



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 872

Kasım, 2020



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.11.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-872
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 parselde bulunan “Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk iki (42) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “**Elektronik İmza Kanunu**” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	19
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	19
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	19
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	19
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	24
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	28
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	28
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
5.1	Pazar Yaklaşımı	30
5.2	Maliyet Yaklaşımı	33
5.3	Gelir Yaklaşımı	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	36
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	36
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	37
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	37
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
7.	SONUÇ	37
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	37
7.2	Nihai Değer Takdiri	38
8.	UYGUNLUK BEYANI	39
9.	RAPOR EKLERİ	39

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-872 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi Caddesi, No: 34/1 – 34/2, Arnavutköy / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 parselde bulunan “Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 211 ada 5 parsel, Hadımköy Sanayi Bölgesi II. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup, Ayırık düzen, E:1,50, KAKS,0,50 H: Serbest, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kaydına göre herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	Toplam Değer : 30.000.000,00-TL Reysaş GYO A.Ş. Hisse Değeri : 28.050.000,00 TL
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	Toplam Değeri :35.400.000,00-TL Reysaş GYO A.Ş. Hisse Değeri : 33.099.000,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 28.08.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-872 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 parselde bulunan “Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 246.000.001,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 parselde bulunan "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

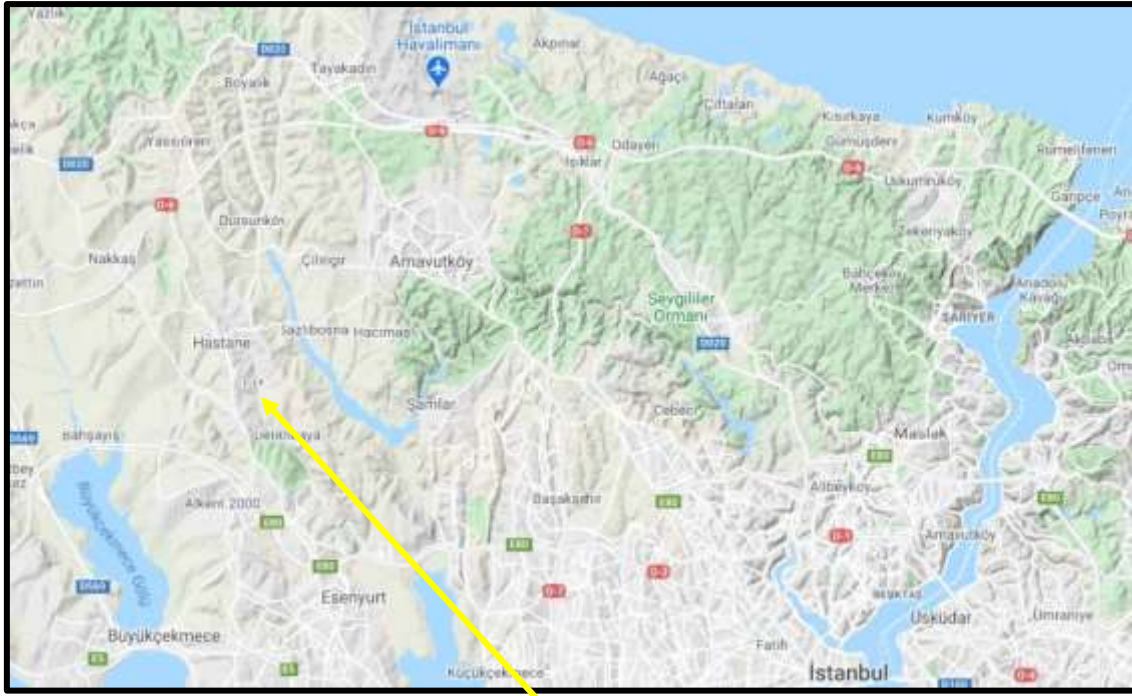
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 numaralı (Eski 111 ada 6 parsel) parselde Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Tapu kaydında “Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası” vasıflı olan gayrimenkul, mevcut durumda depo olarak kullanılmaktadır. Hadımköy - Ömerli Sanayi Bölgesi olarak bilinen, ağırlıklı olarak depolama, üretim ve lojistik amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu bir alanda bulunmakta olup Hadımköy - İstanbul Caddesi’ne kuş uçuşu yaklaşık 1,05 km uzaklıktadır. Taşınmazın yakın çevresinde değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar, ticari işletmeler ve boş araziler yer almaktadır. Avrupa Otoyolu’na 4 km, İstanbul Uluslararası Havalimanı’na 16 km, kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

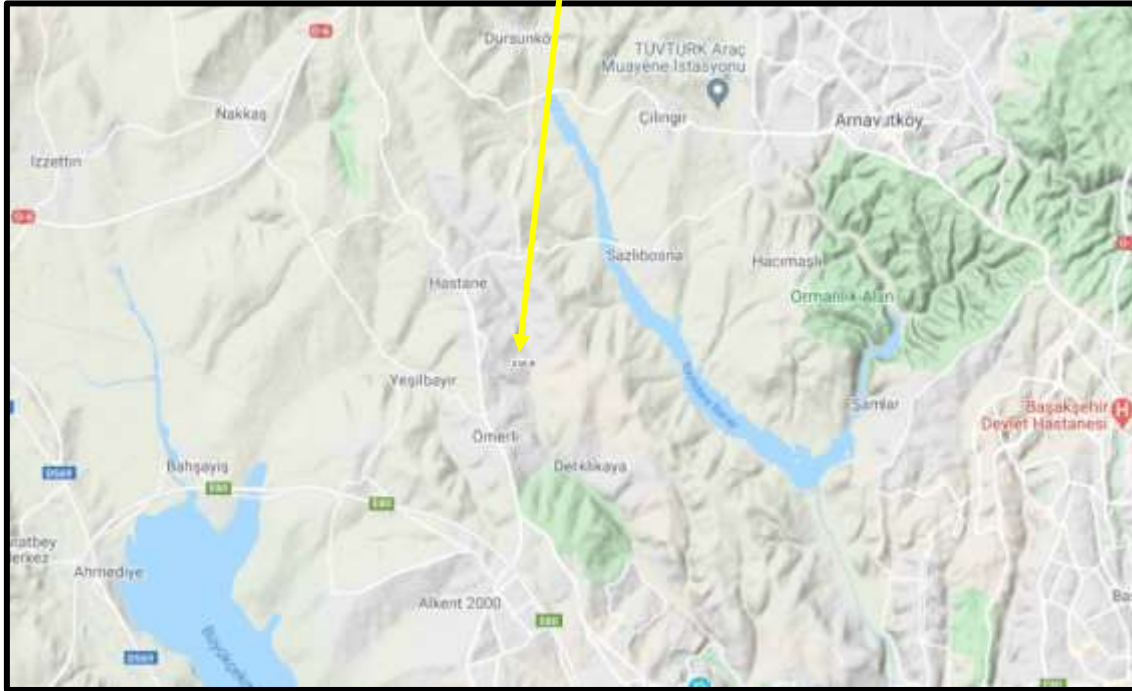
Ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Hadımköy – İstanbul Caddesi üzerinde kuzeye doğru ilerlerken sağda yer alan İhsangazi Sokak’a girilip yaklaşık 1,15 km sonra yine sağdaki Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi üzerinde yaklaşık 300 m ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır. Bölgede yapılaşma yoğun olmayıp boş arsalar da mevcuttur. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 41.1332 - Boylam: 28.6371

*Bu Rapor, 5070 sayılı “***Elektronik İmza Kanunu***” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

MakbuzNo	DokümanNo	BaşvuruNo
G11020364872	20200918-819-FG1770	36487
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	98844930	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Ana Taşınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	Arnavutköy TM	
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERLİ M	
Mevki:		
Cilt / Sayfa	23/2212	
Kayıt Durum:	Aktif	

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 18.09.2020 tarihi 14:01 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Gayrimenkulün 684689/732334 oranda hissesinin maliki; Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. (26.02.2018- 5386)

Gayrimenkulün 47645 / 732334 oranda hissesinin maliki;) Reysaş Taşımacılık Ve Lojistik Ticaret A.Ş'dir. (26.02.2018- 5386)

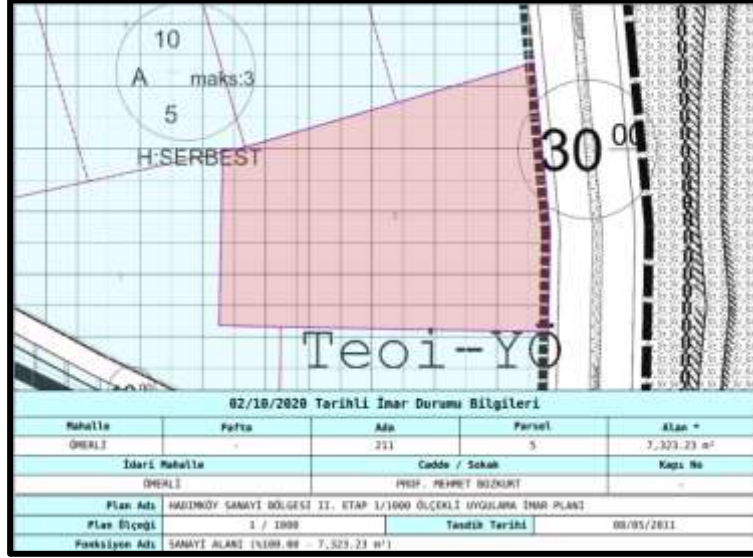
Şerh : Malik, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin hissesinde "99 YILLIĞI 1 TL DAN TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ" mevcuttur. (Tarih: 27.08.2004-Yevmiye: 5079)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında, 26.02.2018 tarihinde imar uygulaması ile paylı mülkiyete geçildiği görülmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın niteliği ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Değerleme konusu parselin yer aldığı bölgede 2018 yılı içinde imar (18. madde) uygulaması yapılmış; düzenleme ortaklık payı kesintisi ve sonucunda 28,66 m2 azalmayla parselin yüzölçümü 7.323,34 m2 olmuştur. Değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin tamamı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de iken, 26.02.2018 günü 47645/732334 payı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'ye geçmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz 211 ada 5 parsel, 08/05/2011 Tarihinde onaylanan Hadımköy Sanayi Bölgesi II. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup, Ayırık düzen, E:1,50, KAKS,0,50 H: Serbest, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.



3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Arnavutköy Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında, 15.01.1998 tarih ve 925 numaralı ruhsatın müddeti dolduğundan ruhsat yenilemesi talebinde bulunulmuş olup encümen kararı ile 5.000 (YTL) para cezası verilmiştir. Daha sonra 13.09.2006 tarihli 1591 sayılı yenileme ruhsatı alınmıştır. Yapının iskan belgesi mevcut olup mevcut durumda herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Arnavutköy Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen evraklar aşağıda sıralanmıştır. Söz konusu taşınmazın mevcut yapılaşması, mimari projesine ve ruhsat belgelerine uygundur.

*15.01.1998 tarih ve 925 onay sayılı mimari proje

*719 m2 bodrum kat ve 3243 m2 zemin kat için 15.01.1998 tarihli ve 925 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı

*719 m2 bodrum kat ve 3243 m2 zemin kat için 13.0.2006 tarihli ve 1591 sayılı yenileme Yapı Ruhsatı

*Yapının tamamını kapsayan 3962 m2 için 01.12.2010 tarihli 79 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Resmi Evraklar ve Mimari Proje

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				İS. BU YAPIDA TÜRK STANDARTINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI SARTTIR. BU SART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TESKİL EDER.			
1. Ruhsat Verilen Kurum Hadıramköy Belediye Başkanlığı		2. Ruhsat Tarihi 15 Ocak 1998		3. Ruhsat Numarası 925			
4. Ruhsat Veriliş Maksudı Yeni Yapı		5. Mahalle Ömerli Köyü		6. Pafta No F-243-133-4b	7. Ada No 111	8. Parsel No 6	
9. İmar Durumu Tarihi 24.12.1997		10. İmar Durumu Numarası 1031		11. İmar Türü Soba		12. Yakıt Türü Katı	
13. Tapu Teslim Belgesi Veren Kurum Gataşca		14. Tapu Teslim Belgesi Tarihi 15.12.1997		15. Tapu Teslim Belgesi Numarası 978-1304			
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı Apk İnş. Turan, Tic. ve San. A.Ş.				20. Adı Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
19. Adres Rami Kağıt cad. Üretmen İş Merkezi No:69/A 274 Topçular/İST.				24. Adres			
25. Yapının Her Bir Üstünün Kullanım Maksudı	26. Üstün Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yıl Sonrası Altında Kat Sayısı	29. Yıl Sonrası Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m ² alana Maliyeti
Febrika							
İnşaat kat	1	719	1	1	2	9,50	7.423.000
İnşaat kat	1	3243	1	1	2	9,50	7.423.000
Toplam		2	3962 m²				
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 29.358.420.000				36. Alt Okulu Yılı 1998		37. Yapının Arsa Değeri 29.406.000.000	
						38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 58.764.420.000	
39. İskeletin Cinsi Çelik		40. İskeletin Doğru Maddesi Tuğla		41. Yığma Yapının Cinsi			
RUHSAT EKI PROJELER				FENNİ MES'ULÜN (TUS)			
42. Mimari Proje Göknel İğçin - Mimar				49. Adı Soyadı Savaş Başaran - İnş. Müh.			
43. Statik Proje Baki Dendir - İnş. Müh.				50. Adresi Rami Kağıt cad. No:69 Üretmen İş Merkezi No:27 Ry/İP/İSTANBUL			
44. Tesisat Projeleri Selvi Coğanköy - İnş. Müh.				51. Taahhüdü V.D. Rami		54. İmzası Bif	
45. Doğru Toplamı 9000 m³		46. Kazi Toplamı 9000 m³		47. Harcı Çıkacak Kazi Toplamı 9000 m³		52. Kurum Sicil No. 113	
48. Harcı Çıkacak Kazi Toplamının Dökeceği Yer Belediye Bakiriyat dışındaki yer				53. Oda Sicil No. 48058			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELF GELİRLER							
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutan (TL)	59. Açıklama		60. Otopark Harcı	
Yol Kanalı Harcı						Trafik Kontrolörünün	
Bina İnşaat Harcı	İmar 28.12.1997	7	500.000.000			gibi ve	
Yol Harcı	İmar 02.12.1997	-	500.000.000			Karan gereğince parselden otopark	
Toplam				1.000.000.000		İhtiyacı karşılanmadığından TL Otopark bedeli tahsil edilmemiştir	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmektedir.							
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası HASAN NESİOĞLU Fen. Mes. Uzu.		62. Karşı Tarafın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası ADNAN SAĞKURT İMAR MÜDÜRÜ		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası YAS GÖK Belediye Başkanı			

ERTAN KIRTIYİĞİTE LTD. ŞTİ. İST. 1991 4000 Adm. TS. 8737

1. Yapı Sahibine 2. Belediyeye kalacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 0 0 0	
1. Ruhsatı veren kurum: HADIMKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosforitlik ☐ İnatat devası ☐ Bulaşı devası ☒ Yeniden 21.11.2003 tarih, 11954 sayılı gen.7.madde	
İl: İSTANBUL		3. Ruhsat onay tarihi: 13 EYLÜL 2006	
İlçe: ÇATALCA		4. Ruhsat no: 159	
Bucak: -		5. Parçesi: F21d-13b-1b	
Köy: HADIMKÖY		6. Ada no: 111	
Belediye: HADIMKÖY		10. İmar durumu tarihi ve no: 14.09.2005-1878	
Mahalle: ÖMEİLLİ		11. Parselin kullana amaç ve alan(m ²): Sanayi mihan - 7352.90 m ²	
Muhazir: ÖMEİRLİ		12. Tapu sicil belgesi veren kurum: Çatalca Tapu Sicil Müdürlüğü	
14. Zemin etüt onay tarihi: 28.02.2005		15. ÇED raporu onay tarihi: 1 / 20.	
16. Planlaşan inşaat başlama tarihi:		17. Planlaşan inşaat bitirme tarihi:	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi:			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİTİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı: ☒ Özel Reysas Taşımacılık ve Lojistik Tic.A.Ş. ☐ Kurum		24. Adı soyadı, unvanı: Hakkı Durmuş	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Hacı/ANKARA		25. Vergi dairesi sicil no:	
21. Vergi dairesi sicil no: 7350191735		26. Karan sicil no:	
22. İmza: [İmza]		27. Bağlı olduğu vergi dai.:	
23. İmza: [İmza]		28. Vergi dairesi sicil no:	
29. Sigorta sicil no:		30. Sözleşme tarihi ve No:	
31. İmza: [İmza]		32. Sözleşme tarihi ve No:	
33. İmza: [İmza]		34. Adı soyadı, unvanı:	
35. Öd sicil no:		36. Büro teskil no:	
36. Öd sicil no:		37. Öd sicil no:	
37. Öd sicil no:		38. Sigorta sicil no:	
38. Sigorta sicil no:		39. Sözleşme tarihi ve no:	
39. Sözleşme tarihi ve no:		40. Adres:	
40. Adres:		41. İmza:	
41. İmza:		42. İmza:	
42. İmza:		43. İmza:	
43. İmza:		44. İmza:	
44. İmza:		45. İmza:	
45. İmza:		46. İmza:	
46. İmza:		47. İmza:	
47. İmza:		48. İmza:	
48. İmza:		49. İmza:	
49. İmza:		50. İmza:	
50. İmza:		51. İmza:	
51. İmza:		52. İmza:	
52. İmza:		53. İmza:	
53. İmza:		54. İmza:	
54. İmza:		55. İmza:	
55. İmza:		56. İmza:	
56. İmza:		57. İmza:	
57. İmza:		58. İmza:	
58. İmza:		59. İmza:	
59. İmza:		60. İmza:	
60. İmza:		61. İmza:	
61. İmza:		62. İmza:	
62. İmza:		63. İmza:	
63. İmza:		64. İmza:	
64. İmza:		65. İmza:	
65. İmza:		66. İmza:	
66. İmza:		67. İmza:	
67. İmza:		68. İmza:	
68. İmza:		69. İmza:	
69. İmza:		70. İmza:	
70. İmza:		71. İmza:	
71. İmza:		72. İmza:	
72. İmza:		73. İmza:	
73. İmza:		74. İmza:	
74. İmza:		75. İmza:	
75. İmza:		76. İmza:	
76. İmza:		77. İmza:	
77. İmza:		78. İmza:	
78. İmza:		79. İmza:	
79. İmza:		80. İmza:	
80. İmza:		81. İmza:	
81. İmza:		82. İmza:	
82. İmza:		83. İmza:	
83. İmza:		84. İmza:	
84. İmza:		85. İmza:	
85. İmza:		86. İmza:	
86. İmza:		87. İmza:	
87. İmza:		88. İmza:	
88. İmza:		89. İmza:	
89. İmza:		90. İmza:	
90. İmza:		91. İmza:	
91. İmza:		92. İmza:	
92. İmza:		93. İmza:	
93. İmza:		94. İmza:	
94. İmza:		95. İmza:	
95. İmza:		96. İmza:	
96. İmza:		97. İmza:	
97. İmza:		98. İmza:	
98. İmza:		99. İmza:	
99. İmza:		100. İmza:	

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

TATBİKAT PROJESİ

YAPININ

SAHİBİ

SELMA BİLGE - ERGUN BİLGE

APEK İnş. Tic. ve San. A.Ş.

KULLANIM AMACI

FABRİKA BİNASI

Tic. ve San. A.Ş.

ARSANIN

BELEDİYESİ	İLÇESİ	KÖYÜ	MEVKİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
İSTANBUL	HADIMKÖY	ÖMERLİ	KURTİNİ	F 15 d 13 b.4 b	111	6	

BELGE UYGUNLUK ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARLIK HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	KAT ADET	ALAN (m2)	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK TAV. YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
		1			B.A.K. + ÇELİK	15 M	8.5 M	750 - 500

ÖLÇEK

1 / 100

MİMARİ
PROJE

1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT OLMAK ÜZERE H= 10.06 M İRTİFALI
B.A.K. + ÇELİK FABRİKA BİNASI.

STATİK
PROJE

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MALİYETİ YAZILI İNŞAATA AİT PROJE 24.12.1997
TARİHİ VE 1031 SAYILI İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE
GÖRE TARAFIMDAN TASTİK OLUNUR.

15.01.1998

HADIMKÖY BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

PROJE NO

1998 / 925

STATİK PROJEYİ
KONTROL EDENİN
ADI, SOYADI, İMZASI

MİMARİ PROJEYİ KONTROL EDENİN, TASTİK
EDENİN ADI, SOYADI, RESMİ MÜHÜR

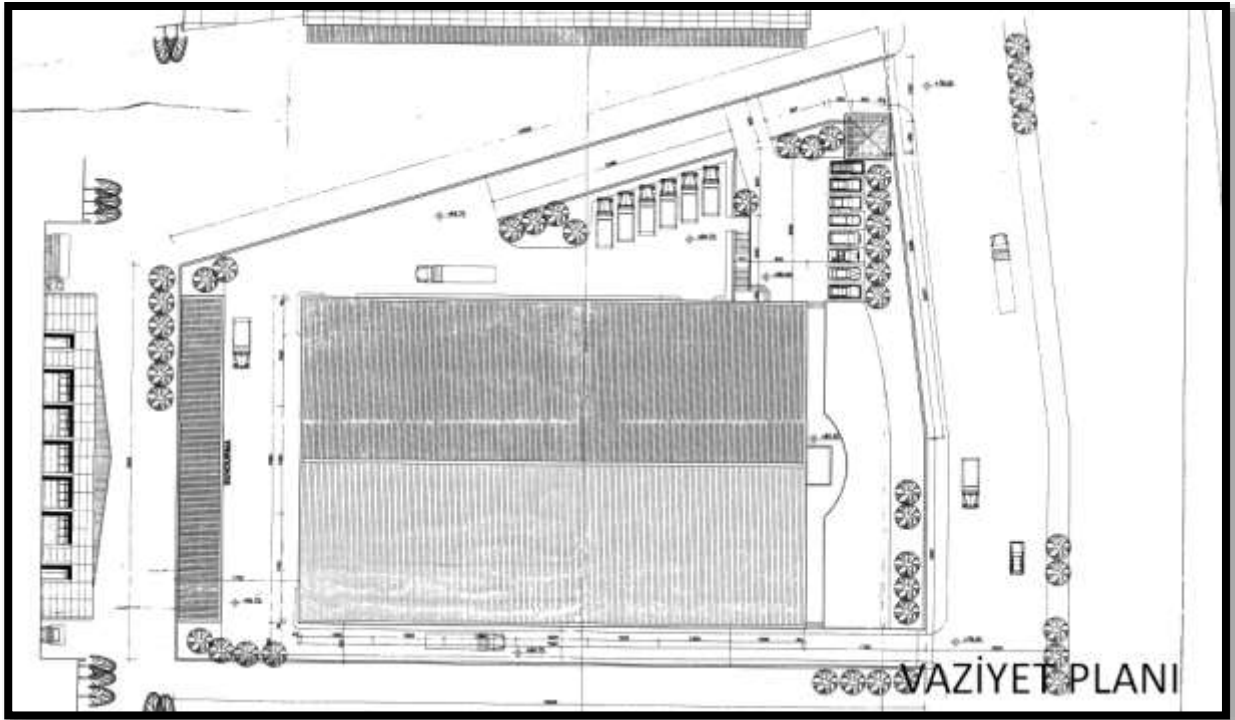
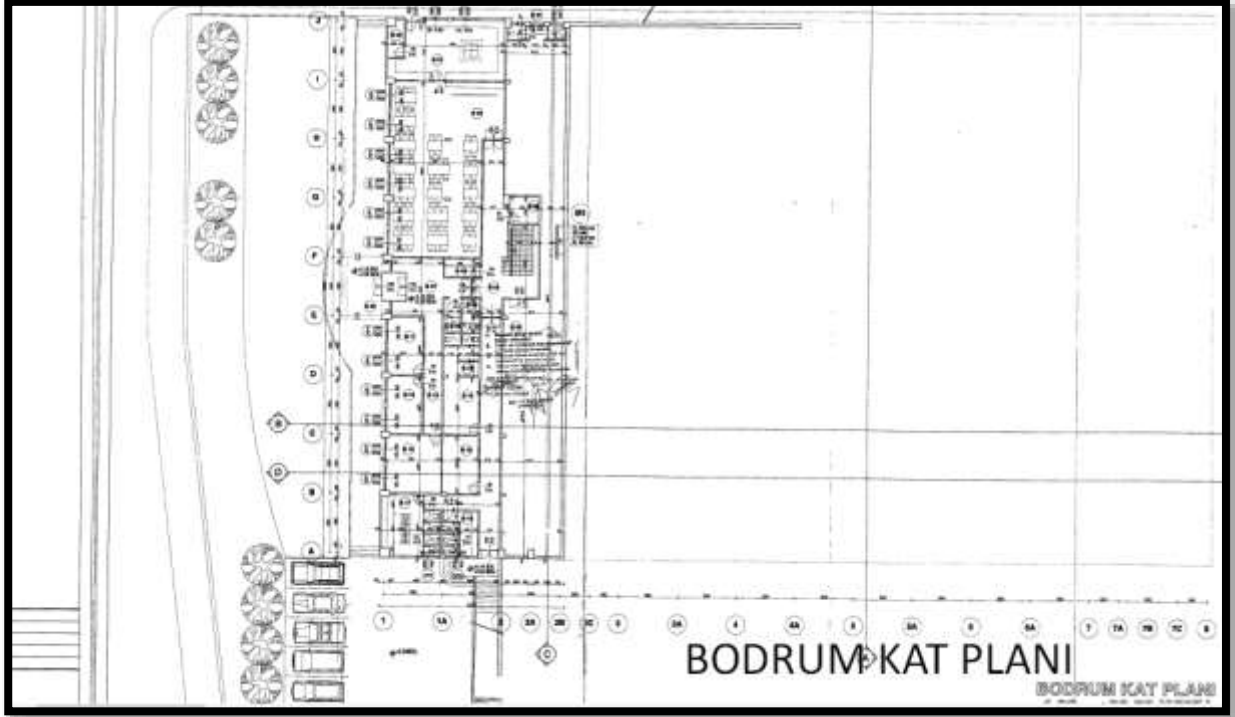
RAPORTÖR

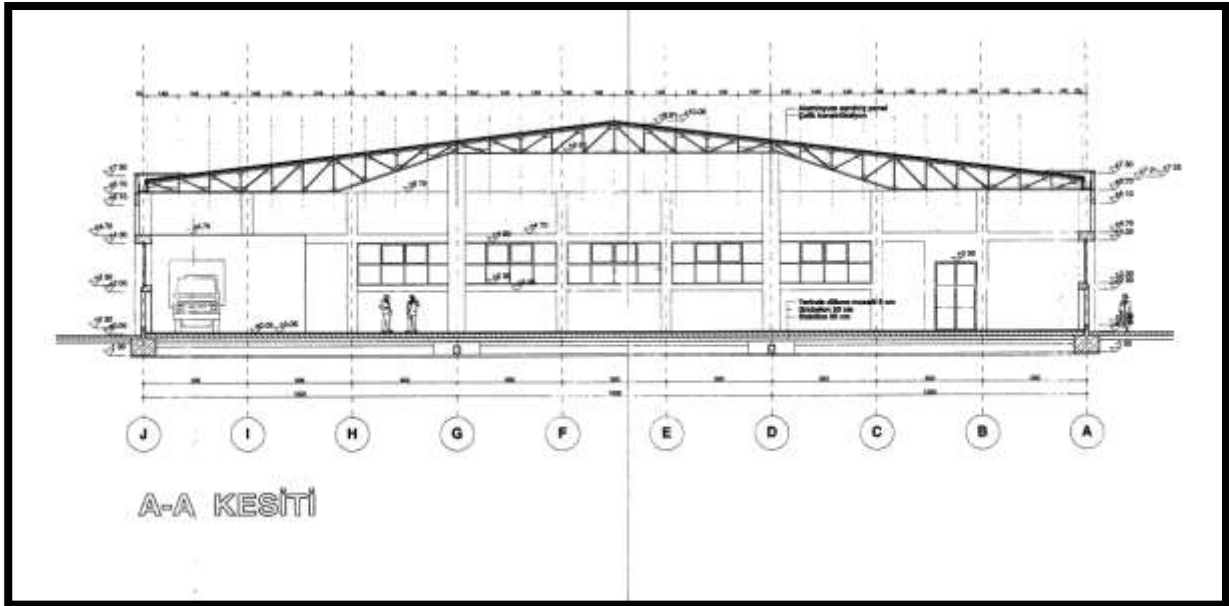
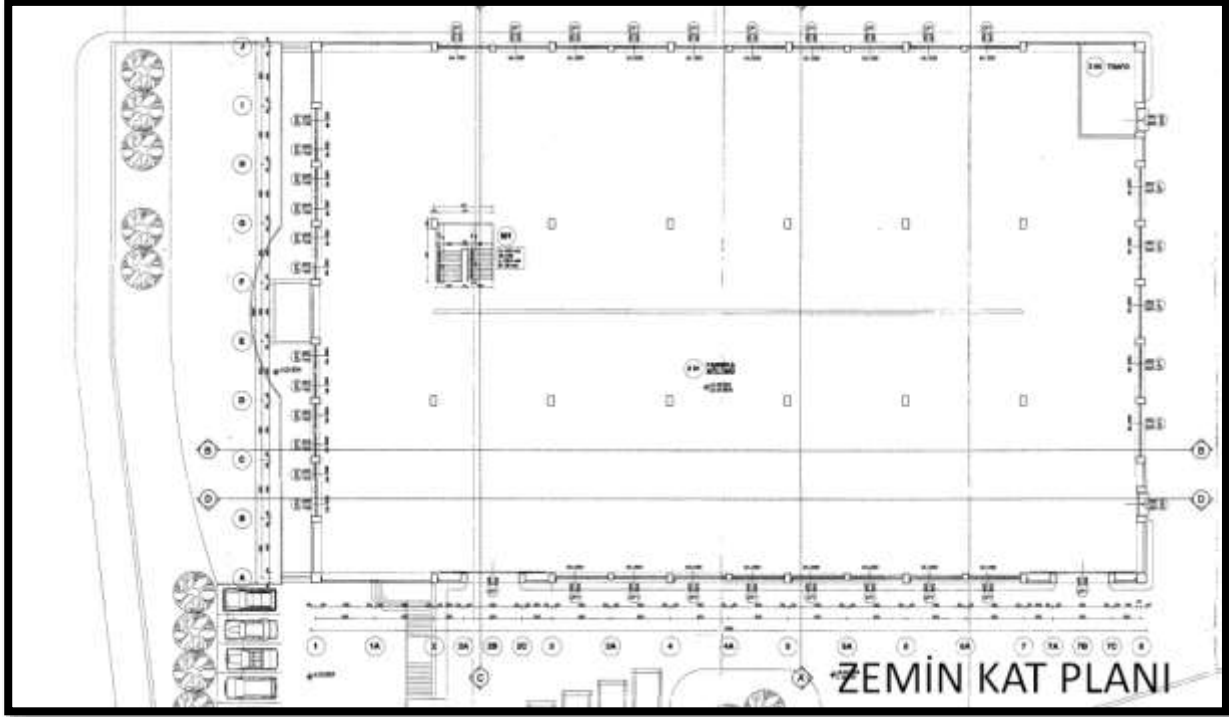
RUHSAT ŞEFİ

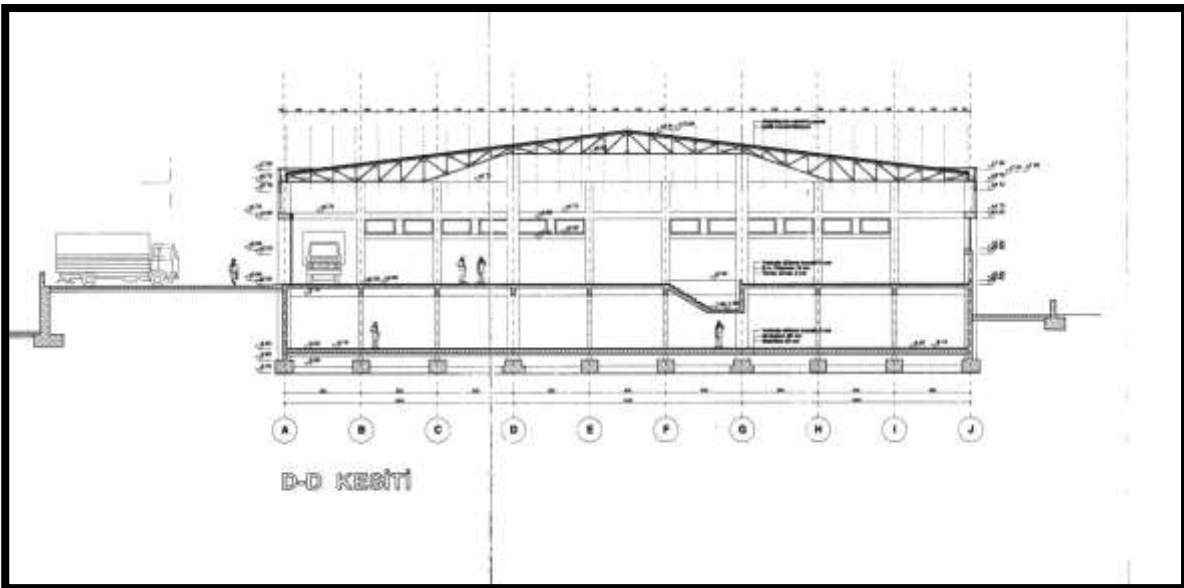
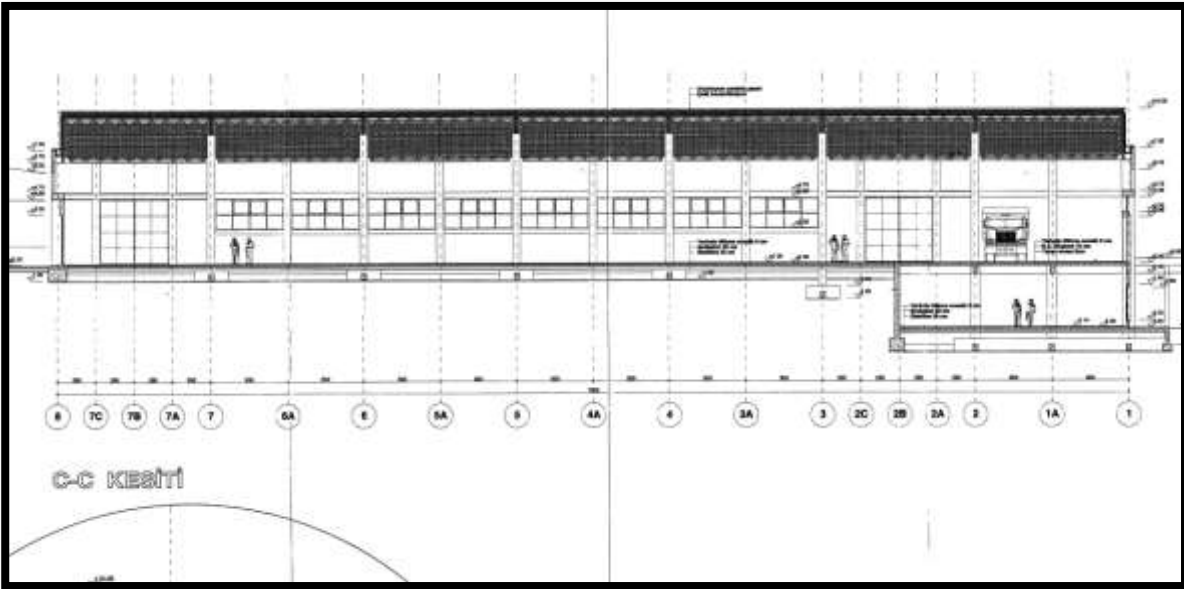
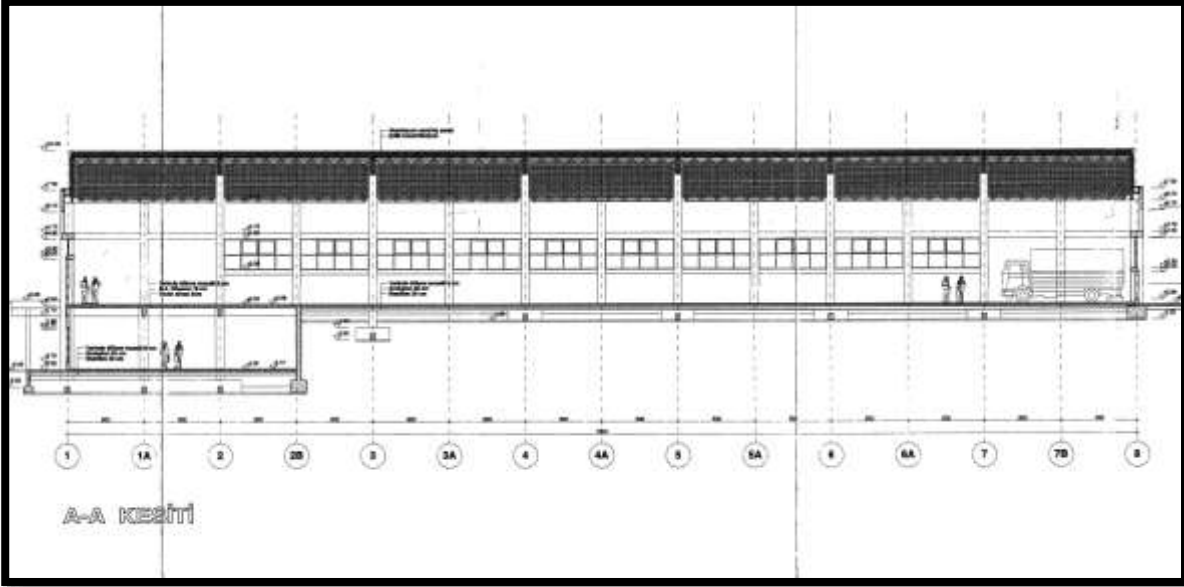
HASAN NEBİOĞLU
İnş. Tek.
Bakanı

ADNAN SAVASKURT
İMAR MÜDÜRÜ

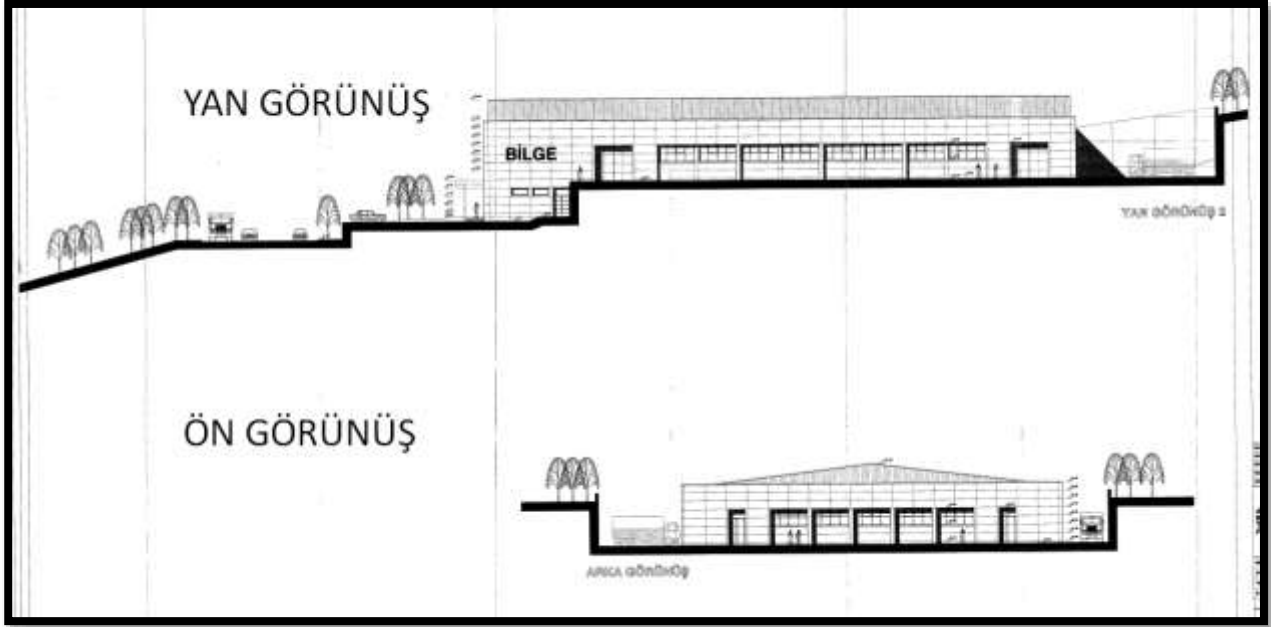
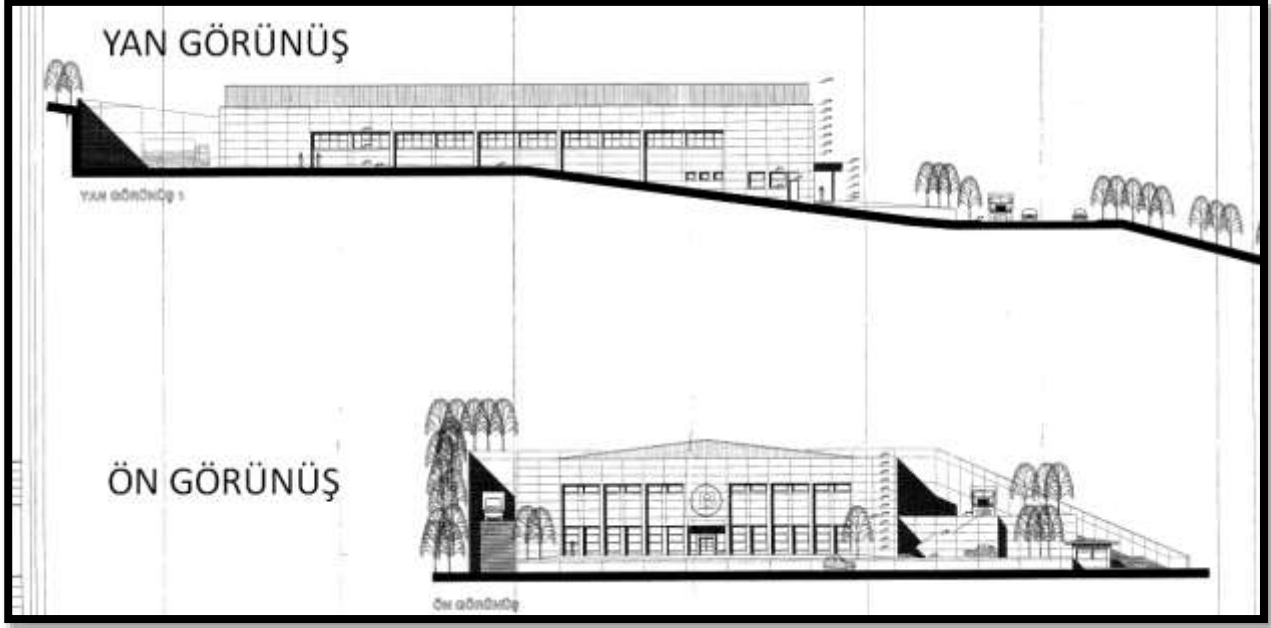
HASAN COŞKUN
Belediye Başkanı







*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
Söz konusu taşınmazın yapı denetimi bilgisine ulaşılamamıştır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

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 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traşca Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış aylan bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (lodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.



İSTANBUL ARNAVUTKÖY NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	İSTANBUL	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	136.869
Toplam Nüfus	282.488	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	145.619	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	136.869	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	282.488	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	145.619	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	35

İstanbul Nüfusu

İSTANBUL
Nüfus: 15.519.267

↑ %3,00

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 451.543 artmıştır.

İstanbul nüfusu 2019 yılına göre 15.519.267'dir.

Bu nüfus, 7.790.256 erkek ve 7.729.011 kadından oluşmaktadır.

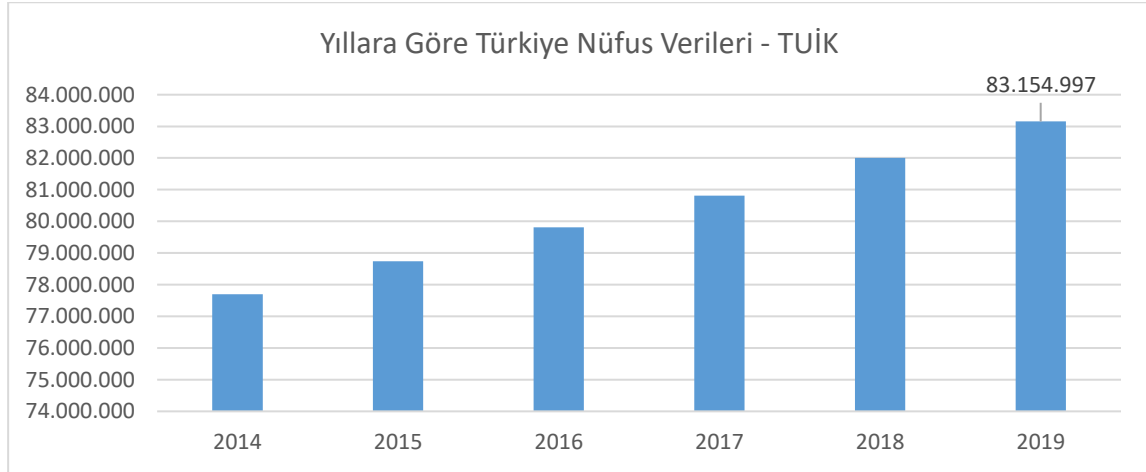
Yüzde olarak ise: %50,20 erkek, %49,80 kadındır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

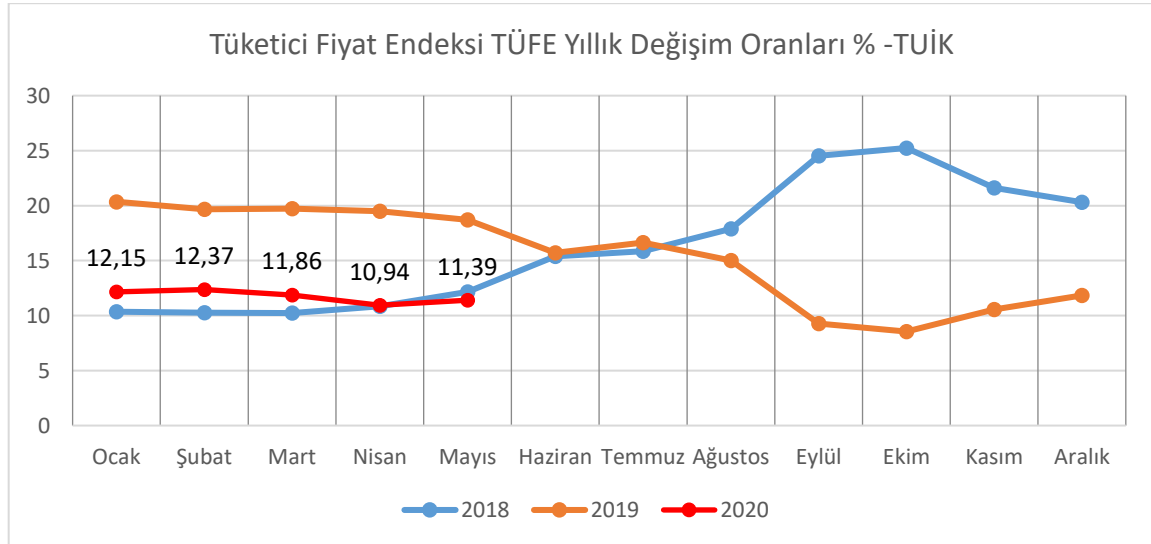
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



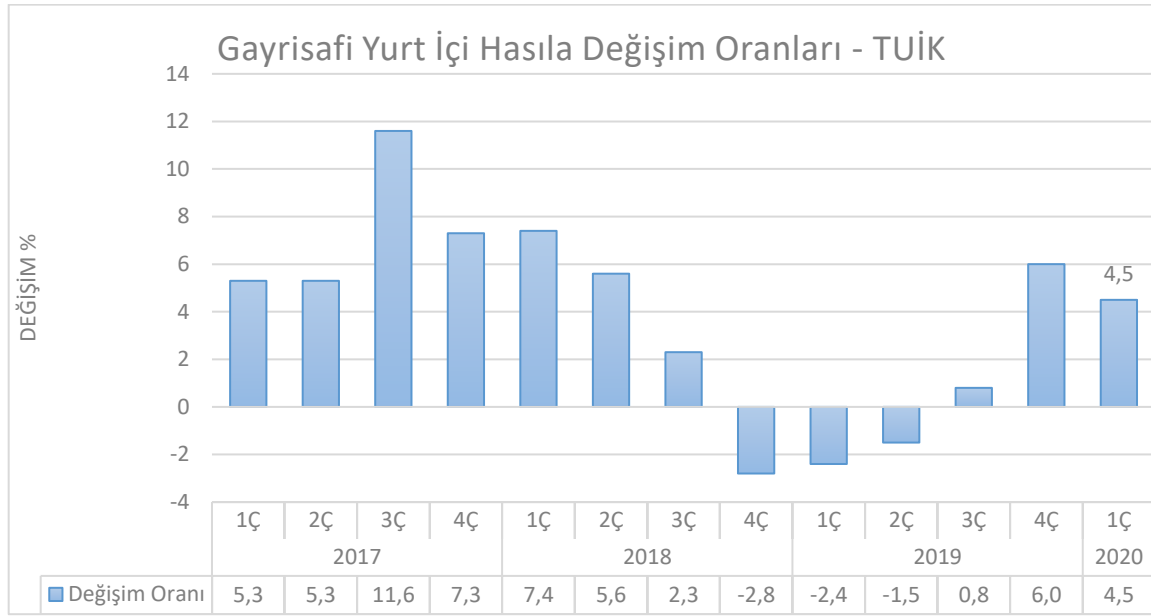
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

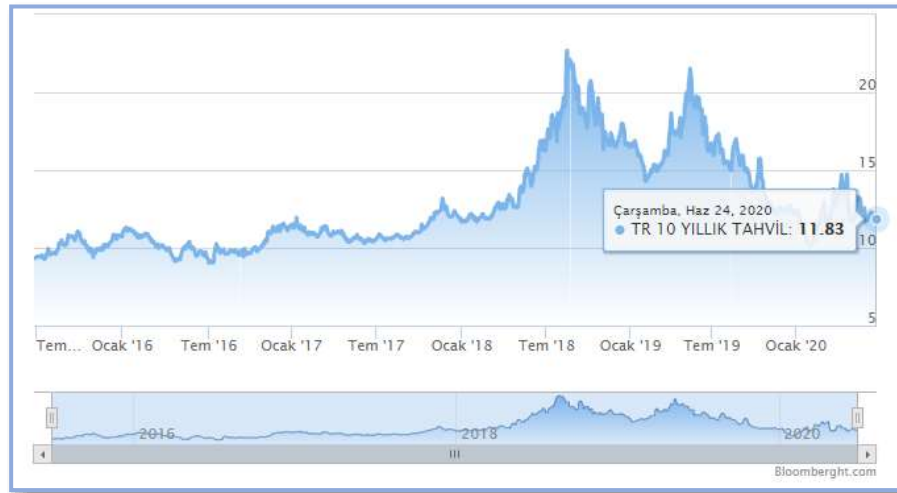
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvil Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **211 ada 5 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 7323,34 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak yamuk biçimli olup topografik olarak doğudan batıya eğimli bir yapıdadır. Üzerinde 1 adet depolama binası bulunmakta olup kuzey, batı ve güney cepheleri istinat duvarı ile çevrilidir. Doğusundan geçen Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi'ne yaklaşık 88 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parselin bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Parsel üzerindeki Yapı Bodrum + zemin kattan oluşmakta olup toplamda 2 kat ve 3.962 m² inşaat alanına sahiptir.

Onaylı imari projesine göre;

Bodrum Kat: Mutfak, yemekhane, wc, ofis ve büro bölümleri ile 719 m² inşaat alanından oluşmaktadır.

Zemin Kat: Depolama alanından oluşmakla birlikte 3.243 m² inşaat alanından oluşmaktadır.

Yapı dış cephesi betonarme üzerine alüminyum panel, çatı örtüsü ise çelik taşıyıcı üzerine panel kaplanmış vaziyettedir. Yapının zemin katında 2 bodrum katında 2 katlanılabilir alüminyum kapı bulunmakta nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir. Yapı oturma alanının dışını çevreleyen parsel alanı parke taş ile kaplanmıştır. Yerinde yapılan incelemede binanın depolama amaçlı kullanıldığı ve yaklaşık 150 m²'lik bölümünde ofis, büro, wc, soyunma odaları bulunmaktadır. Ayrıca iç mekânda depolama amaçlı sökülebilir 2 katlı askılık yapılmıştır. Bodrum kat 4,20 m, zemin kat yüksekliği, yaklaşık 10 m'dir. Fiziki yıpranma yapının yaklaşık 13 yıl önce inşa edilmesi ve bakımlı olması sebebi %20 olarak belirlenmiştir. Yapı bakımlı, inşaat ve malzeme kalitesi orta seviyededir.

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ







*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ 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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, 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.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın batı cephesinde bitişik 211 ada 7 parsel; aynı imar durumuna sahip, 5.338m² yüzölçümlü arsa vasıflı gayrimenkul 20.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(20.000.000\text{-TL} / 5.338 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} = 3.370 \text{ TL/m}^2)$$

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.

İlgilisi: 0 (554) 709 22 09

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın 150 m güneyinde ve aynı imar durumuna sahip 243 ada 9 parsel; 2904 m² yüzölçümlü gayrimenkul 12.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(12.500.000\text{-TL} / 2.904 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 0,85 \text{ Şerefiye} = 3.292 \text{ TL/m}^2)$$

Not: Emsal taşınmaz köşe parsel olması sebebi ile birim fiyatı yüksektir.

İlgilisi: 0 (554) 709 22 09

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 9000m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 30.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(30.000.000\text{-TL} / 9.000 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı} = 3.150 \text{ TL/m}^2)$$

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaz gibi sanayi parseli olup benzer konum şerefiyesine sahiptir.

İlgilisi: 0 (212) 798 35 46

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 4.000 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 9.600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(9.600.000\text{-TL} / 4.000 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı} * 1,40 \text{ Şerefiye} = 3.192 \text{ TL/m}^2)$$

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre işlek yola cephe olması nedeniyle yüksek şerefiyelidir.

İlgilisi: 0 212 787 10 01

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 3.623m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 11.600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(11.600.000\text{-TL} / 3.623 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı} = 3.040 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 (532) 437 61 48

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 3.365m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 17.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Not: Söz konusu gayrimenkulün cephe ve kot avantajı bulunmaktadır.)

$$(17.000.000\text{-TL} / 3.365 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 0,75 \text{ Şerefiye} = 3.400 \text{ TL/m}^2) \text{ İlgisi: } 0532 \ 513 \ 48 \ 47$$

[E:7 Kiralık Depo] Ömerli Mahallesi'nde yer alan depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 5.750 m² kapalı alanı, 12,5 m iç yüksekliği, 7 adet rampası ve 1 adet tır girişi bulunan taşınmaz aylık 230.000,- TL bedel ile kiralıktır. (Not: Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre daha yeni ve bakımlıdır.)

$$(230.000,- \text{ TL} / 5.750,00 \text{ m}^2 * 0,90 * \text{Pazarlık payı} * 0,70 \text{ Şerefiye} = \sim 25 \text{ TL/m}^2)$$

Remax: 0 530 684 23 97

[E:8 Kiralık Depo] Ömerli Mahallesi'nde yer alan depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 5.800 m² kapalı alanı, 12 m iç yüksekliği, 9 adet rampası bulunan taşınmaz aylık 220.000,- TL bedel ile kiralıktır. (Not: Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre daha yeni ve bakımlıdır.)

$$(220.000,- \text{ TL} / 5.800,00 \text{ m}^2 * 0,90 * \text{Pazarlık payı} * 0,70 \text{ Şerefiye} = \sim 24 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 (212) 656 52 90

[E:9 Kiralık Depo/Antrepo] Ömerli Mahallesi'nde yer alan depo olarak kullanılan, 3.985 m² kapalı alanı, 9 m iç yüksekliği, 2 adet rampası ve 1 adet araç girişi bulunan taşınmaz aylık 120.000,- TL bedel ile kiralıktır.

$$(120.000,- \text{ TL} / 3.985,00 \text{ m}^2 * 0,85 \text{ Pazarlık payı} = \sim 25 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi : 0 (212) 852 95 98

[E:10 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ömerli Mahallesi'nde yer alan ve depo olarak kullanılan; benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 10.220 m² kapalı alanı bulunan taşınmaz aylık 260.000,- TL bedel ile kiralıktır.

$$(260.000,- \text{ TL} / 10.220,00 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık Payı} = 23 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0 (530) 549 69 11

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın ile bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede ayırık nizam E: 1,50 Sanayi Tesisi İmarlı Arsalar bulunmaktadır. Bölgede kiralık depo ve satılık arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, mevcut yapılaşması, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınarak taşınmaza kira ve arsa değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, reklam avantajı, arazi yapısı, bölgede yapılan araştırmalarda benzer imar durumuna sahip karşılaştırılabilir arsalar incelenmiş ve her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında 211 ada 5 parselin birim arsa değerine 3.246 TL/m2 takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 7323,34 m2 x 3.246 TL/m2 = ~23.770.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **23.770.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hâkim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim ve 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır. Taşınmazın 4B grubu yapı sınıfında olduğu ve yıpranma payının %15 olduğu tespit edilmiştir.

Yapı Değeri: $3.962,00 \text{ m}^2 \times 1.850 \text{ TL/m}^2 \times 0,85 \text{ Yıpranma Payı} = \sim 6.230.000\text{-TL}$

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri: 23.770.000- TL

Yapı Değeri: 6.230.000- TL

Arsa + Yapı Değeri = 30.000.000-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri, ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri maliyet yaklaşımı yöntemine göre, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **30.000.000-TL** olarak tespit edilmiştir.

Reysaş GYO A.Ş. hisse değeri = $30.000.000 \text{ TL} \times (684689/732334) = \sim 28.050.000 \text{ TL}$

5.3 Gelir Yaklaşımı**Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır. • Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira bedellerinin taşınmazın özellik ve konumuna göre 20 TL ile 30 TL aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın metrekare aylık kira bedelinin 25.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında söz konusu taşınmazın kapitalizasyon oranının 0,0769 olduğu kanaatine varılmıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 3962 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 25 TL olarak tespit edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
3.962,00	25,00 ₺	99.050,00 ₺	1.188.600,00 ₺	/	0,0625	19.017.600,00 ₺

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yönteminin bilgi amaçlı yapıldığı ve gayrimenkulün gerçek piyasa değerini yapılaşma yoğunluğunun az olması sebebiyle yansıtamayacağı düşüncesi ile söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **19.020.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 99.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar durumuna uygun şekli ile yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 211 ada 5 parselde bulunan “Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası” için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri ve kira değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemlerinden biri olan doğrudan kapitalizasyon yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi Pazar yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret sektörünün hız kazanması ile internet üzerinden alışverişin artması sebebiyle depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara talep artmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Gayrimenkul üzerinde tasarrufu sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel hâlihazırda yapılaşmış niteliği Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası olup, üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği her ne kadar Fabrika binası olsa da ile fiili olarak depolama amacıyla kullanılmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) ve (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 numaralı parselde bulunan "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Maliyet Yaklaşımı Yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **Toplam:30.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Otuz Milyon Türk Lirasıdır.**

Reysaş GYO A.Ş. (684689/732334) hisse değeri = 28.050.000,00 TL'dir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 35.400.000,00-TL dir.

Reysaş Gyo A.Ş. hissesi KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 33.099.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,8233 TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: ÖZGE ÖZTÜRK

Tarih: 18/09/2020 14:01

MakbuzNo	DokümanNo	BagvuruNo
011020364872	20200918-919-F01770	36487
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:
Taşınmaz ID:	98844930	Yüzölçüm (m²):
İl / İlçe	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Ana Taşınmaz Nitelik:
Kurum Adı:	Arnavutköy TM	
Mahalle / Köy Adı:	ÖMERLİ M	
Mevki:		
Çift / Sayfa	23/2212	
Kayıt Durum:	Aktif	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
417136038	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641617	Paylı Mülkiyet /	684689 / 732334	Arnavutköy TM İmar (TSM) Yev: 5386 Tarih: 26/02/2018	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lahzar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	99YILLIĞI 1 TL DANTÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ.	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Catalca TM Kira Şerhinin Tesis Yev: 5079 Tarih: 27/08/2004	

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
417136039	(SN:6804720) REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş VKN:7350191735	Paylı Mülkiyet /	47645 / 732334	Arnavutköy TM İmar (TSM) Yev: 5386 Tarih: 26/02/2018	

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	98844930
İl	İstanbul
İlçe	Arnavutköy
Mahalle/Köy	Ömerli
Ada	211
Parsel	5
Tapu Alanı	7.323,34
Nitelik	Betonarma çelik fabrika binası ve arsası.
Mevki	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	F21-d-13-b-1-c





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 511540)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan