

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

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

RAPOR NO: RYS-201700011

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-----------|
| 1. RAPOR BİLGİLERİ | 3 |
| 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI | 3 |
| 1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI | 3 |
| 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI | 3 |
| 1.4 DEĞERLEME TARİHİ | 3 |
| 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI | 3 |
| 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA | 3 |
| 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR | 3 |
| 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER..... | 3 |
| 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER | 3 |
| 1.10 UYGUNLUK BEYANI | 4 |
| 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI | 4 |
| 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ..... | 4 |
| 2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ..... | 5 |
| 2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI..... | 5 |
| 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ | 6 |
| 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI | 6 |
| 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ..... | 7 |
| 3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER..... | 8 |
| 3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 8 |
| 4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ | 9 |
| 4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ | 9 |
| 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI..... | 11 |
| 4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ..... | 17 |
| 4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER..... | 18 |
| 4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER | 18 |
| 4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER | 18 |
| 4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ | 18 |
| 5. GENEL VE ÖZEL VERİLER | 19 |
| 5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER..... | 19 |
| 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ..... | 24 |
| 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER | 36 |
| 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI | 36 |
| 6.2 GELİR YAKLAŞIMI | 37 |
| 6.3 MALİYET YAKLAŞIMI | 37 |
| 6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ | 37 |
| 6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ | 38 |
| 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ | 42 |
| 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER..... | 42 |
| 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ | 42 |
| 7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ | 42 |
| 7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI | 46 |
| 7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ | 46 |
| 7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ..... | 48 |
| 7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 48 |
| 7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ..... | 48 |
| 8.SONUÇ BÖLÜMÜ | 49 |
| 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ..... | 49 |
| 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | 49 |
| 9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER) | 50 |

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

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

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

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

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

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

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 26.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

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

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

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

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

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

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

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki 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 esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

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

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

1586 Parsel

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

İrtifak Hakkı:

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

Rehinler Bölümü:

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

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

İpoteğe İlişkin Açıklama:

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

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

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

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (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: 09.48'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, 1586 Parsel, 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve ayrık nizam, KAKS: 0.80, Kat: 2 şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur. Bahse konu parselde, Sabiha Gökçen Havaalanı Doğal Maniada kaldığından Hmax:6.50 m olarak uygulanacaktır. Alınan bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır.

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

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

Tuzla Belediyesi'nde arşivinde bulunan işlem dosyası içerisinde ana taşınmaza ait, 17.08.2017 tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın konum ve büyüklük bakımından projesi ile uyumlu olarak inşa edildiği gözlemlenmiştir. Ana taşınmaza ait işlem dosyası içeriğinde ayrıca 18.08.2017 tarih, 644/17 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 18.08.2017 tarih, 645/17 sayılı istinat duvarı ruhsatı olduğu görülmüştür.

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

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

Parsel üzerindeki yapı halihazırda natamam durumda olduğundan yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Dışarıdan yapılan gözlemler neticesinde inşa edilen bölümlerin proje ve ruhsata uygun olarak inşa edildiği gözlemlenmiştir. İnşa edilen kısımlar için işlem dosyası içeriğinde yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

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

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

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

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

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

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09.48'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tuzla Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu, 1586 Parsel, 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Nizam, KAKS: 0.80, Kat: 2, Hmax:6.50 m" şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

Tuzla Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 1586 parselin de içinde bulunduğu bölgede imar planlarına ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

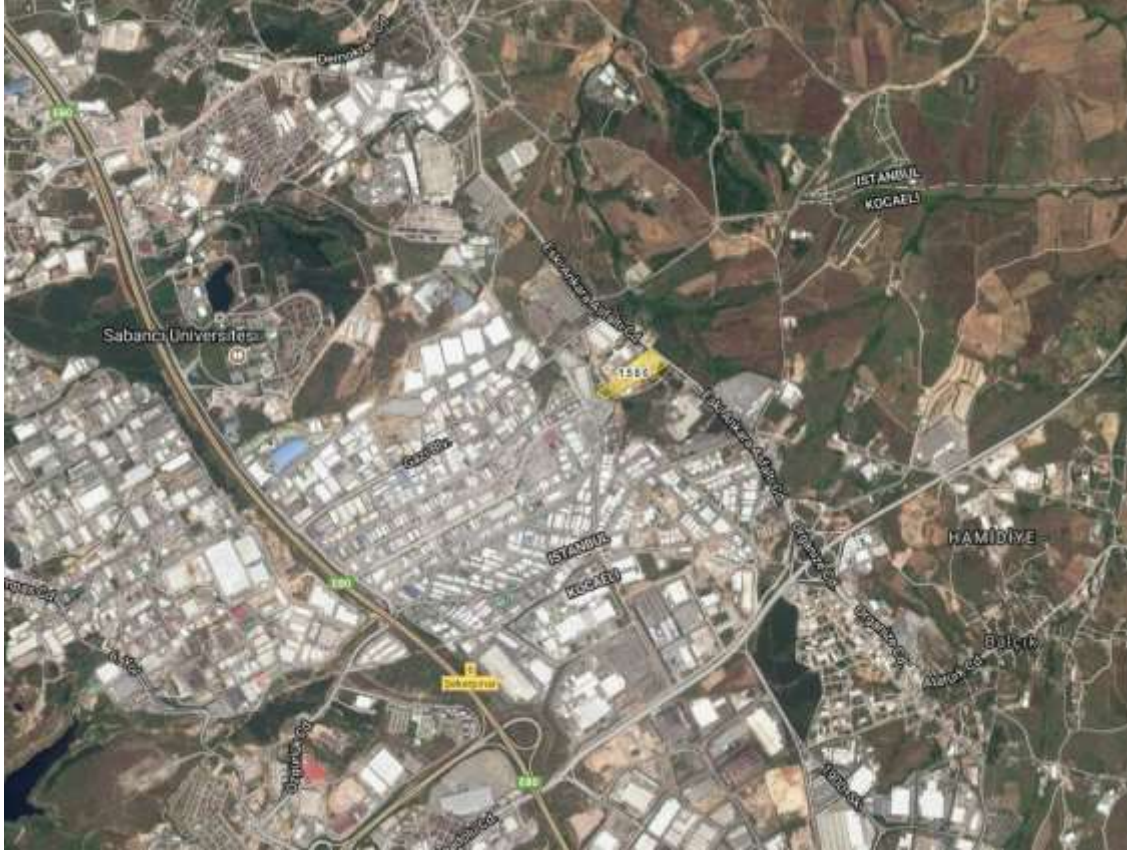
BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı Caddesi, No:230/1 adresinde yer almakta ve **N: 40.890083, E: 29.406081** coğrafi koordinatlarda konumdadır. Değerleme konusu taşınmaz, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine olup halihazırda üzerinde yeni bir lojistik depo inşa edilmektedir. Taşınmazın konumlu olduğu Eski Ankara Asfaltı Caddesi bölgenin ana ulaşım arterlerinden bir tanesidir. Değerlemeye konu taşınmaz, kuzeydoğu yönden Eski Ankara Asfaltı Caddesi, güneydoğu yönden park alanı, güneybatı yönden 1963 parsel ve kuzeybatı yönden 2169 parsel cephelidir. Taşınmaza ulaşım için bölgenin bir diğer ana ulaşım arterlerinden olan Üniversite Caddesi üzerinde güneydoğu yönde ilerlerken Sabancı Üniversitesi girişini yaklaşık 1.2 km geçtikten sonra sola sapılarak Gazi Caddesine girilir. Anılan cadde ve devamındaki Aromatik Caddesi üzerinde kuzey doğu yönde yaklaşık 2.3 km yol alındıktan sonra sağa dönülerek Eski Ankara Asfaltı Caddesine girilir. Değerlemeye konu taşınmaz anılan cadde üzerinde güneydoğu yönde yaklaşık 400 m yol alındığında sağ kolda yer almaktadır. Yakın çevresinde genel olarak depo ve fabrika/imalathane olarak kullanılan büyük ölçekli müstakil yapılar, organize sanayi bölgeleri ve henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur. Bölgede sanayi ve depolama nitelikli yapılaşmalar yoğundur.

Taşınmaz, Eski Ankara Asfaltı Caddesi üzerinde, Amcor A.Ş.'ne güneydoğu yönden komşu, Maret Fabrikasının 370 m kuzeybatısında, Üniversite Caddesinin 2 km kuzeydoğusunda, Sabancı Üniversitesinin 2.25 km doğusunda yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satırlı yollardan sağlanmaktadır. Bölge, Tuzla Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı Caddesi, No:230/1 adresinde yer alan 1586 parselde kayıtlı 36.912,51 m² yüzölçümlü "Arsa" vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerinde inşa edilmekte olan yapıdır. Parsel üzerinde halihazırda, betonarme çelik yapı tarzında ve ayırık nizamda inşasına devam edilen, 2 bodrum kat, zemin kat ve 1 normal katlı yapı bulunmaktadır. Tuzla Belediyesi arşivinde incelenen ana taşınmaza ait, 18.08.2017 tarihli onaylı mimari projeye göre 2.bodrum kat -23.00 m kotunda tavan yüksekliği 10.10 m olup bu katta otopark, sığınak, su deposu, kullanım suyu deposu ve imalathane hacimleri; 2.bodrum kat -18.00 m kotunda tavan yüksekliği 3.70 m olup bu katta 2 adet elektrik odası, 2 adet ofis, 2 adet toplantı odası, 2 adet mescit, arşiv ve dinlenme odası/çay ocağı hacimleri; 1.bodrum kat -12.00 m kotunda tavan yüksekliği 11.10 m olup bu katta 2 adet otopark ve 2 adet imalathane bölümleri; 1.bodrum kat -6.00 m kotunda tavan yüksekliği 5.10 m olup bu katta dinlenme odası/çay ocağı, ofis, 2 adet mescit, 2 adet arşiv, elektrik odası ve toplantı odası; zemin kat 0.00 m kotunda tavan yüksekliği 11.10 m olup bu katta 2 adet depolama alanı ve tesisat alanı; 1.normal kat +6.00 m kotunda tavan yüksekliği 5.10 m olup bu katta 2 adet arşiv, tesisat alanı, yemekhane, 5 adet ofis, 1 adet toplantı salonu, eğitim odası, soyunma odası, depo, hol ve wc-lavabo hacimleri bulunmaktadır. Mimari projesine göre inşa edilen yapıda emsale dahil alanlar; 2.bodrum kat -23.00 m kotunda 947,15 m², 2.bodrum kat -18.00 m kotunda 1.326,20 m², 1.bodrum kat -12.00 m kotunda 947,15 m², 1.bodrum kat -6.00 m kotunda 1.421,10 m², zemin kat 0.00 m kotunda 22.097,62 m² ve 1.normal kat +6.00 m kotunda 2.790,43 m² olmak üzere toplam 29.529,65 m² dir. Emsal dışı ortak alan olarak inşa edilen bölümlerin alanı ise toplam 70.331,35 m² olup ayrıca 1895 m² istinat duvarı inşa edilmiştir. Emsal alanı (29.529,65 m²), emsal dışı ortak alan (70.331,35 m²) ve istinat duvarı (1.895,00 m²) dikkate alındığında projenin toplam inşaat alanı 101.756,00 m² olarak hesaplanmaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede konum ve büyüklük bakımından projesi ile uyumlu olarak inşa edilmekte olduğu görülmüştür. Hazırlanan sitüasyon tablosuna göre değerlendirme günü itibariyle taşınmazın tamamlanma oranının %24 civarında olduğu tespit edilmiştir. Halihazırda betonarme karkas inşaat işleri devam etmekte olup yapının kuzeydoğu bölümünde inşaat işleri zemin kat seviyesinde, güneybatı bölümünde ise temel seviyesinde devam etmektedir. İnşa edilen 2.bodrum ve 1.bodrum katlı saha betonu tamamlanmış olup diğer bölümlerde eksiktir. Parsel üzerinde bulunan yapıların oturma alanı haricinde kalan bölümler henüz toprak vaziyette olup toprak dolgu işleri tamamlanmamış, çevre düzenlemesi yapılmamış ve saha betonu dökülmemiştir. Parsel çevresi geçici elemanlar ile çevrilmiştir. Şantiyede gece bekçisi ve 7/24 güvenlik görevlisi bulunmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI













4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

Deprem Bölgesi : 1.BÖLGE

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

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

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

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

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

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

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 18 | 75

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

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

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da

bulduğu 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 illiçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2016 | | | | | | | | | | Population of provincial/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016 | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|-----------------|--|---------------|-----------------|---------------------------------------|---------------|-----------------|--|--|---------------|-----------------|---------------------------------------|---------------|-----------------|------|------|---------------------|
| Yıl | Toplam - Total | | | İl ve ilçe merkezleri Province and district centers | | | Belde ve köyler Towns and villages | | | Toplam - Total | İl ve ilçe merkezleri Province and district centers | | | Belde ve köyler Towns and villages | | | Year | | |
| | Toplam Total | Erkek Male | Kadın Female | Toplam Total | Erkek Male | Kadın Female | Toplam Total | Erkek Male | Kadın Female | | Toplam Total | Erkek Male | Kadın Female | Toplam Total | Erkek Male | Kadın Female | | | |
| | Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Address Based Population Registration System (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2007 | 70 586 256 | 35 376 533 | 35 209 723 | 49 747 859 | 24 929 585 | 24 818 274 | 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 | 35 801 154 | 35 715 946 | 53 611 723 | 26 346 006 | 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 | 36 462 476 | 36 098 836 | 54 887 219 | 27 589 487 | 27 217 732 | 17 754 993 | 8 872 983 | 8 881 110 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 75,5 | 75,7 | 75,4 | 24,5 | 24,3 | 24,6 | 2009 |
| 2010 | 73 722 988 | 37 043 182 | 36 679 806 | 56 222 156 | 28 308 856 | 27 913 500 | 17 588 832 | 8 734 326 | 8 756 306 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 76,3 | 76,4 | 76,1 | 23,7 | 23,6 | 23,9 | 2010 |
| 2011 | 74 724 269 | 37 632 964 | 37 191 315 | 57 385 706 | 28 853 578 | 28 532 131 | 17 338 563 | 8 679 379 | 8 659 194 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 76,8 | 76,9 | 76,7 | 23,2 | 23,1 | 23,3 | 2011 |
| 2012 | 75 627 384 | 37 958 168 | 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 | 70 034 413 | 35 135 795 | 34 898 618 | 6 633 451 | 3 337 565 | 3 295 886 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 91,3 | 91,3 | 91,4 | 8,7 | 8,7 | 8,6 | 2013 ⁽¹⁾ |
| 2014 | 77 695 904 | 38 984 302 | 38 711 602 | 71 286 182 | 35 756 996 | 35 630 192 | 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 | 79 818 871 | 40 043 559 | 39 771 221 | 73 671 748 | 36 936 010 | 36 735 738 | 6 143 123 | 3 107 540 | 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 sonuçları oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belde/köy ve köyler nüfusları Belirlileşik Nüfus ve Yatacakları İşleri Genel Müdürlüğü (BVGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca il/ilçe Adres Veri Tabanı (İAVT)nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölümler ve ilçe/köy değişiklikleri dikkate alınmıştır.

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

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

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

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDGRN) 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 hissedilmiştir. 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 20 | 75

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

Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

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

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

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

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

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

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

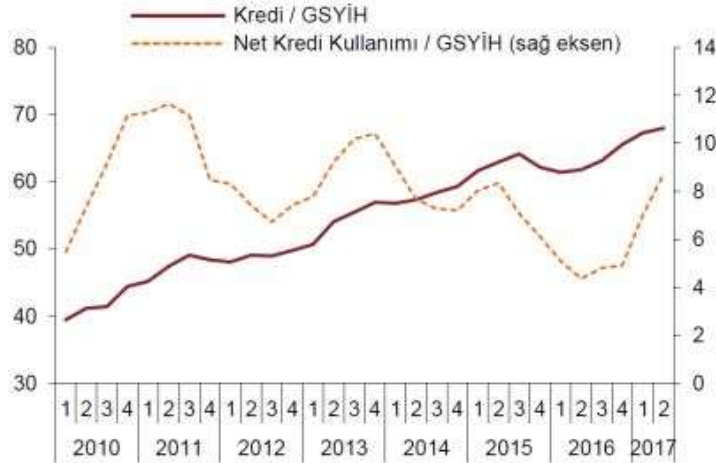
2013 yılı itibariyle geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından 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 arındırılmamıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYH verisi tahminidir.

Kaynak: TCMB

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

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB

tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

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

Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

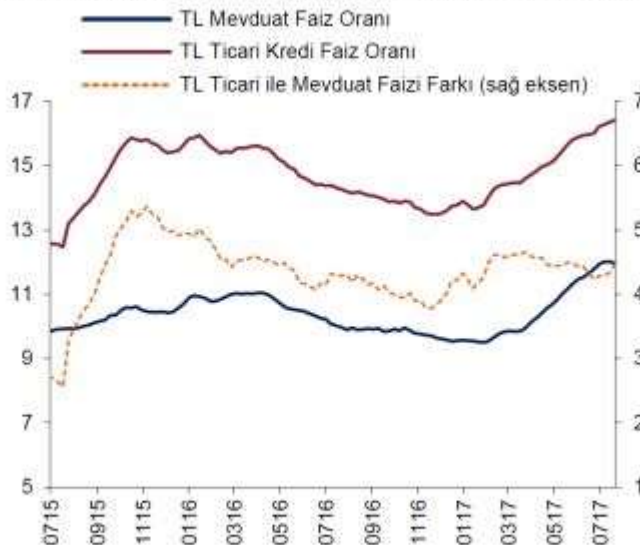


Kaynak: TCMB ve GYODER

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

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

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



Kaynak: TCMB

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

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

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

Kaynak: TBB, GYODER

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

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

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLINE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

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

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





- İstanbul İli'nin Türkiye içindeki Konumu

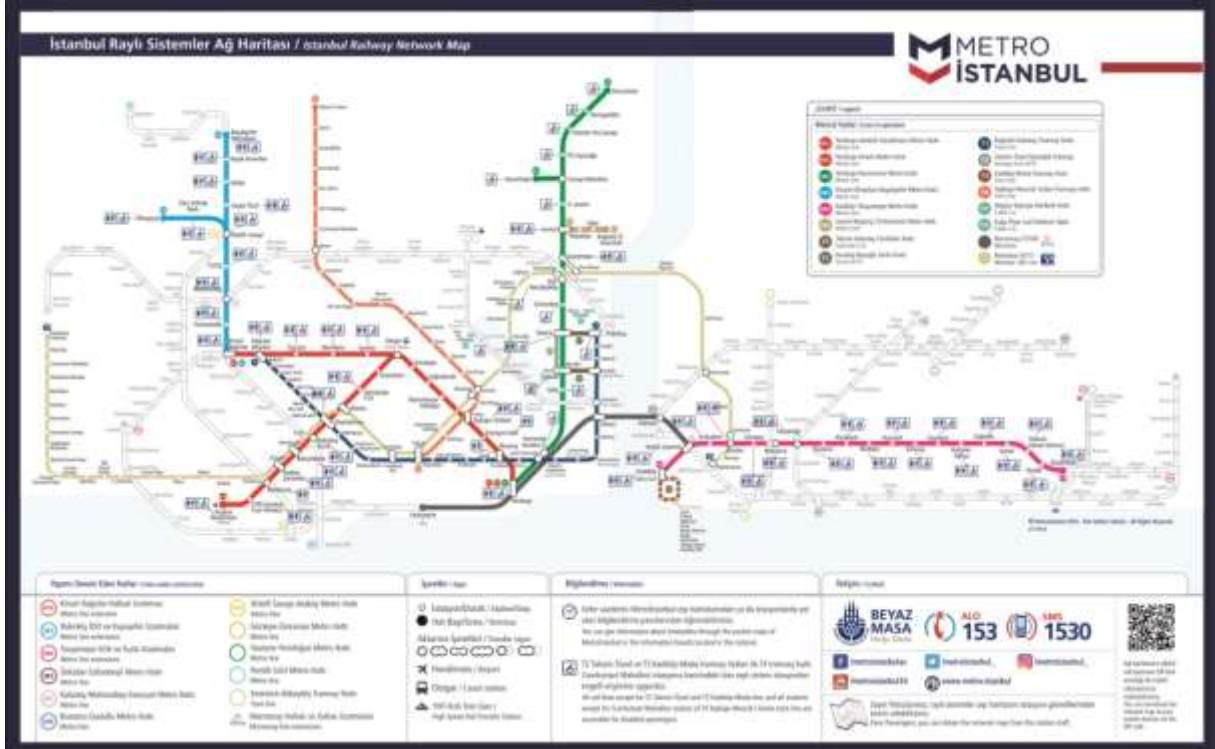
ULAŞIM

Karayolu

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

Demiryolu

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



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

Havayolu

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

ATATÜRK VE SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANLARI

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

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

3.HAVALİMANI PROJESİ



Eylül ayı sonu itibariyle proje %68 oranında tamamlanmış durumdadır.



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

Deniz Yolu

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



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



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

TUZLA'NIN BİLİNER İLK SAKINLERİ

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

Daha sonraki yıllarda bölgeye gelen Kimmerler, Bebrükleri ortadan kaldırdılar. Ancak Kimmerler de bölgede siyasî bir birlik oluşturamadılar. Bebrükler gibi TRAK kökenli bir kavim olan Bitinler, muhtemelen İÖ, 650 yıllarında Avrupa'dan gelerek Kimmerleri bölgeden kovdukları gibi Bebrükleri 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, nörovejetatif distoniler örneklerindeki gibi genel stres bozukluklarında ve spor yaralanmalarında tamamlayıcı tedavi unsuru olarak; destekleyici/tamamlayıcı tedavi unsuru olarak; banyo ve helioterapi (güneş banyosu) uygulamaları ile birlikte psöriasis örneğinde olduğu gibi döküntülü ve kaşıntılı dermatolojik hastalıkların tedavisinde yardımcı/tamamlayıcı tedavi unsuru olarak kullanılabilir niteliktedir. İçme olarak gastrointestinal sistem fonksiyonel rahatsızlıklarında tamamlayıcı tedavi unsuru olarak kullanılabilir.



BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem

gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, 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

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 37 | 75

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

yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

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

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

Satılık Arsa Emsaller

* Emsal-1: Optimum Gayrimenkul ve Danışmanlık: 0 546 400 00 96

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2.3 km güneydoğusunda yer alan, Gebze sınırları içerisinde ve İTOSB’ye komşu konumda, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, 0.80 Emsal, Hmax:15.50 m yapılaşma şartlarını haiz 13930 m² arsa 7.380.000.-USD (yaklaşık 28.120.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.019.-TL/m²)

* Emsal-2: Coldwell Banker Nokta: 0 532 261 95 45

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2.8 km güneyinde, Çayırova sınırları içerisinde yer alan, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, 0.80 Emsal yapılaşma şartlarını haiz 8800 m² arsa 20.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.330.-TL/m²)

* Emsal-3: Ünallar Emlak Danışmanlığı: 0 555 706 46 05

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2.3 km kuzeyinde konumlu, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, 0.80 Emsal, Hmax:15.50 m yapılaşma şartlarını haiz 5750 m² arsa 3.335.000.-USD (yaklaşık 12.710.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.210.-TL/m²)

* Emsal-4: Ünallar Emlak Danışmanlığı: 0 555 706 46 05

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 1.25 km kuzeydoğusunda, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, 0.80 Emsal, Hmax:12.50 m yapılaşma şartlarını haiz 5337 m² arsa 2.800.000.-USD (yaklaşık 10.700.00.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.005.-TL/m²)

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

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

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

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

Satılık Depo/Antrepo Emsalleri*** Emsal-7: Ataşehir Ticari Gayrimenkul: 0 532 332 21 91**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Gebze Organize Sanayi Bölgesine yakın konumda, 23800 m² alanlı arsa üzerine betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş, yaklaşık 7 yaşında, 11200 m² depo, 3200 m² idari bölüm olmak üzere toplam 14400 m² kapalı kullanıma alanına sahip giriş yüksekliği 11 metre olan depo/antrepo 55.000.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal, konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı, yapı ve kullanım özellikleri bakımından benzer durumdadır. (3.819.-TL/m²)

*** Emsal-8: Elit Emlak: 0 533 227 85 36**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 5 km güneydoğusunda, Gebze OSB sınırları içerisinde yer alan 24000 m² alanlı parsel üzerinde bodrum katı 2000 m² alanlı ve H:5 m, 1.katı 12000 m² ve H:6 m, 2. katı 12000 m² ve H:7 m, 3.katı 12000 m² ve H:10 m, toplam kapalı kullanım alanı 38000 m², her katta ayrı tır rampası bulunan depo/antrepo için 25.000.000.-USD (yaklaşık 95.250.000.-TL) istenilmektedir. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumda olmasına rağmen yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. (2.507.-TL/m²)

*** Emsal-9: Remax Tan: 0 532 313 73 46**

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

*** Emsal-10: Remax Tan: 0 532 313 73 46**

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 5 km güneydoğusunda, Gebze OSB'ye yakın konumda olduğu beyan edilen, halihazırda kiracı yabancı firmanın kullanımında olan, 25000 m² alanlı parsel üzerinde 21000 m² kapalı kullanım alanına sahip depo/antrepo 15.000.000.-USD (yaklaşık 57.150.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumda olmasına rağmen yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. Taşınmazın fiyatı için teklifler alınabileceği beyan edilmiştir. (2.721.-TL/m²)

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

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

Kiralık Depo ve Fabrika Emsalleri

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

Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık 650 m kuzeydoğusunda, Burgaz Caddesi üzerinde yer alan, giriş yüksekliği Kot 1 8064 m2 depo ve 1890 m2 ofis alanı, Zemin Kat 6137 m2 depo olmak üzere toplam 16091 m2 kapalı kullanım alanına sahip, H:11.50 m, her katta 6 adet rampa bulunan 2 katlı imalathane ve depo 69.000.-USD/Ay (yaklaşık 265.000.-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine müsait olmayıp yükleme – boşaltma işlemi gezer vinç ve forklift yardımı ile yapılmaktadır. Emsal konumu, ulaşımı, yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer, reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. (16,47.-TL/m²/Ay)

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu olduğu ve ulaşımının Sanayi Caddesi üzerinden sağlandığı beyan edilen, 6200 m2 depo ve 300 m2 idari bölüm olmak üzere toplam 6500 m2 kapalı kullanım alanına sahip, giriş yüksekliği 7 m olan depo 115.000.-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine uygun durumda olmayıp yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal konumu, ulaşım kolaylığı ve fonksiyonu bakımından benzer, reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. (17,69.-TL/m²/Ay)

* Emsal-14: Burada Yapı Gayrimenkul: 0533 211 58 90

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 29000 m2 alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş, 22750 m2 kapalı depo alanı ve 1650 m2 ofis kullanım alanı olmak üzere toplam 24400 m2 kapalı kullanım alanına sahip bodrum ve zemin katında tavan yüksekliği 8.18 m, 1.katında tavan yüksekliği 15.20 m olan depo nitelikli taşınmaz aylık 150.000.-USD (yaklaşık 572.000.-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine uygun durumda olmayıp yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından avantajlı, kullanım alanı hacmi ve yaşı bakımından dezavantajlı durumdadır. (23,44.-TL/m²/Ay)

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 13500 m2 alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş, 21840 m2 kapalı kullanıma alanı, 6850 m2 açık kullanım alanına sahip bodrum kat tavan yüksekliği 9.20 m, zemin kat tavan yüksekliği 6.00 m ve çatı katı tavan yüksekliği 5.60 m olan depo nitelikli taşınmaz aylık 100.000.-USD (yaklaşık 381.000.-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine uygun durumda olmayıp yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından avantajlı durumda olup kullanım alanı hacmi ve tavan yüksekliği bakımından dezavantajlı durumdadır. (17,44.-TL/m²/Ay)

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

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

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık fabrika ilanlarının yan sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine

sahip kiralık depo/fabrika ilanları da rapora eklenmiştir. Taşınmaz halihazırda natamam durumda ve inşaat halinde olduğundan kira kabiliyetine sahip değildir. Taşınmaz için tespit edilen kira değeri eksik imalat kalemlerinin tamamlanarak kira kabiliyetine sahip olduktan sonraki zaman için tahmini olarak verilmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Son zamanlarda dolar kurunda yaşanan dalgalanmalar sebebiyle beyan edilen fiyatlar üzerinden pazarlık marjları yüksek olabilmektedir. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması.
- Ulaşım imkanlarının gelişmiş olması.
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa ediliyor olması.
- Minimum tavan yüksekliğinin 10.10 m olması.
- Kullanışlı bir yapıda olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Natamam durumda olması.
- Taşınmaza ulaşım sağlanan yolların kısmen bozuk durumda olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

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

Arsa Değeri

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

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | | | | |
|---|---------------|--------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------|
| BİLGİ | | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 5 |
| SATIŞ FİYATI | | 28.120.000 | 20.500.000 | 12.710.000 | 39.610.000 |
| ALAN | 36.912,51 | 13.930 | 8.800 | 5.750 | 12.955 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 2.019 | 2.330 | 2.210 | 3.058 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | E:0.80 | ORTA KÜÇÜK | KÜÇÜK | KÜÇÜK | ORTA KÜÇÜK |
| | | -5% | -10% | -10% | -5% |
| İMAR KOŞULLARI | | E:0.80 | E:0.80 | E:0.80 | E:0.80 |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| FONKSİYON | Sanayi | Sanayi | Sanayi | Sanayi | Sanayi |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER | BENZER | BENZER | BENZER |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| ULAŞIM | | KÖTÜ | KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | BENZER |
| REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME | | 10% | 10% | 5% | 0% |
| KONUM | | KÖTÜ | KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | BENZER |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 5% | 5% | 5% | 0% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | | |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | -10% | -10% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 0% | -5% | -10% | -15% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 2.210 | 2.019 | 2.213 | 1.989 | 2.599 |
| Salt Arsa Değeri | | (1 / 1) | x 2.210 TL/M ² | x 36.912,51 m ² | = 81.577.000 ₺ |

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

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapısı halihazırda inşaat halinde olup yaklaşık %24 inşaat seviyesindedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Parsel üzerindeki deponun IV-B yapı sınıfında olduğu kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m² birim bedeli 1.021.-TL'dir. Yapının yaklaşık %24 inşaat seviyesinde olması sebebiyle eksik imalatların yaklaşık maliyeti toplam inşaat maliyetinden düşülmüştür. 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.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

| Proje Maliyetinin Analizi | | |
|---|---------------|--------------------------|
| Toplam İnşaat Alanı | | 98.334,00 m ² |
| İnşaat Birim m ² Değeri (IV-B) | | 1.021 ₺/m ² |
| Toplam Bina İnşaat Gideri | | 100.399.000 ₺ |
| Peyzaj Giderleri | 3,00% | 3.012.000 ₺ |
| Altyapı, Projelendirme, Uygulama Giderleri | 3,00% | 3.012.000 ₺ |
| Proje riski ve finansman maliyeti ve diğer ilave giderler | 30,02% | 30.140.000 ₺ |
| Amortisman | 0,00% | 0 ₺ |
| Toplam Proje Yatırım Maliyeti | | 136.563.000 ₺ |
| Gerçekleşmiş Maliyet | 24,00% | 32.775.000 ₺ |
| Kalan Yatırım Maliyeti | 76,00% | 103.788.000 ₺ |

Maliyet Yöntemine Göre Proje Toplam ve Gerçekleşmiş Maliyetin Hesaplanması

Taşınmazın Mevcut Duruma Esas Değeri

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

| | | | | | | |
|---|--------------------------|---|--------------------------|---|--------------------|-------------|
| Arsa TOPLAM DEĞERİ | 2.210 TL/M ² | X | 36.912,51 M ² | = | 81.577.000 | .-TL |
| Gerçekleşmiş Yatırımların Maliyeti | 333,30 TL/M ² | X | 98.334,00 M ² | = | 32.775.000 | .-TL |
| TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ | | | | | 114.352.000 | .-TL |

İnşaatın Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri

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

| | | | | | | |
|--|----------------------------|---|--------------------------|---|--------------------|-------------|
| Arsa TOPLAM DEĞERİ | 2.210 TL/M ² | X | 36.912,51 M ² | = | 81.577.000 | .-TL |
| Gerçekleşmiş Yatırımların Maliyeti | 333,30 TL/M ² | X | 98.334,00 M ² | = | 32.775.000 | .-TL |
| Kalan Yatırımların Maliyeti | 1.055,46 TL/M ² | X | 98.334,00 M ² | = | 103.788.000 | .-TL |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ | | | | | 218.140.000 | .-TL |

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

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

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

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

| Kat | Mahallinde Kullanım Alanları | M2 Birim Fiyat (TL/m2) | İnşaat Alanı (m2) | Toplam Değer (TL) |
|----------------------------|--|------------------------|-------------------|----------------------|
| 2.Bodrum Kat (-23.00 Kotu) | Otopark, Sığınak, Su Deposu, İmalathane | 2.000,00 ₺ | 32465,00 | 64.930.000 ₺ |
| 2.Bodrum Kat (-18.00 Kotu) | Ekt. Odası, Ofis, Top. Odası, Mescit vb. | 1.000,00 ₺ | 2312,70 | 2.312.700 ₺ |
| 1.Bodrum Kat (-12.00 Kotu) | Otopark ve İmalathane | 2.470,00 ₺ | 30771,00 | 76.004.370 ₺ |
| 1.Bodrum Kat (-6.00 Kotu) | Din. Odası, yemekhane, mescit, arşiv | 1.250,00 ₺ | 2168,35 | 2.710.438 ₺ |
| Zemin Kat (+0.00 Kotu) | Depolama Alanı ve Tesisat Alanı | 2.470,00 ₺ | 26718,86 | 65.995.584 ₺ |
| 1.Normal Kat (+6.00 Kotu) | Ofis bölümleri, top. Odaları, arşiv vb. | 1.250,00 ₺ | 3898,20 | 4.872.750 ₺ |
| TOPLAM | | | 98334,11 | 216.830.000 ₺ |

Bu bilgiler ışığında değerlemeye konu taşınmazın tamamlanması durumunda satışa esas toplam değerinin 216.830.000.-TL olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır. Taşınmaz eksik imalatlarının maliyeti yaklaşık 103.788.000.-TL olarak hesaplanmış ve toplam değerden eksik imalatların maliyetlerinin değeri düşüldüğünde değerlemeye konu olan 1586 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **113.042.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

Taşınmazın mevcut tamamlanma oranına göre proje değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur.

| Maliyet Yaklaşımına Göre | Pazar Yaklaşımına Göre |
|--------------------------|------------------------|
| 114.352.000.-TL | 113.042.000.-TL |

Taşınmazın tamamlanması durumundaki bugünkü değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur.

| Maliyet Yaklaşımına Göre | Pazar Yaklaşımına Göre |
|--------------------------|------------------------|
| 218.140.000.-TL | 216.830.000.-TL |

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

| Kat | Mahallinde Kullanım Alanları | M2 Birim Fiyat (TL/m2) | İnşaat Alanı (m2) | Toplam Değer (TL) |
|----------------------------|--|------------------------|-------------------|--------------------|
| 2.Bodrum Kat (-23.00 Kotu) | Otopark, Sığınak, Su Deposu, İmalathane | 13,76 ₺ | 32465,00 | 446.718 ₺ |
| 2.Bodrum Kat (-18.00 Kotu) | Ekt. Odası, Ofis, Top. Odası, Mescit vb. | 6,88 ₺ | 2312,70 | 15.911 ₺ |
| 1.Bodrum Kat (-12.00 Kotu) | Otopark ve İmalathane | 17,20 ₺ | 30771,00 | 529.261 ₺ |
| 1.Bodrum Kat (-6.00 Kotu) | Din. Odası, yemekhane, mescit, arşiv | 8,60 ₺ | 2168,35 | 18.648 ₺ |
| Zemin Kat (+0.00 Kotu) | Depolama Alanı ve Tesisat Alanı | 17,20 ₺ | 26718,86 | 459.564 ₺ |
| 1.Normal Kat (+6.00 Kotu) | Ofis bölümleri, top. Odaları, arşiv vb. | 8,60 ₺ | 3898,20 | 33.525 ₺ |
| TOPLAM | | | 98334,11 | 1.500.000 ₺ |

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere değerlemeye konu 1586 parsel üzerindeki yapının tamamlanması durumunda mevcut Pazar şartları dikkate alınarak aylık kira değerinin **1.500.000.-TL**, yıllık kira değerinin ise **18.000.000,00-TL** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESI

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

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle %24 tamamlanma oranına göre pazar değeri için 114.352.000.- TL (YüzOnDörtMilyonÜçYüzEllikiBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

| 1586 PARSEL | TL | USD |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç) | 114.352.000.-TL | 29.956.252.-\$ |

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın %24 tamamlanma oranı itibariyle KDV dahil toplam pazar değeri 134.935.360.-TL'dir.

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

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

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

Lütfü BAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

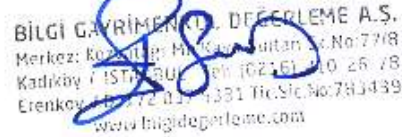
SPK Lisans No: 403170



Esra BAŞÇINAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488




BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8
Kadıköy / İSTANBUL / Tel: 0216 410 26 78
Erenköy / Tel: 0216 410 26 79 Tic.Sic.No:7813489
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

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

TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

| | | | | | | | | | | | |
|---------------|---|---|------------|----------|------------|--|------|-----------|----------------|-----------------|--|
| İli | İSTANBUL | Türkiye Cumhuriyeti | | Fotoğraf | | | | | | | |
| İlçesi | TUZLA | | | | | | | | | | |
| Mahallesi | TEPEÖREN | | | | | | | | | | |
| Köyü | | | | | | | | | | | |
| Sokağı | | | | | | | | | | | |
| Mevkii | GÖL BAYIRI | | | | | | | | | | |
| Satış Bedeli | 28.925.000,00 | Pafta No. | 4 | Ada No. | | Parsel No. | 1586 | Yüzölçümü | | | |
| | | | | | | | | ha | m ² | dm ² | |
| | | | | | | | | | 60.022,36 | m ² | |
| GAYRİMENKULUN | Niteliği | TARLA | | | | | | | | | |
| | Sınırı | Planındadır Zemin Sistem No : 22209137 | | | | | | | | | |
| | Edinme Sebebi | Tamamı AMCOR FLEXIBLES İSTANBUL AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İposek işleminden. | | | | | | | | | |
| | Sahibi | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam | | | | | | | | | |
| Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | | | | | |
| Cilt No. | 16491 | 18 | 1777 | | 07/11/2014 | Cilt No. | | | | | |
| Sahife No. |  | | | | | Sahife No. | | | | | |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. | | | | | |
| Tarih | | | | | | Tarih | | | | | |
| | | | | | | <small>NOT: * Yevmiye No: 16491, Cilt No: 18, Sahife No: 1777, Sıra No: 1586 Tuzla İlçesi Tepeören Mahallesi Göl Bayırı Fotoğraf Alanına</small> | | | | | |

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

| | | | |
|-------------------------|----------------------------------|------------------------|----------|
| Kayıt Alanı: ADEM PEŞEK | Tarih: 11/10/2017 9:48:20 AM | | |
| Makûz No: 0149/133198 | Doküman No: 2017/110-2317-F00425 | Bayan No: 33819 | |
| Tapınma Tipi: | Ana Tapınma | Ada/Parsel: | /1586 |
| Tapınma ID: | 22109137 | Yüzölçümü(2): | 36912.51 |
| İl/İlçe: | İSTANBUL/TUZLA | Ana Tapınma Mülkiyeti: | Azma |
| Kurum Adı: | Tuzla TM | | |
| Mahalle/Köy Adı: | İSFKÖRŞEN M | | |
| Mevki: | 000. HAYIRI | | |
| Cilt/Sayfa No: | 18/1777 | | |
| Kayıt Durumu: | AVLIF | | |

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR MEYAN İNTİFAK BİLGİLERİ

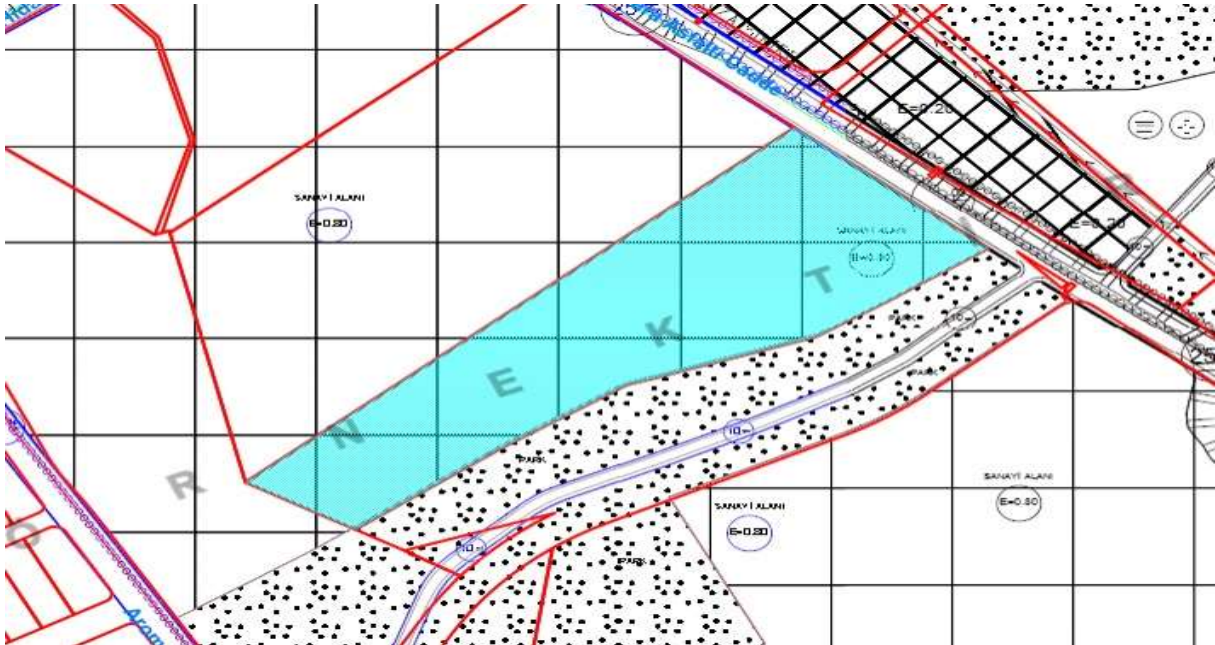
| Ş/R/T | Açıklama | Malik/Lehtar | Teslim Kurum Tarih-Yevmiye | Terklin Sebabi-Tarih- Yevmiye |
|---------|---|--------------|----------------------------------|----------------------------------|
| İrtifak | ŞEHİR PARSEL ALYANINA T.E.E TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GEN.MD. LENİNE SAKI İLE SOYALI 89 M2 LİK KISIMDA DAIMİ HAVUZ İRTİFAK SAHNE TERTİP,19/09/1997 Y:3438 | - | Tuzla TM 15/09/1997 - 3638 | - |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Fayda | Metrekare | Edinme Sebabi- Tarih-Yevmiye | Terklin Sebabi- Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|---|----------------------------------|
| (H1) 283513381 | (SH:7007525) REYSAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:17350441817 | - | 1 / 1 | 36912.51 | Tuzla TM Satış ve İpotek 07/11/2014 - 16491 | - |

| (Rehin) Alanı (İmr) | Borç | Faiz | Derece/Sıra | Vade | Kurum Tarih- Yevmiye | SDF Hakkı |
|---|----------------|-----------------|-------------|--------|-----------------------------------|-----------|
| (SH:40) TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI İÇİŞİLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810058590 | 35000000.00USD | Nispetiye | 1/0 | F.B.K. | Tuzla TM 07/11/2014 - 16491 | Yok |
| (SH:40) TÜRKİYE İÇİŞİLERİ BAKANLIĞI İÇİŞİLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810058590 | 105000000.00TL | %20 değişken | 2/0 | F.B.K. | Tuzla TM 16/08/2017 - 14858 | Var |

İMAR DURUMU





T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 18916419-310.05.01-E.8422-27321
Konu : İmar durumu

16/11/2017

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

İlgi : 15/11/2017 tarihli ve 9683 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçeniz tetkik edilmiş olup, Tuzla Tepeören 1586 parsel sayılı yer 19.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında E:0.80, Hmax:2 kat yapılanma şartlarında Sanayi alanında kalmaktadır. Bahse konu parselde Sabiha Gökçen Havaalanı Doğal Maniada kaldığından Hmax:6.50m olarak uygulama yapılacaktır.
Bilgi edinilmesini rica ederim.


İzzet GÖZEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

İZZET GÖZEN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Hüseyin KARAKAS
0212 410 26 78

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

[R:111770852]

Evlilya Çelebi Mahallesi Hatboyu Caddesi No:17 Tuzla/İSTANBUL
Telefon No: 444 0 906 Faks No: (0216) 225 61 25
e-Posta: im@tuzla.bel.tr İnternet Adresi: www.tuzla.bel.tr

Bilgi İçin : Selda ÇARIKLI
Raporör



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 52 | 75



MİMARİ PROJE

T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ STANDARTLAR SAĞLANACAKTIR.
KONUTLARDA, SALONA VEYA ODALARDAN EN AZ BİRİNE ATEŞ BACASI YAPILACAKTIR.
PARSEL BÜNYESİNDE ARAÇLIK OTOYERİ SAĞLANMIŞTIR
13.06.2007 TARİH VE 1391 SAYILI İBB MECLİSİ KARARI GEREĞİ PARSEL VE YAPI BÜNYESİNDE
KARŞILANAMAYAN OTOYERLERİN BEDELİNİN %25'İ OLAN TL
RUHSAT YAZIMI SAFHASINDA ÖDENECEKTİR.
..... ADET AĞAÇ DİKİLMEDEN İSKÂN İZİNİ VERİLEMEZ.
KORKULUK YÜKSEKLİĞİ 0,90m OLACAKTIR.

BELEDİYE BAŞKANLIĞI
DOSYASINDA KALACAKTIR

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

BELEDİYE ONAYLARI

| | | | |
|---|---|---|---|
| İMAR MÜDÜRÜ | İMAR ŞEFİ | STATİK | MİMARİ |
|  İmar yd. Şemsiye Müdür V. 17.08.2017 |  Süleyman DOĞAN İmar Şefi 17.08.2017 |  Mevlüt ÖZTÜRK Mimar 17.08.2017 |  Mevlüt ÖZTÜRK Mimar 17.08.2017 |



30.04.2017
TUZLA İKİNCİ KÖYÜ 14.617 TARİHİ
2017 S. SİNDİ KATILIM PROJESİ

1. ATIKSU KANAL BAĞLANTISI YAĞMUR SUYU İLE KARIŞIĞI SULAR BAĞLANMAY.
2. ATIKSU KANAL BAĞLANTISI PARSEL BACASI DAKİK İÇERİNE TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
3. İDAREMİZ YATIRIMDAN İZLENİMLERİ BAĞLANTISI YAPILMAYAN PARSELLERE MÜDÜRLÜĞÜMÜZCE TEMEL ÜSTÜ VE İSKAN GÖRÜŞÜ VERİLMEMEKTEDİR. (TÜLANI KANAL ÇAYLI PROJELER HARİCİ)
4. RASİT BEDELİ VE KAZI KURUMU BEDELİ İZLENİMLERİNE İLİŞLİDİR.

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

HÜLYA ELİDOLU
Mimar

KUP PROJELERİM LTD. ŞTİ.
Kup Proje Mimarlık Danışmanlık İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şti.
Barbaros Mah. Sümbül Sok. No:5 Deluxia Palace Daire:53 Babı Ataşehir / İSTANBUL
Tel:0 (216) 470 50 37 Fax: 0 (216) 472 35 64 web: www.kupproje.com e-mail: info@kupproje.com

ŞEMS YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Yüksek Mah. Üsküdar Cad. Akmerkez Sk.
No:93 Kat:10 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel:0212 343 7770
Kartal Y.D: 801 054 8096

FERYAZ YANLI
Proje Yönlendirici
Mimar
Denetim No: 19908

| PROJE TÜRÜ | |
|----------------------------------|--------------------|
| <input checked="" type="radio"/> | YENİ YAPI PROJESİ |
| <input type="radio"/> | TADİLAT PROJESİ |
| <input type="radio"/> | İLAVE YAPI PROJESİ |

MİMARİ PROJE

KUP

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

Barbaros Mah.Sümbül Sok. No:5 Deluxia Palace Daire:53 Babı Ataşehir / İSTANBUL

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

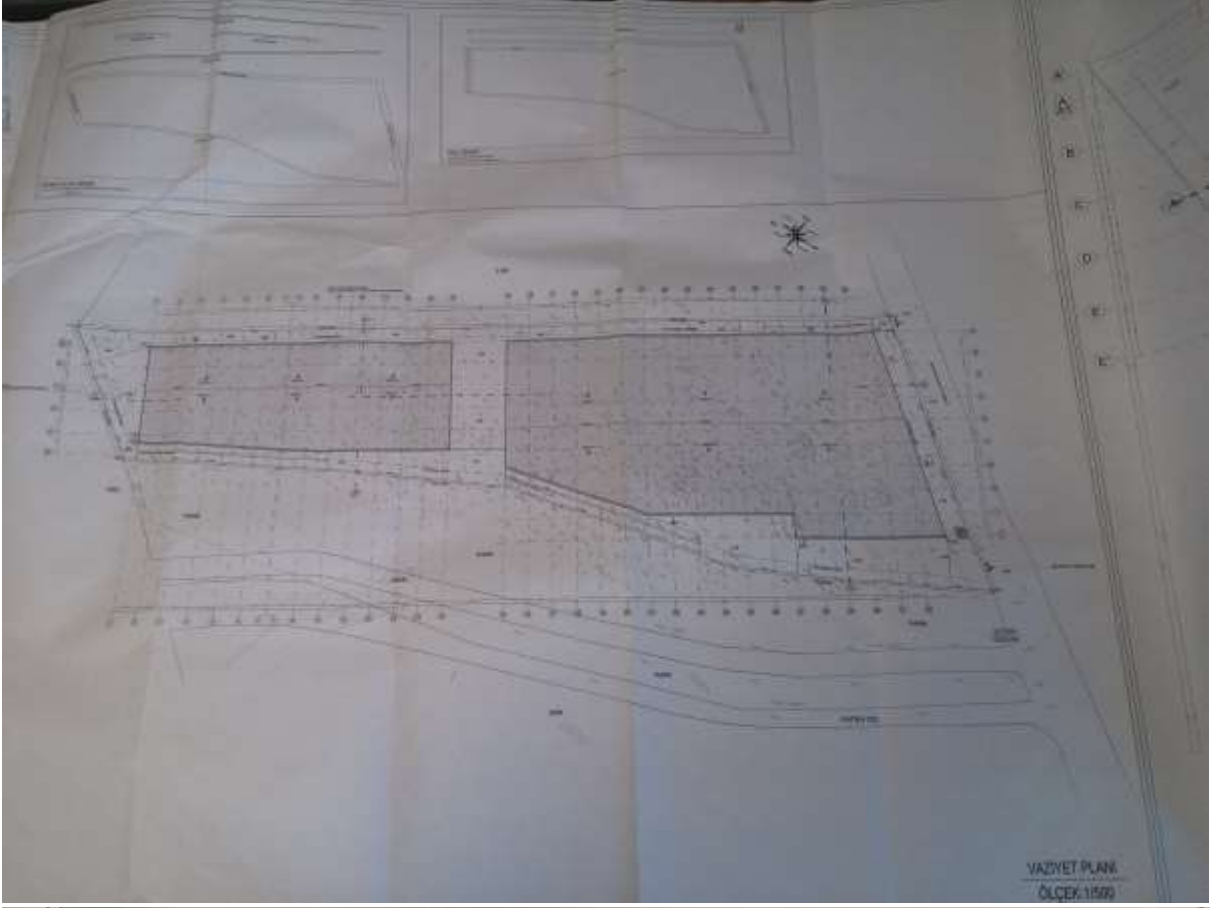
BELEDE BAŞKANLIĞI
DOSYASINDA İZLENİMLER

| | | | |
|--|-------------------|--------------|--|
| MİMARİ PROJE MÜELLİFİ BİLGİLERİ | ADI SOYADI | HAKAN KARACA | İMZA - KAŞE - MÜHÜR |
| | ÜNVANI | Y.MİMAR | <p>HAKAN KARACA Yüksek Mimar Dijitalno. No: 20464 Oda Sicil No: 24981</p> |
| | ODA SİCİL NO | 26466 | |
| | ODA BELGE NO | 34-5304 | |
| | BELEDİYE SİCİL NO | 17555 | |
| MİMARİ PROJELERDE HİÇBİR HATALAN İLE HESAPLAMALARDAN DOĞANCAK MİMARİ PROJE MÜELLİFİ TARAFINDAN ALINIR. | | | |

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 58 | 75



| İNŞAAT ALAN HESABI | | |
|--------------------------|-----------|-----------------------------|
| KAT ADI | BİRİM ADI | ALAN |
| 2.BODRUM KAT | A | 23.707,00 m ² ✓ |
| | B | 8.758,00 m ² ✓ |
| 2.BODRUM KAT TOPLAM | | 32.465,00 m ² ✓ |
| 2.BODRUM ASMA KAT | A | 1.630,15 m ² ✓ |
| | B | 681,55 m ² ✓ |
| 2.BODRUM ASMA TOPLAM | | 2.312,70 m ² ✓ |
| 1.BODRUM KAT | A | 22.790,00 m ² ✓ |
| | B | 7.981,00 m ² ✓ |
| 1.BODRUM TOPLAM | | 30.771,00 m ² ✓ |
| 1.BODRUM ASMA KAT | A | 1.641,45 m ² ✓ |
| | B | 527,90 m ² ✓ |
| 1.BODRUM KAT ASMA TOPLAM | | 2.169,35 m ² ✓ |
| ZEMİN KAT | A | 17.258,26 m ² ✓ |
| | B | 9.460,60 m ² ✓ |
| ZEMİN KAT TOPLAM | | 26.718,86 m ² ✓ |
| 1. KAT | A | 3.174,00 m ² ✓ |
| | B | 724,20 m ² ✓ |
| 1.KAT TOPLAM | | 3.898,20 m ² ✓ |
| İSTİNAT DUVARLARI | | 1.895,00 m ² ✓ |
| RAMPALAR (R1+R2+R3) | | 1.524,30 m ² ✓ |
| TOPLAM EMSAL ALANI | | 101.756,00 m ² ✓ |



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

KAKS ALAN HESABI

PARSEL ALANI : 36.912,51 m²

ARSA ALAN x 0,80 > TOPLAM KAKS ALANI

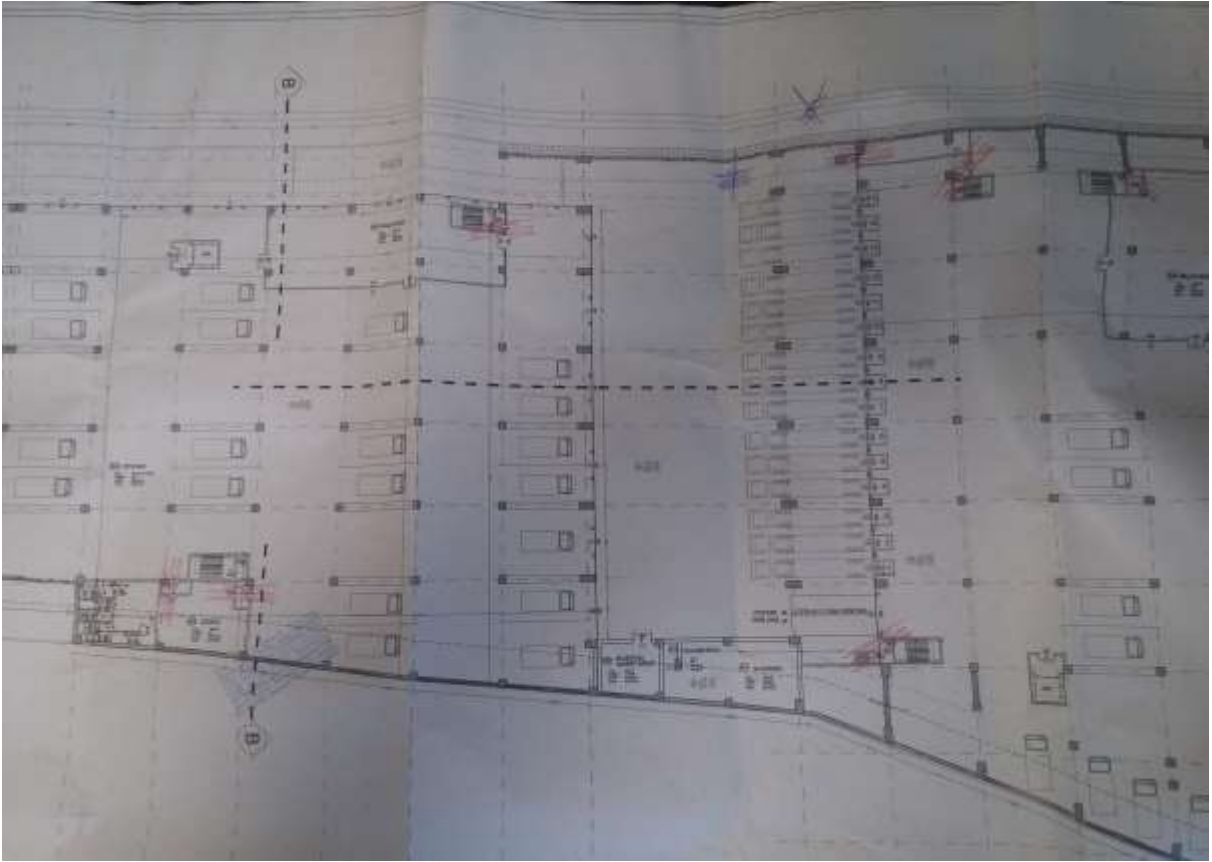
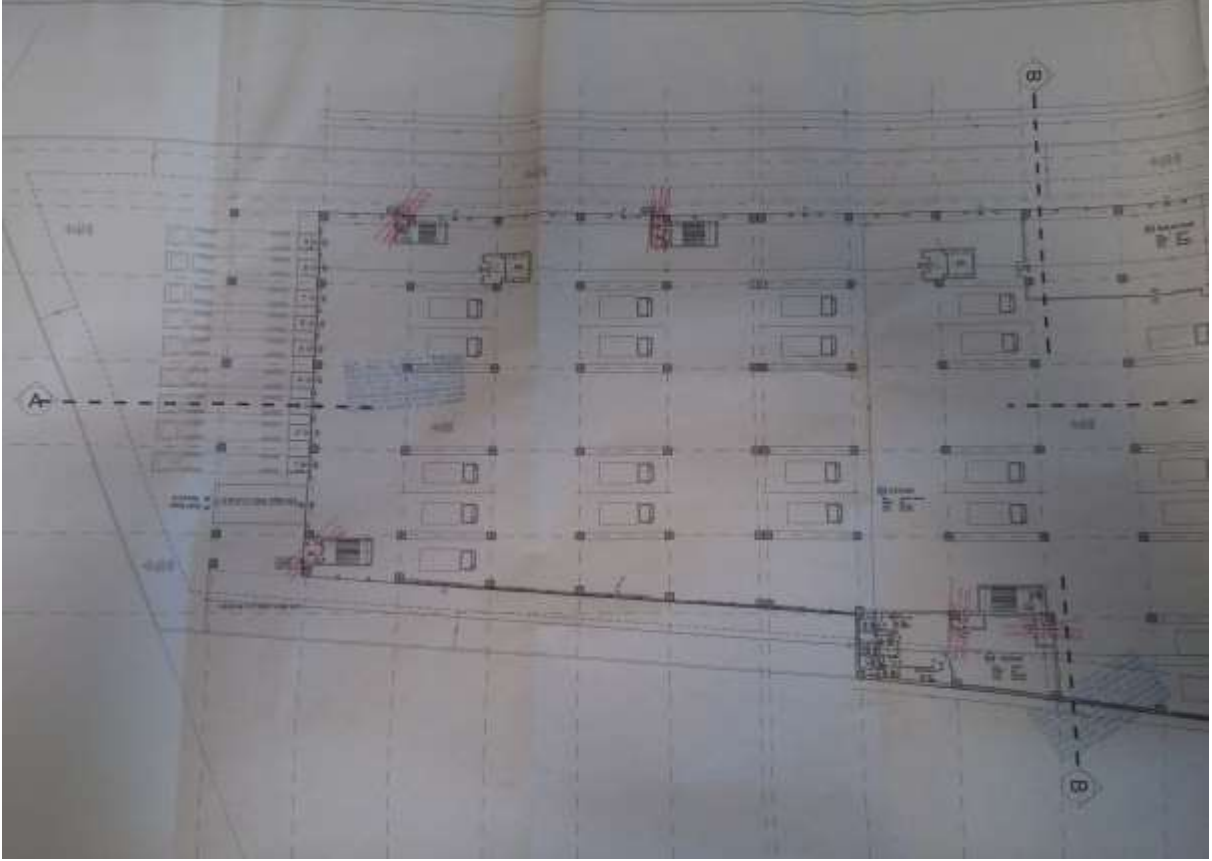
36.912,51 m² x 0,80 : 29.530,00 m²

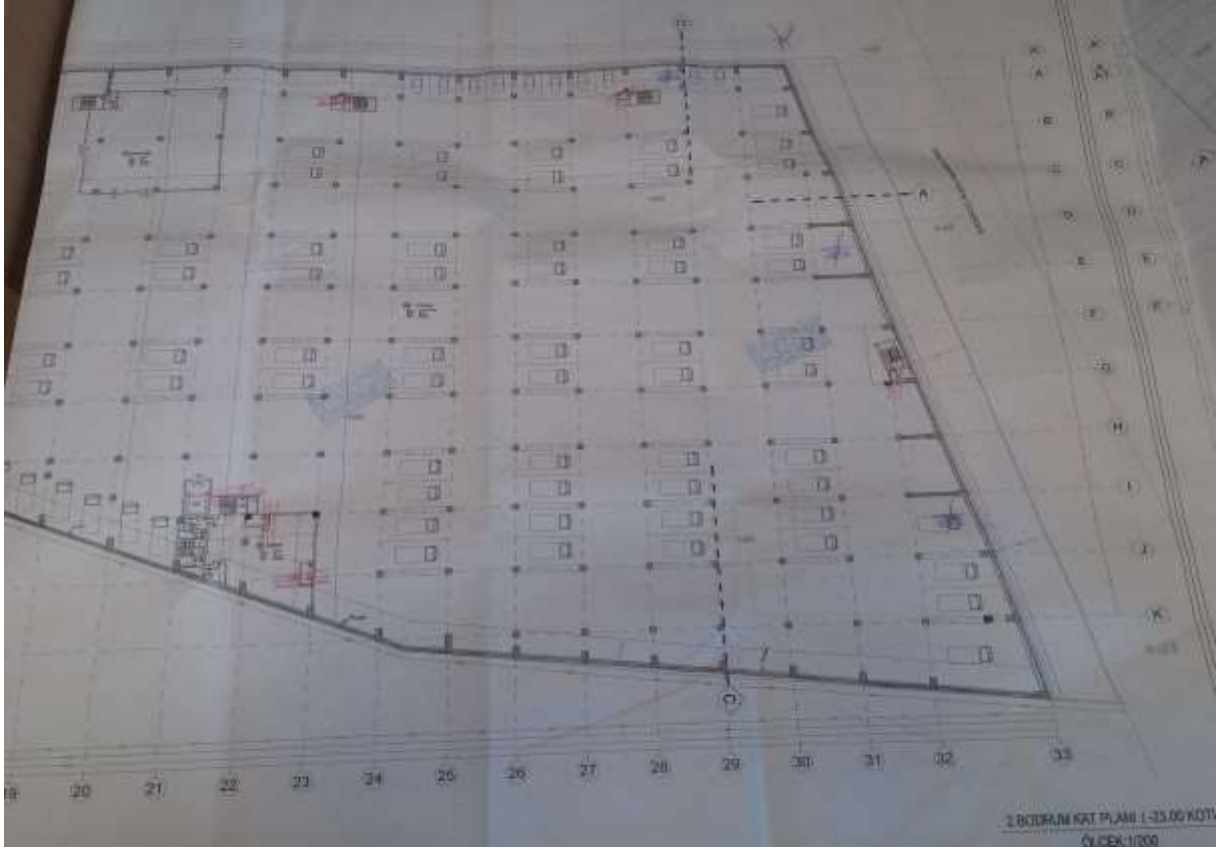
29.529,65 m² < 29.530,00 m² UYGUNDUR

EMSAL ALAN HESABI

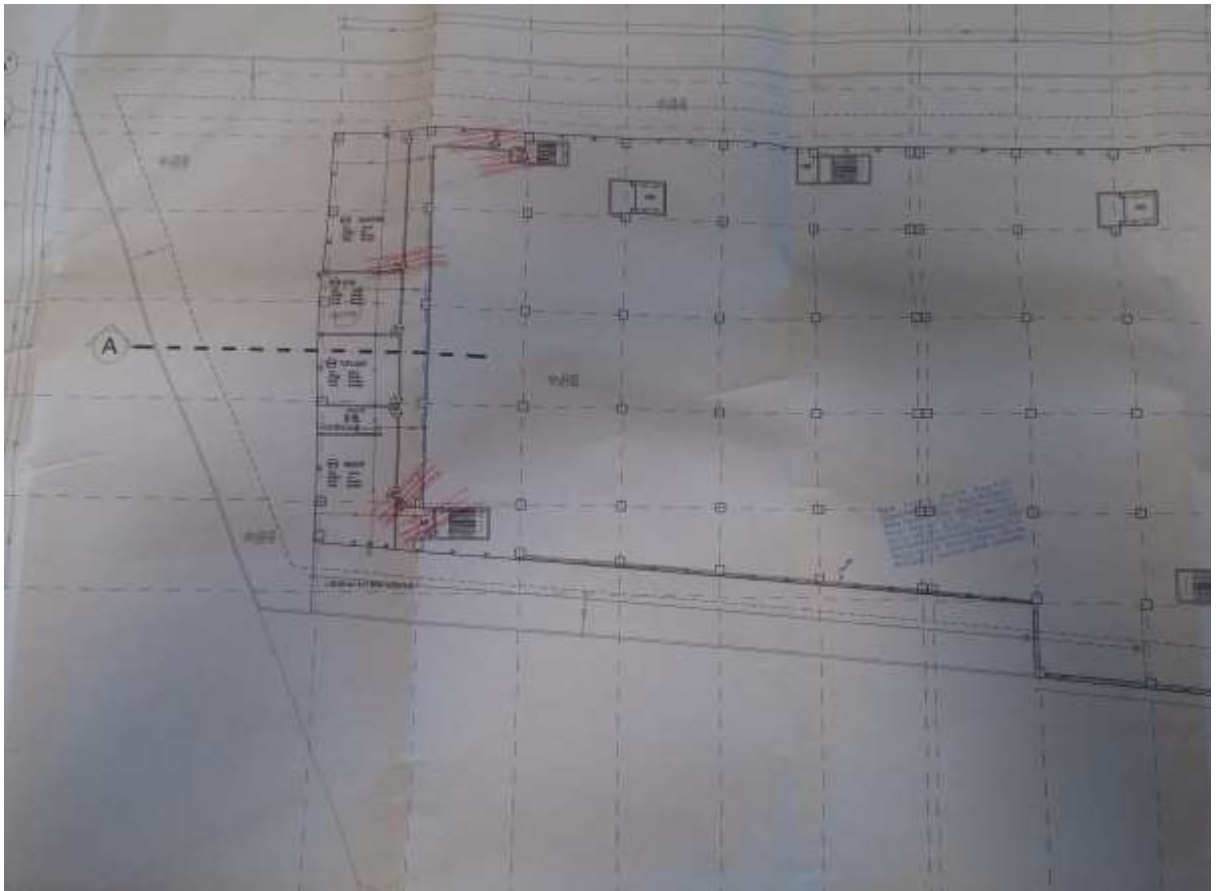
| KAT ADI | ALAN |
|--------------------|--------------------------|
| 2.BODRUM KAT | 947,15 m ² |
| 2.BODRUM ASMA KAT | 1.326,20 m ² |
| 1.BODRUM KAT | 947,15 m ² |
| 1.BODRUM ASMA KAT | 1.421,10 m ² |
| ZEMİN KAT | 22.097,62 m ² |
| 1. KAT | 2.790,43 m ² |
| TOPLAM EMSAL ALANI | 29.529,65 m ² |

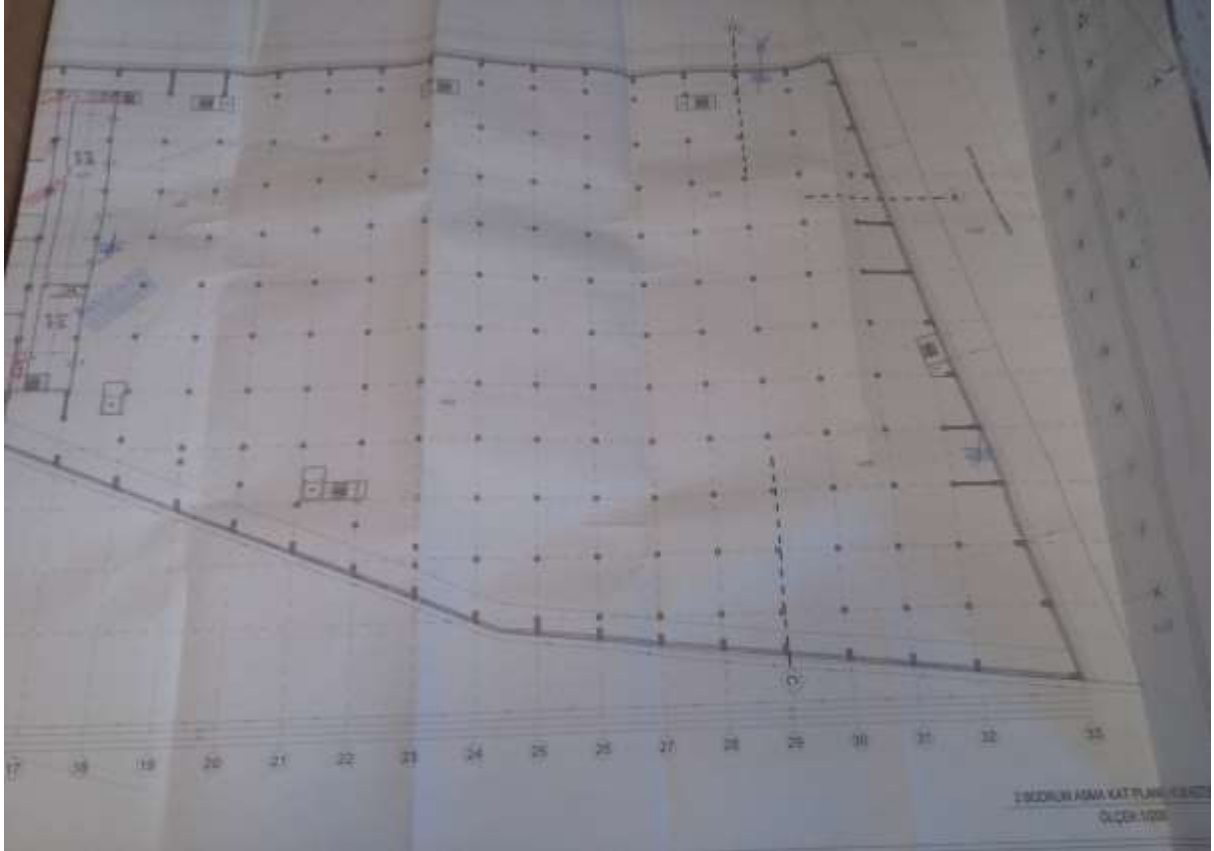
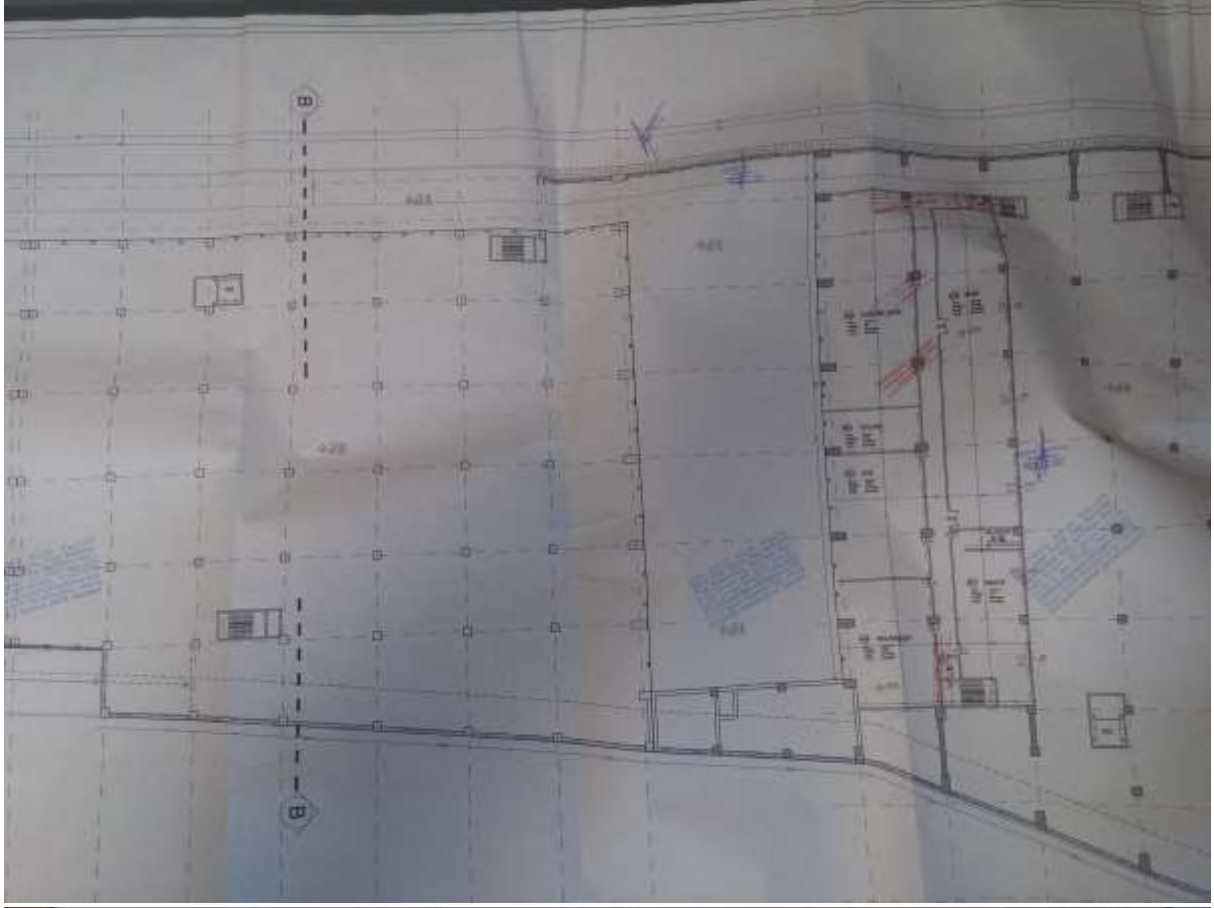
2.Bodrum Kat (-23.00 Kotu)



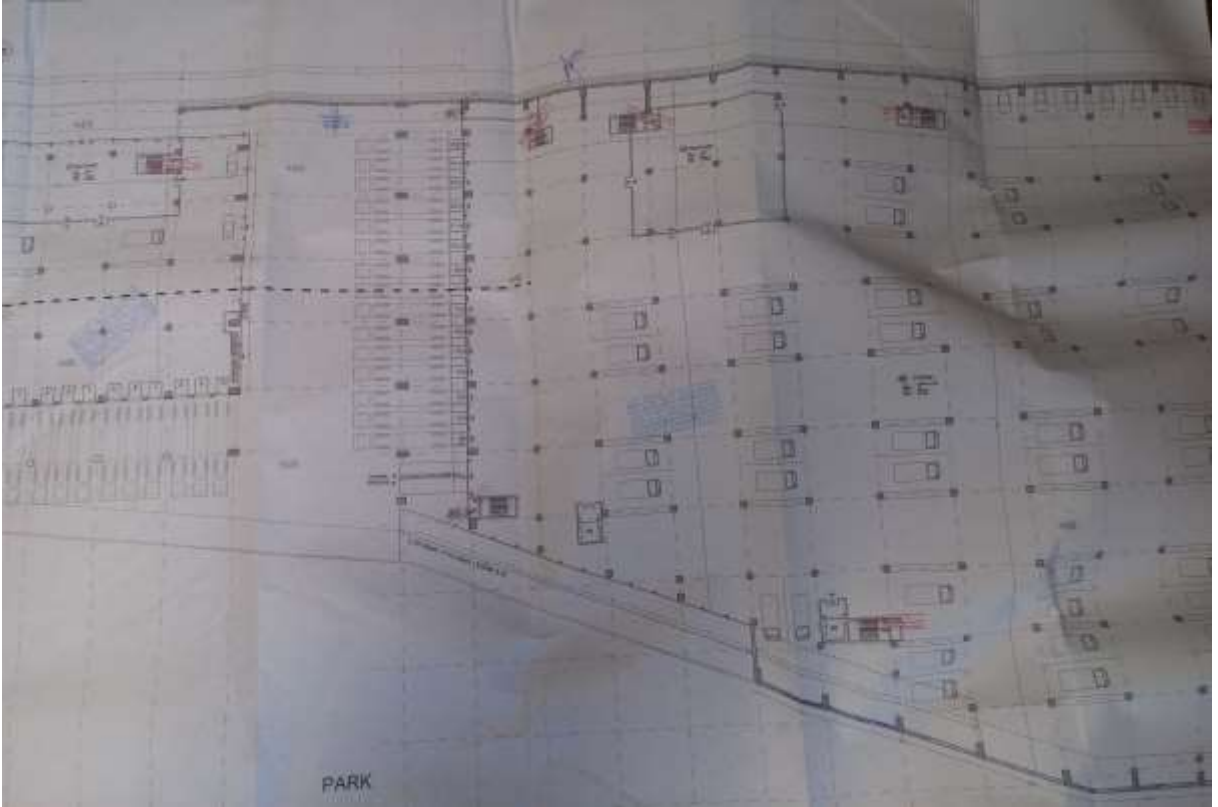
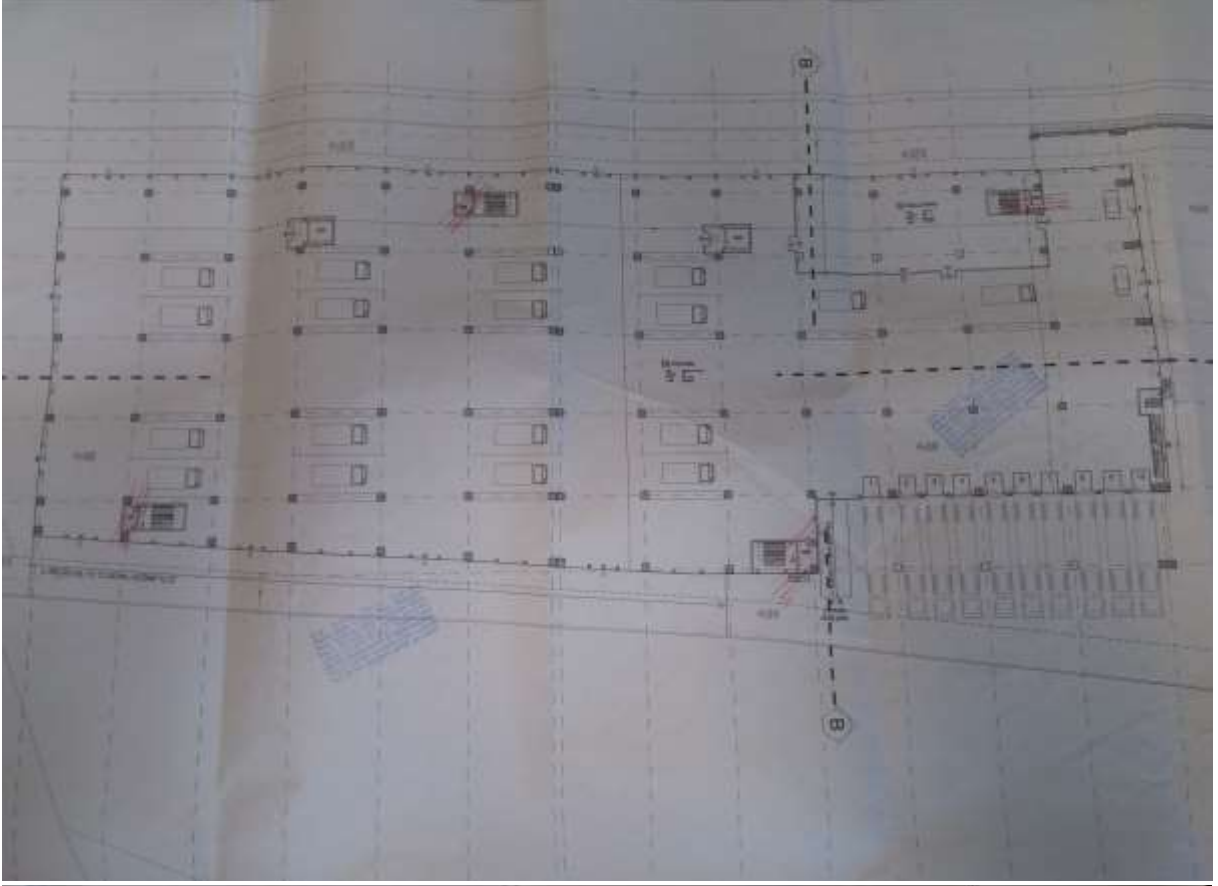


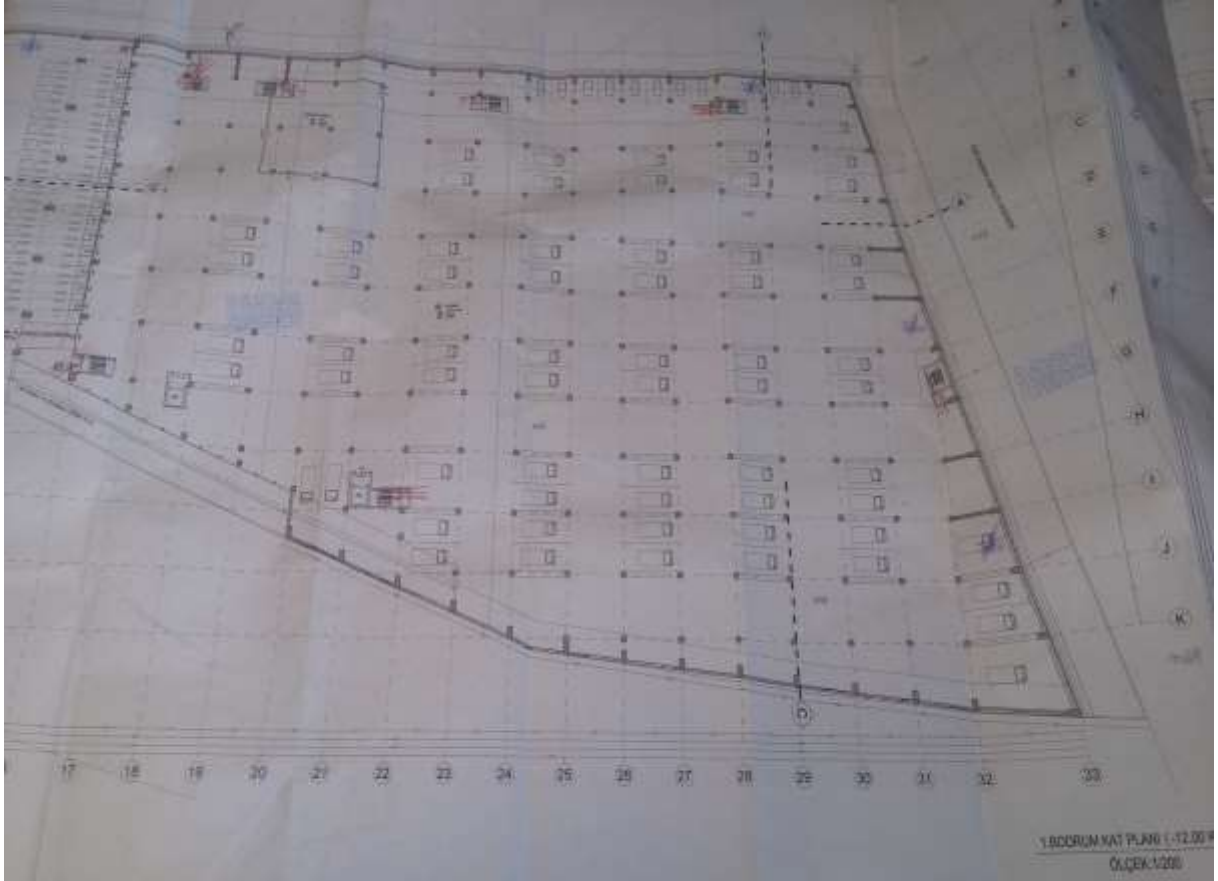
2. Bodrum Kat (-18.00 Kotu)



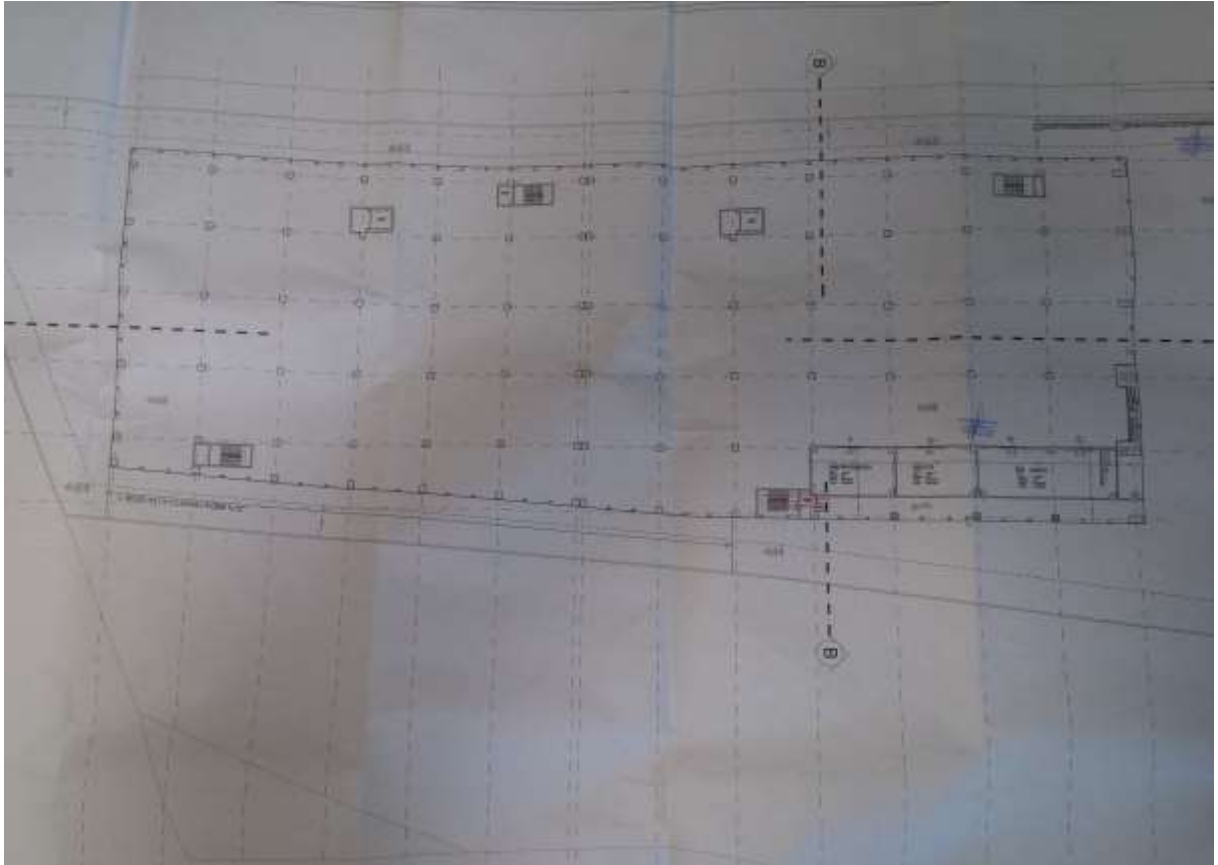


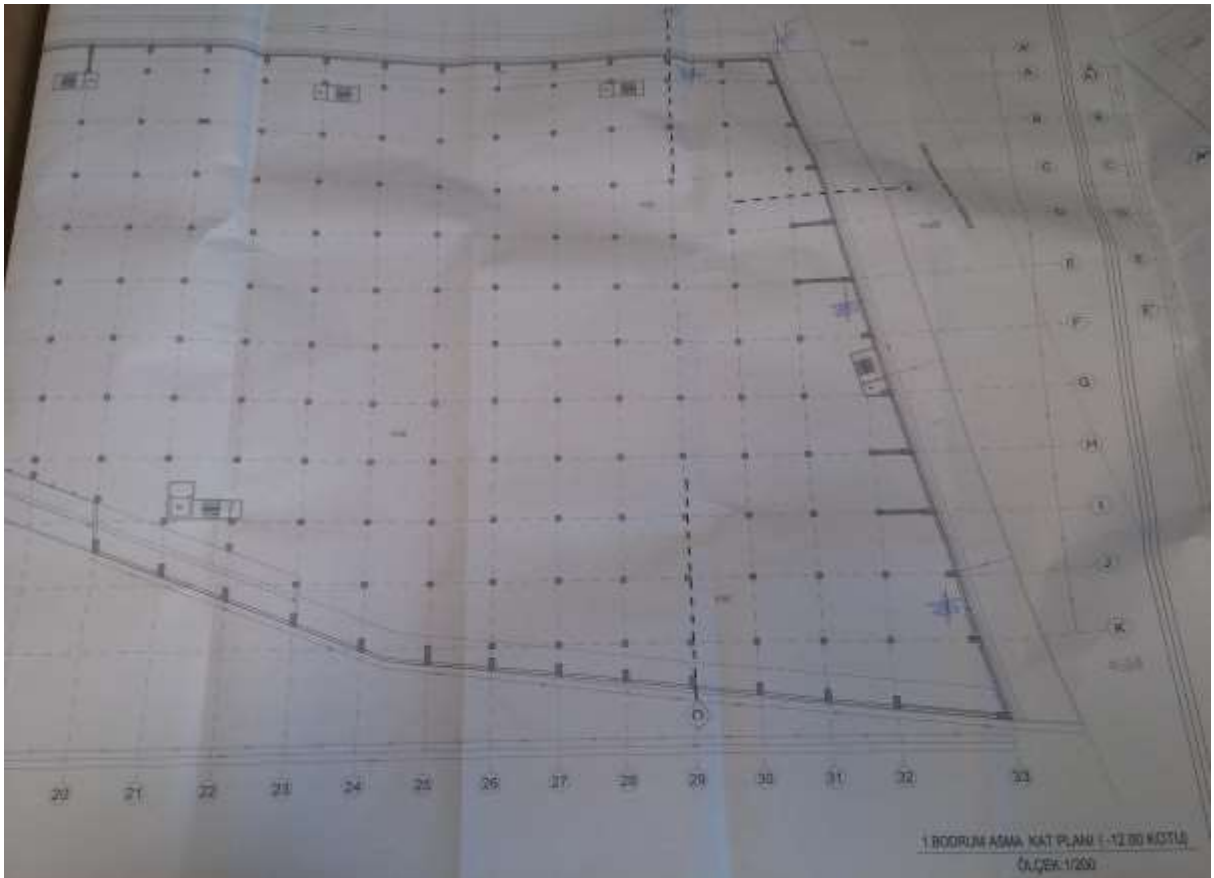
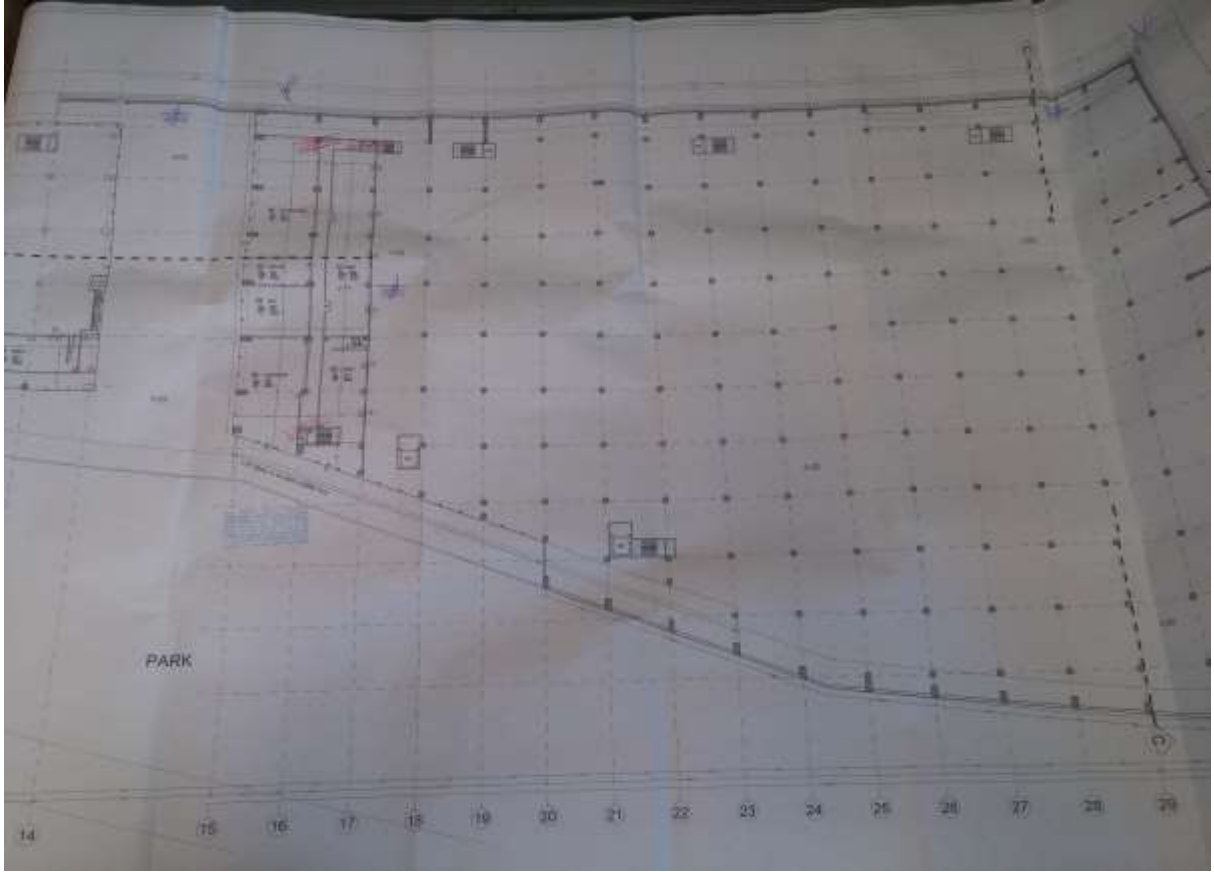
1. Bodrum Kat (-12.00 Kotu)



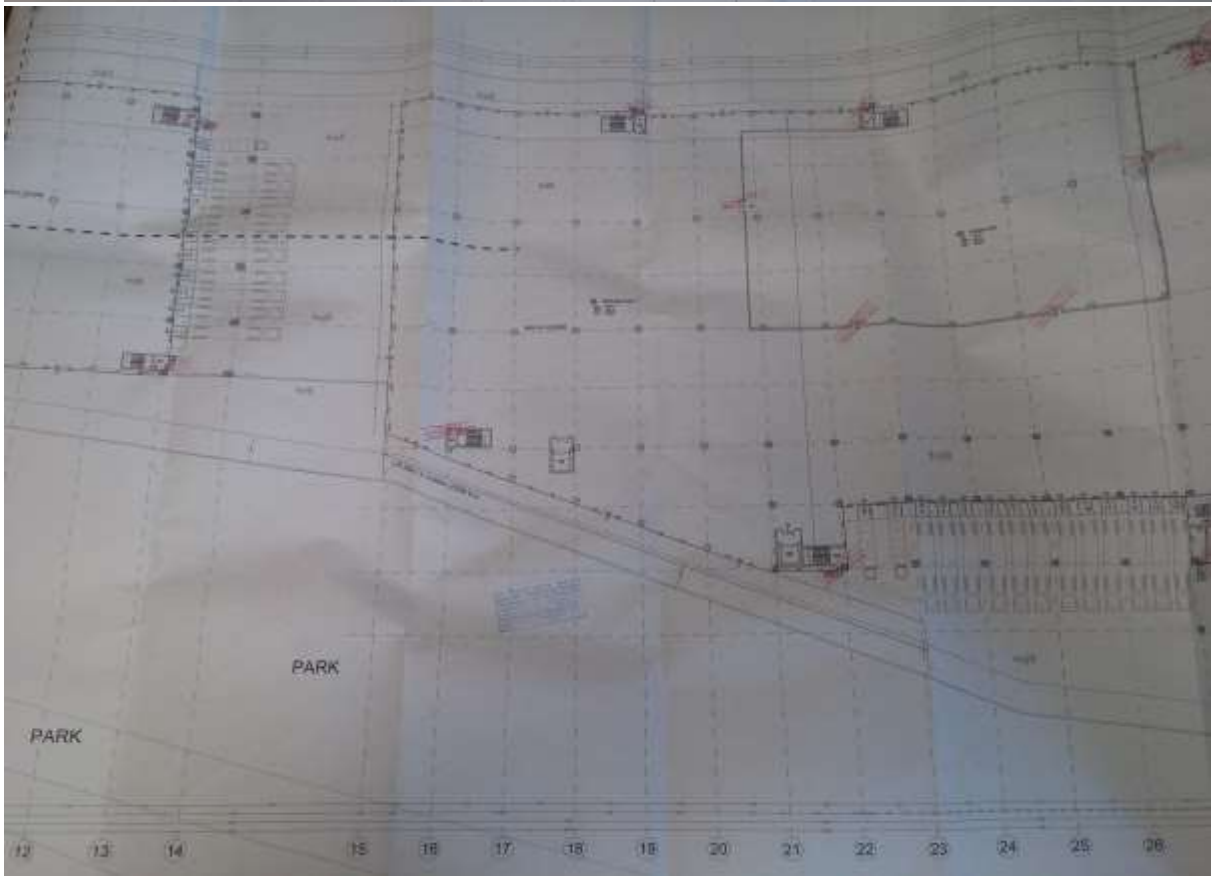
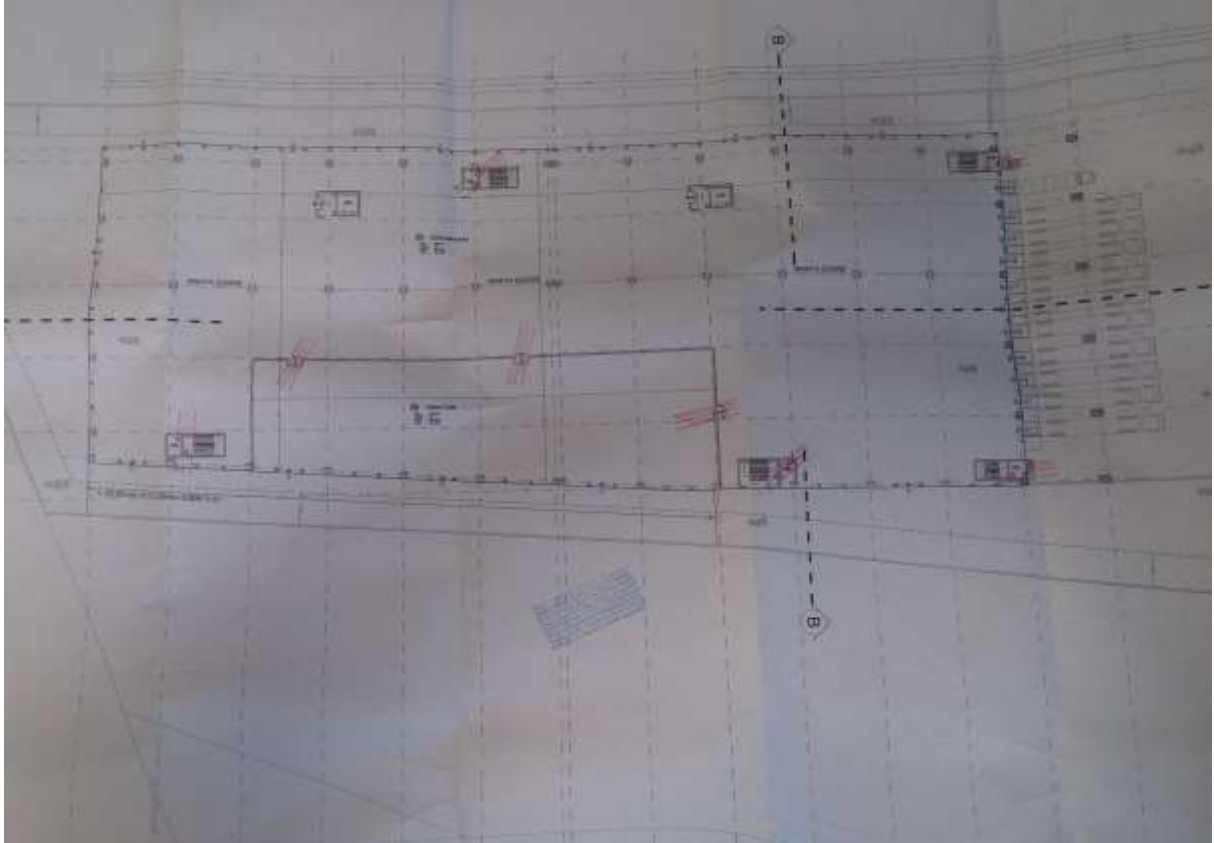


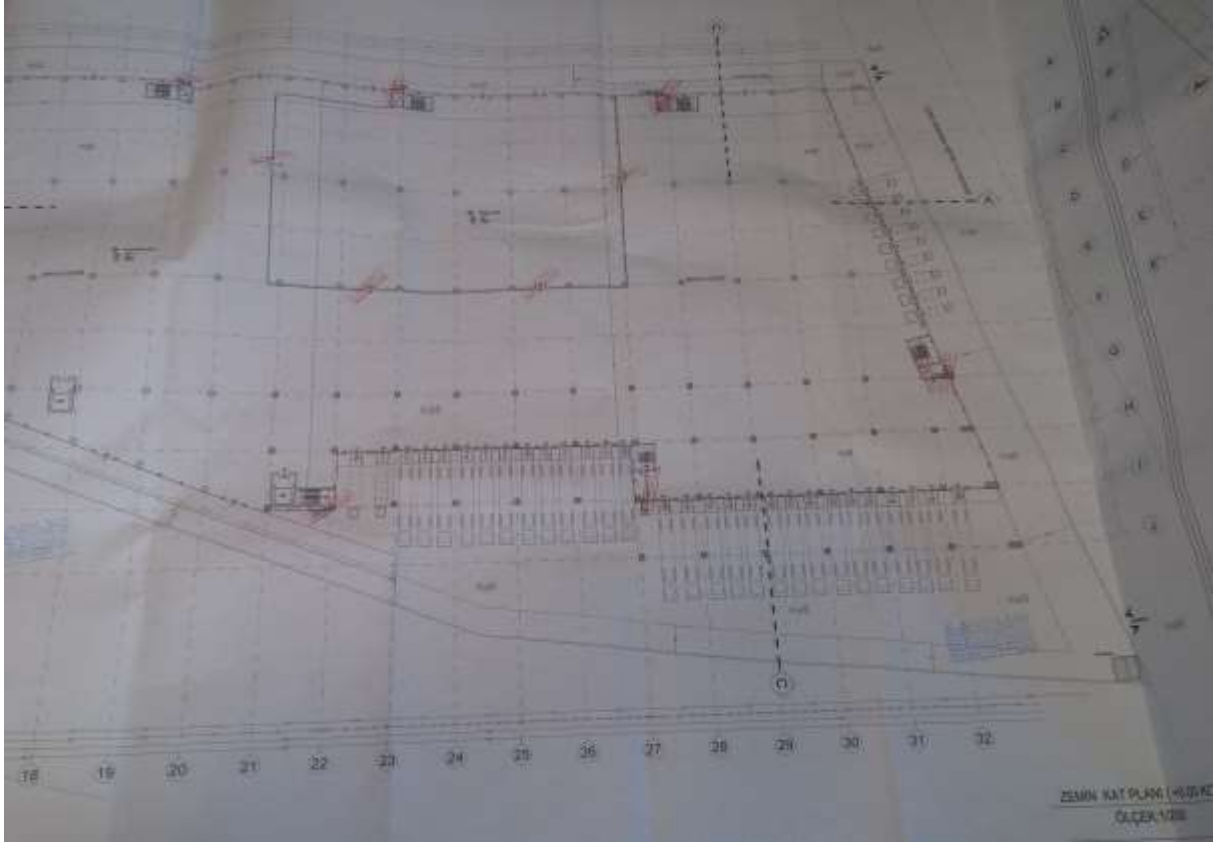
1. Bodrum Kat (-6.00 Kotu)



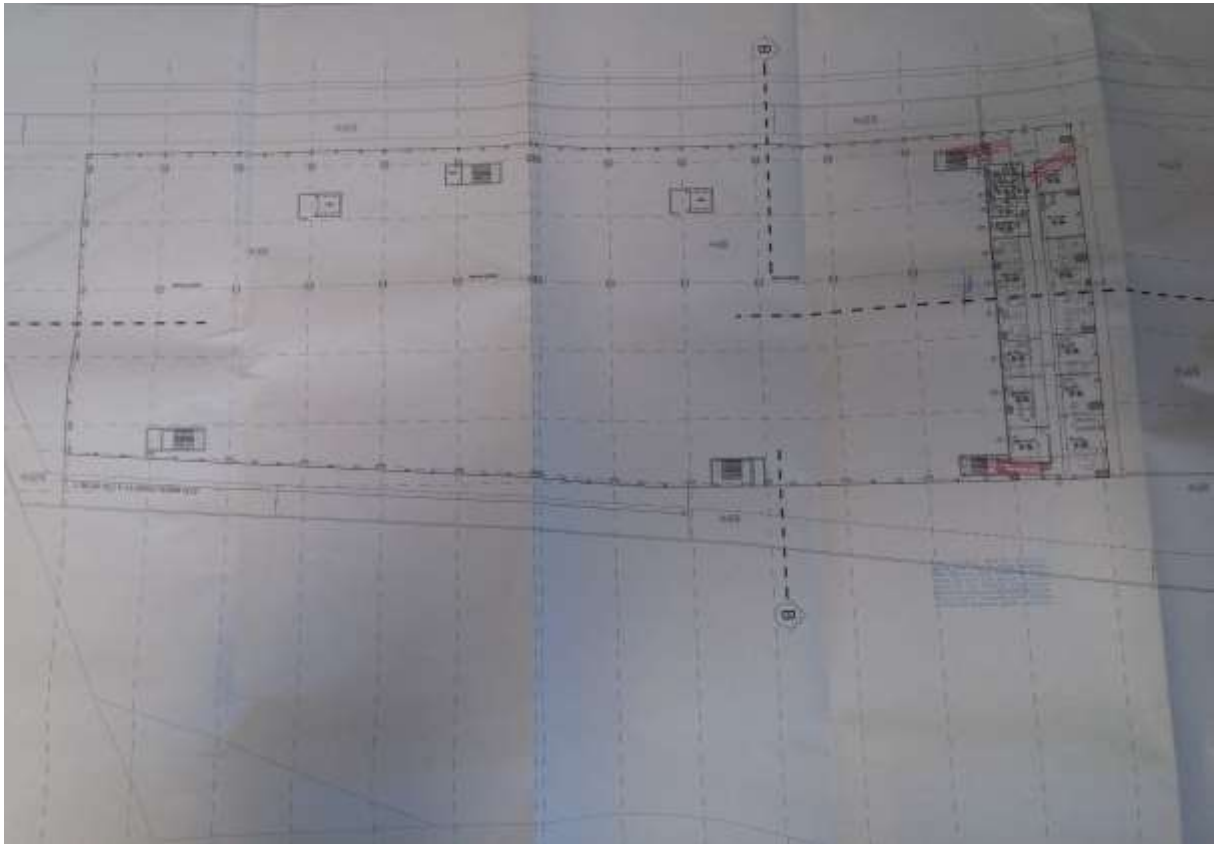


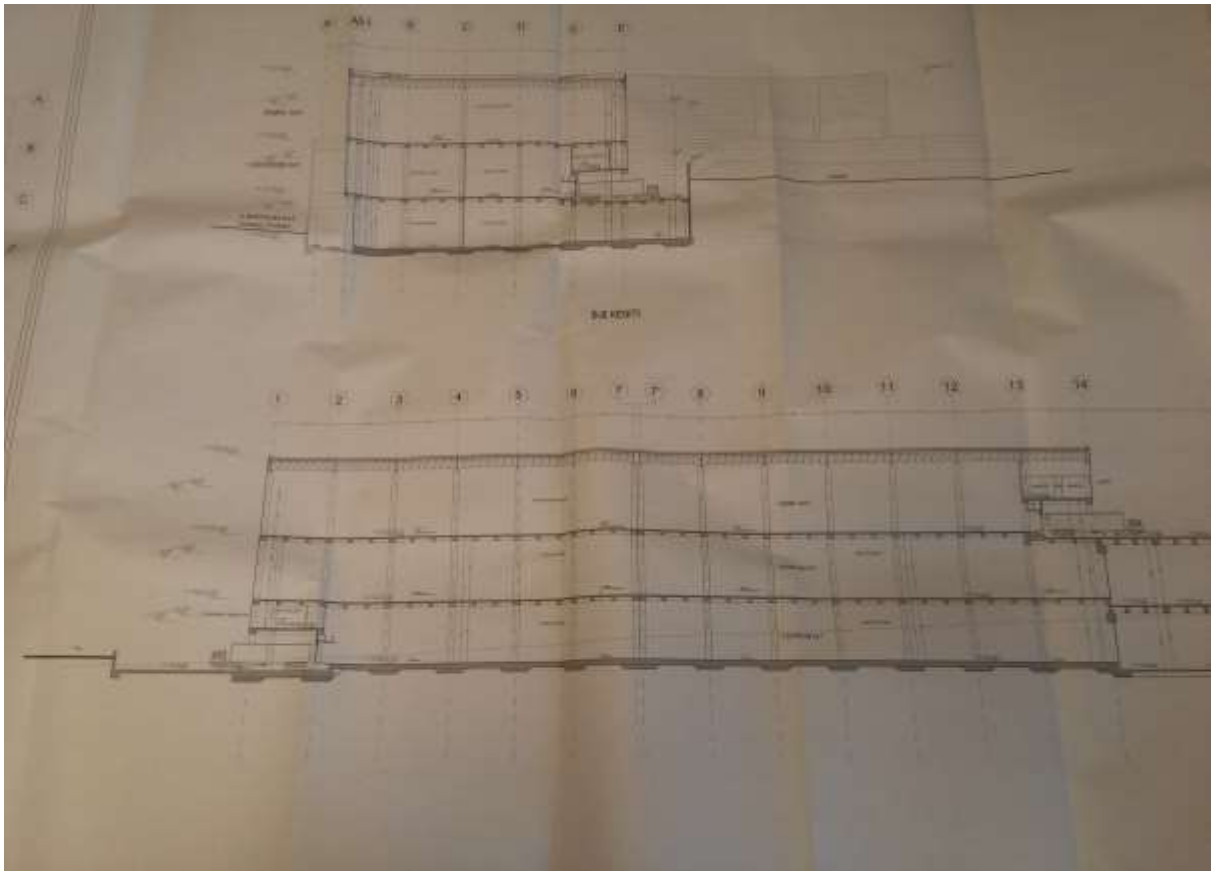
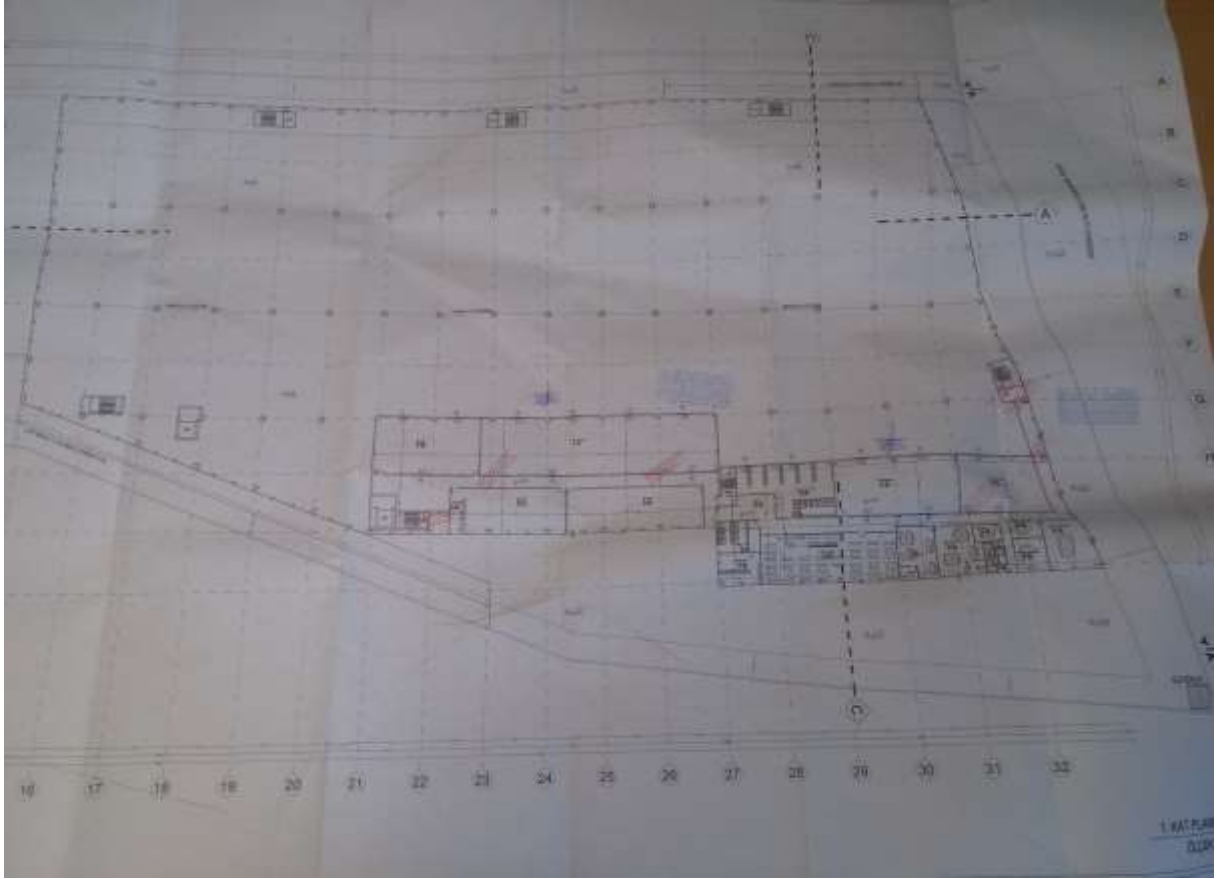
Zemin Kat (0.00 Kotu)

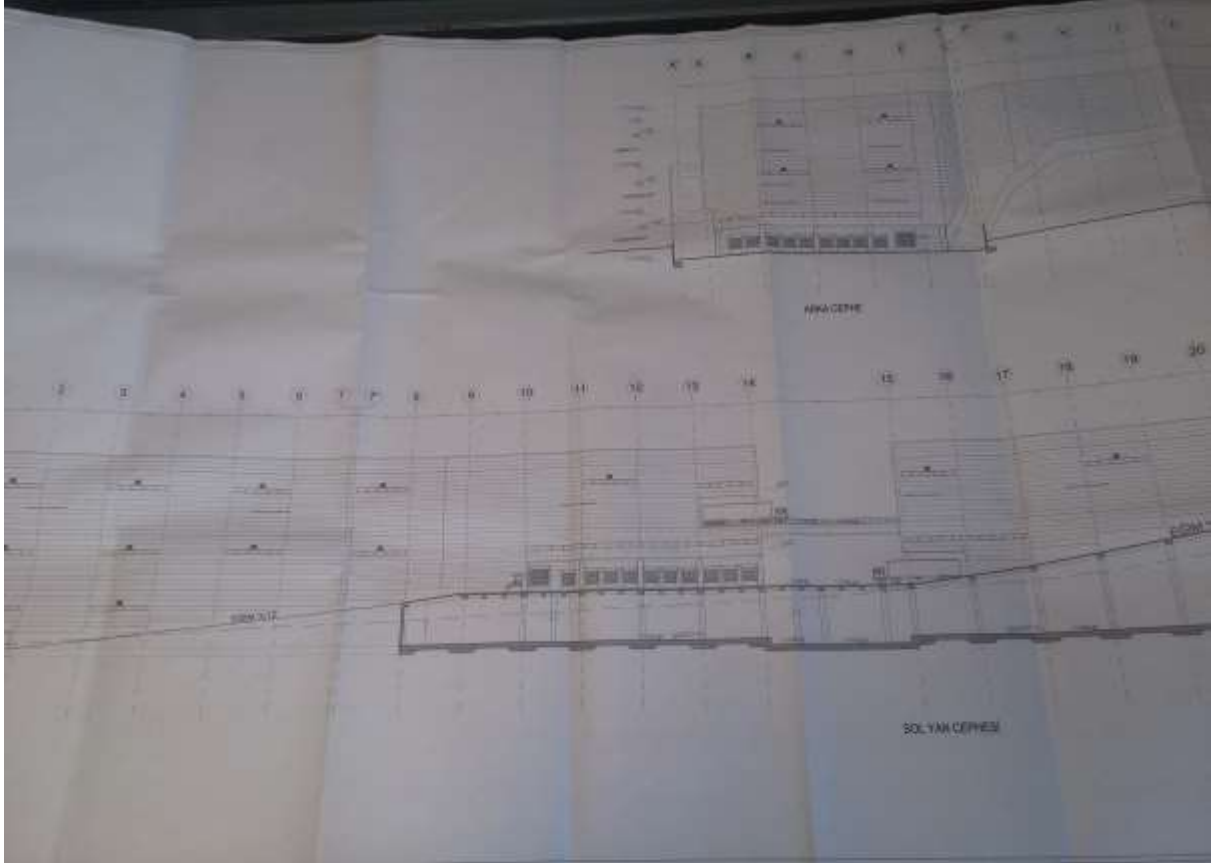
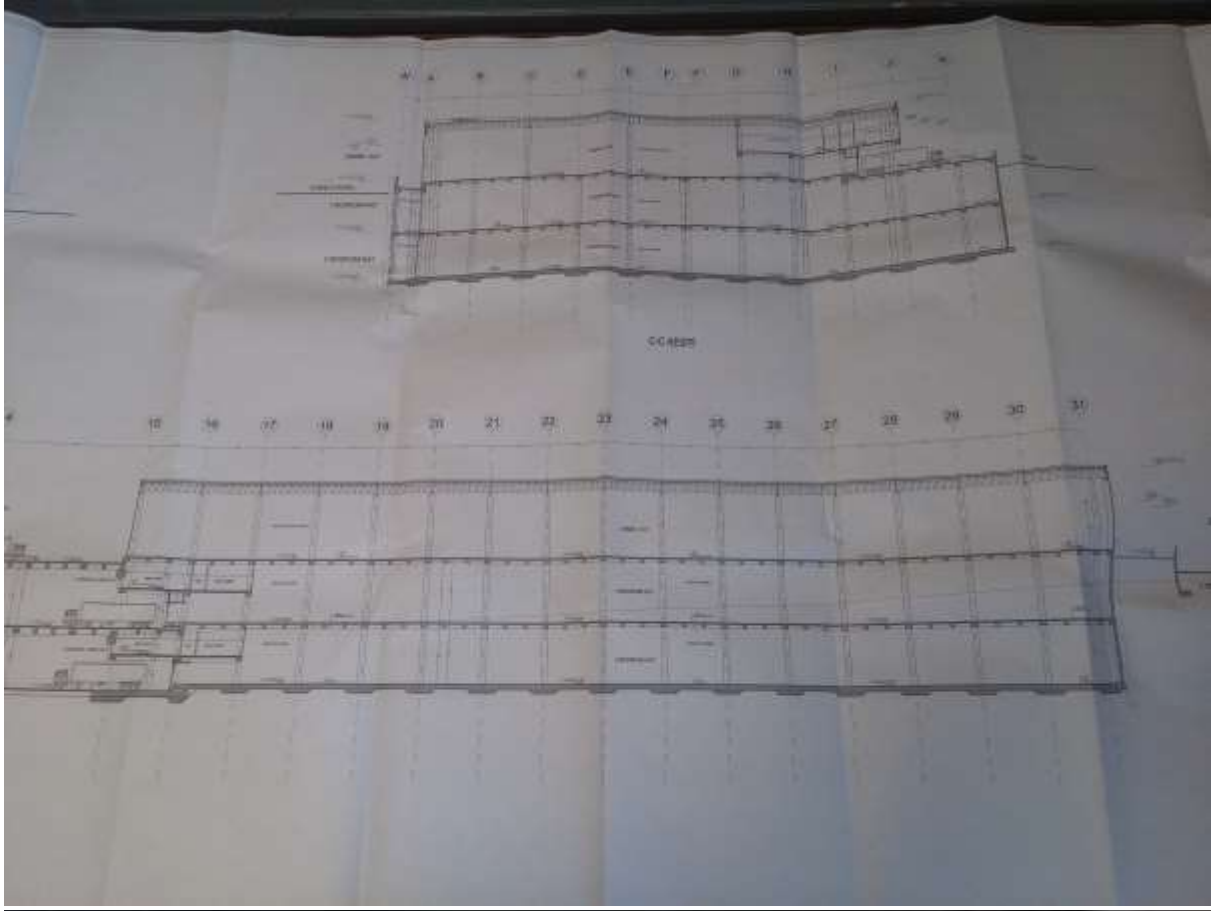


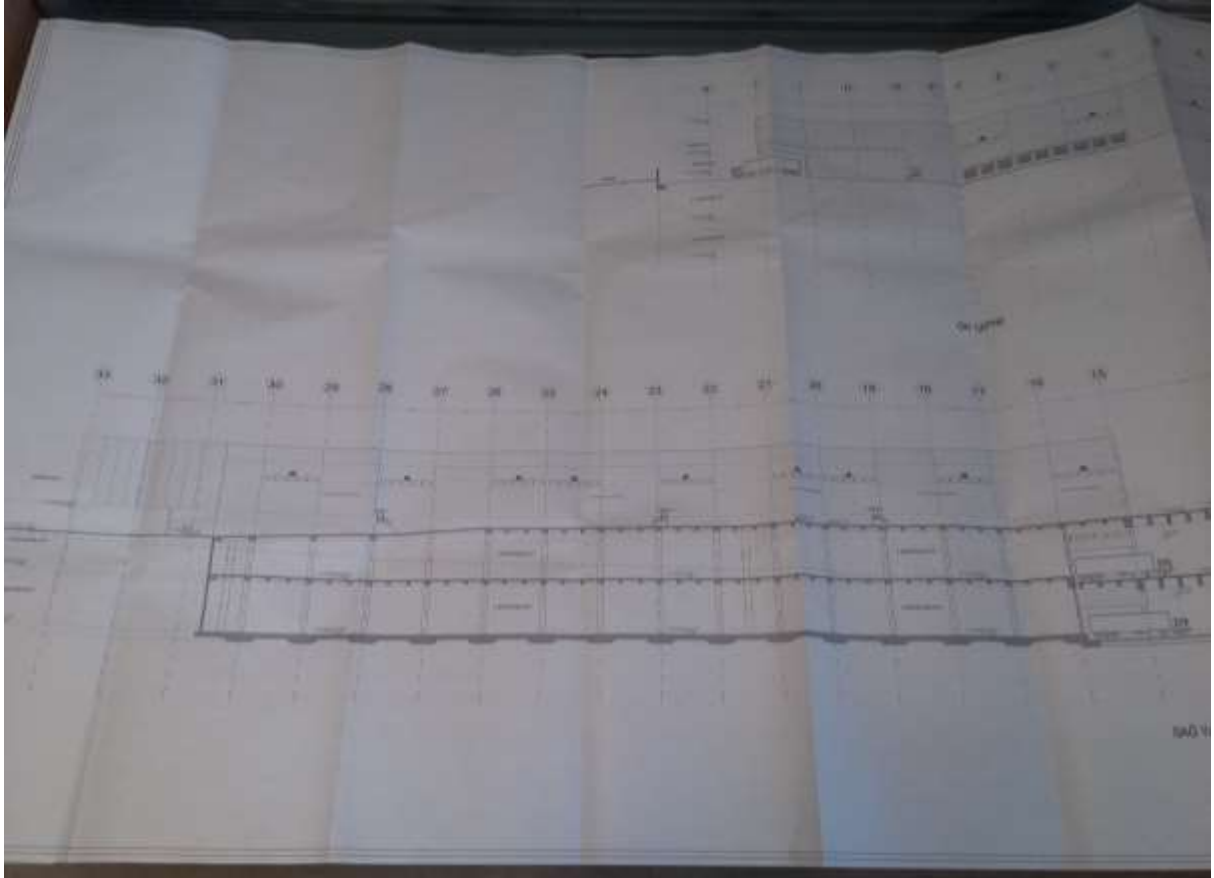


1.Normal Kat (+6.00 Kotu)









İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

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

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. | | |
|  İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER |  |  Tüvrik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI |

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-835

14/12/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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

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

Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı