaklaşık 12.570.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumda olmasına rağmen yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. (3.307.-TL/m²)

*** Emsal-10: 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, 25000 m² alanlı parsel üzerinde 21000 m² kapalı kullanım alanına sahip depo/antrepo 15.000.000.-USD (yaklaşık 57.150.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. 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)

*** Emsal-11: Realty Word: 0533 388 60 87**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Tuzla OSB içerisinde konumlu, 9730 m² alanlı arsa üzerinde yaklaşık 5 yıl önce betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş, 7260 m² kapalı kullanım alanı ve toplam kullanım alanı 1915 m² olan 5 katlı ofis bölümü olmak üzere toplam 9175 m² kullanım alanına sahip, tavan yüksekliği 12 m olan depo 7.750.000.-USD (yaklaşık 29.530.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti ve yapı özellikleri bakımından benzer durumda olup bina yaşı ve kullanım alanı bakımından dezavantajlı durumdadır. (3.219.-TL/m²)

Kiralık Depo ve Fabrika Emsalleri

* Emsal-12: Kutlu Emlak: 0 533 730 86 61

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 650 m kuzeydoğusunda, Burgaz Caddesi üzerinde yer alan, giriş yüksekliği Kot 1 8064 m2 depo ve 1890 m2 ofis alanı, Zemin Kat 6137 m2 depo olmak üzere toplam 16091 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 265.000.-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. (16,47.-TL/m²/Ay)

* Emsal-13: Coldwell Banker Star Gayrimenkul: 0 546 948 85 76

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu olduğu ve ulaşımının Sanayi Caddesi üzerinden sağlandığı beyan edilen, 6200 m2 depo ve 300 m2 idari bölüm olmak üzere toplam 6500 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-14: Burada Yapı Gayrimenkul: 0533 211 58 90

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 29000 m2 alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş, 22750 m2 kapalı depo alanı ve 1650 m2 ofis kullanım alanı olmak üzere toplam 24400 m2 kapalı kullanım alanına sahip bodrum ve zemin katında tavan yüksekliği 8.18 m, 1.katında tavan yüksekliği 15.20 m olan depo nitelikli taşınmaz aylık 150.000.-USD (yaklaşık 572.000.-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 ve ulaşım kolaylığı bakımından avantajlı, kullanım alanı hacmi ve yaşı bakımından dezavantajlı durumdadır. (23,44.-TL/m²/Ay)

* Emsal-15: Tempo Emlak: 0532 415 80 51

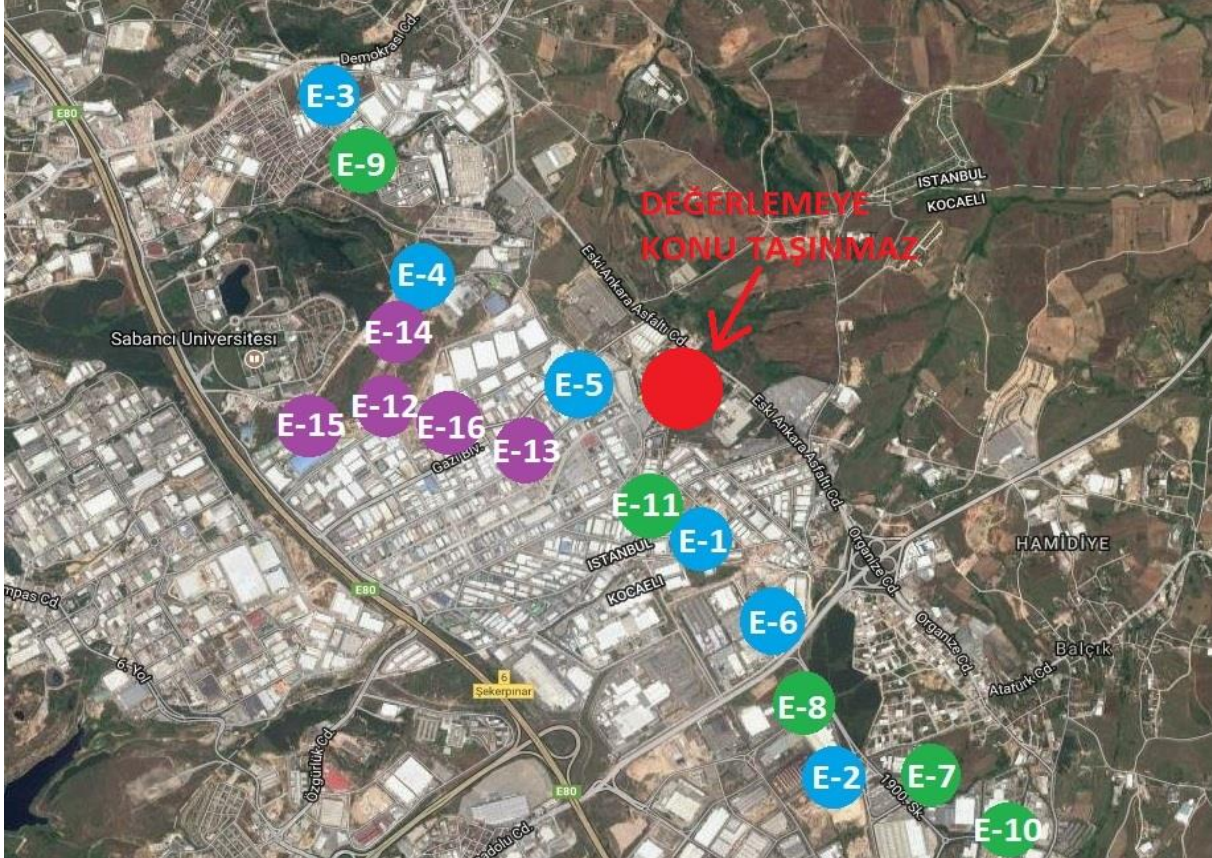
Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 13500 m2 alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş, 21840 m2 kapalı kullanıma alanı, 6850 m2 açık kullanım alanına sahip bodrum kat tavan yüksekliği 9.20 m, zemin kat tavan yüksekliği 6.00 m ve çatı katı tavan yüksekliği 5.60 m olan depo nitelikli taşınmaz aylık 100.000.-USD (yaklaşık 381.000.-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 ve ulaşım kolaylığı bakımından avantajlı durumda olup kullanım alanı hacmi ve tavan yüksekliği bakımından dezavantajlı durumdadır. (17,44.-TL/m²/Ay)

* Emsal-16: Remax Endüstri: 0533 413 61 90

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 16079 m2 alanlı arsa üzerinde inşa edilmekte olan, 16462 m2 kapalı depo alanı, 2448 m2 ofis alanı ve 983 m2 diğer alanlar (şaft, yangın merdiveni, sığınak, su deposu) olmak üzere toplam 19893 m2 kapalı kullanım alanına sahip bodrum kat tavan yüksekliği 10.5 m, zemin kat tavan yüksekliği 13.0 m olan depo nitelikli taşınmaz aylık 105.000.-USD (yaklaşık 400.050.-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine uygun durumda olmayıp yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal inşaat halinde olup nisan 2018 de teslim edilmesi planlanmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından avantajlı, bina yaşı, yapı özellikleri, kullanım alanı hacmi ve kat yükseklikleri bakımından benzer durumdadır. (20,11.-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. Taşınmaz halihazırda natamam durumda ve inşaat halinde olduğundan kira kabiliyetine sahip değildir. Taşınmaz için tespit edilen kira değeri eksik imalat kalemlerinin tamamlanarak kira kabiliyetine sahip olduktan sonraki zaman için tahmini olarak verilmiştir. 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.



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 ediliyor olması.
- Minimum tavan yüksekliğinin 10.10 m olması.
- Kullanışlı bir yapıda olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Natamam durumda olması.
- Taşınmaza ulaşım sağlanan yolların kısmen bozuk durumda 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 kullanımıdır. 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 inşaatının tamamlanarak 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 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		28.120.000	20.500.000	12.710.000	39.610.000
ALAN	36.912,51	13.930	8.800	5.750	12.955
BİRİM M ² DEĞERİ		2.019	2.330	2.210	3.058
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.80	ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-5%	-10%	-10%	-5%
İMAR KOŞULLARI		E:0.80	E:0.80	E:0.80	E:0.80
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		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		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	5%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-5%	-10%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.210	2.019	2.213	1.989	2.599
Salt Arsa Değeri (1 / 1) x 2.210 TL/M ² x 36.912,51 m ² = 81.577.000 ₺					

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 2.210.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise yaklaşık **81.577.000-TL** takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapısı halihazırda inşaat halinde olup yaklaşık %24 inşaat seviyesindedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Parsel üzerindeki deponun IV-B yapı sınıfında olduğu kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 882.-TL'dir. Yapının yaklaşık %24 inşaat seviyesinde olması sebebiyle eksik imalatların yaklaşık maliyeti toplam inşaat maliyetinden düşülmüştür.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		
Toplam İnşaat Alanı		98.334,11 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (IV-A)		882 ₺/m ²
Toplam İnşaat Gideri		86.731.000 ₺
Peyzaj Giderleri	5,00%	4.337.000 ₺
Altyapı, Projelendirme, Uygulama Giderleri	5,00%	4.337.000 ₺
Proje riski ve finansman maliyeti	15,00%	13.010.000 ₺
Amortisman	0,00%	0 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		108.415.000 ₺
Gerçekleşmiş Maliyet	24,00%	26.020.000 ₺
Kalan İnşaat Maliyeti	76,00%	82.395.000 ₺

Maliyet Yöntemine Göre Proje Toplam ve Gerçekleşmiş Maliyetin Hesaplanması

Taşınmazın Mevcut Duruma Esas Değeri

Taşınmazın mevcut duruma esas değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler göz önünde bulundurularak yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır. İnşaat tamamlanma oranı yükleniciden alınan bilgi ve yerinde yapılan incelemeler sonucu %24 olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen ve gerçekleşmiş maliyetlerine ilişkin hesaplamalar yukarıda yer almaktadır. Bu bilgiler ışığında taşınmazın mevcut duruma esas toplam değer aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

ARSA TOPLAM DEĞERİ	81.577.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ YATIRIM MALİYETLERİ	26.020.000 .-TL
MEVCUT DURUMA ESAS TOPLAM DEĞER	107.597.000 .-TL

İnşaatin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri

Parsel üzerindeki inşaatın tamamlanması durumundaki bugünkü değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler ve henüz inşa edilmemiş kısımların hesaplanan maliyetleri göz önünde bulundurularak yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır. İnşaat maliyetlerine ilişkin kabul ve projeksiyonlar *Parsel üzerindeki İnşaat Yatırımlarının Değeri* başlığında detaylı olarak anlatılmıştır.

ARSA TOPLAM DEĞERİ	81.577.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ YATIRIM MALİYETLERİ	26.020.000 .-TL
KALAN (GERÇEKLEŞMEMİŞ) YATIRIM MALİYETLERİ	82.395.000 .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ	189.992.000 .-TL

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti 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 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
SATIŞ FİYATI		95.250.000	12.570.000	57.150.000	29.530.000
ALAN	98.334,00	38.000	3.800	21.000	9.175
BİRİM M ² DEĞERİ		2.507	3.308	2.721	3.219
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI		E:0.80	E:0.80	E:0.80	E:0.80
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-20%	-10%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.470	2.381	2.646	2.449	2.414

Düzeltilmiş m2 birim fiyat tespitinde kullanılan emsallerin 2. ve 1. bodrum katları bulunmamakta, bölge genelinde yapıların genelde 1 katlı olduğu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri hesaplanırken zemin kat depo m2 birim fiyatı için düzeltilmiş birim değer olan 2.470.-TL/m2, 2. Bodrum kat depo kısmının m2 birim fiyatı için düzeltilmiş birim fiyatın %70'i, 1. Bodrum kat depo kısmının m2 birim fiyatı için düzeltilmiş birim fiyatın %80'i, ofis kısımlarının m2 birim fiyatı için bulunduğu katın depo birim fiyatının 1/2'si kabul edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın tamamlanması halindeki değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	Mahallinde Kullanım Alanları	M2 Birim Fiyat (TL/m2)	İnşaat Alanı (m2)	Toplam Değer (TL)
2.Bodrum Kat (-23.00 Kotu)	Otopark, Sığınak, Su Deposu, İmalathane	1.750,00 ₺	32465,00	56.813.750 ₺
2.Bodrum Kat (-18.00 Kotu)	Ekt. Odası, Ofis, Top. Odası, Mescit vb.	875,00 ₺	2312,70	2.023.613 ₺
1.Bodrum Kat (-12.00 Kotu)	Otopark ve İmalathane	2.000,00 ₺	30771,00	61.542.000 ₺
1.Bodrum Kat (-6.00 Kotu)	Din. Odası, yemekhane, mescit, arşiv	1.000,00 ₺	2168,35	2.168.350 ₺
Zemin Kat (+0.00 Kotu)	Depolama Alanı ve Tesisat Alanı	2.470,00 ₺	26718,86	65.995.584 ₺
1.Normal Kat (+6.00 Kotu)	Ofis bölümleri, top. Odaları, arşiv vb.	1.250,00 ₺	3898,20	4.872.750 ₺
TOPLAM			98334,11	193.420.000 ₺

Bu bilgiler ışığında değerlemeye konu taşınmazın tamamlanması durumunda satışa esas toplam değerinin 193.420.000.-TL olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır. Taşınmaz eksik imalatlarının maliyeti yaklaşık 82.395.000.-TL olarak hesaplanmış ve toplam değerden eksik imalatların maliyetlerinin değeri düşüldüğünde değerlemeye konu olan 1586 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **111.025.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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. Her iki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %3'lük bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı, inşai özellikleri ve natamam durumda olması göz önünde bulundurulduğunda "**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi**"nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaati oluşmuştur.

Taşınmazın mevcut tamamlanma oranına göre proje değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur.

Maliyet Yaklaşımına Göre	Pazar Yaklaşımına Göre
107.597.000.-TL	111.025.000.-TL

Taşınmazın tamamlanması durumundaki bugünkü değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur.

Maliyet Yaklaşımına Göre	Pazar Yaklaşımına Göre
189.992.000.-TL	193.420.000.-TL

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 12	Emsal 13	Emsal 15	Emsal 16
AYLIK KİRA DEĞERİ		265.000	115.000	572.000	381.000
ALAN	98.334,00	16.091	6.500	24.400	21.840
BİRİM M ² DEĞERİ		16	18	23	17
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ÇOK KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%
İMAR KOŞULLARI		E:0.80	E:0.80	E:0.80	E:0.80
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
KAT YÜKSEKLİĞİ KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	0%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-10%	-15%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17,21	17,29	15,92	19,93	15,70

Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda natamam durumda olduğundan kira kabiliyetine sahip değildir. Eksik imalat kalemlerinin tamamlanması ve taşınmazın kiralanabilecek duruma gelmesi halinde mevcut Pazar şartları dikkate alınarak kira değeri tahmin edilmiştir.

Düzeltilmiş m2 birim fiyat tespitinde kullanılan emsallerin 2. ve 1. bodrum katları bulunmamakta, bölge genelinde yapıların genelde 1 katlı olduğu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri hesaplanırken zemin kat depo m2 birim fiyatı için düzeltilmiş birim değer olan 17,20.-TL/m2, 2. Bodrum kat depo kısmının m2 birim fiyatı için düzeltilmiş birim fiyatın %70'i, 1. Bodrum kat depo kısmının m2 birim fiyatı için düzeltilmiş birim fiyatın %80'i, ofis kısımlarının m2 birim fiyatı için bulunduğu katın depo birim fiyatının 1/2'si kabul edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın tamamlanması halindeki kira değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	Mahallinde Kullanım Alanları	M2 Birim Fiyat (TL/m2)	İnşaat Alanı (m2)	Toplam Değer (TL)
2.Bodrum Kat (-23.00 Kotu)	Otopark, Sığınak, Su Deposu, İmalathane	12,04 ₺	32465,00	390.879 ₺
2.Bodrum Kat (-18.00 Kotu)	Ekt. Odası, Ofis, Top. Odası, Mescit vb.	6,02 ₺	2312,70	13.922 ₺
1.Bodrum Kat (-12.00 Kotu)	Otopark ve İmalathane	13,76 ₺	30771,00	423.409 ₺
1.Bodrum Kat (-6.00 Kotu)	Din. Odası, yemekhane, mescit, arşiv	6,88 ₺	2168,35	14.918 ₺
Zemin Kat (+0.00 Kotu)	Depolama Alanı ve Tesisat Alanı	17,20 ₺	26718,86	459.564 ₺
1.Normal Kat (+6.00 Kotu)	Ofis bölümleri, top. Odaları, arşiv vb.	8,60 ₺	3898,20	33.525 ₺
TOPLAM			98334,11	1.340.000 ₺

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere değerlemeye konu 1586 parsel üzerindeki yapının tamamlanması durumunda mevcut Pazar şartları dikkate alınarak aylık kira değerinin **1.340.000.-TL**, yıllık kira değerinin ise **16.080.000,00-TL** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Arsa üzerinde inşa edilmekte olan bina 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 1586 parsel numarasında kayıtlı ana taşınmaz üzerinde, halihazırda inşaatının tamamlanma oranı %24 olan yapı bulunmakta; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” Başlıklı 22. Madde, “b” bendinde belirtildiği üzere, parsel üzerindeki yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmiş olması şartına karşılık parsel üzerindeki mevcut yapının henüz inşaatı tamamlanmadığından yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş 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 %24 tamamlanma oranı itibariyle pazar değeri için 107.597.000.-TL (YüzYediMilyonBeşYüzDoksanYediBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

1586 PARSEL	TL	USD
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	107.597.000.-TL	28.186.676.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın %24 tamamlanma oranı itibariyle KDV dahil toplam pazar değeri 126.964.460.-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.

Lütfü BAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403170



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 / Etiler 72 031 4331 Tic.Sic.No:783439
www.bilgidegerleme.com

TAKBİS BELGESİ**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıdı Alan: ADEM PEKER		Tarih: 11/10/2017 9:48:20 AM	
Makbuz No: 014917339198		Dekont No: 20171110-2317-F00425	
		Başvuru No: 33919	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	/1586
Taşınmaz ID:	22209137	Yüzölçüm(m2):	36912.51
İl/ilçe	İSTANBUL/TUZLA	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Tuzla TM		
Mahalle/Köy Adı:	TEPEÖREN M		
Mevki:	GÖL BAYIRI		
Cilt/Sayfa No:	18/1777		
Kayıt Durum:	Aktif		

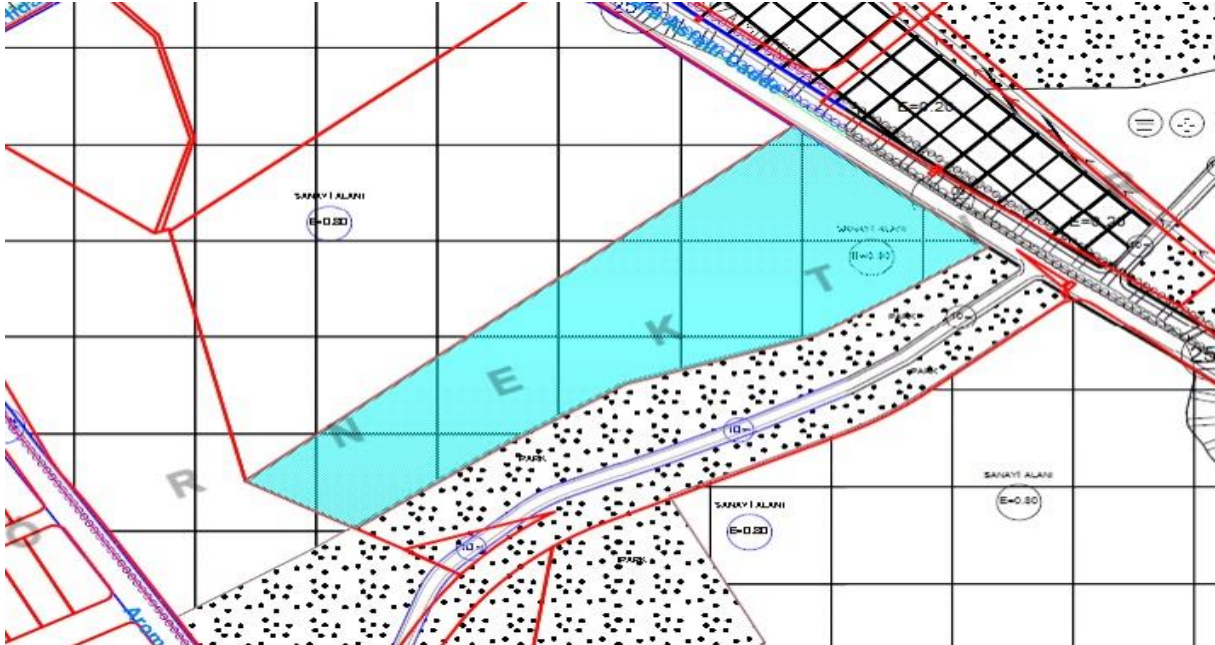
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H:BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K.TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GEN.MD.LEHİNE SARİ İLE BOYALI 89 M2 LİK KISIMDA DAİMİ HAVA İRTİFAK HAKKI TESİSİ.19/09/1997 Y:3638	-	Tuzla TM 19/09/1997 - 3638	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 283513381	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	36912.51	Tuzla TM Satış ve İpotek 07/11/2014 - 16491	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	35000000.00USD	%14değişken	1/0	F.B.K.	Tuzla TM 07/11/2014 - 16491	Yok
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	105000000.00TL	%20 değişken	2/0	F.B.K.	Tuzla TM 10/08/2017 - 14899	Var

İMAR DURUMU



T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 18916419-310.05.01-E.8422-27321
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 9683 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçeniz tetkik edilmiş olup, Tuzla Tepeören 1586 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-imzalıdır

İzzet GÖZEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Huseyin KARAKAŞ
Müdür

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.tuzla.bel.tr/BelgeDogrula/?P=74112>

[R:111770852]

Evliya Çelebi Mahallesi Hatboyu 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 İçin : Selda ÇARIKLI
Raportör

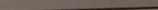




YENİ YAPI RUHSATI (DEPO)

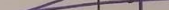
YAPI RUHSATI															
1. Ruhsatı Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ				9. Ruhsatın veriliş amacı:				10. Ruhsatın onay tarihi: 18.08.2017		11. Ruhsat no: 644/17		12. İlk ruhsat tarihi:		13. İkinci ruhsat tarihi:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:				1. Yeni yapı				14. Ruhsatın onay tarihi:		15. Ruhsatın onay tarihi:		16. Ruhsatın onay tarihi:		17. Zemin etüdü onay tarihi:	
İSTANBUL İlçe: TUZLA				2. Yenileme				18.03.2013		31.10.2016		2016/0316		21.06.2017	
Bucak:				3. Yeniden				14. İmar planı onay tarihi:		15. İmar durumu no:		2016/0316		21.06.2017	
Belediye: TUZLA BELEDİYESİ				4. Ek bina				16. Parçeleşim planı onay tarihi:		17. Parçeleşim kullanma amacı:		20. Parçeleşim alanı(m ²):		21.06.2017	
Mahalle/Merkezi: TEPEÖREN				5. Kat ilavesi				18. Parçeleşim planı onay tarihi:		19. Parçeleşim kullanma amacı:		20. Parçeleşim alanı(m ²):		21.06.2017	
Mahalle tanımlı kodu: 5				6. İlave				21. Tapu tescil belgesi veren kurum:		22. Tapu tescil belgesi tarihi:		23. Tapu tescil belgesi no:		24. Tapu tescil belgesi no:	
Meydan/bulvar/cadde/sokak/küme adı: ESKİ ANKARA ASFALTİ CAD				7. Gecici				TUZLA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		07.07.2015		12183		12183	
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 19				8. Tadılat				24. CED rapor onay tarihi:		25. Planlanan inşaat başlama tarihi:		26. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
Site adı:				9. Doğru				06.06.2017		20		20		18.08.2017	
3. Parça No:				10. Doğru											
4. Ada No:				11. Doğru											
5. Parsel No:				12. Doğru											
6. Blok No:				13. Doğru											
7. Bağimsız bölüm no:				14. Doğru											
8. Yayı Kimlik No: 620564179				15. Doğru											
9. Yayı Kimlik No: 620564179				16. Doğru											
10. Yayı Kimlik No: 620564179				17. Doğru											
11. Yayı Kimlik No: 620564179				18. Doğru											
12. Yayı Kimlik No: 620564179				19. Doğru											
13. Yayı Kimlik No: 620564179				20. Doğru											
14. Yayı Kimlik No: 620564179				21. Doğru											
15. Yayı Kimlik No: 620564179				22. Doğru											
16. Yayı Kimlik No: 620564179				23. Doğru											
17. Yayı Kimlik No: 620564179				24. Doğru											
18. Yayı Kimlik No: 620564179				25. Doğru											
19. Yayı Kimlik No: 620564179				26. Doğru											
20. Yayı Kimlik No: 620564179				27. Doğru											
21. Yayı Kimlik No: 620564179				28. Doğru											
22. Yayı Kimlik No: 620564179				29. Doğru											
23. Yayı Kimlik No: 620564179				30. Doğru											
24. Yayı Kimlik No: 620564179				31. Doğru											
25. Yayı Kimlik No: 620564179				32. Doğru											
26. Yayı Kimlik No: 620564179				33. Doğru											
27. Yayı Kimlik No: 620564179				34. Doğru											
28. Yayı Kimlik No: 620564179				35. Doğru											
29. Yayı Kimlik No: 620564179				36. Doğru											
30. Yayı Kimlik No: 620564179				37. Doğru											
31. Yayı Kimlik No: 620564179				38. Doğru											
32. Yayı Kimlik No: 620564179				39. Doğru											
33. Yayı Kimlik No: 620564179				40. Doğru											
34. Yayı Kimlik No: 620564179				41. Doğru											
35. Yayı Kimlik No: 620564179				42. Doğru											
36. Yayı Kimlik No: 620564179				43. Doğru											
37. Yayı Kimlik No: 620564179				44. Doğru											
38. Yayı Kimlik No: 620564179				45. Doğru											
39. Yayı Kimlik No: 620564179				46. Doğru											
40. Yayı Kimlik No: 620564179				47. Doğru											
41. Yayı Kimlik No: 620564179				48. Doğru											
42. Yayı Kimlik No: 620564179				49. Doğru											
43. Yayı Kimlik No: 620564179				50. Doğru											
44. Yayı Kimlik No: 620564179				51. Doğru											
45. Yayı Kimlik No: 620564179				52. Doğru											
46. Yayı Kimlik No: 620564179				53. Doğru											
47. Yayı Kimlik No: 620564179				54. Doğru											
48. Yayı Kimlik No: 620564179				55. Doğru											
49. Yayı Kimlik No: 620564179				56. Doğru											
50. Yayı Kimlik No: 620564179				57. Doğru											
51. Yayı Kimlik No: 620564179				58. Doğru											
52. Yayı Kimlik No: 620564179				59. Doğru											
53. Yayı Kimlik No: 620564179				60. Doğru											
54. Yayı Kimlik No: 620564179				61. Doğru											
55. Yayı Kimlik No: 620564179				62. Doğru											
56. Yayı Kimlik No: 620564179				63. Doğru											
57. Yayı Kimlik No: 620564179				64. Doğru											
58. Yayı Kimlik No: 620564179				65. Doğru											
59. Yayı Kimlik No: 620564179				66. Doğru											
60. Yayı Kimlik No: 620564179				67. Doğru											
61. Yayı Kimlik No: 620564179				68. Doğru											
62. Yayı Kimlik No: 620564179				69. Doğru											
63. Yayı Kimlik No: 620564179				70. Doğru											
64. Yayı Kimlik No: 620564179				71. Doğru											
65. Yayı Kimlik No: 620564179				72. Doğru											
66. Yayı Kimlik No: 620564179				73. Doğru											
67. Yayı Kimlik No: 620564179				74. Doğru											
68. Yayı Kimlik No: 620564179				75. Doğru											
69. Yayı Kimlik No: 620564179				76. Doğru											
70. Yayı Kimlik No: 620564179				77. Doğru											
71. Yayı Kimlik No: 620564179				78. Doğru											
72. Yayı Kimlik No: 620564179				79. Doğru											
73. Yayı Kimlik No: 620564179				80. Doğru											
74. Yayı Kimlik No: 620564179				81. Doğru											
75. Yayı Kimlik No: 620564179				82. Doğru											
76. Yayı Kimlik No: 620564179				83. Doğru											
77. Yayı Kimlik No: 620564179				84. Doğru											
78. Yayı Kimlik No: 620564179				85. Doğru											
79. Yayı Kimlik No: 620564179				86. Doğru											
80. Yayı Kimlik No: 620564179				87. Doğru											
81. Yayı Kimlik No: 620564179				88. Doğru											
82. Yayı Kimlik No: 620564179				89. Doğru											
83. Yayı Kimlik No: 620564179				90. Doğru											
84. Yayı Kimlik No: 620564179				91. Doğru											
85. Yayı Kimlik No: 620564179				92. Doğru											
86. Yayı Kimlik No: 620564179				93. Doğru											
87. Yayı Kimlik No: 620564179				94. Doğru											
88. Yayı Kimlik No: 620564179				95. Doğru											
89. Yayı Kimlik No: 620564179				96. Doğru											
90. Yayı Kimlik No: 620564179				97. Doğru											
91. Yayı Kimlik No: 620564179				98. Doğru											
92. Yayı Kimlik No: 620564179				99. Doğru											
93. Yayı Kimlik No: 620564179				100. Doğru											
94. Yayı Kimlik No: 620564179				101. Doğru											
95. Yayı Kimlik No: 620564179				102. Doğru											
96. Yayı Kimlik No: 620564179				103. Doğru											
97. Yayı Kimlik No: 620564179				104. Doğru											
98. Yayı Kimlik No: 620564179				105. Doğru											
99. Yayı Kimlik No: 620564179				106. Doğru											
100. Yayı Kimlik No: 620564179				107. Doğru											
101. Yayı Kimlik No: 620564179				108. Doğru											
102. Yayı Kimlik No: 620564179				109. Doğru											
103. Yayı Kimlik No: 620564179				110. Doğru											
104. Yayı Kimlik No: 620564179				111. Doğru											
105. Yayı Kimlik No: 620564179				112. Doğru											
106. Yayı Kimlik No: 620564179				113. Doğru											
107. Yayı Kimlik No: 620564179				114. Doğru											
108. Yayı Kimlik No: 620564179				115. Doğru											
109. Yayı Kimlik No: 620564179				116. Doğru											
110. Yayı Kimlik No: 620564179				117. Doğru											
111. Yayı Kimlik No: 620564179				118. Doğru											
112. Yayı Kimlik No: 620564179				119. Doğru											
113. Yayı Kimlik No: 620564179				120. Doğru											
114. Yayı Kimlik No: 620564179				121. Doğru											
115. Yayı Kimlik No: 620564179				122. Doğru											
116. Yayı Kimlik No: 620564179				123. Doğru											
117. Yayı Kimlik No: 620564179				124. Doğru											
118. Yayı Kimlik No: 620564179				125. Doğru											
119. Yayı Kimlik No: 620564179				126. Doğru											
120. Yayı Kimlik No: 620564179				127. Doğru											
121. Yayı Kimlik No: 620564179				128. Doğru											
122. Yayı Kimlik No: 620564179				129. Doğru											
123. Yayı Kimlik No: 620564179				130. Doğru											
124. Yayı Kimlik No: 620564179				131. Doğru											
125. Yayı Kimlik No: 620564179				132. Doğru											
126. Yayı Kimlik No: 620564179				133. Doğru											
127. Yayı Kimlik No: 620564179				134. Doğru											
128. Yayı Kimlik No: 620564179				135. Doğru											
129. Yayı Kimlik No: 620564179				136. Doğru											
130. Yayı Kimlik No: 620564179				137. Doğru											
131. Yayı Kimlik No: 620564179				138. Doğru											
132. Yayı Kimlik No: 620564179				139. Doğru											
133. Yayı Kimlik No: 620564179				140. Doğru											
134. Yayı Kimlik No: 620564179				141. Doğru											
135. Yayı Kimlik No: 620564179				142. Doğru											
136. Yayı Kimlik No: 620564179				143. Doğru											
137. Yayı Kimlik No: 620564179				144. Doğru											
138. Yayı Kimlik No: 620564179															

Yapı Denetimi		97 Adı soyadı	98 TC kimlik no	99 Oda sicil no/Denetçi işleve no	100 Adres:	101 İmza
Mimar	FENNİ MES'ULÜN	FEYYAZ VANLI	15022123040	4255/1998	MUTLUKENT MAH. 1972 CAD. MELİS SİTESİ C BLOK NO: 5 K: 5 KAPI NO: 15 ÇANKAYA / ANKARA	<i>[Signature]</i>
Statik		SABİR KOÇMAZ	20488757708	8625/23041	CAFERAGA MAH. MODA BOSTAN BK. YESİM BLOK NO: 22 K: 3 KAPI NO: 8 KADIKÖY / İSTANBUL	<i>[Signature]</i>
Elektrik		IRFAN İMER	26249575810	4316	ÇAYICI MAH. İPEKYOLU CAD. ÖZGÜR SİTESİ NO: 51-1B SARAYCA / SAKARYA	<i>[Signature]</i>
Mekanik tesisat		ZAFER BAŞARANÖĞLU	10469548662	62547/23789	DUŞMUSPINAR MAH. ZÜHRE SK. EKİSGÖĞÜLÜ AKYAPI GONCA SİTESİ C BLOK NO: 16C İÇ KAPI NO: 20 KARTAL / İSTANBUL	<i>[Signature]</i>

Yapı Denetim Kuruluşu				
102 Kuruluşun adı 9EMS YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	103 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no CAN BARIŞ CENGİZ, 56383091678	104 Vergi kimlik no 8010646096	106 Adres YUKARI MAH. MERDİVENLİ SK. NO: 9/Ç KAPİ NO: 3 KARTAL / İSTANBUL	107 İmza 
		105 12n belge no ve sınıfı 2391		

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
109 Gelirin Mahiyeti	109 Makbuz Tarihi	110 Makbuz No	111 Tutan (TL)	112 Dolgu Miktarı(m3)	113 Kazı miktarı(m3)
1.Yol-kanal harcı	17.08.2017	2017111521139102	70410		358995
2.Bina inşaatı harcı	17.08.2017	2017111521139102	763357	114 Kullanılmayan kazı miktarı(m3)	
3.Otopark bedeli				358995	
4.Ceza				115 Kullanılmayan kazının dokümanı yeri	
5.Diğerleri 1	17.08.2017	2017111521139102	1648967		
6.Diğerleri 2					
7.Toplam			2482734		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat etki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. **YAPI RUHSATI** alanının yapılının inşaatında Türk Standartları Enstitüsü yayınladığı yürürlükte mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş **YAPİ SEBİĞELİ YAPİ MALZEMESİ VE YAPİ ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatı başlanılıp bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yayı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yayı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

116. Düzeylerin teknik elemanları adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117. Kurul üyelerinin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	118. Kurul başkanının adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	119. Onay kodu
İSMAIL EKŞİ YAPI BELGE GÖREVLİSİ 19871937486  18.08.2017	İSMAIL ÇİÇAR İMAR VE BEHİRCİLİK MÜDÜR VEKİLİ 2354536116 	BERKAN KURAL BAŞKAN A. TEKNİK BAŞKAN YARDIMCISI 1987135486 	388 04821

Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
120 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 İnşaat başlama tarihi
			.../.../20...

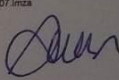
Vize Kontrolü				
124 Vize adı	125 Kontrol tarihi	126 Fennî Mes'ûlerin adı, soyadı, imzası	127 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	128 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1.Toprak	/20.....			
2.Zemin aplikasyon	/20.....			
3.Temel	/20.....			
4.Bodrum	/20.....			
5.Subasman	/20.....			
6.Kat	/20.....			
7.Çatı	/20.....			
8.Su yalıtımı	/20.....			
9.İsi yalıtımı	/20.....			
10.Kanalizasyon / Foseptik	/20.....			
11.Mekanik tesisat	/20.....			
12.Elektrik / İletişim tesisatı	/20.....			

129. Diğer Hususlar

- SİRKAN AŞAMASINA KADAR BİNA ENERJİ KİMLİK BELGESİ ONAYLATILACAKTIR.
- YİBB NO:1424525
- 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 29 MADDESİNE YAZILI SÜREYİ AŞMAMAK, YAPININ BİTİMİNDE KEBİLMEK KOŞULUYLA GEÇİCİ ELEKTRİK VE SU ABONELİĞİNİN YAPILMASINDA SAKINCA YOKTUR.
- ÇİFTAK ALANLARI
- BETON SINIFI C35, ÇELİK SINIFI S420

YENİ YAPI RUHSATI (İSTİNAT DUVARI)

YAPI RUHSATI														131853830																																									
1.Ruhsat Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ				9.Ruhsatın veriliş amacı				10.Ruhsatın onay tarihi				11.Ruhsat no		12.İlk ruhsat tarihi		13.İk. ruhsat no																																							
2.Ruhsat verilen yapının adresi				☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Foşepitlik ☐ 5.Kat İavesi ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 7.Gecici ☐ 16.İsm değişikliği ☐ 8.Tadilat ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 9.Doğu ☐ 18.Bahçe duvarı				18.08.2017				645/17																																											
İl: İSTANBUL İlçe: TUZLA								14.İmar planı onay tarihi				15.İmar durumu tarihi		16.İmar durumu no		17.Zemin etüdü onay tarihi																																							
Bucak:								18.03.2013				31.10.2016		2016/9316		21.06.2017																																							
Belediye: TUZLA BELEDİYESİ								16.Parselasyon plan onay tarihi				19.Parselin kullanma amacı		20.Parselin alanı(m2)		21.Parselin alanı(m2)																																							
Mahalle/Mevki: TEPEÖREN Mahalle tanıtmı kodu: 5								SANAYİ ALANI				36912.51		36912.51																																									
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ESKİ ANKARA ASFALTI CAD								21.Tapu tesisi belgesi veren kurum				22.Tapu tesisi belgesi tarihi		23.Tapu tesisi belgesi no																																									
Cadde/Sokak tanıtmı kodu: 19				Drş kapi no: 230/1				TUZLA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ				07.07.2015		12183																																									
Site adı:				8.Yapı Kimlik No: 515619161				24.ÇED raporu onay tarihi				25.Planlanan inşaat başlama tarihi		26.Planlanan inşaat bitirme tarihi		27.Ruhsatın geçerlilik tarihi																																							
3.Pafta No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No: 7.Bağımsız bölüm no:								06.06.2017								18.08.2022																																							
4.				1566																																																			
Yapı Sahibinin														Yapı Müteahhidinin														Şantiye Şefinin																											
28.Adı soyadı: urvanı, TC kimlik no: ☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı														33.Adı soyadı: urvanı, TC kimlik no: KAFİF GÜNDOĞDU, OBİTAS ORTADOĞU BİRLİK İNŞAAT TAHA A.Ş., 35530990880														43.Adı soyadı: urvanı, MEHMET GÜNDOĞDU, İNŞAAT MÜHENDİSİ																											
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ														34.Oda sicil no: 183037														44.TC kimlik no: 35569969510																											
30.Vergi kimlik no: 7350641817														35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BOĞAZICI KURUMLAR														36.Vergi kimlik no: 6320057228																											
31.Adres: KÜÇÜK CAMILICA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 UKUDAR / İSTANBUL														37.Sigorta sicil no: 38.Sözleşme tarihi: 18.08.2017 39.Sözleşme no: 20780														40.Yapı müteahhidi, yetki belge no: 0034215189920757																											
32.İmza:														41.Sicile esas adres: ŞERİFAL MAH. TURGUT ÖZAL BUL. NO: 169 İÇ KAPI NO: 1 UMRANIYE / İSTANBUL														42.İmza:																											
45.Direktör:														46.Sigorta sicil no: 47.Sözleşme tarihi: 18.08.2017 48.Sözleşme no: 20780														49.Adres: MESİT MAH. DEMİRAN SK. FI-YAPI TUZLA 3 SİTESİ A3 BLOK NO: 19C İÇ KAPI NO: 3 TUZLA / İSTANBUL																											
50.İmza:																												51.İmza:																											
Form Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler														Yapı İle İlgili Özellikler																																									
51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları				52.Bağımsız bölüm sayısı				53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)				54.Toplam Yüzölçümü (m2)				55.Deniz yapı sayısı				56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı				57.Yapıda konut birim(daire) sayısı				58.Yapının taban alanı(m2)				59.Yapı inşaat alanı(m2)																							
2 - Bina Dişi Yapı (Bina Dişi Yapıları)				1895								1895				60.Toplam yapı sayısı: 1				61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1				62.Toplam konut birim(daire) sayısı: 1				63.Toplam taban alanı(m2): 26718				64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 101756																							
																65.Yapının yol kotu altı kat sayısı				66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı				67.Yapının toplam kat sayısı				68.İlave kat sayısı																											
																69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)				70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)				71.Yapının toplam yüksekliği(m)				72.İlave kat yüksekliği(m)																											
																73.Yapının sınıfı: II				74.Yapının grubu: A				75.1 m2 malıyeti (TL): 320				76.Yapının malıyeti (TL): 606400				77.Yapının arsa değeri (TL): 12789615.58				78.Arsa dahil yapının malıyeti (TL): 13396215.58				79.Form düzenlenene kısmın malıyeti (TL): 606400															
Yapının Teknik Özellikleri														Yapının Teknik Özellikleri																																									
80.İstima Sistemi														86.Tesisatlar														87.Ortak Kullanım Alanları														88.Yapının Tesisatı Sistemi													
☐ 1.Merkezi ısıtma kalonifer ☐ 2.Bina içi kalonifer ☐ 3.Kat kaloniferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğalgaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.														☐ 1.Anımsor ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paneller ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.														☐ 1.Aksanör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kimyonluk ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.														☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.2.1.Perdeli sistem ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.3.1.Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir													

Yapı Denetimi					
Mimar	97 Adı, soyadı	98 TC kimlik no	99 Oda sicil no/Denetçi belge no	100 Adresi	101 İmza
Statik	ERDİNÇ PARLA	26213301468	83739580	MERDİVENKÖY MAH. SAİR ARŞI CAD. NADİR BLOK NO: 37 İÇ KAPI NO: 4 KADIKÖY / İSTANBUL	
Elektrik	AHMET DEMİRBAŞ	23879102798	143871485	BAĞLARBAŞI MAH. SALKIM SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 DARICA / KOCAELİ	
Mekanik tesisat					
DRAGOS YAPI DENETİM LIMITED / ŞİRKETİ Ataycesme Mah. Nispetiye Cad. No: 373/8 Maltepe / İSTANBUL Kuşçuyalı V.D: 313 061 9396					
Yapı Denetim Kuruluşu					
102 Kuruluşun adı	103 Yetkilisinin adı, soyadı, TC kimlik no	104 Vergi kimlik no	106 Adres	107 İmza	
DRAGOS YAPI DENETİM LIMITED ŞİRKETİ	AHMET DEMİRBAŞ, 23879102798	3130619396	BAĞLARBAŞI MAH. SALKIM SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 DARICA / KOCAELİ		
		105 İzin belge no ve sınıfı 2579			
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler					Toprak Bilgileri
108 Gelirin Mahiyeti	109 Makbuz Tarihi	110 Makbuz No	111 Tutarı (TL)	112 Dolgu Miktarı(m3)	113 Kazı miktarı(m3)
1.Yol-kanal harcı	17.08.2017	2017111521139102	70410		
2.Bina inşaatı harcı	17.08.2017	2017111521139102	763357	114 Kullanılmayan kazı miktarı(m3)	
3.Otopark bedeli				115 Kullanılmayan kazının döküleceği yer	
4.Ceza					
5.Diğerleri 1	17.08.2017	2017111521139102	1648967		
6.Diğerleri 2					
7.Toplam			2482734		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartları ile uyumlu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
116 Düzenleyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	118 Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	119 Onay kodu		
İSMAIL EKŞİ YAPI BELGE GÖRÜMLÜSÜ 18871937466 18.08.2017	İSMAIL ÇOKAR İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR VEKİLİ 23543383216	SEYİTAN KURAL BAŞKAŞAĞI TEKNİK BAŞKAN YARDIMCISI 19831435486	43298584		
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
120 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 İnşaat başlama tarihi		
			/ / 20		
Vize Kontrolü					
124 Vize adı	125 Kontrol tarihi	126 Fenni Mesullerin adı, soyadı, imzası	127 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	128 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	
1.Toprak	/ / 20				
2.Zemin ayıklasyon	/ / 20				
3.Temel	/ / 20				
4.Bodrum	/ / 20				
5.Su basman	/ / 20				
6.Kat	/ / 20				
7.Cat	/ / 20				
8.Su yalıtımı	/ / 20				
9.İş yalıtımı	/ / 20				
10.Kanalizasyon / Fosseptik	/ / 20				
11.Mekanik tesisat	/ / 20				
12.Elektrik / Iletişim tesisatı	/ / 20				
129. Diğer Hususlar					
127. DİĞER HUSUSLAR -İSKAN AŞAMASINDA KADAR BİNA ENERJİ KİMLİK BELGESİ ONAYLATILACAKTIR. -YİGB NO 1424855 -3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 29 MADDESİNCE YAZILI SÜREYİ AŞMAMAK. YAPININ BİTİMİNDE KESİMLİK KOŞULLA GEÇİCİ ELEKTRİK VE SU ABONELİĞİNİN YAPILMASINDA SAKINCA YOKTUR -BİNA DIŞI ORTAK ALAN İSTİFAT DUARI -BETON SİNFİ C35, ÇELİK SİNFİ S420					



MİMARİ PROJE

**T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ STANDARTLAR SAĞLANACAKTIR.

KONUTLARDA, SALONA VEYA ODALARDAN EN AZ BİRİNE ATEŞ BACASI YAPILACAKTIR.

PARSEL BÜNYESİNDE ARAÇLIK OTOYOL YERİ SAĞLANMIŞTIR

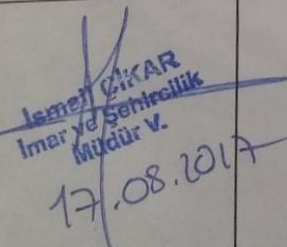
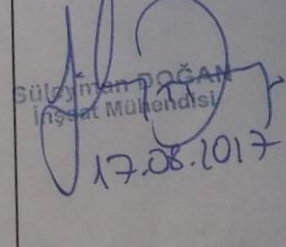
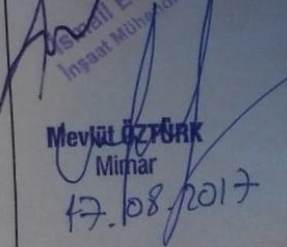
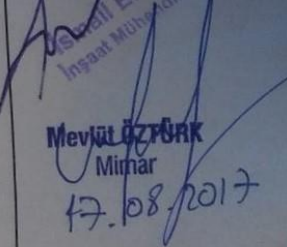
13.06.2007 TARİH VE 1391 SAYILI İBB MECLİSİ KARARI GEREĞİ PARSEL VE YAPI BÜNYESİNDE
KARŞILANAMAYAN OTOYOLLARIN BEDELİNİN %25'İ OLANTL
RUHSAT YAZIMI SAFHASINDA ÖDENECEKTİR.

..... ADET AĞAÇ DİKİLMEDEN İSKÂN İZİNİ VERİLEMEZ.

KORKULUK YÜKSEKLİĞİ 0,90m OLACAKTIR.

YAPI SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş. / LOJİSTİK DEPO (ORHANLI 6)		
TAPU BİLGİLERİ		KAT	ADET, VAR/YOK
PAFTA	4	ÇATI PİYESİ	YOK
ADA	...	NORMAL KAT	1
PARSEL	1586	ASMA KAT	2,VAR
ADRES BİLGİLERİ		ZEMİN KAT	1
MAHALLE	TEPEÖREN	BODRUM KAT	2
CADDE	...	TAŞIYICI SİSTEM	B.A.K.
SOKAK	...	KULLANIM AMACI	DEPO

BELEDİYE ONAYLARI

İMAR MÜDÜRÜ	İMAR ŞEFİ	STATİK	MİMARİ
 İmar ve Şehircilik Müdürü V. 17.08.2017	 Süleyman DOĞAN İmar Şefi 17.08.2017	 Mevlüt ÖZTÜRK Mimar 17.08.2017	 Mevlüt ÖZTÜRK Mimar 17.08.2017



30.04.2022
TUZLA İLÇESİ 14.6.112 TARİHİ
222... SAHIDA KAYITLI PROJE

1. ATIKSU KANAL BAĞLANTISINA YAĞMUR SUYU 3. HARİCİ SULAR BAĞLANAMAZ.
2. ATIKSU KANAL BAĞLANTISI PARSEL BACASI DAHİL İDAREMİZ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
3. İDAREMİZ TARAFINDAN KANAL BAĞLANTISI YAPILMAYAN PARSELLERE MÜDÜRLÜĞÜMÜZCE TEMEL ÜSTÜ VE İSKAN GÖRÜŞÜ VERİLMEMEYECİKTİR. (TÜLANI KANAL ONAYLI PROJELER HARİCİ)
4. RABİT BEDELİ VE KAZI RUHSATI BEDELİ TAHSİL EDİLMİKTİR.

☐ ATIKSU BAĞLANTISI
☒ ATIKSU ÇUKURU
☒ POMBA ŞARTLI
☐ ARITMA TESİSİ
☐ YAĞ TUTUCU
☐ ÇAMUR KAPANI
☐ BENZİN AYIRICI
☐ TÜLANI KANAL
(..... mt.)

HÜLYA ELİDOLU

Mimar

SEMS YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Nispetiye/İstanbul
Kartal V.D: 801 064 6096

SEMS YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Yukarı Mah. Uskudar Cad. Nispetiye/İstanbul
No: 9/3 Kartal V.D: 801 064 6096

FEYYAZ VANLI
Proje ve İy. Denetçisi
Mimar
Denetçi No: 2906

	PROJE TÜRÜ
☒	YENİ YAPI PROJESİ
☐	TADİLAT PROJESİ
☐	İLAVE YAPI PROJESİ

MİMARİ PROJE

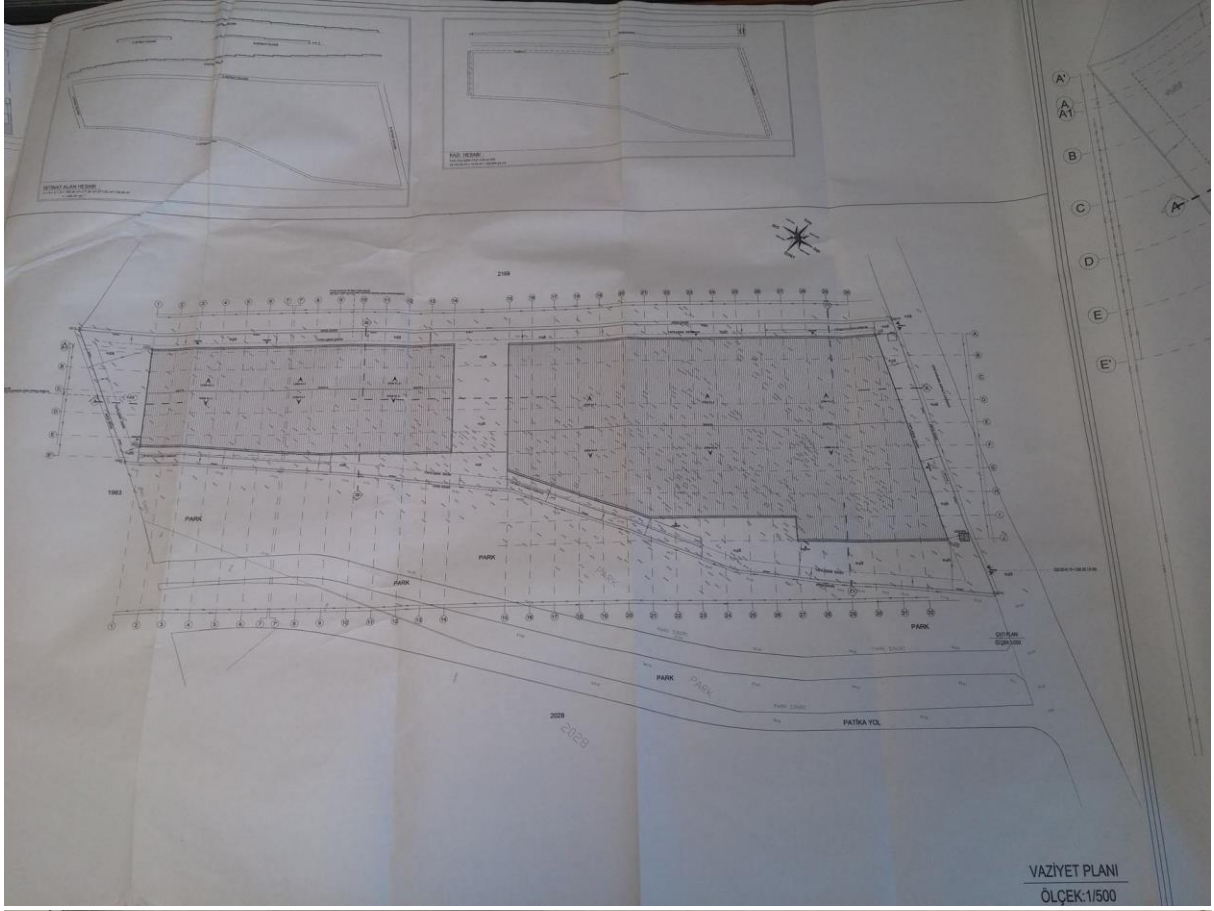


KÜP PROJE MİMARLIK DANIŞMANLIK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ

Barbaros Mah. Sümül Sok. No: 53 Deluxia Palace Daire: 53 Batı Ataşehir / İSTANBUL

Tel: 0 (216) 470 50 37 (pbx) Fax: 0 (216) 472 35 64 web: www.kupproje.com e-mail: info@kupproje.com

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ BİLGİLERİ	ADI SOYADI	HAKAN KARACA	İMZA - KAŞE - MÜHÜR HAKAN KARACA Yüksek Mimar Diploma No: 26466 Öla Sicil No: 24531 MİMARİ PROJELERDEKİ ÖLÇÜ VE HATALAR İLE HESAPLAMALARDAN DOĞACAK MESULİYET PROJE MÜELLİFİ OLARAK TANIMINA AITTİR
	ÜNVANI	Y. MİMAR	
	ODA SİCİL NO	26466	
	ODA BELGE NO	34-5304	
	BELEDİYE SİCİL NO	17555	



İNŞAAT ALAN HESABI		
KAT ADI	BİRİM ADI	ALAN
2.BODRUM KAT	A	23.707,00 m ² ✓
	B	8.758,00 m ² ✓
2.BODRUM KAT TOPLAM		32.465,00 m ² ✓
2.BODRUM ASMA KAT	A	1.838,15 m ² ✓
	B	881,55 m ² ✓
2.BODRUM ASMA TOPLAM		2.312,70 m ² ✓
1.BODRUM KAT	A	22.790,00 m ² ✓
	B	7.981,00 m ² ✓
1.BODRUM TOPLAM		30.771,00 m ² ✓
1.BODRUM ASMA KAT	A	1.641,45 m ² ✓
	B	527,90 m ² ✓
1.BODRUM KAT ASMA TOPLAM		2.169,35 m ² ✓
ZEMİN KAT	A	17.258,26 m ² ✓
	B	9.460,60 m ² ✓
ZEMİN KAT TOPLAM		26.718,86 m ² ✓
1. KAT	A	3.174,00 m ² ✓
	B	724,20 m ² ✓
1.KAT TOPLAM		3.898,20 m ² ✓
İSTİNAT DUVARLARI		1.895,00 m ² ✓
RAMPALAR (R1+R2+R3)		1.526,30 m ² ✓
TOPLAM EMSAL ALANI		101.756,00 m ² ✓



İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : TUZLA
MAHALLE : TEPEÖREN-OSB
PAFTA : 4
ADA :
PARSEL : 1586
ARSA ALANI : 36.912,51 m²
SINIFI : 3
YAPI GRUBU : A GRUBU

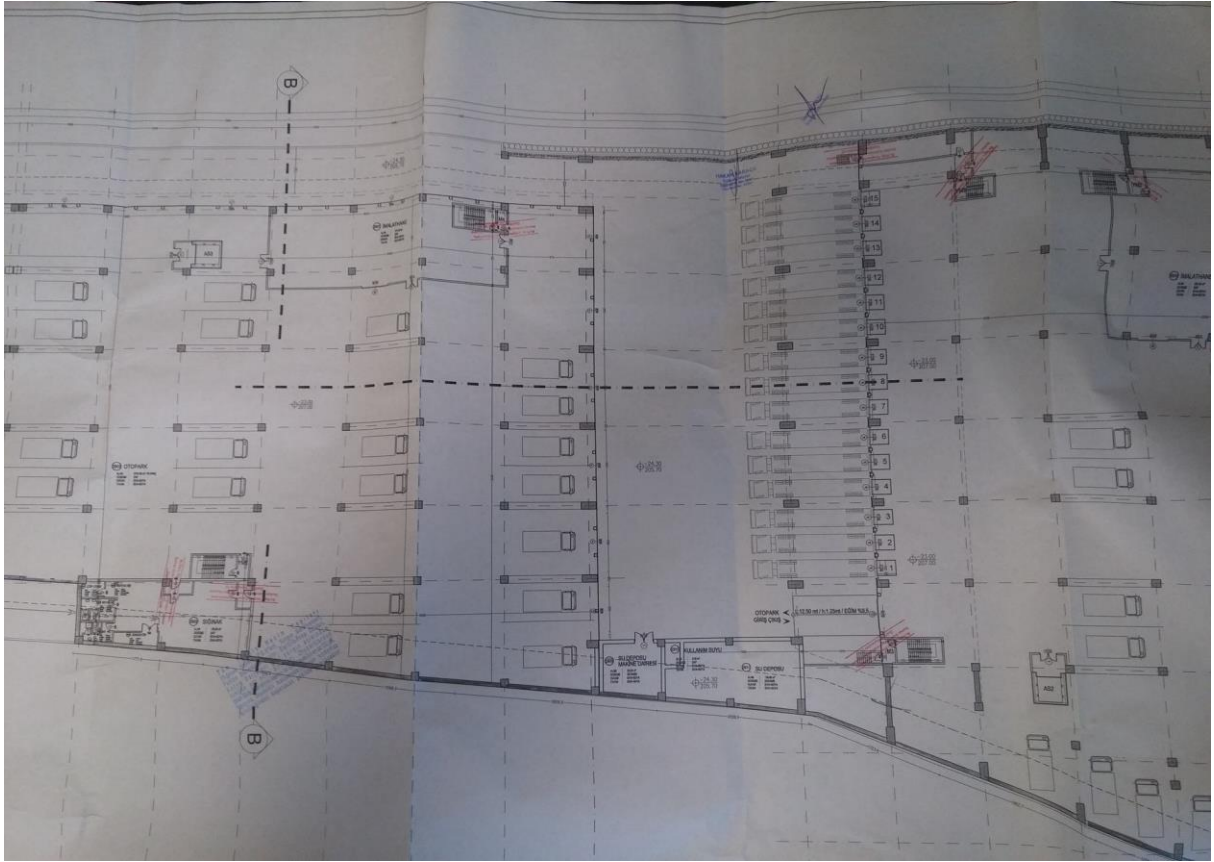
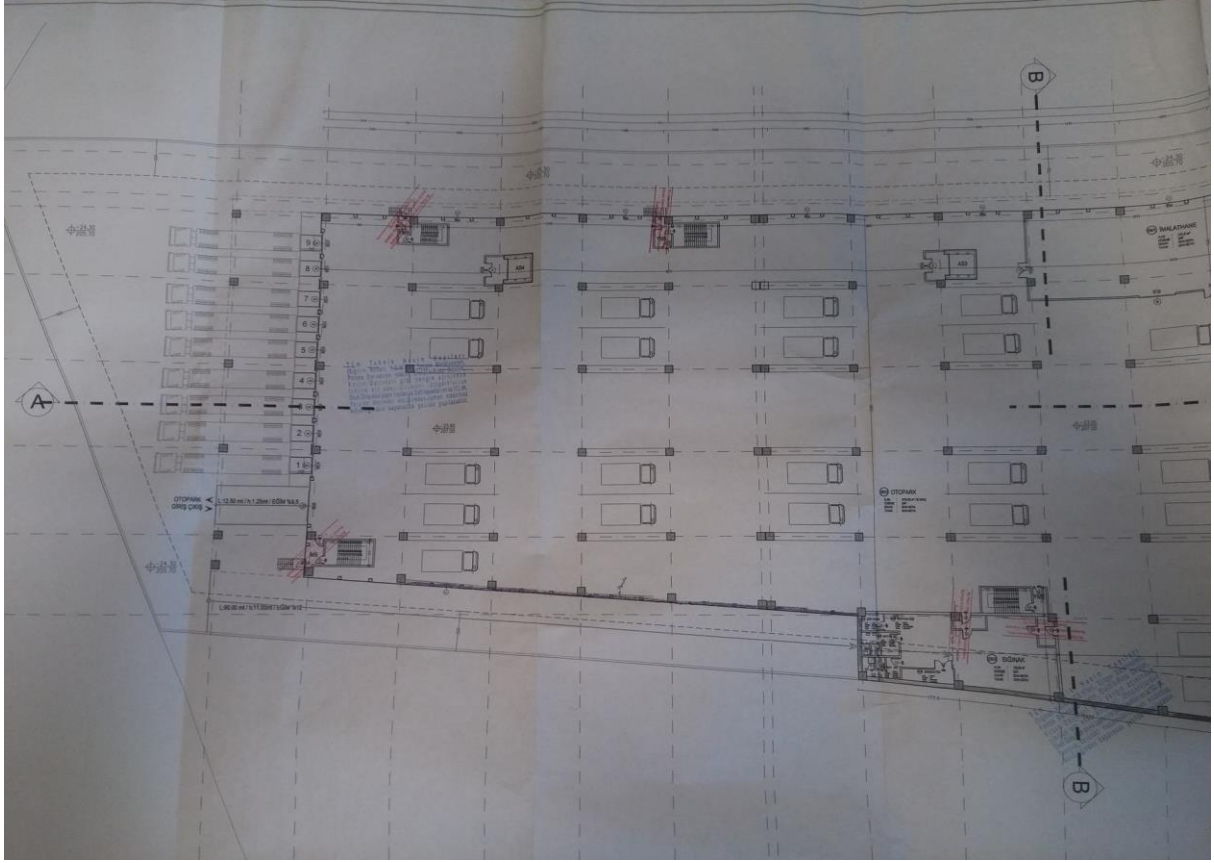
KAKS ALAN HESABIPARSEL ALANI : 36.912,51 m²

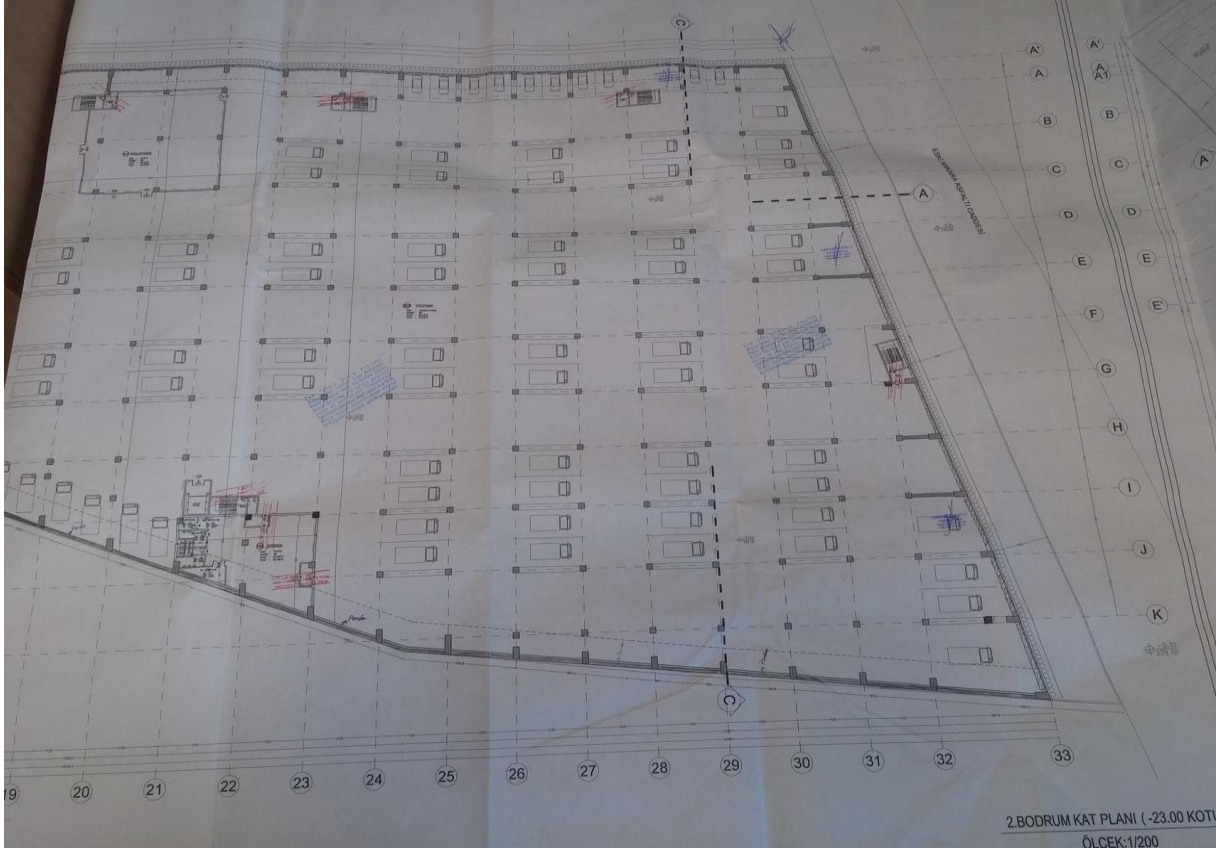
ARSA ALAN x 0.80 > TOPLAM KAKS ALANI

36.912,51 m² x 0,80 : 29.530,00 m²29.529,65 m² < 29.530,00 m² UYGUNDUR**EMSAL ALAN HESABI**

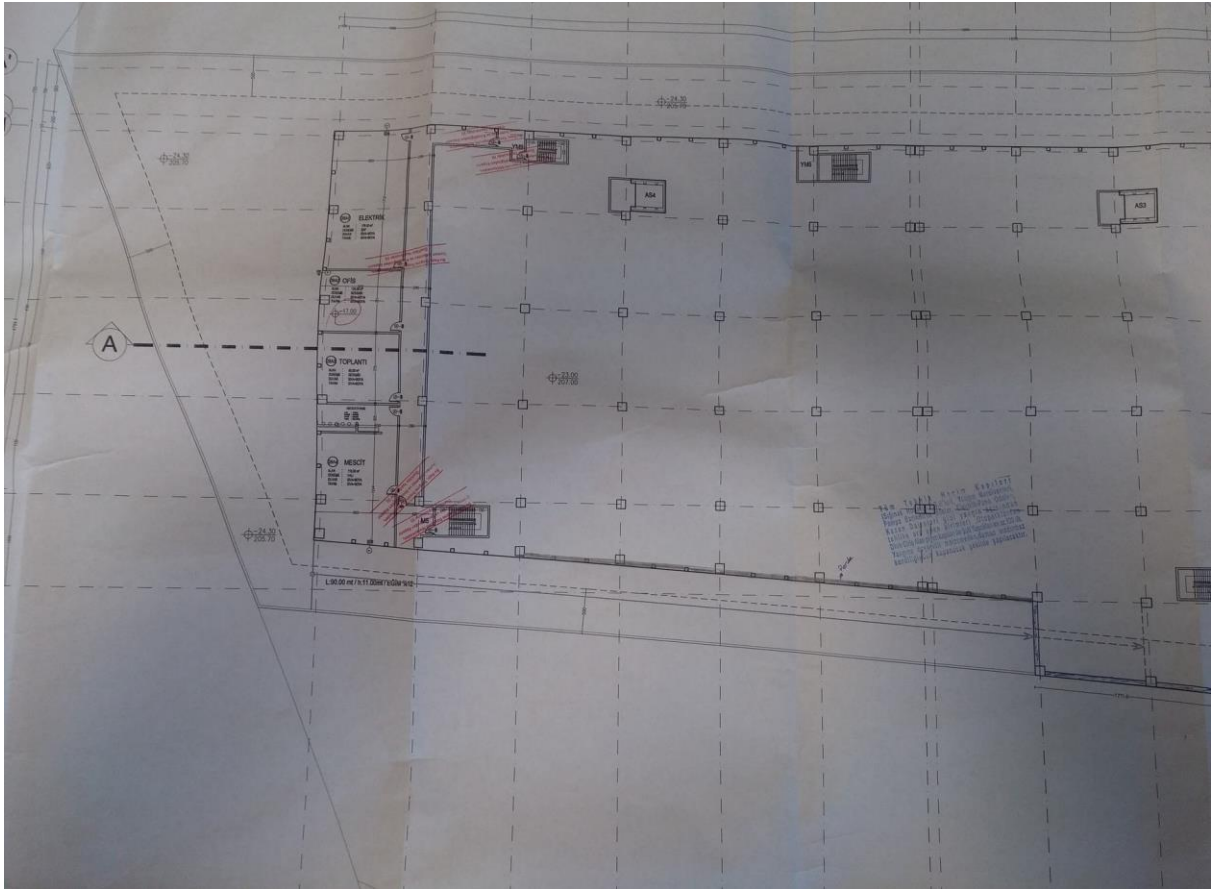
KAT ADI	ALAN
2.BODRUM KAT	947,15 m ²
2.BODRUM ASMA KAT	1.326,20 m ²
1.BODRUM KAT	947,15 m ²
1.BODRUM ASMA KAT	1.421,10 m ²
ZEMİN KAT	22.097,62 m ²
1. KAT	2.790,43 m ²
TOPLAM EMSAL ALANI	29.529,65 m ²

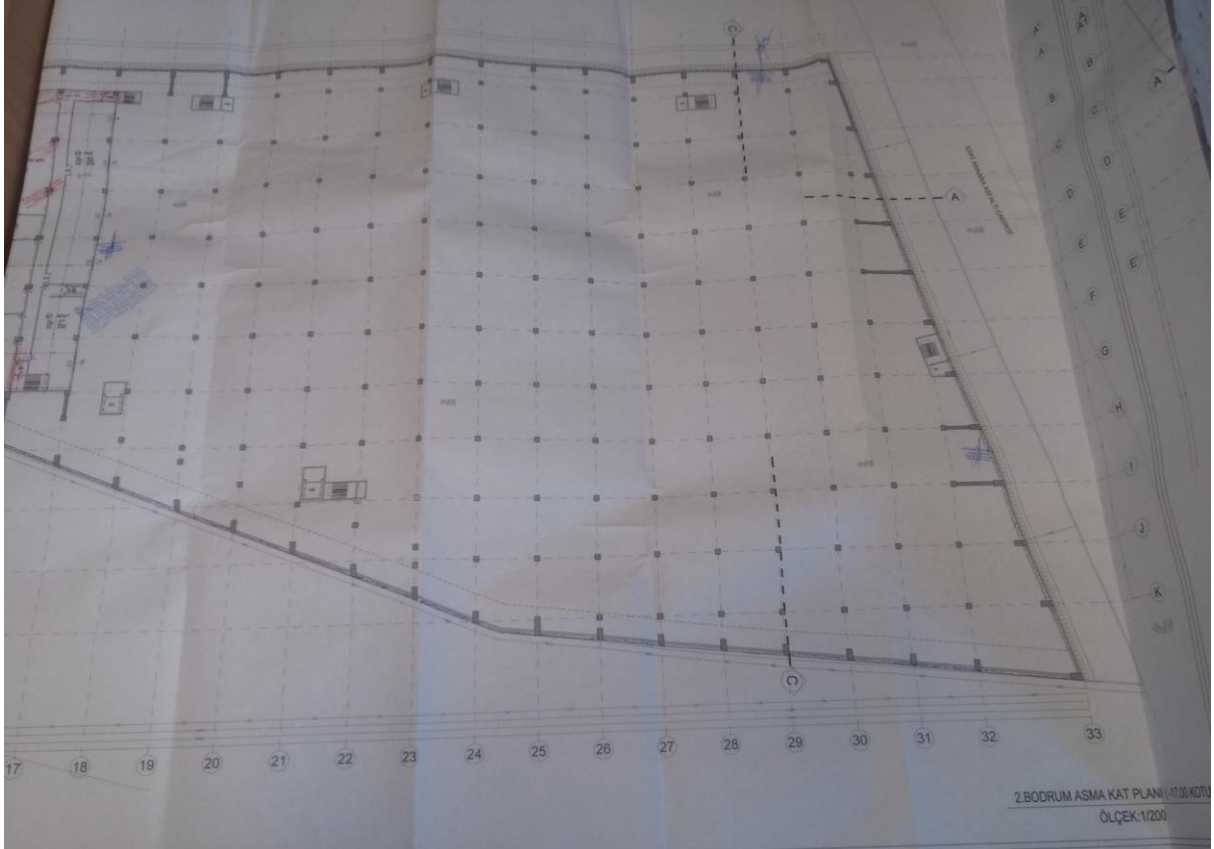
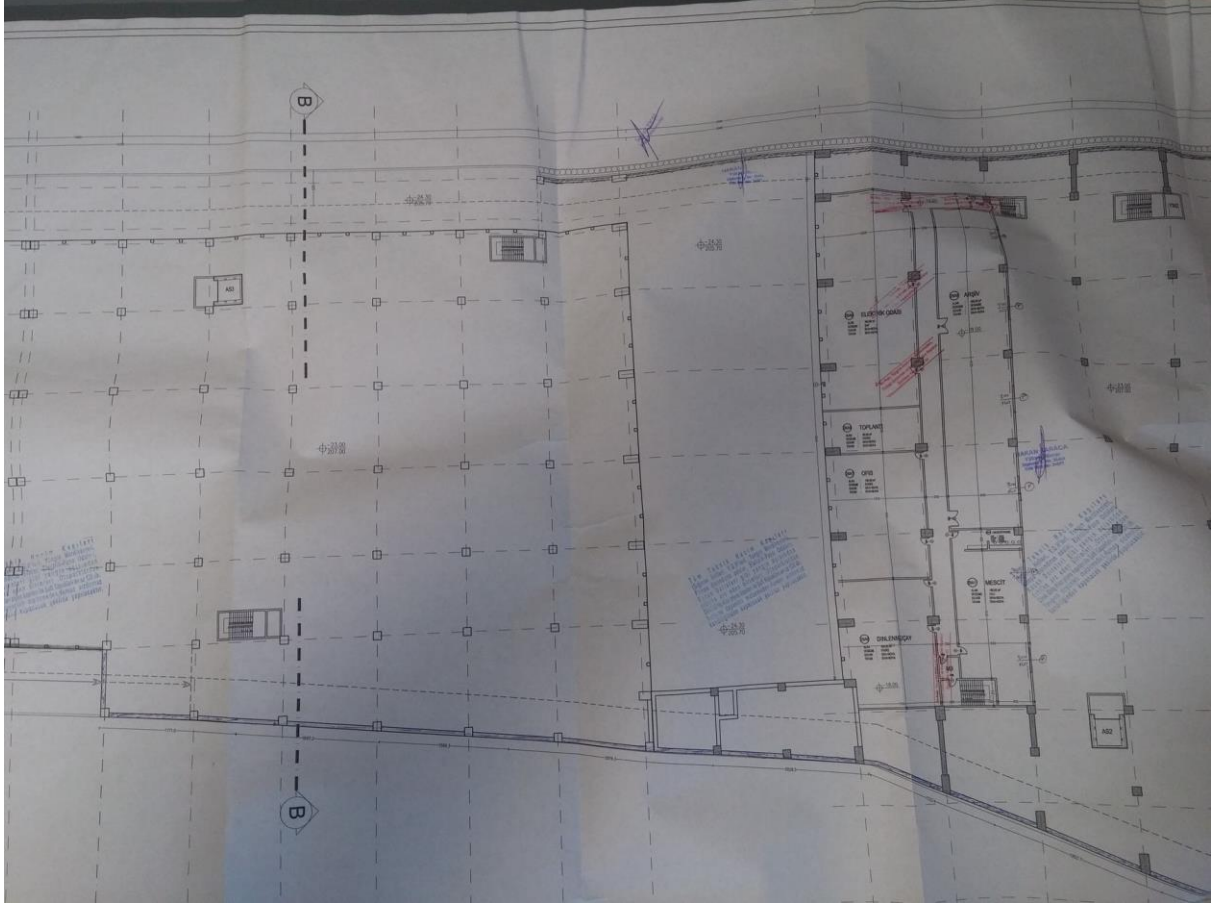
2.Bodrum Kat (-23.00 Kotu)



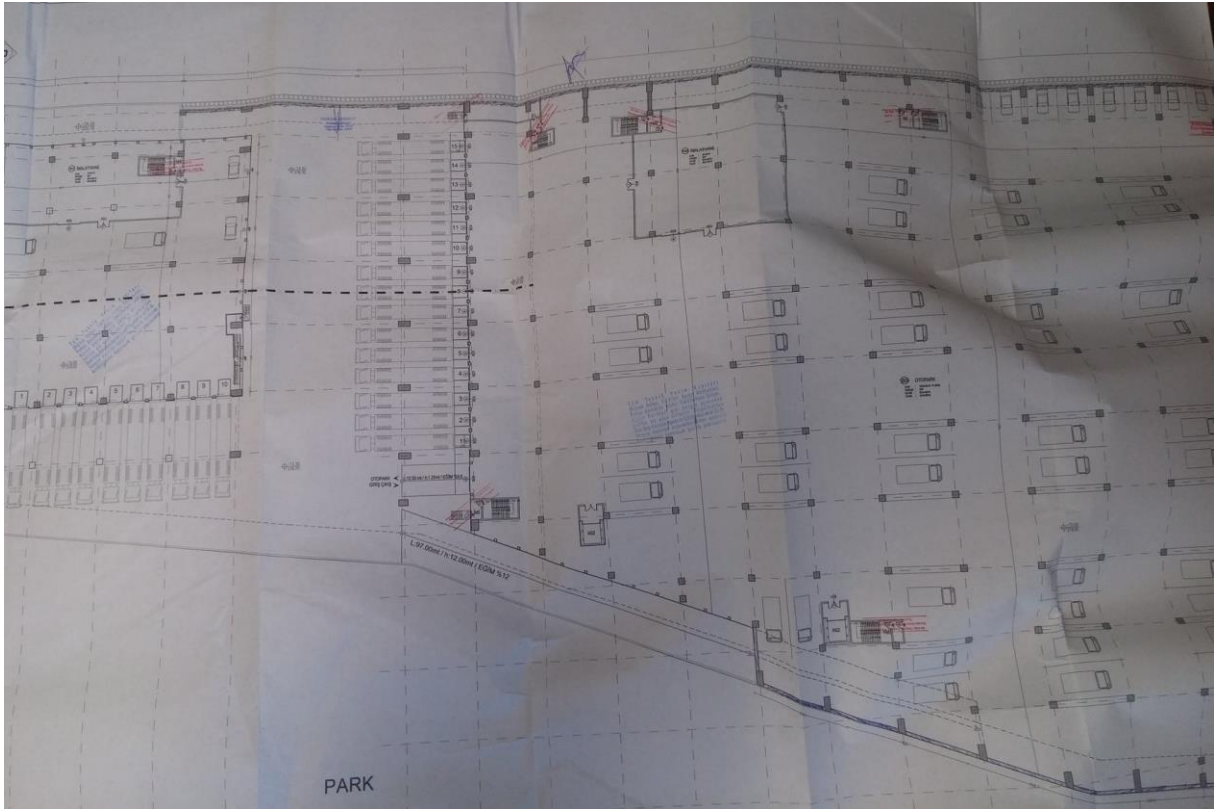
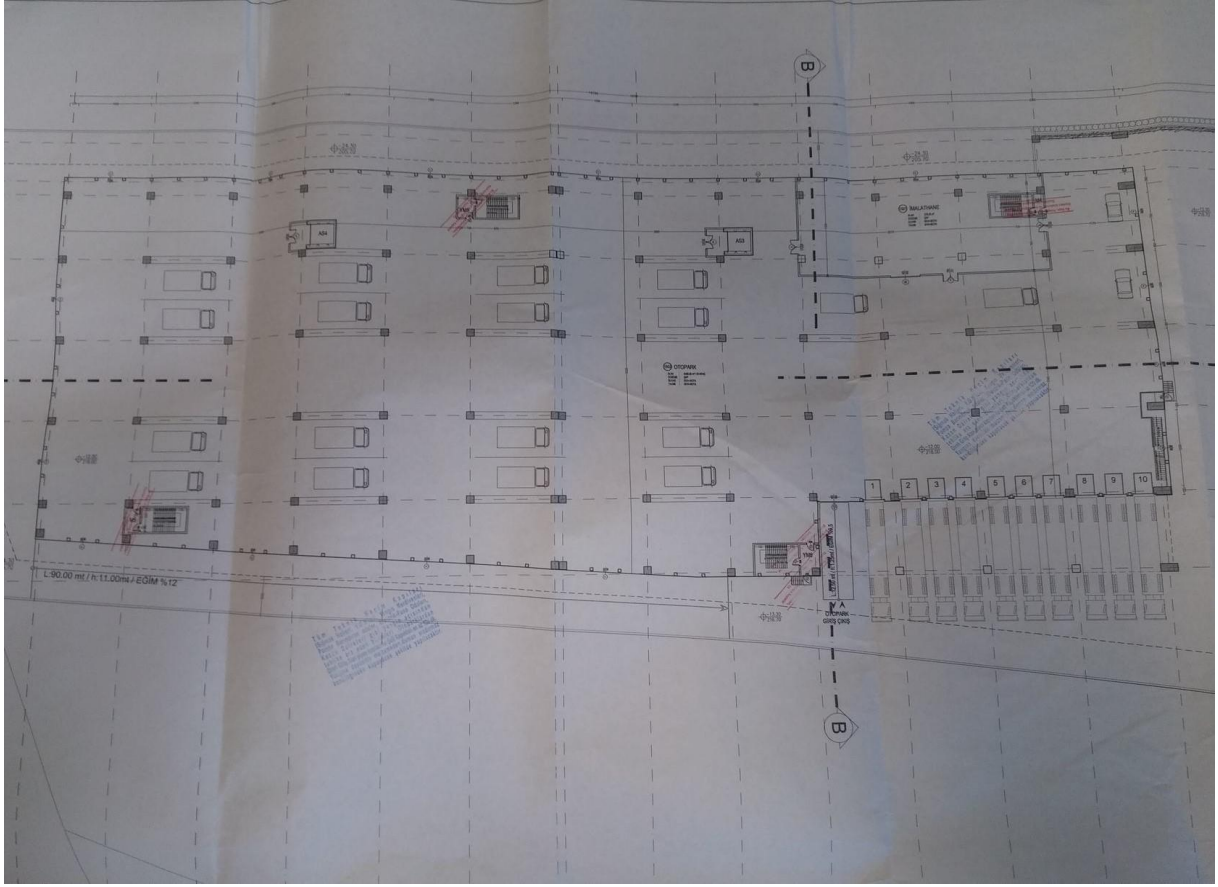


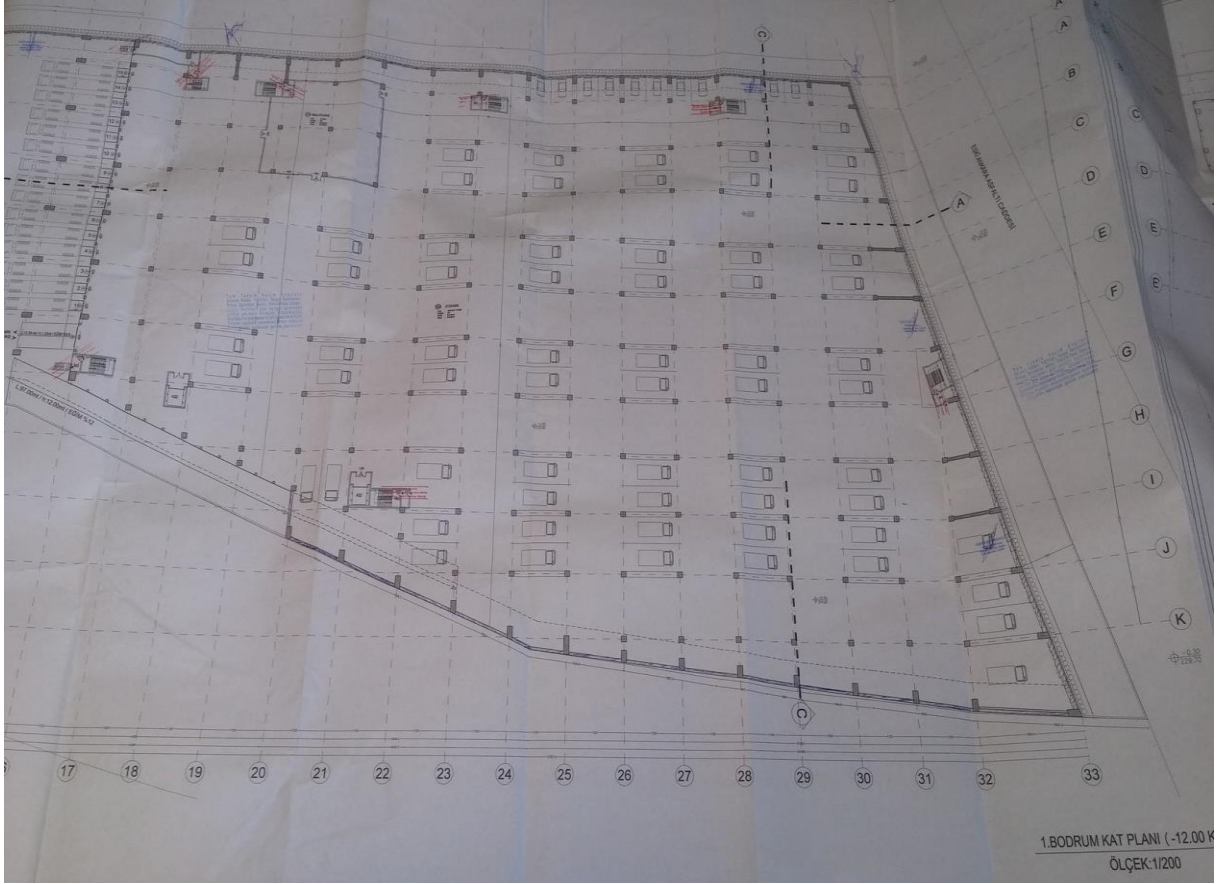
2.Bodrum Kat (-18.00 Kotu)



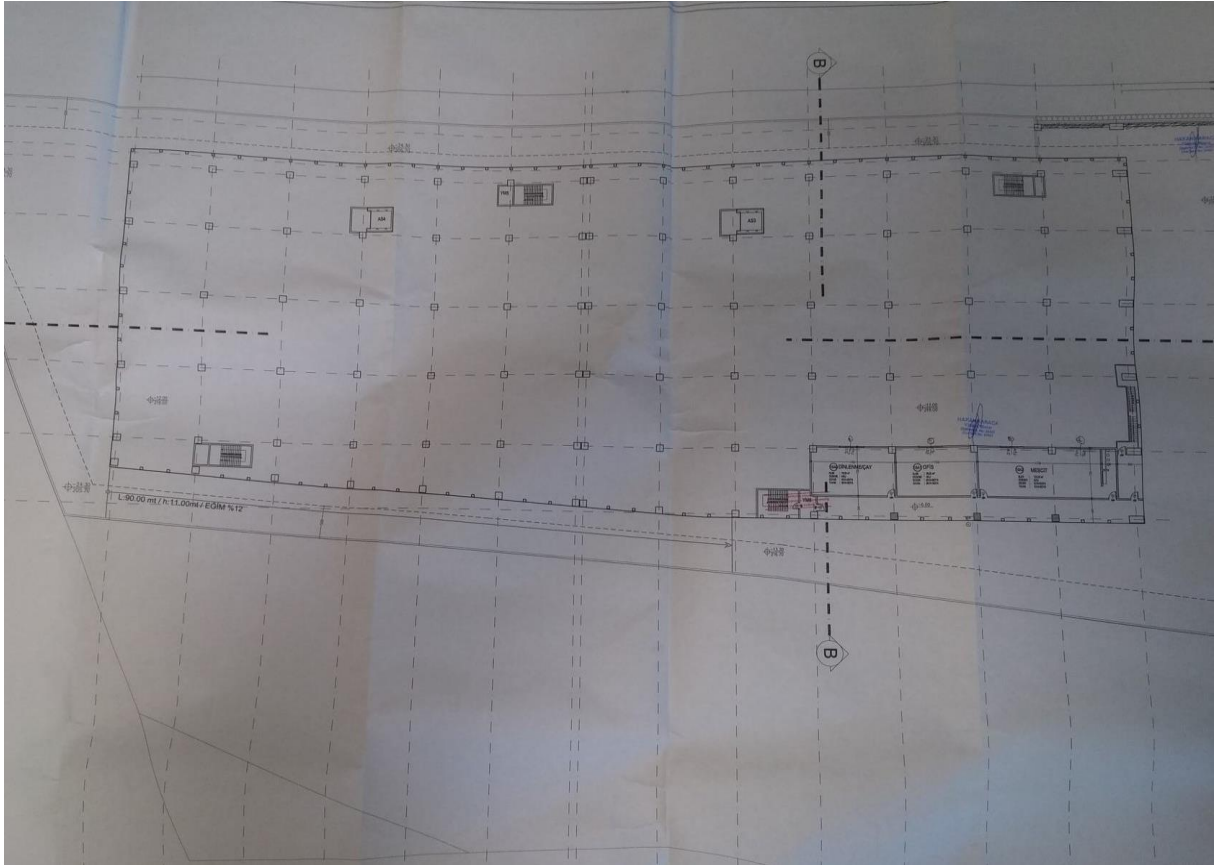


1. Bodrum Kat (-12.00 Kotu)





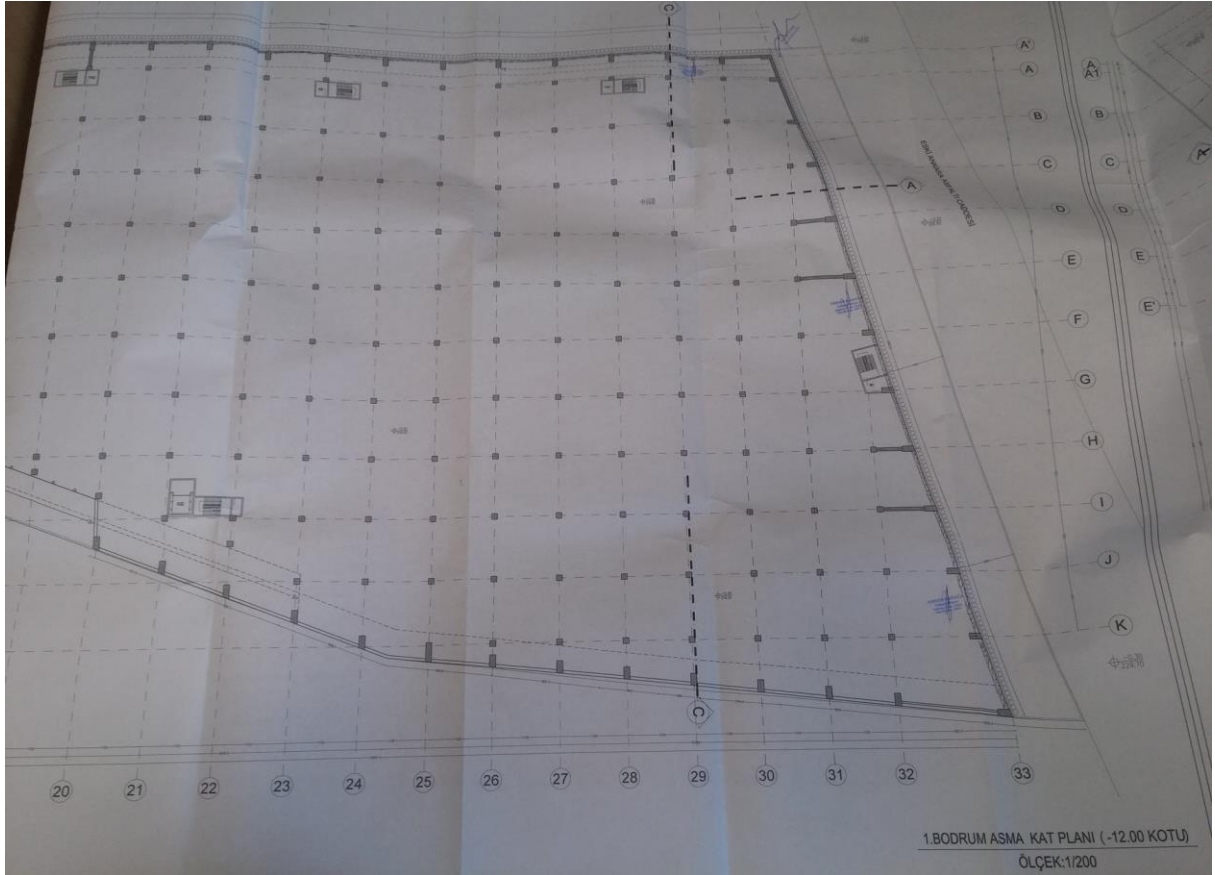
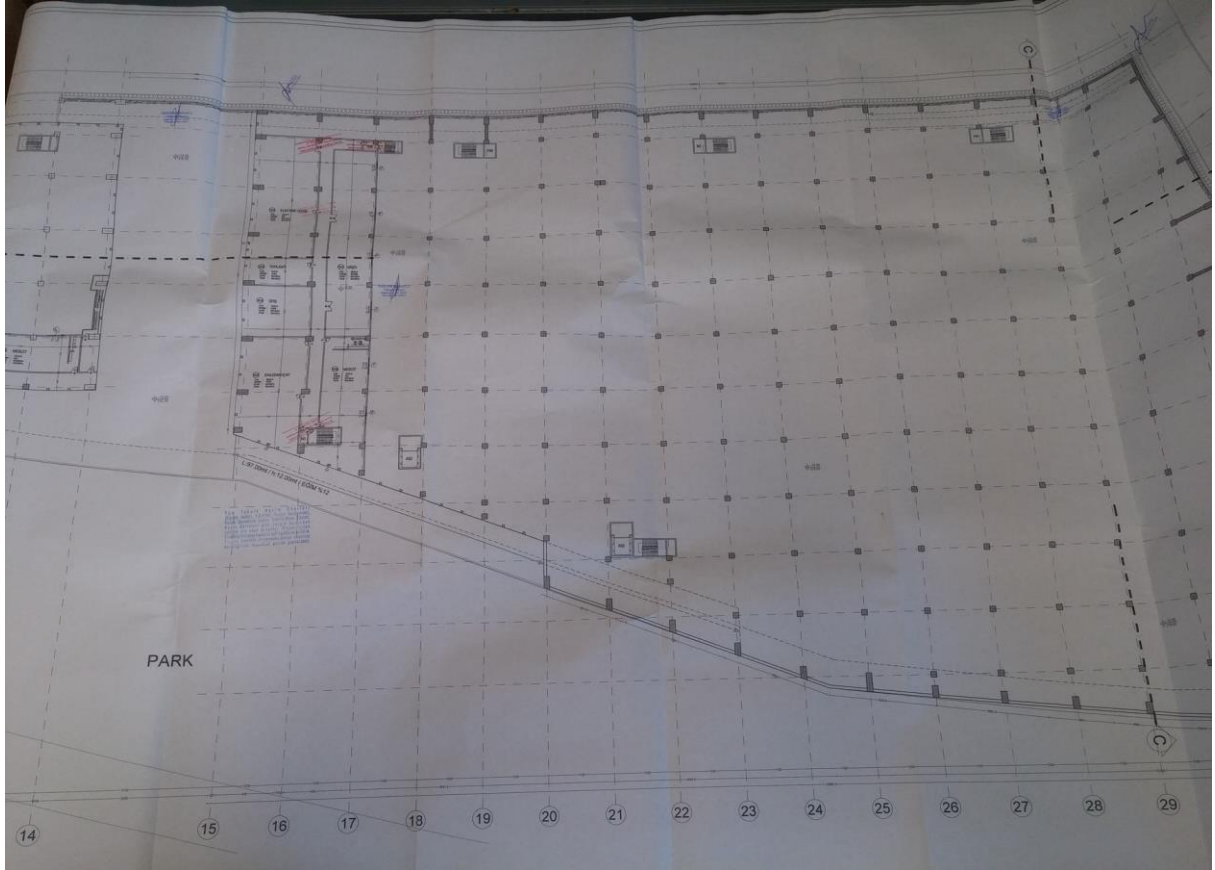
1. Bodrum Kat (-6.00 Kotu)



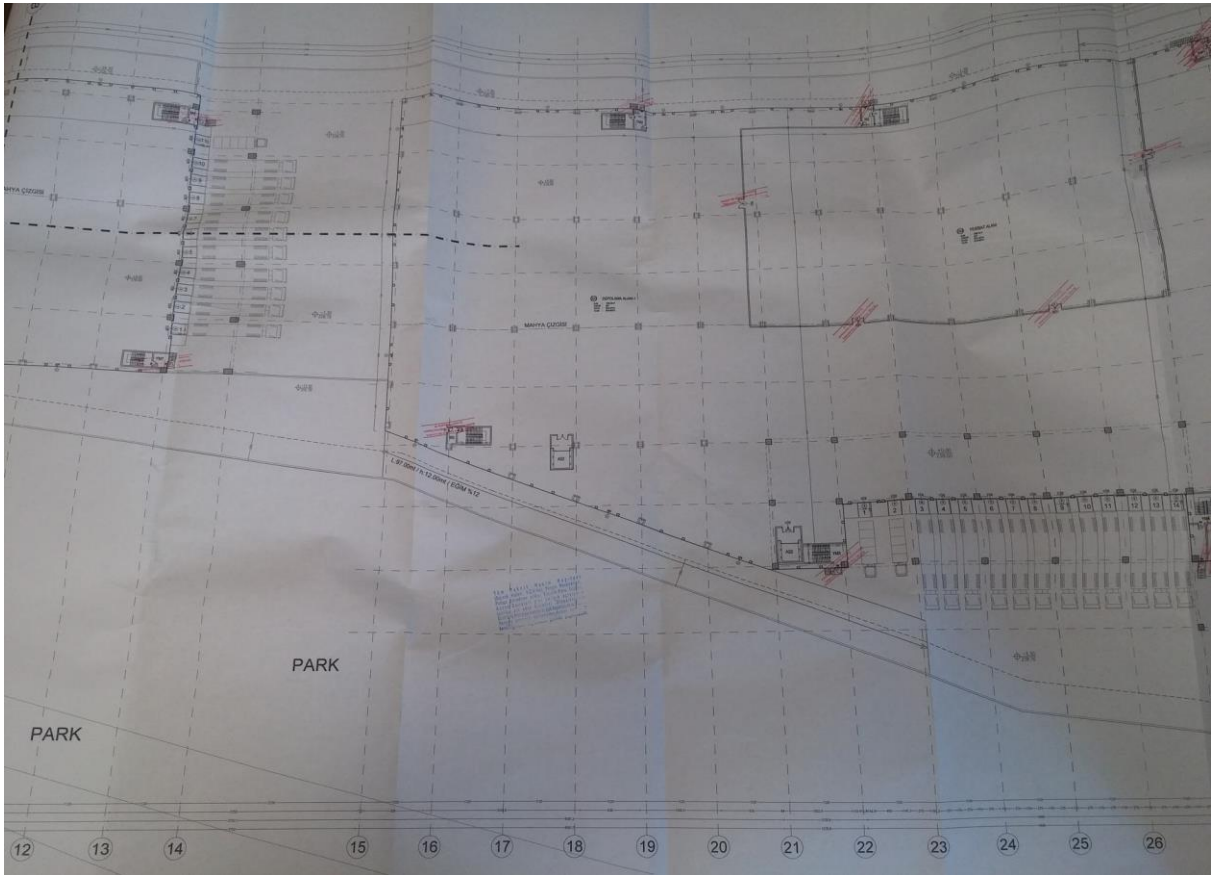
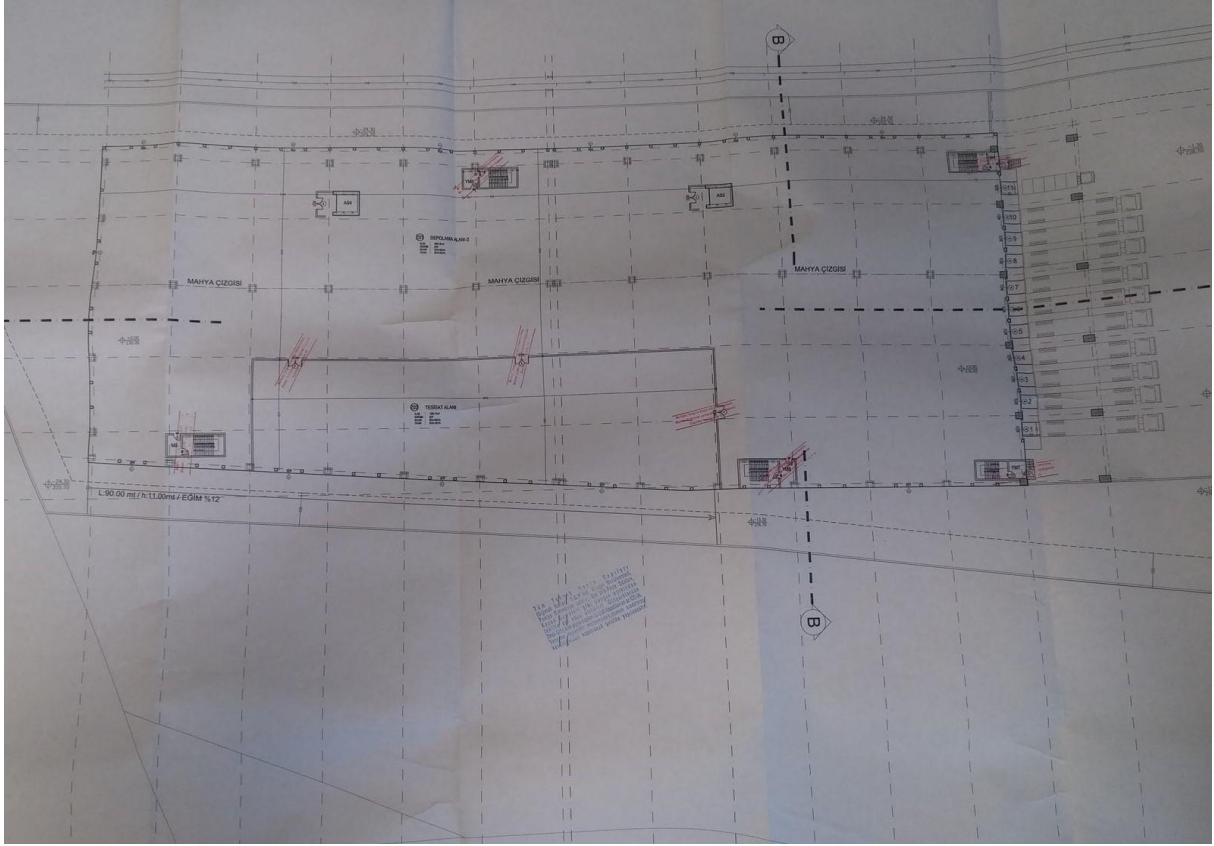
Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

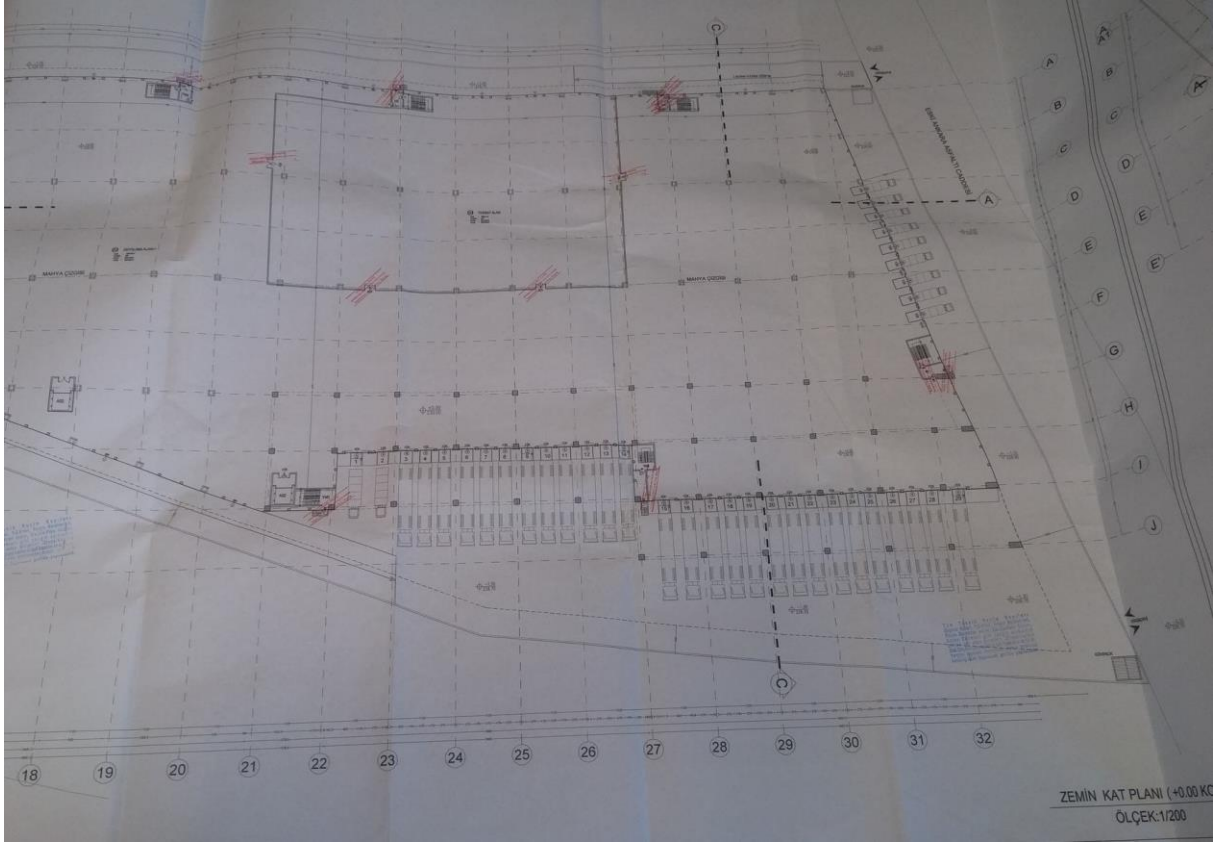
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 65 | 75

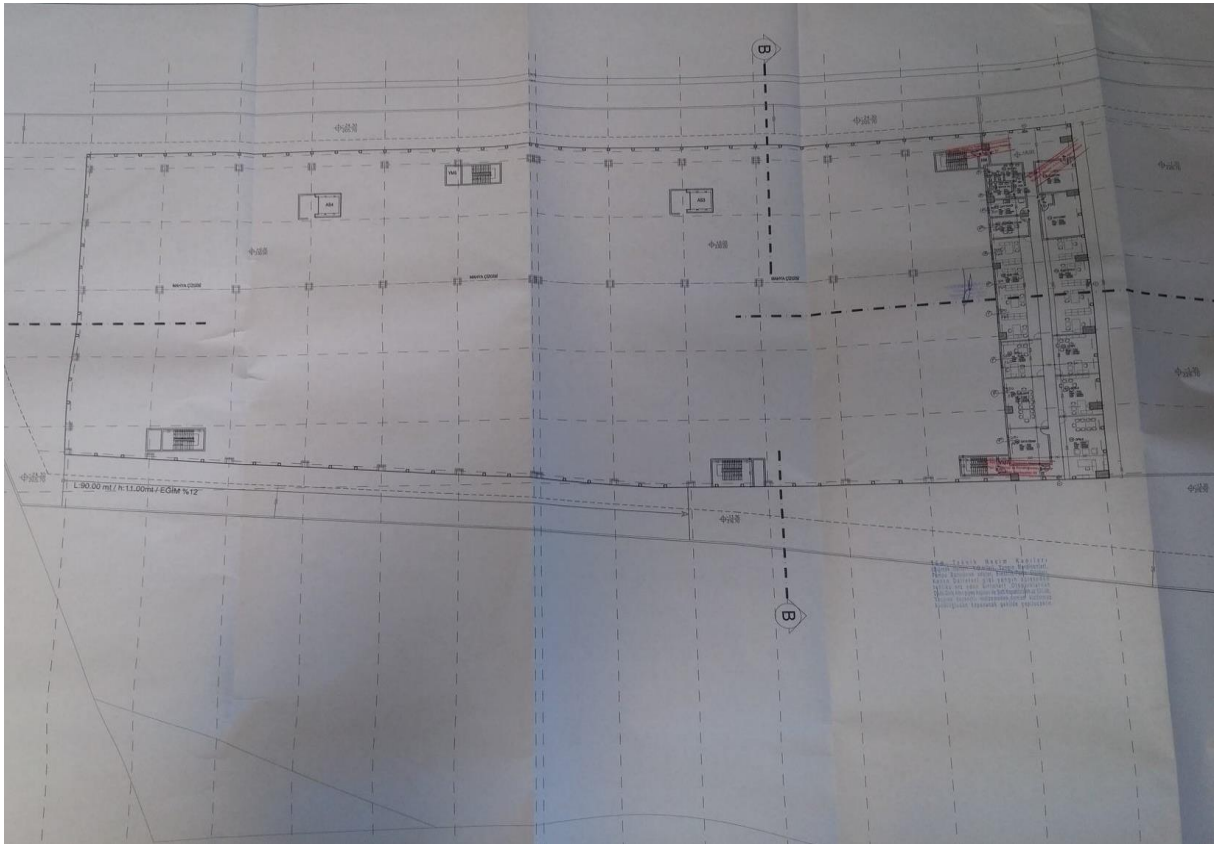


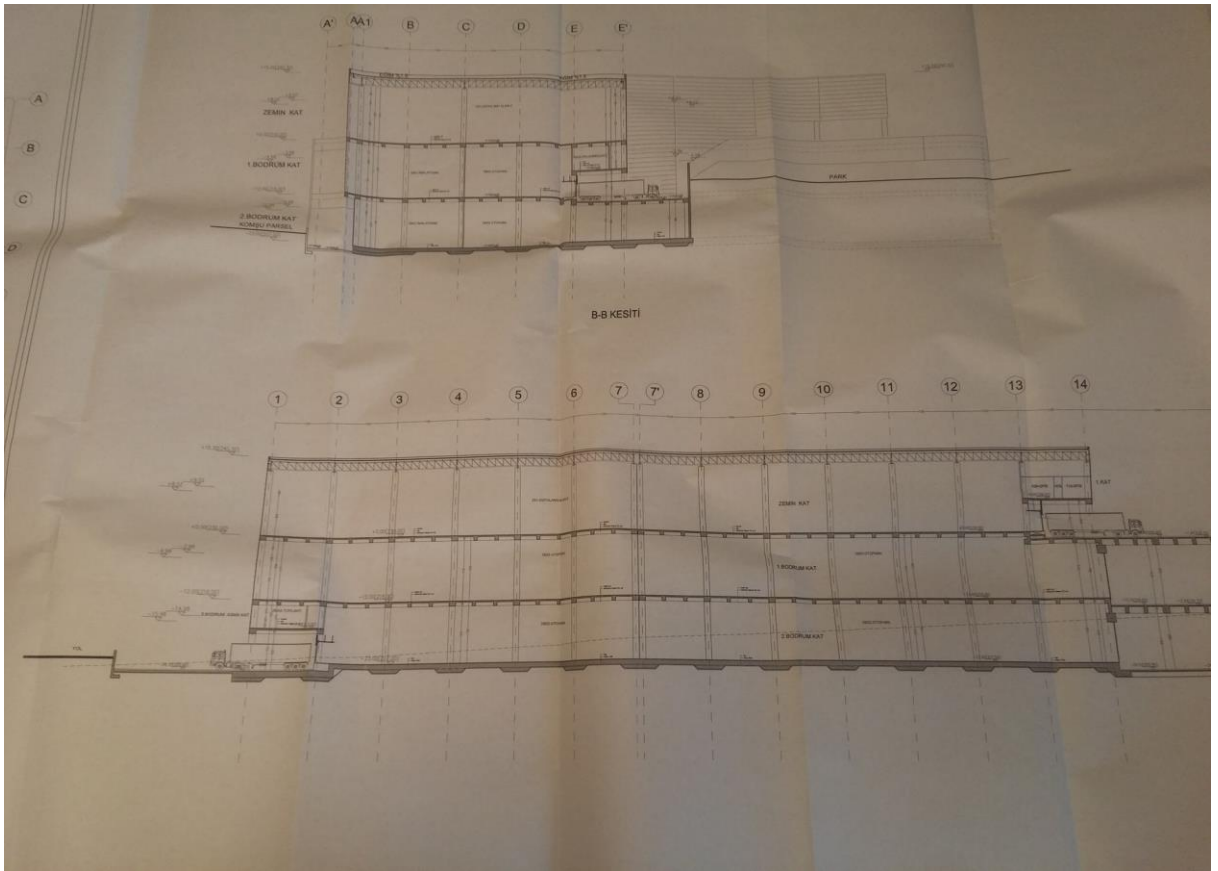
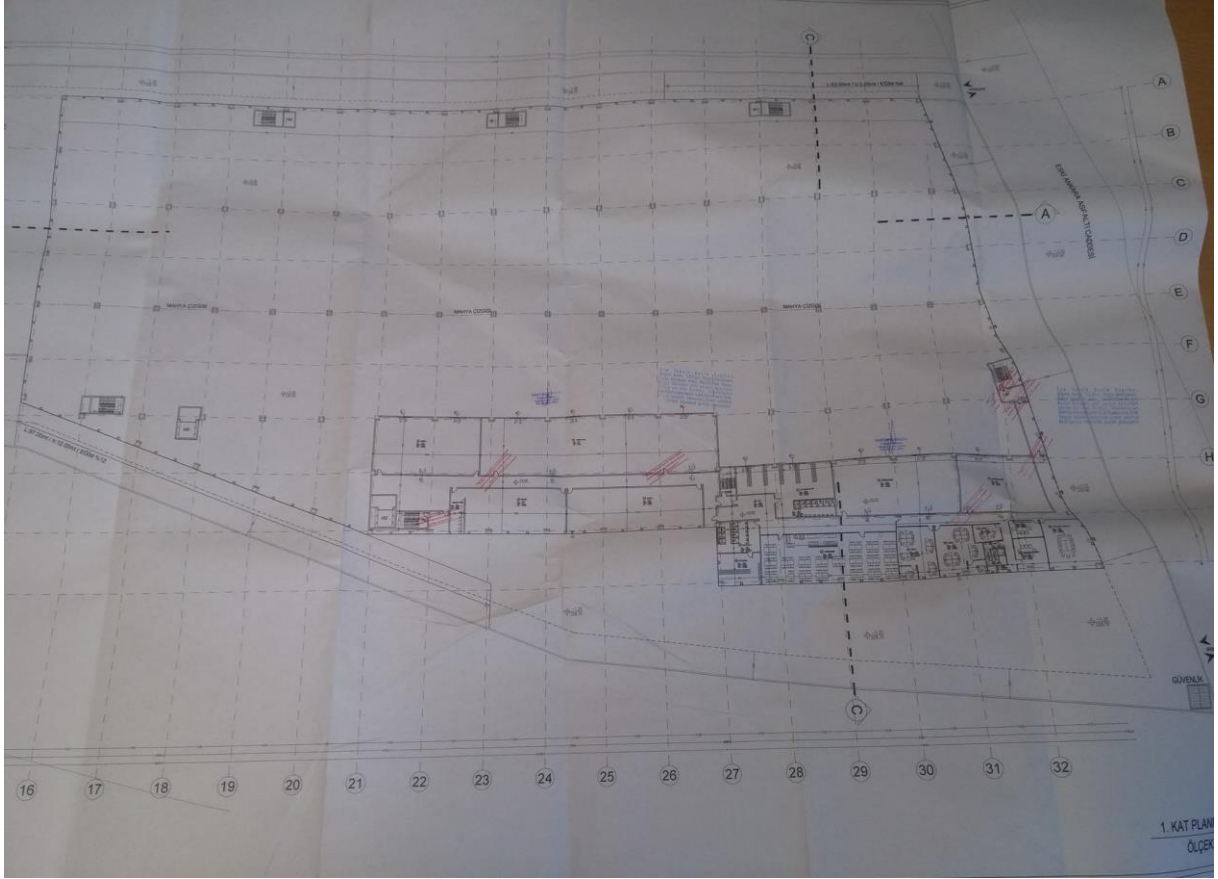
Zemin Kat (0.00 Kotu)

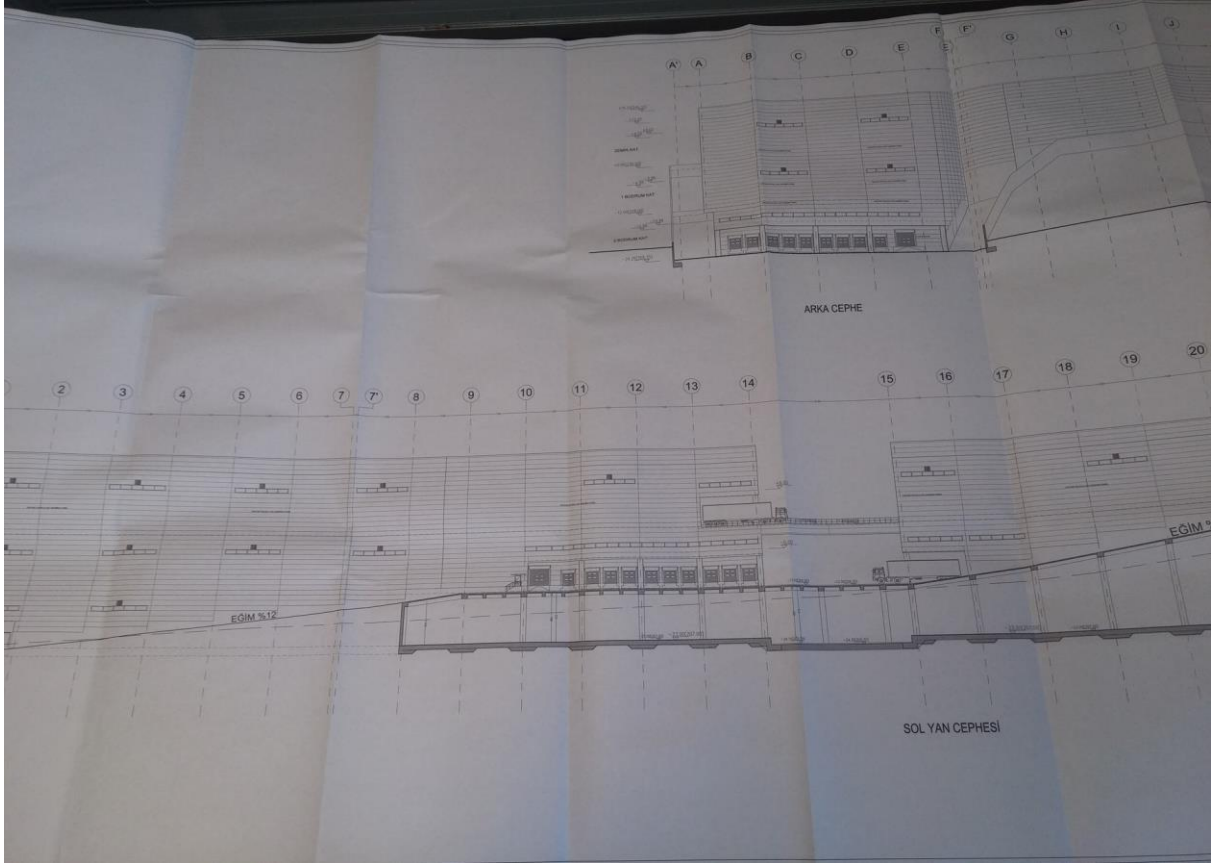
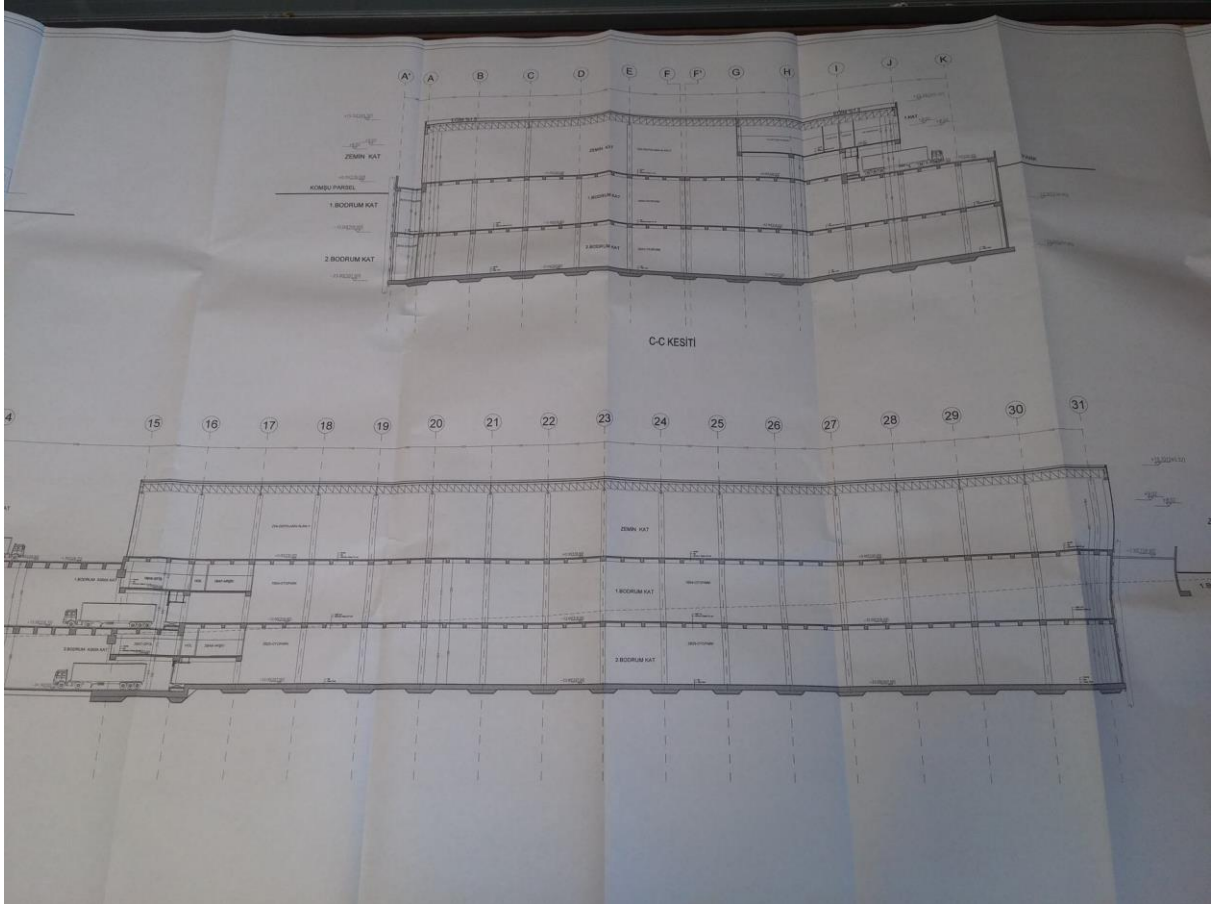


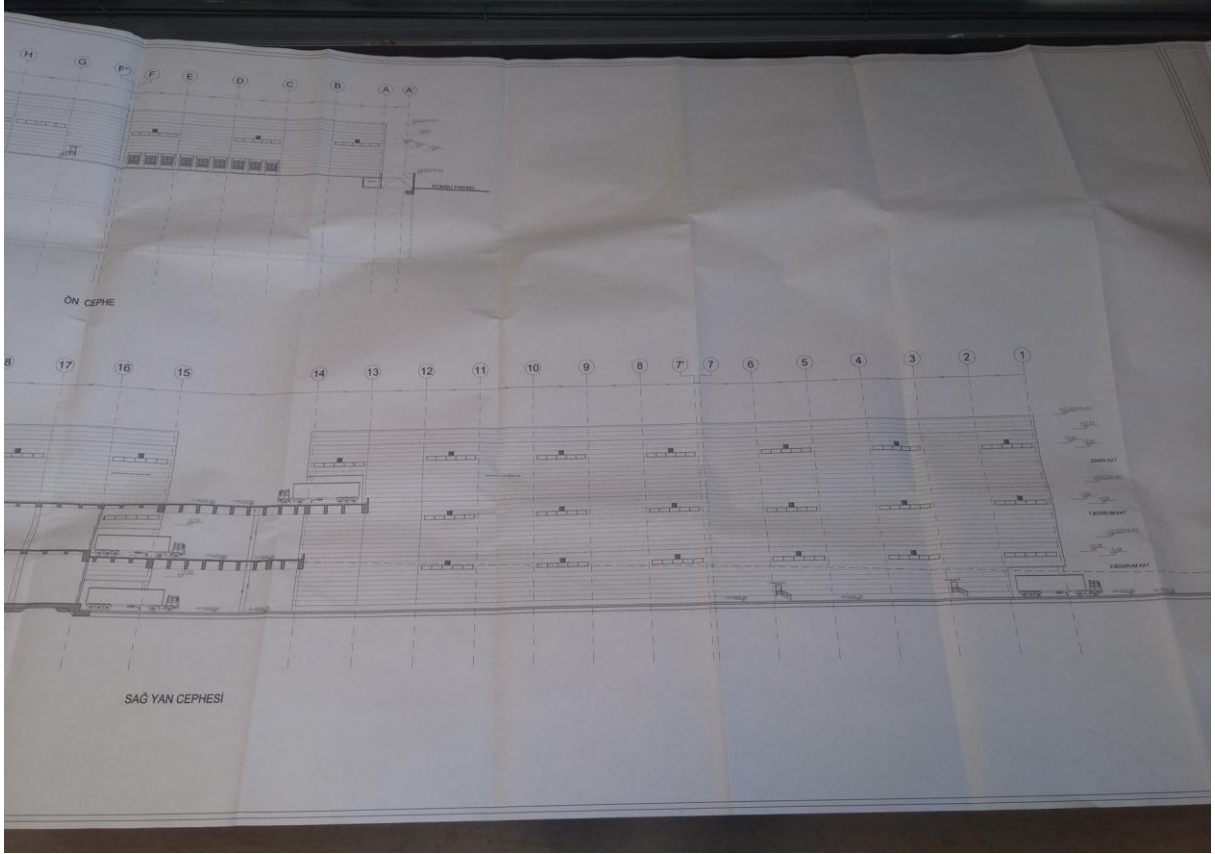
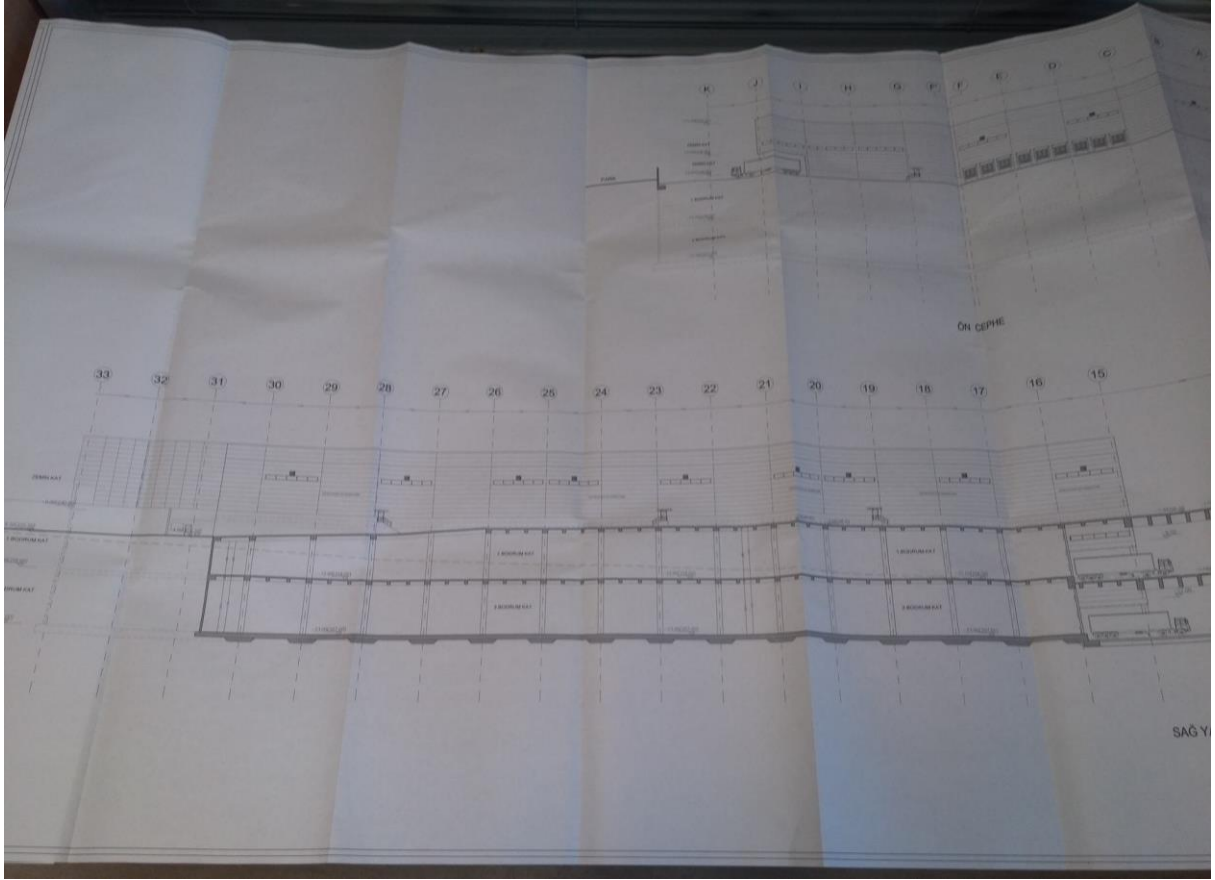


1.Normal Kat (+6.00 Kotu)









İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

FABRİKALAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU						
Müşteri Adı:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Tarih:	17.11.2017					
Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	2					
Bitmişlik Oranı (%)	23,64					
TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5		
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:6 m)	PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama **
Toprak işleri (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	50	Kazı işleri tamamlanmış olup henüz toprak dolgu işleri yapılmamıştır.
Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	50	Betonarme karkas işleri yapının kuzeydoğu bölümünde zemin kat seviyesine kadar tamamlanmış olup güneybatı bölümde ise temel seviyesindedir.
Zemin betonu işleri (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdah)	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	30	Zemin betonu işleri kuzeydoğu bölümde 2.bodrum ve 1.bodrum katlarda tamamlanmış güneybatı bölümde katlar inşa edilmediğinden eksiktir.
Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	0	Betonarme karkas işleri tamamlanmadığından prefabrik çatı konstrüksiyonu imalatına başlanmamıştır.
Alt yapı işleri (Q160 drenflex ile drenaj yapılması,Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inişleri)	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	0	Betonarme karkas işleri tamamlanmadığından alt yapı işlerine başlanmamıştır.
Çatı kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel. 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	0	Betonarme karkas işleri tamamlanmadığından çatı kaplaması işlerine başlanmamıştır.
Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	0	Betonarme karkas işleri tamamlanmadığından çatı deresi izolasyon işlerine başlanmamıştır.
Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	0	Dış cephe kaplaması imalatına henüz başlanmamıştır.
Cephe kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel. 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	0	Betonarme karkas inşaatı devam ettiğinden cephe kaplama işlerine henüz başlanmamıştır.
Diğer işler (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektrik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	0	Betonarme karkas inşaatı devam ettiğinden alüminyum pencere, seksiyonel kapı, elektrik ve diğer tesisat işlerine henüz başlanmamıştır.

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

Tarih : 26.12.2014

No : 403170

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Lütfü BAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 26.04.2007	No : 400488
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Esra BAŞÇINAR	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**ŞİRKET YETKİ BELGESİ**

T.C.

**BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-835

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme 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

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

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 75 | 75