

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU  
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)**

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

RAPOR NO: RYS-201700045

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

## İNDEKİLER

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

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARIHI VE NUMARASI

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

#### 1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

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

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

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

#### 1.4 DEĞERLEME TARIHI

Değerleme tarihi 28.12.2017'dır.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARIH 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 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, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETIRILEN 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 FAKTORLER

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 problemlı 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 vasıtasiyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

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

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

## 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696 Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

## 2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

### 2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasiyla 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 ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

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

##### 1990 PARSEL

<b>İLİ</b>	:	İSTANBUL
<b>İLÇESİ</b>	:	TUZLA
<b>MAHALLESİ</b>	:	ORHANLI
<b>KÖYÜ</b>	:	-
<b>SOKAĞI</b>	:	-
<b>MEVKİİ</b>	:	-
<b>SİNİRİ</b>	:	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	:	G22B14A1C
<b>ADA NO</b>	:	-
<b>PARSEL NO</b>	:	1990
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	17.425,92 m <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	:	3 KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI ve ARSASI
<b>CİLT NO</b>	:	80
<b>SAHİFE NO</b>	:	7880
<b>TARİH</b>	:	01.10.2013
<b>YEVMİYE NO</b>	:	14486
<b>MALİK</b>	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

### 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYIDAT BİLGİLERİ

#### 1990 Parsel

Tuzla Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 13.11.2017 tarihinde, saat: 09.21'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almaktır; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

**Rehinler Bölümü:**

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

**Şerhler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**İpoteğe İlişkin Açıklama:**

Sermaye Piyasası Kurulu'ncı 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 ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır.

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

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

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

### 3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

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

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

#### 3.3.1 TUZLA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSyasında YAPILAN İNCELEMELER

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 13.11.2017 tarihinde, saat: 09.21'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer 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, 1990 Parsel, 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 Ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Nizam, KAKS: 0.80, Kat: 2, Hmax:6.50 m" şartlarını haiz yaplaşmaya uygundur.

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

## BÖLÜM 4

### 4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN YERI, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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



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



#### 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

##### 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 12 | 72



**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](http://www.bilgidegerleme.com)

Sayfa 13 | 72



#### 4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME ÇELİK  
Yapı Sınıfı : II-C  
Yapının Yaşı : 3  
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  
Çatı : ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL  
Isıtma-Soğutma: YOK  
Yangın Tesisi : VAR  
Deprem Bölgesi: 1.BÖLGE  
Diğer : 2.bodrum ve 1. Bodrum katlarda 8 er adet, zemin katta 15 adet seksiyonel garaj kapısı bulunmaktadır. Katlara kamyon veya tır girişi yapılamamakta, nakliye işlemleri forklift ve vinçler yardımcı ile bu kapılardan yapılmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapıların oturum alanı haricinde kalan 6.116 m<sup>2</sup> açık alan endüstriyel saha betonu kaplıdır. Her katta yangın söndürme sistemi mevcuttur. Parsel çevresi perde beton ve tel örgü ile çevrili olup giriş çıkış kontrollü olarak sağlanmaktadır. Tesis içerisinde 7/24 güvenlik görevlisi ve çeşitli güvenlik sistemleri mevcuttur.

#### 4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

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

#### 4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

#### 4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

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

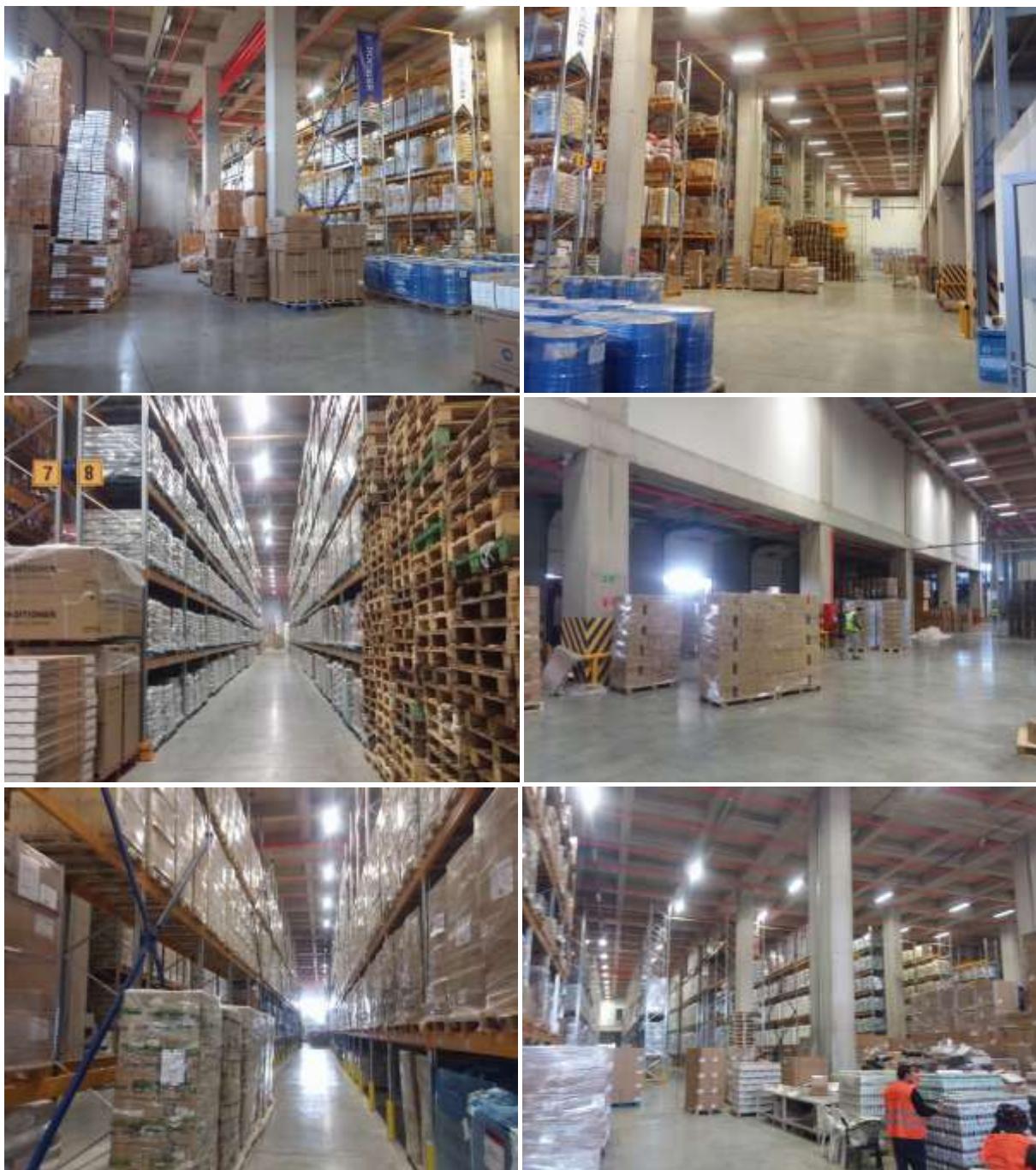
KAPALI KULLANIM ALANLARI		
	Mahallinde Kullanım Alanları	İnşaat Alanı
2.Bodrum Kat	Otopark, Sığınak ve İmalathane	10.354,00 m <sup>2</sup>
2.Bodrum-Asma Kat	Personel ve İdari İşler	700,00 m <sup>2</sup>
1.Bodrum Kat	Otopark ve İmalathane	10.759,00 m <sup>2</sup>
1.Bodrum-Asma Kat	Personel ve İdari İşler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

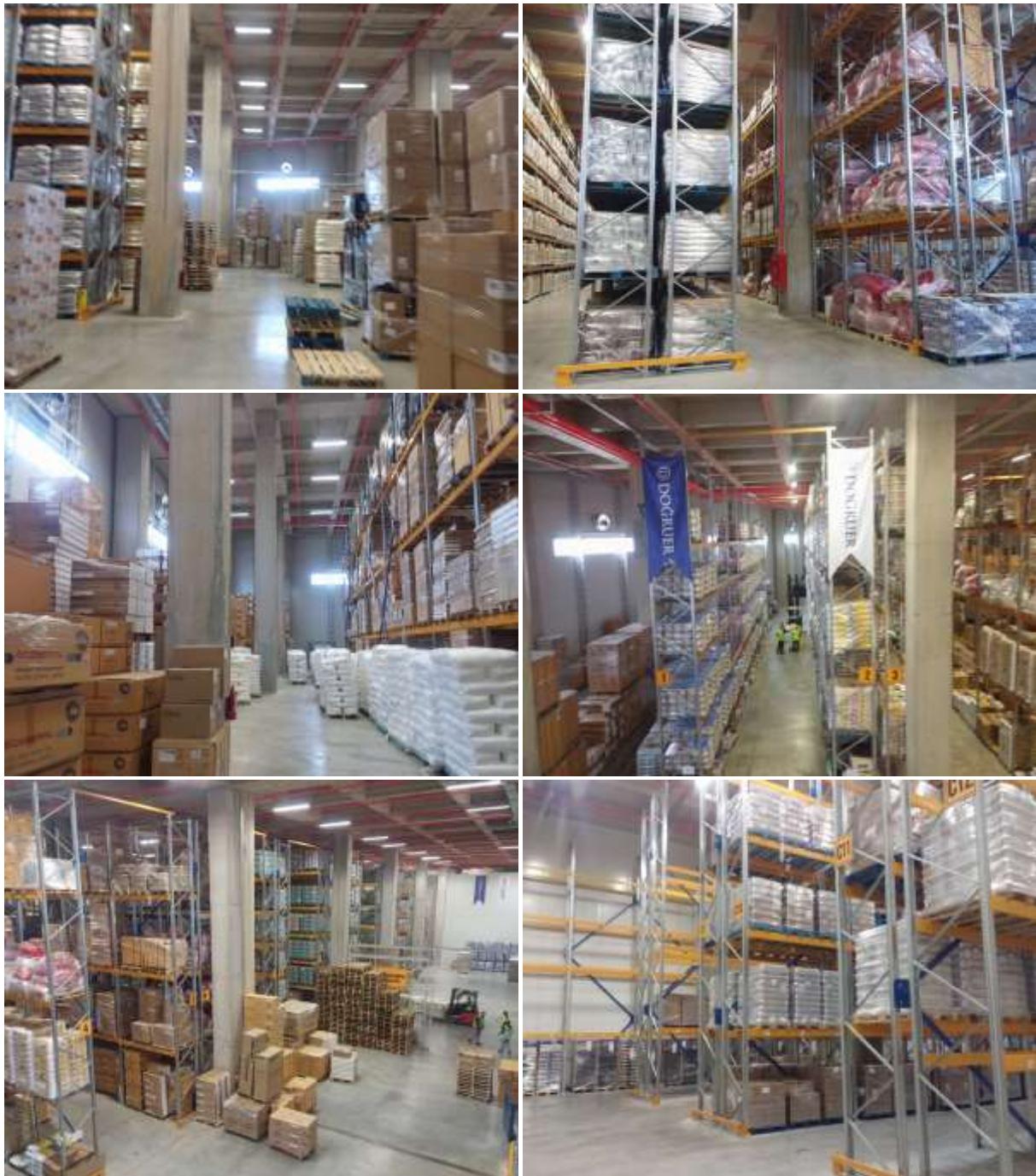
#### 4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

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

Zemin Kat:

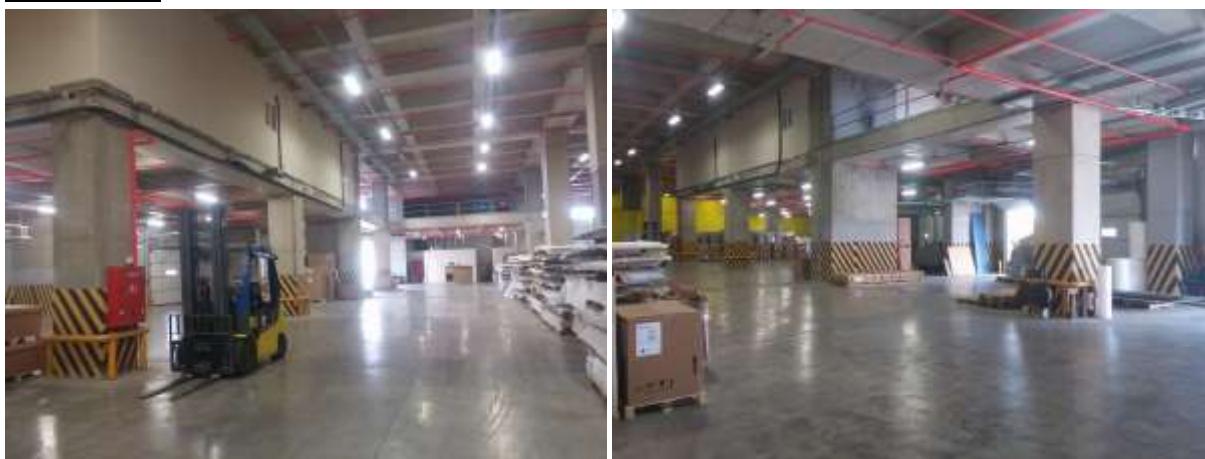


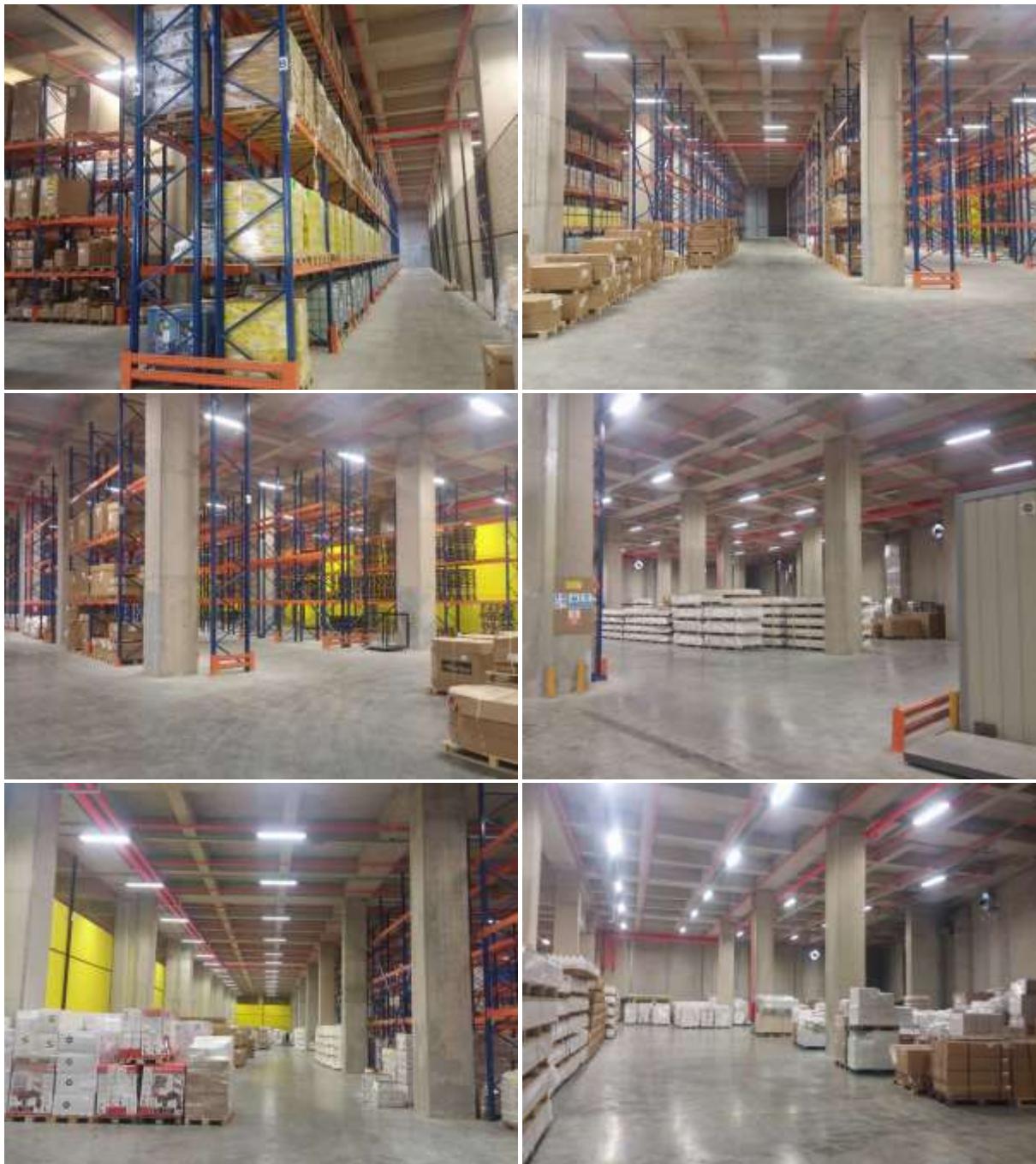






1.Bodrum Kat:



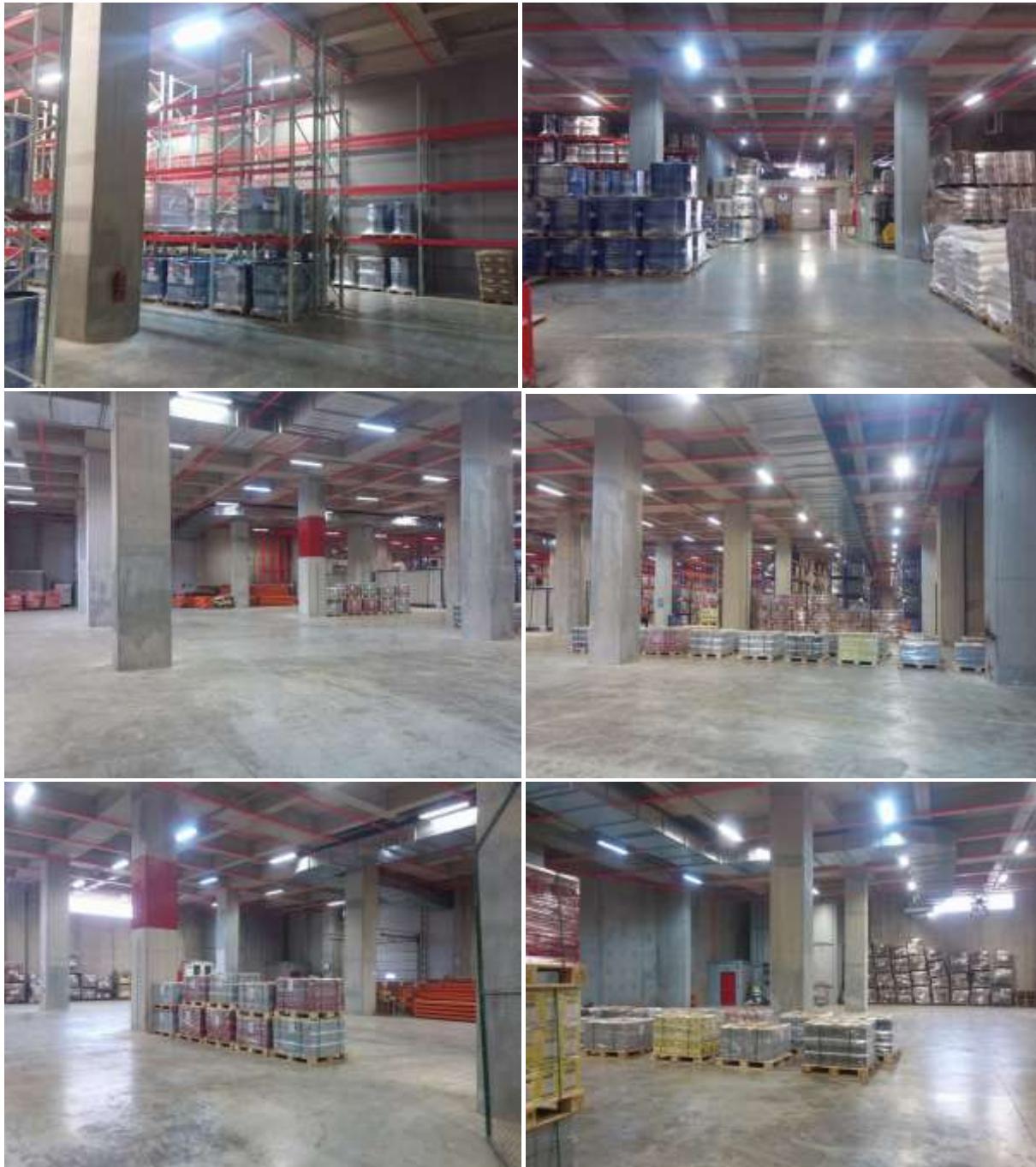


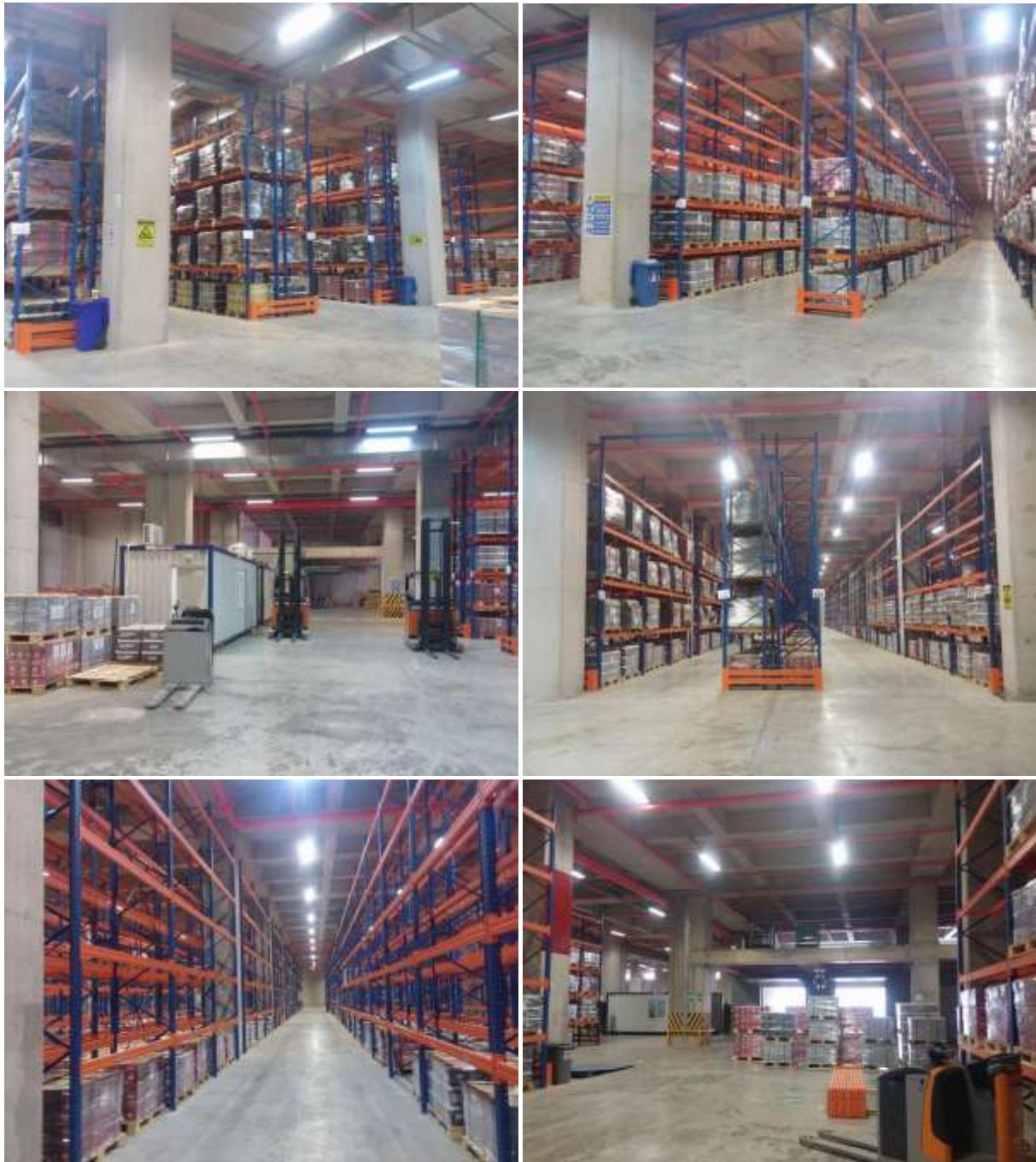




2.Bodrum Kat:







## BÖLÜM 5

### 5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme 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 km<sup>2</sup> 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 Boylamıdır. 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 ilçeye merkezlerini 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 <sup>(1)</sup>																			
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 929 985	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	106,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 <sup>(2)</sup>	71 517 100	35 801 164	35 615 946	53 611 723	26 346 606	26 664 917	17 965 377	8 954 348	8 951 029	106,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 <sup>(3)</sup>
2009	72 561 312	36 462 470	35 098 842	54 897 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 583	8 881 110	106,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,9	24,3	24,6	2009
2010	73 722 980	37 043 182	35 679 806	56 222 356	28 309 856	27 913 500	17 588 832	8 734 326	8 766 306	106,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 502 954	37 191 316	57 385 706	28 853 676	28 512 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	106,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 218	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	106,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,8	2012	
2013 <sup>(4)</sup>	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	106,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 <sup>(5)</sup>
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	36 765 990	35 510 192	6 469 722	3 228 312	3 181 410	106,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,9	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 053	39 511 191	38 229 862	72 523 134	36 376 385	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	106,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 659	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	106,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2006 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016  
 (1) Cenazeyle gelen nüfus 1945 ve 1955 yılı arasındaki ortalamadan tahmin edilmiştir.  
 (2) İl, İlçe, Belde/Belediye ve Köylerde gelen nüfusların hesaplanması, Nüfus ve Vatandaşlık İlgisi Genel Müdürlüğü (EVIGM) tarafından, yaşta mevzuat ve stanı, kayıtlar upraca tabii. Adres Veri Tabanı (AVT) üzerinde yerleşen yerlerin yerine, yaşta ve stanla uyumlu bir şekilde güncelleştirilmiştir.  
 (3) Bir önceliği yila göre "il ve İlçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki böyle farklılıkların ana nedeni, 6747 sayılı Yasa uyarınca yapılan İdari İmtiyaç Değişiklikleridir.  
 (4) Bir önceliği yila göre "il ve İlçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki böyle farklılıkların ana nedeni, 6368 sayılı Yasa uyarınca yapılan İdari İmtiyaç Değişiklikleridir.

## 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 karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözüke 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 yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

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

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

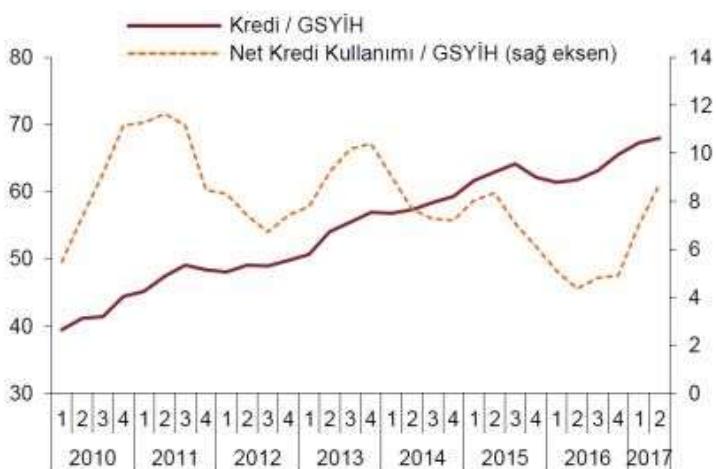
2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadeli yatırımlar seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

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 müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünümeye 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 dalgalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'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 karşı 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.

#### Yurtçi 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 değişimini olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYH verisi tahminidir.

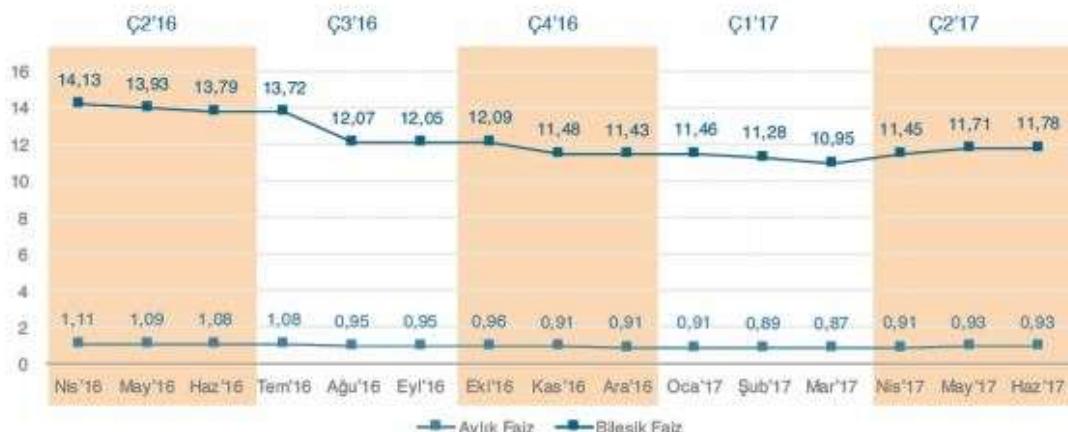
Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin 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 başlamış (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 dalgalandmaktadır. 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)

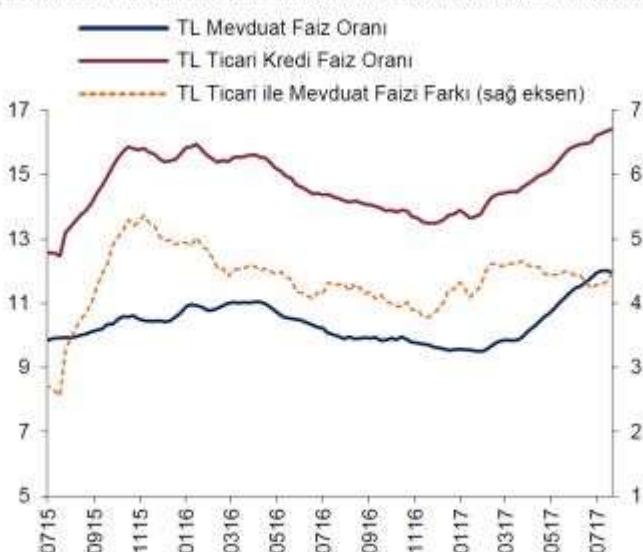


Kaynak: TCMB ve GYODER

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

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

### Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönen	Q1'15	Q2'15	Q3'15	Q4'15	Q1'16	Q2'16	Q3'16	Q4'16	Q1'17
<b>Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)</b>	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
<b>Kullandırılan kredi sayısı (adet)</b>	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. Yılsunu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

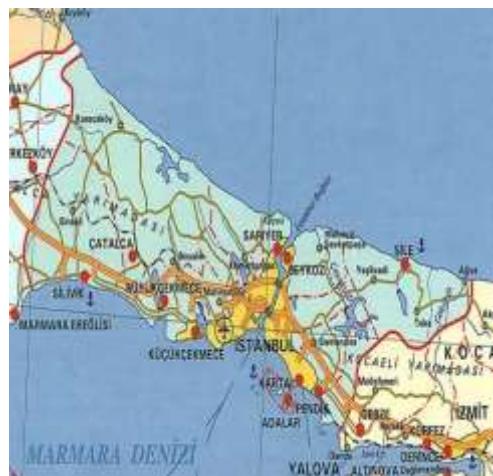
## 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### İSTANBUL İLINE AİT BİLGİLER

#### COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul il toprakları toplam 5.512 km<sup>2</sup> 'lik bir alanı kaplamaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımadada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.712 km<sup>2</sup> '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 taşımaclığını 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 uçuşlarındaki artıları gösteren istatistikler verilmiştir.

### ATATÜRK VE SABIHA GÖKÇEN HAVALİMANLARI

Yıllar	İstanbul Havalimanı Yolcu İstatistikleri - Yıllara göre (Rakamlar Milyon'dur)																
	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 ihtiyaça 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.

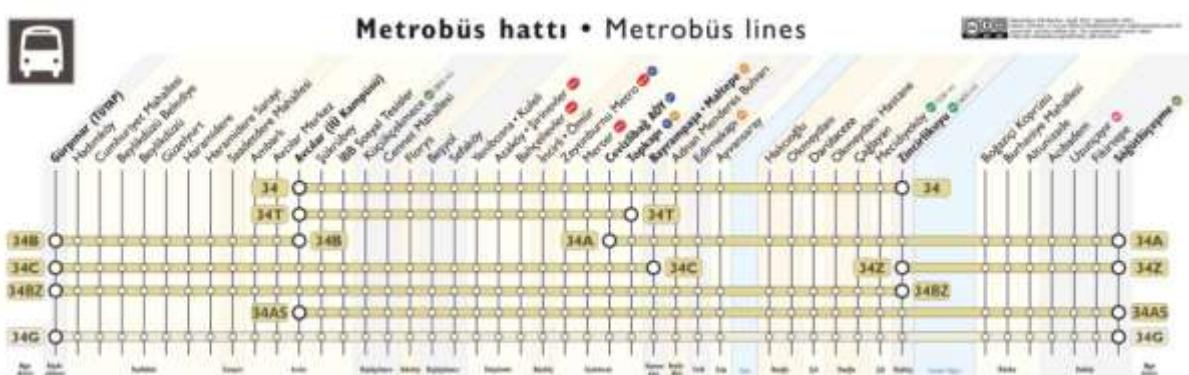


Uluslararası işlevinin yanı sıra şehir içi ulaşımda önemli bir yer tutan deniz yolu ulaşımı her gün milyonlarca İstanbullu iki kıta arasında en hızlı şekilde ulaştırmak için çalışmaktadır. Şehir içi deniz yolu ulaşımında Kadıköy, Üsküdar, Beşiktaş, Karaköy, Eminönü ve Sirkeci iskeleleri başlıca noktalardır. 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 sağılayan 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 vasıtıyla Tuzla'nın bilinen en eski tarihi ile ilgili bilgiler elde edilmiştir. Aynı okulun bahçesinde 1965 yılında yapılan arkeolojik araştırmada ise yine aynı döneme ait ağırlıksız 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 BİLİNEN 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 İÖ, 546-545 tarihinden itibaren 200 yılı aşkın bir süre Perslerin egemenliği altında kaldılar. Perslerin, Büyük İskender'e yenilmesi sonucunda Zipotes, Bitinleri tekrar bağımsızlığına kavuşturdu ve kendisi kral unvanını aldı. Böylece ilk olarak bölgede siyâsî birlik oluşturuldu. (İÖ, 297)

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

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

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

## ROMA VE BİZANSLILAR DÖNEMİ

Bitinya Kralı IV. Nikomedes'in vasiyeti üzerine Bitinya'nın Roma'ya bırakılması üzerine Tuzla ve 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 köydi. 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 kuzeyde 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 çıkıntı olarak göze çarpar. Araziler genellikle engebelidir. Yükseklik Akfırat ve Orhanlı Beldelerinde 250-300 metreyi bulur. En yüksek yer 300 m ile Akfırat'tadır.



Tuzla İlçesi, 138 km<sup>2</sup> yüz ölçüümüne sahip olup mahalle sayısı 16 dır. Tuzla İlçesini güney ve kuzey şeklinde ikiye bölen D-100 Otoyolu kuzeyine doğru gidildikçe rakım ve engebeli arazi artmakta iken D-100 Otoyolunun güneyi düz bir arazi yapısına sahiptir. Tuzla merkezde ortalama rakım 48 m dir.

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

Yıllara Göre Tuzla Nüfusu

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

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

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

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

Formula 1 İstanbul Yarış Pisti ve Tesisleri Projesi, Tuzla ilçemiz sınırları içerisinde bulunmaktadır ve toplam 2,215,000 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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, Tuzlumızın 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 bağlantı 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 karelük 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 bağlantı hizmeti değil, dünyaca ünlü markaların bulunduğu mağazaların, yeme içme alanlarının, Türkiye'nin en hızlı roller coasterile 150.000m<sup>2</sup>'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 palsy gibi hastalıkların tedavisinde rehabilitasyon amacıyla, stres bozukluğu, nörovejetatif distoniler örneklerinde gibi genel stres bozukluklarında 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 değerlendirme 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 bekłentisi 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

Sayfa 42 | 72

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 [www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

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 içermeden 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 yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverisizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, esdeger bir varlığın ister satın alma ister yapılmaya edinmeye edinilen 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 ulaşırıma sürecinin değerlendirmeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli 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  $28.000 \text{ m}^2$  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. ( $2.667 \text{-TL/m}^2$ )

#### **\* 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  $8.916 \text{ m}^2$  arsa için 21.900.000-TL istenilmektedir. Emsal konumu, reklam kabiliyeti ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. ( $2.456 \text{-TL/m}^2$ )

#### **\* 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  $12.524 \text{ m}^2$  arsa için 23.000.000-TL istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, halihazırda üzerinde yapılar olması, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. ( $1.836 \text{-TL/m}^2$ )

#### **\* 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  $13.930 \text{ m}^2$  arsa için 7.380.000-USD (yaklaşık 28.118.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlı durumdadır. ( $2.019 \text{-TL/m}^2$ )

#### **\* 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  $8.800 \text{ m}^2$  arsa için 20.500.000- TL istenilmektedir. Emsal, yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. ( $2.330 \text{-TL/m}^2$ )

#### **\* 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  $5.750 \text{ m}^2$  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. ( $2.209 \text{-TL/m}^2$ )

**\* 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 ayrık nizam, 0.80 Emsal, Hmax:12.50 m yapılışma şartlarını haiz  $5.337 \text{ m}^2$  arsa için 2.800.000-USD (yaklaşık 10.668.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılışma 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 m<sup>2</sup> alanı arsa üzerine betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş, yaklaşık 7 yaşında, 11.200 m<sup>2</sup> depo, 3.200 m<sup>2</sup> idari bölüm olmak üzere toplam 14.400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanı arsa üzerinde 2 kat şeklinde inşa edilmiş, depo bölümünde H 14 m, her bir kat 3220 m<sup>2</sup>, idari bölüm 1400 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 9000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanı parsel üzerinde 10.000 m<sup>2</sup> kot 1 katı ve 6.000 m<sup>2</sup> giriş katı olmak üzere toplam 16.000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına, kot 1 de 3.500 m<sup>2</sup>, giriş katında 4.000 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 7.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanı parsel üzerinde bodrum katı 2.000 m<sup>2</sup> alanı ve H:5 m, 1.katı 12.000 m<sup>2</sup> ve H:6 m, 2.katı 12.000 m<sup>2</sup> ve H:7 m, 3.katı 12.000 m<sup>2</sup> ve H:10 m, toplam kapalı kullanım alanı 38.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> alanı parsel üzerinde bodrum katı 1.000 m<sup>2</sup> alanı ve H:4 m, zemin katı 1.000 m<sup>2</sup> ve H:7.70 m, 1.katı 1.000 m<sup>2</sup> ve H:7.70 m, olmak üzere toplam 3.400 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına ve 1.700 m<sup>2</sup> açık kullanım alanına sahip, ayrıca iç bölümde 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanlı parsel üzerinde 21.000 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>)

**# 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 m<sup>2</sup> depo ve 1.890 m<sup>2</sup> ofis alanı, Zemin Kat 6.137 m<sup>2</sup> depo olmak üzere toplam 16.091 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/Ay)

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Tuzla OSB içerisinde yer alan 20.000 m<sup>2</sup> alanlı parsel üzerinde inşa edilmiş 16.000 m<sup>2</sup> depo ve 1.000 m<sup>2</sup> ofis olmak üzere toplam 17.000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına ve 1.500 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> depo ve 900 m<sup>2</sup> idari bölüm olmak üzere toplam 10.000 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/Ay)

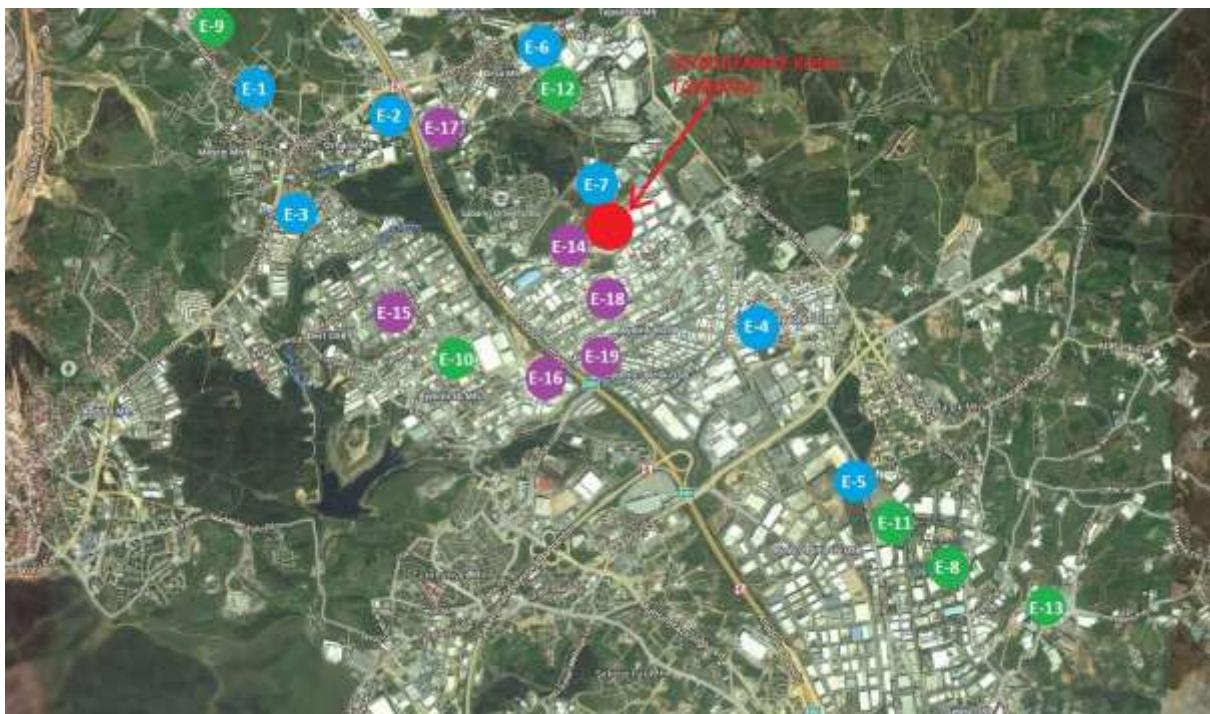
**\* Emsal-18: Coldwell Banker Star Gayrimenkul: 0 546 948 85 76**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu olduğu ve ulaşımının Sanayi Caddesi üzerinden sağlandığı beyan edilen, 6.200 m<sup>2</sup> depo ve 300 m<sup>2</sup> idari bölüm olmak üzere toplam 6.500 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>, Zemin kat H:9 m, 10.000 m<sup>2</sup> depo ve 2 katlı 3.500 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip idari bölüm olmak üzere toplam 23.500 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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

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

##### OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Bölgede trafik yoğunluğunun yüksek olması.

#### 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde 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 kullanımına 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 beklentisine 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	17.425,92	8.916	8.800	5.750	28.000
BİRİM M <sup>2</sup> 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%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>2.410</b>	<b>2.112</b>	<b>2.469</b>	<b>2.342</b>	<b>2.720</b>
<b>Salt Arsa Değeri</b>		(1 / 1) X 2.410 TL/M <sup>2</sup> X 17.425,92 m <sup>2</sup> = <b>41.996.000 ₺</b>			

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 2.410.- TL/m<sup>2</sup>, taşınmazın toplam arsa değeri için ise yaklaşık **41.996.000-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 m<sup>2</sup> birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m<sup>2</sup> birim mal yet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.021,-TL dir. Yapı 2014 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, bakımlı olması nedeniyle amortisman indirgemesi yapılmamıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO
Toplam İnşaat Alanı	44.597,00 m <sup>2</sup>
İnşaat Birim m <sup>2</sup> Değeri (IV-B)	1.021 ₺/m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Maliyeti	45.533.537,00 ₺
Saha Düzenlemesi	700.000,00 ₺
Hafriyat Giderleri	2.276.676,85 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri	48.510.213,85 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)	48.510.000,00 ₺

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

<b>Arsa TOPLAM DEĞERİ =</b>	2.410 TL/M <sup>2</sup>	X	17.425,92 M <sup>2</sup>	=	<b>41.996.000 .-TL</b>
<b>İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ</b>	1.087,74 TL/M <sup>2</sup>	X	44.597,00 M <sup>2</sup>	=	<b>48.510.000 .-TL</b>
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>90.506.000 .-TL</b>

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamlar sonucu, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değerine göre taşınmaz arsa değeri 41.996.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 48.510.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri **90.506.000.-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 m<sup>2</sup> birim fiyatı tespit edilmiştir.

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)**

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

Düzeltilmiş m<sup>2</sup> birim fiyat tespitinde kullanılan emsallerin 2. bodrum katı, çatı katı veya asma katı bulunmamakta, bölge genelinde yapıların bodrum kat + zemin kattan oluşan değeri gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri hesaplanırken, 2. Bodrum kat, 2. Bodrum-asma kat, 1. Bodrum-asma kat, zemin-asma kat ve çatı katı m<sup>2</sup> birim fiyatı olarak düzeltilmiş birim değer olan 2.700.-TL/m<sup>2</sup>'nin 1/2'si kabul edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

<b>Kat</b>	<b>İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Toplam Değer (TL)</b>
2.Bodrum Kat	10354	2.700.-TL/m <sup>2</sup>	27.955.800 TL
2.Bodrum-Asma Kat	700	1.350.-TL/m <sup>2</sup>	945.000 TL
1.Bodrum Kat	10759	2.700.-TL/m <sup>2</sup>	29.049.300 TL
1.Bodrum-Asma Kat	815	1.350.-TL/m <sup>2</sup>	1.100.250 TL
Zemin Kat	10105	2.700.-TL/m <sup>2</sup>	27.283.500 TL
Zemin-Asma Kat	1149	1.350.-TL/m <sup>2</sup>	1.551.150 TL
Çatı Katı	10715	1.350.-TL/m <sup>2</sup>	14.465.250 TL
	44.597	2.295.-TL/m <sup>2</sup>	102.350.250 TL

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlendirmeye konu olan 1990 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **102.350.250.-TL**'dir.

#### 7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALIZI 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 %11 fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında kullanılan depo emsalleri, taşınmaza benzer şekilde çok katlı inşa edilmiş olmakla birlikte, bahse konu taşınmazın parsel yüzölçümü ve kapalı alan miktarı irdelendiğinde, bölge genelinde parsel yüzölçümü ve kapalı alan miktarı arasındaki orandan yüksektir. Parselin 3 yola cepheli olması ve topografik yapısı, kapalı alan miktarının emsal harici kat oluşturulması nedeniyle yüksek olmasına sebep olmuştur. Arsa yüzölçümünün kapalı alan miktarına oranı, bölge genelinde uygulanan orandan daha yüksek olduğundan, “**Maliyet Yaklaşımı**” ile bulunan değerin taşınmazın gerçekçi Pazar değerini göstermediği düşünülmekte; bu nedenle “**Pazar Yaklaşımı**” yöntemi ile elde edilen değerin nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaati oluşmuştur.

#### 7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)

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

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](http://www.bilgidegerleme.com)

Sayfa 52 | 72

Düzeltilmiş m<sup>2</sup> birim kira değeri tespitinde kullanılan emsallerin 2. bodrum katı, çatı katı veya asma katı bulunmamakta, bölge genelinde yapıların bodrum kat + zemin kattan oluşan olduğu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın kira değeri hesaplanırken, 2. Bodrum kat, 2. Bodrum-asma kat, 1. Bodrum-asma kat, zemin-asma kat ve çatı katı m<sup>2</sup> birim kira değeri olarak düzeltilmiş birim değer olan 17,41.-TL/m<sup>2</sup>'nin 1/2'si kabul edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

<b>Kat</b>	<b>İnşaat Alanı</b>	<b>M2 Birim Fiyat</b>	<b>Kira Değeri</b>
2.Bodrum Kat	10.354,00 m <sup>2</sup>	17,41.-TL/m <sup>2</sup>	180.263 TL
2.Bodrum-Asma Kat	700,00 m <sup>2</sup>	8,71.-TL/m <sup>2</sup>	6.094 TL
1.Bodrum Kat	10.759,00 m <sup>2</sup>	17,41.-TL/m <sup>2</sup>	187.314 TL
1.Bodrum-Asma Kat	815,00 m <sup>2</sup>	8,71.-TL/m <sup>2</sup>	7.095 TL
Zemin Kat	10.105,00 m <sup>2</sup>	17,41.-TL/m <sup>2</sup>	175.928 TL
Zemin-Asma Kat	1.149,00 m <sup>2</sup>	8,71.-TL/m <sup>2</sup>	10.002 TL
Çatı Katı	10.715,00 m <sup>2</sup>	8,71.-TL/m <sup>2</sup>	93.274 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>44.597,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Ort. birim fiyat: 14,80.-TL/m<sup>2</sup></b>	<b>659.970 TL</b>

**Tasınmazın Aylık Kira Değeri** (1 / 1) x 14.80 TL/M<sup>2</sup> x 44.597,00 m<sup>2</sup> = **659.970 TL**

Tasınmazın Yıllık Kira Değeri 659.970 TL x 12 = 7.919.635 TL

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlendirmeye konu olan 1990 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **659.970,00-TL**, yıllık kira değeri ise **7.919.635.-TL**'dir.

## **7.6 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMEYENLERİN NIÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKFİCİLERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

## **7.7 YASAL GEREKLERIN 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 depo binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklılığı 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 TAKDİRİ

Rapor içerisinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyülüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 102.350.250.-TL (Yüzuki Milyon Üç Yüz Elli Bin İki Yüz Elli Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

1990 NOLU PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	102.350.250-TL	26.812.210.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 120.773.295,-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

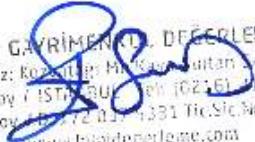
SPK Lisans No: 403170



**Esra BAŞÇINAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488

  
BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Merkez: Kadıköy Mah. Kaya Sultan Sk. No:77/8  
Kadıköy / İSTANBUL / 34742 / 0216 410 26 78  
Erenköy: 3472 017 4331 Tic. Sic. No:733439  
[www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

## BÖLÜM 9

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

### TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

Tü	İSTANBUL	 <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf			
İlçe	TUZLA							
Mahalle								
Köy	ORHANLI							
Sokak								
Mevki								
Satış Bedelli		Parça No.	Ada No.	Parceli No.	ha	m²	dm²	
12.355.000,00		C228814A1C		1-900	17.425,92 m²			
<b>GAYRİMENKULÜN</b>	Niteligi	Arsa						
	Sının	Planonadır						
	Edinme Siebebi	Tümüne TUZLA BELEDİYESİ - (İSTANBUL) adına kayıtlı Ama REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemi olmaz.						
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Genel		Vəydiyyə No.	Cit No.	Sahibe No.	Sira No.	Tarix:	Genel	
Cit No.	14484	80	TR00		01/08/2013	Cit No.		
Sahibe No.						Sahibe No.		
Sira No.						Sira No.		
Tarix						Tarix		

  
 Mülkiyetin genel idari işlerin de yerine getirilmesi, mülkiyetin korunması  
 ve mülkiyetin hizmeti sunulması konularında yetkili olan Təsdiq Mərkəzindən  
 təsdiq edilmişdir.

## TAKBİS BELGESİ

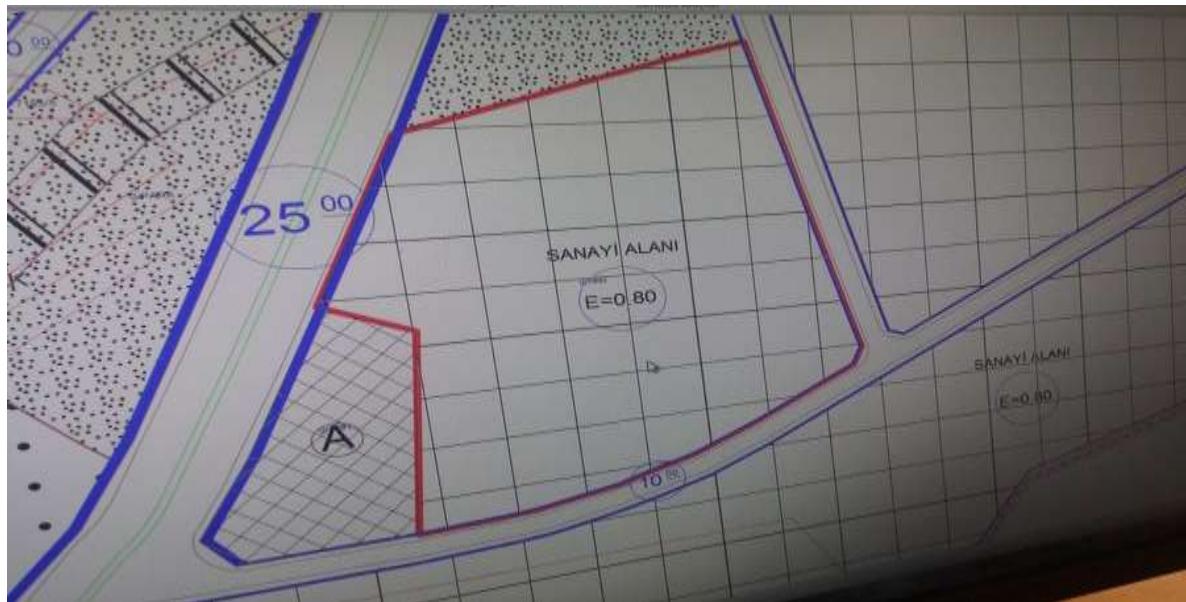
### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:ADEM PEKER	Tarih:11/10/2017 10:54:08 AM
MahalleNo:014917339493	BekontNo:20171110-2317-YD0124
	BağvuruNo:33949
Tasnimat Tipi:	AnaTasnimat
Tasnimat ID:	22208093
İl/İlçe:	İSTANBUL/TÜRKİYE
Kurum Adı:	Türk TM
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI M
Mevkii:	
Cilt/Sayfa No:	61/5951
Kayıt Durumu:	Aktif

### MÜLKIYET BİLGİLERİ

(Nisne) Sistem No	Malik	Eti Birliği No	Nisne Fay/Fayda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeşilise	Tercih Sebebi-Tarih-Yeşilise
(NL) 107555548	(BB:61305583) REYDAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORGANİZASYONU A.Ş.	-	1 / 1	29053.36	Türkia TM Tüzel Hizmetlerinin Ücretleri Değişikliği 10/05/2010 - 544%	-
(Rehîn) Alacaklıcları	Borc	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurumsal Tarih-Yeşilise	SDF Nakki
(EN:258) AKCAGAZ T.Ö.G. VEN:0150015264,	9600000.00TL	4,37değişken %	1/0	F.B.E.	Türkia TM 09/12/2015 - 21600	Yok

### İMAR DURUMU





T.C.  
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

16/11/2017

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

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

İlgi dilekçeniz tetkik edilmiş olup, Tuzla Orhanlı 1990 parsel sayılı yer 19.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında E:0,80, Hmax:2 kat yapılamma şartlarında Sanayi alanında kalmaktadır. Bahse konu parselde Sabiha Gökçen Havaalanı Doğal Maniada kaldığından Hmax:6,50m olarak uygulama yapılacaktır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

imzalandı  
İzzet GÖZEN  
İmar ve Şehircilik Müdür V.

EV BELEDİYESİ  
ELHİYET İMZALI İMZA  
EMLAK İMZA İMZA  
www.tuzla.bel.tr

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

[R:111770838]

Eyübü Çelebi Mahallesü Hatboyu Caddesi No:17 Tuzla/İSTANBUL  
Telefon No: 444 0 906 Faks No: (0216) 225 61 26  
e-Posta: [tuzla.bel.tr](mailto:tuzla.bel.tr)

Bilgi İzin : Sezda ÇARIKLİ  
Raporür  
Internet Adresi: [www.tuzla.bel.tr](http://www.tuzla.bel.tr)



**YENİ YAPI RUHSATI**

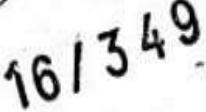
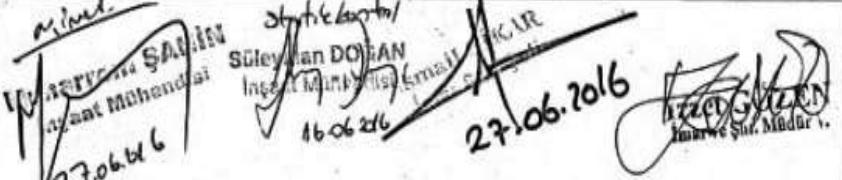
## **İŞİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI**

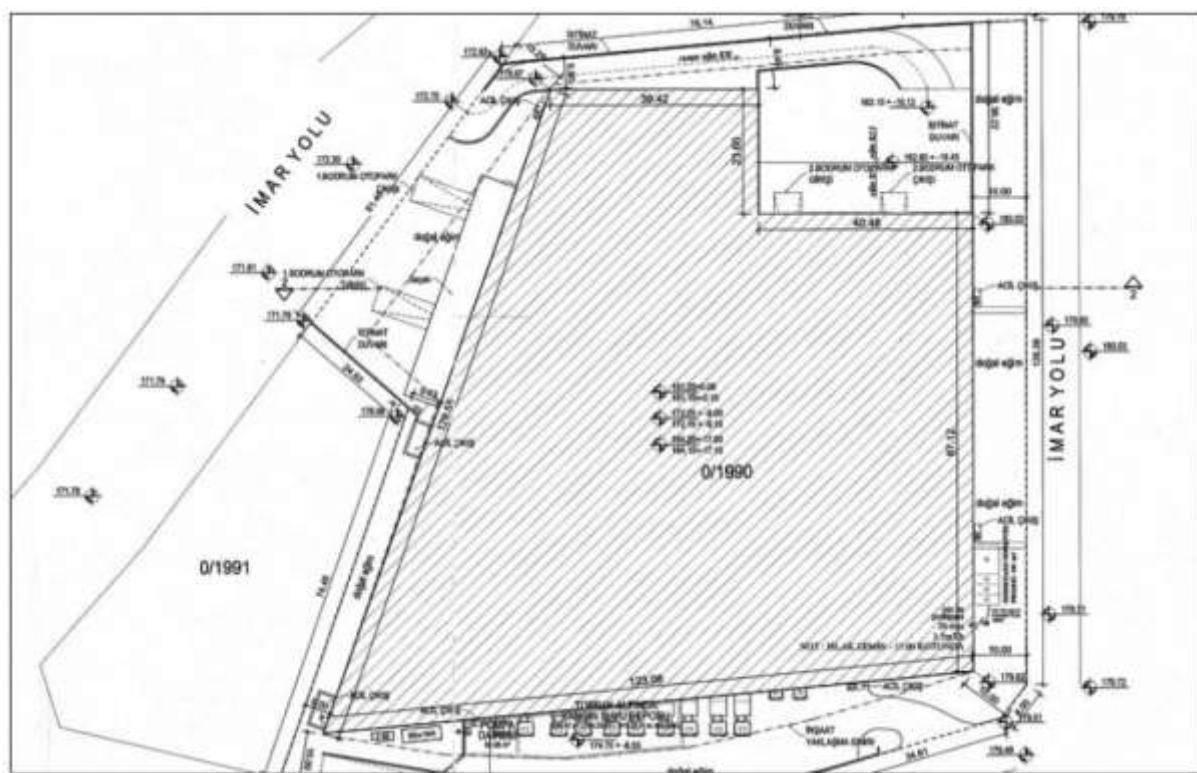
**TADİLAT RUHSATI**

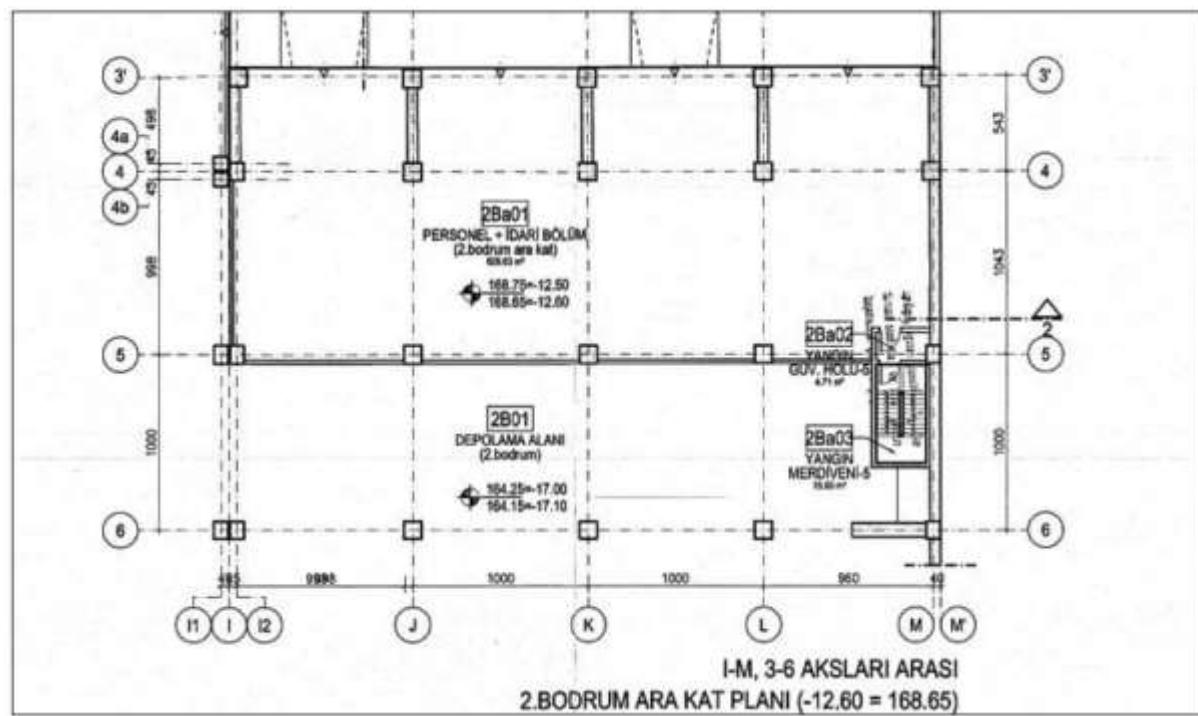
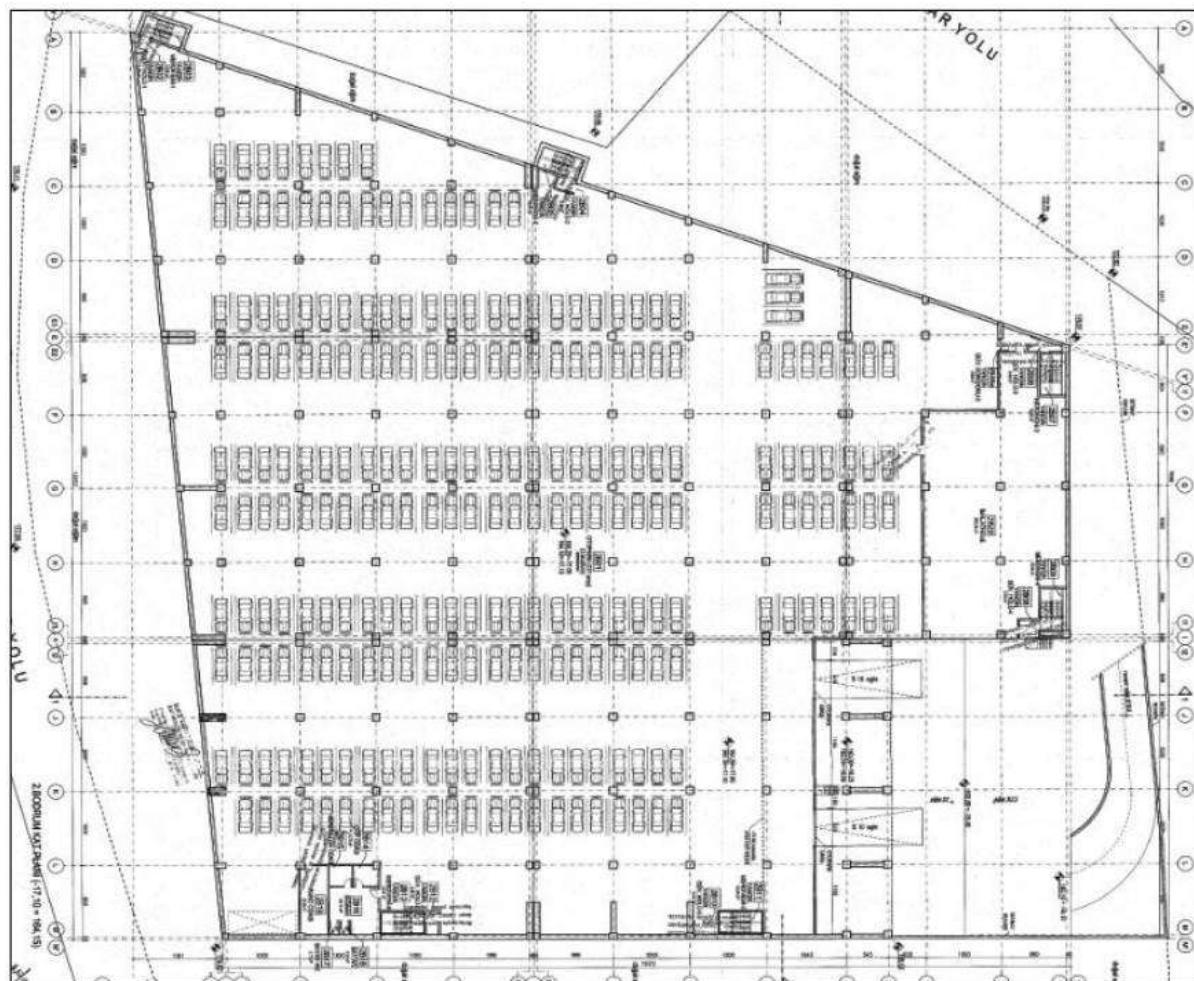
YAPI RUHSATI												112864046	
1.Ruhsat Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ				6.Ruhsat onay amacı:				9.Ruhsat onay tarihi:		10.Ruhsat no:	11.Bk ruhsat tarihi:	12.Bk ruhsat no:	
2.Ruhsat verilen şube/nin adresi:				<input type="checkbox"/> 1.Verilen <input type="checkbox"/> 10.Restoran				18.07.16		460/16	05.05.2014	404914	
İl:	İSTANBUL	İlçe:	TUZLA	<input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Gölyıldız me				13.Imar olan onay tarihi		14.Imar durumu tarihi	15.Imar durumu no	16.Zemin esbu onay tarihi	
Başlık:		Kayıt:		<input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişimi				19.03.2013		23.05.2016	2016E336	13.05.2014	
Başlığı:	TUZLA BELEDİYESİ			<input type="checkbox"/> 4.Etki limiti <input type="checkbox"/> 13.Fosforik				17.Parselasyon plan onay tarihi		18.Parselin kullanım amacı	19.Parselin alanı(m <sup>2</sup> )		
Mahalle:	ORTA	Mahalle tarihi kodu:	10	<input type="checkbox"/> 5.Kıl rafesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik Mekan				.....		SANAYİ ALANI	17425,92		
Meydan/İvâr/caddeler/lokak/kıme adı:	ÖZTAŞ SK.			<input type="checkbox"/> 6.Rev. <input type="checkbox"/> 15.Elektrik testesi				20.Tepsi leseli belgesi veren kurum		21.Tepsi leseli belgesi tarihi	22.Tepsi leseli belgesi no		
Cadde/Sokak tarihi kodu:	45	Dig. kap.no:	3	<input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 16.İsim değişikliği				TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		81.10.2013	14496		
Site adı:				<input checked="" type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.alıtlu duvar				23.QED raporu onay tarihi		24.Planların inşaat koşulları	25.Planların inşaat türümü tarihi	26.Parselin geçerlik tarihi	
3.Piye No:	G22B14AKC	4.Ada No:	*	5.Parcel No:	1990	6.Blok No:	*	7.Bağımızlık bölüm no:	*	*	*	18.07.2021	
8.Doluq				<input type="checkbox"/> 9.Bağıcı duvar				27.Oda sayısı,unes TC kimlik no		Şantiye Şefinin			
								ERKAN YİĞİT, YİĞİT METAL MAMÜLLERİNS.PLASTİK PAZ SAN.TİC.LTD.ŞTİ., 33061712902		42.Adi soyadı,unes TC kimlik no SINAN ÖZBAYRAM, YÜKSEK MAKİNA MÖHENDİSİ			
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ				32.Oda sayısı,unes TC kimlik no				8713		43.TC kimlik no 59332109612			
29.Vergi kimlik no: 7350941817				34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: İLYASBEY VERİ DAREESİ				35.Vergi kimlik no: 9893090435		44.Oda idd. no: 1015248			
30.Adres: ATATÜRK MAH. SEDİF CAD. MERCANİATŞ SİTESİ C-12/ BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				36.Sigorta idd. no: 40.Sıfırın adası adres:				38.Yapı mülakatlı yetki belge no: 0041312838817536		45.Sigorta idd. no: 46.Süslüme tarihi: 09.05.2016			
				ABDI İPEKİ MAH. 1558/3 SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 DARICA / KOCAELİ				41.Imza: 		47.Süslüme no: *			
Toplam: 1251 - Sanayi				42.Sıfırın adres:				48.Adres: ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. Evinpark SITESİ B BLOK 2.ÖRÜS NO: 2382 İÇ KAPI NO: 45.ATAŞEHİR / İSTANBUL		49.Imza: 			
Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler									
53.Benzer yapı sayı: 1				54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1				55.Yapıda konu türmizde(sayı): 1		56.Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 10759,06		57.Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 44596,99	
1251 - Sanayi				56.Toplam yapı sayı: 1				58.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1		60.Toplam konu türmizde(sayı): 3		61.Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 10759,06	
								62.Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 44596,99		63.Yapının yol kolu altı kat sayısı: 2		64.Yapının yol kolu 0500 kat sayısı: 1	
								65.Yapının toplam kat sayısı: 3		66.Sıfır kattı sayısı: 3			
67.Yapının yol kolu altı yükselti(m): 17				68.Yapının yol kolu 0500 yükselti(m): 11,6				69.Yapının toplam yükselti(m): 28,8		70.Sıfır kat yükselti(m):			
								71.Yapının sınıfı: B		72.Yapının grubu: C		73.1 m <sup>2</sup> maliyeti(TL): 466	
								74.Yapının maliyeti(TL): 20514615,4		75.Yapının enaz değer(TL): 4140398,50		76.Arka dahi yapının maliyeti(TL): 34655013,98	
								77.Firmadan düzenlenmesi gereken maliyet(TL): 20514615,4					

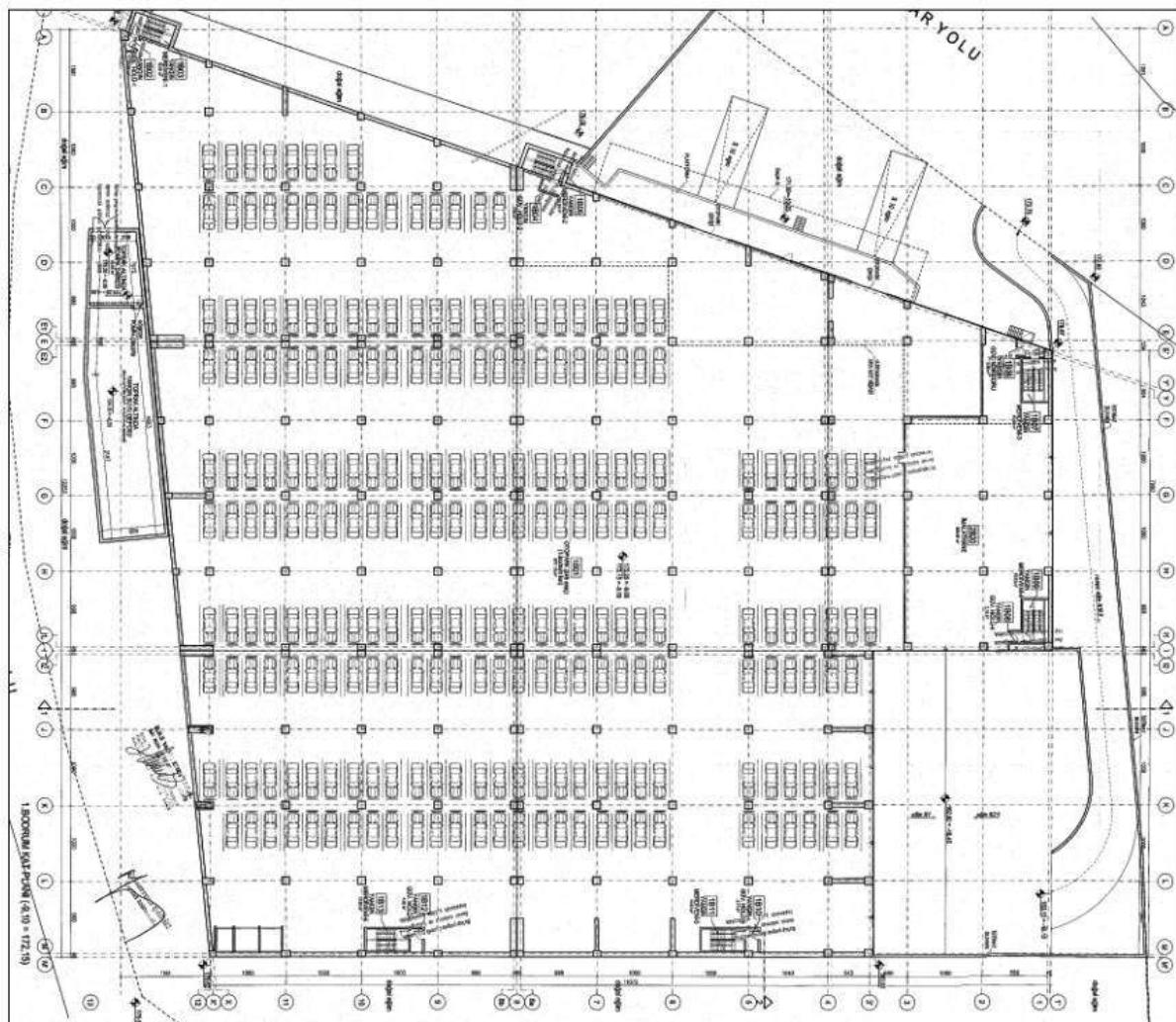
## **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

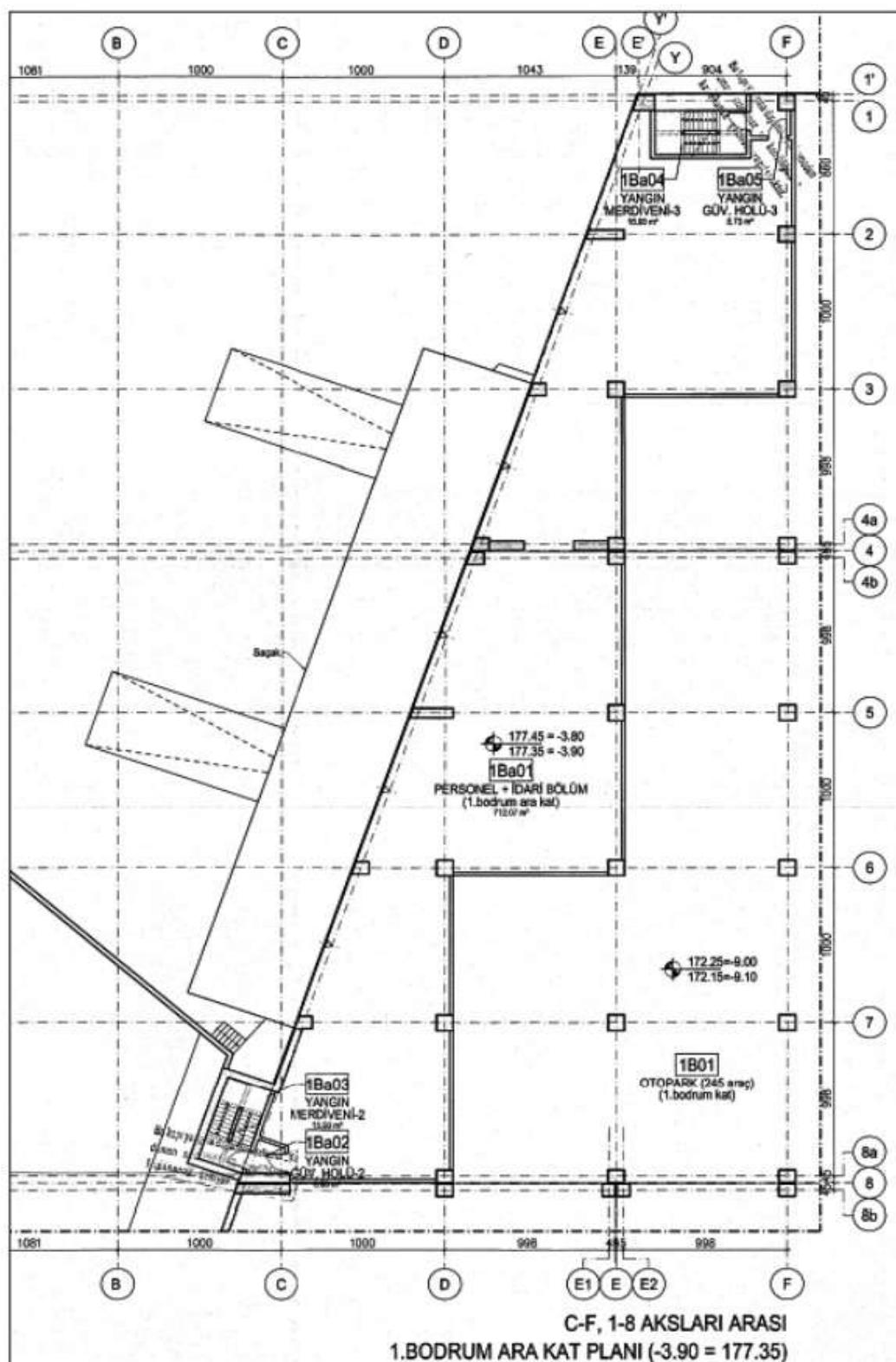
**MİMARI PROJE**

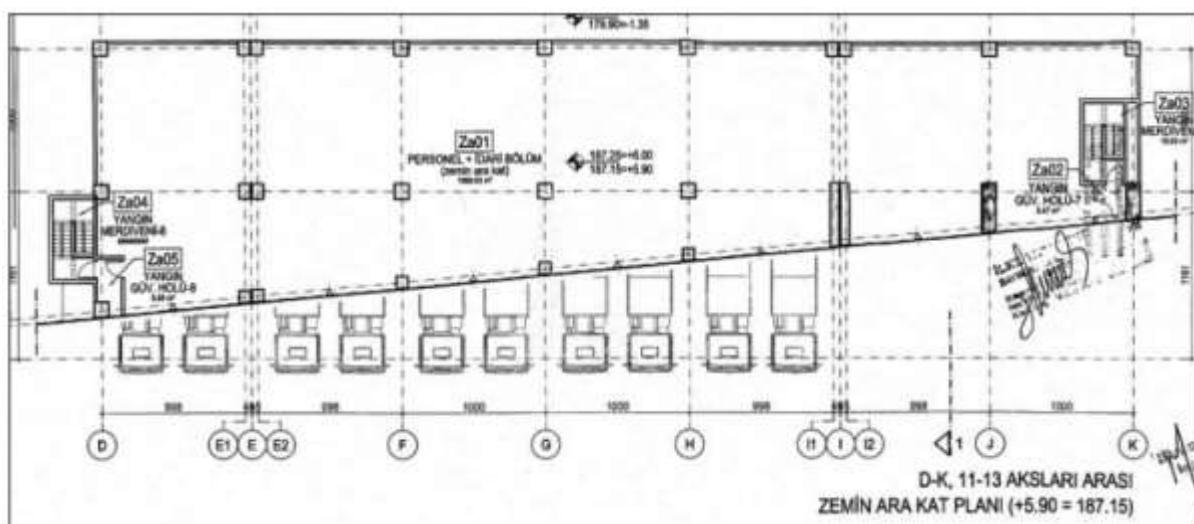
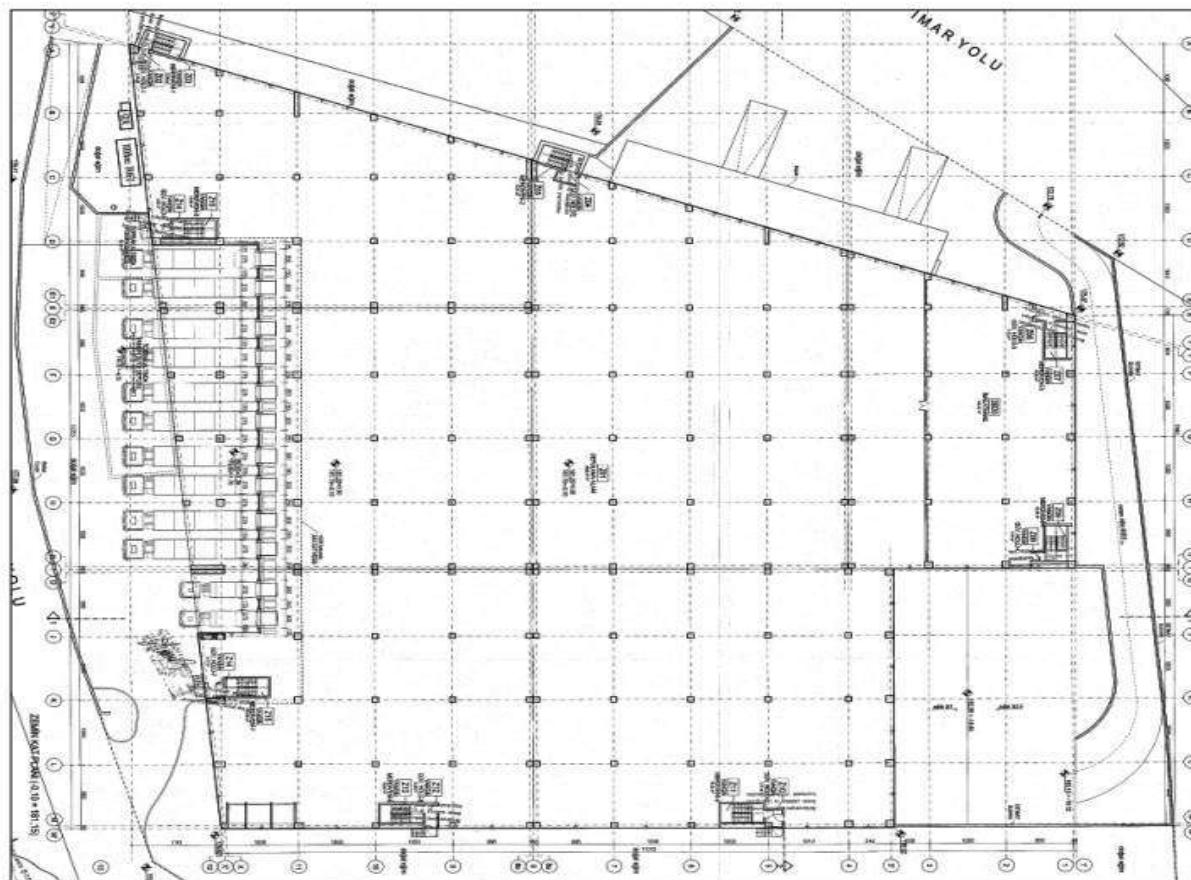
		<small>OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILOLAMAZ-KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ.</small> <small>* BU PROJEDEKİ TAŞİYICI SİSTEM MİMARI TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR</small> <small>* 5846 SAYILI FIKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLmadan PROJede VE PROJEdEKİ TAŞİYICI SİSTEMLDE DEĞİŞKLİK YAPıLAMAZ.</small>					
<small>H.HALİL MAH.ALİRIZA EFENDİ CAD.NO:25 K:3 D:17 GEBZE/KOCAELİ E-MAIL : penahmimarlik@hotmail.com TEL: 0 262 646 85 42 Fax: 0 262 646 86 50 - GSM:0 533 237 77 44</small>							
	<b>PROJE MÜELLİFİNİN</b>						
	ADI SOYADI MEHTAP YILMAZEL	ÜNVANI MİMAR	SİCİL NO 30279	TESCİL NO 41-0056	İMZASI 		
<b>ARSANIN</b>	İL İSTANBUL	İLÇE TUZLA	MAHALLE ORHANLI	PAFTA G22B14A1C	ADA -	PARSEL 1990	ALAN 17425.92m <sup>2</sup>
	<b>YAPININ</b>	HİZMET SINIFI 2-A	TAŞİYICI SİSTEM B.A.K.	KAT ADDEDİ 2BK+ZK	2.BODRUM KAT ALANI 12125m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞ. ALANI 48884m <sup>2</sup>	KAT YÜKS. 8.00-9.00m 12.00m
SAHİBİ 							
KULLANIM AMACI DEPO BİNASI							
<b>MESLEK ODASI ONAYI</b>			<b>YAPI DENETİM ONAYI</b>				
			 <small>İLKE YAPI DENETİM BİLGİNCİLİK VE İŞKAN BAKİNLİĞİ BELGE NO: 162</small>				
<b>BELEDİYE ONAYI</b>							
							

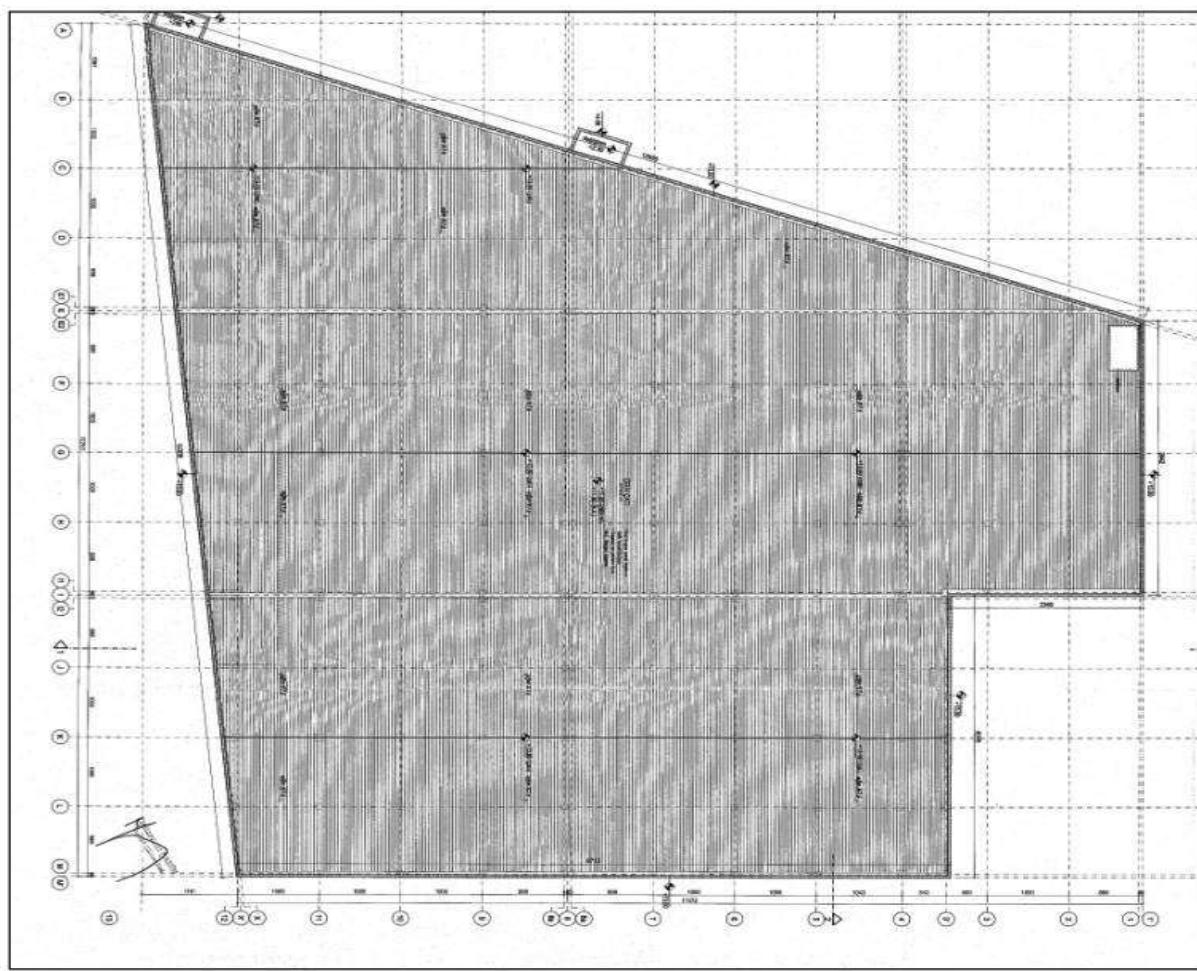


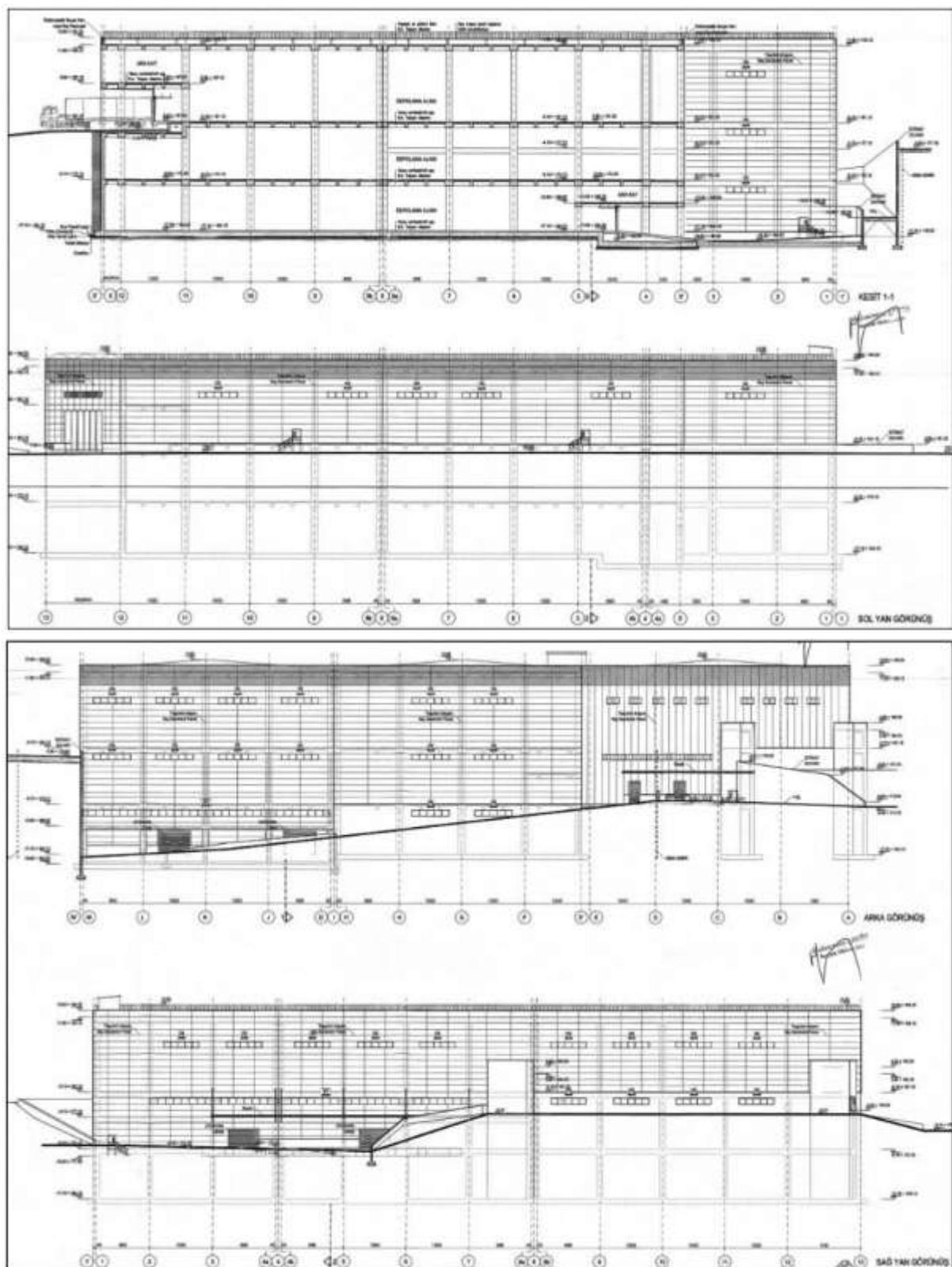












**DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**



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.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





Nevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**ŞİRKET YETKİ BELGESİ**

T.C.  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**835**  
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

**11539**

**14/12/2011**

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8  
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı 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 Organi'nın 02.12.2011 tarihli toplantılarında; anılan talebinizin olumlu karşılanması 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, değerlendirmeyi 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 sayfanızın ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gereği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU  
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

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