

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, ORHANLI MAHALLESİ, ESKİKÖY MEVKİİ, 1512 PARSEL
NUMARASINDA KAYITLI "SANAYİ BİNASI" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700022

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	9
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	11
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	13
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	14
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	14
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	14
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	14
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	16
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	21
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	33
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	33
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	34
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	34
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	34
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	35
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	39
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	39
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	39
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	39
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	42
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	43
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	44
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	44
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	44
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	45
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	45
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	46

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

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

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1512 Parsel numarasında kayıtlı "Sanayi Binası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

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

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

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

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Üsküdar/İSTANBUL’dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

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

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

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

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

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

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 6 | 64

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

1512 Parsel

Tuzla Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.47’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü:

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

Şerhler Bölümü:

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

Beyanlar Bölümü:

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

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

İpoteğe İlişkin Açıklama:

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

***Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

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

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

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Tuzla Belediyesi’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu, 1512 Parsel, 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve ayrık nizam, KAKS: 0.80, Kat: 2 şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur. Bahse konu parselde Sabiha Gökçen Havaalanı Doğal Maniada kaldığından Hmax:6.50 m olarak uygulanacaktır. Parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 10.47’de alınan değerleme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tuzla Belediyesi’nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu, 1512 Parsel, 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, “Sanayi Alanı, Ayrık Nizam, KAKS: 0.80, Kat: 2, Hmax:6.50 m” şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

Tuzla Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 1512 Parselin de içinde bulunduğu bölgede imar planlarına ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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

Üniversite Caddesi bölgenin ana arterleri arasında yer almakta olup yoğun bir araç trafiğine sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için bölgenin önemli kavşak noktalarından olan ve Üniversite Caddesi, Demokrasi Caddesi, Kanuni Caddesi gibi ana ulaşım arterlerinin kesişim noktasında bulunan ışıklardan Üniveriste Caddesi üzerinde güneydoğu yönde ilerlenirken Sabancı Üniversitesini yaklaşık 750 m geçtikten sonra ulaşım sağlanmaktadır. Yakın çevresinde genel olarak depo ve fabrika/imalathane olarak kullanılan büyük ölçekli müstakil yapılar, organize sanayi bölgeleri ve henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur.



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



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI







4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

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

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

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

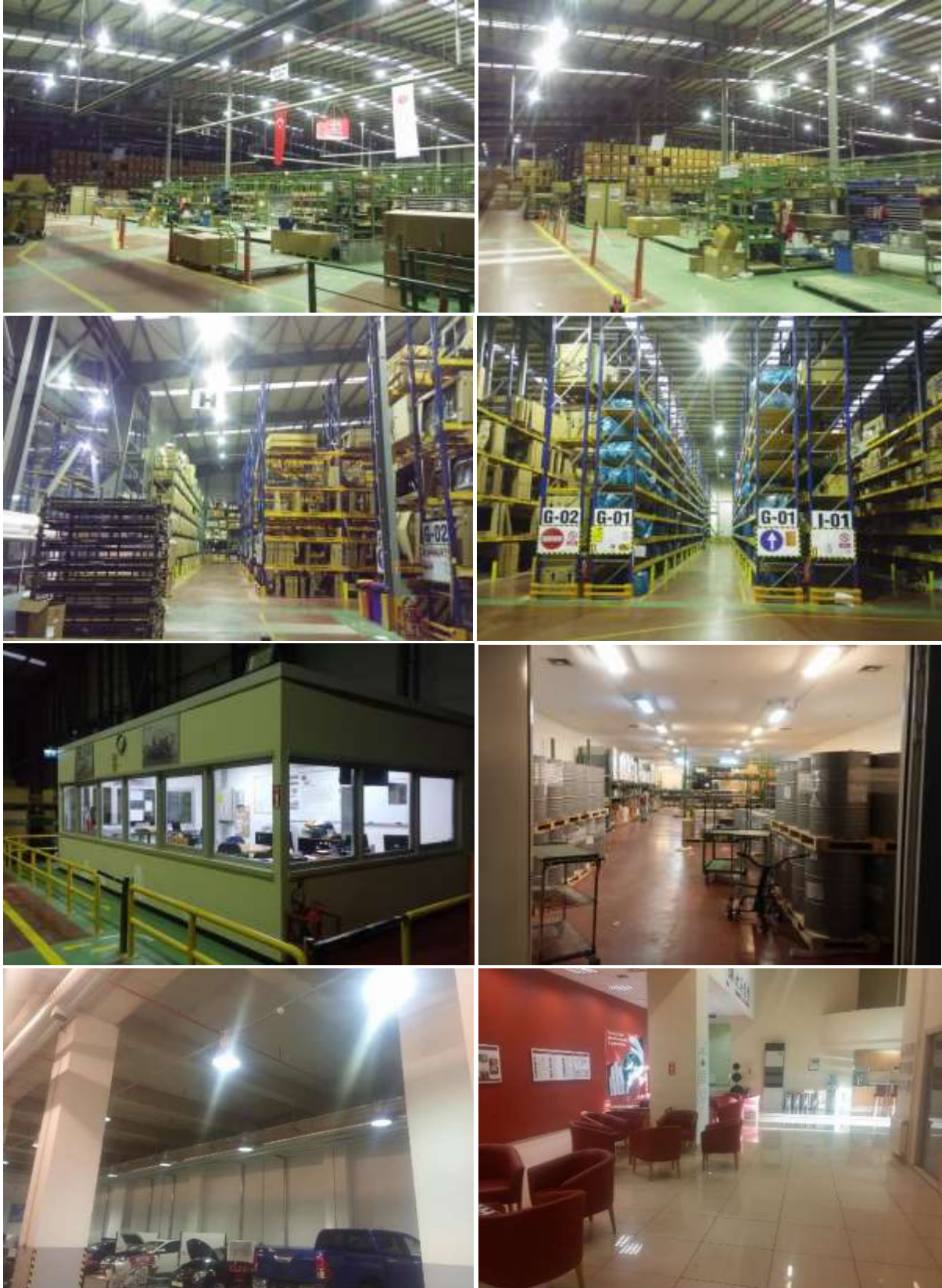
Projesinde B blok olarak adlandırılan resmi evraklarda ilave bina olarak geçen bölümün ise halihazırda komşuluğundaki A blok ile birleştirilerek Toyota Türkiye A.Ş. tarafından birlikte depo olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

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

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

sapladığı kapılar çelik malzemenen, ofis ve wc-lavabo kapıları ahşap panel malzemenen imal edilmiştir.



BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

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

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2016										Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016										
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female		Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾										Address Based Population Registration System (%)										
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 529 585	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007	
2008 ⁽¹⁾	71 517 100	36 901 164	36 615 946	53 611 723	26 946 806	26 664 917	17 965 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽¹⁾	
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 987 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 583	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009	
2010	73 722 908	37 043 182	36 679 886	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 580 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010	
2011	74 724 269	37 632 854	37 191 316	57 385 706	28 853 678	28 532 128	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011	
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012	
2013 ⁽¹⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	60 034 413	30 135 795	29 898 618	16 633 451	8 337 565	8 295 886	100,0	100,0	100,0	81,3	81,3	81,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽¹⁾	
2014	77 695 904	38 964 302	38 731 602	71 286 182	36 755 990	36 530 192	6 489 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014	
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015	
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 018	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016	

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

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

(2) İl, ilçe, belde ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, zgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca il/ilçe Adrese Veri Tabanı (İAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölüşüm ve sızet kısıtlı değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "İl ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölüşüm değişiklikleridir.

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

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

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

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

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

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

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

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

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

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

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

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

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

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

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

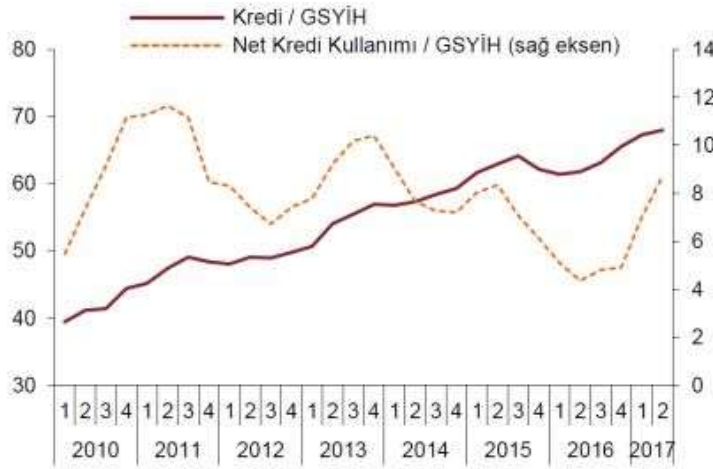
2013 yılı itibarıyla geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından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

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız

kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

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

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



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

Kaynak: TCMB

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

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

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017

üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

Konut Kredisİ Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

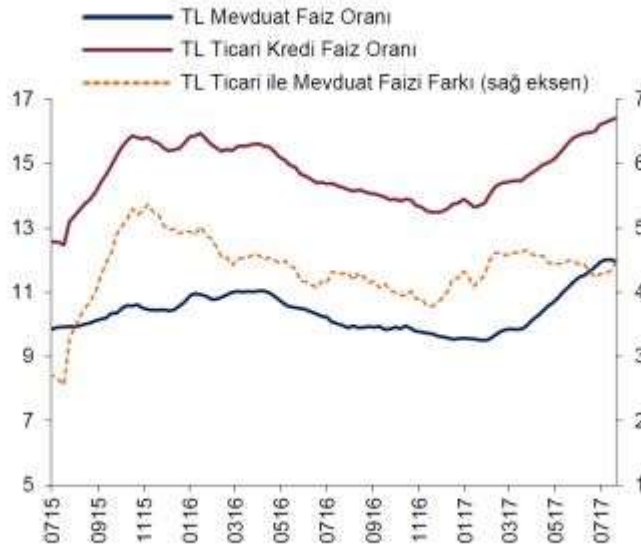


Kaynak: TCMB ve GYODER

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

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

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



Kaynak: TCMB

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

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Q1'15	Q2'15	Q3'15	Q4'15	Q1'16	Q2'16	Q3'16	Q4'16	Q1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

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

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

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

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

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





- İstanbul İli'nin Türkiye içindeki Konumu

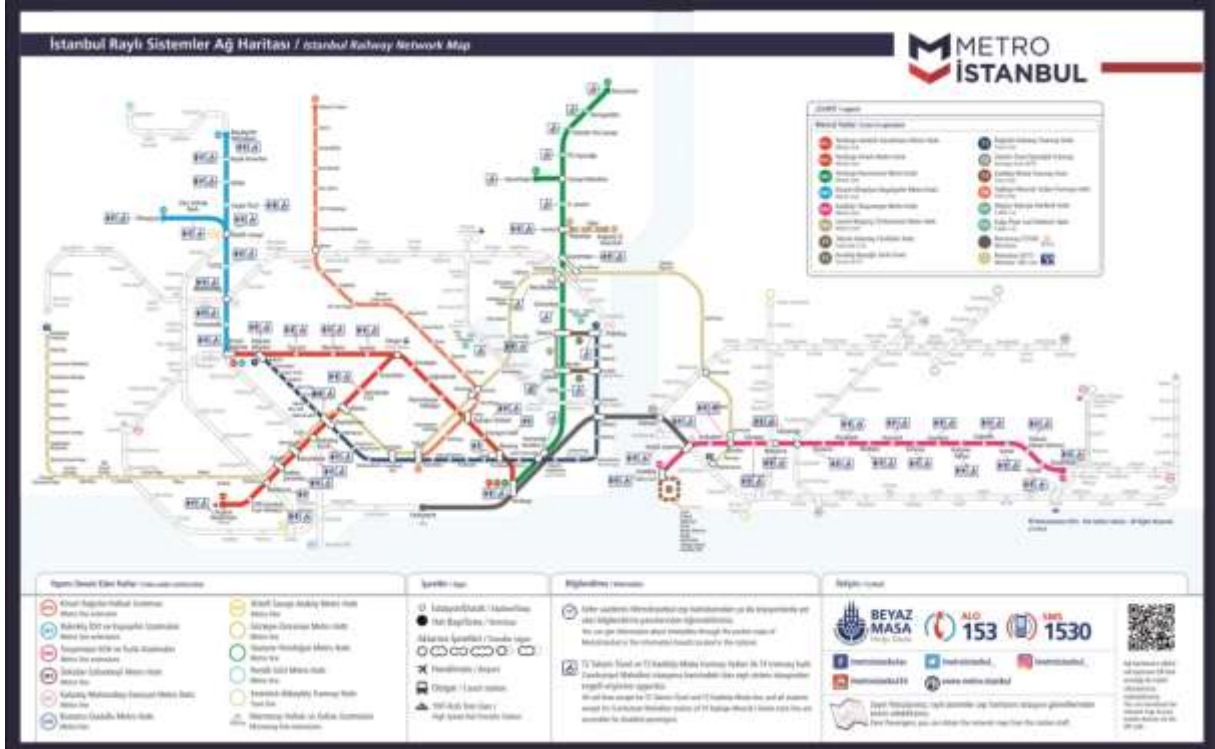
ULAŞIM

Karayolu

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

Demiryolu

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



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

Havayolu

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

ATATÜRK VE SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANLARI

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

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

3.HAVALİMANI PROJESİ



Eylül ayı sonu itibariyle proje %68 oranında tamamlanmış durumdadır.



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

Deniz Yolu

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



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



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

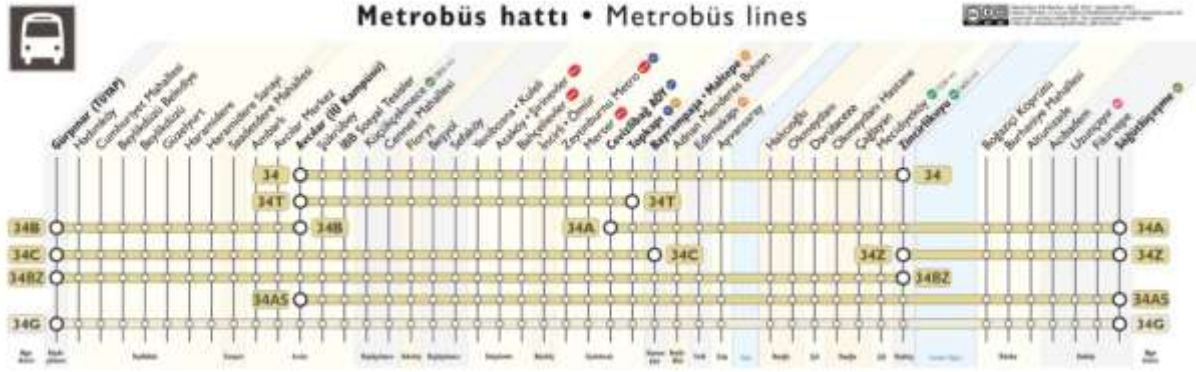
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

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

Sayfa 25 | 64

Şehir İçi

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



TUZLA İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Tarihî süreç içerisinde Orta Anadolu'da görülen Neolitik yaşam biçimi; muhtemelen çanak Çömleksiz Neolitik (Yeni Taş Çağı) Dönem'in sonlarına ve Çanak Çömlekli Neolitik Dönem'in başlarına doğru 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 vasıtasıyla Tuzla'nın bilinen en eski tarihi ile ilgili bilgiler elde edilmiştir. Aynı okulun bahçesinde 1965 yılında yapılan arkeolojik araştırmada ise yine aynı döneme ait ağırşak ve çanak çömlek parçaları bulunmuştur. El yapımı olan keramiklerin; yüzeyleri açık, kum ve mika katkılı, içleri astarlı, koyu renkli, bazılarının ise deve tüyü renkte oldukları tespit edilmiştir. Keramik parçaları birleştirildiği zaman geniş ağızlı, boyunlu, boyunsuz, ağza doğru daralan, kenarlı, dudaklı ve düz dipli kaplar elde edilmektedir.

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

TUZLA’NIN BİLİNER İLK SAKINLERİ

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

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

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

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

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

ROMA VE BİZANSLILAR DÖNEMİ

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

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

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

TUZLA'NIN TÜRK EGEMENLİĞİNE GEÇİŞİ

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

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

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

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



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

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

Yıllara Göre Tuzla Nüfusu

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

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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



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



BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Sayfa 33 | 64

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

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

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

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

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

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

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

Satılık Arsa Emsaller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Sayfa 35 | 64

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

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

Satılık Depo/Antrepo Emsalleri

*** Emsal-8: Ataşehir Ticari Gayrimenkul: 0 532 332 21 91**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

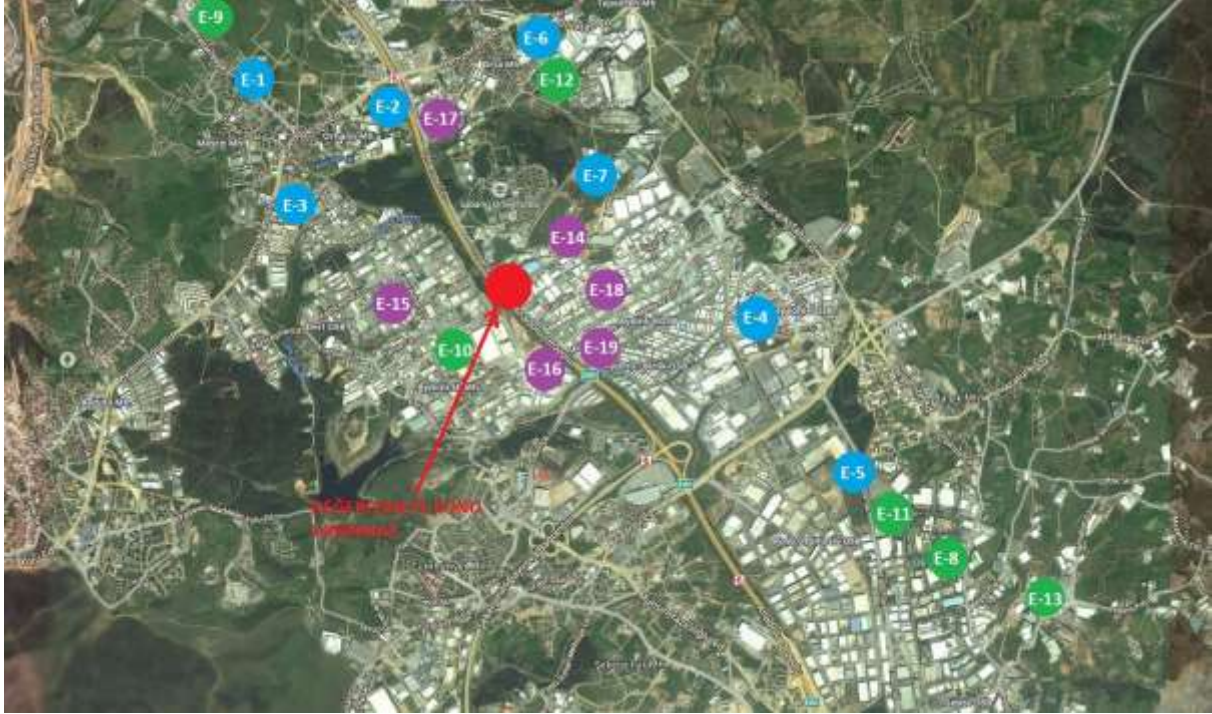
*** Emsal-18: Coldwell Banker Star Gayrimenkul: 0 546 948 85 76**

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

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

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

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



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

- Reklam kabiliyetinin yüksek olması.
- 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 kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

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

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

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

Arsa Değeri

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

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

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

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

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m² birim bedeli 1021,-TL'dir. Bina inşaat giderleri bu birim fiyat baz alınarak yapı ruhsat alanı üzerinden hesaplanmıştır. Elde edilen bu değere bina maliyetinin 3,00% ü oranında peyzaj giderleri ve 3,00% oranında Altyapı, Projelendirme ve Uygulama Gideri ilave edilmiştir.

Bunların dışında "Proje riski, finansman maliyeti ve diğer ilave giderler" başlığı altında her projede, inşaat alanına ve dolayısı ile inşa süresine bağlı olmak kaydıyla, farklı oranlarda olmak üzere risk maliyeti eklenmiştir. Söz konusu Proje riski ve Finansman Maliyeti oranı, 35.000 m² inşaatın 1 yılda

tamamlanacağı kabulü ile 6 aydan sonra oluşması beklenen bir maliyet olarak hesaplamada dikkate alınmıştır. İndirgeme oranı %13,00 olarak kabul edilmiş olup 6 aydan sonra devam eden her 1 yıllık inşa süreci için %13,00 risk primi ve finansman maliyeti eklenmiştir. Yapının inşaatı 2008 yılında tamamlandığından, %10 amortisman maliyeti düşülmüştür.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		
Toplam İnşaat Alanı		18.577,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m ²
Toplam Bina İnşaat Gideri		18.967.000 ₺
Peyzaj Giderleri	3,00%	569.000 ₺
Altyapı, Projelendirme, Uygulama Giderleri	3,00%	569.000 ₺
Proje riski ve finansman maliyeti ve diğer ilave giderler	0,40%	76.000 ₺
Amortisman	10,00%	-2.018.100 ₺
Toplam Proje Yatırım Maliyeti		18.162.900 ₺
Gerçekleşmiş Maliyet	100,00%	18.163.000 ₺
Kalan Yatırım Maliyeti	0,00%	

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

Arsa TOPLAM DEĞERİ	2.410 TL/M ²	X	14.134,00 M ²	=	34.063.000 .-TL
Gerçekleşmiş Yatırımların Maliyeti	977,71 TL/M ²	X	18.577,00 M ²	=	18.163.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					52.226.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 34.063.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 18.163.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri **52.226.000.-TL** olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)

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

Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) x 2.700 TL/M² x 18.577,00 m² = **50.158.000 ₺**

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %4'lük bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde

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

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)					
BİLGİ		Emsal 14	Emsal 15	Emsal 16	Emsal 17
AYLIK KİRA DEĞERİ		263.000	305.000	248.000	229.000
ALAN	18.577,00	16.091	17.000	10.000	10.000
BİRİM M ² DEĞERİ		16	18	25	23
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		0%	0%	-5%	-5%
İMAR KOŞULLARI		E:0.80	E:0.80	E:0.80	E:0.80
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
KAT YÜKSEKLİĞİ		ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-4%	-5%	-4%
TOPLAM DÜZELTME		0%	1%	-5%	-4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20,00	16,34	18,12	23,56	21,98

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

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

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 1512 parsel nolu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **372.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **4.464.000,00-TL**'dir.

7.6 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 52.226.000.-TL (ElliikiMilyon-İkiYüzYirmiAltıBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

1512 NOLU PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	52.226.000-TL	13.681.398.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 61.626.680,-TL'dir.

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

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

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

Lütfü BAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403170



Esra BAŞÇINAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488

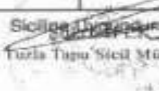


BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8
Kadıköy / İSTANBUL / Türkiye / 0216 410 26 78
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / 0212 433 11 43
Tic.Sic.No: 2783439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

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

TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

İl	İSTANBUL	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	TUZLA					
Mahallesi						
Köyü	ORHANLI					
Sokağı						
Mevkii	ESKİKÖY					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0.00 12.323.058 TL				1512	ha m² dm² 14.134,00 m²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	SANAYİ BİNASI				
	Sınırı	Platında dur.				
	Edinme Sebebi	Tuzla REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına KAYITLI İŞİ BU TAŞINMAZIN TAMAMINI KİSMİ BÖLÜNME NEDENİYLE TÜRK TİCARET KANUNUNUN ANONİM ŞİRKETLERİN KURULUŞU VE SERMAYE ARTIRIMINA İLİŞKİN 3061 İLE HÜKÜMLERİNE GÖRE AYNI SERMAYE OLARAK REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AKTARILMASI ile.				
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	5447	33	3200		10/05/2010	Cilt No.
Sahife No.	 Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT: - İmza ve mühürler ile paraf ve diğer işaretilerle değiştirilmemelidir.
 ** Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğüne ailesizce adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

TAKBİS BELGESİ**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıt: Eilan:ADEM FEMER		Tarih:21/10/2017 10:47:22 AM	
MakbuzNo:014217332442	DehontNo:20171110-2317-F00317	BeyanNo:33244	
Tapınma Tipi:	AnaTapınma	Ada/Parşel:	/1312
Tapınma ID:	22207428	Yüzölçüm(m2):	14134.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/TUZLA	Ana Tapınma Nitelik:	SAHAYI SİNASI
Kurum Adı:	Tuzla TM		
Mahalle/Köy Adı:	CEHAHLI M		
Mevki:	SEKİNDİ		
Site/Sayfa No:	11/3200		
Kayıt Durum:	AKTİF		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih- Yevmiye
Beyan	PROJESİNDE GÖSTERİLEN 10 OTOLUK OTOPARK YAPININ ORTAK YERLERİNDEN OUP RAJNA ANAÇLA KULLANILMAZ. 18/07/1996 Y: 2949	-	Tuzla TM 18/07/1996 - 2949	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakları : M:AYEDAG GEN.MRD.LENİNE 173,82 M2,11N KİSİNGİA DİNE İRTİFAK HAKKI YARDIR (99 YIL SURE İLE 1 YER BEDELİLE)	(SN:5082273) AYEDAG VKN:-	Tuzla TM 31/10/2008 - 11838	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Sıra) Sistem No	Malik	El Birliği No	Sıra Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi- Tarih-Yevmiye
(S1) 107553487	(SN:6540383) KEVZAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:17330641817	-	1 / 1	14134.00	Tuzla TM Tuzel Kisiliklilerle Onvan Değisikligi 18/03/2010 - 3447	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi- Tarih-Yevmiye
Sevki	MİRA ŞERHİ: 22/10/1996 Y: 4215 TEDAG LENİNE TRAFİK MENREHİ VE GECİD YENİ OLARAK 99 YILLIĞI 1 TR. DAK 99 YIL MİNDETLE 99/03/2004 Y: 1061	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAG) VKN:8740311397,	Tuzla TM 04/03/2004 - 1061	-

(Behin) AlanAkla (Lar)	Sorg	Fals	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Makla
(SN:254) AKBAHE T.A.Ş. VKN:0150013264,	83650000.DOTL	837	1/0	F.A.K.	Tuzla TM 18/04/2016 - 11832	Yne



İMAR DURUMU



T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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

16/11/2017

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

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

İlgi dilekçeniz tetkik edilmiş olup, Tuzla Orhanlı 1512 parsel sayılı yer 19.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında E:0.80, Hmax:2 kat yapılanma şartlarında Sanayi alanında kalmaktadır. Bahse konu parselde Sabiha Gökçen Havaalanı Doğal Maniada kaldığından Hmax:6.50 m olarak uygulama yapılacaktır.
Bilgi edinilmesini rica ederim.

e-imza ile

İzzet GÖZEN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

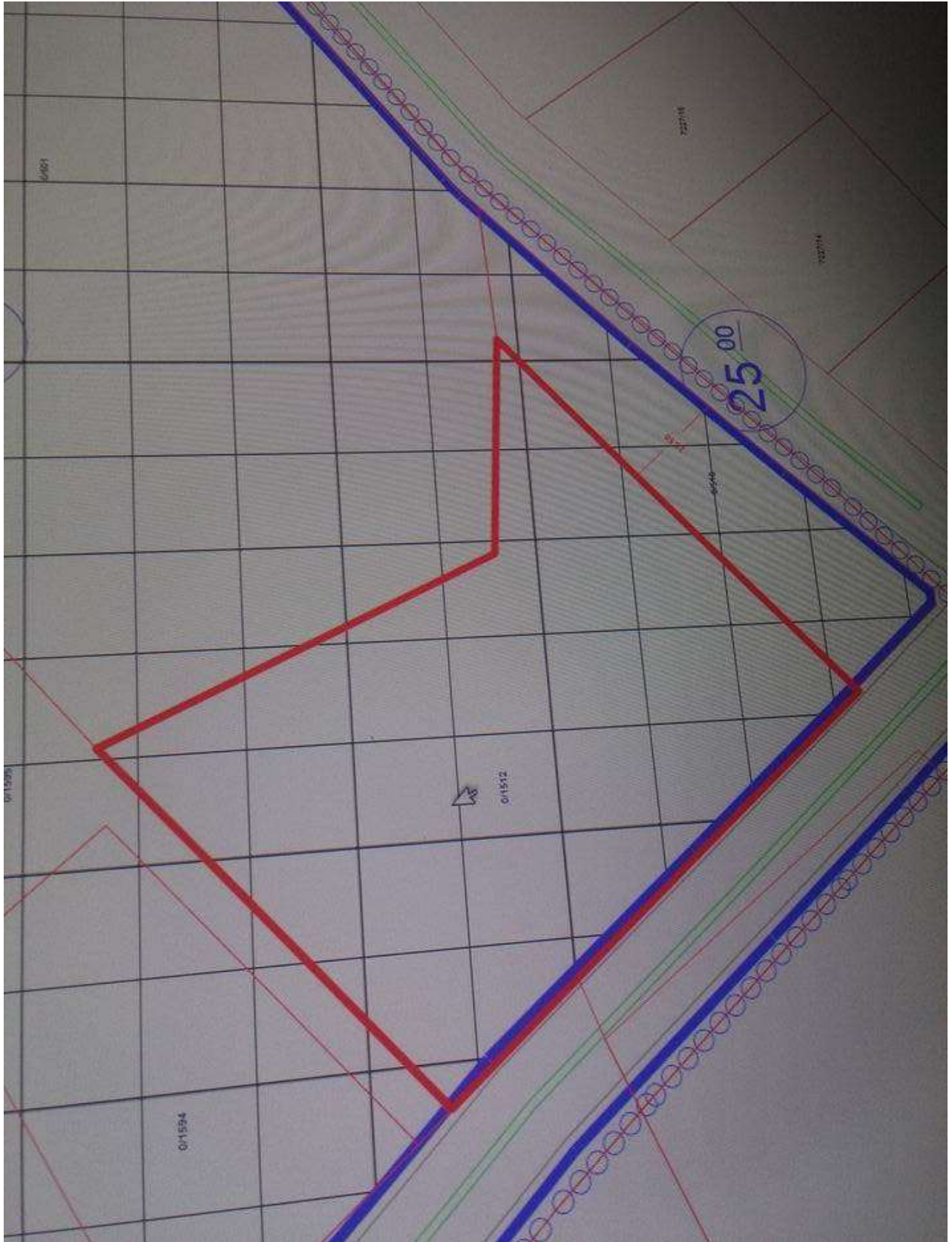
RESMİ GÖRÜŞÜ
ELEKTRONİK İMZALANMIŞ
İmza: İZZET GÖZEN
Tuzla Belediyesi

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.tuzla.bel.tr/BelgeDogrula/?P=29356>
Evliya Çelebi Mahallesi Harbozu Caddesi No:17 Tuzla/İSTANBUL
Telefon No: 444 0 906 Faks No: (0216) 225 61 26
e-Posta: im@tuzla.bel.tr İnternet Adresi: www.tuzla.bel.tr

[R:111770634]

Bilgi için : Seida ÇARIKLI
Raporör





TADİLAT RUHSATI

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 0 7 4 5	
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İnatat durumu ☐ Diğer durum ☐ Yenilenme ☐ Yeniden ☐	
3. Ruhsatın onay tarihi 30.05.2009		4. Ruhsat no: 50	
5. Pafta no: 4		6. Ada no: 1512	
7. Parsel no: 1512			
8. İmar planı onay tarihi 15.06.2004		9. Parselasyon onay tarihi 06.04.2005	
10. İmar durumu tarihi ve no: 08.05.2006 / 220			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2) SANAYİ 14134m2		12. Tapu tescil belgesi varken kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜD.	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 15.03.2006/ 1867			
14. Zemin etüdü onay tarihi 15.06.2004		15. ÇED raporu onay tarihi 15.06.2004	
16. Planlanan inşaat başlangıç tarihi 09/2006		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 09/2007	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 09/2011			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.	
☒ Özel ☐ Kurum		25. Hukuk durumu Anonim Şirket	
20. Bağılı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet		26. Kurum sicil no 7350191735	
21. Vergi dairesi sicil no 7350191735		27. Bağılı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet	
22. Adres Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA		28. Vergi dairesi sicil no 7350191735	
23. İmza Reysaş		29. Skonto sicil no 7350191735	
30. Skonto sicil no 7350191735		31. Mülkiyet hakkı kağıdı 7350191735	
32. Adres Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA		33. İmza Reysaş	
34. Adres Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA		35. Oda sicil no 7350191735	
36. Oda sicil no 7350191735		37. Oda belge no 7350191735	
38. Sığortası 7350191735		39. Sığortası 7350191735	
40. Adres Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA		41. İmza Reysaş	
42. Adres Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA		43. İmza Reysaş	
44. İmza Reysaş		45. İmza Reysaş	
46. İmza Reysaş		47. İmza Reysaş	
48. İmza Reysaş		49. İmza Reysaş	
50. İmza Reysaş		51. İmza Reysaş	
52. İmza Reysaş		53. İmza Reysaş	
54. İmza Reysaş		55. İmza Reysaş	
56. İmza Reysaş		57. İmza Reysaş	
58. İmza Reysaş		59. İmza Reysaş	
60. İmza Reysaş		61. İmza Reysaş	
62. İmza Reysaş		63. İmza Reysaş	
64. İmza Reysaş		65. İmza Reysaş	
66. İmza Reysaş		67. İmza Reysaş	
68. İmza Reysaş		69. İmza Reysaş	
70. İmza Reysaş		71. İmza Reysaş	
72. İmza Reysaş		73. İmza Reysaş	
74. İmza Reysaş		75. İmza Reysaş	
76. İmza Reysaş		77. İmza Reysaş	
78. İmza Reysaş		79. İmza Reysaş	
80. İmza Reysaş		81. İmza Reysaş	
82. İmza Reysaş		83. İmza Reysaş	
84. İmza Reysaş		85. İmza Reysaş	
86. İmza Reysaş		87. İmza Reysaş	
88. İmza Reysaş		89. İmza Reysaş	
90. İmza Reysaş		91. İmza Reysaş	
92. İmza Reysaş		93. İmza Reysaş	
94. İmza Reysaş		95. İmza Reysaş	
96. İmza Reysaş		97. İmza Reysaş	
98. İmza Reysaş		99. İmza Reysaş	
100. İmza Reysaş		101. İmza Reysaş	
102. İmza Reysaş		103. İmza Reysaş	
104. İmza Reysaş		105. İmza Reysaş	
106. İmza Reysaş		107. İmza Reysaş	
108. İmza Reysaş		109. İmza Reysaş	
110. İmza Reysaş		111. İmza Reysaş	
112. İmza Reysaş		113. İmza Reysaş	
114. İmza Reysaş		115. İmza Reysaş	
116. İmza Reysaş		117. İmza Reysaş	
118. İmza Reysaş		119. İmza Reysaş	
120. İmza			

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 000047 06	
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı: ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat İavesi ☒ Tadilat ☐ Benzeri ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosforik ☐ İhtimal duvarı ☐ Benzeri ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐	
3. Ruhsatın onay tarihi 25.08.2006		4. Ruhsat no: 53	
5. Parça no 4		6. Ada no 1512	
7. Parçesi no 1512			
8. İmar planı onay tarihi 16.06.2004		9. Parçeleşim onay tarihi 06.04.2006	
10. İmar durumu tarihi ve no. 08.05.2006 / 220			
11. Parçesinin kullanım amacı ve alanı (m ²) SANAYİ 14134m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜD.	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 15.03.2006 / 1867			
14. Zemin etüdü onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi	
16. Planlanan inşaat başlama tarihi 09/2006		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 09/2007	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 09/2011			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet		25. Kurum sicil no Cumhuriyet	
21. Vergi dairesi sicil no 7350191735		26. Vergi dairesi sicil no 7350191735	
22. Adres Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA		23. Adres Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA	
27. Hukuki durumu Anonim Şirket		28. Adı soyadı, unvanı	
29. Oda sicil no.		30. Oda sicil no.	
31. Oda belge no.		32. Oda belge no.	
33. Oda belge no.		34. Oda belge no.	
35. Oda belge no.		36. Oda belge no.	
37. Oda belge no.		38. Oda belge no.	
39. Oda belge no.		40. Oda belge no.	
41. Oda belge no.		42. Oda belge no.	
43. Oda belge no.		44. Oda belge no.	
45. Oda belge no.		46. Oda belge no.	
47. Oda belge no.		48. Oda belge no.	
49. Oda belge no.		50. Oda belge no.	
51. Oda belge no.		52. Oda belge no.	
53. Oda belge no.		54. Oda belge no.	
55. Oda belge no.		56. Oda belge no.	
57. Oda belge no.		58. Oda belge no.	
59. Oda belge no.		60. Oda belge no.	
61. Oda belge no.		62. Oda belge no.	
63. Oda belge no.		64. Oda belge no.	
65. Oda belge no.		66. Oda belge no.	
67. Oda belge no.		68. Oda belge no.	
69. Oda belge no.		70. Oda belge no.	
71. Oda belge no.		72. Oda belge no.	
73. Oda belge no.		74. Oda belge no.	
75. Oda belge no.		76. Oda belge no.	
77. Oda belge no.		78. Oda belge no.	
79. Oda belge no.		80. Oda belge no.	
81. Oda belge no.		82. Oda belge no.	
83. Oda belge no.		84. Oda belge no.	
85. Oda belge no.		86. Oda belge no.	
87. Oda belge no.		88. Oda belge no.	
89. Oda belge no.		90. Oda belge no.	
91. Oda belge no.		92. Oda belge no.	
93. Oda belge no.		94. Oda belge no.	
95. Oda belge no.		96. Oda belge no.	
97. Oda belge no.		98. Oda belge no.	
99. Oda belge no.		100. Oda belge no.	
101. Oda belge no.		102. Oda belge no.	
103. Oda belge no.		104. Oda belge no.	
105. Oda belge no.		106. Oda belge no.	
107. Oda belge no.		108. Oda belge no.	
109. Oda belge no.		110. Oda belge no.	
111. Oda belge no.		112. Oda belge no.	
113. Oda belge no.		114. Oda belge no.	
115. Oda belge no.		116. Oda belge no.	
117. Oda belge no.		118. Oda belge no.	
119. Oda belge no.		120. Oda belge no.	
121. Oda belge no.		122. Oda belge no.	
123. Oda belge no.		124. Oda belge no.	
125. Oda belge no.		126. Oda belge no.	
127. Oda belge no.		128. Oda belge no.	
129. Oda belge no.		130. Oda belge no.	
131. Oda belge no.		132. Oda belge no.	
133. Oda belge no.		134. Oda belge no.	
135. Oda belge no.		136. Oda belge no.	
137. Oda belge no.		138. Oda belge no.	
139. Oda belge no.		140. Oda belge no.	
141. Oda belge no.		142. Oda belge no.	
143. Oda belge no.		144. Oda belge no.	
145. Oda belge no.		146. Oda belge no.	
147. Oda belge no.		148. Oda belge no.	
149. Oda belge no.		150. Oda belge no.	
151. Oda belge no.		152. Oda belge no.	
153. Oda belge no.		154. Oda belge no.	
155. Oda belge no.		156. Oda belge no.	
157. Oda belge no.		158. Oda belge no.	
159. Oda belge no.		160. Oda belge no.	
161. Oda belge no.		162. Oda belge no.	
163. Oda belge no.		164. Oda belge no.	
165. Oda belge no.		166. Oda belge no.	
167. Oda belge no.		168. Oda belge no.	
169. Oda belge no.		170. Oda belge no.	
171. Oda belge no.		172. Oda belge no.	
173. Oda belge no.		174. Oda belge no.	
175. Oda belge no.		176. Oda belge no.	
177. Oda belge no.		178. Oda belge no.	
179. Oda belge no.		180. Oda belge no.	
181. Oda belge no.		182. Oda belge no.	
183. Oda belge no.		184. Oda belge no.	
185. Oda belge no.		186. Oda belge no.	
187. Oda belge no.		188. Oda belge no.	
189. Oda belge no.		190. Oda belge no.	
191. Oda belge no.		192. Oda belge no.	
193. Oda belge no.		194. Oda belge no.	
195. Oda belge no.		196. Oda belge no.	
197. Oda belge no.		198. Oda belge no.	
199. Oda belge no.		200. Oda belge no.	
201. Oda belge no.		202. Oda belge no.	
203. Oda belge no.		204. Oda belge no.	
205. Oda belge no.		206. Oda belge no.	
207. Oda belge no.		208. Oda belge no.	
209. Oda belge no.		210. Oda belge no.	
211. Oda belge no.		212. Oda belge no.	
213. Oda belge no.		214. Oda belge no.	
215. Oda belge no.		216. Oda belge no.	
217. Oda belge no.		218. Oda belge no.	
219. Oda belge no.		220. Oda belge no.	
221. Oda belge no.		222. Oda belge no.	
223. Oda belge no.		224. Oda belge no.	
225. Oda belge no.		226. Oda belge no.	
227. Oda belge no.		228. Oda belge no.	
229. Oda belge no.		230. Oda belge no.	
231. Oda belge no.		232. Oda belge no.	
233. Oda belge no.		234. Oda belge no.	
235. Oda belge no.		236. Oda belge no.	
237. Oda belge no.		238. Oda belge no.	
239. Oda belge no.		240. Oda belge no.	
241. Oda belge no.		242. Oda belge no.	
243. Oda belge no.		244. Oda belge no.	
245. Oda belge no.		246. Oda belge no.	
247. Oda belge no.		248. Oda belge no.	
249. Oda belge no.		250. Oda belge no.	
251. Oda belge no.		252. Oda belge no.	
253. Oda belge no.		254. Oda belge no.	
255. Oda belge no.		256. Oda belge no.	
257. Oda belge no.		258. Oda belge no.	
259. Oda belge no.		260. Oda belge no.	
261. Oda belge no.		262. Oda belge no.	
263. Oda belge no.		264. Oda belge no.	
265. Oda belge no.		266. Oda belge no.	
267. Oda belge no.		268. Oda belge no.	
269. Oda belge no.		270. Oda belge no.	
271. Oda belge no.		272. Oda belge no.	
273. Oda belge no.		274. Oda belge no.	
275. Oda belge no.		276. Oda belge no.	
277. Oda belge no.		278. Oda belge no.	
279. Oda belge no.		280. Oda belge no.	
281. Oda belge no.		282. Oda belge no.	
283. Oda belge no.		284. Oda belge no.	
285. Oda belge no.		286. Oda belge no.	
287. Oda belge no.		288. Oda belge no.	
289. Oda belge no.		290. Oda belge no.	
291. Oda belge no.		292. Oda belge no.	
293. Oda belge no.		294. Oda belge no.	
295. Oda belge no.		296. Oda belge no.	
297. Oda belge no.		298. Oda belge no.	
299. Oda belge no.		300. Oda belge no.	
301. Oda belge no.		302. Oda belge no.	
303. Oda belge no.		304. Oda belge no.	
305. Oda belge no.		306. Oda belge no.	
307. Oda belge no.		308. Oda belge no.	
309. Oda belge no.		310. Oda belge no.	
311. Oda belge no.		312. Oda belge no.	
313. Oda belge no.		314. Oda belge no.	
315. Oda belge no.		316. Oda belge no.	
317. Oda belge no.		318. Oda belge no.	
319. Oda belge no.		320. Oda belge no.	
321. Oda belge no.		322. Oda belge no.	
323. Oda belge no.		324. Oda belge no.	
325. Oda belge no.		326. Oda belge no.	
327. Oda belge no.		328. Oda belge no.	
329. Oda belge no.		330. Oda belge no.	
331. Oda belge no.		332. Oda belge no.	
333. Oda belge no.		334. Oda belge no.	
335. Oda belge no.		336. Oda belge no.	
337. Oda belge no.		338. Oda belge no.	
339. Oda belge no.		340. Oda belge no.	
341. Oda belge no.		342. Oda belge no.	
343. Oda belge no.		344. Oda belge no.	
345. Oda belge no.		346. Oda belge no.	
347. Oda belge no.		348. Oda belge no.	
349. Oda belge no.		350. Oda belge no.	
351. Oda belge no.		352. Oda belge no.	
353. Oda belge no.		354. Oda belge no.	
355. Oda belge no.		356. Oda belge no.	
357. Oda belge no.		358. Oda belge no.	
359. Oda belge no.		360. Oda belge no.	
361. Oda belge no.		362. Oda belge no.	
363. Oda belge no.		364. Oda belge no.	
365. Oda belge no.		366. Oda belge no.	
367. Oda belge no.		368. Oda belge no.	
369. Oda belge no.		370. Oda belge no.	
371. Oda belge no.		372. Oda belge no.	
373. Oda belge no.		374. Oda belge no.	
375. Oda belge no.		376. Oda belge no.	
377. Oda belge no.		378. Oda belge no.	
379. Oda belge no.		380. Oda belge no.	
381. Oda belge no.		382. Oda belge no.	
383. Oda belge no.		384. Oda belge no.	
385. Oda belge no.		386. Oda belge no.	
387. Oda belge no.		388. Oda belge no.	
389. Oda belge no.		390. Oda belge no.	
391. Oda belge no.		392. Oda belge no.	
393. Oda belge no.		394. Oda belge no.	
395. Oda belge no.		396. Oda belge no.	
397. Oda belge no.		398. Oda belge no.	
399. Oda belge no.		400. Oda belge no.	
401. Oda belge no.		402. Oda belge no.	
403. Oda belge no.		404. Oda belge no.	
405. Oda belge no.		406. Oda belge no.	
407. Oda belge no.		408. Oda belge no.	
409. Oda belge no.		410. Oda belge no.	
411. Oda belge no.		412. Oda belge no.	
413. Oda belge no.		414. Oda belge no.	
415. Oda belge no.		416. Oda belge no.	
417. Oda belge no.		418. Oda belge no.	
419. Oda belge no.		420. Oda belge no.	
421. Oda belge no.		422. Oda belge no.	
423. Oda belge no.		424. Oda belge no.	
425. Oda belge no.		426. Oda belge no.	
427. Oda belge no.		428. Oda belge no.	
429. Oda belge no.		430. Oda belge no.	
431. Oda belge no.		432. Oda belge no.	
433. Oda belge no.		434. Oda belge no.	
435. Oda belge no.		436. Oda belge no.	
437. Oda belge no.		438. Oda belge no.	
439. Oda belge no.		440. Oda belge no.	
441. Oda belge no.		442. Oda belge no.	
443. Oda belge no.		444. Oda belge no.	
445. Oda belge no.		446. Oda belge no.	
447. Oda belge no.		448. Oda belge no.	
449. Oda belge no.		450. Oda belge no.	
451. Oda belge no.		452. Oda belge no.	
453. Oda belge no.		454. Oda belge no.	
455. Oda belge no.		456. Oda belge no.	
457. Oda belge no.		458. Oda belge no.	
459. Oda belge no.		460. Oda belge no.	
461. Oda belge no.		462. Oda belge no.	
463. Oda belge no.		464. Oda belge no.	
465. Oda belge no.		466. Oda belge no.	
467. Oda belge no.		468. Oda belge no.	
469. Oda belge no.		470. Oda belge no.	
471. Oda belge no.		472. Oda belge no.	
473. Oda belge no.		474. Oda belge no.	
475. Oda belge no.		476. Oda belge no.	
477. Oda belge no.		478. Oda belge no.	
479. Oda belge no.		480. Oda belge no.	
481. Oda belge no.		482. Oda belge no.	
483. Oda belge no.		484. Oda belge no.	
485. Oda belge no.		486. Oda belge no.	
487. Oda belge no.		488. Oda belge no.	
489. Oda belge no.		490. Oda belge no.	
491. Oda belge no.		492. Oda belge no.	
493. Oda belge no.		494. Oda belge no.	
495. Oda belge no.		496. Oda belge no.	
497. Oda belge no.		498. Oda belge no.	
499. Oda belge no.		500. Oda belge no.	
501. Oda belge no.		502. Oda belge no.	
503. Oda belge no.		504. Oda belge no.	
505. Oda belge no.		506. Oda belge no.	
507. Oda belge no.		508. Oda belge no.	
509. Oda belge no.		510. Oda belge no.	
511. Oda belge no.		512. Oda belge no.	
513. Oda belge no.		514. Oda belge no.	
515. Oda belge no.		516. Oda belge no.	
517. Oda belge no.		518. Oda belge no.	
519. Oda belge no.		520. Oda belge no.	
521. Oda belge no.		522. Oda belge no.	
523. Oda belge no.		524. Oda belge no.	
525. Oda belge no.		526. Oda belge no.	
527. Oda belge no.		528. Oda belge no.	
529. Oda belge no.		530. Oda belge no.	
531. Oda belge no.		532. Oda belge no.	
533. Oda belge no.		534. Oda belge no.	
535. Oda belge no.		536. Oda belge no.	
537. Oda belge no.		538. Oda belge no.	
539. Oda belge no.		540. Oda belge no.	
541. Oda belge no.		542. Oda belge no.	
543. Oda belge no.		544. Oda belge no.	
545. Oda belge no.		546. Oda belge no.	
547. Oda belge no.		548. Oda belge no.	
549. Oda belge no.		550. Oda belge no.	
551. Oda belge no.		552. Oda belge no.	
553. Oda belge no.		554. Oda belge no.	
555. Oda belge no.		556. Oda belge no.	
557. Oda belge no.		558. Oda belge no.	
559. Oda belge no.		560. Oda belge no.	
561. Oda belge no.		562. Oda belge no.	
563. Oda belge no.		564. Oda belge no.	
565. Oda belge no.		566. Oda belge no.	
567. Oda belge no.		568. Oda belge no.	

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**İLAVE YAPI RUHSATI**

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 000072 07	
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ Yeni yapı ☒ İlave ☐ Kat revizi ☐ Taziat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosforik ☐ İstinat durumu ☐ Rampa duvarı ☐ Yarıtsını ☐ Yarıtsını	
3. Ruhsatın onay tarihi 25.06.2007		4. Ruhsat no: 52	
5. Parça no 4		6. Ada no 1512	
7. Parsel no			
8. İmar planı onay tarihi 16.06.2004		9. Parçeleme onay tarihi 06.04.2006	
10. İmar durumu tarihi ve no. 08.05.2006 / 220			
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2) SANAYİ 14134m2		12. Tapu tescil belgesi veren kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜD.	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 15.03.2006 / 1887			
14. Zemin etüdü onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi	
16. Planlanan inşaatı başlama tarihi 09/2006		17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi 09/2007	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 09/2011			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı REYŞAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı REYŞAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.	
20. Bağı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet		25. Kurum sicil no. 74236	
21. Vergi dairesi sicil no. 7350191735		26. Bağı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet	
22. Adres Abdurrahman Gazi Mh Elmas Cad.No:6 Samandıra / KARTAL		27. Vergi dairesi sicil no. 7350191735	
28. Adres Abdurrahman Gazi Mh Elmas Cad.No:6 Samandıra / KARTAL		29. Mühürhikâ kame no	
30. Adres		31. Adres	
32. Adres		33. Adres	
34. Adres		35. Adres	
36. Adres		37. Adres	
38. Adres		39. Adres	
40. Adres		41. Adres	
42. Adres		43. Adres	
44. Adres		45. Adres	
46. Adres		47. Adres	
48. Adres		49. Adres	
50. Adres		51. Adres	
52. Adres		53. Adres	
54. Adres		55. Adres	
56. Adres		57. Adres	
58. Adres		59. Adres	
60. Adres		61. Adres	
62. Adres		63. Adres	
64. Adres		65. Adres	
66. Adres		67. Adres	
68. Adres		69. Adres	
70. Adres		71. Adres	
72. Adres		73. Adres	
74. Adres		75. Adres	
76. Adres		77. Adres	
78. Adres		79. Adres	
80. Adres		81. Adres	
82. Adres		83. Adres	
84. Adres		85. Adres	
86. Adres		87. Adres	
88. Adres		89. Adres	
90. Adres		91. Adres	
92. Adres		93. Adres	
94. Adres		95. Adres	
96. Adres		97. Adres	
98. Adres		99. Adres	
100. Adres		101. Adres	
102. Adres		103. Adres	
104. Adres		105. Adres	
106. Adres		107. Adres	
108. Adres		109. Adres	
110. Adres		111. Adres	
112. Adres		113. Adres	
114. Adres		115. Adres	
116. Adres		117. Adres	
118. Adres		119. Adres	
120. Adres		121. Adres	
122. Adres		123. Adres	
124. Adres		125. Adres	
126. Adres		127. Adres	
128. Adres		129. Adres	
130. Adres		131. Adres	
132. Adres		133. Adres	
134. Adres		135. Adres	
136. Adres		137. Adres	
138. Adres		139. Adres	
140. Adres		141. Adres	
142. Adres		143. Adres	
144. Adres		145. Adres	
146. Adres		147. Adres	
148. Adres		149. Adres	
150. Adres		151. Adres	
152. Adres		153. Adres	
154. Adres		155. Adres	
156. Adres		157. Adres	
158. Adres		159. Adres	
160. Adres		161. Adres	
162. Adres		163. Adres	
164. Adres		165. Adres	
166. Adres		167. Adres	
168. Adres		169. Adres	
170. Adres		171. Adres	
172. Adres		173. Adres	
174. Adres		175. Adres	
176. Adres		177. Adres	
178. Adres		179. Adres	
180. Adres		181. Adres	
182. Adres		183. Adres	
184. Adres		185. Adres	
186. Adres		187. Adres	
188. Adres		189. Adres	
190. Adres		191. Adres	
192. Adres		193. Adres	
194. Adres		195. Adres	
196. Adres		197. Adres	
198. Adres		199. Adres	
200. Adres		201. Adres	
202. Adres		203. Adres	
204. Adres		205. Adres	
206. Adres		207. Adres	
208. Adres		209. Adres	
210. Adres		211. Adres	
212. Adres		213. Adres	
214. Adres		215. Adres	
216. Adres		217. Adres	
218. Adres		219. Adres	
220. Adres		221. Adres	
222. Adres		223. Adres	
224. Adres		225. Adres	
226. Adres		227. Adres	
228. Adres		229. Adres	
230. Adres		231. Adres	
232. Adres		233. Adres	
234. Adres		235. Adres	
236. Adres		237. Adres	
238. Adres		239. Adres	
240. Adres		241. Adres	
242. Adres		243. Adres	
244. Adres		245. Adres	
246. Adres		247. Adres	
248. Adres		249. Adres	
250. Adres		251. Adres	
252. Adres		253. Adres	
254. Adres		255. Adres	
256. Adres		257. Adres	
258. Adres		259. Adres	
260. Adres		261. Adres	
262. Adres		263. Adres	
264. Adres		265. Adres	
266. Adres		267. Adres	
268. Adres		269. Adres	
270. Adres		271. Adres	
272. Adres		273. Adres	
274. Adres		275. Adres	
276. Adres		277. Adres	
278. Adres		279. Adres	
280. Adres		281. Adres	
282. Adres		283. Adres	
284. Adres		285. Adres	
286. Adres		287. Adres	
288. Adres		289. Adres	
290. Adres		291. Adres	
292. Adres		293. Adres	
294. Adres		295. Adres	
296. Adres		297. Adres	
298. Adres		299. Adres	
300. Adres		301. Adres	
302. Adres		303. Adres	
304. Adres		305. Adres	
306. Adres		307. Adres	
308. Adres		309. Adres	
310. Adres		311. Adres	
312. Adres		313. Adres	
314. Adres		315. Adres	
316. Adres		317. Adres	
318. Adres		319. Adres	
320. Adres		321. Adres	
322. Adres		323. Adres	
324. Adres		325. Adres	
326. Adres		327. Adres	
328. Adres		329. Adres	
330. Adres		331. Adres	
332. Adres		333. Adres	
334. Adres		335. Adres	
336. Adres		337. Adres	
338. Adres		339. Adres	
340. Adres		341. Adres	
342. Adres		343. Adres	
344. Adres		345. Adres	
346. Adres		347. Adres	
348. Adres		349. Adres	
350. Adres		351. Adres	
352. Adres		353. Adres	
354. Adres		355. Adres	
356. Adres		357. Adres	
358. Adres		359. Adres	
360. Adres		361. Adres	
362. Adres		363. Adres	
364. Adres		365. Adres	
366. Adres		367. Adres	
368. Adres		369. Adres	
370. Adres		371. Adres	
372. Adres		373. Adres	
374. Adres		375. Adres	
376. Adres		377. Adres	
378. Adres		379. Adres	
380. Adres		381. Adres	
382. Adres		383. Adres	
384. Adres		385. Adres	
386. Adres		387. Adres	
388. Adres		389. Adres	
390. Adres		391. Adres	
392. Adres		393. Adres	
394. Adres		395. Adres	
396. Adres		397. Adres	
398. Adres		399. Adres	
400. Adres		401. Adres	
402. Adres		403. Adres	
404. Adres		405. Adres	
406. Adres		407. Adres	
408. Adres		409. Adres	
410. Adres		411. Adres	
412. Adres		413. Adres	
414. Adres		415. Adres	
416. Adres		417. Adres	
418. Adres		419. Adres	
420. Adres		421. Adres	
422. Adres		423. Adres	
424. Adres		425. Adres	
426. Adres		427. Adres	
428. Adres		429. Adres	
430. Adres		431. Adres	
432. Adres		433. Adres	
434. Adres		435. Adres	
436. Adres		437. Adres	
438. Adres		439. Adres	
440. Adres		441. Adres	
442. Adres		443. Adres	
444. Adres		445. Adres	
446. Adres		447. Adres	
448. Adres		449. Adres	
450. Adres		451. Adres	
452. Adres		453. Adres	
454. Adres		455. Adres	
456. Adres		457. Adres	
458. Adres		459. Adres	
460. Adres		461. Adres	
462. Adres		463. Adres	
464. Adres		465. Adres	
466. Adres		467. Adres	
468. Adres		469. Adres	
470. Adres		471. Adres	
472. Adres		473. Adres	
474. Adres		475. Adres	
476. Adres		477. Adres	
478. Adres		479. Adres	
480. Adres		481. Adres	
482. Adres		483. Adres	
484. Adres		485. Adres	
486. Adres		487. Adres	
488. Adres		489. Adres	
490. Adres		491. Adres	
492. Adres		493. Adres	
494. Adres		495. Adres	
496. Adres		497. Adres	
498. Adres		499. Adres	
500. Adres		501. Adres	
502. Adres		503. Adres	
504. Adres		505. Adres	
506. Adres		507. Adres	
508. Adres		509. Adres	
510. Adres		511. Adres	
512. Adres		513. Adres	
514. Adres		515. Adres	
516. Adres		517. Adres	
518. Adres		519. Adres	
520. Adres		521. Adres	
522. Adres		523. Adres	
524. Adres		525. Adres	
526. Adres		527. Adres	
528. Adres		529. Adres	
530. Adres		531. Adres	
532. Adres		533. Adres	
534. Adres		535. Adres	
536. Adres		537. Adres	
538. Adres		539. Adres	
540. Adres		541. Adres	
542. Adres		543. Adres	
544. Adres		545. Adres	
546. Adres		547. Adres	
548. Adres		549. Adres	
550. Adres		551. Adres	
552. Adres		553. Adres	
554. Adres		555. Adres	
556. Adres		557. Adres	
558. Adres		559. Adres	
560. Adres		561. Adres	
562. Adres		563. Adres	
564. Adres		565. Adres	
566. Adres		567. Adres	
568. Adres		569. Adres	
570. Adres		571. Adres	
572. Adres		573. Adres	
574. Adres		575. Adres	
576. Adres		577. Adres	
578. Adres		579. Adres	
580. Adres		581. Adres	
582. Adres		583. Adres	
584. Adres		585. Adres	
586. Adres		587. Adres	
588. Adres		589. Adres	
590. Adres		591. Adres	
592. Adres		593. Adres	
594. Adres		595. Adres	
596. Adres		597. Adres	
598. Adres		599. Adres	
600. Adres		601. Adres	
602. Adres		603. Adres	
604. Adres		605. Adres	
606. Adres		607. Adres	
608. Adres		609. Adres	
610. Adres		611. Adres	
612. Adres		613. Adres	
614. Adres		615. Adres	
616. Adres		617. Adres	
618. Adres		619. Adres	
620. Adres		621. Adres	
622. Adres		623. Adres	
624. Adres		625. Adres	

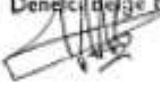
YAPI SAHİBİNİN BİLGİLERİ		YAPI MÜTEAHHİDİNİN BİLGİLERİ		ŞANTİYE ŞEFİNİN BİLGİLERİ	
1. Adı Soyadı: İSTANBUL 2. Adres: MERKEZ ORHANLI BELEDİYESİ 3. İlçe: ORTA 4. İl: İSTANBUL 5. Yıkılma Tarihi: 15.06.2004 6. Yıkılma Saati: 16.04.2008 7. Yıkılma Yeri: 13.06.2004 8. Yıkılma Yolu: 09.05.2006 9. Yıkılma Yolu: 20 10. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 11. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 12. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 13. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 14. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 15. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 16. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 17. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 18. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 19. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 20. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 21. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 22. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 23. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 24. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 25. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 26. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 27. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 28. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 29. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 30. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 31. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 32. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 33. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 34. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 35. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 36. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 37. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 38. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 39. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 40. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 41. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 42. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 43. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 44. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 45. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 46. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 47. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 48. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 49. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 50. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 51. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 52. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 53. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 54. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 55. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 56. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 57. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 58. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 59. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 60. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 61. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 62. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 63. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 64. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 65. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 66. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 67. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 68. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 69. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 70. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 71. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 72. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 73. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 74. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 75. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 76. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 77. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 78. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 79. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 80. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 81. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 82. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 83. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 84. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 85. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 86. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 87. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 88. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 89. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 90. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 91. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 92. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 93. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 94. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 95. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 96. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 97. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 98. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 99. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 100. Yıkılma Yolu: 15.03.2008		1. Adı Soyadı: REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş. 2. Adres: REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş. 3. İlçe: ORTA 4. İl: İSTANBUL 5. Yıkılma Tarihi: 15.06.2004 6. Yıkılma Saati: 16.04.2008 7. Yıkılma Yeri: 13.06.2004 8. Yıkılma Yolu: 09.05.2006 9. Yıkılma Yolu: 20 10. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 11. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 12. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 13. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 14. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 15. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 16. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 17. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 18. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 19. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 20. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 21. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 22. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 23. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 24. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 25. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 26. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 27. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 28. Yıkılma Yolu: 15.03.2008 29. Yıkılma Yolu: 15.03.200			

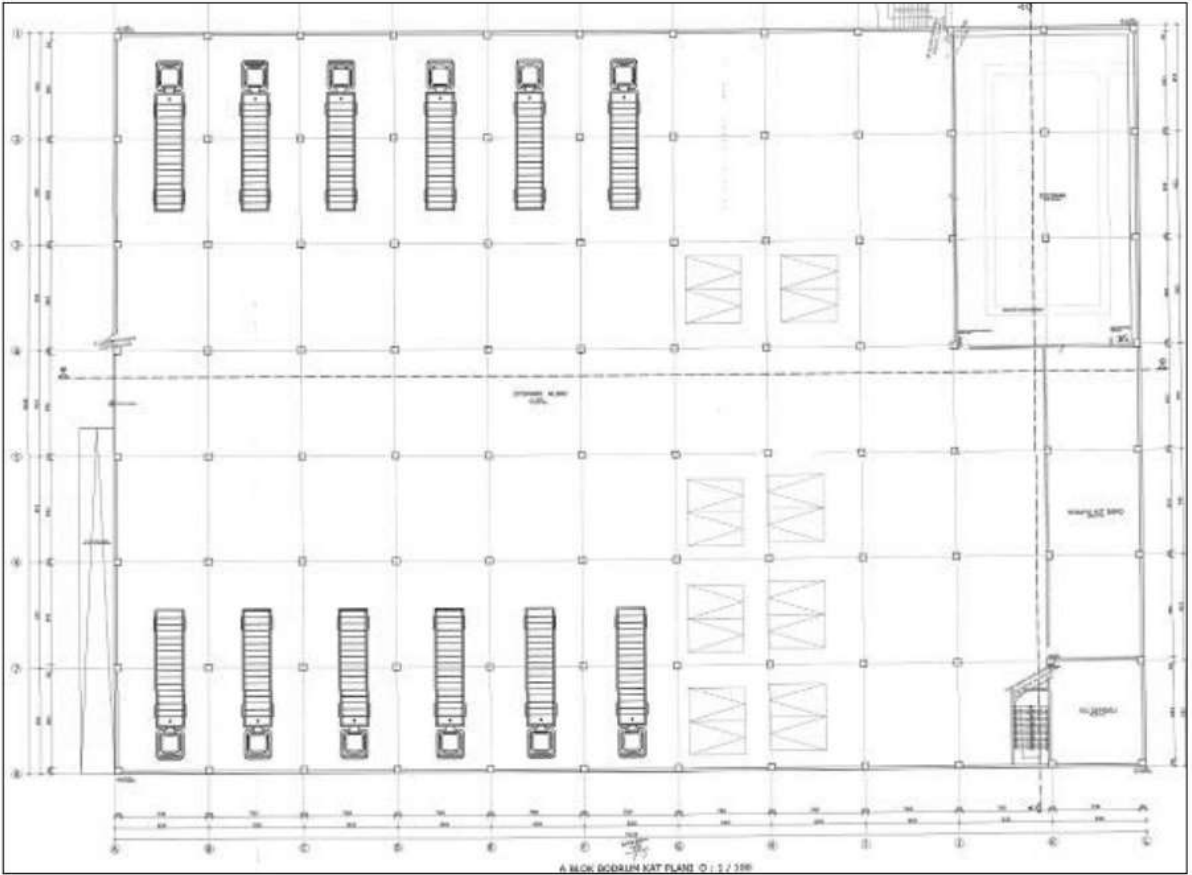
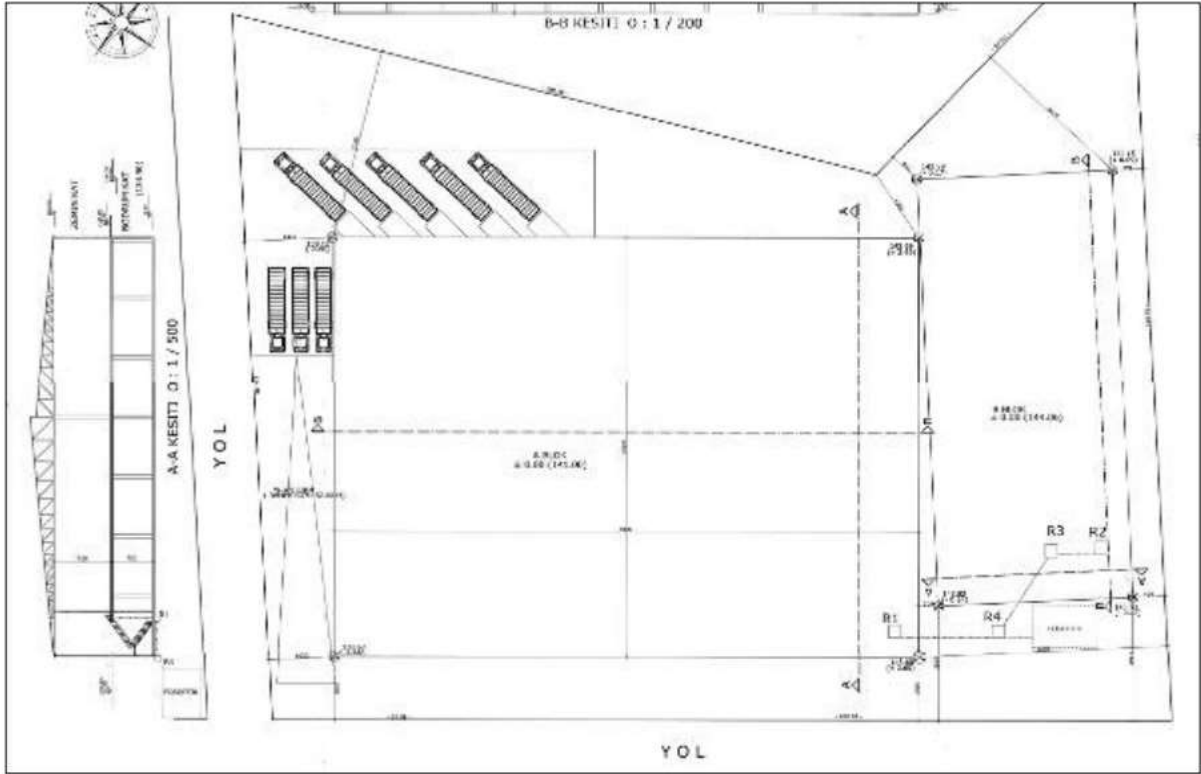
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

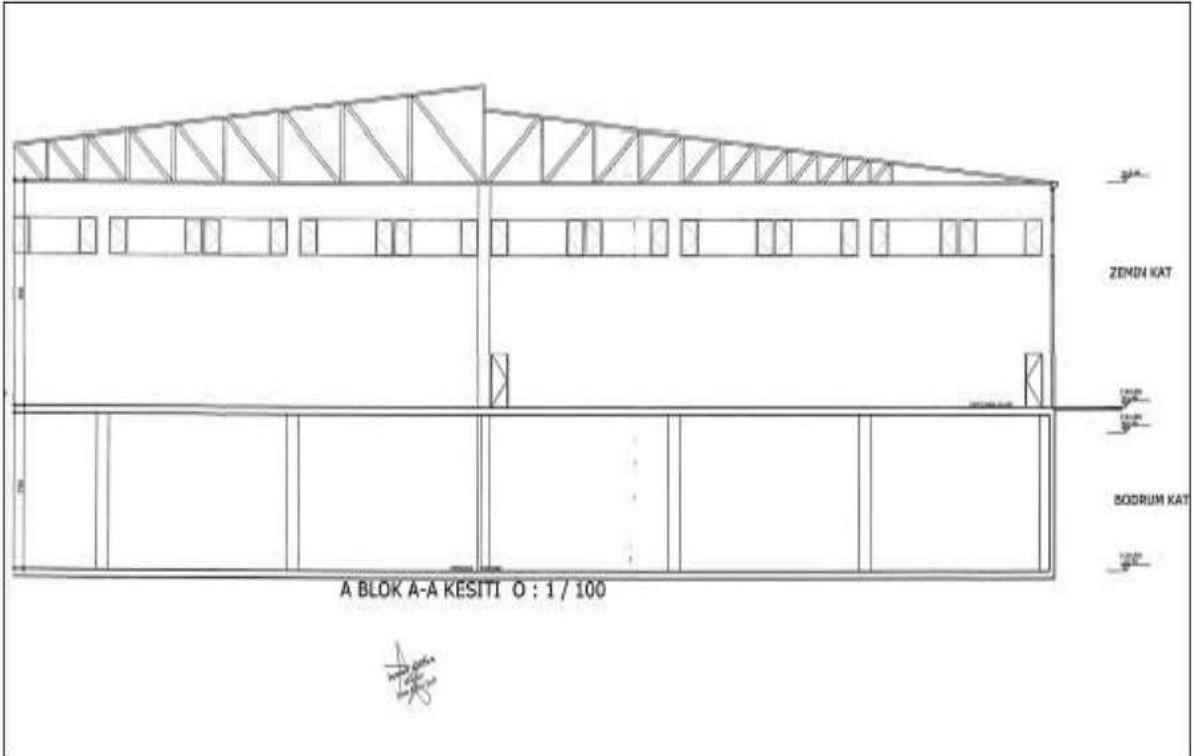
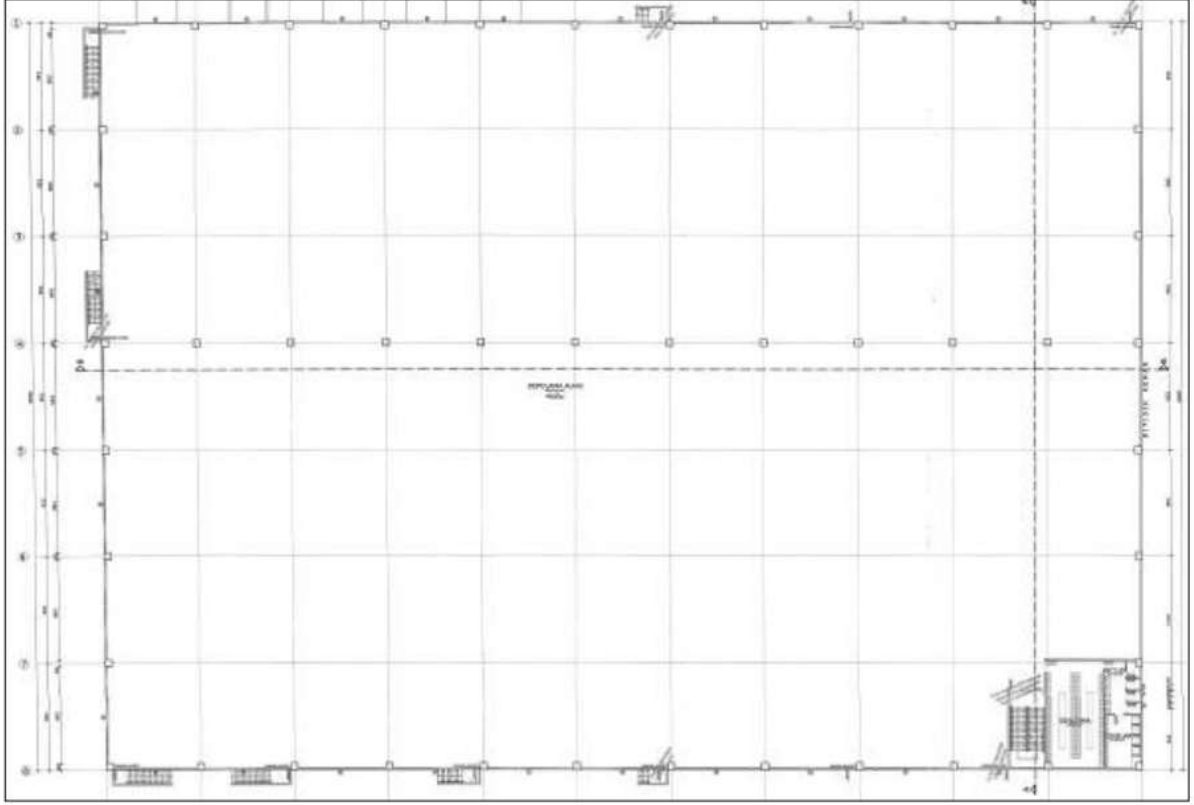
[illegible]

[illegible]

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**MİMARİ PROJE 1**

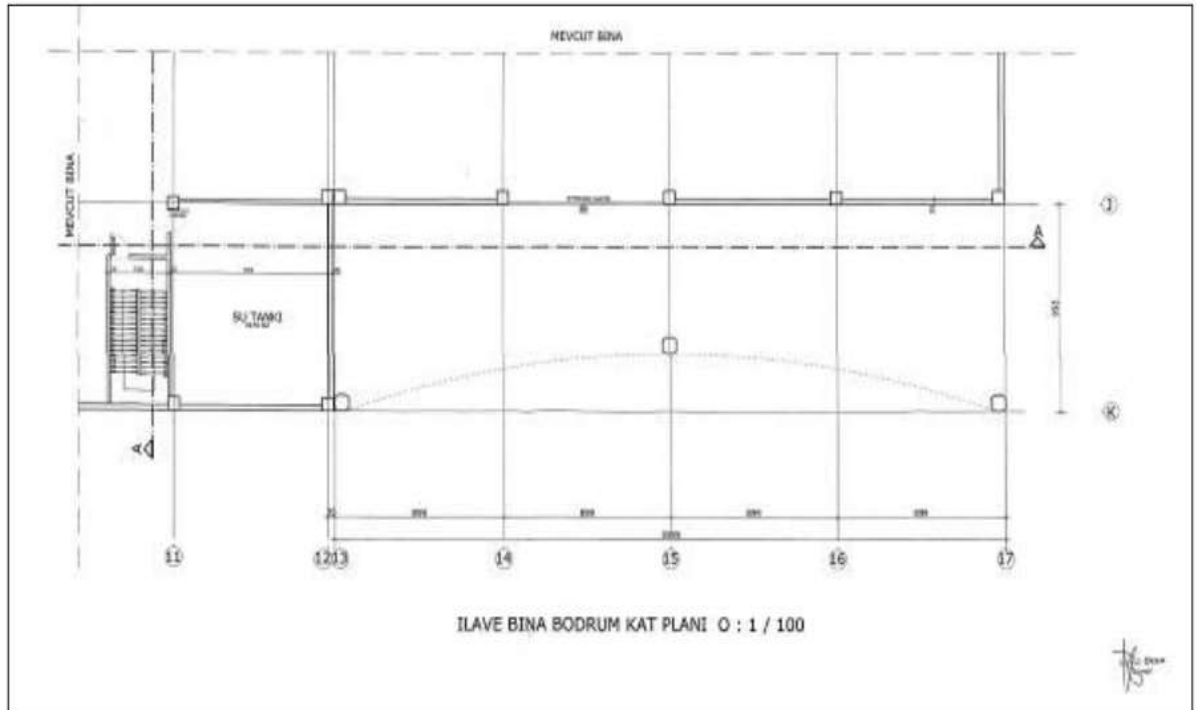
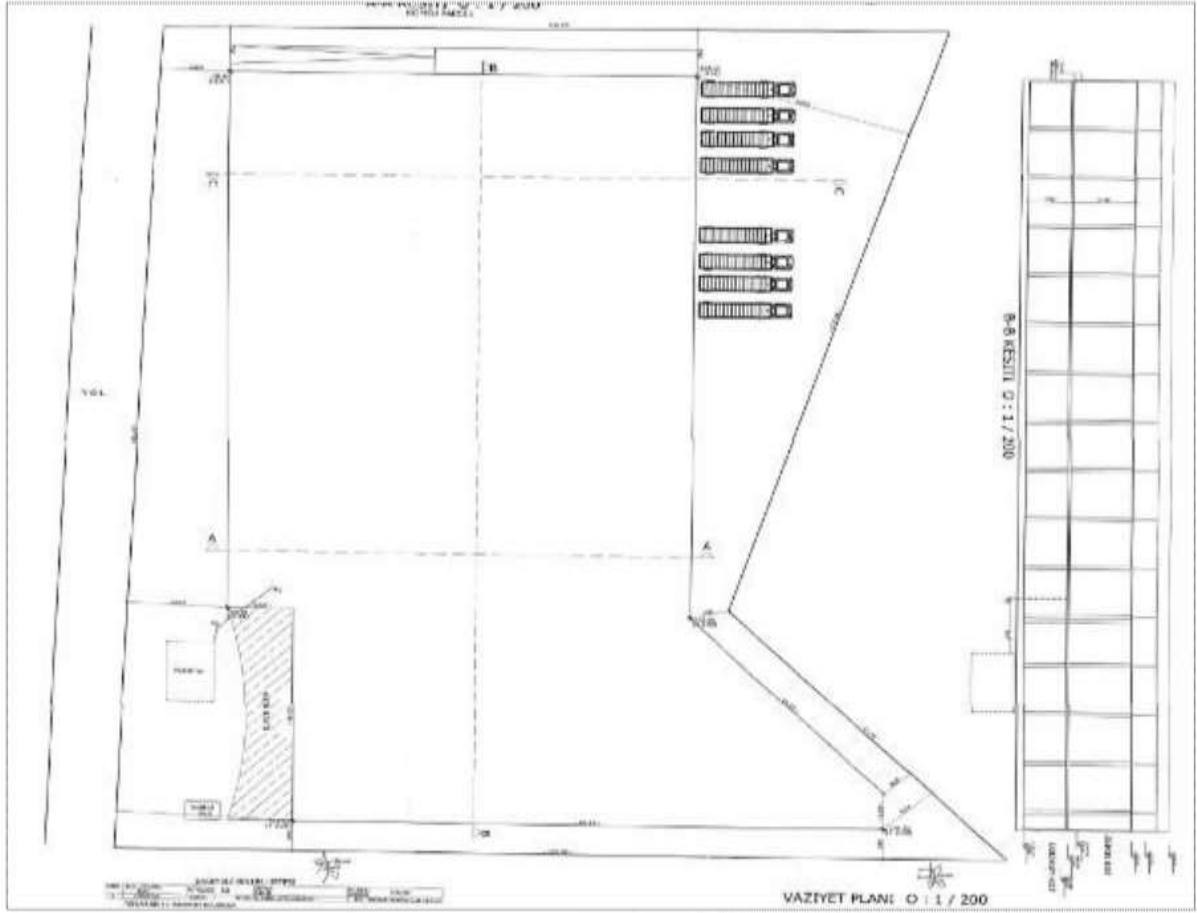
ODA VİZESİ			
MİMARİ	STATİK		
			
ORHANLI BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ			
		Agah KILIÇ Mimar Proje ve Uygulama Denetçisi Odb Sicil No: 10213 Denetçi Belge No: 3227 	
		KONUK YANI DENETÇİSİ LİMİTİNAL 23 Nispetiye Cad. Vatan No: 43, 11. Kat Beşiktaş, İstanbul	
RAPORTÖR		FEN İŞL. MÜD. YRD.	
KISIM ŞEFİ		FEN İŞL. MÜD.	
T.C İSTANBUL İLİ ORHANLI BELDESİ ORHANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar Müdürlüğü			

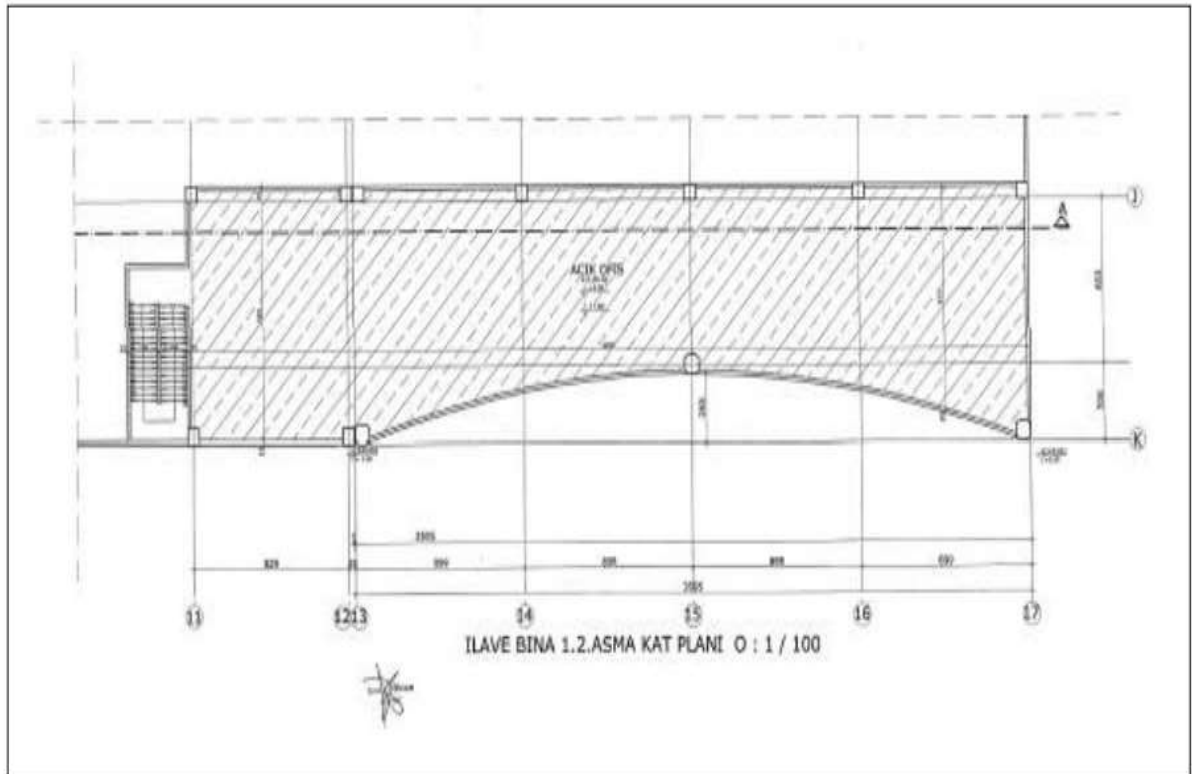
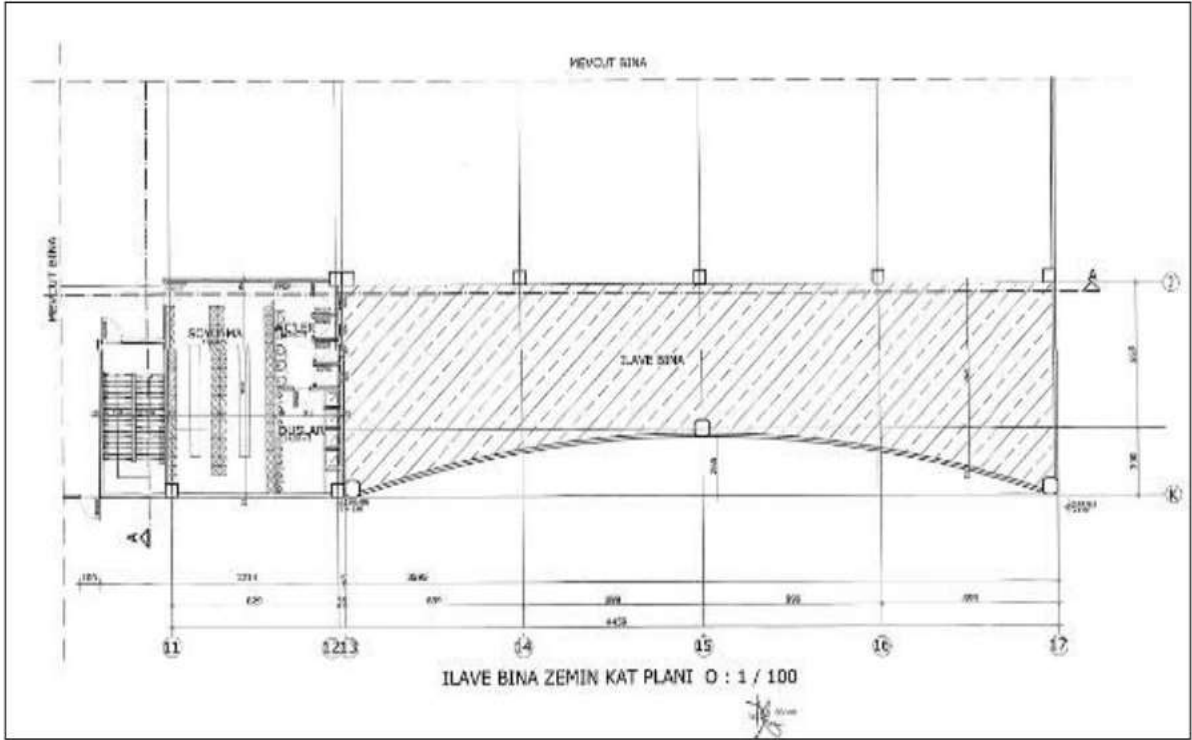




MİMARİ PROJE 2

YAPININ CİNSİ		BETONARME KARKAS YAPILI SANAYİ PROJESİ							
YAPININ YERİ		İNCELENEN BELGELER TARİH ve NO							
İLÇE	TUZLA	İMAR DURUMU							
KÖYÜ	ORHANLI	TASDIKLI PLAN							
CADDE		ISI YALITIM							
PAFTA	4	TRAFO BELGESİ							
ADA	-	İNŞ. İSTİKAMET							
PARSEL	1512	KOT KESİT	ORHANLI BELEDİYE						
MAL SAHİBİ		İSKİ	BAŞKANLIĞI						
PROJE NO	REYSAS TASIMACILIK ...	FEN İŞLERİ	17.05.2017						
ZEMİN ETÜDÜ (Raportör)		Zemin Etüd Raporu tarih ve sayı ile T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası-İstanbul Şubesi onaylı olup T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nınTescil no'lu Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nın tarafından yapılmıştır.							
1171,40 3343 İmza ve Gözetim Osman ÇELİK									
BELGE UYGULAMA ESASINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ STATİK HİZ. SINIFI	KAT ADEDİ	NORMAL KAT m2	TOPLAM	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TASİYİCİ SİSTEM	İNŞAAT TÜRÜ	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ	HAREKETLİ YÜK kg/m2
YUKARIDA ADRESİ YAZILI YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AİT PROJELER İMAR KANUNU, İMAR PLANI YÖNETMELİKLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.									
STATİK		MİMARİ (RAPORTÖR)			MİMARİ (ŞEF)				
		İmza ve Gözetim Osman ÇELİK			İmza ve Gözetim Osman ÇELİK				





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

Tarih : 26.12.2014

No : 403170

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Lütfü BAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

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

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



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

Sayı : B.02.6.SP.K.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 Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

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

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Kim No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr