

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(2016_116_RVZ)

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, No:6

" 134 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM "

İÇİNDEKİLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI
 - 1.1 ÖNGÖRÜ KOŞULLARI
 - 1.2 UYGUNLUK BEYANI
2. RAPOR BİLGİLERİ
 - 2.1 TALEP TARİHİ
 - 2.2 RAPOR NUMARASI
 - 2.3 DEĞERLEME TARİHİ
 - 2.4 RAPORUN KAPSAMI
 - 2.5 RAPORU HAZIRLAYAN
 - 2.6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 - 2.7 DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI
 - 2.8 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ
 - 3.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ
 - 3.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ
 - 3.3 MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER
 - 4.1 MEVCUT EKONOMİK VE GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
 - 4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER
 - 4.1.2 EKONOMİK VERİLER
 - 4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ
 - 4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER
 - 5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI
 - 5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU
 - 5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ
 - 5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER
 - 5.4.1 TAPU İNCELEMESİ
 - 5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ
 - 5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
 - 5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
 - 5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ
 - 5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER
 - 6.1 MALİYET YAKLAŞIMI
 - 6.2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
 - 6.3 GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

- 8.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER
- 8.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER
- 8.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ
- 8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR
- 8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ
- 8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
- 8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR
- 9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI
- 10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ
- 10.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 10.4 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

11. SONUÇ

- 11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

12.EKLER

1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

1.1. ÖNGÖRÜ KOŞULLARI

- Müşteriyi tanıtıcı bilgiler, müşterinin kendisi tarafından beyan edilmiş olup bu bilgilerdeki yanlışlıklardan şirketimiz sorumlu değildir.
- "Genel analiz ve veriler" başlığı altında yer alan bilgiler tamamen değerlemesi talep edilen gayrimenkul için genel bir projeksiyon çizilmesi amacıyla, kamuya açık kaynaklar üzerinde değerlendirilmiş bilgilerle hazırlanmış olup bu bilgi, belge, resim ve haritaların rapordaki amacı dışı kullanımı halinde şirketimiz sorumlu tutulamaz.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyet durumuna ilişkin bilgiler ilgili kamu ve özel kurum ve kuruluş birim ve yetkililerinden edinilmiş olup; bu bilgilerin belirli bir amaçla önceden tahrif edilmiş olması, dijital veriler ile basılı ya da yazılı veriler arasındaki muhtemel hatalar rapor kapsamı haricinde tutulmalı, raporda varılan saptama ve sonuçlar ibraz edilen belgeler doğrultusunda kabul edilmelidir. Bu bilgiler değerlendirme uzmanı tarafından elde edildiği tarih itibari ile değerlendirilip, sonradan hasil olan değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanları ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır.
- Gayrimenkulün değer tespitinde müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; zemin sağlamlığının kati tespiti, yapının tamamında deprem ya da eskimeye bağlı oluşmuş tüm zarar ve ziyanın kesin tespiti yapılmamış olup, bu hususlar bu konulardaki genel veriler ve dışarıdan görülebildiği ölçülerde değerlendirilebilmiştir. Yine benzer şekilde gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri v.b. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur.
- Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında, resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili- iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlemede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz, ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Dega Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır ve Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında kullanılabilir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüt yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

- _ Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığını beyan ederiz.
- _ Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- _ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- _ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülklerle herhangi bir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkar ve ön yargımız bulunmamaktadır.
- _ Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne ve müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- _ Değerleme, ahlaki kural ve performans standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- _ Değerleme personeli ve uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- _ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- _ Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.
- _ Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- 2.1. TALEP TARİHİ** : 28.10.2016
- 2.2. RAPOR NUMARASI** : 2016_116_İSTANBUL_TUZLA ELEXIA_RVZ
- 2.3. DEĞERLEME TARİHİ** : Çalışmalar 20.01.2017 tarihinde tamamlanmıştır.
- 2.4. RAPORUN KAPSAMI** : İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, No:6, 7454 parselde kain arsa üzerinde inşaatı devam eden, tapu kayıtlarında arsa olarak tescilli " 134 adet Bağımsız Bölüm " vasıflı taşınmazın şirketimiz tarafından 08.11.2016 tarihinde tanzim edilen 2016_Özel 116 sayılı değerlendirme raporunun, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.12.2016 tarih ve 12233903-340.03-E.13223 sayılı yazısına istinaden revize edilerek, 23.01.2017 tarihinde 2016_116_İSTANBUL_TUZLA ELEXIA_RVZ rapor numarası ile De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yeniden düzenlenmesidir.
- 2.5. RAPORU HAZIRLAYAN** : Nil Birsen ORAL (SPK Lisans No: 403129)
- 2.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : Ahmet Önder ORAL (SPK Lisans No : 402508)
- 2.7. DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ-NUMARASI** : 28.10.2016 tarih-116 nolu
- 2.8. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulunun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin Kurulca Listeye alınmalarına ilişkin Esaslar hakkında Tebliğ " ve bu tebliğde yapılan değişiklik hükümleri ile 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında belirlenen, raporda bulunması gereken asgari hususlar (raporlama standartları) çerçevesinde, bağımsızlık sorumluluk, mesleki özen, titizlik ve sır saklama yükümlülüğü ilkelerine uyularak hazırlanmıştır.

3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

3.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ BİLGİLERİ : DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Adres : Mahatma Gandhi Caddesi, No: 23/6 Gaziosmanpaşa/Çankaya/ANKARA

Telefon/ Faks : 0312 468 01 07-08 / 0312 468 01 09

Yetki: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun, Seri: VIII, No 35 Sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti verecek Şirketlere ve bu şirketlerin Kurulca listeye alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ " çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere SPK' nın 18.03.2008 tarih ve 268 sayılı yazısı ile listeye alınması üzerine değerlendirme faaliyetine başlamıştır.

3.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yılanlı Ayazma Yolu No:15 Yeşil Plaza, K:18 Cevizlibağ, 34020 İstanbul/TÜRKİYE

Tel : + 90 (212) 709 3745

Faks : + 90 (212) 353 0909

E-Posta : bilgi.ygyo@yesilgyo.com

3.3. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

İş bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

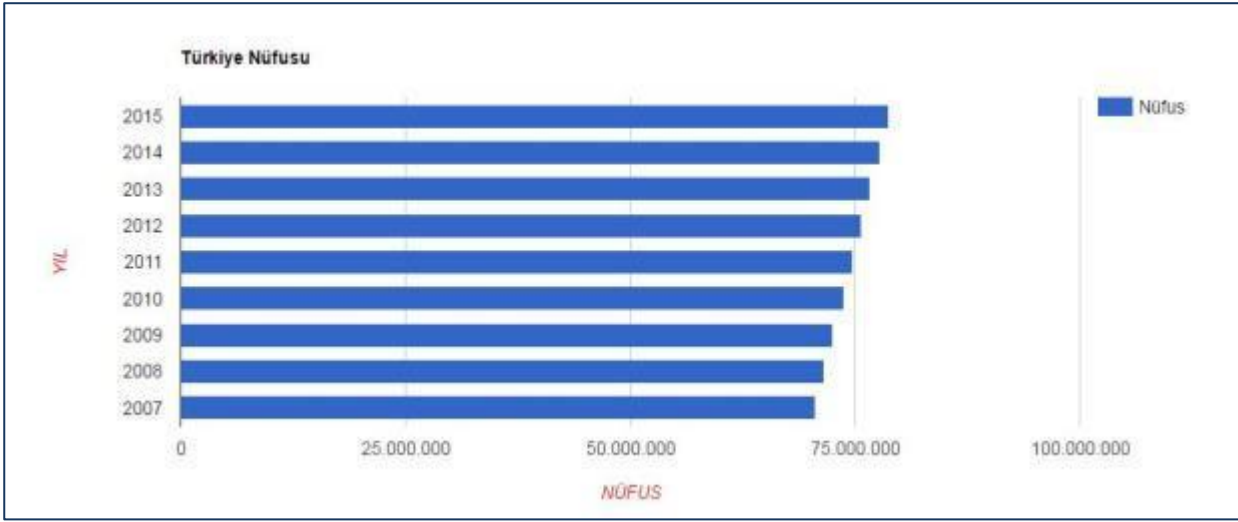
4. GENEL VERİLER VE ANALİZLER

4.1. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER VE ANALİZİ

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)' ne göre Türkiye nüfusu 2015 yılında toplam 78.741.053 kişi olup, bu nüfusun, 39.511.191' i erkek ve 39.229.862' si kadından oluşmaktadır.

Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.586.256	35.376.533	35.209.723



4.1.2. EKONOMİK VERİLER VE ANALİZİ

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da, bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir.

2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

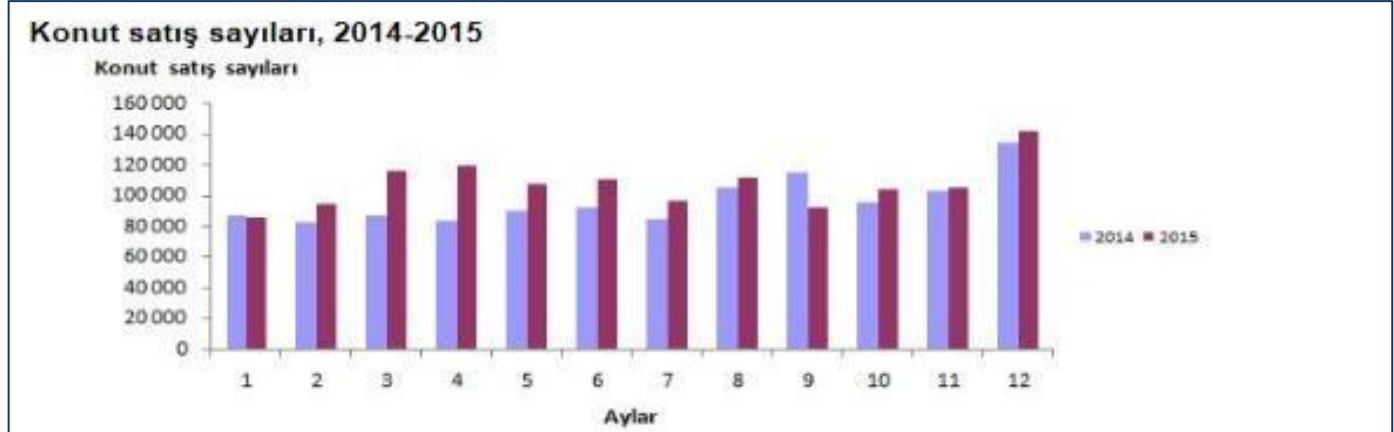
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2,9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4,4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5,9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8,7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım-satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür. Özellikle 2015 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermektedir.

2015 yılının geneline bakıldığında ise, beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.1.3 GAYRİMENKUL PİYASASI VE ANALİZİ

Türkiye genelinde 2015 yılında 1.289.320 konut satış sonucu el değiştirdi. Konut satışları 2015 yılında bir önceki yıla göre %10,6 artış gösterdi. Konut satışlarında 2015 yılında, İstanbul 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 146.537 konut satışı (%11,4) ile Ankara, 77.796 konut satışı (%6) ile İzmir izledi. En az satış ise 139 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 434.388 tanesi ipotekli, 854.932 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %6,6 oranında azalış göstererek 40.283 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,2 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 8.826 konut satışı ve %21,9 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %55 ile Ardahan oldu.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,8 oranında artarak 102.316 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 17.769 konut satışı ve %17,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %66,8 oldu. Ankara 10.611 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.861 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 9 konut ile Ardahan oldu.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %12,4 artarak 74.032 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13.625 konut satışı ile en yüksek paya (%18,4) sahip olurken, İstanbul'u 8.031 konut satışı ile Ankara ve 3.695 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %0,4 azalış göstererek 68.567 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.970 konut satışı ve %18,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,8 oldu. Ankara 8.015 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.650 konut satışı ile İzmir izledi.

4.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİ



İstanbul, Türkiye'nin 81 ilinden biri olup, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 ile 1261-1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, hilafetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam'ın da merkezi oldu.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldaki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre İlin toplam nüfusu 14.657.434 kişi olup, 2007 yılından itibaren İstanbul İli nüfus verileri yukarıdaki tabloda görülmüştür.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ VE VERİLER



5.1 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Söz konusu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı üzerinde yer almaktadır. D 100 Karayolu üzerinde yer alan İçmeler Kavşağına dönülerek 100 m ilerlenir, sağa Sahil Bulvarına dönülerek yaklaşık 500 m devam edildiğinde, sağda yer alan Double Tree by Hilton karşısında Tuzla Elexia Projesine ulaşılır.

Taşınmazların bulunduğu bölge ticaret ağırlıklı yapılaşmaya sahip olup, sanayi, tershane ve ticaret alanlarının yoğun olduğu bir lokasyondadır. Taşınmazların çevresinde çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren betonarme binalar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz imar planında Ticaret + Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi sınırları içerisinde kalan 7454 parsel, tapu kayıtlarına göre 17.063,91 m² alana sahiptir. Parsel üzerinde inşasına devam edilmekte olan, kat irtifakı kurulmamış A, B1, B2, C ve D olmak üzere toplam 5 blok yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz D 100 Karayolu üzerinde bulunan İçmeler Kavşağına yakın konumda yer almakta olup, yakın çevresinde Double Tree by Hilton, Özel Tuzla İşbir Hastanesi, Tuzla Tershanesi, Tuzla Kaymakamlığı, Tuzla İlçe Nüfus Müdürlüğü, Tuzla Stadyumu ve birçok işletme ve konut alanları yer almaktadır. Parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapı mimari projesine göre A, B1, B2, C ve D olmak üzere toplam 5 bloktan oluşacak olup, tarafımızca değerlemesi talep edilen 134 adet mesken C blok 3., 4., ve 5. katlarında konumlandırılmıştır.

C Blok; 2 bodrum kat, zemin kat, 5 normal kat ve çatı kattan oluşmakta olup, 2.bodrum katta ortak depo, kazan dairesi, tesisat malzeme ofisi, otopark, hamam, spa salonu, termal havuz, jimnastik salonu ve bay-bayan wc hacimleri, 1. bodrum katta mutfak, yemekhane, çamaşırhane, klima santrali, depo, bay-bayan mescid ve otopark, zemin katta 8 adet asma katlı dükkan (211, 212, 213, 222 (depolu), 223 (depolu), 224, 225 (depolu), 226 (depolu) ve 11 tek katlı dükkan (227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 (depolu) nolu bb.ler); 1. normal katta 21 adet ofis (135,136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155 nolu bb.ler) ile zemin kattaki 8 adet dükkanın asma katları, 2.normal katta 35 adet ofis (156, 157, 158, 159,160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190 nolu bb ler), 3.normal katta 23 adet 1+1 mesken (16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 43 nolu bb ler), 21 adet 2+1 mesken (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 24, 25, 42, 44, 45, 46 nolu bb ler), 2 adet 3+1 mesken (17, 18 nolu bb ler), 4.normal katta 25 adet 1+1 mesken (47, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 95 nolu bb ler), 22 adet 2+1 mesken (48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 73, 74, 91, 93, 94 nolu bb ler), 2 adet 3+1 mesken (66, 67 nolu bb ler), 5.normal katta 1 adet 3+1 mesken (117 nolu bb), 2 adet 2+1 dubleks mesken (99, 132 nolu bb ler), 35 adet 3+1 dubleks mesken (96, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 133 nolu bb ler), 1 adet 4+1 dubleks mesken (134 nolu bb) yer almaktadır. Değerlemesi yapılan 134 adet bağımsız bölüm rapor sonunda sunulmuştur.

Taşınmazların inşası devam etmekte olup halihazırda kaba inşası tamamlanmıştır. Mevcutta bağımsız bölümler arasında yer alan duvarların yapılmadığı görülmüş olup inşaat devam etmektedir. Taşınmazların tamamlanma oranı **% 40** seviyesindedir. Kat irtifakının kurulmamış olması sebebiyle bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır. Ancak Tablo 2 de her bir bağımsız bölüme ait oda sayısı, alan, cephe ve kat bilgileri gösterilmiştir.

5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Elexia Tuzla, 17.063,91 m2 arazi üzerine kurulu AVM, Konut, Ofis, Otel ve Thermal Spa'dan oluşan bir karma projedir. Tuzla'nın merkezinde, Metro'ya 100 metre, Hızlı tren istasyonuna 150 metre, hastane, belediye, kaymakamlık gibi kurumlara yürüme mesafesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 8 km, Tuzla Port Marina ve eğlence merkezine 3 km mesafede olup, çok iyi bir lokasyona sahiptir. Taşınmaz 1.derecede deprem bölgesinde yer almaktadır.

5.3 ANA TAŞINMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 7454 parsel üzerinde inşasına başlanmış olan yapının kat irtifakının kurulmamış olması sebebiyle, bağımsız bölüm tanımı ve iç mekan özellikleri anlatılmamıştır. Ancak Tablo 2 de her bir bağımsız bölüme ait oda sayısı, alan, cephe ve kat bilgileri gösterilmiştir.

5.4 GAYRİMENKULE İLİŞKİN YASAL İNCELEMELER

5.4.1 TAPU İNCELEMESİ

Ana Gayrimenkulün				Bağımsız Bölümün	
İli	İSTANBUL	Pafta No	21	Niteliği	
İlçesi	TUZLA	Ada No	-	Arsa Payı	
Bucağı	-	Parsel No	7454	Blok No	
Mahallesi	MERKEZ MAHALLESİ	Niteliği	ARSA	Kat No	
Köyü	-	Yüzölçümü	17.063,91	Bağımsız Bölüm No	
Sokağı	-	Yevmiye No		Eklentisi	
Mevkii		Cilt No	121	Tapu Belgesi Cinsi	Kat Mülkiyeti
Sınırı	PLANINDADIR	Sahife No	11809		Kat İrtifakı
Tapunun edinme tarihi ve edinme sebebi					Cins tashihli
Tarih		Edinme sebebi		Kadastro tespitli	
Sahibi	Malikin Adı&Soyadı - Ünvanı				Hisse
	YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş. MUSTAFA AKMAN ZEKİ ERKİN BÜTE				3000/5000 1000/5000 1000/5000
	Son 3 yıldaki el değiştirme bilgileri				
Önceki mülk sahipleri					

* 14.11.2016 tarihinde saat 15:56 itibarıyla yapılan incelemede, aşağıda yer takyidat kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

-İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Planında gösterilen 371.54 M2.lik kısmında İSKİ lehine daimi irtifak hakkı)

(17.04.2008 tarih - 4294 yevmiye)

-İrtifak hakkı vardır. M:İski Gen.Müd.lehine 518.28 m2.lik kısımda daimi irtifak hakkı (25.11.2008 tarih 12844 yevmiye)

İpotek Hanesinde;

-Mustafa Akman adına 750.000 tutarında (para birimi belirtilmemiştir) 1. dereceden ipotek mevcut olup, borçlu Köktaş İnşaat Turizm ve Ticaret Ltd.Şti.' dir. (19.02.2013 tarih 2503 yevmiye)

5.4.1.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri)	:	14.11.2016 tarihinde saat 15:56' da Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü' nde yapılan incelemeye göre, 7454 parsel üzerine kayıtlı taşınmazın 3/5 hissesi 10.03.2016 tarihinde YEŞİL GLOBAL İNŞAAT TURİZM OTELCİLİK A.Ş. adına tescil edilmiştir.
TUZLA BELEDİYESİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Taşınmazın imar durumu için Tuzla Belediyesi'nden bilgi alınmıştır. Tuzla Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 7454 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli Tuzla Evliya Çelebi Yayla İstasyon ve Cami Mahallesi 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında;"6 kat, E: 1,75" yapılaşma şartlarına sahip olup Ticaret+Hizmet Alanı içerisinde bulunmaktadır. Taşınmaz net imar parselidir.

5.4.1.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde mevcut ipotek kaydı kısıtlayıcı olmadığından, devredilebilmesine engel bulunmamaktadır.

5.4.1.3 VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Kurulu' nun GYO Tebliği' nin yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalarla ilgili 22/c maddesi aşağıda yer almaktadır.

MADDE 22 – (Değişik: III-48.1.a sayılı Tebliğ ile) (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Bu kapsamda söz konusu gayrimenkulün üzerinde bulunan ipotek kaydı gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığından, taşınmazın GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer alabilmesi mümkündür.

5.4.1.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Söz konusu taşınmazın dosyası Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yer almaktadır. Taşınmaza ait bila tarihli onaylı mimari projesi, 41.260,23 m2'lik 03.11.2011 tarih 764/11 nolu yeni yapı ruhsatı, 53.181,13 m2'lik 24.02.2014 tarih 146/14 nolu tadilat ruhsatı, 62.201,47 m2 lik alan için düzenlenmiş 29.01.2016 tarih 105/16 nolu tadilat yapı ruhsatı incelenmiştir. Taşınmaz projesi ve ruhsatına uygun olarak inşa edilmiştir. Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait evrak dosyasında yıkım kararı vb. olumsuz karar bulunmadığı tespit edilmiştir. Mülkün imar şartlarına ve mimari projesine uygun olarak inşa edildiği yerinde tespit edilmiştir.

5.4.2 BELEDİYE İNCELEMESİ

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde, 26.01.2016 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiş olup, taşınmaz projesi ile uyumlu olarak inşa edilmiştir.

Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi Kaydı:

Taşınmazın arşiv dosyası içerisinde 03.11.2011 tarih 764/11 nolu Yeni Yapı Ruhsatı, 24.02.2014 tarih 146/14 nolu Tadilat Yapı Ruhsatı, 29.01.2016 tarihli ve 105/16 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı yer almakta olup, incelemeleri yapılmıştır.

İmar Durumu:

Tuzla Belediyesi İmar Durum Bürosu' ndan alınan bilgiye göre 7454 no.lu parsel; 1/1.000 Ölçekli TUZLA EVLİYA ÇELEBİ, YAYLA, İSTASYON VE CAMİ MAHALLELERİ 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI kapsamında; " Ticaret+Hizmet " alanı içerisinde bulunmakta olup, Hmax: 6 kat, Emsal: 1,75 olacak şekilde yapılaşmaya sahiptir. Taşınmaz net imar parselidir.

5.4.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.6.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı denetim işlemi Biltek Yapı Denetim tarafından yapılmıştır.

Biltek Yapı Denetim Ltd. Şti: Çınardere Mahallesi, Ayazma Caddesi, Mahmutbey Apt. No:11-A/2 Pendik (216) 379 68 43

5.4.2.2 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Mevcut bir parsel üzerinde konumlu yapı ve arsası için değer tespiti yapılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN GENEL YÖNTEMLER

6.1. MALİYET YAKLAŞIMI

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile, malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilir.

6.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- * Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- * Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- * Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- * Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YAKLAŞIMI

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faiz oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

7. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

8. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

Değerleme konusu mülkün bulunduğu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi yapılaşma oranı yaklaşık % 80 seviyesinde olup, yakın çevrede, genellikle iş merkezleri, sosyal donatı alanları ve mesken kullanımları bulunmaktadır. Bölge genel itibarıyla her türlü altyapı hizmetinden faydalanabilmektedir ve sosyal donatı alanları yeterli seviyededir.

8.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMLU FAKTÖRLER

- İlçe merkezine yakın konumda yer alması,
- Sahile yakın konumda olması,
- Çevresindeki alanların faal olarak kullanılması.

8.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Piyasada mevcut resesyon hali,

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa ve mesken fiyatları incelenmiştir. Bölgede, benzer niteliklere sahip mülkler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

EMSALLER VE DEĞERLENDİRMELER

MESKEN EMSALLERİ

Aras Emlak, 0 216 329 45 65

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan yeni binanın 3. katında konumlu 1+1 60 m2 alanlı mesken 350.000 TL bedelle satılıktır. **(5.833,00 TL/m2)**

Özen Emlak, 0 216 395 77 44

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Viva Terra Sitesi 5. katında konumlu 3+1 130 m2 alanlı dubleks mesken 850.000 TL bedelle satılıktır. **(6.338,00 TL/m2)**

Realty World, 0 216 399 23 13

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Tuzla Modern Evleri 4. katında konumlu 3+1 120 m2 alanlı mesken 840.000 TL bedelle satılıktır. **(7.000,00 TL/m2)**

Remax, 0 216 677 10 10

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Viva Terra Sitesi 5. katında konumlu 2+1 110 m2 alanlı mesken 755.000 TL bedelle satılıktır. **(6.864,00 TL/m2)**

Tapari Emlak, 0 216 504 71 14

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Tuzla Modern Evleri bodrum katında konumlu 2+1 105 m2 alanlı mesken 700.000 TL bedelle satılıktır. **(6.667,00 TL/m2)**

Özen Emlak, 0 216 395 77 44

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Tuzla Modern Evleri 1. katında konumlu 2+1 95 m2 alanlı mesken 600.000 TL bedelle satılıktır. **(6.316,00 TL/m2)**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Viva Terra 4. katında konumlu 2+1 80 m2 alanlı mesken 500.000 TL bedelle satılıktır. **(6.250,00 TL/m2)**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Viva Terra 4. katında konumlu 1+1 60 m2 alanlı mesken 370.000 TL bedelle satılıktır. **(6.167,00 TL/m2)**

Marin City, 0 216 444 97 85

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Marin City 2. katında konumlu 2+1 70 m2 alanlı mesken 480.000 TL bedelle satılıktır. **(6.857,00 TL/m2)**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, yer alan Marin City 4. katında konumlu 1+1 60 m2 alanlı mesken 390.000 TL bedelle satılıktır. **(6.500,00 TL/m2)**

ARSA EMSALLERİ

***Sahibinden 0 (532) 236 01 59**

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 7.464 m2 yüzölçümlü, Konut İmarlı, Emsal:1,60 imara sahip olan, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 51.919.584.-TL bedelle satılıktır. **(6.956.-TL/m2)**

***Sahibinden 0 (555) 223 05 80**

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 10.800 m2 yüzölçümlü, Ticaret+Konut İmarlı, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 77.002.920.-TL bedelle satılıktır. **(7.130.-TL/m2)**

***Remax Box 0 (216) 803 88 38**

Aynı bölgede, taşınmaza yakın konumda, 1.318 m² yüzölçümlü, Ticaret+Konut İmarlı, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan net imar parseli 3.350.000.-EURO bedelle satılıktır.

(9.328.-TL/m²)

8.4 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz 7454 parselde kain mülktür. Söz konusu taşınmazın yargıya intikal eden bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

8.5 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor proje geliştirme niteliğine sahip değildir.

8.6 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın mevcut şartlarda en etkin ve verimli kullanımı halihazırdaki fonksiyonudur.

8.7 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, 134 adet bağımsız bölümden ibarettir.

8.8 HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışmasında Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

9.1 DEĞERLEMEDE KULLANILAN KABULLER

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kabulleri

- Mesken niteliğinde olan emsaller konu gayrimenkulün yakın çevresinde yer almaktadır.
- Yakın çevresinde bulunan emsallerin, konu gayrimenkule göre konumu, imar durumu, üzerindeki yapılaşma durumu değerlendirilmede dikkate alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz için sektör temsilcileri ve yakın çevredeki halkla görüşmeler yapılmış, mülkün yerinde yapılan incelemeleri ile birlikte analiz edilmiştir. Taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, sahile yakın konumda olması ve çevresindeki alanların faal olarak kullanılması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyon hali gibi olumsuz özelliği de nihai değer oluşmasında göz önünde bulundurulmuştur.
- Emsal Karşılaştırma Analizi kullanılarak nihai değer takdir edilirken tüm bu olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınmıştır.

Maliyet Yöntemi Kabulleri

- Değerlemesi talep edilen gayrimenkul İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Evliya Çelebi Mahallesi, Sahil Bulvarı, No:6 posta adresinde ve imarın 7454 parselinde kain "Arsa" olarak tescil edilmiş mülktür.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün çevresindeki yapılaşma koşullarına uygun emsaller ile konu gayrimenkulün arsa değerinin aynı olacağı kabul edilmiştir.
- Konu gayrimenkulün ruhsat ve iskan belgesindeki tetkikler, saha çalışmasında mahallinde yapılan gözlemler sonucunda, tebliğ ile yayımlanan 2016 Birim Maliyet Listesi'ndeki 5 B yapı sınıfına uygun bulunmuş ve maliyet hesapları bu rakam üzerinden yapılmıştır.
- İnşaat Maliyeti hesaplanırken, 5 B yapı sınıfı baz alınmış, 1.610 TL/m² birim fiyatla hesaplamalar yapılmıştır.
- Arsa birim fiyatı olarak bölgedeki arsalar incelenmiş, gereken şerefiye uygulamaları yapılarak, konu arsa için 8.000 TL/m² fiyat tespit edilmiştir.
- Binada var olan ve emsallerinden üstün bulunan imalatlar, peyzaj ve diğer tüm artı değerler düzeltme ile beraber şerefiye bölümünde gösterilmiştir.

9.2 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Esasları Standartında mevcut yöntemlerden ikisi kullanılmak suretiyle yapılmıştır. Nihai Satış Değeri takdir edilirken Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin kabulleri ve dayanakları rapor içeriğinde sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Konu taşınmaz için sektör temsilcileri, halkla yapılan görüşmeler ve yerinde yapılan incelemelerde, taşınmazın İlçe merkezine yakın konumda yer alması, sahile yakın konumda olması ve çevresindeki alanların faal olarak kullanılması gibi olumlu özellikleri göz önüne alınmış olsa da, piyasada mevcut resesyona hali gibi olumsuz özelliği ile birlikte yakın çevredeki emsallerin değerleri de göz önünde bulundurularak her bir bağımsız bölüm için birim metrekare değerler takdir edilmiştir. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç 56.055.000.-TL (Elli altı milyon beş bin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK	BULUNDUĞU KAT	NİTELİK	ODA SAYISI	NET M2	BRÜT M2	MANZARA	% 40 BİTİMLİK ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	% 100 BİTİMLİK ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)
1	C	3	Konut	2+1	79,00	88,00	İÇERİ	214.000,00	535.000,00
2	C	3	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
3	C	3	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
4	C	3	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
5	C	3	Konut	2+1	60,00	67,00	İÇERİ	164.000,00	410.000,00
6	C	3	Konut	2+1	60,00	67,00	İÇERİ	164.000,00	410.000,00
7	C	3	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
8	C	3	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
9	C	3	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
10	C	3	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
11	C	3	Konut	2+1	59,00	66,00	İÇERİ	160.000,00	400.000,00
12	C	3	Konut	2+1	60,00	67,00	İÇERİ	162.000,00	405.000,00
13	C	3	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
14	C	3	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
15	C	3	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
16	C	3	Konut	1+1	30,00	34,00	İÇERİ	82.000,00	205.000,00
17	C	3	Konut	3+1	65,00	73,00	İÇERİ	176.000,00	440.000,00
18	C	3	Konut	3+1	78,00	87,00	DIŞARI	212.000,00	530.000,00
19	C	3	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	88.000,00	220.000,00
20	C	3	Konut	1+1	33,00	37,00	DIŞARI	90.000,00	225.000,00
21	C	3	Konut	1+1	31,00	35,00	DIŞARI	88.000,00	220.000,00
22	C	3	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	88.000,00	220.000,00
23	C	3	Konut	1+1	33,00	37,00	DIŞARI	90.000,00	225.000,00
24	C	3	Konut	2+1	64,00	72,00	DIŞARI	176.000,00	440.000,00
25	C	3	Konut	2+1	64,00	72,00	DIŞARI	176.000,00	440.000,00
26	C	3	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	88.000,00	220.000,00
27	C	3	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
28	C	3	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
29	C	3	Konut	1+1	33,00	37,00	DIŞARI	88.000,00	220.000,00
30	C	3	Konut	1+1	34,00	38,00	DIŞARI	92.000,00	230.000,00
31	C	3	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
32	C	3	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
33	C	3	Konut	1+1	33,00	37,00	DIŞARI	90.000,00	225.000,00
34	C	3	Konut	1+1	35,00	39,00	DIŞARI	94.000,00	235.000,00
35	C	3	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
36	C	3	Konut	1+1	33,00	37,00	DIŞARI	90.000,00	225.000,00
37	C	3	Konut	1+1	33,00	37,00	DIŞARI	90.000,00	225.000,00
38	C	3	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
39	C	3	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
40	C	3	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
41	C	3	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
42	C	3	Konut	2+1	65,00	73,00	DIŞARI	176.000,00	440.000,00
43	C	3	Konut	1+1	36,00	40,00	DIŞARI	98.000,00	245.000,00
44	C	3	Konut	2+1	56,00	63,00	DIŞARI	152.000,00	380.000,00
45	C	3	Konut	2+1	63,00	71,00	DIŞARI	172.000,00	430.000,00
46	C	3	Konut	2+1	75,00	84,00	CADDE	204.000,00	510.000,00
47	C	4	Konut	1+1	50,00	56,00	CADDE	134.000,00	335.000,00
48	C	4	Konut	2+1	59,00	66,00	YEŞİL ÇATI	160.000,00	400.000,00
49	C	4	Konut	2+1	83,00	93,00	YEŞİL ÇATI	226.000,00	565.000,00
50	C	4	Konut	2+1	67,00	75,00	İÇERİ	180.000,00	450.000,00
51	C	4	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
52	C	4	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
53	C	4	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
54	C	4	Konut	2+1	60,00	67,00	İÇERİ	164.000,00	410.000,00
55	C	4	Konut	2+1	60,00	67,00	İÇERİ	164.000,00	410.000,00

56	C	4	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
57	C	4	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
58	C	4	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
59	C	4	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
60	C	4	Konut	2+1	59,00	66,00	İÇERİ	160.000,00	400.000,00
61	C	4	Konut	2+1	60,00	67,00	İÇERİ	162.000,00	405.000,00
62	C	4	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
63	C	4	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
64	C	4	Konut	2+1	57,00	64,00	İÇERİ	154.000,00	385.000,00
65	C	4	Konut	1+1	64,00	72,00	İÇERİ	174.000,00	435.000,00
66	C	4	Konut	3+1	64,00	72,00	İÇERİ	174.000,00	435.000,00
67	C	4	Konut	3+1	65,00	73,00	DIŞARI	176.000,00	440.000,00
68	C	4	Konut	1+1	56,00	63,00	DIŞARI	152.000,00	380.000,00
69	C	4	Konut	1+1	63,00	71,00	DIŞARI	170.000,00	425.000,00
70	C	4	Konut	1+1	75,00	84,00	DIŞARI	202.000,00	505.000,00
71	C	4	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	88.000,00	220.000,00
72	C	4	Konut	1+1	33,00	37,00	DIŞARI	90.000,00	225.000,00
73	C	4	Konut	2+1	21,00	24,00	DIŞARI	56.000,00	140.000,00
74	C	4	Konut	2+1	20,00	22,00	DIŞARI	54.000,00	135.000,00
75	C	4	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	88.000,00	220.000,00
76	C	4	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
77	C	4	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
78	C	4	Konut	1+1	33,00	37,00	DIŞARI	88.000,00	220.000,00
79	C	4	Konut	1+1	34,00	38,00	DIŞARI	92.000,00	230.000,00
80	C	4	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
81	C	4	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	88.000,00	220.000,00
82	C	4	Konut	1+1	33,00	37,00	DIŞARI	90.000,00	225.000,00
83	C	4	Konut	1+1	35,00	39,00	DIŞARI	94.000,00	235.000,00
84	C	4	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	88.000,00	220.000,00
85	C	4	Konut	1+1	33,00	37,00	DIŞARI	90.000,00	225.000,00
86	C	4	Konut	1+1	33,00	37,00	DIŞARI	88.000,00	220.000,00
87	C	4	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
88	C	4	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
89	C	4	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
90	C	4	Konut	1+1	32,00	36,00	DIŞARI	86.000,00	215.000,00
91	C	4	Konut	2+1	65,00	73,00	DIŞARI	176.000,00	440.000,00
92	C	4	Konut	1+1	36,00	40,00	DIŞARI	98.000,00	245.000,00
93	C	4	Konut	2+1	56,00	63,00	DIŞARI	152.000,00	380.000,00
94	C	4	Konut	2+1	62,00	69,00	DIŞARI	168.000,00	420.000,00
95	C	4	Konut	1+1	35,00	39,00	CADDE	94.000,00	235.000,00
96	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	96,00	108,00	CADDE	264.000,00	660.000,00
97	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	95,00	106,00	YEŞİL ÇATI	262.000,00	655.000,00
98	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	83,00	93,00	YEŞİL ÇATI	230.000,00	575.000,00
99	C	5	Konut/ Dubleks	2+1 DUBLEKS	52,00	58,00	YEŞİL ÇATI	142.000,00	355.000,00
100	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	95,00	106,00	YEŞİL ÇATI	264.000,00	660.000,00
101	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	92,00	103,00	İÇERİ	254.000,00	635.000,00
102	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	94,00	105,00	İÇERİ	258.000,00	645.000,00
103	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	92,00	103,00	İÇERİ	256.000,00	640.000,00
104	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	92,00	103,00	İÇERİ	256.000,00	640.000,00
105	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	97,00	109,00	İÇERİ	268.000,00	670.000,00

106	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	96,00	108,00	İÇERİ	264.000,00	660.000,00
107	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	92,00	103,00	İÇERİ	256.000,00	640.000,00
108	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	91,00	102,00	İÇERİ	252.000,00	630.000,00
109	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	92,00	103,00	İÇERİ	254.000,00	635.000,00
110	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	93,00	104,00	İÇERİ	256.000,00	640.000,00
111	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	95,00	106,00	İÇERİ	262.000,00	655.000,00
112	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	96,00	108,00	İÇERİ	266.000,00	665.000,00
113	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	93,00	104,00	İÇERİ	256.000,00	640.000,00
114	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	92,00	103,00	İÇERİ	254.000,00	635.000,00
115	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	92,00	103,00	İÇERİ	256.000,00	640.000,00
116	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	92,00	103,00	İÇERİ	256.000,00	640.000,00
117	C	5	Konut	3+1	128,00	143,00	DIŞARI	354.000,00	885.000,00
118	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	97,00	109,00	DIŞARI	270.000,00	675.000,00
119	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	100,00	112,00	DIŞARI	276.000,00	690.000,00
120	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	100,00	112,00	DIŞARI	276.000,00	690.000,00
121	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	101,00	113,00	DIŞARI	280.000,00	700.000,00
122	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	100,00	112,00	DIŞARI	278.000,00	695.000,00
123	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	99,00	111,00	DIŞARI	274.000,00	685.000,00
124	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	96,00	108,00	DIŞARI	266.000,00	665.000,00
125	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	100,00	112,00	DIŞARI	278.000,00	695.000,00
126	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	102,00	114,00	DIŞARI	282.000,00	705.000,00
127	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	101,00	113,00	DIŞARI	278.000,00	695.000,00
128	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	97,00	109,00	DIŞARI	270.000,00	675.000,00
129	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	99,00	111,00	DIŞARI	274.000,00	685.000,00
130	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	98,00	110,00	DIŞARI	272.000,00	680.000,00
131	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	84,00	94,00	DIŞARI	234.000,00	585.000,00
132	C	5	Konut/ Dubleks	2+1 DUBLEKS	70,00	78,00	DIŞARI	192.000,00	480.000,00
133	C	5	Konut/ Dubleks	3+1 DUBLEKS	108,00	121,00	DIŞARI	312.000,00	780.000,00
134	C	5	Konut/ Dubleks	4+1 DUBLEKS	90,00	101,00	CADDE	270.000,00	675.000,00
					8.184	9.174		22.422.000,00	56.055.000,00

Maliyet Yöntemi Analizi

Taşınmazın arsası için bölge emsallerinden faydalanılmış olup, arsa payı oranında fiyat takdiri yapılmıştır. Bu fiyatlamanın üzerine 5 B yapı sınıfından yapı değeri eklenmiştir. Tüm bu bilgiler ve hesaplamalar ışığında, Maliyet Yöntemine göre, inşaat ve imalatları tamamlanmış taşınmazların nihai satış değeri KDV hariç 59.775.000.-TL (Elli dokuzmilyonyediüçyüz yetmişbeşbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ														
BLOK NO	B.B.NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	5 B YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/M2)	% 100 İNŞAAT SEVİYESİ BİNA DEĞERİ	ARSA PAYI	TOPLAM ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M2)	BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	% 100 BİTİMLİK ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	ŞERHİYE (DÜZELTME)	% 100 BİTİMLİK ORANINA GÖRE YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	% 40 İNŞAAT SEVİYESİ DEĞERİ
C	1	3. NORMAL	DAİRE	88,00	1.610,00	141.680,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	482.958,20	7.041,80	490.000,00	196.000,00
C	2	3. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	661,80	445.000,00	178.000,00
C	3	3. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	661,80	445.000,00	178.000,00
C	4	3. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	661,80	445.000,00	178.000,00
C	5	3. NORMAL	DAİRE	67,00	1.610,00	107.870,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	449.148,20	851,80	450.000,00	180.000,00
C	6	3. NORMAL	DAİRE	67,00	1.610,00	107.870,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	449.148,20	851,80	450.000,00	180.000,00
C	7	3. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	661,80	445.000,00	178.000,00
C	8	3. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	661,80	445.000,00	178.000,00
C	9	3. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	661,80	445.000,00	178.000,00
C	10	3. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	661,80	445.000,00	178.000,00
C	11	3. NORMAL	DAİRE	66,00	1.610,00	106.260,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	447.538,20	2.461,80	450.000,00	180.000,00
C	12	3. NORMAL	DAİRE	67,00	1.610,00	107.870,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	449.148,20	851,80	450.000,00	180.000,00
C	13	3. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	661,80	445.000,00	178.000,00
C	14	3. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	661,80	445.000,00	178.000,00
C	15	3. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	661,80	445.000,00	178.000,00

BLOK NO	B.B.NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	5 B YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/M2)	% 100 İNŞAAT SEVİYESİ BİNA DEĞERİ	ARSA PAYI	TOPLAM ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M2)	BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	% 100 BİTİMLİK ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	ŞEREHİYE (DÜZELTME)	% 100 BİTİMLİK ORANINA GÖRE YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	% 40 İNŞAAT SEVİYESİ DEĞERİ
C	16	3. NORMAL	DAİRE	34,00	1.610,00	54.740,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	396.018,20	3.981,80	400.000,00	160.000,00
C	17	3. NORMAL	DAİRE	73,00	1.610,00	117.530,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	458.808,20	1.191,80	460.000,00	184.000,00
C	18	3. NORMAL	DAİRE	87,00	1.610,00	140.070,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	481.348,20	-1.348,20	480.000,00	192.000,00
C	19	3. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	20	3. NORMAL	DAİRE	37,00	1.610,00	59.570,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	277.988,05	2.011,95	280.000,00	112.000,00
C	21	3. NORMAL	DAİRE	35,00	1.610,00	56.350,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	274.768,05	231,95	275.000,00	110.000,00
C	22	3. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	23	3. NORMAL	DAİRE	37,00	1.610,00	59.570,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	277.988,05	2.011,95	280.000,00	112.000,00
C	24	3. NORMAL	DAİRE	72,00	1.610,00	115.920,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	457.198,20	2.801,80	460.000,00	184.000,00
C	25	3. NORMAL	DAİRE	72,00	1.610,00	115.920,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	457.198,20	2.801,80	460.000,00	184.000,00
C	26	3. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	27	3. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	28	3. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	29	3. NORMAL	DAİRE	37,00	1.610,00	59.570,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	277.988,05	2.011,95	280.000,00	112.000,00
C	30	3. NORMAL	DAİRE	38,00	1.610,00	61.180,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	279.598,05	401,95	280.000,00	112.000,00

BLOK NO	B.B.NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	5 B YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/M2)	% 100 İNŞAAT SEVİYELİ BİNA DEĞERİ	ARSA PAYI	TOPLAM ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M2)	BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	% 100 BİTİMİŞLİK ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	ŞERHİYE (DÜZELTME)	% 100 BİTİMİŞLİK ORANINA GÖRE YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	% 40 İNŞAAT SEVİYELİ DEĞERİ
C	31	3. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	3.621,95	280.000,00	112.000,00
C	32	3. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	3.621,95	280.000,00	112.000,00
C	33	3. NORMAL	DAİRE	37,00	1.610,00	59.570,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	277.988,05	2.011,95	280.000,00	112.000,00
C	34	3. NORMAL	DAİRE	39,00	1.610,00	62.790,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	281.208,05	-1.208,05	280.000,00	112.000,00
C	35	3. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	3.621,95	280.000,00	112.000,00
C	36	3. NORMAL	DAİRE	37,00	1.610,00	59.570,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	277.988,05	2.011,95	280.000,00	112.000,00
C	37	3. NORMAL	DAİRE	37,00	1.610,00	59.570,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	277.988,05	2.011,95	280.000,00	112.000,00
C	38	3. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	39	3. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	40	3. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	41	3. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	42	3. NORMAL	DAİRE	73,00	1.610,00	117.530,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	458.808,20	1.191,80	460.000,00	184.000,00
C	43	3. NORMAL	DAİRE	40,00	1.610,00	64.400,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	282.818,05	-2.818,05	280.000,00	112.000,00
C	44	3. NORMAL	DAİRE	63,00	1.610,00	101.430,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	442.708,20	2.291,80	445.000,00	178.000,00
C	45	3. NORMAL	DAİRE	71,00	1.610,00	114.310,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	455.588,20	-5.588,20	450.000,00	180.000,00

BLOK NO	B.B.NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	5 B YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/M2)	% 100 İNŞAAT SEVİYELİ BİNA DEĞERİ	ARSA PAYI	TOPLAM ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M2)	BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	% 100 BİTİMLİK ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	ŞEREHİYE (DÜZELTME)	% 100 BİTİMLİK ORANINA GÖRE YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	% 40 İNŞAAT SEVİYELİ DEĞERİ
C	46	3. NORMAL	DAİRE	84,00	1.610,00	135.240,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	476.518,20	-1.518,20	475.000,00	190.000,00
C	47	4. NORMAL	DAİRE	56,00	1.610,00	90.160,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	308.578,05	1.421,95	310.000,00	124.000,00
C	48	4. NORMAL	DAİRE	66,00	1.610,00	106.260,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	447.538,20	-2.538,20	445.000,00	178.000,00
C	49	4. NORMAL	DAİRE	93,00	1.610,00	149.730,00	10/2400	17.063,91	8.000,00	573.347,38	723.077,38	1.922,62	725.000,00	290.000,00
C	50	4. NORMAL	DAİRE	75,00	1.610,00	120.750,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	462.028,20	-2.028,20	460.000,00	184.000,00
C	51	4. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	681,80	445.000,00	178.000,00
C	52	4. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	681,80	445.000,00	178.000,00
C	53	4. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	681,80	445.000,00	178.000,00
C	54	4. NORMAL	DAİRE	67,00	1.610,00	107.870,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	449.148,20	851,80	450.000,00	180.000,00
C	55	4. NORMAL	DAİRE	67,00	1.610,00	107.870,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	449.148,20	851,80	450.000,00	180.000,00
C	56	4. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	681,80	445.000,00	178.000,00
C	57	4. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	681,80	445.000,00	178.000,00
C	58	4. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	321.458,05	-1.458,05	320.000,00	128.000,00
C	59	4. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	681,80	445.000,00	178.000,00
C	60	4. NORMAL	DAİRE	66,00	1.610,00	106.260,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	447.538,20	-2.538,20	445.000,00	178.000,00

BLOK NO	B.B.NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	5 B YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/M2)	% 100 İNŞAAT SEVİYELİ BİNA DEĞERİ	ARSA PAYI	TOPLAM ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M2)	BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	% 100 BİTİMLİK ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	ŞEREHİYE (DÜZELTME)	% 100 BİTİMLİK ORANINA GÖRE YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	% 40 İNŞAAT SEVİYELİ DEĞERİ
C	91	4. NORMAL	DAİRE	73,00	1.610,00	117.530,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	458.808,20	1.191,80	460.000,00	184.000,00
C	92	4. NORMAL	DAİRE	40,00	1.610,00	64.400,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	282.818,05	-2.818,05	280.000,00	112.000,00
C	93	4. NORMAL	DAİRE	63,00	1.610,00	101.430,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	442.708,20	-2.708,20	440.000,00	176.000,00
C	94	4. NORMAL	DAİRE	69,00	1.610,00	111.090,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	452.368,20	-2.368,20	450.000,00	180.000,00
C	95	4. NORMAL	DAİRE	39,00	1.610,00	62.790,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	281.208,05	-1.208,05	280.000,00	112.000,00
C	96	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	108,00	1.610,00	173.880,00	10/2400	17.063,91	8.000,00	573.347,38	747.227,38	2.772,62	750.000,00	300.000,00
C	97	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	106,00	1.610,00	170.660,00	10/2400	17.063,91	8.000,00	573.347,38	744.007,38	992,62	745.000,00	298.000,00
C	98	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	93,00	1.610,00	149.730,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	600.217,22	-217,22	600.000,00	240.000,00
C	99	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	58,00	1.610,00	93.380,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	434.658,20	341,80	435.000,00	174.000,00
C	100	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	106,00	1.610,00	170.660,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	621.147,22	-1.147,22	620.000,00	248.000,00
C	101	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	103,00	1.610,00	165.830,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	616.317,22	-1.317,22	615.000,00	246.000,00
C	102	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	105,00	1.610,00	169.050,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	619.537,22	462,78	620.000,00	248.000,00
C	103	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	103,00	1.610,00	165.830,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	616.317,22	-1.317,22	615.000,00	246.000,00
C	104	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	103,00	1.610,00	165.830,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	616.317,22	-1.317,22	615.000,00	246.000,00
C	105	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	109,00	1.610,00	175.490,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	625.977,22	-977,22	625.000,00	250.000,00

BLOK NO	B.B.NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMAÇI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	5 B YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/M2)	% 100 İNŞAAT SEVİYESİ BİNA DEĞERİ	ARSA PAVİ	TOPLAM ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M2)	BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	% 100 BİTİMLİK ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	ŞEREFİYE (DÜZELTME)	% 100 BİTİMLİK ORANINA GÖRE YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	% 40 İNŞAAT SEVİYESİ DEĞERİ
C	61	4. NORMAL	DAİRE	67,00	1.610,00	107.870,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	449.148,20	851,80	450.000,00	180.000,00
C	62	4. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	681,80	445.000,00	178.000,00
C	63	4. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	681,80	445.000,00	178.000,00
C	64	4. NORMAL	DAİRE	64,00	1.610,00	103.040,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	444.318,20	681,80	445.000,00	178.000,00
C	65	4. NORMAL	DAİRE	72,00	1.610,00	115.920,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	334.338,05	661,95	335.000,00	134.000,00
C	66	4. NORMAL	DAİRE	72,00	1.610,00	115.920,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	457.198,20	-2.198,20	455.000,00	182.000,00
C	67	4. NORMAL	DAİRE	73,00	1.610,00	117.530,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	458.808,20	1.191,80	460.000,00	184.000,00
C	68	4. NORMAL	DAİRE	63,00	1.610,00	101.430,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	319.848,05	151,95	320.000,00	128.000,00
C	69	4. NORMAL	DAİRE	71,00	1.610,00	114.310,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	332.728,05	-2.728,05	330.000,00	132.000,00
C	70	4. NORMAL	DAİRE	84,00	1.610,00	135.240,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	353.658,05	1.341,95	355.000,00	142.000,00
C	71	4. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	72	4. NORMAL	DAİRE	37,00	1.610,00	59.570,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	277.988,05	2.011,95	280.000,00	112.000,00
C	73	4. NORMAL	DAİRE	24,00	1.610,00	38.640,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	379.918,20	81,80	380.000,00	152.000,00
C	74	4. NORMAL	DAİRE	22,00	1.610,00	35.420,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	376.698,20	-1.698,20	375.000,00	150.000,00
C	75	4. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00

BLOK NO	B.B.NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	5 B YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/M2)	% 100 İNŞAAT SEVİYESİ BİNA DEĞERİ	ARSA PAYI	TOPLAM ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M2)	BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	% 100 BİTİMİŞLİK ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	ŞERHİYE (DÜZELTME)	% 100 BİTİMİŞLİK ORANINA GÖRE YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	% 40 İNŞAAT SEVİYESİ DEĞERİ
C	76	4. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	77	4. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	78	4. NORMAL	DAİRE	37,00	1.610,00	59.570,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	277.988,05	2.011,95	280.000,00	112.000,00
C	79	4. NORMAL	DAİRE	38,00	1.610,00	61.180,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	279.598,05	401,95	280.000,00	112.000,00
C	80	4. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	81	4. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	82	4. NORMAL	DAİRE	37,00	1.610,00	59.570,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	277.988,05	2.011,95	280.000,00	112.000,00
C	83	4. NORMAL	DAİRE	39,00	1.610,00	62.790,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	281.208,05	-1.208,05	280.000,00	112.000,00
C	84	4. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	85	4. NORMAL	DAİRE	37,00	1.610,00	59.570,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	277.988,05	2.011,95	280.000,00	112.000,00
C	86	4. NORMAL	DAİRE	37,00	1.610,00	59.570,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	277.988,05	2.011,95	280.000,00	112.000,00
C	87	4. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	88	4. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	89	4. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00
C	90	4. NORMAL	DAİRE	36,00	1.610,00	57.960,00	4/2400	17.063,91	8.000,00	218.418,05	276.378,05	-1.378,05	275.000,00	110.000,00

BLOK NO	B.B.NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMACI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	5 B YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/M2)	% 100 İNŞAAT SEVİVELİ BİNA DEĞERİ	ARSA PAYI	TOPLAM ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/M2)	BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	% 100 BİTİMLİK ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	ŞERHİVE (DÜZELTME)	% 100 BİTİMLİK ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	% 40 İNŞAAT SEVİVELİ DEĞERİ
C	106	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	108,00	1.610,00	173.880,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	624.367,22	692,78	625.000,00	250.000,00
C	107	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	103,00	1.610,00	165.830,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	616.317,22	-1.317,22	615.000,00	246.000,00
C	108	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	102,00	1.610,00	164.220,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	614.707,22	292,78	615.000,00	246.000,00
C	109	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	103,00	1.610,00	165.830,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	616.317,22	-1.317,22	615.000,00	246.000,00
C	110	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	104,00	1.610,00	167.440,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	617.927,22	-2.927,22	615.000,00	246.000,00
C	111	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	106,00	1.610,00	170.660,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	621.147,22	-1.147,22	620.000,00	248.000,00
C	112	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	108,00	1.610,00	173.880,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	624.367,22	692,78	625.000,00	250.000,00
C	113	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	104,00	1.610,00	167.440,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	617.927,22	-2.927,22	615.000,00	246.000,00
C	114	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	103,00	1.610,00	165.830,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	616.317,22	-1.317,22	615.000,00	246.000,00
C	115	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	103,00	1.610,00	165.830,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	616.317,22	-1.317,22	615.000,00	246.000,00
C	116	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	103,00	1.610,00	165.830,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	616.317,22	-1.317,22	615.000,00	246.000,00
C	117	5. NORMAL	DAİRE	143,00	1.610,00	230.230,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.278,20	571.508,20	-1.508,20	570.000,00	228.000,00
C	118	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	109,00	1.610,00	175.490,00	10/2400	17.063,91	8.000,00	573.347,38	748.837,38	1.162,62	750.000,00	300.000,00
C	119	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	112,00	1.610,00	180.320,00	2/2400	17.063,91	8.000,00	109.209,02	289.529,02	470,98	290.000,00	116.000,00
C	120	5. NORMAL + ÇK	DUBLEKS DAİRE	112,00	1.610,00	180.320,00	10/2400	17.063,91	8.000,00	573.347,38	755.667,38	1.332,62	755.000,00	302.000,00

BLOK NO	B.B.NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM AMAÇI (NİTELİĞİ)	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI	5 B YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/M ²)	% 100 İNŞAAT SEVİYESİ BİNA DEĞERİ	ARSA PAYI	TOPLAM ARSA YÜZÖLÇÜMÜ	BRİM ARSA DEĞERİ (TL/M ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜME DÜŞEN ARSA DEĞERİ (TL)	% 100 İHTİŞAŞ ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	ŞERHİYE (DÜZELTME)	% 100 İHTİŞAŞ ORANINA GÖRE YUVAHALATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	% 40 İNŞAAT SEVİYESİ DEĞERİ
C	121	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	113,00	1.610,00	181.930,00	10/2400	17.063,91	8.000,00	573.347,38	755.277,38	-277,38	755.000,00	302.000,00
C	122	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	113,00	1.610,00	180.320,00	10/2400	17.063,91	8.000,00	573.347,38	753.667,38	1.332,62	755.000,00	302.000,00
C	123	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	111,00	1.610,00	178.710,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	619.197,22	802,78	630.000,00	252.000,00
C	124	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	108,00	1.610,00	173.880,00	10/2400	17.063,91	8.000,00	573.347,38	747.227,38	2.772,62	750.000,00	300.000,00
C	125	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	113,00	1.610,00	180.320,00	10/2400	17.063,91	8.000,00	573.347,38	753.667,38	-3.667,38	750.000,00	300.000,00
C	126	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	114,00	1.610,00	183.540,00	10/2400	17.063,91	8.000,00	573.347,38	756.887,38	-1.887,38	755.000,00	302.000,00
C	127	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	113,00	1.610,00	181.930,00	10/2400	17.063,91	8.000,00	573.347,38	755.277,38	-277,38	755.000,00	302.000,00
C	128	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	109,00	1.610,00	175.490,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	615.977,22	-977,22	615.000,00	250.000,00
C	129	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	111,00	1.610,00	178.710,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	619.197,22	802,78	630.000,00	252.000,00
C	130	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	110,00	1.610,00	177.100,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	617.587,22	-1.587,22	615.000,00	250.000,00
C	131	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	94,00	1.610,00	151.540,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	601.027,22	-1.827,22	600.000,00	240.000,00
C	132	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	78,00	1.610,00	125.580,00	6/2400	17.063,91	8.000,00	341.270,20	466.858,20	-1.858,20	465.000,00	186.000,00
C	133	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	121,00	1.610,00	194.610,00	8/2400	17.063,91	8.000,00	450.487,22	645.297,22	197,22	645.000,00	258.000,00
C	134	5. NORMAL +ÇK	DÜBELİS DAİRE	103,00	1.610,00	162.610,00	10/2400	17.063,91	8.000,00	573.347,38	735.957,38	-957,38	735.000,00	294.000,00
TOPLAM DEĞER (TL)													23.910.000,00	
TOPLAM DEĞER (TL)													59.775.000,00	
TOPLAM DEĞER (TL)													59.777.909,02	

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1 FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılarak fiyat takdir yapılmıştır. Bölgede, benzer niteliklere sahip, satılık meskenler yaş, cephe, konum, inşaat kalitesi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " Emsal Karşılaştırma Yöntemi " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

10.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

De-Ga Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mahatma Gandhi Caddesi, No: 23/6

06700 - Gaziosmanpaşa/Çankaya/ANKARA

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevzuat uyarınca herhangi bir eksiği bulunmamaktadır. İzin ve belgeleri tamdır.

10.4 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

Değerlemesi yapılan taşınmaz raporu, gayrimenkul yatırım ortaklığı için hazırlanmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun GYO Tebliği' nin yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalarla ilgili 22/c maddesi aşağıda yer almaktadır.

MADDE 22 – (Değişik: III-48.1.a sayılı Tebliğ ile) (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Bu kapsamda söz konusu gayrimenkulün üzerinde bulunan ipotek kaydı gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığından, taşınmazın GYO portföyünde " Projeler " başlığı altında yer alabilmesi mümkündür.

11. SONUÇ

11.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, " **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** " nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız. İşbu rapor ekleri ile birlikte 34 (Otuzdört) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.

11.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

-Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Nihai Değer Takdiri;

56.055.000.-TL (Elli altı milyon ellibeş bin Türk Lirası)

~ 13.833.909.-EURO (On üç milyon sekiz yüz otuz üç bin dokuz Euro)

~ 14.852.941.-USD (On dört milyon sekiz yüz ellilik bin dokuz yüz kırk bir Amerikan Doları)

- Sigorta Değeri; (2016 Birim Maliyet Tablosu 5 B Yapı Sınıfı-Amortisman Düşülmemiştir.)

14.770.140.-TL (On dört milyon yedi yüz yetmiş bin yüz kırk Türk Lirası)

*(23.01.2017 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD Satış Kuru 3.774.-TL, EURO Satış Kuru 4.052.-TL 'dir.)

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI
Nil Birsen ORAL
SPK Lisans No : 403129



KONTROL
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Önder ORAL
SPK Lisans No : 402508



12.EKLER

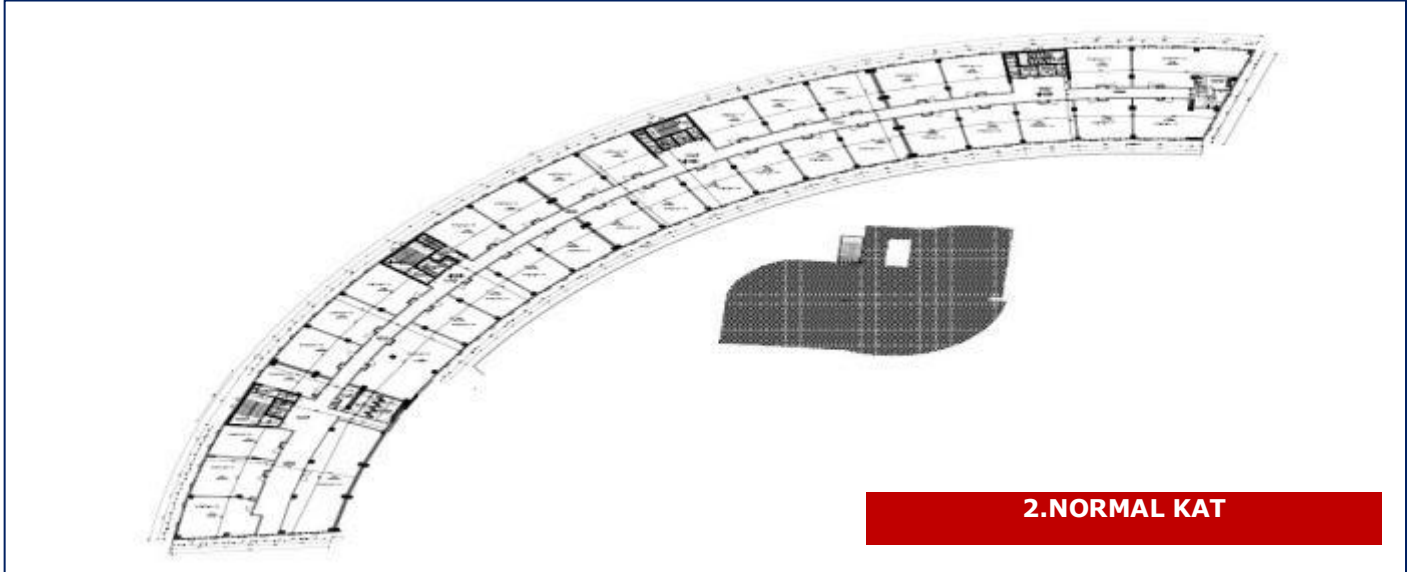
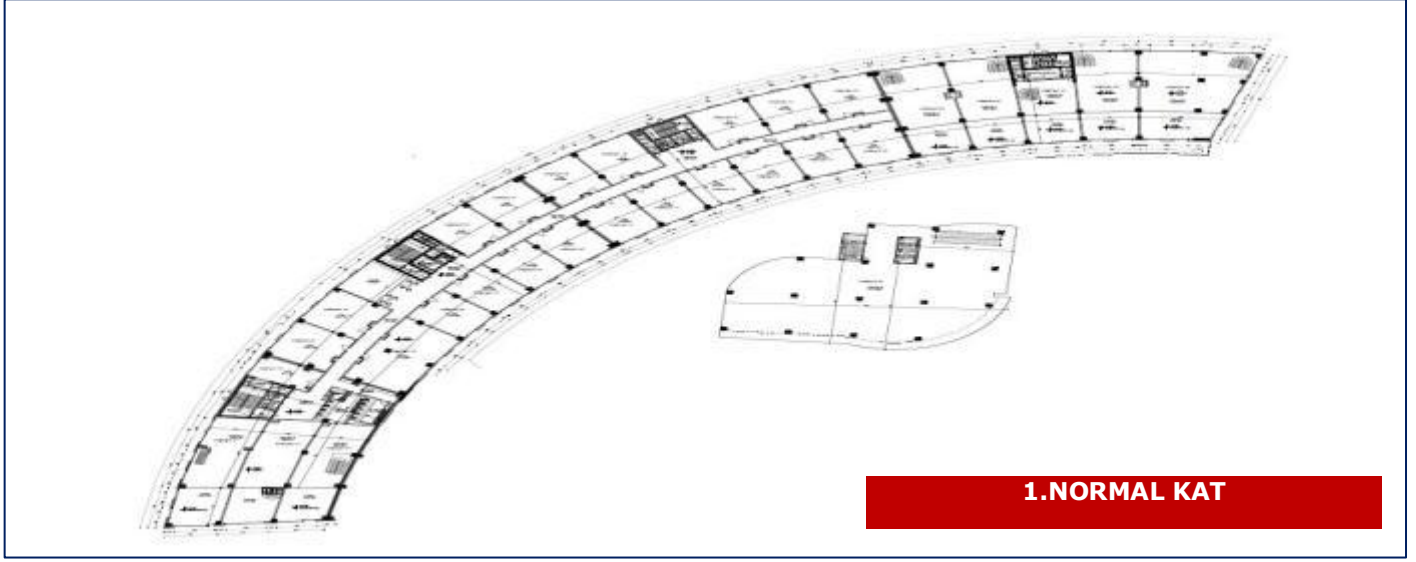
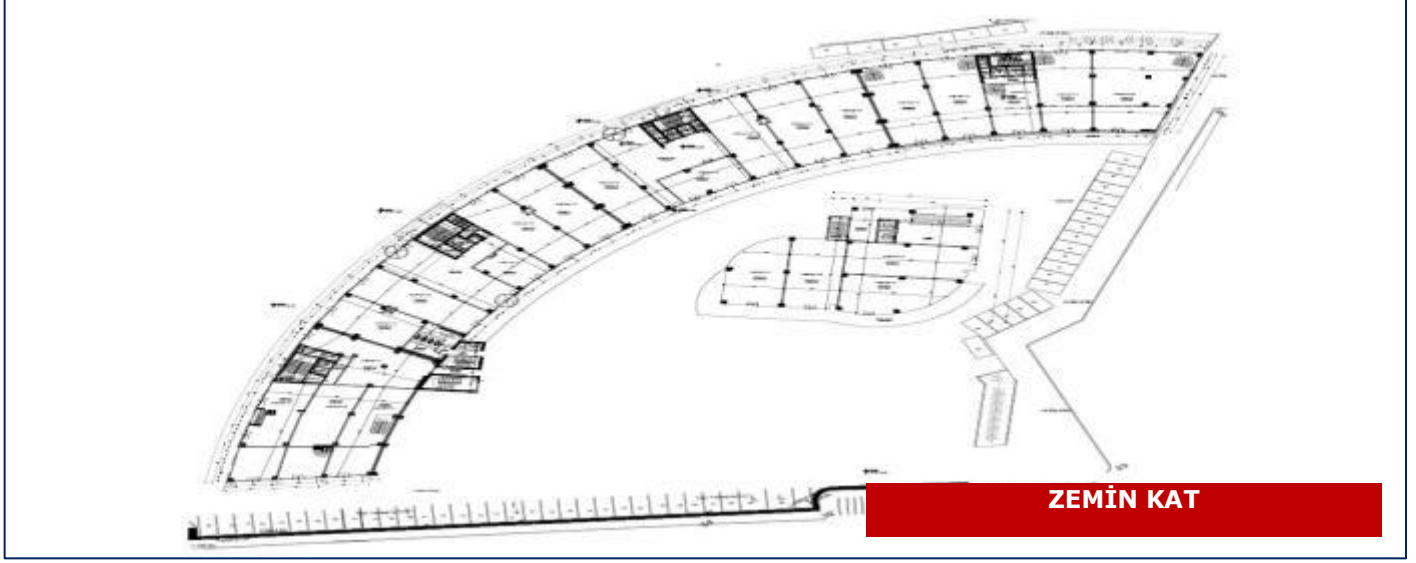


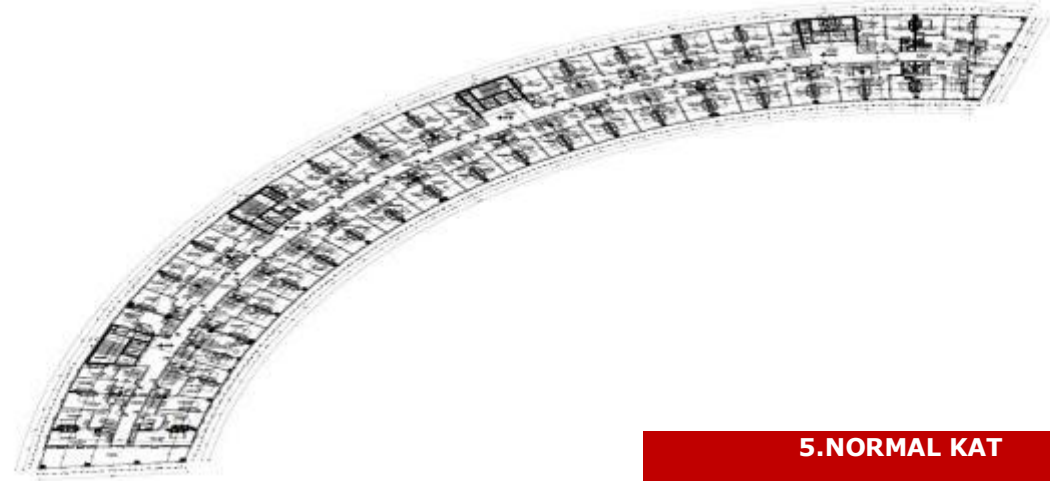
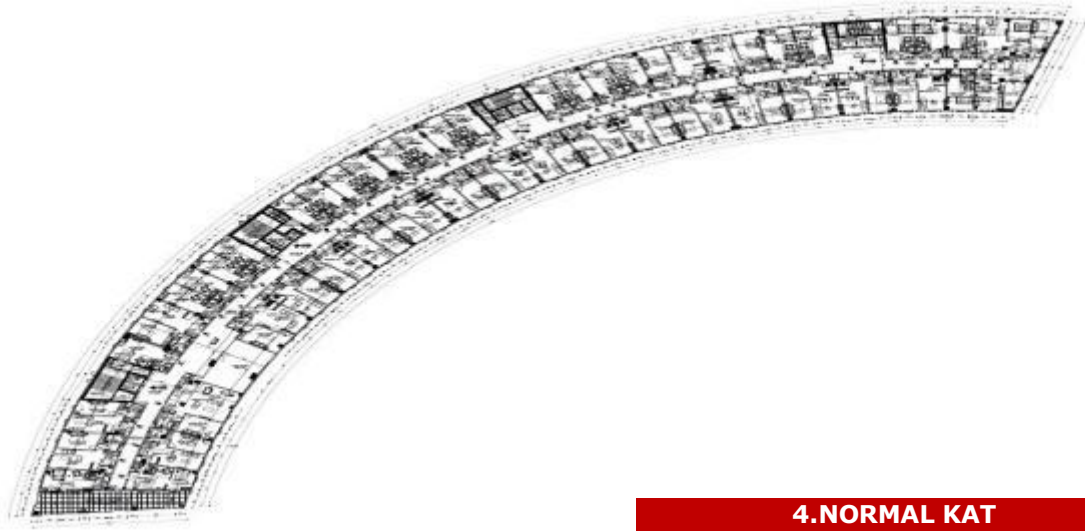


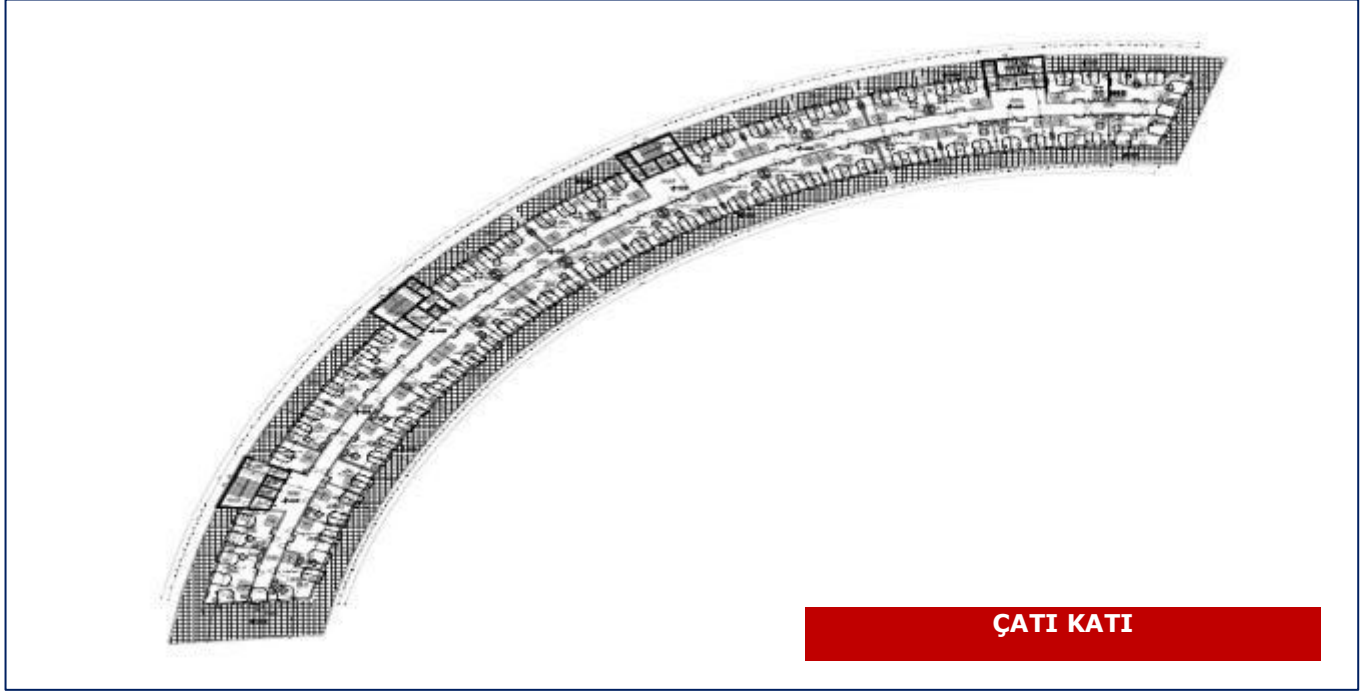
TAKYİDAT KAYDI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 1-7354					
Zemin No	: 35476050	Yatırım	: 1-17.063/91 m2					
İ / Bça	: İSTANBUL/TUZLA	Ana Tm. Nitelik	: ARSA					
Karım Adı	: Turfa TM							
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZ Mah.							
Merkezi	:							
ÇİH / Sicil No	: 121 / 11109							
Kayıt Durum	: Aktif							
TAŞINMAZ SERİ / BEYAN / İRTİFAK								
S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehatar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
İrtifa	İrtifa hakkı vade: Çiğdem Köprüsü - Plazanda gösterilen 371.54 M2.00 kısımda İSKİ katına dâhil irtifa hakkı	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	17/04/2008 - 4294	--				
İrtifa	İrtifa hakkı vade: M İSKİ GEN MÜD LERİNE 518.28 M2.00 KISIMDA DABM İRTİFAK HAKKI 25.11.2008 TARİHİ İZİNLE VERİLMİŞTİR (Başlangıç Tarih:24/11/2008,Bitiş Tarihi:01/11/2107 - Sıra:99 Vd.)	İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ (İSKİ)	25/11/2008 - 12864	--				
MİLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hiss Pay/Payda	Mutrcuları	Edilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
333403226	YEŞİL GLOBAİL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ	3 / 5		10.238,35	Ticari Ekipmanları Çıkarım Üçüncü Kişi - - -	10/03/2014 - 4636-		
İpotek								
Alacaklı	Müsterikler	Borç	Tutar	Borçlu/Sıra	Sıra	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDP Hakkı
(SN:47604987) MURİSTAZA AKMAN / DAVUT OĞLU	Eviz	750.000,00 TL	Kassav	0 / 0	F.R.K.	19/02/2013-2503	KÖRTAŞ İNŞAAT TURİZM VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konusunda Hiss Bilgileri								
Faydalan	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Turfa TM - MERKEZ Mah. 7454 Parcel	3 / 5	YEŞİL GLOBAİL İNŞAAT TURİZM OTELÇİLİK ANONİM ŞİRKETİ	750.000,00 TL	19/02/2013-2503	--			
İpotek S/Şİ Bilgileri								
S/Şİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				
DİĞERLER								

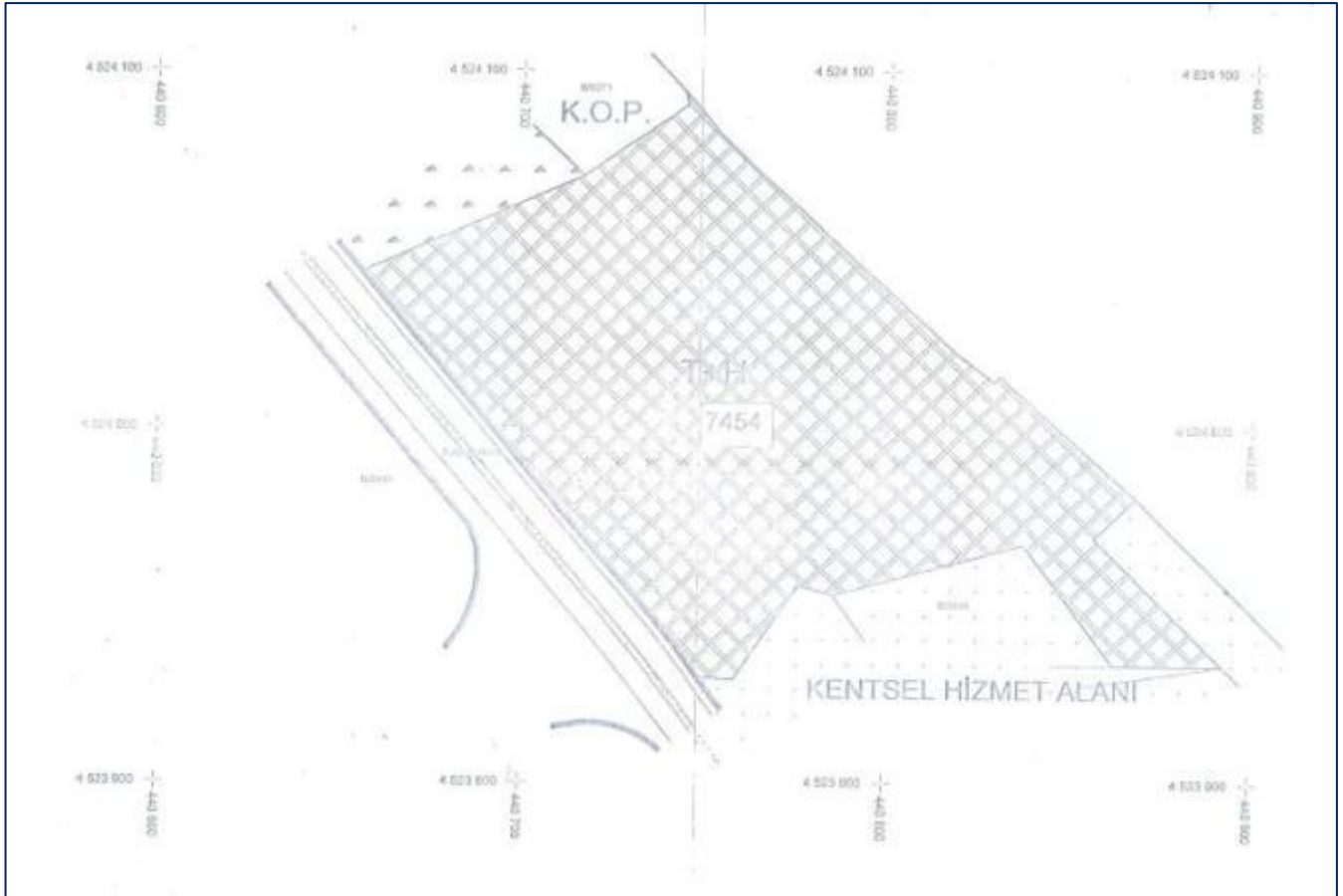
Rapor Tarihi / Saat : 11.11.2016 / 13:30







İMAR DURUMU



BDDK - SPK LİSANS BELGELERİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygunlaşma Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-89 -15524
Konu: Değerleme Yekili

23 Ocak 2013

DEGA GAYRİMENKUL DEĞERLEME - DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinizin, Bankacılık Değerleme Hizmeti Vererek Kuruluşunu Yetkilendirmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankacılık "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkul bağla hak ve faydalarını değerlendirme" hizmeti vermek üzere yetkilendiğinizi bilgilerinize sunarız.

Kurula yetkilendirmenizi değerleme kuruluşunuzun, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek üzere olduğunuzu, bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurulumuzca yapılacak bildirimler ilişkin hükümler yer almaktadır, bu yükümlülüklerin stresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 nci maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Analiz ve Hazırlan Dönerim olmak üzere yolda 2 defa ilgili dönerim sonuna takip eden 15 gün içerisinde Kurulumuzca gönderilmesini gerekmektedir.

Kurulan 07/04/2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmi değerlendirme kuruluşlarının sözcüleri olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanabilecek ve Sermaye Piyasası Kuruluna Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulamayan kişilerdir. Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyetleri ile ilgili olan personel kapsamında yer alan nitelikler uygulanmaktadır, bu durumun teknik özellikler bakımından değerlendirilmesi ilgili kişilerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerini bizzat kamu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anlamı maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili kişiler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mevzuat maddelerindeki durumları ile karışıklıklar halinde ilgili kişiler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmi değerlendirme yetkililerine duyuru yapılmıştır" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olan ancak bizzat sözcüleri olarak gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanacak kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığını tespit, bu nitelikleri taşıyıp taşımadığını tespit ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Kuruluşunuzun Bu FTK Kuruluşları Üzerine ANKARA
Tic. Sic. No: 271844/04-14 Fık. 01/2012/04-18
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulan 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

"Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözcüleri kişilerce hazırlanabilir), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertiz) istinaden yerinin konumu, durumu, kullanım amaçları, binaların ve çevre özellikleri göz önüne alınarak netice itibarıyla mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurulmaksızın takdirli profesyonelce duruma ve alana göre değerlendirilmiştir" maddesi yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların ifadesine yer verilmesi bizzat kamu hususları içermeyen "kısır rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlendirme raporlarının gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkul karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m' birin fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesini özen gösterilmesini,

"Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme raporlarında en az yolda beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporu sunulması yetkisi verilen emsal tarafsızlı inceleme, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin adı ve soyadı ile inceleme bulgularının ve raporların özet halinde özetlenmesini mutlaka hususları gözetilmesini hususlarında azami özen gösterilmesini,

"Görüşülen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uygun hususlara azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir husus almadan bizzat bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bilgi" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Etiklik" başlıklı 7 nci maddesinde hükmüne bağlanan hususlara uygun konularca hususlar gösterilmesi,

"Sözcüleri olarak rapor hazırlanacak kişilerin Yönetmeliğin 19 uncu maddesindeki ilgili hükümler çerçevesinde, gayrimenkul alım satım, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle ilgili emsalleri gerektiren dikkate alınmalıdır, söz konusu yükümlülüklerin değerlendirme raporlarında takip edilerek emsal konularında yapılacak tespit edilmesi durumunda sözcüleri mevzuatına aykırı olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir.

"Sözcüleri olarak çalışan kişilerin hazırlanacak raporları kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analizler tabii alınması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasını yetkililer tarafından,

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

[İmza]
Özgür DALIĞIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

№02741

Sayı : B.02.1.SPK.0.13 - 268
Konu : 4739

13.2.2013

DE-GA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Cad. Kirişange Sok. No:435
06700 GOP / ANKARA

22 Ocak 2013

İlgili: 11.12.2007 tarihli yazınız.

İlgili de kayıtlı yazınızla, Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Vererek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulda Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca yetkilendiğinizi bilgilerinize sunarız. Komutan görüşüldüğü Kurul Kararı Organ'ın 07.03.2008 tarih ve 7292 sayılı toplantısında Şirketinizin gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınma talebinin olumlu kararlaştırılması karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatına yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerini uygulamaya gerekmediği olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak değerlendirme faaliyetleri, değerlendirme raporlarının 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmesi halinde Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun uygulanması ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uygulanması kapsamında değerlendirme ve mevzuata aykırı uygulamalarına tespit edilmesi halinde Kurulumuz listelenen çıkarılmaları yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şifreleri biltiliminde "genel duyuru ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan nitelikli bilgilendirme forma formatında uygun olarak tarafınıza hazırlanacak nitelikli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümlerinde yer verilmesini ve güncel tutulmasını rica ederiz.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederiz.

[İmza]
Ceylan KİŞENBER
Daire Başkanı

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.12.2014 No : 403129

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

Nil Birsen ORAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[İmza]
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

[İmza]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No:402508

GAYRİMENKUL 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

Ahmet Önder ORAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[İmza]
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

[İmza]
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR