

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, ORHANLI MAHALLESİ, ESKİKÖY MEVKİİ, 1512 PARSEL
NUMarasında Kayıtlı "SANAYİ BİNASI" VASIFLİ TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700022

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMEMİN 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 DEĞERLEMEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKILEYEN 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	9
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.....	13
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	14
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	14
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLINE YAPILAN TESPİTLER	14
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	14
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	16
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	21
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	33
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	33
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	34
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	34
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	34
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	35
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	39
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	39
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	39
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	39
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	42
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	43
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMENLERİN NİCİN YER ALmadıklarının GEREKÇELERİ	44
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLIP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLmadığı HAKKINDA GÖRÜŞ	44
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 OLmadığı HAKKINDA GÖRÜŞ.....	44
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	45
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	46

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARIHI VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700022'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1512 Parsel numarasında kayıtlı "Sanayi Binası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin 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 TARIHI

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

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

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP

HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARIHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKILEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçeveşinde 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 raporda 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 problemlü durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

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

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasyyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişilere 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 Ortaklılığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla istigal 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 vasıtasyyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabilğini 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, değerlenen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunuğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmelliğe nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklılar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklılara 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 varsayımlına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirmeye içindeki en olası fiyatını belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

1512 Parsel

İL	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	TUZLA
MAHALLESİ	:	ORHANLI
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	ESKİKÖY
SİNİRİ	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	G22B13B4A
ADA NO	:	-
PARSEL NO	:	1512
YÜZÖLÇÜMÜ	:	14.134,00
NİTELİĞİ	:	SANAYİ BİNASI
CİLT NO	:	33
SAHİFE NO	:	3200
TARİH	:	10.05.2010
YEVMİYE NO	:	5447
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

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 6 | 64

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYIDAT BİLGİLERİ**1512 Parsel**

Tuzla Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.47'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almaktır; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü:

-Akbank T.A.Ş. lehine, 16.06.2016 tarih ve 11452 yevmiye numarası ile 1.dereceden, %37 faiz oranlı ve F.B.K. süreli 63.650.000,00.-TL bedelli ipotek.

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine, trafo merkezi ve geçiş yeri olarak 99 yıllık 1 TL den 99 yıl müddetle kira şerhi. (08.03.2004 tarih ve 1061 yevmiye numarası ile)*

Beyanlar Bölümü:

-Projesinde gösterilen 10 otoluk otopark yapının ortak yerlerinden olup başka amaçla kullanılamaz. (18.07.1996 tarih ve 2949 yevmiye numarası ile)*

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

-AYEDAŞ Gen. Müd. Lehine, 123,82 m² lik kısımdan daimi irtifak hakkı vardır. (99 yıl süre ile 1 YKR bedelle) (31.10.2008 tarih ve 11838 yevmiye numarası ile)*

İpoteğe İlişkin Açıklama:

Sermaye Piyasası Kurulu'ncu yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpoteğ, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi" başlığında (Madde 30) "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettiremez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır. MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığı, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettiremez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

***Söz konusu takyidatların 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 HERHANGI BİR TAKYIDAT
(DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BILGI, VARSA SÖZ
KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA
SERMAYE PIYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ
HAKKINDAKİ GÖRÜŞ**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.47'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almaktır olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Tuzla Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu, 1512 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 yapışmaya uygundur. Bahse konu parselde Sabiha Gökcen Havaalanı Doğal Maniada kaldığından Hmax:6.50 m olarak uygulanacaktır. Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır.

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

**3.3.1 TUZLA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSyasINDA
YAPILAN İNCELEMELER**

Tuzla Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 18.08.2006 onay tarihli mimari proje ile 15.09.2008 onay tarihli ilave tadilat mimari projesi incelenmiş; 28.08.2006 gün ve 53 sayılı (A ve B Blok) ilk yapı ruhsatı, 30.05.2007 gün ve 50 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 25.06.2007 gün ve 57 sayılı (Mevcut A Blok + İlave Yapı), 16.04.2008 gün ve 43 sayılı (Sanayi Binası), 21.04.2008 gün ve 121099 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 25.06.2010 gün ve 133/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

21.04.2008 gün ve 121099 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 17.473,62 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

25.06.2010 gün ve 133/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 1.102,67 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

**3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETIM YAPAN YAPI DENETIM
KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ
DENETİMLER HAKKINDA BILGI**

Parsel üzerindeki yapı, 29.06.2001 kabul tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a uygun şekilde inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, Konuk Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

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

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN 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: 10.47'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almaktır; 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, 1512 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 yaplaşmaya uygundur.

Tuzla Belediyesi Emlak ve İstımlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 1512 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 YERI, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orta Mahallesi, Üniversite Caddesi, No:37 adresinde yer almaktır ve N: 40.884044, E: 29.378941 coğrafi koordinatlarda konumludur. Değerleme konusu taşınmaz Toyota Türkiye Pazarlama ve Satış A.Ş. tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

Üniversite Caddesi bölgenin ana arterleri arasında yer almaktır olup yoğun bir araç trafiğine sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için bölgenin önemli kavşak noktalarından olan ve Üniversite Caddesi, Demokrasi Caddesi, Kanuni Caddesi gibi ana ulaşım arterlerinin kesim noktasında bulunan ışıklardan Üniversite Caddesi üzerinde güneyodoğu yönde ilerlenirken Sabancı Üniversitesi yaklaşık 750 m geçtikten sonra ulaşım sağlanmaktadır. 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.



Taşınmaz Üniveriste Caddesi üzerinde, Anadolu (TEM) Otoyolunun 100 m kuzeydoğusunda, Sabancı Üniversitesi'nin 700 m güneydoğusunda, Eski Ankara Asfaltı Caddesinin 2.15 km güneybatısında ve Demokrasi Caddesinin 2 km güneydoğusunda yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satılık yollardan sağlanmaktadır. Bölge, Tuzla Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orta Mahallesi, Üniversite Caddesi, No:37 adresinde yer alan 1512 Parselde kayıtlı 14.134,00 m² yüzölçümlü "Sanayi Binası" vasfi ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapıdır. Parsel üzerinde 2006-2008 yıllarında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş olup A ve B bloktan oluşmaktadır. A blok parselin kuzeybatısında, B blok ise güneydoğusunda yer almaktadır. A blok; bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam 2 katlı, B blok; zemin ve 2 kat (zemin + 2 asma kat) olmak üzere toplam 3 katlı olarak inşa edilmiştir. Mimari projesine göre A blok (depo); bodrum katta (8.736,81 m²) otopark, sığınak ve bölümleri ve zemin katta (8.736,81 m²) depolama bölümünden oluşmaktadır. Bina toplam 17.474 m² yapı inşaat alanıdır. B blok (ilate bina) mimari projesine göre; zemin kat ve asma katlarında ofis bölümleri bulunmaktadır. Bina toplam (zemin kat 279,07 m², asma katlar 411,80'er m²) 1.103 m² yapı inşaat alanıdır. Ayrıca zemin katta 6 adet körüklu kapı bulunmaktadır. Bodrum ve zemin kat girişleri Üniversite Caddesi üzerinden iki bağımsız girişten sağlanmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 5.300 m²'lik bölüm saha betonu ve parke taş kaplıdır. Sınırlarında 500 m uzunluğunda çevre duvarı ve 170 m boyunca aralıklarla çam ağaçları dikilidir.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI







4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzi : BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı : IV-A
Yapının Yaşı : 11
Yapı Nizamı : AYRIK
Otopark : VAR (AÇIK)
Güvenlik : VAR
Sosyal Tesis : YOK
Su Deposu : YOK
Hidrofor : YOK
Asansör : YOK
Elektrik : VAR(Şebeke)
Su : VAR(Şebeke)
Kanalizasyon : VAR(Şebeke)
Dış Cephe : ALÜMİNYUM PANEL VE CAM
Çatı : ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL
Isıtma-Soğutma: YOK
Yangın Tesisatı : VAR
Deprem Bölgesi: 1.BÖLGE
Diğer : Zemin katta alüminyum malzemeden imal edilmiş 6 adet köprüklü garaj kapısı bulunmaktadır. Parsel içerisinde diğer bölümler saha betonu ve parke taşı kaplıdır. Parsel sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilmiştir. Giriş çıkışlar güvenlik eşliğinde kontrollü olarak sağlanmaktadır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

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

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Projesinde A blok adlandırılan ve yerinde depo olarak kullanılan bölümün mahallinde yapılan yapılan incelemede; taşınmazın genelinin depolama amaçlı kullanıldığı, bodrum katta bazı bölümlerinin teknik eğitim, büro ve dinlenme alanı olarak düzenlendiği görülmüştür. A blok bodrum katın bir bölümü Toyota Türkiye A.Ş. tarafından kullanılmakta olup diğer bölümünün farklı bir kiracının kullanımında olduğu tespit edilmiştir. Anılan bu bölümde yer görme işlemi gününde herhangi biri olmadığından ölçüm ve gözlemler dışarıdan yapılmış olup taşınmazın projesine uygun olduğu görülmüştür. Yerinde 17.474 m² yapı inşaat alanıdır. Depolama amaçlı kullanılan bölgelerde zemin epoksi kaplı, duvarlar boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir.

Projesinde B blok olarak adlandırılan resmi evraklarda ilave bina olarak geçen bölüm ise halihazırda komşuluğundaki A blok ile birleştirilerek Toyota Türkiye A.Ş. tarafından birlikte depo olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

A BLOK KAT KULLANIM ALANLARI		
Kat	Mahallinde Kullanım Alanları	İnşaat Alanı
Bodrum Kat	Depo, Test Alanı, Teknik Eğitim Bölümü, Ofis ve Dinlenme Alanı	8.736,81 m ²
Zemin Kat	Depo, Ofis ve Wc-lavabo	8.736,81 m ²
TOPLAM		17.474 m²
B BLOK KAT KULLANIM ALANLARI		
Zemin Kat	Depo, Ofis ve Wc-lavabo	279,07 m ²
Asma Katlar	Depo	823,60 m ²
TOPLAM		1.103 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede A ve B blok zemin katlarının birleştirilerek depolama amaçlı kullanıldığı görülmüştür. Depo alanı içerisinde alüminyum malzeme üzeri cam malzemeden bir ofis alanının yapıldığı görülmüştür. Zemin katta depolama amaçlı kullanılan bölgelerde zemin epoksi kaplı, duvarlar alüminyum panel ve kısmen plastik boyalı; ofis ve büro bölgelerinde zemin lamine parke kaplı, duvarlar kısmen plastik boyalı, kısmen alüminyum panel malzeme kaplıdır. Bodrum kat ofis, dinlenme salonu ve wc-lavabo hacimlerinde zeminler seramik kaplı duvarlar plastik boyalıdır. Zemin kat depo bölümünde 6 adet, bodrum katta 1 adet seksiyonel nakliye kapısı bulunmaktadır. Nakliye kapıları alüminyum malzemeden imal edilmiş, yanın merdiveni kapıları ve personelin giriş çıkış

sapladığı kaplılar çelik malzemeden, ofis ve wc-lavabo kapıları ahşap panel malzemeden imal edilmiştir.



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 uzmanın 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, değerlendirme yapılmak üzere 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 İl/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 İlçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve İlçe 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⁾																							
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	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	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 oranlarının tahmini edilmiştir.

(2) İl, İlçe, belediye ve köylere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtların Yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık ve tuzel 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 bölünüm 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 bölünüm 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 karşıladığı 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 karşılaşıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükmektedir. Deprem öncesi fiyatlarla karşılaşıldığında yaklaşıklık iki misli artmıştır. Deprem sonrasında 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 kritikler bazı fırsatlar da yaratılmaktadır. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarıla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükseliş 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 yurtçi 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 büyümeye 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 dalgalandırılmıştır. 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 düzelleme görülmüş fakat bu düzelleme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmaya 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 vadeli yatırıım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

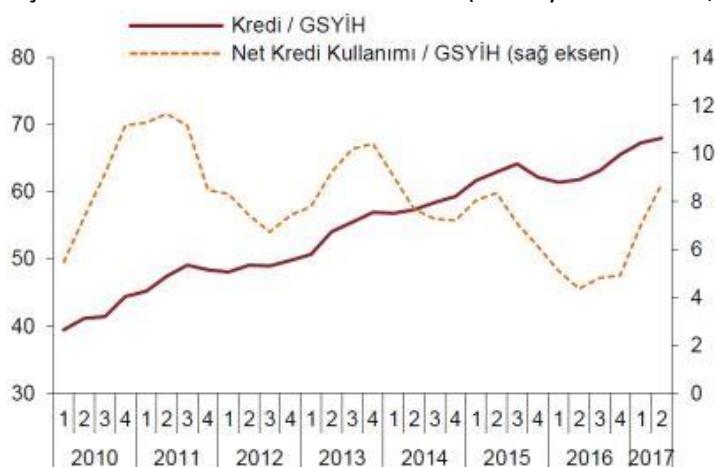
2013 yılı itibarıyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından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

Türkiye'de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düşüğü 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 müdahale ile faiz oranlarında yükselşim 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 görünüm kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız

kaybeden stok artışı nedeniyle büyümeye 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 hayatı geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, geopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyümeye oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyacı 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 göstergə 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 GSYH verisi tahmindir.

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 büyümeye 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 büyümeye gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümeye de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümeye oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirılmıştır.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyümeye potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafından ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyümeye 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 aranlar 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)

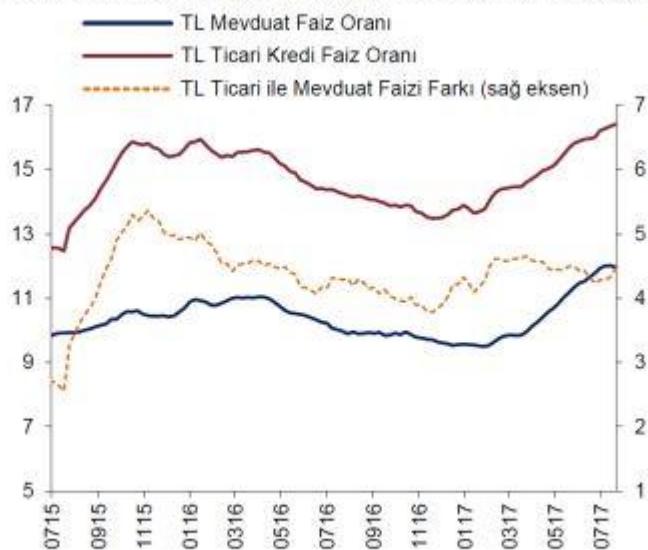


Kaynak: TCMB ve GYODER

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

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 yansımıştir.

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 miktaralı değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışları hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

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

Kaynak: TBB, GYODER

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

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

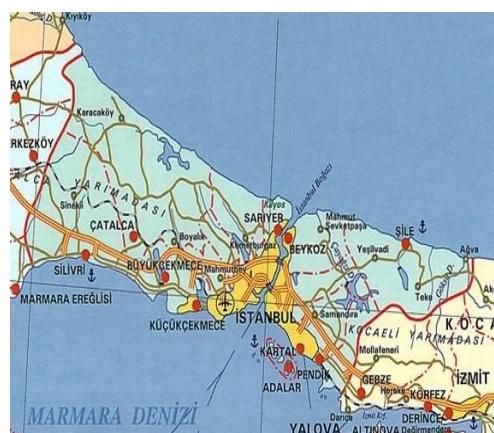
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

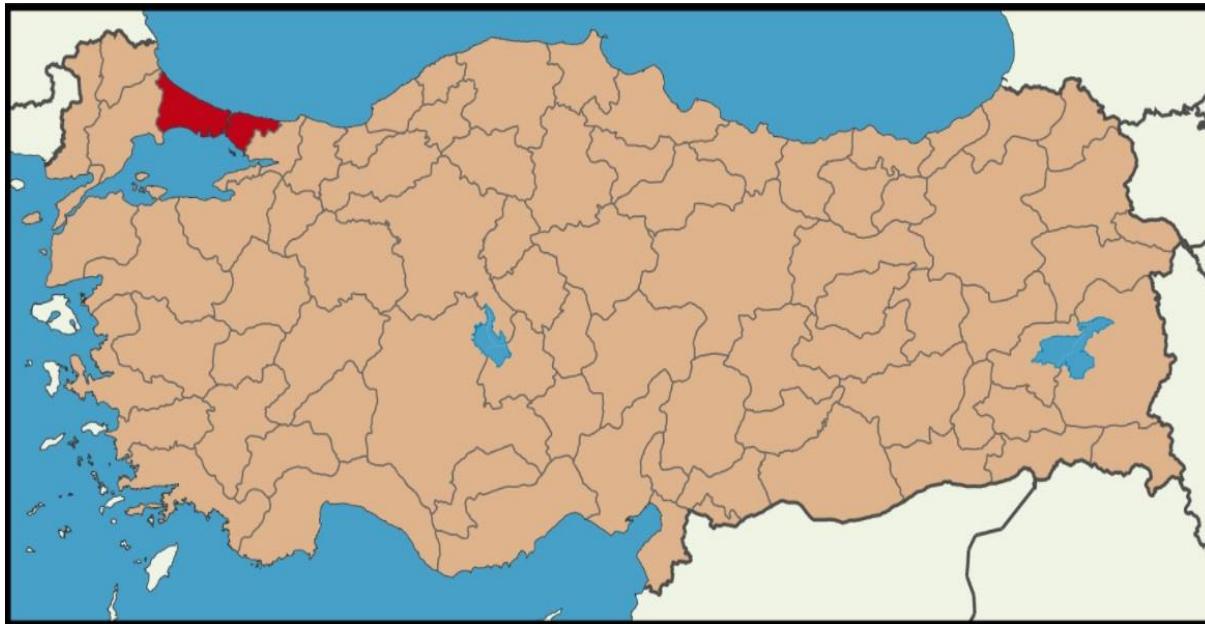
İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boyamlarıyla 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, güneybatından Tekirdağ ve kuzeybatından Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımadada 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 İçindeki Konumu

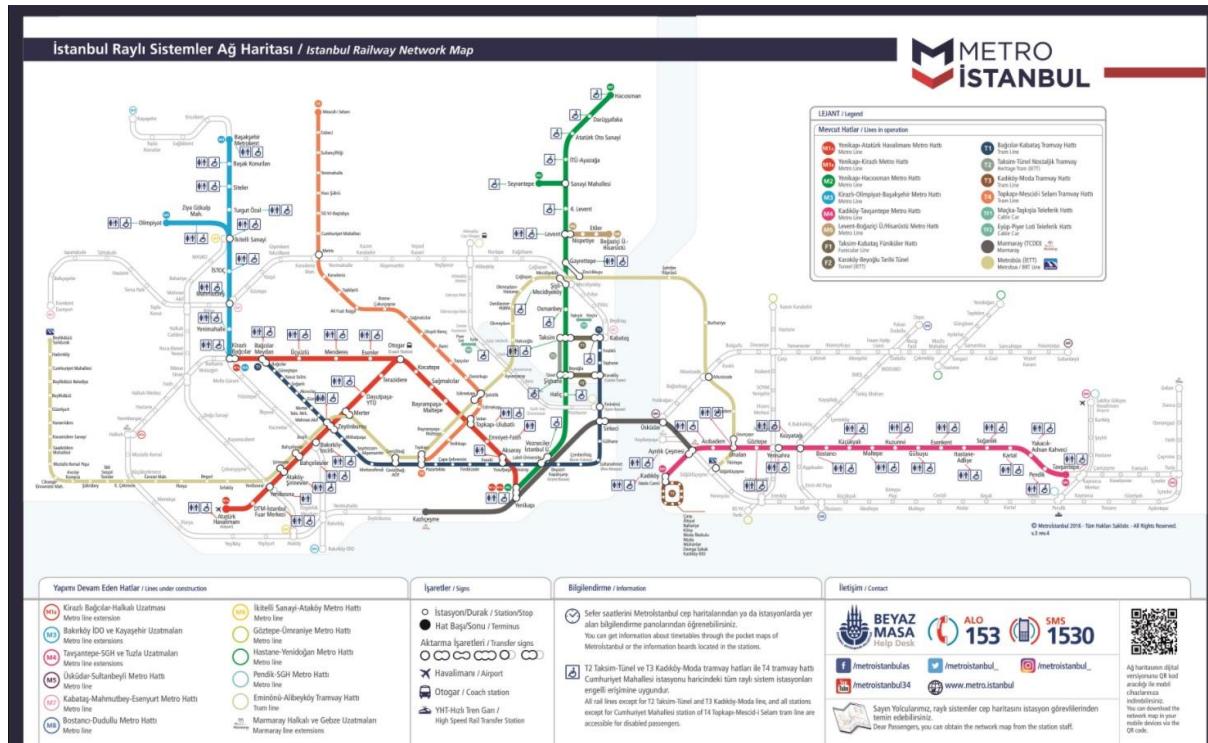
ULAŞIM

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 kullanımına 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 Haydarpaşa 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 bölüm ile entegre olarak raylı ulaşım ve yük taşımacılığını Çin'den Londra'ya kadar birbirine bağlayacaktır. İstanbul trafığının 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 sayılarındaki artışları gösteren istatistikler verilmiştir.

ATATÜRK VE SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANLARI

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

3.HAVALİMANI PROJESİ



Eylül ayı sonu itibariyle proje %68 oranında tamamlanmış durumdadır.



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

Deniz Yolu

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

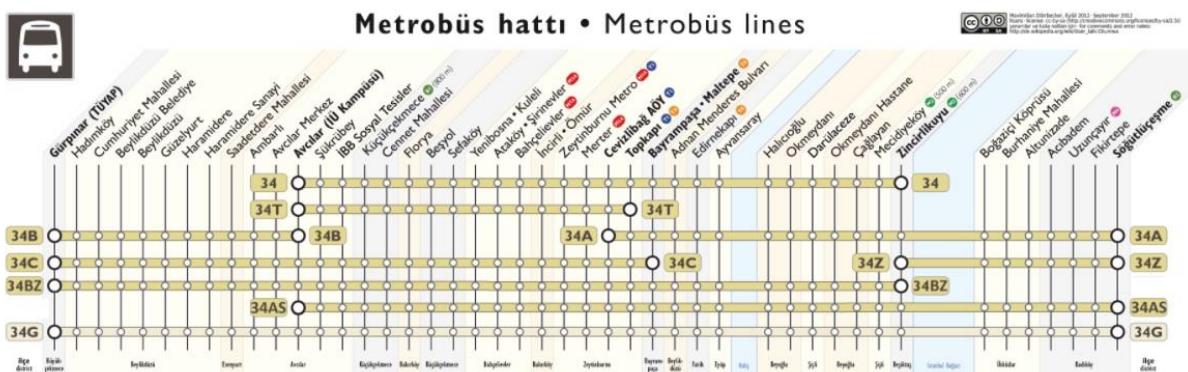


Uluslararası işlevinin yanı sıra şehir içi ulaşımda önemli bir yer tutan deniz yolu ulaşımı her gün milyonlarca İstanbullu iki kıta arasında en hızlı şekilde ulaştırmak için çalışmaktadır. Şehir içi deniz yolu ulaşımında Kadıköy, Üsküdar, Beşiktaş, Karaköy, Eminönü ve Sirkeci iskeleleri başlıca noktalardır.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



Şehir İçi

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



TUZLA İLÇESİNE AİT BİLGİLER

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

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

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

TUZLA'NIN BİLINEN İLK SAKİNLERİ

Tuzla ve yoresinin ilk yerleşenlerinin kimler olduğunu 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 Bebriya deniyordu. Kadıköy-Tuzla sahil hattı Bebriklerin yerleşim alanı içinde kalmakla beraber, Bebrikler bu alanda siyâsî bir birlik oluşturamadılar.

Daha sonraki yıllarda bölgeye gelen Kimmerler, Bebrikleri ortadan kaldırdılar. Ancak Kimmerler de bölgede siyâsî 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.O. 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 siyâsî birlik oluşturuldu. (İÖ, 297)

Osmanlı Devleti Dönemi öncesinde Tuzla Burnu'na Akritas deniyordu. İlk Çağ yazarlarından Menippus, 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 yoresi İÖ, 74 yılından itibaren artık Roma topraklarının bir parçasıydı. Roma'nın 395 yılında Doğu ve Batı Roma olarak ikiye ayrılımasından sonra Tuzla ve yoresi 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 geçiği 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 Benanin, 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 başladilar.

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 kuzyeyde ve batıda Pendik ilçesi bulunur. Doğusunda Kocaeli'nin Gebze ilçesi yer alır. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve 13 km kıyı şeridine sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği, merkezde ortalama 25-30 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıştı 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 dir. 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 kiş

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 bulunmaktadır 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 bulunmaktadır 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 halkın 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, tekniniz ile ilgili tüm bakım onarım işlemlerini yaptırabileceğiniz, konusunda uzman tecrübeli kadrosu ile çekek sahasında bulunan teknik servis ünitelerinden faydalana biliceksiniz. 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 coasteri 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 farkeden 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 suyumuş içme kürü olarak 18 derece, kaplıca suyu 39 derece uygulanmaktadır. Hekim kontrolünde banyo uygulamaları şeklinde inflamatuvar romatizmal hastalıkların (romatiod 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 palsı gibi hastalıkların tedavisinde rehabilitasyon amacıyla, stres bozukluğu, nörovejetatif distoniler örneklerinde gibi genel stres bozuklıklarında ve spor yaralanmalarında tamamlayıcı tedavi unsuru olarak; destekleyici/tamamlayıcı tedavi unsuru olarak; banyo ve helioterapi (güneş banyosu) uygulamaları ile birlikte psoriasisörde olduğu gibi döküntülü ve kaşıntılı dermatolojik hastalıkların tedavisinde yardımcı/tamamlayıcı tedavi unsuru olarak kullanılabilir niteliktir. İçme olarak gastrointestinal sistem fonksiyonel rahatsızlıklarında tamamlayıcı tedavi unsuru olarak kullanılabilir.



BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDEN KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlere ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme medde kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklenisi 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 değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaşmalıdır 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 değerlendirme medde yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılmak amacıyla, başka

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 33 | 64

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 değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yarataceği geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirmeye oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içерmeden yanı varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirmeye 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, yükümlülüklerde uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

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

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNI 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 güvenilrigine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirme için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmektedir. Ancak, değerlendirme yöntemi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gereklidir. Özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gereklidir. 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 ulaşılma sürecinin değerlendirmeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gereklili görülmektedir.” denilmektedir. Taşınmazın rayic̄ 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 عمر beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülv̄erek değer takdiri yapılır.

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

Satılık Arsa Emsaller

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 0.80 emsalli sanayi alanında kalan ve ayrık nizam, Hmax:12.50 m yapılaşma şartlarını haiz 28.000 m^2 arsa için 19.600.000-USD (yaklaşık 74.676.000-TL) istenilmektedir. Emsal, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı olmasına rağmen fonksiyonu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.667-TL/m^2)

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, sanayi alanında kalan ve ayrık nizam, 0.80 Emsal, Hmax:6.50 yapılaşma şartlarını haiz 8.916 m^2 arsa için 21.900.000-TL istenilmektedir. Emsal konumu, reklam kabiliyeti ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. (2.456-TL/m^2)

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Demokrasi Caddesinin doğusunda 609 parselde konumlu, sanayi alanında kalan ve ayrık nizam, 0.80 Emsal yapılaşma şartlarını haiz, üzerinde basit çelik konstrüksiyondan yapılmış imalathane ve depo bölümleri ile idari bina bulunan 12.524 m^2 arsa için 23.000.000-TL istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, halihazırda üzerinde yapılar olması, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. (1.836-TL/m^2)

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

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2.3 km güneydoğusunda yer alan, Gebze sınırları içerisinde ve İTOSB'ye komşu konumda, sanayi alanında kalan ve ayrık nizam, 0.80 Emsal, Hmax:15.50 m yapılaşma şartlarını haiz 13.930 m^2 arsa için 7.380.000-USD (yaklaşık 28.118.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.019-TL/m^2)

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

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2.8 km güneyinde, Çayırova sınırları içerisinde yer alan, sanayi alanında kalan ve ayrık nizam, 0.80 Emsal yapılaşma şartlarını haiz 8.800 m^2 arsa için 20.500.000- TL istenilmektedir. Emsal, yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.330-TL/m^2)

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

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2.3 km kuzeyinde konumlu, sanayi alanında kalan ve ayrık nizam, 0.80 Emsal, Hmax:15.50 m yapılaşma şartlarını haiz 5.750 m^2 arsa için 3.335.000-USD (yaklaşık 12.706.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.209-TL/m^2)

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

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 1.25 km kuzeydoğusunda, sanayı alanında kalan ve ayrik nizam, 0.80 Emsal, Hmax:12.50 m yapılısha şartlarını haiz 5.337 m^2 arsa için 2.800.000-USD (yaklaşık 10.668.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılısha şartları bakımından benzer, konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından dezavantajlı durumdadır. ($1.999.-\text{TL}/\text{m}^2$)

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Gebze Organize Sanayi Bölgesine yakın konumda, 23.800 m² alanı arsa üzerine betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş, yaklaşık 7 yaşında, 11.200 m² depo, 3.200 m² idari bölüm olmak üzere toplam 14.400 m² kapalı kullanım alanına sahip giriş yüksekliği 11 metre olan depo/antrepo 55.000.000.-TL bedel ile satışadır. Emsal, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı, yapı ve kullanım özellikleri bakımından benzer durumdadır. ($3.819.-\text{TL}/\text{m}^2$)

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 800 m güneybatısında, Tuzla OSB sınırları içerisinde yer alan 13.400 m² alanı parsel üzerinde 10.000 m² kot 1 katı ve 6.000 m² giriş katı olmak üzere toplam 16.000 m² kapalı kullanım alanına, kot 1 de 3.500 m², giriş katında 4.000 m² olmak üzere toplam 7.500 m² açık kullanım alanına sahip, kot 1 katında H:11 m, giriş katında H: 15 m, kot 1 de 17 adet, giriş katında 8 adet rampa bulunan, ayrıca içerisinde yaklaşık 2.500 m² ofis, idari bölüm, vb alanlar bulunan depo/antrepo için 11.500.000.-USD (yaklaşık 43.815.000.-TL) istenilmektedir. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumda olmasına rağmen yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. ($2.738.-\text{TL}/\text{m}^2$)

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 650 m kuzeydoğusunda, Burgaz Caddesi üzerinde yer alan, giriş yüksekliği Kot 1 8.064 m² depo ve 1.890 m² ofis alanı, Zemin Kat 6.137 m² depo olmak üzere toplam 16.091 m² kapalı kullanım alanına sahip, H:11.50 m, her katta 6 adet rampa bulunan 2 katlı imalathane ve depo 69.000.-USD/Ay (yaklaşık 263.000-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine müsait olmayıp yükleme – boşaltma işlemi gezer vinç ve forklift yardımı ile yapılmaktadır. Emsal konumu, ulaşımı, yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer, reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. (16,34-TL/m²/Ay)

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

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

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

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

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

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

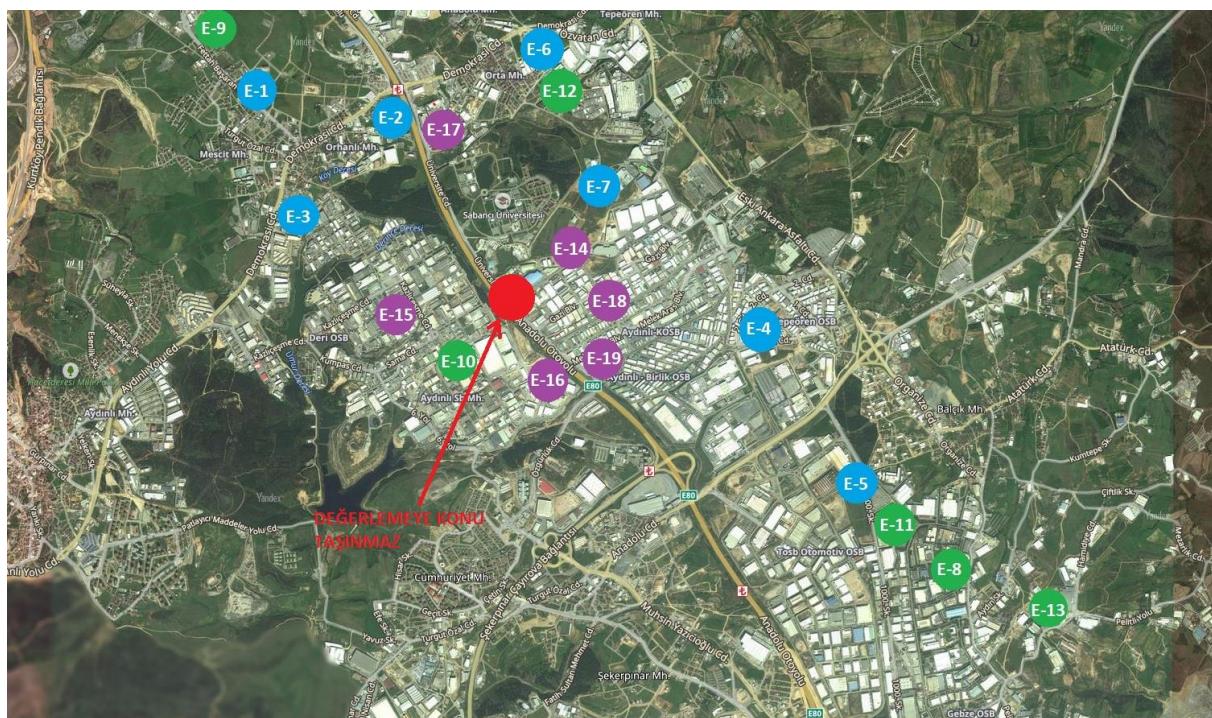
*** Emsal-18: Coldwell Banker Star Gayrimenkul: 0 546 948 85 76**

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

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

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

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



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERINE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

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

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Bölgede trafik yoğunluğunun yüksek olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde 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, büyülüğu, topografik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

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

Arsa Değeri

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

BİLGİ		Emsal 2	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 1
SATIŞ FİYATI		21.900.000	20.500.000	12.706.000	74.676.000
ALAN	14.134,00	8.916	8.800	5.750	28.000
BİRİM M ² DEĞERİ		2.456	2.330	2.210	2.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.80	E:0.80	E:0.80	E:0.80
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.80	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		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%	5%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	10%	5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-9%	-9%	-9%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-14%	6%	6%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.410	2.112	2.469	2.342	2.720

Salt Arsa Değeri (1 / 1) X 2.410 TL/M² X 14.134,00 m² = **34.063.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 2.410.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise **34.063.000-TL** takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzi ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim mal yet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m² birim bedeli 1021,-TL'dir. Yapı 2008 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, bakımlı olması nedeniyle yaklaşık %10 amortisman indirgemesi yapılarak inşaat mal yeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının mal yetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		DEPO
Toplam İnşaat Alanı		18.577,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		18.967.117,00 ₺
Amortisman	10%	1.896.711,70 ₺
Saha Düzenlemesi		600.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		17.670.405,30 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		17.670.000,00 ₺

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

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	2.410 TL/M ²	X	14.134,00 M ²	=	34.063.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	951,18 TL/M ²	X	18.577,00 M ²	=	17.670.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					51.733.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 34.063.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 17.670.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri **51.733.000.-TL** olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)

BİLGİ		Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 13
SATIŞ FİYATI		23.000.000	43.815.000	95.250.000	57.150.000
ALAN	18.577,00	9.000	16.000	38.000	21.000
BİRİM M ² DEĞERİ		2.556	2.738	2.507	2.721
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.80	E:0.80	E:0.80	E:0.80
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E: 0.80	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	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	5%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER		0	0%	0%	0
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		2%	-3%	12%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.700	2.607	2.656	2.807	2.721

Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) X 2.700 TL/m² X 18.577,00 m² = **50.158.000 ₺**

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlendirmeye konu taşınmazın satışa esas rayic değerinin 2.700.-TL/m² olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlendirmeye konu olan 1512 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **50.158.000.-TL**'dir.

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

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %3'lük bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanlışlık怕 da daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde

bulundurulduğunda “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi”nden elde edilen değerin nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlere 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 değerlere konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)

BİLGİ		Emsal 14	Emsal 15	Emsal 16	Emsal 17
AYLIK KİRA DEĞERİ		263.000	305.000	248.000	229.000
ALAN	18.577,00	16.091	17.000	10.000	10.000
BİRİM M ² DEĞERİ		16	18	25	23
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
İMAR KOŞULLARI		0%	0%	-5%	-5%
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME		E:0.80	E:0.80	E:0.80	E:0.80
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KAT YÜKSEKLİĞİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-4%	-5%	-4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20,00	16,34	18,12	23,56	21,98

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1) X 20,00 TL/M ² X 18.577,00 m ² = 372.000 ₺
------------------------------	--

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri	372.000 ₺ X 12 = 4.464.000 ₺
-------------------------------	------------------------------

Yukarıdaki tablodan da anlaşılabileceği üzere, değerlere konu olan 1512 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **372.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **4.464.000,00-TL**'dir.

7.6 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NIÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESI

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılışma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumludur.

8.2 NIHAI DEĞER TAKDIRI

Rapor içerisinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğünə, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 51.733.000.-TL (ElliBirMilyon-YediYüzOtuzÜçBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

1512 NOLU PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	51.733.000-TL	13.552.249.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 61.044.940,-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 içerisinde 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

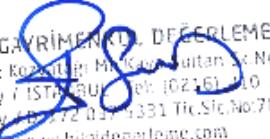
SPK Lisans No: 403170



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 / İSTANBUL Tel: (0212) 427 4331 Tic.Sic.No:783489
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

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

TAPU

il	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ					
İlçesi	TUZLA					Fotoğraf		
Mahallesi								
Köyü	ORHANLI							
Sokağı								
Mevki	ESKİKÖY							
Satış Bedeli		Satış Bedeli	Satış Bedeli	Satış Bedeli	Satış Bedeli	Yüzölçümü		
						ha	m ²	dm ²
		12.323.055 TL				1512	14.034,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	SANAYİ BİNAŞI						
	Sının	Planlıdır						
	Edinme Sebebi	<p>Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına KAYITLI İŞ BU TAŞINMAZIN TAMAMINI KİSMİ BÖLÜNME NEDENİYLE TÜRK TİCARET KANUNUNUN ANONİM ŞİRKETLERİN KURULUSU VE SERMAYE ARTIRIMINA İLİŞKİN İLGİLİ HUKOMLE RİNE GORE AYNI SERMAYE OLARAK REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKIÖE ANONİM ŞİRKETİNE AKTARILMASI işleminden.</p>						
	Sahibi	<p>REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</p>						
Geldisi		Yavruye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		5447	33	3200		10/05/2010		Cilt No.
Sahife No.		 Tuzla Tapu Şube Müdürü						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
<small> NOT: * Mülkvetin geyri evin hukuki yetkililerin tapu iddiaları münacaat edilmelidir ** Tüylerin konusunu hukuki yetkililerin adres değişikliği ile Tapu Senedi Mükemmeliyetine bildirilecektir. </small>								

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:ADEM PEKER	Tarih:11/10/2017 10:47:22 AM
MakbuzNo:014917339443	BaşvuruNo:33944

Tasınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	/1512
Tasınmaz ID:	22207438	Yüzölçüm(m2):	14134.00
İl/ilçe	İSTANBUL/TUZLA	Ana Tagınmaz Nitelik:	SANAYİ BİNASI
Kurum Adı:	Tuzla TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI M		
Mevki:	ESKİKÖY		
Cilt/Sayfa No:	33/3200		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/t	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	PROJESİNDE GÖSTERİLEN 10 OTOLUK OTOPARK YAPININ ORTAK YERLERİNDEN OLUP BAŞKA AMACLA KULLANILAMAZ. 18/07/1996 Y: 2949	-	Tuzla TM 18/07/1996 - 2949	-
Irtifak	Diger Irtifak Hakkı : M:AVEŞAŞ GEN.MÜD.LEHİNE 123,82 M2.LİK KİSIMDA DİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR (99 YIL SÜRE İLE 1 YKR BEDELLE)	(SN:5582273) AYEDAŞ VKN:,	Tuzla TM 31/10/2008 - 11838	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 107553497	(SN:6590583) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKlığı A.Ş. VRN:7350641817	-	1 / 1	14134.00	Tuzla TM Tüzel Kigiliklerin Ünvan Değişikliği 10/05/2010 - 5447	-

S/B/t	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	KIRA SERHİ: 22/10/1996 Y: 4215 TEDAŞ LEHİNE TRAFİ MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ OLARAK 99 YILLİĞİ 1 TL DAN 99 YIL MUDDETLE 08/03/2004 Y: 1061	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Tuzla TM 08/03/2004 - 1061	-

(Rehîn) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	63650000.00TL	%37	1/0	F.B.K.	Tuzla TM 16/06/2016 - 11452	Yok

İMAR DURUMU

T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 18916419-310.05.01-E.8417-27296
Konu : İmar durumu

16/11/2017

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

İlgi : 15/11/2017 tarihli ve 9684 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçeniz tetkik edilmiş olup, Tuzla Orhanlı 1512 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 Gökcen Havaalanı Doğal Maniada kaldığından Hmax:6.50 m olarak uygulama yapılacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

e-imzalıdır
İzzet GÖZEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR

Huseyin KARAKAS
İmzalı

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.tuzla.bel.tr/BelgeDogrula/?P=29356>

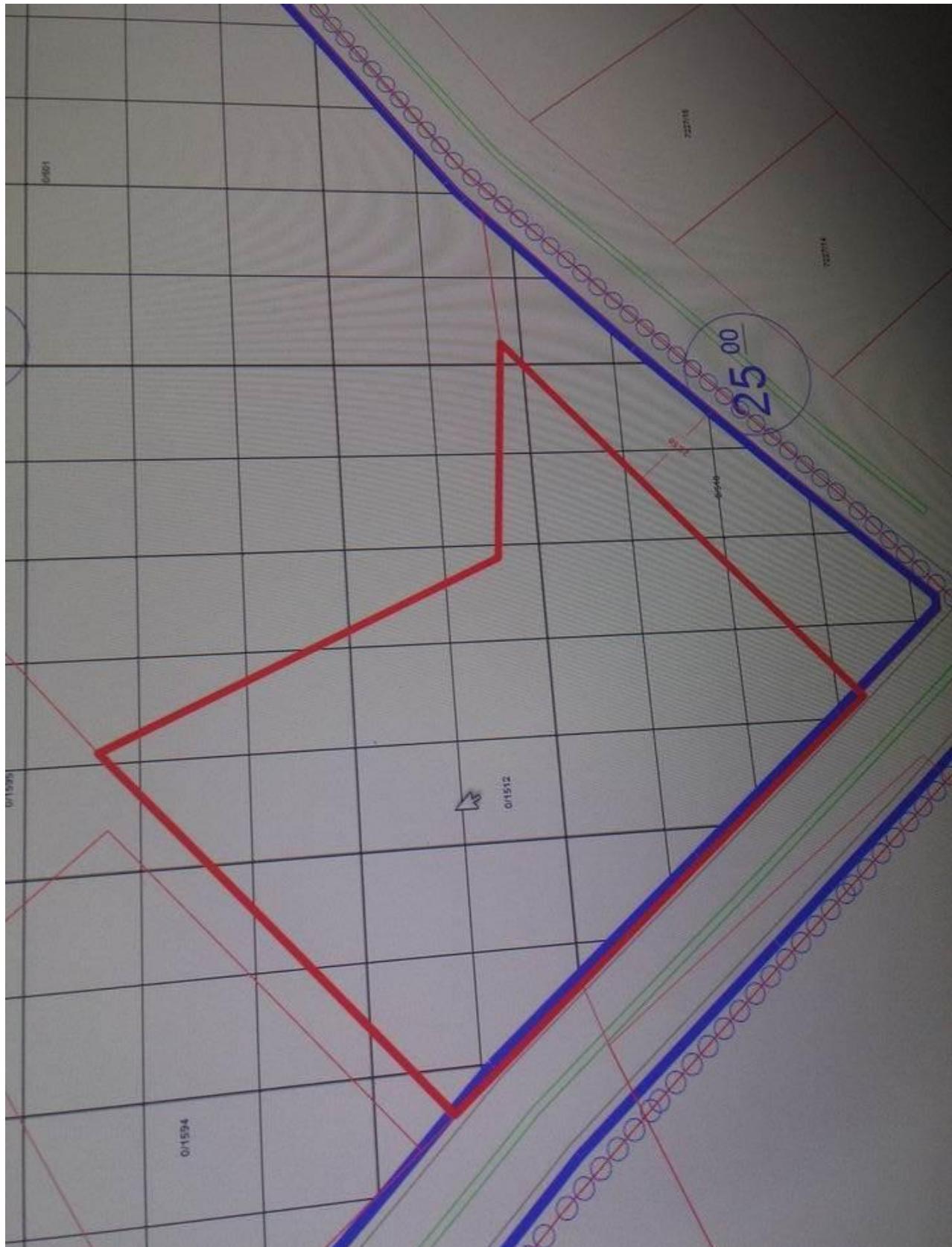
[R:111770634]

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

Bilgi İçin : Selda ÇARIKLİ
Raporör

Internet Adresi: www.tuzla.bel.tr







BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

TADILAT RUHSATI

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın verilgi amacı <input type="checkbox"/> Yeri yapı <input type="checkbox"/> İmara <input type="checkbox"/> Katlı evlere <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstihal duvarı <input type="checkbox"/> Denge duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi 30.05.2001	4. Ruhsat no: 50
İşe Bütçek Köy Belediye Mahalle Muhafazakar	İSTANBUL	5. İmar planı onay tarihi 16.06.2004		6. Pansiyon onay tarihi 06.04.2006	7. İmar duanı tarihi ve no. 08.05.2006 / 220
	TUZLA	11. Panelli kışınma alanı ve alanı (m ²) SANAYİ 14134m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜD.	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 15.03.2006/ 1867
ORHANLI BELEDİYESİ		14. Zemîn stüdî onay tarihi 14134m²		15. ÇED raporu onay tarihi 16. Planlenen İmzalanma tarihi 06/2006	17. Planlenen İmza tarih 18. Ruhsatın geçerlik tarihi 09/2007
ORTA					
ORTA MAH					
YAPI SAHİBİNİN YAPI MÜTEAHİDİNİN SÂNTİYE SEFİNİN					
19. Adı soyadı, unvanı REYSAS TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı REYSAS TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		25. Hukuki durumu Anonim Şirket	
<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu				34. Adı soyadı, unvanı 35. Oda sicil no.	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet		26. Kurum sicil no Cumhuriyet		27. Bağlı olduğu vergi dairesi 7350191735	
21. Vergi dairesi sicil no 7350191735		29. İkinci sicil no 30. sicil no.		28. Vergi dairesi sicil no. 31. Müşteri hizmet numarası 32. Sigorta sicil no. 33. İmza	
22. Adres Y.S.Ş		32. Adres Y.S.Ş		34. Adres 35. İmza	
Tem Yanyolu Orhanlı / TUZLA Tem Yanyolu Orhanlı / TUZLA					
Y.S.Ş Y.S.Ş					
KULLANIM AMACI 1. İŞYERİ A-BLOK 1 12163,42 2. İŞYERİ B-BLOK 1 2379,16 3. Toplam 2 14540,58					
43. Onde sayısı 44. Yüzölçümü (m ²) 45. Benzer yapı sayısı 46. Tapınak yapı sayısı 47. Yapının toplam alanı (m ²) 48. Toplam yapı alanları 49. Yapının beşteşik lokum sayısı 50. Toplam beşteşik lokum sayısı 51. Yapı İmza tarihi (m ²) 52. Yapının yol katı adlı kat sayısı 53. Yapının yol katı (m ²) 54. Yapının yol katı (m ²) 55. Yapının toplam kat sayısı 56. Birev kat yüzölçümü (m ²) 57. Yapının yüzölçümü (m ²) 58. Birev kat yüzölçümü (m ²) 59. Yapının maliyeti 60. Yapının İmza maliyeti (Bin TL.) 61. 1 m ² maliyeti (Bin TL.) 62. Yapının İmza maliyeti (Bin TL.) 63. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 64. Arsa dağılım yapının maliyeti (Bin TL.) 65. Toplam 6061,21 8140,53					
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
65. İSTİMA SİSTEMİ		67. TEŞİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
<input type="checkbox"/> Uzaktan istihman sistemleri <input type="checkbox"/> Bina içi katörler <input type="checkbox"/> Kat katörleri <input type="checkbox"/> Doğal gaz katörleri <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Anten		<input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektirik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Kat yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-cell <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Su borusu <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> Müşterek		<input type="checkbox"/> Komşuluk <input checked="" type="checkbox"/> Sıfırnat <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak dipo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kurye suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu	
71. KULLANILAN MALZEME		72. DOŞME			
<input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Haff panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gızbeton		<input type="checkbox"/> Plastik <input type="checkbox"/> Matba Döşeme <input type="checkbox"/> Asfaltein <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ					
73. Onay tarihi Mimar: <i>[Signature]</i>	74. Adı soyadı ZEYNEP DÜZTAŞ KIVAŞ	75. Oda sicil no. 32799	76. Büros tescil no. 34-4642	77. Oda belge no. KRT/06/962-P	78. Adresi 23 Nisan Cad.Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST.
DE MÜLLİFİNIN	Kenan GÜÇLÜ	41671	34-2907	KK 4854	23 Nisan Cad.Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST.
Elektrik <i>[Signature]</i>	A.FÜSUN COŞAN	13914	34/345350032 722	KDT-610	Hasan Kamii Spor Sok 23/3 Kızılıtoprak / İST
Makine <i>[Signature]</i>	MEHMET KAYA	8821	265	KD-0535	Hasan Kamii Spor Sok 23/3 Kızılıtoprak / İST
JEOPKİ					

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat veren kurum		2. Ruhsatın verileceğini amaç		3. Ruhsatın onay tarihi		4. Ruhsat no:		
ORHANLI BELEDİYESİ		<input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı	<input type="checkbox"/> İkinci	<input type="checkbox"/> Katlı yapı	<input checked="" type="checkbox"/> Tadilat	26.08.2006	53	
İçe Butedik Kdy Belediye Mahalle Muharrak:	İSTANBUL	8. İmar planı onay tarihi		9. Parselasyon onay tarihi		10. İmar durumu tarihi ve no.		
	TUZLA	16.06.2004		06.04.2006		08.05.2006 / 220		
	SANAYİ	11. Parselin kullanım amaç ve alanı (m ²)		12. Tapu tesdi bilgisi veren kurum		13. Tapu tesdi bilgisi tarihi ve no.		
	ORHANLI BELEDİYESİ	14. Zemin stoku onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi
ORTA					18. Ruhsatın geçerlilik tarihi			
ORTA MAH					19. İmar planı onay tarihi			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHİDİNNİN				SANTİYE ŞEFİNİN		
19. Adı soyadı, unvanı: REYSAS TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı: REYSAS TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		25. Hukuki durumu: Anonim Şirket		34. Adı soyadı, unvanı: Öde ecili no.		
<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kurum								
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Cumhuriyet		25. Kurum stoku no: Cumhuriyet		27. Bağlı olduğu vergi da: 7350191735		28. Vergi dairesi stoku no: 36 Büro tesdi no.		
21. Vergi dairesi stoku no: 7350191735		29. Sirkete stoku no: 30. stoku no:		30. stoku no: 31. Müteahidlik kurumsu no:		37. Oda belge no: 38. Sigorta stoku no:		
22. Adres		23. İmza		33. İmza		39. Sözleşme tarihi ve no: 40. Adres		
Tem Yanyolu Orhanlı / TUZLA		Tem Yanyolu Orhanlı / TUZLA				41. İmza		
KULLANIM AMACI		43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m ²)	45. Bölgelerin sayıları	46. Toplam yüz ölçümü	47. Tapınak alanları (m ²)	48. Toplam bina alanları (m ²)	
İŞYERİ A-BLOK		1	12163.42	1	2	6081.21	8140.53	
İŞYERİ B-BLOK		1	2379.16	1	2	12162.42	237916	
				53. Yapının yol katı adı kat sayısı: A BLOK 1	54. Yapının yol katı adı kat sayısı: A-BLOK 1 - B-BLOK 3	55. Yapının toplam kat sayısı: A-BLOK 2 - B-BLOK 3	56. Birim kat sayısı: -	
				57. Yapının yıkılacağı (m)	58. Bina kat yıkılacağı (m)	59. Yapının artısı: III	60. Yapının grubu: A	
				61. 1 m ² malzeme (Bin TL.)	62. Yapının inşaat malzemi (Bin TL.)	63. Yapının enza değer (Bin TL.)	64. Arsa deriyapıçılık malzemi (Bin TL.)	
Toplam		2	14540.58	334				
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
66. İHTİYAÇ SİSTEMİ	67. TEŞİHATLAR		68. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
<input type="checkbox"/> Uzaktan arıtmak katörter <input type="checkbox"/> Böbre içi katörter <input type="checkbox"/> Kat katörteri <input type="checkbox"/> Dışarı gaz katörteri <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Yangın tesdit <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforplik <input type="checkbox"/> Arıtma 		<input type="checkbox"/> Panotone <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor 		<input type="checkbox"/> Kömürlik <input checked="" type="checkbox"/> Sıvıtok <input checked="" type="checkbox"/> Otoper <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı darbesi <input type="checkbox"/> Bıraklı kütübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Sahır suyu 		<input type="checkbox"/> Yangın (Kapı) <input checked="" type="checkbox"/> İkinci (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tıbel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde örtme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Pretabrik 	
69. VARİT CİNSİ	70. İHTİYAÇ SİSTEMİ	71. TEŞİHATLAR	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI	73. YAPIM SİSTEMLERİ	74. KULLANILAN MALZEME			
<input type="checkbox"/> Kafe yeski <input type="checkbox"/> Gunes <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Dejigaz <input type="checkbox"/> Rüzer <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Soften <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güney katörteri <input type="checkbox"/> Müşterek	<input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kati Yakıt <input type="checkbox"/> Termal	<input type="checkbox"/> 75. Onay tarihi Mihman Şanti Elektrik Mekan MEOPİZİK PROJE MÜELLİĞİN	<input type="checkbox"/> 76. Oda stoku no. ZEYNEP DÜZTAŞ KİYAK Kenan GÜÇLÜ A.FÜSUN COŞAN MEHMET KAYA	<input type="checkbox"/> 77. Büro tesdi no. 32798 41671 13914 6821	<input type="checkbox"/> 78. Adresi 23 Nisan Cad.Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST. 23 Nisan Cad.Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST. Hasan Kamil Spor Sok 23/3 Kızıltoprak / İST Hasan Kamil Spor Sok 23/3 Kızıltoprak / İST	<input type="checkbox"/> 79. İmza 23 Nisan Cad.Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST. 23 Nisan Cad.Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST. Hasan Kamil Spor Sok 23/3 Kızıltoprak / İST Hasan Kamil Spor Sok 23/3 Kızıltoprak / İST	
75. Onay tarihi	76. Adı soyadı	77. Oda stoku no.	78. Adresi	79. İmza				
Mihman Şanti Elektrik Mekan MEOPİZİK PROJE MÜELLİĞİ	ZEYNEP DÜZTAŞ KİYAK Kenan GÜÇLÜ A.FÜSUN COŞAN MEHMET KAYA	32798 41671 13914 6821	KRT06/962-P KK 4854 KDT-610 KD-0535	23 Nisan Cad.Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST. 23 Nisan Cad.Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST. Hasan Kamil Spor Sok 23/3 Kızıltoprak / İST Hasan Kamil Spor Sok 23/3 Kızıltoprak / İST				

İLAVE YAPI RUHSATI

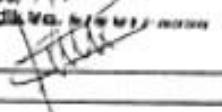
YAPI RUHSATI		TSE		Ruhsat Takip No: 000052 D7	
1. Ruhsat veren kurum: ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın verilip armsı: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İstev <input type="checkbox"/> Kati İstevi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstihal duvarı <input type="checkbox"/> İstihal duvarı <input type="checkbox"/> Yatılıma <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi: 16.06.2007 52	
4. Ruhsat no: 1512					
5. İller plan onay tarihi: 16.05.2004		6. Pansiyon onay tarihi: 06.04.2006		7. İmzalar 4. Pansiyon no: 6. Adan no: 7. Personel no:	
8. İller TUZLA Bölgeleri Burak Köy Bozüyük Mahalle ORTA Munisipal ORTA MAH		9. Pansiyon onay tarihi: 08.05.2006 / 220			
		10. İmzalar İmza Kurumu tarihi ve no: TUZLA TAPU SİCİL MÜD. 15.03.2006/ 1887			
		11. Personel kulanımı amaç ve alan (m ²) SANAYİ 14134m²		12. Tapu İmzalı belgesi verilen kurum: 13. Tapu İmzalı belgesi tarihleri ve no:	
		14. Zeminin etüdü onay tarihi 15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan İmza İsteme Tarihi 17. Planlanan İmza İsteme Tarihi 18. Ruhsatın geçerlilik Tarihi	
		16.09.2006		17.09.2007	
		18.09.2011			
YAPI SAHİBININ				YAPI İMTEAHİDİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı: REYSAS TASIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.S.		20. İdari İstihal: <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		21. Hukuki durumu: Asomin Şirket	
				22. İdari İstihal: <input type="checkbox"/> Kamu	
				23. İdari İstihal: <input type="checkbox"/> Kamu	
				24. İdari İstihal: <input type="checkbox"/> Kamu	
				25. İdari İstihal: <input type="checkbox"/> Kamu	
				26. İdari İstihal: <input type="checkbox"/> Kamu	
				27. Vergi otsufü vergi dağı: Cumhuriyet 74236	
				28. Vergi dairesi İstihal no: 7350191735	
				29. İkamet İstihal no: 7350191735	
				30. İstihal no: 7350191735	
				31. Mütahidlik kame no: 7350191735	
				32. Sigorta İstihal no: 7350191735	
				33. İkamet İstihal no: 7350191735	
				34. İkamet İstihal no: 7350191735	
				35. İdari İstihal: <input type="checkbox"/> Kamu	
				36. İdari İstihal: <input type="checkbox"/> Kamu	
				37. İdari İstihal: <input type="checkbox"/> Kamu	
				38. İdari İstihal: <input type="checkbox"/> Kamu	
				39. İdari İstihal: <input type="checkbox"/> Kamu	
				40. İdari İstihal: <input type="checkbox"/> Kamu	
				41. İdari İstihal: <input type="checkbox"/> Kamu	
				42. Toplam İstihal alanı (m ²): 8736.81	
				43. Üretilen alanı: 1 12163.42	
				44. Yüzdeki yüz (m ²): 1 5310.20	
				45. Üretilen yüz (m ²): 1	
				46. Toplam İstihal alanı (m ²): 1 5310.20	
				47. Toplam İstihal alanı (m ²): Mevcut - 12163.42	
				48. Toplam İstihal alanı (m ²): 1 5310.20	
				49. Toplam İstihal alanı (m ²): 1 5310.20	
				50. Toplam İstihal alanı (m ²): 1 5310.20	
				51. Toplam İstihal alanı (m ²): Mevcut - 12163.42	
				52. Toplam İstihal alanı (m ²): 1 5310.20	
				53. Toplam İstihal alanı (m ²): 1 5310.20	
				54. Toplam İstihal alanı (m ²): 1 5310.20	
				55. Toplam İstihal alanı (m ²): 1 5310.20	
				56. Toplam İstihal alanı (m ²): 1 5310.20	
				57. Toplam İstihal alanı (m ²): A	
				58. Toplam İstihal alanı (m ²): 12 m²	
				59. Toplam İstihal alanı (m ²): 12 m²	
				60. Toplam İstihal alanı (m ²): A	
				61. Toplam İstihal alanı (m ²): 12 m²	
				62. Toplam İstihal alanı (m ²): 12 m²	
				63. Toplam İstihal alanı (m ²): 12 m²	
				64. Arsa sahipliği İstihal alanı (m ²): 12 m²	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
65. İSTİKAH SİSTEMLERİ		67. TEŞİHATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
<input type="checkbox"/> Uzakdan istihal sistemleri <input type="checkbox"/> Bina içi sistemleri <input type="checkbox"/> Kati sistemleri <input type="checkbox"/> Doğal gaz sistemleri <input type="checkbox"/> Su/bat <input type="checkbox"/> Güneş		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Hizmete yes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Aşırıya		<input type="checkbox"/> Parafoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hizmetler	
<input type="checkbox"/> 68. SIGAK SU				<input type="checkbox"/> Komürlik <input checked="" type="checkbox"/> S-Öğret <input checked="" type="checkbox"/> Döparker <input type="checkbox"/> Yangın Mertivleri <input type="checkbox"/> Awasandr <input type="checkbox"/> Dökük depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dakis <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Gobben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş Enerjisi <input type="checkbox"/> Mühendislik	
<input type="checkbox"/> 69. YAKIT CİNSİ		<input type="checkbox"/> Yakıt Cinsi		<input type="checkbox"/> Döfajat <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal	
YAPI PROJELERİ					
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda İstihal no:	
Mineri		ZEYNEP DÜZTAŞ KİYAK		32799 34-4642 KRT06/ 962-F	
Doğa		Kenan GÜÇLÜ		41671 34-2907 KK 4854 23 Nisan Cad.Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST.	
Elektrik		A.FÜSUN COŞAN		13914 34/34636632 722 KDT-610 Hasan Kamil Sporcu Sok 23/3 Kızıltoprak / İST.	
Madinə		MEHMET KAYA		8821 265 KD-0535 Hasan Kamil Sporcu Sok 23/3 Kızıltoprak / İST.	
JEOPİZİK					
76. Büro İstihal no:		77. Büro İstihal no:		78. Adresi	
79. İmza					
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 52 64					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

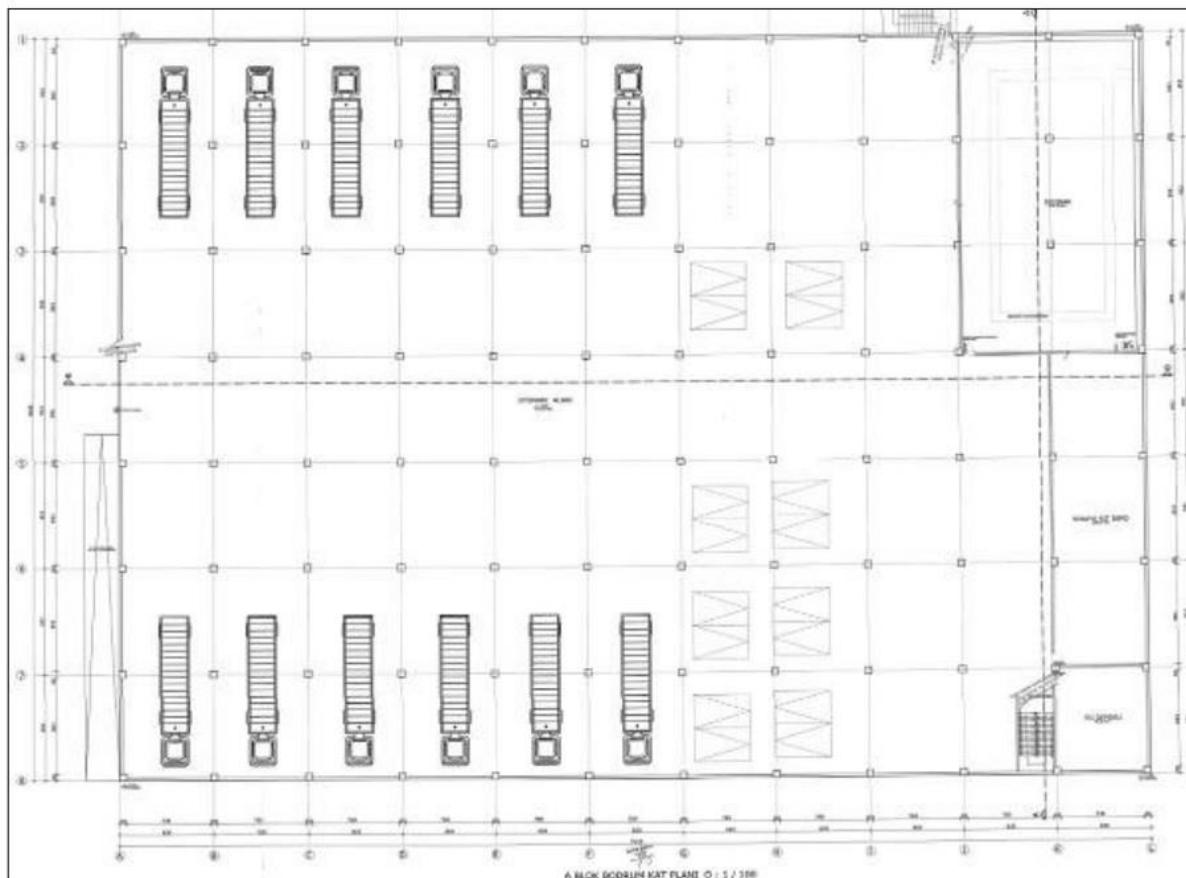
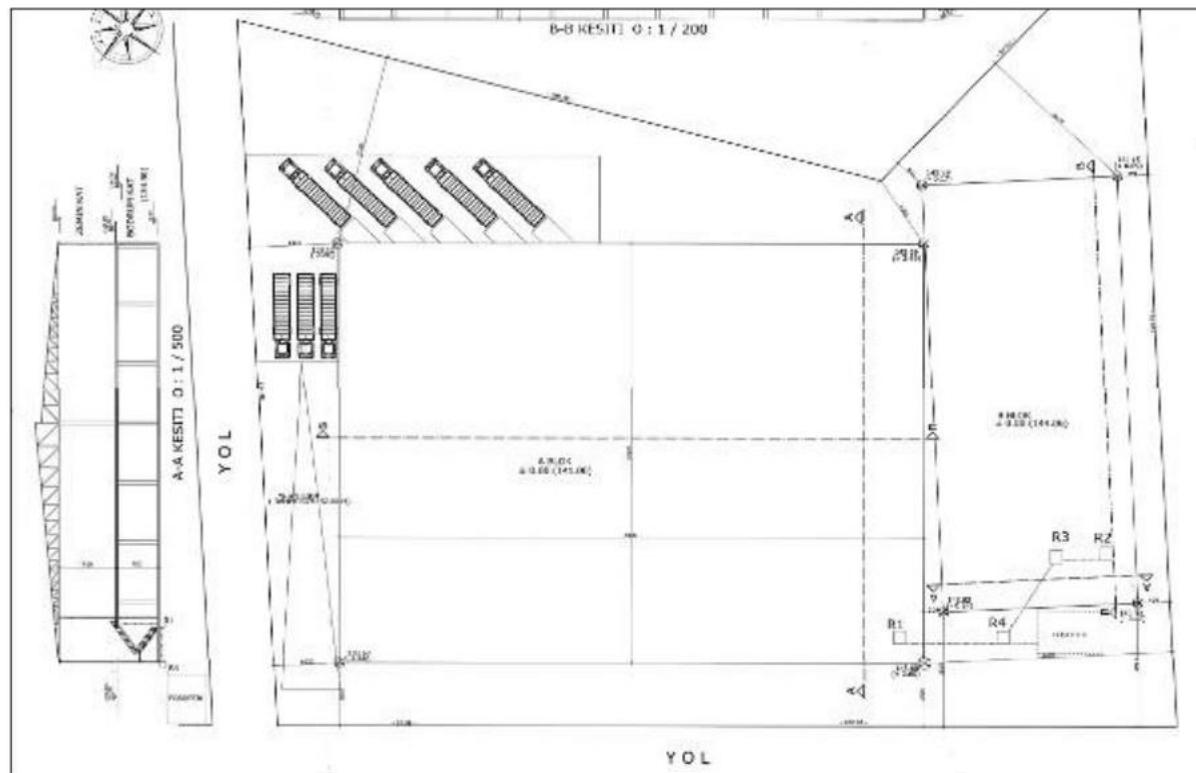
MİMARI PROJE 1

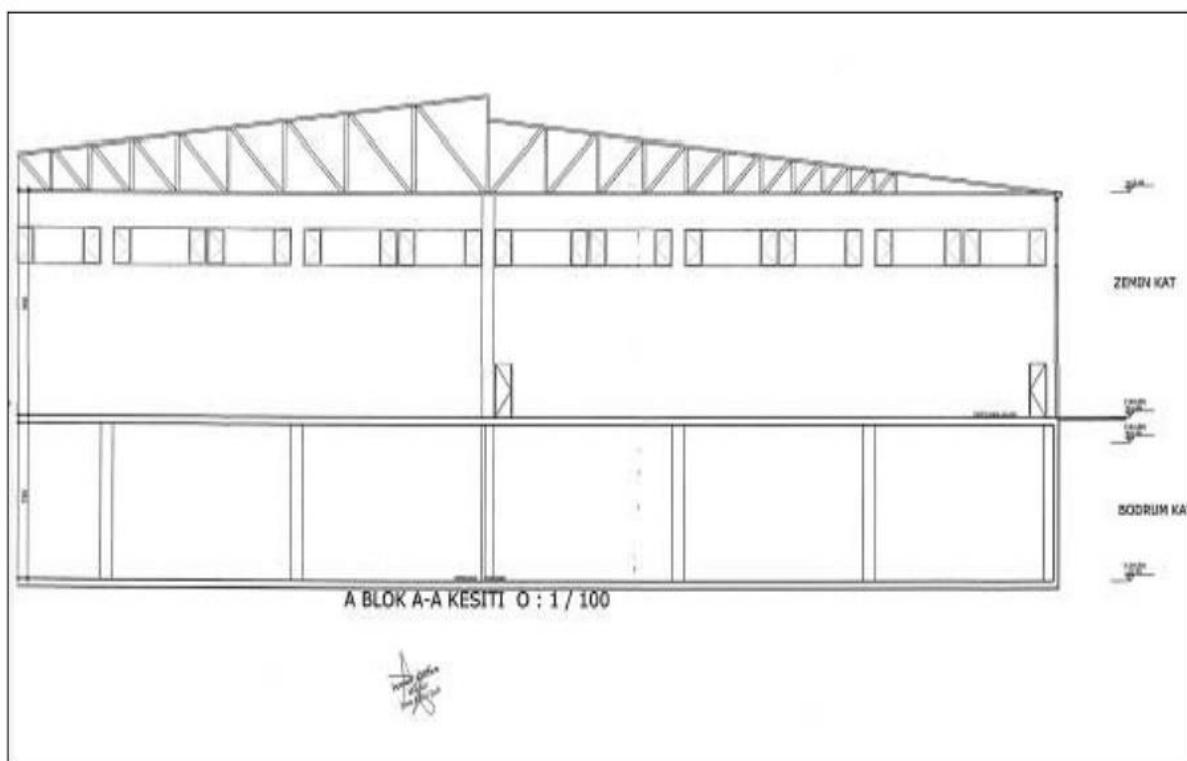
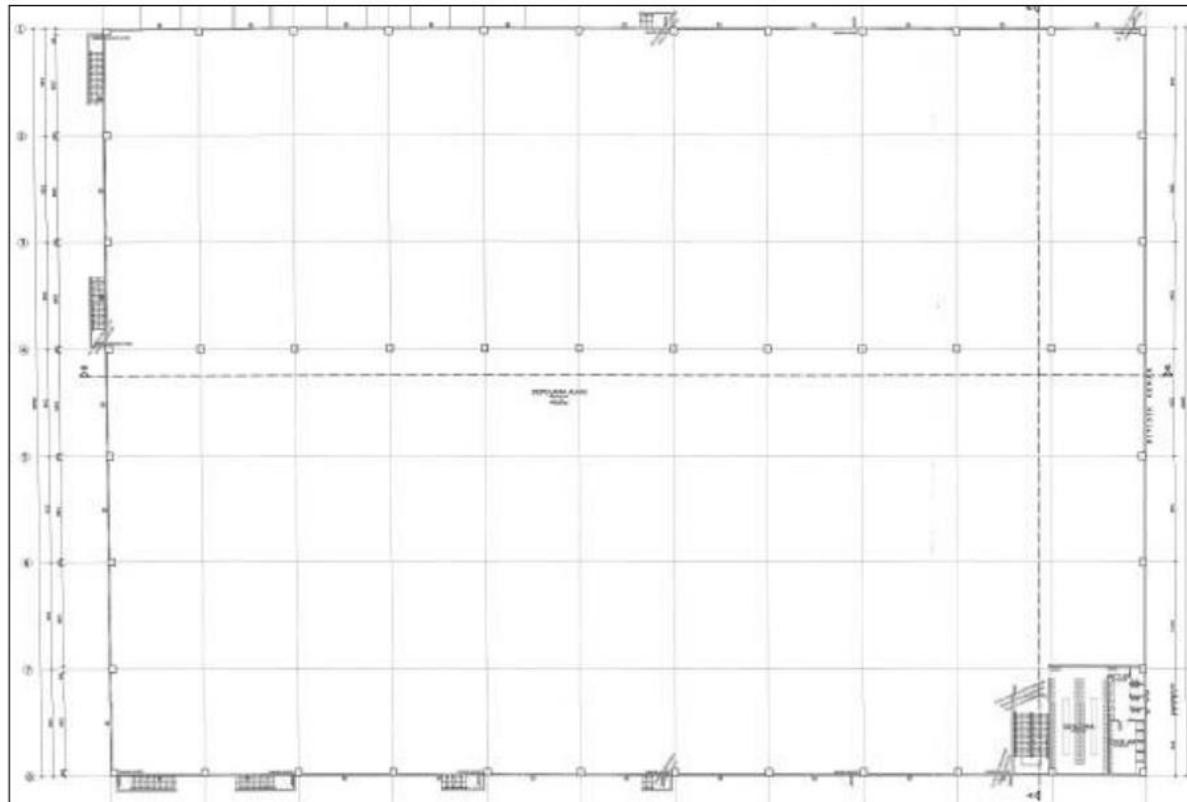
ODA VİZESİ	
MİMARI	STATİK
 <i>2006/1329</i> <small>1. Etap</small>	

ORHANLI BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	
	Ağah KILIÇ <small>Mimar</small> Proje ve Uygulama Denetçisi Oda Sicil No : 10213 Denetçi Belge No : 9227 
	KONUK YAPIL DENTİTİ LİMİTAL - 410 23 Nisan Cad. Vakıf No: 43, 11540 

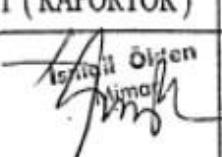
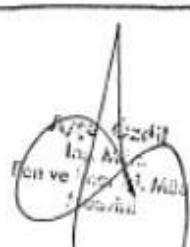
RAPORTÖR		FEN İSL. MÜD. YRD.	
KISIM ŞEFİ		FEN İSL. MÜD.	

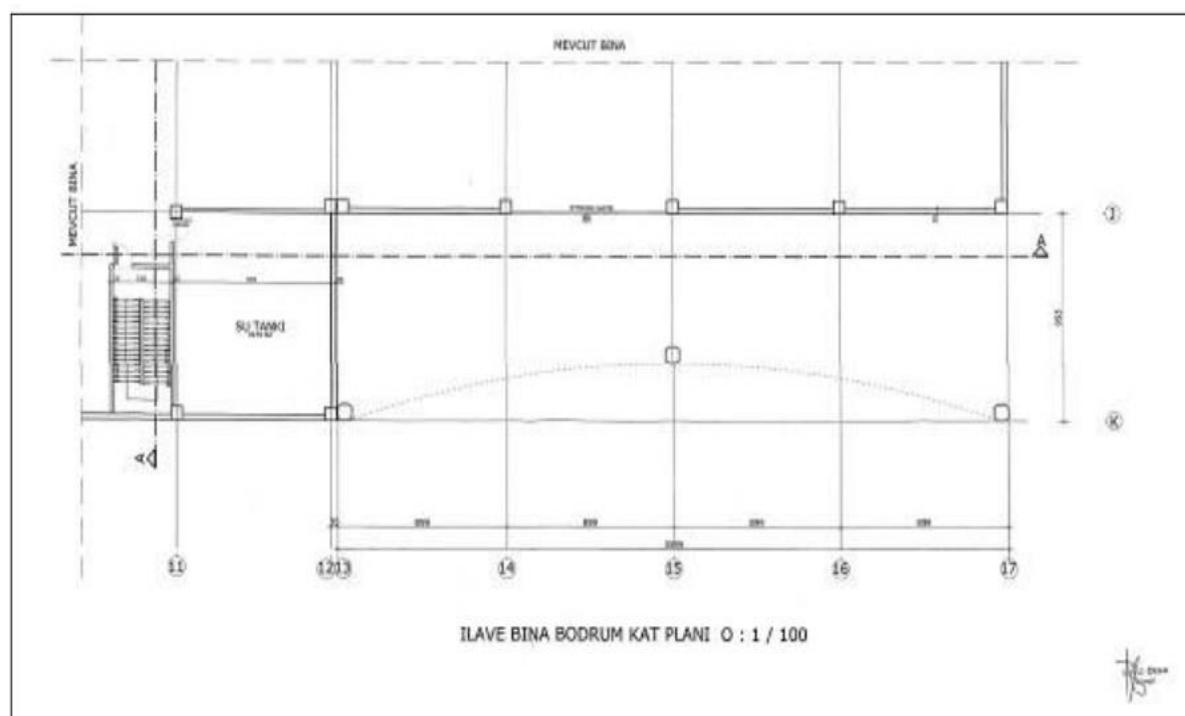
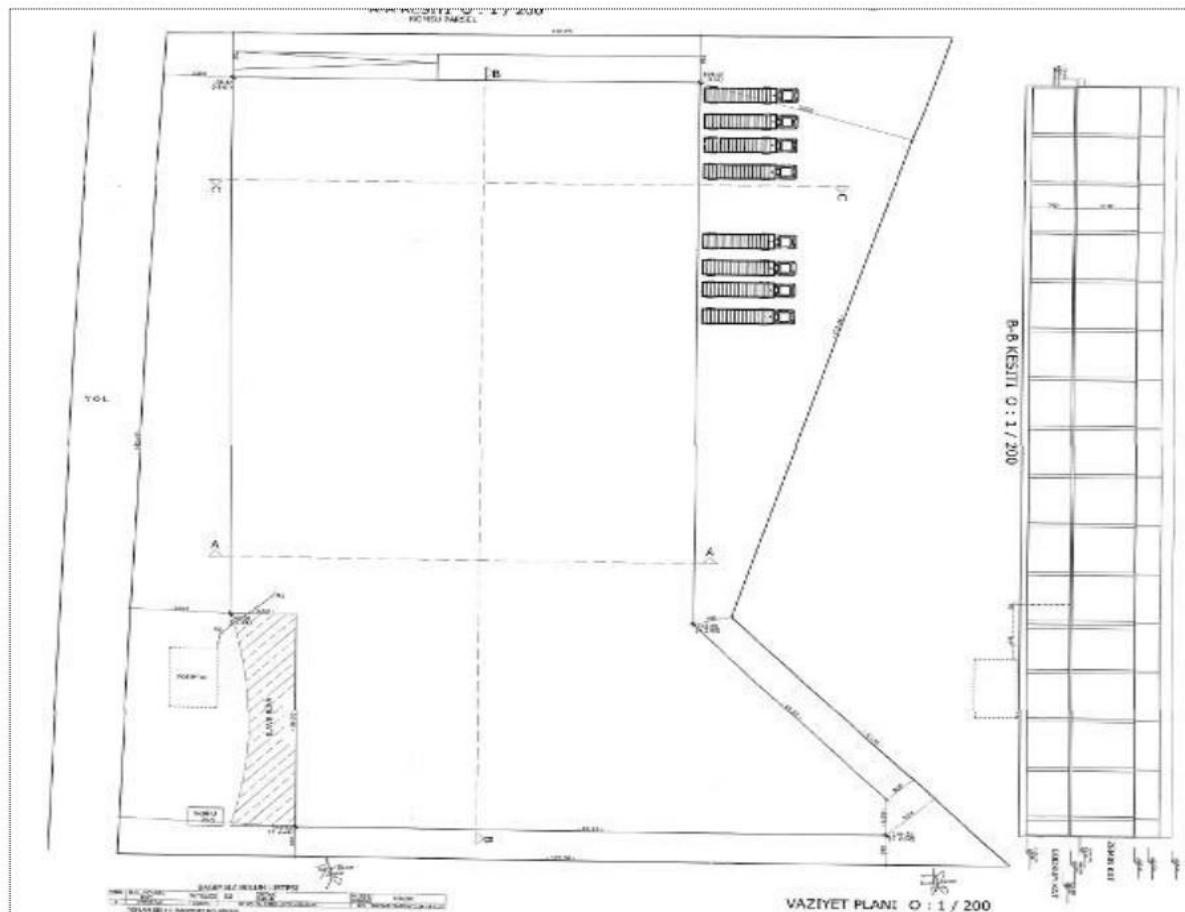
T.C İSTANBUL İLİ ORHANLI BELDESİ ORHANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar Müdürlüğü
--

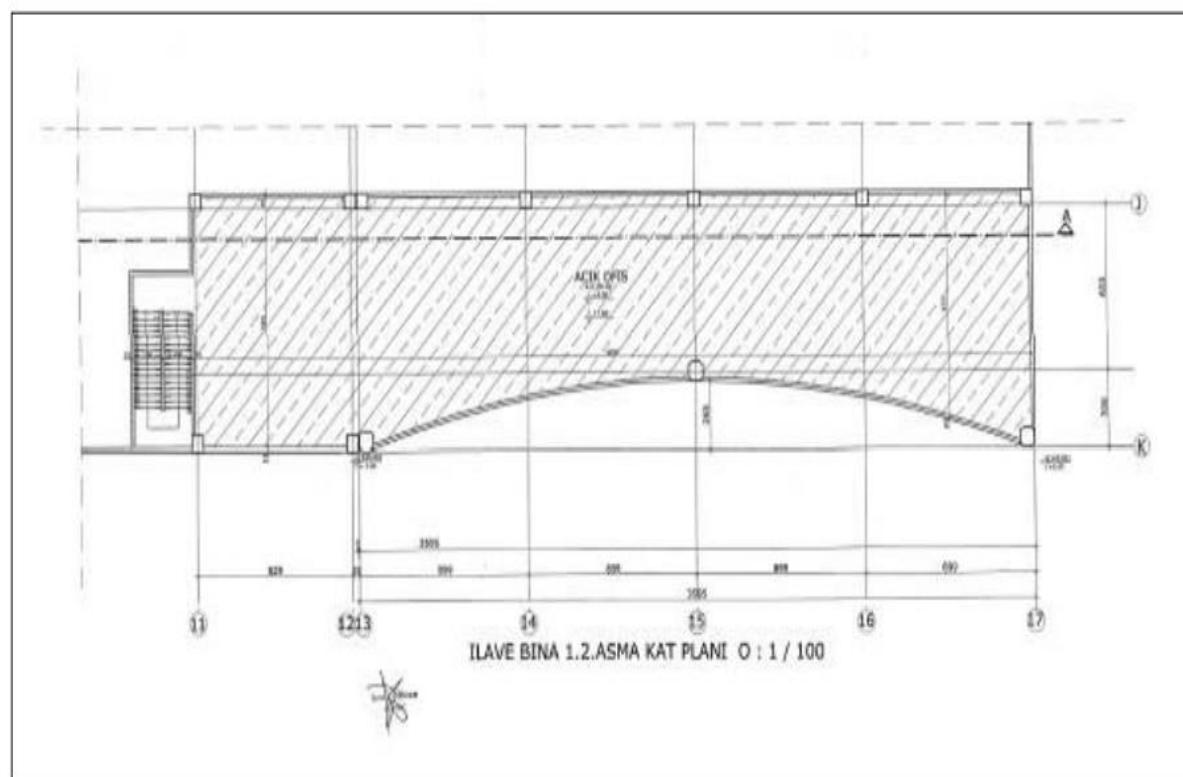
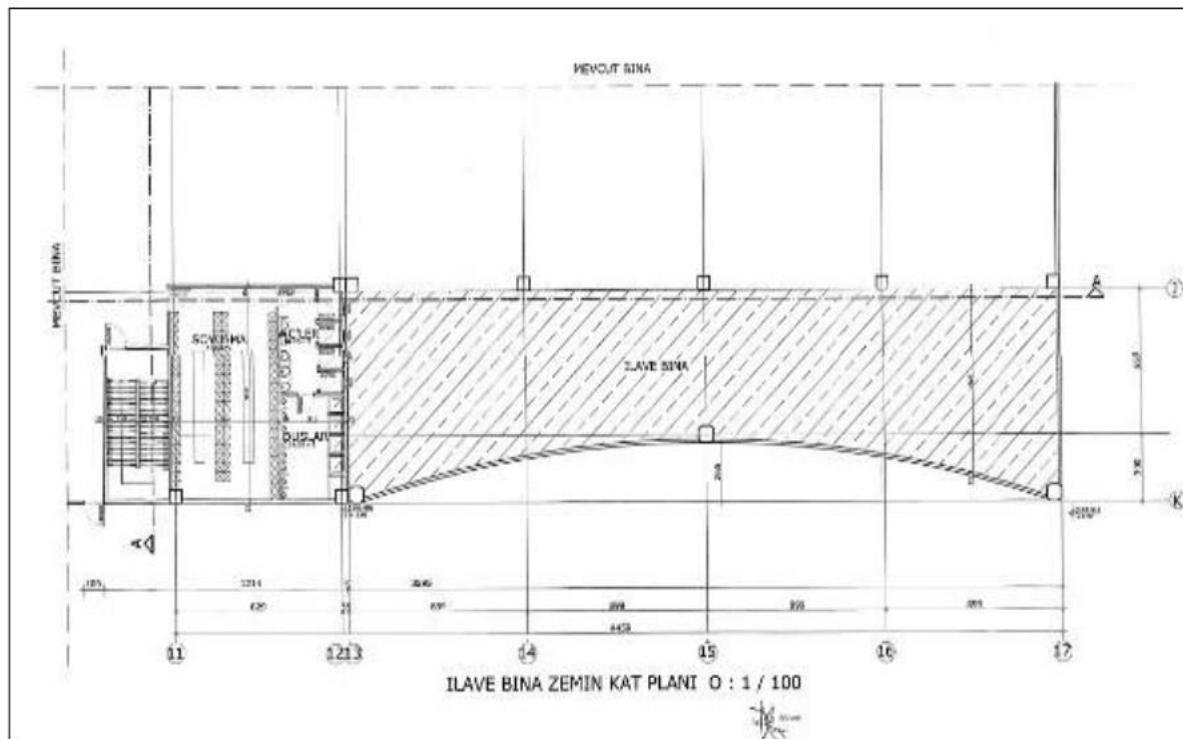




MİMARI PROJE 2

YAPININ CİNSİ		BETONARME KARKAS YAPILI SANAYİ PROJESİ							
YAPININ YERİ		İNCELENEN BELGELER TARİH ve NO							
İLÇE	TUZLA	İMAR DURUMU							
KÖYÜ	ORHANLI	TASDİKLİ PLAN							
CADDE		İSİ YALITIM							
PAFTA	4	TRAFO BELGESİ							
ADA	-	İNŞ. İSTİKAMET							
PARSEL	1512	KOT KESİT	<i>R.C. ORHANLI BELEDİYESİ DAŞNANLIGI KANUNU... PROJESİ MİMARİ</i>						
MALSAHİİ		TSK.L							
PROJE NO	REYSAS TASIMACILIK ...	FEN İŞLERİ							
ZEMİN ETÜDÜ (Raportör)		Zemin Etüd Raporu / tarih ve / sayılı ile T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası-İstanbul Şubesi onaylı olup T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nın Tescil no'lu Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nın) tarafından yapılmıştır. <i>112140 18.8.2013 İmza: Özdilek Osman ÇELİK 1. ve 2. mühendislik hizmetleri</i>							
BELGE UYGULAMA ESASINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ STATİK HİZ. SINIFI	KAT ADEDİ	NORMAL KAT m ²	TOPLAM	İNSAAT SÜRESİ (AY)	TAŞIYICI SİSTEM	İNSAAT TURU	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ	HAREKETLİ YÜK kg/m ²
YUKARIDA ADRESİ YAZILI Yerde Yapılmak İstenen İnşaata Ait Projeler İmar Kanunu, İmar Planı Yönetmeliğle İlgili Diğer Mezvuat Hükümlerine Göre İncelenerek Tasdik Edilmiştir.									
STATİK		MİMARİ (RAPORTÖR)				MİMARİ (ŞEF)			
									

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

**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 HANLİOĞLU
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.


İlkyay 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.0.17.00-415.01-855****14/12/2011****Konu : Listeye alınma talebiniz hk.****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 Çerçeveşinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

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

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

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