

**ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**EREM İNŞAAT BOYA TURİZM YATIRIMLARI TİCARET A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ  
6614 ADA 11 NUMARALI PARSEL**

**1 ADET ÜRETİM DEPOLAMA VE OFİS BİNASI**

**26.12.2017**

### A. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR TARİHİ</b>	26.12.2017	
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2017-OZ-00587	
<b>DEĞER TARİHİ</b>	18.12.2017	
<b>DEĞERLEME RAPORUNU TALEP EDEN</b>	EREM İNŞAAT BOYA TURİZM YATIRIMLARI TİCARET A.Ş.	
<b>DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN</b>	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	
<b>LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI</b>	ALİ PARLAK (SPK LİSANS NO: 406211)	
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	TÜLİN AKDEMİR (SPK LİSANS NO:402240)	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ</b>	İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI MAHALLESİ, 6614 ADA, 11 PARSEL NUMARALI, 3.668,32 m <sup>2</sup> YÜZÖLÇÜMLÜ, "ÜRETİM VE DEPOLAMA OFİS BİNASI" NİTELİKLİ GAYRİMENKUL.	
<b>DEĞERLEME RAPORUNUN KONUSU</b>	GAYRİMENKULÜN DEĞER TARİHİ İTİBARI İLE DEĞERİNİN BELİRLENMESİ.	
<b>GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUMU</b>	1 ADET ÜRETİM VE DEPOLAMA VE OFİS BİNASI	
<b>DEĞER TARİHİ İTİBARI İLE RAPOR KONUSU GAYRİMENKULÜN DEĞERİ</b>	KDV HARIÇ	9.700.000.-TL 2.505.295.-USD 2.124.305.-EUR
	KDV DAHİL	11.446.000.-TL 2.956.248.-USD 2.506.680.-EUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.</li> <li>▪ Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.</li> <li>▪ Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.</li> <li>▪ Rapor içerisinde yer alan hesaplamalarda; Türk Lirasından döviz kurlarına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası efektif satış verilerinden, döviz kurlarından Türk Lirasına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası efektif alış verileri kullanılmıştır. Buna göre; Amerikan Doları efektif alış kuru 3,8564.-TL, efektif satış kuru 3,8718.-TL, Euro efektif alış kuru 4,5480.-TL, efektif satış kuru 4,5662.-TL olarak alınmıştır.</li> <li>▪ Değerleme raporu, içerisinde yer alan bilgiler ile bir bütündür. Değerleme raporunun sayfaları bağımsız olarak kullanılamaz.</li> </ul>		

## B-DEĞERLEME RAPORU BEYAN, KABUL VE ÖNGÖRÜLERİ

### BEYANLARIMIZ

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının elde ettiği bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda yer alan analizler ve sonuçlar, belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkulü kişisel olarak incelemiştir.
- Değerleme uzmanı, bu raporun düzenlenmesi için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- Değerleme hizmetinin bedeli, değerlendirme raporu ile ilgili her hangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları'na (IVSC) uygun olarak hazırlanmıştır.

### KABULLER VE ÖNGÖRÜLER

- Değerleme raporunda yer alan değer, gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin piyasa değeridir.
- Resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerin doğru olduğu ve güvenilir olduğu kabul edilmiş, bilgilerin doğruluğu teyit edilmemiştir.
- Değerleme raporu içerisinde kullanılan harita, kroki, çizim ve şekiller, konuların kavranmasında kolaylık sağlamak amacı ile değerlendirme raporuna eklenmiştir. Referans olarak kabul edilemezler.
- Değerleme raporu içerisinde aksi belirtilmediği sürece yer altı zenginlikleri dikkate alınmamıştır.
- Değerleme raporu içerisinde yer alan projeksiyonlar mevcut ekonomik koşullar dikkate alınarak, gelecekte ekonomik koşulların istikrarlı olacağı kabul edilerek yapılmıştır.
- Değerlemede, değerlendirme uzmanının, uzmanlık sahibi olmadığı konularda (zemin etüdü, deprem riski, sel riski, erozyon riski, bölgede tehlikeli madde mevcudiyeti, yer altı kaynakları vb.) herhangi bir riskin mevcut olmadığını kabul edilmiştir.

## C-İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	7
1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü .....	7
1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri.....	7
1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarih, Numarası ve Değerleme Tarihi.....	7
1.4. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	7
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	7
2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi .....	7
2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi.....	8
2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	8
3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI .....	8
3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları.....	8
3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı.....	8
3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	8
3.2.2. Maliyet Yöntemi .....	8
3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi .....	9
4. EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ .....	9
4.1. Makro Ekonomik Veriler.....	9
4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası.....	12
5. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	17
5.1. İstanbul İli .....	17
5.2. Bahçelievler İlçesi .....	18
6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	19
6.1. Gayrimenkulün Tanımı .....	19
6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi.....	20
6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri.....	20
6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki.....	21
6.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler ...	21
6.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	21
6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi .....	21
6.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi .....	21

6.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	21
6.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	21
6.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler .....	22
6.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
6.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	22
6.3.7. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	22
6.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	22
6.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri .....	24
6.5.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri.....	24
6.5.2. Gayrimenkulün Mahallinde yapılan Tespitler .....	25
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ .....	26
7.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	26
7.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler .....	26
7.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri.....	26
7.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar.....	26
7.5. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	27
7.6. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler .....	28
7.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .....	30
7.8. Değerleme Yöntemleri .....	31
7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	31
7.8.2. Maliyet Yöntemi .....	31
7.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi .....	32
7.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	32
7.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	33
7.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi .....	33
8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	33
8.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması .....	33
8.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	34
8.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	34

8.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	34
9. SONUÇ .....	34
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	34
9.2. Nihai Değer Takdiri .....	35

#### EKLER

- 1- Fotoğraflar
- 2- Tapu Kayıt Belgeleri
- 3- İmar Durum Paftası Örneği
- 4- Belgeler
- 5- SPK Lisansları

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Bu rapor, Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş'nin 10.11.2017 tarihli talebi üzerine, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, 6614 ada 11 parsel numaralı, 3.668,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Üretim ve Depolama Ofis Binası" nitelikli gayrimenkulün 18.12.2017 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla 26.12.2017 tarih ve 2017-OZ-00587 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporun hazırlanmasında, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ali PARLAK görev almış ve hazırlanan değerlendirme raporu Sorumlu Değerleme Uzmanı Tülin AKDEMİR tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

### 1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarih, Numarası ve Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş'nin 10.11.2017 tarihli yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 01.12.2017 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında, değerlendirme uzmanlarımız 10.11.2017 – 23.12.2017 tarihleri arasında değerlendirme çalışmalarını gerçekleştirmiş, 26.12.2017 tarihinde değerlendirme raporu tamamlanmıştır. Değerleme uzmanlarımız, bu tarihler arasında gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

### 1.4. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak hazırlanan bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun belirlediği formatta olup, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Altunizade Mahallesi, Okul Sokak, Altunizade Sitesi, B blok, Daire:18, Üsküdar-İstanbul merkez adresinde faaliyet göstermektedir.

## 2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş. unvanı ile Aydınlı Mahallesi, Birlik Organize Sanayi Bölgesi, Batı Caddesi, 5. Sokak No:1 Tuzla / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren müşteri adına hazırlanmıştır.

## 2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş., İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 6614 ada 11 parsel numaralı, 3.668,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Üretim ve Depolama Ofis Binası" nitelikli gayrimenkulün adil piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

## 3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

### 3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

#### Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

### 3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı

#### 3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Emsal Karşılaştırma Yöntemi, benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralmasını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralınmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

#### 3.2.2. Maliyet Yöntemi

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 bilmeseyse 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 olamayacağı kabul edilir.



### 3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntem, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

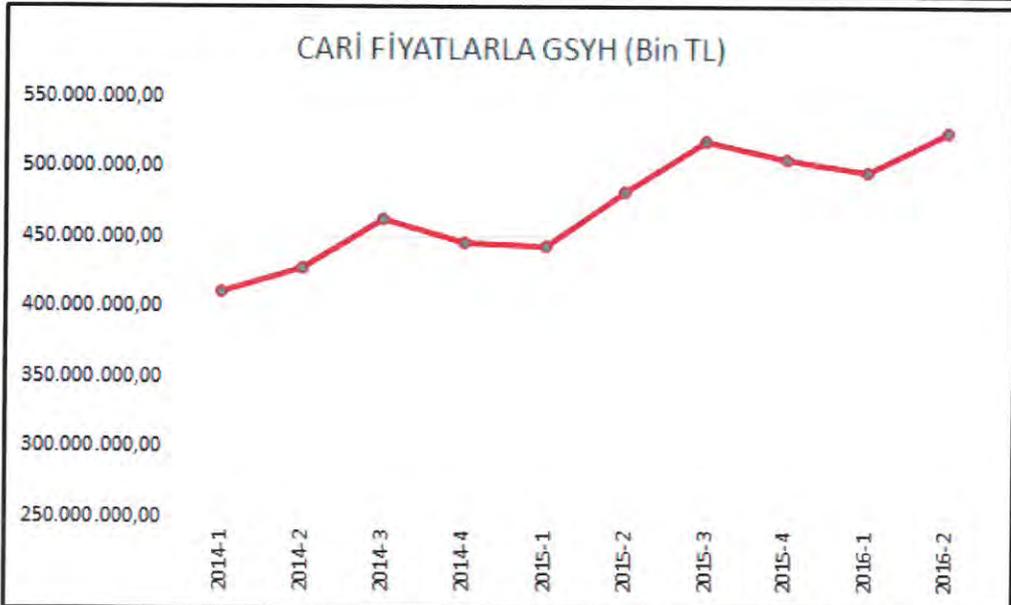
Kapitalizasyon Oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

## 4. EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ

### 4.1. Makro Ekonomik Veriler

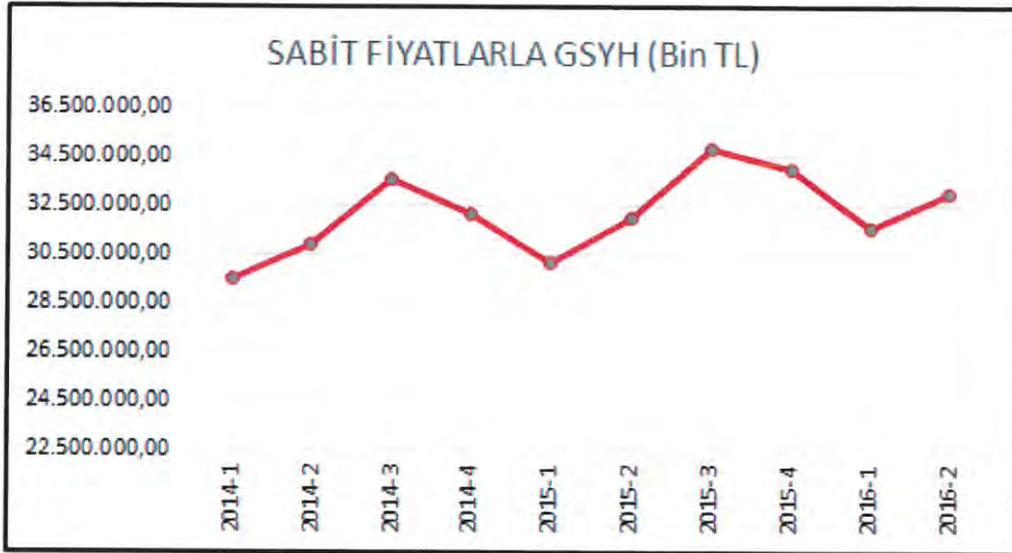
Türkiye'nin geçtiğimiz iki yıl ve 2016 ilk iki çeyreğine ait cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2014 yılında %11,54, 2015 yılında %11,70, 2016 yılı ilk iki çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,53 oranında artış göstermiştir. Çeyrek dönemler halinde son 10 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir. Cari fiyatlarla yurtiçi hasıla 2015 yılında toplam 1.952.638.409.000.-TL, 2016 yılı ilk iki çeyreğinde 1.023.776.476.000.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı ikinci çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,03 oranında artış göstermiştir.

TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2014	411.207.666	427.812.472	462.875.922	446.271.757	1.748.167.817
2015	443.841.493	482.383.248	519.443.754	506.969.914	1.952.638.409
2016	497.844.426	525.932.050			1.023.776.476



Aynı döneme ait 1998 yılı baz alınarak oluşturulan sabit fiyatlar ile gayrisafi yurtiçi hasıla değerleri dikkate alındığında ise, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2014 yılında %3,02, 2015 yılında %3,97 artış göstermiştir. 2016 yılının ilk iki çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,87 oranında artış gerçekleşmiştir. 1998 yılı baz sabit fiyatlarla 2014 yılında gayri safi yurtiçi hasıla değeri toplam 126.257.811.000TL, 2015 yılında 131.272.702.000TL, 2016 yılı ilk iki çeyreğinde ise 64.709.712.000TL olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı birinci çeyreğinden, 2016 yılı ikinci çeyreğine kadar olan 10 döneme ait 1998 yılı sabit fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TÜRKİYE GSYH SABİT (1998) FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2014	29.499.684	30.925.289	33.596.412	32.236.426	126.257.811
2015	30.231.721	32.069.299	34.900.750	34.070.932	131.272.702
2016	31.648.664	33.061.048			64.709.712



Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası bazında 2013 yılında 20.607TL, 2014 yılında 22.732TL, 2015 yılında 25.130TL olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında bir önceki yıla göre %10,55 oranında artış olduğu görülmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2013 yılında 10.822USD, 2014 yılında 10.395USD, 2015 yılında ise 9.257USD olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değeri %10,90 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2014 ve 2015 yıllarında Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır. 2016 yılında Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında değer kaybının devam etmesi sebebi ile 2016 yıl sonunda da kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerinin Amerikan Doları cinsinden düşüş göstereceği muhakkaktır.

Türkiye genelinde 2013 yılı istihdam oranı %43,9, 2014 yılı istihdam oranı %45,5, 2015 yılı istihdam oranı ise %46,0 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılının ilk dokuz ayında ise %46,5 olarak gerçekleşmiştir.

Buna göre 2015 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,50 puan artış gerçekleşmiştir. 2016 ilk dokuz ayında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,40 puan artış göstermiştir. İşsizlik oranları ise 2013 yılında %9,00, 2014 yılında %9,90, 2015 yılında ise %10,3, 2016 yılı ilk dokuz ayında ise %10,5 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,40 puan artış olurken 2016 yılının ilk dokuz ayında işsizlik oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,30 puanlık artış göstererek %10,5 olarak gerçekleşmiştir. Yukarıdaki veriler irdelendiğinde 2015 yılında bir önceki yıla göre ve 2016 yılı ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre hem istihdam oranında hem de işsizlik oranında artış yaşanmıştır. Bu durum, iş gücüne katılan kişi sayısından çok daha az sayıda kişinin işe alındığı, bir başka deyişle iş gücüne katılan kişi sayısından daha az sayıda yeni iş imkanlarının oluşturulduğu şekilde yorumlanmaktadır.

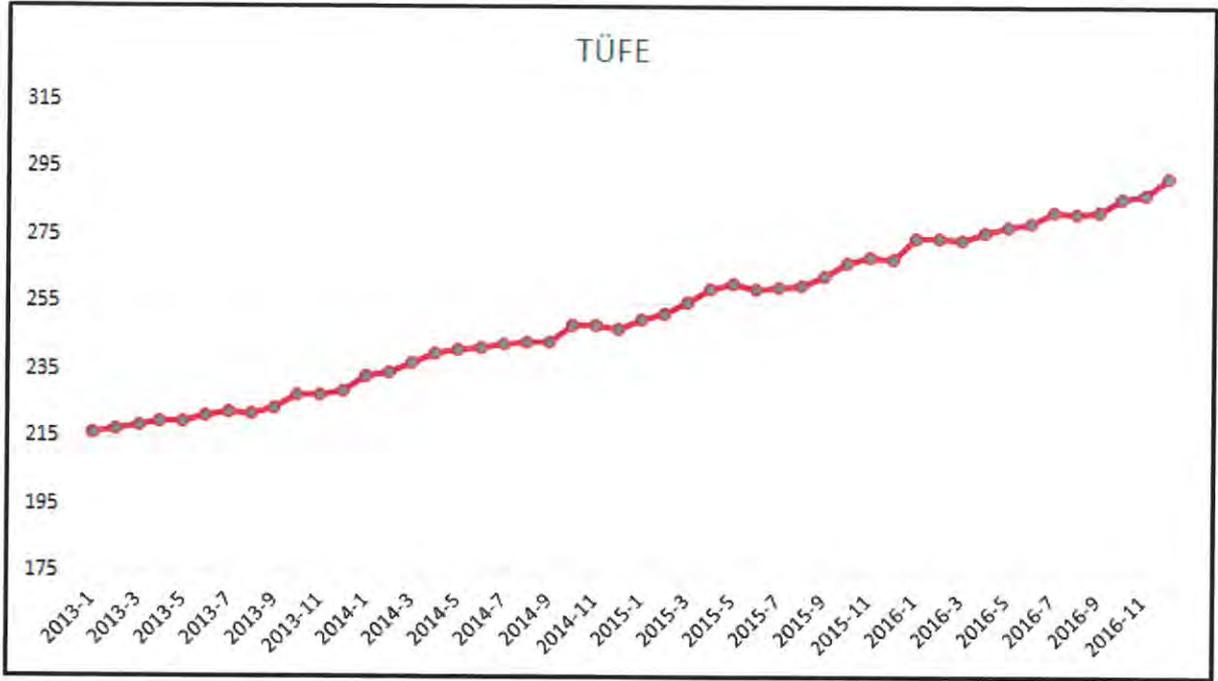
Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde ise 2013 yılı ihracat değeri 151.803 Milyon Dolar, ithalat değeri 251.661 Milyon Dolar, 2014 yılı ihracat değeri 157.610 Milyon Dolar, ithalat değeri 242.178 Milyon Dolar, 2015 yılı ihracat değeri 143.839 Milyon Dolar, ithalat değeri 207.234 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılını ilk onbir ayında ise toplam ihracat değeri 129.794 Milyon Dolar, toplam ithalat değeri 180.196 Milyon Dolar değer olarak gerçekleşmiştir.

Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	Dış Ticaret Açığı
2013	151.803	251.661	-99.858
2014	157.610	242.178	-84.568
2015	143.839	207.234	-63.395
2016 (11 Aylık)	129.794	180.196	-50.402

Bu verilere göre ihracatın, ithalatı karşılama oranı 2013 yılında düşüş gösterse de 2014 yılında tekrar artış göstererek ithalatın %65,08 oranını, 2015 yılında artış devamlılık göstererek %69,47 oranını, 2016 yılı ilk onbir ayında %72,03 oranını karşılamıştır. 2014 yılında oluşan ihracat açığımız, toplam ihracatımızın %53,65'ine, 2015 yılında %43,96'ine, 2016 yılı ilk onbir ayında ise %38,83'üne denk gelmektedir. Bu durumda ihracat açığımızın kapatılabilmesi için ithalat büyüklüğünün artırılmadan, ihracat büyüklüğünün en az %39 oranında artırılması gerektiğini göstermektedir. Ülkemizin geriye dönük yaklaşık son dört yıllık ihracat ve ithalat verileri irdelendiğinde dış ticaret açığının kapanma eğiliminde olduğu görülmektedir. Son yıllarda Amerikan Dolarının, Türk Lirası karşısında daha değerli hale gelmesi sebebi ile maliyetlerde artışa sebep olmakta ve talebi düşürmektedir. Sağlıklı bir ekonominin göstergesi, ihracat değerlerinin artarak, en azından sabit kalarak, dış ticaret açığının azalmasıdır. Ancak mevcut rakamlara göre dış ticaret açığımız azalırken aynı zamanda ihracat değerlerimizde düşüş göstermekte ve bu düşüşün devam edeceği yönünde eğilim göstermektedir.

Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2015 sayısında, küresel ekonomideki ılımlı, ancak dengesiz büyümenin sürdüğü belirtilirken, Uluslararası Para Fonu'nun 2016 ve 2017 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla %3,60 ve %3,80 olarak açıklanmıştı. İngiltere'nin Brexit kararının ardından oluşan küresel belirsizlik sebebi ile bu projeksiyonları sırası ile 3,1 ve 3,4 olarak revize etti. Türkiye için beklenen 2016 büyüme oranı %3,60'dan, %2,90'a indirilmişti. Türkiye'nin büyüme oranında revizyon yapılmayarak %2,90 seviyesinde değerlendirilmiştir.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2013 yılında bir önceki yıla göre %7,40, 2014 yılında ise bir önceki yıla göre %8,17, 2015 yılında ise bir önceki yıla göre %8,40, 2016 yılında bir önceki yıla göre %8,94 oranında artış yaşanmıştır. Buna göre son dört yılda endeks artış oranında da artış yaşanmaktadır. 2016 yılı Aralık ayında endeks 292,54 olarak gerçekleşmiş olup bir önceki aya göre %1,64 oranında artış göstermiştir.



Türk Lirasının, Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değeri, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 31.12.2016 tarihi itibari ile 1.-USD karşılığı 3,5382.-TL, 1-EURO karşılığı 3,7006.-TL değer ile 2016 yılı kapanışını yapmıştır. 2016 yılında Amerikan Doları, Türk Lirası karşısında %23,59 oranında değer artışı sağlamış, Euro ise Türk Lirası karşısında %18,98 oranında değer artışı sağlamıştır. Amerikan Doları, tüm piyasalarda diğer para birimlerine karşı değer kazanmış olsa da Türkiye'nin dış ticaret ve finansman açıkları sebebi ile Türk Lirası'nın değer kaybının diğer para birimlerine göre %10-15 oranında daha fazla olduğu görülmektedir. Aşağıda Dolar ve Euro'nun 01.01.2014 tarihinden 07.01.2017 tarihine kadar olan efektif satış değerleri grafiği yer almaktadır. Efektif satış kurları üzerinden polinom eğilim çizgileri çekildiğinde Euro'nun ve Amerikan Doları'nın 2014 yılı üçüncü çeyreğine kadar küçük bir açılış eğiliminde oldukları, üçüncü çeyrek itibari ile öncelikle Amerikan Doları'nda olmak üzere yükseliş eğilimi kazandıkları açıkça görülmektedir. Amerikan Doları'ndaki artış açısı, Euro'nun artış açısından daha fazla olması sebebi ile de çapraz kurdaki makas daralmakta ve son dönemde paralellik göstermektedir. Polinom çizgileri, Euro ve Amerikan Doları'nın Türk Lirası karşısında önümüzdeki dönemde de değer kazanacağını göstermektedir.

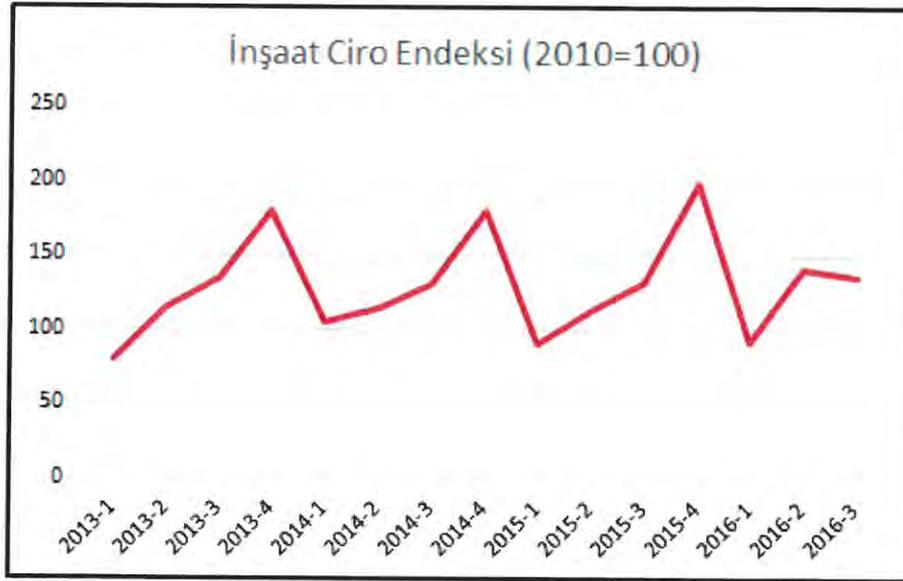
#### 4.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörü, giren ürün büyüklüğü, giren ürün çeşitliliği ve hem üretim hem de hizmet şeklinde olan istihdam büyüklüğü ile alt sektörleri ile birlikte ekonominin lokomotifi durumundadır. 2008 ve 2009 yıllarında yaşanan durağanlık ve daralmanın ardından, 2010 yılındaki faiz oranlarının düşüşü ile uzun vadeli finansman imkanının ortaya çıkması ile özellikle konut satışlarında olmak

üzere, gayrimenkul sektörünün genelinde satışlarda artış yaşanmıştır. 2014 yılı sonu ve 2015 yılında artan faiz oranları sebebi ile sektörün yönü durağana dönmüştür. 2016 yılında yapılan faiz indirimleri sektörde artışa sebep olmuş 2016 ilk üç çeyreğinde 2015 yılının aynı dönemlerine göre çok daha iyi performans sergilemiştir.

Halk arasında “Kentsel Dönüşüm” ismi ile alınan 31.05.2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013 yılı sonunda hız kazanmaya başlamış ve 2014 ve 2015 yıllarında çok sayıda dönüşüm projesi gerçekleştirilmiş ve 2016 yılında dönüşüm çalışmaları devamlılığını sürdürmüştür.

2013, 2014 ve 2015 yıllarındaki dönemlik inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, yıllık ortalamalar alındığında, 2013 yılında bir önceki yıla göre %11,03 oranında artış yaşanırken, 2014 yılında bir önceki yıla göre %4,58, 2015 yılında bir önceki yıla göre %0,55 oranında artış yaşanmıştır. 2015 yılındaki bir önceki yıla göre artış düşük kalmasının nedenleri olarak döviz kurlarında hızlı yükseliş, buna bağlı olarak yapı maliyetlerdeki artış, faiz oranlarındaki artış ve 2015 yılındaki genel seçimler olarak sıralanabilir. 2016 yılı ilk üç çeyreğinde ise 2015 yılının aynı dönemlerine göre endeks yükseliş göstermiştir. Ancak 2016 yılının ikinci çeyreği ile üçüncü çeyreği arasındaki kırılım dikkat çekmektedir.



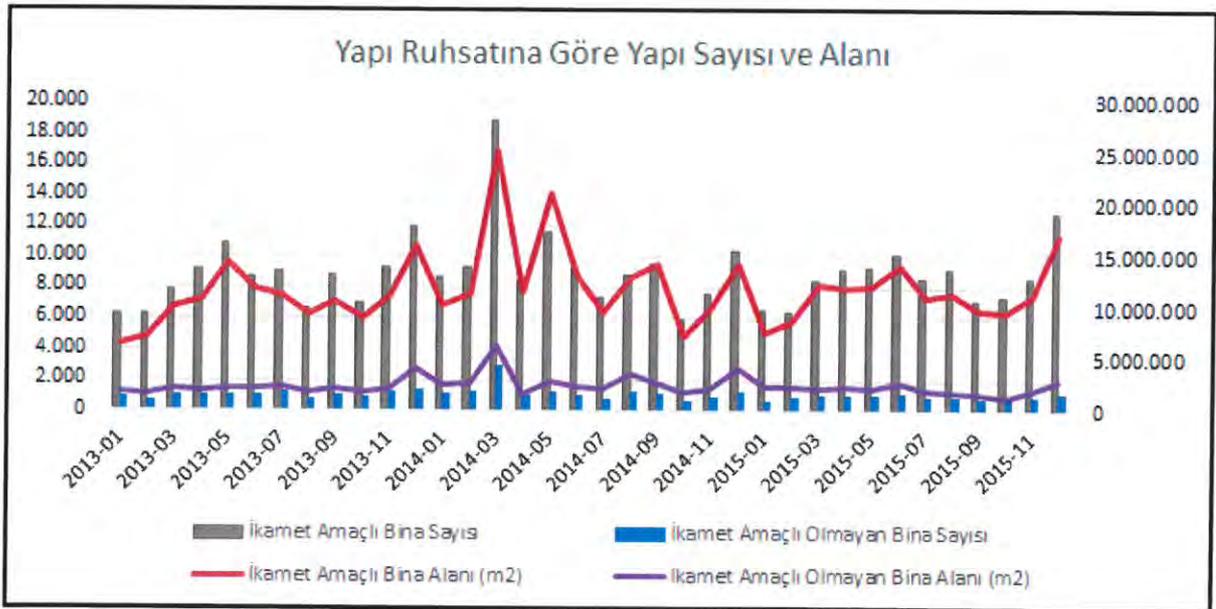
Ayrıca grafikten de anlaşılacağı üzere, inşaat cirosu endeksi dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat ciro endeksi yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üç çeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır. Fakat 2016 yılının üçüncü çeyreğinde endeks düşüş göstermiş ve dördüncü çeyrekte artış yaşanma beklentisi yüksek olsa da 2015 yılı dördüncü çeyrek değerini yakalamasının güç olduğu anlaşılmaktadır.

2013 yılında Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak 121.754 yapı için toplam 175.807.606m<sup>2</sup> alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 139.439'a çıkarken, yapı alanı 220.264.118m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. 2015 yılında ise yapı sayısı 122.243, yapı alanı 184.050.956m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında yapı sayısında bir önceki yıla göre %12,33'lük düşüş olurken yapı

alanında %16,44'lük düşüş gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründeki verilerin tamamına bakıldığında 2016 yılında sektörde daralma olma ihtimali yüksektir.

2013 yılında yapılacak yapıların sayısının %89,63'ünü ikamet amaçlı binalar, %10,37'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %82,59'unu ikamet amaçlı binalar, %17,41'ini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında yapı sayısının %89,02'sini, yapı alanının %82,02'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %10,98'ini, yapı alanının %17,98'ini ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. 2015 yılında ise yapı sayısının %90,46'sını, yapı alanının %84,06'sını ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %9,54'ünü, yapı alanının %15,94'ünü ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. 2015 yılı verilerine göre, bir önceki yıla göre ikamet amaçlı yapıların alanında takribi %15'lik düşüş olurken, ikamet amaçlı olmayan yapılarda takribi %27'lik düşüş gerçekleşmiştir.

Kullanım amacına göre 2013, 2014 ve 2015 yılları için ay bazında yapı ruhsatı alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.

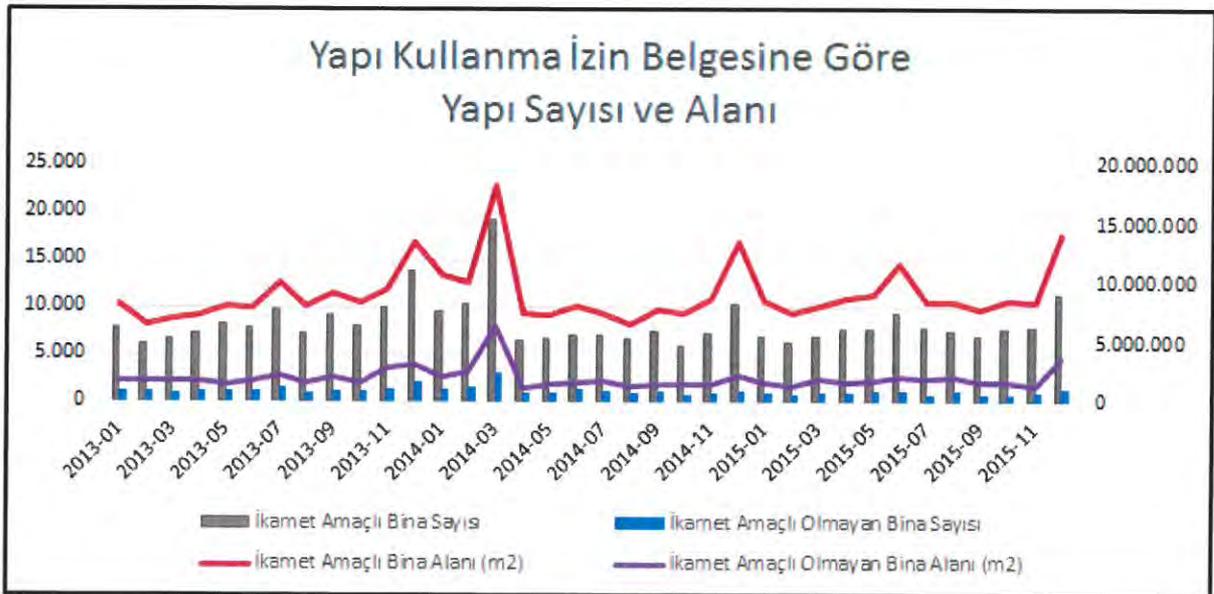


2016 yılı ilk dokuz ayında düzenlenen yapı ruhsatlarına göre 78.535 adeti ikamet amaçlı binalar için, 8.197 adeti ikamet amaçlı olmayan binalar için düzenlenmiştir. Toplam inşaat alanları olarak ise 109.728.332m<sup>2</sup> ikamet amaçlı yapılar için 17.462.541m<sup>2</sup> ikamet amaçlı olmayan binalar için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ikamet amaçlı bina sayısı %4, bina alanı %10 artış göstermiştir. İkamet amaçlı olmayan binaların sayısı %1'in altında artış gösterirken, alan olarak %11'lik düşüş yaşanmıştır. 2016 yılında inşaat sektöründe ikamet amaçlı olmayan, ticari nitelikli binalara talebin düşük olduğu ortaya çıkmaktadır.

2013 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 116.749 yapı için toplam 128.244.372m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 118.766'ya çıkarken, yapı alanı 139.139.950m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. 2015 yılında ise bu rakamlar 105.091 yapı için toplam 132.413.048m<sup>2</sup> alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2016 yılı ilk dokuz ayında ise toplam 65.357 adet ve 76.627.113m<sup>2</sup> alanlı ikamet amaçlı yapı ve 7.679 adet 15.880.504m<sup>2</sup> alanlı ikamet amaçlı olmayan yapı için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

2013 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %87,51'ini ikamet amaçlı binalar oluştururken, %12,49'unu ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %81,28'sini ikamet amaçlı binalar, %18,72'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında ise yapı sayısının %87,28'ini, yapı alanının %81,67'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %12,72'sini, yapı alanının %18,33'ünü ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. 2015 yılında ise yapı sayısının %89,23'ünü, yapı alanının %82,61'ini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %10,77'sini, yapı alanının %17,39'unu ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. 2016 yılı ilk dokuz ayında ise bu oran 2015 yılına benzer şekilde yapı sayısı olarak %89, yapı alanı olarak %83 ikamet amaçlı yapılar lehine sonuçlanmıştır.

Kullanım amacına göre 2013, 2014 ve 2015 yılları için ay bazında yapı kullanma izin belgesi alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



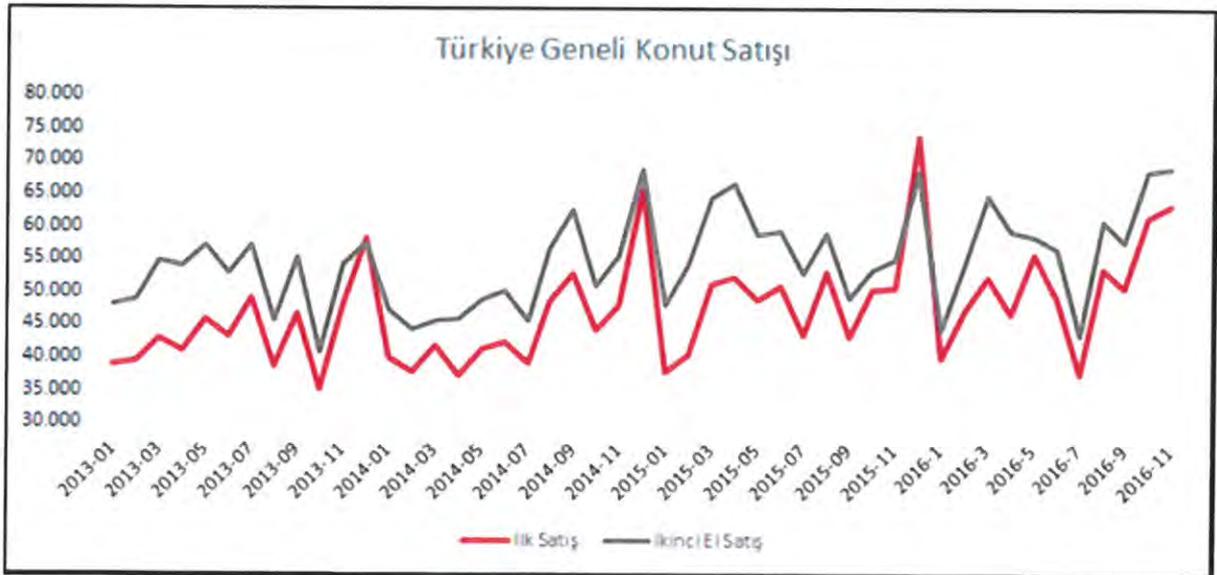
2013, 2014 ve 2015 yılı ticari yapıların (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapı kullanma izin belgesi verileri irdelendiğinde; otel ve konaklama binalarının yapı sayısı ve alanı düşüş eğiliminde, ofis nitelikli binaların yapı sayısı ve alanı artış eğiliminde, toptan ve perakende ticaret binalarının yapı sayısı düşüş eğiliminde, yapı alanı artış

eğiliminde, sanayi binaları ve depolarda ise yapı sayısı ve alanı düşüş eğilimindedir. Ticari yapılardan ofis nitelikli binaların ve toptan ve perakende ticaret binalarında artış gözlenmiştir. 2015 yılında düzenlenen yapı ruhsatlarına göre 2016 yılın tamamında düşüş eğiliminin tüm ticari yapılarda gözleneceği beklentisi oluşmakta olup yayınlanan ilk dokuz aylık veriler de bu öngörüğü desteklemektedir.

Yıllar	Belge	Otel vb. Binalar		Ofis (İşyeri) Binaları		Toptan ve Perakende Ticaret Binaları		Sanayi Binaları ve Depolar	
		Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)
2013	Yapı Ruhsatı	1.358	4.723.545	2.786	7.343.244	4.219	7.343.428	3.466	7.942.593
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.683	3.484.850	1.925	4.505.305	7.853	8.277.122	3.130	7.750.440
2014	Yapı Ruhsatı	1.359	5.649.669	4.621	13.072.687	4.514	7.325.022	3.883	9.609.593
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.392	4.335.209	2.493	6.011.479	7.752	8.329.521	3.491	6.786.437
2015	Yapı Ruhsatı	794	3.345.277	3.842	8.069.255	3.142	7.044.501	3.202	7.568.126
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	630	2.324.530	2.869	7.504.600	5.710	9.186.158	2.112	4.013.825

Türkiye genelinde konut satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yıl sonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım göstermektedir.

Türkiye genelinde 2013 yılı içerisinde toplam 1.157.190 adet, 2014 yılında ise 1.165.381 adet, 2015 yılında ise 1.289.320 adet, 2016 yılı ilk onbir ayında ise 1.198.740 adet konut satışı yapılmıştır. 2015 yılında yapılan konut satışlarının yaklaşık %54'ünü, 2016 ilk onbir ayında %53'ünü ikinci el satışlar oluşturmaktadır. Yaklaşık son dört yıla ilişkin ilk satış ve ikinci el satış grafiği aşağıda verilmiştir. Grafiğe göre, konut satışları normal seyrinde devam eder ise 2016 yılını, 2015 yılına yakın bir seviyede kapatacağı tahmin edilebilir.

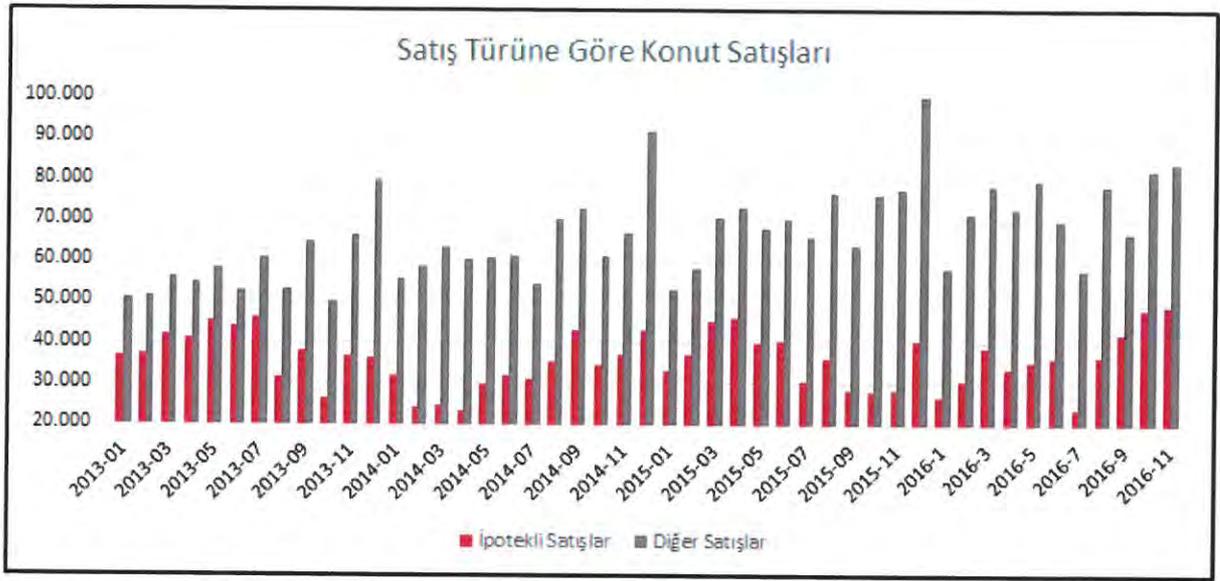


Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %35'ini ipotekli satışlar oluşturmaktadır. İpotekli satışlarda belirleyici unsur faiz oranlarıdır. 2014 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %0,71 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %15,31 oranında düşmüştür. 2015 yılında ise bir önceki yıla göre konut satışlarında %9,61 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %11,47 oranında artmıştır. 2016 yılı onbir aylık



dönemi dikkate alındığında ipotekli satışların genel Türkiye ortalamasına göre 2 puan daha düşük göstererek %33 olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışları genel olarak yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmasına rağmen, ipotekli konut satışları yıllar itibari ile farklı dağılımlar göstermektedir. 2013 yılında 2. çeyreğin sonu ve 3. çeyreğin başında, 2014 yılında 3. çeyreğinde tepe noktasına ulaşırken 2015 yılında 1. çeyreğin sonu ve 2. çeyreğin başında tepe noktasına ulaşmaktadır. 2016 yılında ise ipotekli satışlar yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmıştır.



## 5. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 5.1. İstanbul İli

İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırları içerisinde, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İstanbul sınırları içerisinde 39 adet ilçe yer almaktadır. Yaklaşık 5.712km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, tarihi boyunca 4 imparatorluğa başkentlik etmiştir.

İstanbul İli, Türkiye'nin ekonomik açıdan en önemli ve en yoğun nüfusa sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 31.12.2016 tarihi itibariyle ilin nüfusu 14.804.116 kişi olarak gerçekleşmiştir. İstanbul nüfusu ile Newyork ve Şangay'dan sonra dünyadaki en kalabalık 7. şehridir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük paya sahiptir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi saferi yoktur.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının yüzde 27'sini oluşturur. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tamamına yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir.

İstanbul, Türk ekonomisinin en mühim merkezidir. Bir nevi belkemiği, beyni ve kalbidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın % 40'ı sanayi, % 30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece % 1'dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye'nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye'ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul'dan giriş yapmaktadır. İhracatın beşte biri ve ithalatın üçte biri İstanbul'dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye'nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul'dadır.

Tarih boyunca çok farklı kültürlere ve toplumlara ev sahipliği yapan İstanbul ili'nin hemen hemen her bölümünde tarihi eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihi eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseleri sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Kentin sahip olduğu bu tarihsel nitelik sayesinde, tarih turizminin en yoğun yaşandığı illerin başında gelir. İstatistiklere göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir.

## 5.2. Tuzla İlçesi

Tuzla, İstanbul iline bağlı bir ilçedir. Anadolu yakasında, güneyden Marmara Denizi'ne, batıdan ve kuzeyden Pendik'e, doğudan Kocaeli iline bağlı Çayırova ve Darıca ilçelerine komşudur. 1992'de Pendik ilçesinden ayrılarak ilçe olmuştur. Yüzölçümü 201 kilometrekaredir. Kocaeli iline ve Sabiha Gökçen Hava Limanı'na olan yakınlığı nedeniyle gelişmeye çok uygun bir ilçedir.

Tuzla ilçesi, Postane, Cami, İstasyon, Yayla, Evliya Çelebi, İçmeler, Aydıntepe, Mimar Sinan, Şifa, Aydınli, Mescit, Orhanlı, Orta, Akfırat, Fatih, Tepeören ve Anadolu olmak üzere toplam 17 mahalleden oluşmaktadır. İlçeye bağlı bucak veya köy yoktur. 1400 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katıldı. Tuzla'da yaşayan Rumlar, Lozan Anlaşması çerçevesinde Selanik, Kavala ve Dramadan gelen Türklerle yer değiştirmişlerdir.

Tuzla ilçesinin Marmara Denizi'ne yaklaşık 13 km kıyısı bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği, merkezde ortalama 25-30 metredir. Güneydeki Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpar.

Araziler genellikle alçak tepelerle düzlük araziler şeklindedir. Yükseklik Akfırat ve Orhanlı Beldelerinde 250-300 metreyi bulur. En yüksek yer 300 m ile Akfırat'tadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Tuzla ilçesinin Toplam Nüfusu 242.232 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2008 yılı verilerine göre incelendiğinde Beşiktaş'tan sonra 32. sırada yer almıştır. Tuzla'yı Arnavutköy izlemektedir. 2016 sayımına göre 123.941'i erkek ve 118.291'si kadın olmak üzere toplam 242.232 kişi yaşamaktadır.

İlçede özellikle Aydınlı, Orhanlı ve Tepeören mahallelerinde yoğunluk kazanan organize sanayi bölgeleri Türkiye ve Dünya pazarına hizmet eden sanayi tesislerini içerip ilçenin temel ekonomik yapısını oluşturmaktadır. Ayrıca ilçe ekonomine önemli ölçüde katkı sağlayan İstanbulpark Formula1 Pisti ve Viaport Tuzla Marina ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Sanayinin birlikte geliştirdiği ticaret ve hizmetler sektörü de ilçe için aynı derecede önemlidir.

Ulaşım Tuzla'da kara ve demir yoluyla sağlanmaktadır. İETT ve Özel Halk otobüsleriyle Tuzla'dan Kadıköy'e ve Bostancı'ya otobüs hatları bulunmaktadır. İstanbul'un yeni cazibe merkezi olan Tuzla, deniz otobüsleriyle hem Yalova'ya hem de Kartal ve Bostancı'ya deniz ulaşımıyla bağlandı. İDO deniz otobüsü ile Tuzla'ya gelenler, İDO İskelesi'nde ücretsiz nostaljik trene binerek Tuzla Marina'ya 10 dakika içinde ulaşabiliyor. Tuzla'yı bir yandan Yalova'ya bir yandan Bostancı'ya bağlayan yeni seferler, aynı zamanda her iki taraftaki üniversite öğrencileri için, iki yaka arasındaki turistik merkezleri ya da termal otelleri ziyaret etmek isteyenler için, alışveriş yapmak isteyenler ve iş gezisi ile tatile çıkanlar için de yepyeni ve avantajlı bir seçenek sunuyor. Tuzla'da bulunan demiryolu Marmaray çalışmaları kapsamında yenileme olduğundan 2018 yılının sonuna kadar hizmet vermeyecektir. Ayrıca 8 adet istasyona sahip yaklaşık 12 km uzunluğundaki Kaynarca-Pendik-Tuzla Metrosu İnşaatı devam etmekte olup, 2019 yılı sonunda hizmete açılması planlanmaktadır.

İlçede birçok eğitim kurumu vardır. Bu kurumların içinde, Merkezde, İTÜ Denizcilik Fakültesi, Kuzeybatıda çok ünlü bir askeri okul olan Tuzla Piyade Okulu ve Güneyde Tuzla Burnu'nda ise Deniz Harp Okulu bulunmaktadır. Ayrıca Behiye - Dr. Nevhiz Işıl Anadolu Lisesi, Tuzla Anadolu Lisesi, Mehmet Tekinalp Anadolu Lisesi, Tuzla Teknik ve Anadolu Lisesi, Sabancı Üniversitesi, Okan Üniversitesi, Gedik Üniversitesi, Medeniyet Üniversitesi ve Piri Reis Üniversitesi de Tuzla'da bulunmaktadır. Ayrıca Koç Özel Lisesi ve Özel Safran Temel Lisesi de Tuzla'da yer almaktadır.

## 6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 6.1. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme raporuna konu gayrimenkul, Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 6614 ada 11 parsel numaralı, 3.668,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Üretim ve Depolama Ofis Binası" nitelikli gayrimenkuldür.

## 6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi

### 6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri

TAPU KAYIT BİLGİLERİ TABLOSU			
İL	İstanbul	PAFTA	-
İLÇE	Tuzla	ADA	6614
MAHALLE / KÖY	Aydınlı	PARSEL	11
MEVKİİ	-	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	3.668,32
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Üretim ve Depolama Ofis Binası		
BLOK / GİRİŞ NO	-	ARSA PAYI	-
KAT NO	-	CİLT NO	133
BAĞ. BLM. NO	-	SAYFA NO	13017
BAĞ. BLM. NİTELİĞİ	-		
MALİK		TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret Anonim Şirketi		23.06.2009	9341

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme konusu taşınmazlara ait, Tuzla Tapu Müdürlüğü'nün 10.11.2017 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri (Ek-2) ekte sunulmuştur. Tapu kayıt belgelerine göre aşağıdaki takyidatların olduğu belirlenmiştir.

#### Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL den 99 yıl müddetle kira şerhi (29.03.2004 tarih ve 1503 yevmiye numarası ile)

#### Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

#### Beyanlar Bölümü:

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yolu ile satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (23.06.2009 tarih ve 9341 yevmiye numarası ile).

#### Rehinler Bölümü:

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

#### Teferruat Bilgileri:

- Herhangi bir teferruat kaydı bulunmamaktadır.

### 6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtları üzerinde satışı veya tasarrufu için OSB den uygunluk görüşünün alınması gerekmektedir.

### 6.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün, tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### 6.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor, gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

## 6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

### 6.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi

Birlik Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden 17.11.2017 tarihinde temin edilen, onaylı imar paftası örneği (Ek-3) ekte sunulmuştur.

Birlik Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nün ekli yazısında değerlendirme konusu taşınmaz parselin, 06.06.2003 t.t.'li, 1/1000 ölçekli, Birlik Organize Sanayi Bölgesi İmar Planı kapsamında, H:9,50m, E:0,80, ön bahçe çekme mesafesi 10m, arka ve yan bahçe çekme mesafeleri 5'er metre, ayırık nizam, sanayi alanında yer aldığı belirlenmiştir. Parsel net imar parseli olup herhangi bir terki mevcut değildir. Konu gayrimenkulün ada/parsel bazında konumu, Birlik Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından kontrol edilmiştir.

### 6.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Birlik Organize Sanayi Bölgesi İmar Arşivi'nde 23.11.2017 tarihinde taşınmazın imar dosyasının incelenmesi sonucunda;

6614 ada 11 numaralı parsel için; 10.10.2007 tarih ve 2007/4816 sayılı Mimari Projesinin (2.684 m<sup>2</sup> inşaat alanı için), 14.11.2007 tarih ve 2007/020 sayılı Yapı Ruhsatının (2.684 m<sup>2</sup> alan için), 21.07.2009 tarih ve 2009/067 sayılı Yapı kullanma İzin Belgesinin mevcut olduğu belirlenmiştir. Konu parsel için herhangi bir olumsuz evraka ulaşılmamıştır.

### 6.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Taşınmazın yapı denetim işleri Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 483, Daire: 10, Kadıköy/İstanbul adresinde kain, 577381 sicil numaralı DST Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmüştür.

#### **6.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler**

Birlik Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirlenmiştir.

#### **6.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına ait yasal belgelere dair bilgiler "6.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri" bölümünde ve imar durumuna ait yasal belgelere dair bilgiler "6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış, tapuda cins değişikliği yapılmış olup, taşınmazın devam eden herhangi bir yasal süreci bulunmamaktadır.

#### **6.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Bu rapor, gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

#### **6.3.7. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme çalışması, 6614 ada 11 parsel numaralı taşınmaz için mimari projeleri çizilmiş, yapı ruhsatı düzenlenmiş, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılmış taşınmaz için yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile konu parsel üzerinde geliştirilmiş yeni bir proje mevcut olmayıp, değerlendirme çalışması parsel üzerindeki mevcut taşınmaz için yapılmıştır. Değerleme konusu parsel için farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

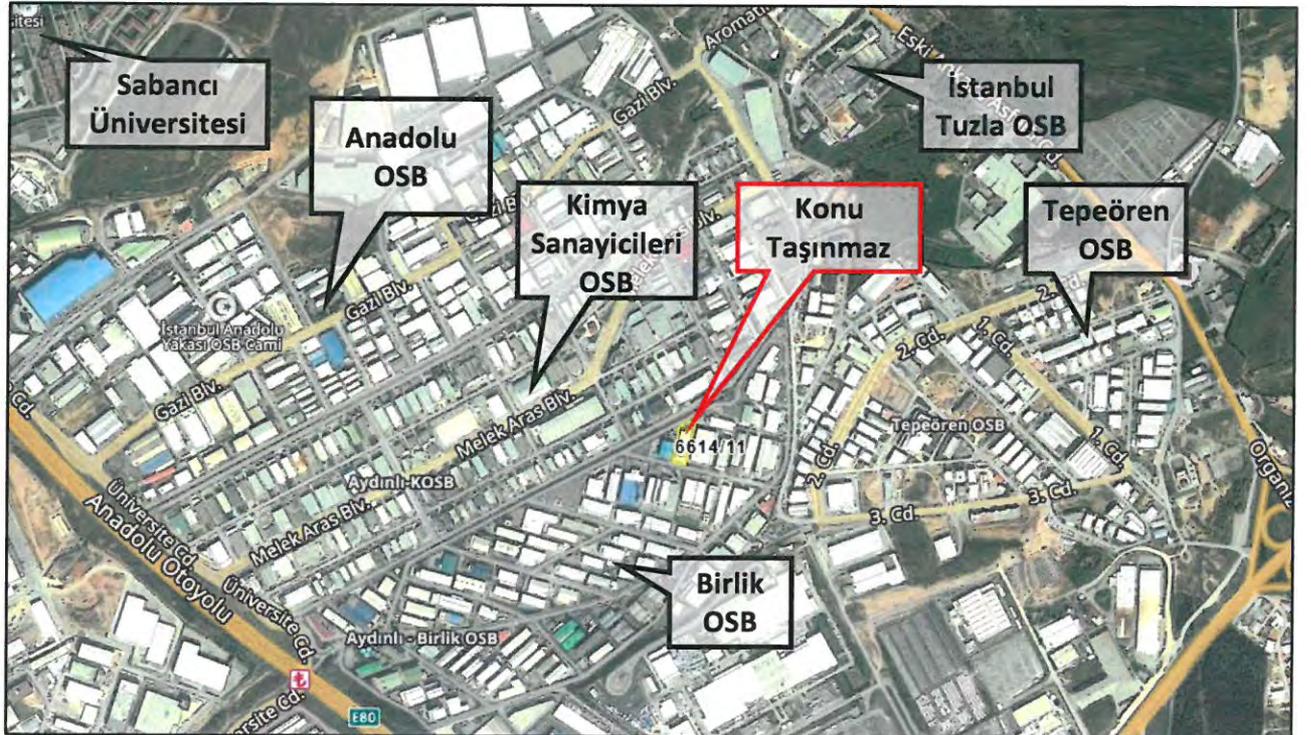
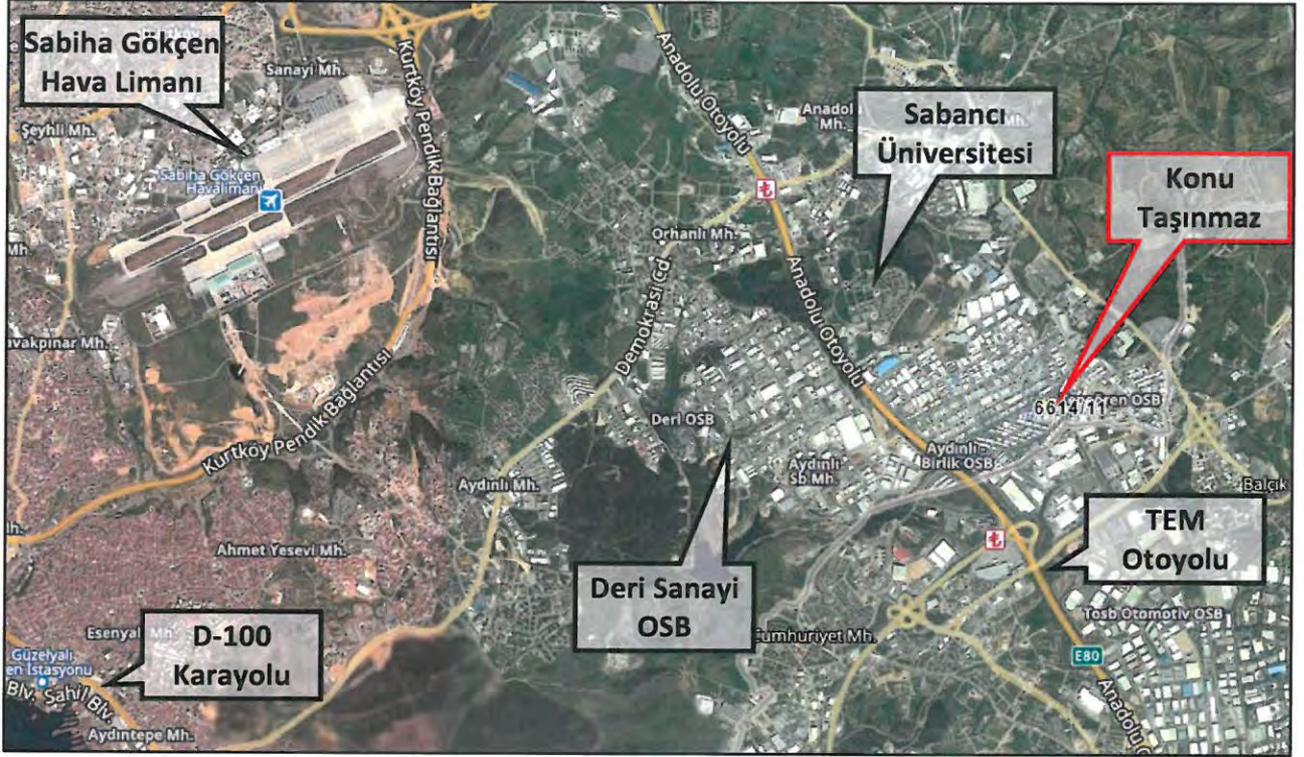
#### **6.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler**

Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, Birlik Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunmaktadır. Birlik Organize Sanayi Bölgesi İstanbul il Merkezine yaklaşık 35 Km mesafedeki Tuzla ilçesi sınırları içerisinde TEM Otoyolunun kenarında kalan 51,17 hektarlık bir alan üzerinde kurulmuştur. Birlik Organize Sanayi Bölgesi alanı içerisinde 92 adet sanayi parseli bulunmakta olup sanayi parsellerinin tamamı müteşebbislere tahsis edilmiştir. Taşınmazın batısında Sabancı Üniversitesi, Mermerciler Sanayi Sitesi ve Kimyacılar Sanayi Sitesi, doğusunda Gebze İlçesi, kuzeyinde Eski Ankara Asfaltı, güney kısmında ise, TEM Otoyolu yer almaktadır.

Bölgede mevcut durumda ticari, sanayi yapılar ile boş arsalar mevcuttur. Taşınmazın yakın konumlu oldukları TEM Otoyolu ve D-100(E-5) Karayolu İstanbul Anadolu Yakasının en yoğun arterlerindedir.

Konu taşınmaza ulaşım için, TEM Otoyolu Şekerpınar-Çayırova Gişelerinden çıkıp, Aydınli yönüne dönülüp, Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi üzerinde yaklaşık 300 metre ilerledikten sonra sağa Özgürlük Caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra Üniversite Caddesine

bağlanılır. Üniversite Caddesinde yaklaşık 500 metre ilerledikten sonra sağa Birlik OSB nizamiesinden içeri girilir. OSB içerisinde 1. Cadde üzerinde yaklaşık 1.2 km ilerledikten sonra sola 5. Sokağa dönülerek taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz sokağa dönüş yönüne göre yaklaşık 200 metre sonra sağ kolda yer almaktadır. Konu taşınmaza özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Toplu taşıma araçları ile OSB nizamiesi önüne kadar gelinebilmektedir.





## 6.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

### 6.5.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 6614 ada, 11 numaralı parsel 3.668,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Üretim ve Depolama Ofis Binası" vasıflı taşınmazdır. Parsel dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahip olup güneyden imar yolu olan 5. Sokağa, kuzeyden imar yolu olan Batı Caddesine cephelidir. OSB içerisindeki çift cepheli az sayıda parselden biri konumundadır. Parsel düz topografik özelliğe sahiptir. Taşınmaza ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup parsel üzerinde ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, idari ve depolama binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde bodrum + zemin + 2 kat toplam brüt 996 m<sup>2</sup> alanlı idari bina ile tek katlı, 9,5 metre yüksekliğinde toplam brüt 1.688 m<sup>2</sup> alanlı üretim binası yer almaktadır. Parsel içerisinde fabrika binası ve idari bina dışında kalan boşluklara beton sahalardan oluşmaktadır. Parselin çevresi beton duvar ile çevrilmiş durumdadır.

Söz konusu tesis içerisinde 5. Sokak yönüne bakan kısımda bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşan idari bina yer almakta olup,

**Bodrum katı;** net 121m<sup>2</sup> (sığınak) + 46,4m<sup>2</sup> (giyinme-soyunma odası) + 3,3m<sup>2</sup> (güvenlik holü) + 5,1m<sup>2</sup> (güvenlik holü) + 13,7m<sup>2</sup> (merdiven mahalli) + 13,5m<sup>2</sup> (merdiven mahalli) + 4,8m<sup>2</sup> (asansör boşluğu) + 4,4m<sup>2</sup> (WC) + 4,9m<sup>2</sup> (WC) =217,1m<sup>2</sup>,

**Zemin katı;** net 41,3m<sup>2</sup> (ofis) + 26,1m<sup>2</sup> (ofis) + 28m<sup>2</sup> (danışma-bekleme) + 52,6m<sup>2</sup> (showroom) + 8,3m<sup>2</sup> (rüzgarlık) + 11,8m<sup>2</sup> (koridor) + 5m<sup>2</sup> (çay ocağı) + 24,4m<sup>2</sup> (güvenlik holü) + 18m<sup>2</sup> (merdiven mahalli) + 13,3m<sup>2</sup> (merdiven mahalli) + 4,8m<sup>2</sup> (asansör boşluğu) + 7,7m<sup>2</sup> (WC) + 3,1m<sup>2</sup> (WC) =244,4m<sup>2</sup>,



1. normal katı; net 51,5m<sup>2</sup> (ofis) + 30,2m<sup>2</sup> (ofis) + 52,6m<sup>2</sup> (ofis) + 17,5m<sup>2</sup> (koridor) + 15,2m<sup>2</sup> (merdiven mahalli) + 13,5m<sup>2</sup> (merdiven mahalli) + 4,8m<sup>2</sup> (asansör boşluğu) + 4,4m<sup>2</sup> (WC) + 4,9m<sup>2</sup> (WC) + galeri boşluğu =194,6m<sup>2</sup> ,

2. normal katı; net 51,5m<sup>2</sup> (ofis) + 29,6m<sup>2</sup> (ofis) + 27,1m<sup>2</sup> (ofis) + 52,6m<sup>2</sup> (ofis) + 16,8m<sup>2</sup> (koridor) + 15,2m<sup>2</sup> (merdiven mahalli) + 13,5m<sup>2</sup> (merdiven mahalli) + 4,8m<sup>2</sup> (asansör boşluğu) + 4,4m<sup>2</sup> (WC) + 4,9m<sup>2</sup> (WC) =220,4m<sup>2</sup> olmak üzere toplam net 876,5 m<sup>2</sup>, brüt 996 m<sup>2</sup>'dir.

Değerleme konusu taşınmaz içerisinde yer alan üretim binası tek katlı ve 9,5 metre yüksekliğinde olup, net 1.593,9 m<sup>2</sup>, brüt 1.688 m<sup>2</sup>'dir.

Değerleme konusu parsel üzerinde kat irtifakı tesis edilmemiş olup değerlendirme tarihi itibari ile cins tashihi yapılmıştır.

### 6.5.2. Gayrimenkulün Mahallinde yapılan Tespitler

Konu taşınmazın yerinde yapılan incelemeleri sonucunda, mevcut durumda 10.10.2007 tarih ve 2007/4816 sayılı Mimari Projesi'nden farklı olarak çatı katında ~235 m<sup>2</sup> alana sahip depo + teras hacmi oluşturulduğu tespit edilmiştir. Yapılan değişikliklerle idari bina toplamda 1.231 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Ayrıca projesinde bina giriş cephesindeki orta kolonun kaldırılarak, mimari projesindeki yerine göre; ~3 metre sağına 1 adet ve ~3 metre soluna 1 adet olmak üzere 2 adet yeni kolon yapıldığı tespit edilmiştir. Kolonlarda yapılan değişiklik nedeniyle yapının statik açısından risk teşkil edip etmeyeceğinin uzmanlarınca incelenmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

İdari binanın dış cephesi cam giydirme olup, giriş kapısı alüminyum doğramalı, çatısı eternit kaplıdır. Binada otopark alanı mevcuttur. Bina giriş kapıları çelik alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap ve cam kapıdır. Zeminler; Ofisler ve hol kısımlarında zemin seramik, halı fleks kaplama ve laminant parkedir. Duvarları saten boyalıdır. Merdiven korkulukları alüminyum profildir. Binada asansör bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan ve 5. Sokak cephesinden verilmiştir.

Depolama binasının dış cephesi ve iç cephesi 180 cm betonarme duvar üzeri alüminyum sandviç panel olup, giriş kapısı sandviç panel, çatısı eternit kaplıdır. Binada otopark alanı mevcuttur. Zeminler; Temel beton altı dolgulu, vakumlu temel betondur. Bina girişi zemin kattan ve Batı Caddesi(Kuzey) cephesinden verilmiştir.

Taşınmazın Niteliği	:	Betonarme(İdari Bina), Çelik Konstrüksiyon(Depolama Binası)
Mevcut İmar Durumu	:	"Sanayi Alanı"; KAKS:0.80, Hmax:9,50 m
Topografik Yapı	:	Düz
Kanalizasyon	:	Şebeke
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Doğalgaz	:	Şebeke
Telekom Hizmetleri	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut

Sığınak	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut değil
Taşıyıcı Sistemi	:	Betonarme
Döşeme	:	Mevcut
Dış Cephe	:	Trapez Sac kaplamalı

## 7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

### 7.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

### 7.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

#### Olumlu Faktörler

- OSB içerisinde yer alması,
- Cins tashihli olması,
- Amacı için yeterli kullanım alanına sahip olması
- Ticari ve sanayi hareketliliğinin yüksek olduğu bir alanda yer alması,
- Yeni yatırımlar için uygun arsa büyüklüğüne sahip olması

#### Olumsuz Faktörler

- Mimari projesine aykırı olarak idari binada çatı katı büyümesinin mevcut olması.

### 7.3. Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri

Değerleme raporuna konu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" arsa+yapı olarak tamamının değerlendirilmesinde "Maliyet Yöntemi" kullanılmış, bulunan arsa+yapı değeri "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile desteklenmiştir.

### 7.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Değerleme çalışmasında aşağıda belirtilen hususların geçerliliği varsayılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Emsal karşılaştırma analizinde, pazarlık payı 0 ile %5 aralığında alınmıştır.
- Emsal karşılaştırma analizinde, şerefiye puanları -15 ile +15 aralığında kabul edilmiştir.

## 7.5. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satışa çıkartılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim satış değeri belirlenmiştir.

### Satılık Arsa Emsalleri

#### **1- BİG GAYRİMENKUL (0 530 511 09 11)**

Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda yer alan Tuzla OSB içerisinde bulunan E:0.80, Hafriyatı alınmış, sanayi imarlı 3.000 m<sup>2</sup> arsanın 1.550.000 \$ (~6.000.000 TL) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Kısmi pazarlık payı mevcuttur.

(Arsa metrekare birim değeri: 517.-USD (2.000.-TL))

#### **2- BURADA YATIRIM GAYRİMENKUL (0 533 211 58 90)**

Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda yer alan Deri Sanayi OSB içerisinde bulunan E:1.50, Hafriyatı alınmış, sanayi imarlı 6.544 m<sup>2</sup> arsanın 4.150.000 \$ (~16.060.000 TL) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur.

(Arsa metrekare birim değeri: 634.-USD (2.554-TL))

#### **3- ULUSOY İNŞAAT GAYRİMENKUL (0 532 130 91 14)**

Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda yer alan Sabancı Üniversitesi arkasında ve Anadolu OSB yanında yer alan E:0.80, Hmax: 12,50 m yapılaşma şartlarına sahip sanayi imarlı 5.337 m<sup>2</sup> arsanın 2.800.000 \$ (~10.850.000 TL) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur. (Arsa metrekare birim değeri: 524.-USD (2.033.-TL))

#### **4- AREA GAYRİMENKUL (0 532 353 09 44)**

Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda yer alan Anadolu OSB ve Kimyacılar OSB kavşağında yer alan E:0.80, Hmax: 12,50 m yapılaşma şartlarına sahip sanayi imarlı 12.995 m<sup>2</sup> arsanın 10.396.000 \$ (~40.230.000 TL) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur. (Arsa metrekare birim değeri: 800.-USD (3.096.-TL))

#### **5- LİDER İNŞAAT EMLAK (0 532 428 00 20)**

Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda yer alan Tepeören OSB içerisinde yer alan E:0.80, yapılaşma şartlarına sahip sanayi imarlı 5.200 m<sup>2</sup> arsanın 2.600.000 \$ (~10.060.000 TL) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur. (Arsa metrekare birim değeri: 500.-USD (1.935.-TL))

#### **6- DEFA GAYRİMENKUL (0 532 480 19 15)**

Değerleme konusu taşınmazın yeri ve konumu belirtilerek alınan bilgiye göre söz konusu Birlik OSB içerisinde çift cepheli E:0.80 sanayi imarlı arsaların birim metrekare değerinin 500 \$ - 550 \$ arasında olabileceği öğrenilmiştir. (Arsa metrekare birim değeri: 1.935.-TL – 2.128 TL)

## 7- BİRLİK ORGANİZE SANAYİ SİTESİ YÖNETİMİ (0 216 593 08 20):

-Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı sanayi sitesi içerisinde; çift cepheli E:0.80 sanayi imarlı arsaların birim metrekare değerinin 600 \$ olabileceği öğrenilmiştir. (2.322.-TL/m<sup>2</sup>)

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede arsa metrekare birim değerlerinin taşınmazın konumuna, imar durumuna, yüzölçümüne, mülkiyet durumuna, amacına uygun kullanılabilirliğine, fiziksel özelliklerine, cephesine, altyapı ve ulaşım imkanlarına göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir. Bölgede yapılan incelemede konu taşınmaz ile aynı imar özelliklerine sahip arsa metrekare birim değerlerinin 500.-USD – 600.-USD karşılığı 1.935.-TL – 2.322.-TL aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Taşınmazın değerlendirilmesi yapılırken, bölgede elde edilen emsal bilgileri, taşınmazın konumu, cephesi, imar hakları, büyüklüğü, mülkiyet durumu gibi özellikleri dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile emsal olarak alınan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmamaları sebebi ile farklılık gösteren özelliklerde, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, birim satış değerinde ayarlama yapılarak konu taşınmazın birim satış değeri takdir edilmiştir. Buna göre taşınmaz için düzenlenmiş "Satılık Arsa Emsal Karşılaştırma Tablosu" aşağıda yer almaktadır.

ARSA EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU									
6614 ADA 11 PARSEL	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6 - GÖRÜŞ	EMSAL 7 - GÖRÜŞ	
ALANI (m <sup>2</sup> )	3.668,32	3.000	6.544	5.337	12.995	5.200	1	1	
FİYATI (TL)		6.000.000	16.060.000	10.850.000	40.230.000	10.060.000	2.128	2.322	
PAZARLIK PAYI		5%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
KONUM	BİRLİK OSB İÇERİSİNDE	YAKIN OSB İÇERİSİNDE	YAKIN OSB İÇERİSİNDE	OSB SINIRINDA	YAKIN İKİ OSB KAVŞAĞINDA	YAKIN OSB İÇERİSİNDE	AYNI OSB İÇİ - GÖRÜŞ	AYNI OSB İÇİ - GÖRÜŞ	
KONUM DÜZELTMESİ		0%	0%	-5%	5%	-5%	0%	0%	
BÜYÜKLÜK	3.668,32	3.000	6.544	5.337	12.995	5.200	1	1	
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ		0%	-5%	0%	-5%	0%	0%	0%	
CEPHE	CADDE - SOKAK	SOKAK	SOKAK	SOKAK	ANA KAVŞAK	CADDE	CADDE -SOKAK	CADDE -SOKAK	
CEPHE DÜZELTMESİ		-5%	-5%	-5%	20%	0%	0%	0%	
LEJAND VE EMSAL	SANAYİ E:0.80	SANAYİ E:0.80	SANAYİ E:1.50	SANAYİ E:0.80	KÜÇÜK SANAYİ E:0.80	SANAYİ E:0.80	SANAYİ E:0.80	SANAYİ E:0.80	
LEJAND VE EMSAL DÜZELTMESİ		0%	5%	0%	-5%	0%	0%	0%	
HAFRİYAT	ALINMIŞ	ALINMIŞ	ALINMIŞ	ALINMAMIŞ	ALINMIŞ	ALINMAMIŞ	ALINMIŞ	ALINMIŞ	
HAFRİYAT DÜZELTMESİ		0%	0%	-5%	0%	-5%	0%	0%	
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL)	2.180,31	1.995	2.313	2.236	2.464	2.026	2.022	2.206	

Buna göre parselin arsa metrekare birim değeri 2.180.-TL olarak belirlenmiştir.

## 7.6. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

### Kiralık Sanayi Tesisi Emsalleri

#### 1- ÇINARPAŞA GAYRİMENKUL (0 532 604 21 76)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan Deri Sanayi OSB içerisinde yer alan 9 m yüksekliğe, 400 Kwa elektrik gücüne sahip 10.000 m<sup>2</sup> arsa içerisindeki 8.600 m<sup>2</sup> kapalı alanlı ~20 yaşındaki fabrikanın 55.000 \$ (210.000 TL) bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur. (Sanayi Tesisi Bina metrekare birim değeri: 24,41 TL)

## **2- ENGİN GÖNDER EMLAK (0 533 922 03 09)**

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda bulunan Deri Sanayi OSB içerisinde yer alan 6 m yüksekliğe, 150 Kwa elektrik gücüne sahip 1.500 m<sup>2</sup> arsa içerisindeki 1.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı ~20 yaşındaki fabrikanın 19.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur. (Sanayi Tesisi Bina metrekare birim değeri: 19,00 TL)

## **3- JLL TÜRKİYE GAYRİMENKUL (0 534 417 26 85)**

Değerleme konusu taşınmazla aynı OSB içerisinde yer alan 12,50 m yüksekliğe, 400 Kwa elektrik gücüne sahip 3.816 m<sup>2</sup> arsa içerisindeki 4.422 m<sup>2</sup> kapalı alanlı ~10 yaşındaki fabrikanın 22.500 \$ (87.000 TL) bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur. (Sanayi Tesisi Bina metrekare birim değeri: 19,67 TL)

## **4- DEK GİRİŞİM GAYRİMENKUL (0 532 320 34 27)**

Değerleme konusu taşınmazla aynı OSB içerisinde yer alan 4,75 m yüksekliğe, 400 Kwa elektrik gücüne sahip 3.820 m<sup>2</sup> arsa içerisindeki 2.700 m<sup>2</sup> kapalı alanlı ~17 yaşındaki fabrikanın 40.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur. (Sanayi Tesisi Bina metrekare birim değeri: 14,81 TL)

## **5- GNS YAPI GAYRİMENKUL (0 532 293 63 87)**

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda bulunan Kimya Sanayicileri OSB içerisinde yer alan 5,40 m yüksekliğe, 60 Kwa elektrik gücüne sahip 1.500 m<sup>2</sup> arsa içerisindeki 1.080 m<sup>2</sup> kapalı alanlı ~20 yaşındaki fabrikanın 20.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı mevcuttur. (Sanayi Tesisi Bina metrekare birim değeri: 18,51 TL)

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede bina metrekare birim değerlerinin taşınmazın konumuna, yüzölçümüne, mülkiyet durumuna, amacına uygun kullanılabilirliğine, fiziksel özelliklerine, cephesine, altyapı ve ulaşım imkanlarına göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir. Bölgede yapılan incelemede konu taşınmaz ile benzer özelliklere sahip kiralık fabrika, depo, üretim tesisi bina metrekare birim değerlerinin 15.TL – 24.-TL aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Taşınmazın değerlendirilmesi yapılırken, bölgede elde edilen emsal bilgileri, taşınmazın konumu, cephesi, büyüklüğü, mülkiyet durumu gibi özellikleri dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile emsal olarak alınan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmamaları sebebi ile farklılık gösteren özelliklerde, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, birim satış değerinde ayarlama yapılarak konu taşınmazın birim satış değeri takdir edilmiştir. Buna göre taşınmaz için düzenlenmiş “Kiralık Sanayi Tesisi Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda yer almaktadır.

SANAYİ TESİSİ KİRA EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
6614 ADA 11 PARSEL	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
ALANI (m <sup>2</sup> )	2.684,00	8.600	1.000	4.422	2.700	1.080
FİYATI (TL)		210.000	19.000	87.000	40.000	20.000
PAZARLIK PAYI		5%	5%	5%	5%	5%
KONUM	BİRLİK OSB İÇERİSİNDE	YAKIN OSB İÇERİSİNDE	YAKIN OSB İÇERİSİNDE	AYNI OSB İÇERİSİNDE	AYNI OSB İÇERİSİNDE	YAKIN OSB İÇERİSİNDE
KONUM DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
BÜYÜKLÜK	2.684,00	8.600	1.000	4.422	2.700	1.080
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ		5%	-5%	5%	0%	-5%
CEPHE	CADDE - SOKAK	CADDE	SOKAK	CADDE	SOKAK	SOKAK
CEPHE DÜZELTMESİ		0%	-5%	0%	-5%	-5%
BİNA YAŞI	10	10	20	10	20	20
BİNA YAŞI DÜZELTMESİ		0%	-5%	0%	-5%	-5%
YÜKSEKLİK (m)	9,50	9,50	6,50	12,50	4,75	6,70
YÜKSEKLİK DÜZELTMESİ		0%	-5%	5%	-10%	-5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL)	19,86	22	22	17	17	21

Buna göre taşınmazın bina ortalama metrekare birim kira değeri 20.-TL olarak belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın;

**Yasal durum aylık kira değeri;**

$$2.684 \text{ m}^2 \times 20.-\text{TL}/\text{m}^2 = 53.680.-\text{TL} \sim 55.000.-\text{TL}$$

**Bilgi amaçlı aylık mevcut durum kira değeri;**

$$2.919 \text{ m}^2 \times 20.-\text{TL}/\text{m}^2 = 58.380.-\text{TL} \sim 60.000.-\text{TL}$$

olarak takdir edilmiştir.

#### 7.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile konu parseller için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

## 7.8. Değerleme Yöntemleri

### 7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Rapora konu taşınmazın arsa değeri belirlenirken "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucu elde edilen emsal bilgileri ile konu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak arsa metrekare birim değerleri belirlenmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri;

$3.668,32 \text{ m}^2 \times 2.180.-\text{TL}/\text{m}^2 = 7.996.937,60 \text{ TL} \sim \mathbf{8.000.000.-\text{TL}}$  olarak takdir edilmiştir.

Rapora konu taşınmazın yapı değeri belirlenirken "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmamıştır.

### 7.8.2. Maliyet Yöntemi

Emsal Karşılaştırma Yönteminde; değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede satışta bulunan emsaller belirlenmiş, bölge emlakçılarının görüşleri alınmış ve değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgenin özellikleri dikkate alınarak arsa birim metrekare değeri 2.180.-TL olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan, idari binanın yapı sınıf ve grubu 3-B, üretim binasının yapı sınıf ve grubu 2-C olarak belirlenmiştir. Buna göre, 3-B yapı sınıf ve grubu birim metrekare değeri 838.-TL, 2-C yapı sınıf ve grubu birim metrekare değeri 502.-TL olarak alınmıştır. Yapının yıpranma payı %10 olarak belirlenmiştir.

Maliyet Yöntemine göre 6614 ada 11 parsel üzerindeki, mimari projesine göre 996 m<sup>2</sup> alana sahip idari bina ve 1.688 m<sup>2</sup> alana sahip üretim binası için **yasal durum değeri** takdir edilmiştir. Buna göre;

6614 ADA 11 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ				
ARSA - YAPI	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM METREKARE DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	AMORTİSMAN ORANI (%)	DEĞERİ (TL)
Arsa Değeri	3.668,32	2.180,00 *		7.996.937,60
İdari Bina Değeri	996,00	838,00 **	10,00% ***	751.183,20
Üretim Binası Değeri	1.688,00	502,00	10,00% ***	762.638,40
Harici ve Müteferrik İşler****				190.000,00
Düzeltilme				-759,20
<b>Toplam Değer</b>				<b>9.700.000,00</b>

Maliyet Yöntemine göre 6614 ada 11 parsel üzerindeki, yerinde mevcut toplam 1.231 m<sup>2</sup> alana sahip idari bina ve 1.688 m<sup>2</sup> alana sahip üretim binası için **mevcut durum değeri** takdir edilmiştir. Buna göre;

6614 ADA 11 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ					
ARSA - YAPI	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM METREKARE DEĞERİ	AMORTİSMAN ORANI		DEĞERİ (TL)
Arsa Değeri	3.668,32	2.180,00 *			7.996.937,60
İdari Bina Değeri	1.231,00	838,00 **	10,00%	***	928.420,20
Üretim Binası Değeri	1.688,00	502,00	10,00%	***	762.638,40
Harici ve Müteferrik İşler****					190.000,00
Düzeltilme					2.003,80
<b>Toplam Değer</b>					<b>9.880.000,00</b>

\*Arsa m<sup>2</sup> birim değeri, emsal karşılaştırma analizi ile takdir edilmiştir.

\*\*Binaların birim değeri; Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" den alınmıştır.

\*\*\*Yıpranma oranı; 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" 'den alınmıştır.

\*\*\*\*Harici ve Müteferrik işler kapsamında; müstemilatlar, parsel beton sahalar, çevre düzenlemesi, peyzaj, çit, aydınlatmalar, teknik alt yapı maliyetleri ve yıpranma değeri göz önüne alınarak takdir edilmiştir.

### 7.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi

Taşınmazın değeri belirlenirken ikinci bir yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile kullanılmıştır.

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, fabrika nitelikli gayrimenkullerin ortalama geri dönüş süresinin son bir yıl içerisinde ekonomide yaşanan gelişmeler nedeni ile 12 - 14 yıl ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,070 - 0,080 aralığında olduğu görülmüş, taşınmazların konumu, mevcut durumları göz önüne alınarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,070 olduğu kabulü yapılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmaz kiraya verilmesi durumunda metrekare birim kira değerinin 20,00 TL (5.-\$) olacağı belirlenmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi toplam değeri;

Aylık Kira Bedeli:  $2.684 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ TL/m}^2/\text{Ay} = 53.680.-\text{TL}/\text{Ay}$

Yıllık Kira Bedeli:  $53.680.-\text{TL} \times 12 \text{ Ay} = 644.160.-\text{TL}$

Toplam Değeri:  $644.160.-\text{TL} / 0,070 = 9.202.285.-\text{TL} \sim 9.200.000.-\text{TL}$

olarak belirlenmiştir.

### 7.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme; parsel üzerindeki tamamlanmış mevcut proje için yapılmış olup, değerlendirme tarihi itibarı ile taşınmazın arsası için geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri belirlenmemiştir.



### 7.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olup, taşınmaz üzerinde kat irtifakı tescil edilmemiş ve bağımsız bölümler oluşturulmamıştır.

### 7.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımudur.

Gayrimenkulün Birlik Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunması, konum ve büyüklüğü dikkate alındığında en etkin ve en verimli kullanımı üretim ve depolama alanı olarak mevcut kullanımudur.

## 8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

### 8.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tarafımızdan 6614 ada, 11 parsel ve üzerinde yer alan yapıların toplam değerinin tespiti talep edilmiştir. Arsa değeri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi kullanılarak takdir edilmiş, gayrimenkulün toplam değeri ise Maliyet Yöntemi ile hesaplanmış ve 2. yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile teyit edilmiştir.

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan sanayi fabrikaların ortalama geri dönüş süresinin 12 – 14 yıl olduğu ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Oranının (Ro) = 0,070 - 0,080 aralığında olduğu belirlenmiş, taşınmazın konumu, cephesi ve mevcut durumu göz önüne alınarak taşınmaz için Direkt Gelir Kapitalizasyonu Oranının (Ro) = 0,070 olduğu kabulü yapılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmaya göre, benzer nitelikte imarlı arsaların konumu, yapılaşma hakları, konumu, büyüklüğü, amacına uygun kullanılabilirliği ve teknik özelliği göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir. Arsanın değerlemesinde konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, imar durumu ve yapılaşma hakları, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları gibi etkenler göz önüne alınmış ve arsa birim metrekare birim değeri 2.180.-TL olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın toplam değerinin tespitinde; Maliyet Yöntemi ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile bulunan sonuçlar birbirini desteklemekte olup, sanayi tipi gayrimenkullerin değerlendirilmesinde Maliyet Yöntemi'nin daha doğru sonuç verdiği düşünülmüş ve Maliyet Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılmıştır.

6614 Ada 11 Numaralı Parsel	
Maliyet Yöntemine Göre Yasal Durum Değeri	9.700.000.-TL
Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Yasal Durum Değeri	9.200.000.-TL

## 8.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

## 8.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için geçmiş dönemde şirketimizce 18.06.2013 tarih 2013-OZ-00196 sayılı, 26.05.2014 tarih 2014-OZ-00188 ve 15.06.2015 tarih 2015-OZ-00373 sayılı değerleme raporları hazırlanmıştır.

## 8.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu rapor, gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amaçlı düzenlenmemiştir.

## 9. SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında 29.03.2004 tarih ve 1503 yevmiye numarası ile "Tedaş lehine 99 yıllığı 1 TL den 99 yıl müddetle kira şerhi" bulunmakta olup, ilgili irtifak hakkı parselin küçük bir bölümünden yararlanmak amacı ile konulmuş olup, taşınmazın tamamını etkilememektedir ve değerleme konusu taşınmazın tasarrufunu engelleyici nitelikte değildir.

Ayrıca söz konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, 23.06.2009 tarih ve 9341 yevmiye numarası ile; "Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yolu ile satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." beyanı bulunmakta olup söz konusu beyan, OSB den uygunluk alınmadan taşınmazın devir ve temlik edilemeyeceğine dair şerhtir.

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

## 9.2. Nihai Değer Takdiri

Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'nin 10.11.2017 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;  
İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Köyü, G22B14A3A pafta, 6614 ada, 11 parsel sayılı, 3.668,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tamamının mülkiyeti Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş.'de olan "Üretim ve Depolama Ofis Binası" nitelikli ana gayrimenkulün 18.12.2017 tarihi itibari ile değerinin;

6614 ADA 11 PARSEL		KDV HARIÇ	KDV DAHİL
	TL	9.700.000	11.446.000
USD	2.505.295	2.956.248	
EURO	2.124.305	2.506.680	

olabileceği kanaatine varılmıştır.



**Ali Parlak**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 406211



**Tülin AKDEMİR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 402240

EKLER

EK-1 Fotoğraflar



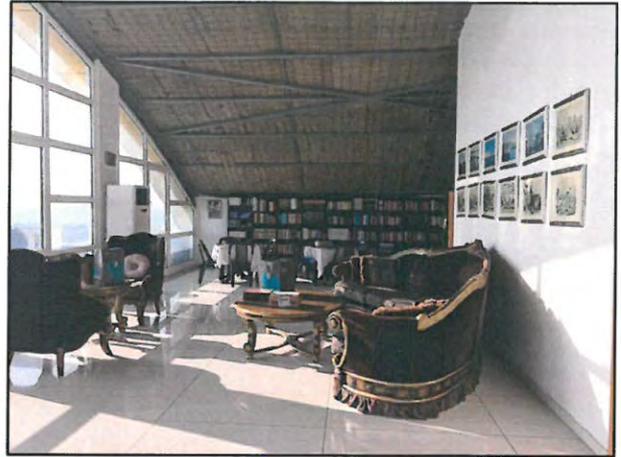


## Depolama Binası



İdari Bina







## EK-2 Tapu Kayıt Belgeleri

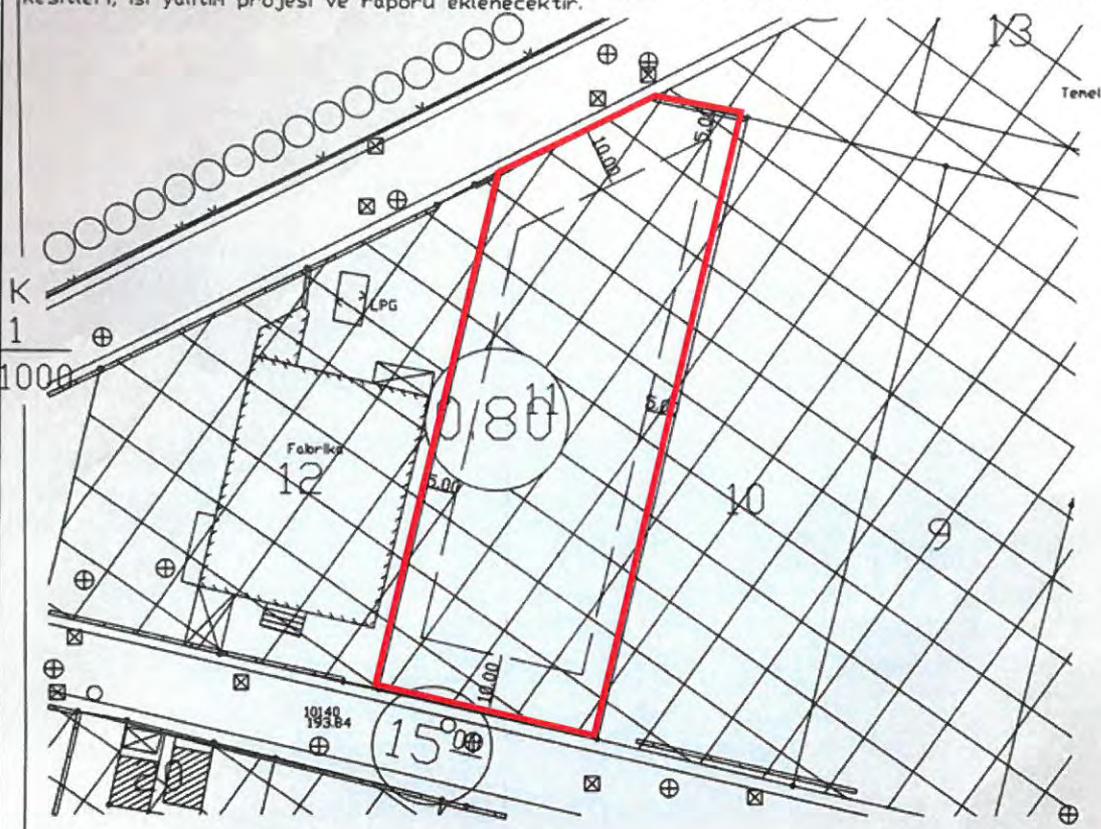
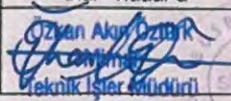
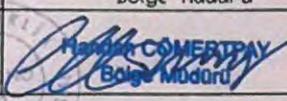
## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: ENGIN AKKOÇ	De Kont No: 20171110-2696-F00937	Tarih: 11/10/2017 4:44:49 PM
Makbuz No: 014917340336		Başvuru No: 34033
<b>Taşınmaz Tipi:</b>	Anatasisınmaz	6614/11
<b>Taşınmaz ID:</b>	22204893	3668.32
<b>İl/ilçe</b>	İSTANBUL/TUZLA	ÜRETİM VE DEPOLAMA OFİS BİNASI
<b>Kurum Adı:</b>	TUZLA TM	
<b>Mahalle/Köy Adı:</b>	AYDINLI M	
<b>Mevki:</b>		
<b>Cilt/Sayfa No:</b>	133/13017	
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif	

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 91605000	(SN:6385106) EREM İNŞAAT BOYA TURİZM YATIRIMLARI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9010010436	-	1 / 1	3668.32	Tuzla TM Satış 23/06/2009 - 9341	-
Ş/Ş/İ	Açıklama					
Serh	TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI İTL DAN 99 YIL MÜDDETLİ KİRA ŞERHİ. 29/03/2004 Y:1503					
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde oşb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynı kabul edilmiş sayılır.					
					Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
					Tuzla TM 29/03/2004 - 1503	-
					Tuzla TM 23/06/2009 - 9341	-

### EK-3 İmar Paftası Örneği

T.C. İSTANBUL İLİ BOSB Sayı : 2017/323		İsim : Erem İnşaat Boya Turizm Yatırımları Tic. A.Ş. Adres : Aydınlı-Birlik OSB Mah. 5. Sokak No:1 34953 Tuzla / İSTANBUL İlgi : 17/11/2017 Tarih ve 1435 Sayılı Yazıya Karşılıktır.	
<p>İmar durumu ve şartlar, nerli İmar planı, ve İmar mevzuatına uygun olarak bos arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar durumu ile yalnız proje tanzin ettirilebilir. İnşaat yaptırılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.</p> <p>Proje ile müracaat esnasında İSKİ Genel Müdürlüğünden tasdikli fosseptik ve kanal projesi, Kadastro Müdürlüğünden alınacak roperli kroki Harita Müdürlüğünden alınacak İmar İstikamet rolevesi, blok ebatları ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları içab eden yerlerden muhtelif en, boy kesitleri, işi yönetim projesi ve raporu eklenecektir.</p>			
 <p>Harita: İmar paftası haritası, bir kareli zemin üzerine çizilmiştir. Harita, bir fabrika alanını (Fabrika) ve bir LPG alanını (LPG) göstermektedir. Harita, bir kareli zemin üzerine çizilmiştir. Harita, bir fabrika alanını (Fabrika) ve bir LPG alanını (LPG) göstermektedir. Harita, bir kareli zemin üzerine çizilmiştir. Harita, bir fabrika alanını (Fabrika) ve bir LPG alanını (LPG) göstermektedir.</p>			
<b>MER'İ İMAR PLANI</b>		Bina Yüksekliği : 9.50 mt.	İnşaat Nizamı : Plan Notu
ADI	BOSB UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi : Plan notu kat	Bina Sahası : Emsali : Plan Notu
Tasdik Kıtırlı	1000/2001	Derinliği : Avan Proje	İnşaat Sahası : Plan Notu Emsali : Plan Notu
Ölçek	1/1000 Plan No: .....	Ön Bahçe Mesafesi : Plan Notu	İfraz şartı : Plan Notu
İlçesi	TUZLA	Bahçe Mesafesi : Plan Notu	
Belediye	-	Arka Bahçe Mesafesi: Plan Notu	
Mevkil	AYDINLI	Kot Alınacak Nokta: PLAN NOTU	
Cadde	..... Sokak: .....		Catli Katı YAPILAMAZ
Kadastro	PAFTA ADA PARSEL ALAN	a-İskan Sahasındadır b-Konut Dışı Kent. Cal. Al. c-İskan Dışı Sahasındadır	d-Ticaret Sahasındadır e-Sanayi Sahasındadır f-Anne Hizmetine Ayrılan
	622B14A36 6614 11 3668.32 m²		
İmar durumu İmar planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.			
Raporör	Sef	İmar Müdürü	Bölge Müdürü
			
Makbuz No : .....			

**EK-4 Belgeler**  
**Yapı Ruhsatı**

YAPI RUHSATI				Ruhsat Teşkil No: 0 0 0 0 2 3 0 7			
1. Ruhsat veren kurum <b>BOYA VERNİK ORGANİZE</b> <b>SANAYİ BÖLGESİ</b>		2. Ruhsatın veriliş tarihi <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İskan <input type="checkbox"/> Kat katları <input type="checkbox"/> Tazminat <input type="checkbox"/> Kullandırı değişikliği <input type="checkbox"/> Fesih/çıkış <input type="checkbox"/> İstisnat düzeni <input type="checkbox"/> Başkaç düzeni <input type="checkbox"/> Yarıdevlet <input type="checkbox"/> Yarıdevlet <input type="checkbox"/> Nevruz Yapı		3. Ruhsatın Önceki tarihi <b>14.11.2007</b>		4. Ruhsat no <b>2007 / 020</b>	
5. Daire no <b>G22B14A3A</b>		6. Adano <b>6614</b>		7. Parşel no <b>11</b>			
8. İl <b>İSTANBUL</b>		9. İlçe <b>TUZLA</b>		10. İnşaatın başlangıç tarihi <b>03.03.2004</b>		11. İnşaatın bitiş tarihi <b>24.09.2007</b>	
12. Parşel kullanım amacı ve sınıfı (m <sup>2</sup> ) <b>FABRİKA -3.668 m<sup>2</sup></b>		13. Tapu tesvi belgesi verilen tarih <b>BOYA VERNİK ÖSÖ</b>		14. Tapu tesvi belgesi tarihi ve no <b>15.12.2005</b>			
15. Zemin inşaatı tarihi <b>08.05.2007</b>		16. Çıkış tarihi <b>12.02.00</b>		17. Planın inş. baş. tarihi		18. Planın inş. bitiş tarihi <b>14.11.2010</b>	
19. YAPILANIN ADI <b>YAPI SAHİDİNİN</b>		20. YAPILANIN ADI <b>YAPI MÜTEAHHİDİNİN</b>		21. YAPILANIN ADI <b>ŞANTIYE ŞEFİNİN</b>			
22. Adı soyadı, ünvanı <b>EREM İNŞAAT BOYA</b> <input checked="" type="checkbox"/> Önce <input type="checkbox"/> Fakülte <b>TUR. YATIRIMLARI A.Ş.</b>		23. Adı soyadı, ünvanı <b>DAVUTOĞLU TUR. İNŞ.</b> <input checked="" type="checkbox"/> Önce <input type="checkbox"/> Fakülte <b>SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ</b>		24. Adı soyadı, ünvanı <b>LİMİTED</b> <input checked="" type="checkbox"/> Önce <input type="checkbox"/> Fakülte <b>ŞİRKETİ</b>			
25. Bağı otlığı vergi dairesi <b>ĞALATA</b>		26. Kurum sicil no <b>272607-220140</b>		27. Bağı otlığı vergi da. <b>D. KURUMLAR</b>		28. Vergi dairesi Sicil No <b>2710030363</b>	
29. Vergi dairesi sicil no <b>9010010438</b>		30. Sicil no <b>25 / 09 / 2007</b>		31. Mühür no <b>DAVUTOĞLU</b>		32. Sicil no <b>Tuzla İnşaat</b>	
33. Adres <b>İNÖNÜ CAD. DEVRİS</b> <b>İŞH. NO:96/2</b> <b>BEYOĞLU/İST.</b>		34. Adres <b>19 MAYIS MAH. İNÖNÜ CAD.</b> <b>SUMHO SİT. NO: 3/3 KOZYATAĞI /</b> <b>İST.</b>		35. Adres <b>DAVUTOĞLU</b> <b>Tuzla İnşaat</b> <b>San. ve Tic. Ltd. Şti.</b>		36. Adres	
37. Üretim ve depolama		38. Ofis binası		39. Diğer tesisler		40. Diğer tesisler	
41. Üretim ve depolama		42. Ofis binası		43. Diğer tesisler		44. Diğer tesisler	
45. Üretim ve depolama		46. Ofis binası		47. Diğer tesisler		48. Diğer tesisler	
49. Üretim ve depolama		50. Ofis binası		51. Diğer tesisler		52. Diğer tesisler	
53. Üretim ve depolama		54. Ofis binası		55. Diğer tesisler		56. Diğer tesisler	
57. Üretim ve depolama		58. Ofis binası		59. Diğer tesisler		60. Diğer tesisler	
61. Üretim ve depolama		62. Ofis binası		63. Diğer tesisler		64. Diğer tesisler	
65. Üretim ve depolama		66. Ofis binası		67. Diğer tesisler		68. Diğer tesisler	
69. Üretim ve depolama		70. Ofis binası		71. Diğer tesisler		72. Diğer tesisler	
73. Üretim ve depolama		74. Ofis binası		75. Diğer tesisler		76. Diğer tesisler	
77. Üretim ve depolama		78. Ofis binası		79. Diğer tesisler		80. Diğer tesisler	
81. Üretim ve depolama		82. Ofis binası		83. Diğer tesisler		84. Diğer tesisler	
85. Üretim ve depolama		86. Ofis binası		87. Diğer tesisler		88. Diğer tesisler	
89. Üretim ve depolama		90. Ofis binası		91. Diğer tesisler		92. Diğer tesisler	
93. Üretim ve depolama		94. Ofis binası		95. Diğer tesisler		96. Diğer tesisler	
97. Üretim ve depolama		98. Ofis binası		99. Diğer tesisler		100. Diğer tesisler	
101. Üretim ve depolama		102. Ofis binası		103. Diğer tesisler		104. Diğer tesisler	
105. Üretim ve depolama		106. Ofis binası		107. Diğer tesisler		108. Diğer tesisler	
109. Üretim ve depolama		110. Ofis binası		111. Diğer tesisler		112. Diğer tesisler	
113. Üretim ve depolama		114. Ofis binası		115. Diğer tesisler		116. Diğer tesisler	
117. Üretim ve depolama		118. Ofis binası		119. Diğer tesisler		120. Diğer tesisler	
121. Üretim ve depolama		122. Ofis binası		123. Diğer tesisler		124. Diğer tesisler	
125. Üretim ve depolama		126. Ofis binası		127. Diğer tesisler		128. Diğer tesisler	
129. Üretim ve depolama		130. Ofis binası		131. Diğer tesisler		132. Diğer tesisler	
133. Üretim ve depolama		134. Ofis binası		135. Diğer tesisler		136. Diğer tesisler	
137. Üretim ve depolama		138. Ofis binası		139. Diğer tesisler		140. Diğer tesisler	
141. Üretim ve depolama		142. Ofis binası		143. Diğer tesisler		144. Diğer tesisler	
145. Üretim ve depolama		146. Ofis binası		147. Diğer tesisler		148. Diğer tesisler	
149. Üretim ve depolama		150. Ofis binası		151. Diğer tesisler		152. Diğer tesisler	
153. Üretim ve depolama		154. Ofis binası		155. Diğer tesisler		156. Diğer tesisler	
157. Üretim ve depolama		158. Ofis binası		159. Diğer tesisler		160. Diğer tesisler	
161. Üretim ve depolama		162. Ofis binası		163. Diğer tesisler		164. Diğer tesisler	
165. Üretim ve depolama		166. Ofis binası		167. Diğer tesisler		168. Diğer tesisler	
169. Üretim ve depolama		170. Ofis binası		171. Diğer tesisler		172. Diğer tesisler	
173. Üretim ve depolama		174. Ofis binası		175. Diğer tesisler		176. Diğer tesisler	
177. Üretim ve depolama		178. Ofis binası		179. Diğer tesisler		180. Diğer tesisler	
181. Üretim ve depolama		182. Ofis binası		183. Diğer tesisler		184. Diğer tesisler	
185. Üretim ve depolama		186. Ofis binası		187. Diğer tesisler		188. Diğer tesisler	
189. Üretim ve depolama		190. Ofis binası		191. Diğer tesisler		192. Diğer tesisler	
193. Üretim ve depolama		194. Ofis binası		195. Diğer tesisler		196. Diğer tesisler	
197. Üretim ve depolama		198. Ofis binası		199. Diğer tesisler		200. Diğer tesisler	
201. Üretim ve depolama		202. Ofis binası		203. Diğer tesisler		204. Diğer tesisler	
205. Üretim ve depolama		206. Ofis binası		207. Diğer tesisler		208. Diğer tesisler	
209. Üretim ve depolama		210. Ofis binası		211. Diğer tesisler		212. Diğer tesisler	
213. Üretim ve depolama		214. Ofis binası		215. Diğer tesisler		216. Diğer tesisler	
217. Üretim ve depolama		218. Ofis binası		219. Diğer tesisler		220. Diğer tesisler	
221. Üretim ve depolama		222. Ofis binası		223. Diğer tesisler		224. Diğer tesisler	
225. Üretim ve depolama		226. Ofis binası		227. Diğer tesisler		228. Diğer tesisler	
229. Üretim ve depolama		230. Ofis binası		231. Diğer tesisler		232. Diğer tesisler	
233. Üretim ve depolama		234. Ofis binası		235. Diğer tesisler		236. Diğer tesisler	
237. Üretim ve depolama		238. Ofis binası		239. Diğer tesisler		240. Diğer tesisler	
241. Üretim ve depolama		242. Ofis binası		243. Diğer tesisler		244. Diğer tesisler	
245. Üretim ve depolama		246. Ofis binası		247. Diğer tesisler		248. Diğer tesisler	
249. Üretim ve depolama		250. Ofis binası		251. Diğer tesisler		252. Diğer tesisler	
253. Üretim ve depolama		254. Ofis binası		255. Diğer tesisler		256. Diğer tesisler	
257. Üretim ve depolama		258. Ofis binası		259. Diğer tesisler		260. Diğer tesisler	
261. Üretim ve depolama		262. Ofis binası		263. Diğer tesisler		264. Diğer tesisler	
265. Üretim ve depolama		266. Ofis binası		267. Diğer tesisler		268. Diğer tesisler	
269. Üretim ve depolama		270. Ofis binası		271. Diğer tesisler		272. Diğer tesisler	
273. Üretim ve depolama		274. Ofis binası		275. Diğer tesisler		276. Diğer tesisler	
277. Üretim ve depolama		278. Ofis binası		279. Diğer tesisler		280. Diğer tesisler	
281. Üretim ve depolama		282. Ofis binası		283. Diğer tesisler		284. Diğer tesisler	
285. Üretim ve depolama		286. Ofis binası		287. Diğer tesisler		288. Diğer tesisler	
289. Üretim ve depolama		290. Ofis binası		291. Diğer tesisler		292. Diğer tesisler	
293. Üretim ve depolama		294. Ofis binası		295. Diğer tesisler		296. Diğer tesisler	
297. Üretim ve depolama		298. Ofis binası		299. Diğer tesisler		300. Diğer tesisler	
301. Üretim ve depolama		302. Ofis binası		303. Diğer tesisler		304. Diğer tesisler	
305. Üretim ve depolama		306. Ofis binası		307. Diğer tesisler		308. Diğer tesisler	
309. Üretim ve depolama		310. Ofis binası		311. Diğer tesisler		312. Diğer tesisler	
313. Üretim ve depolama		314. Ofis binası		315. Diğer tesisler		316. Diğer tesisler	
317. Üretim ve depolama		318. Ofis binası		319. Diğer tesisler		320. Diğer tesisler	
321. Üretim ve depolama		322. Ofis binası		323. Diğer tesisler		324. Diğer tesisler	
325. Üretim ve depolama		326. Ofis binası		327. Diğer tesisler		328. Diğer tesisler	
329. Üretim ve depolama		330. Ofis binası		331. Diğer tesisler		332. Diğer tesisler	
333. Üretim ve depolama		334. Ofis binası		335. Diğer tesisler		336. Diğer tesisler	
337. Üretim ve depolama		338. Ofis binası		339. Diğer tesisler		340. Diğer tesisler	
341. Üretim ve depolama		342. Ofis binası		343. Diğer tesisler		344. Diğer tesisler	
345. Üretim ve depolama		346. Ofis binası		347. Diğer tesisler		348. Diğer tesisler	
349. Üretim ve depolama		350. Ofis binası		351. Diğer tesisler		352. Diğer tesisler	
353. Üretim ve depolama		354. Ofis binası		355. Diğer tesisler		356. Diğer tesisler	
357. Üretim ve depolama		358. Ofis binası		359. Diğer tesisler		360. Diğer tesisler	
361. Üretim ve depolama		362. Ofis binası		363. Diğer tesisler		364. Diğer tesisler	
365. Üretim ve depolama		366. Ofis binası		367. Diğer tesisler		368. Diğer tesisler	
369. Üretim ve depolama		370. Ofis binası		371. Diğer tesisler		372. Diğer tesisler	
373. Üretim ve depolama		374. Ofis binası		375. Diğer tesisler		376. Diğer tesisler	
377. Üretim ve depolama		378. Ofis binası		379. Diğer tesisler		380. Diğer tesisler	
381. Üretim ve depolama		382. Ofis binası		383. Diğer tesisler		384. Diğer tesisler	
385. Üretim ve depolama		386. Ofis binası		387. Diğer tesisler		388. Diğer tesisler	
389. Üretim ve depolama		390. Ofis binası		391. Diğer tesisler		392. Diğer tesisler	
393. Üretim ve depolama		394. Ofis binası		395. Diğer tesisler		396. Diğer tesisler	
397. Üretim ve depolama		398. Ofis binası		399. Diğer tesisler		400. Diğer tesisler	
401. Üretim ve depolama		402. Ofis binası		403. Diğer tesisler		404. Diğer tesisler	
405. Üretim ve depolama		406. Ofis binası		407. Diğer tesisler		408. Diğer tesisler	
409. Üretim ve depolama		410. Ofis binası		411. Diğer tesisler		412. Diğer tesisler	
413. Üretim ve depolama		414. Ofis binası		415. Diğer tesisler		416. Diğer tesisler	
417. Üretim ve depolama		418. Ofis binası		419. Diğer tesisler		420. Diğer tesisler	
421. Üretim ve depolama		422. Ofis binası		423. Diğer tesisler		424. Diğer tesisler	
425. Üretim ve depolama		426. Ofis binası		427. Diğer tesisler		428. Diğer tesisler	
429. Üretim ve depolama		430. Ofis binası		431. Diğer tesisler		432. Diğer tesisler	
433. Üretim ve depolama		434. Ofis binası		435. Diğer tesisler		436. Diğer tesisler	
437. Üretim ve depolama		438. Ofis binası		439. Diğer tesisler		440. Diğer tesisler	
441. Üretim ve depolama		442. Ofis binası		443. Diğer tesisler		444. Diğer tesisler	
445. Üretim ve depolama		446. Ofis binası		447. Diğer tesisler		448. Diğer tesisler	
449. Üretim ve depolama		450. Ofis binası		449. Diğer tesisler		450. Diğer tesisler	

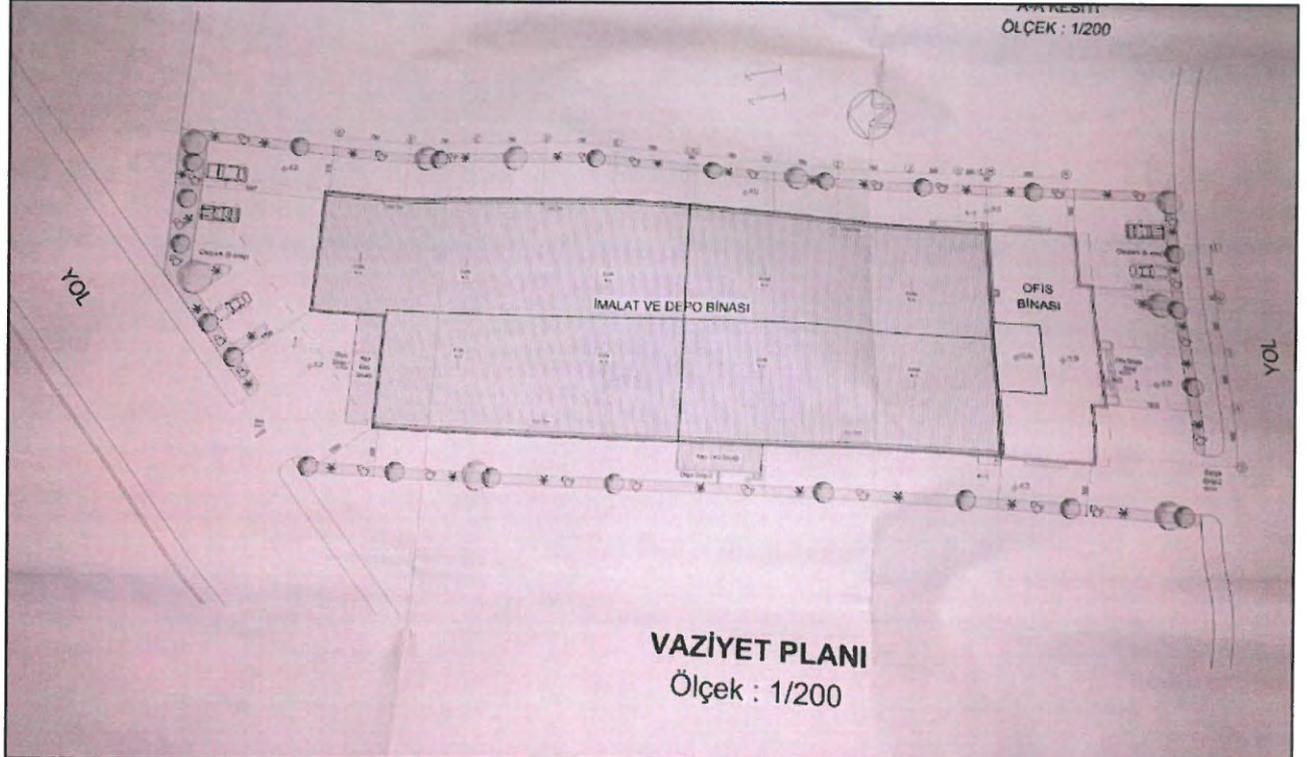
Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 0 0 0 0 0 7 0 0					
1. Belgeye verilen kullanım BOYA VERNEK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		2. Belgelerin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Katın kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		4. Belgelerin onay tarihi 21.07.2009		5. Belge no 2009 / 66	
3. Belgeye esas nüfus <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İskan <input type="checkbox"/> Vakıf nüfus <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kurumun eklenmesi <input type="checkbox"/> Fesihler <input type="checkbox"/> İmarat durdurma <input type="checkbox"/> Başka tüvan <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Yarıdan <input type="checkbox"/> Maviyat		6. Pafta no G22B14A3A		7. Ada no 6614		8. Parsel no 11	
9. İmar planı onay tarihi 06.06.2003		10. Parçeleştirme planı onay tarihi 03.03.2004		11. İmar durdurma tarihi ve no su 24.09.2007		12. Parçelenin kullanma amacı ve elemanları FABRİKA - 3.668,32	
13. ÇED raporu onay tarihi .../.../200...		14. Zemin etütü onay tarihi 08.05.2007		15. Tapu tasit belgesi verilen kurum TUZLA TAPU MD.		16. Tapu temin belgesi no. ve tarihi 23.06.2009	
17. Yapı mülkiyeti tapu ve no 14.11.2007/20-2007		18. Tadilat nüfus tarihi .../.../20...		19. Kurum yenileme tarihi .../.../20...		20. Fesihler tarihi .../.../20...	
21. Yapı mülkiyeti tapu ve no 23-2907		22. Adı soyadı, unvanı EREM İNŞAAT BOYA TUR. YATIRIMLARI TİC. A.Ş.		23. Adı soyadı, unvanı DAVUTOĞLU TUR. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ		24. Adı soyadı, unvanı LİMİTED ŞİRKETİ	
25. Bağlı olduğu yapı türü TUZLA		26. Kurum kimliği no 272567-220149		27. Bağlı olduğu kuruluş B KURUMLAR		28. Kurum kimliği no 2710030333	
29. Vergi kimliği no 9918010436		30. Sigorta kimliği no 01.06.2005		31. Sigorta kimliği no 01.06.2005		32. Sigorta kimliği no	
33. Adres AYDINLI M. BOYA VERNEK ÖSB. BATI CD. 5 SK. NO TUZLA / İSTANBUL		34. Adres HACEMİNE EFENDİ SK. N: 35/1 YAKINDOĞU APT. NIŞANTAŞI İST.		35. İmar 1		36. Adres	
37. Yapının oluşturulduğu kullanma amacı		38. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		39. Katman sayısı 1		40. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 1.913	
41. Toplam katman sayısı (m <sup>2</sup> ) 2.684		42. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1.668		43. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 1.913		44. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 2.684	
45. Üretim ve depolama OFİS BİNASI		46. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1		47. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 1		48. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 1	
49. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		50. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		51. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		52. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
53. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		54. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		55. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		56. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
57. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		58. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		59. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		60. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
61. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		62. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		63. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		64. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
65. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		66. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		67. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		68. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
69. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		70. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		71. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		72. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
73. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		74. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		75. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		76. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
77. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		78. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		79. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		80. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
81. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		82. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		83. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		84. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
85. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		86. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		87. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		88. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
89. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		90. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		91. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		92. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
93. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		94. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		95. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		96. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
97. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		98. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		99. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		100. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
101. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		102. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		103. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		104. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
105. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		106. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		107. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		108. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
109. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		110. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		111. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		112. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
113. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		114. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		115. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		116. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
117. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		118. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		119. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		120. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
121. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		122. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		123. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		124. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
125. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		126. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		127. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		128. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
129. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		130. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		131. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		132. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
133. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		134. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		135. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		136. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
137. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		138. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		139. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		140. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
141. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		142. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		143. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		144. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
145. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		146. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		147. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		148. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
149. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		150. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		151. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		152. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
153. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		154. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		155. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		156. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
157. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		158. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		159. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		160. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
161. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		162. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		163. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		164. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
165. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		166. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		167. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		168. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
169. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		170. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		171. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		172. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
173. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		174. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		175. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		176. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
177. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		178. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		179. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		180. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
181. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		182. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		183. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		184. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
185. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		186. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		187. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		188. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
189. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		190. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		191. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		192. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
193. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		194. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		195. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		196. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
197. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		198. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		199. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		200. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
201. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		202. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		203. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		204. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
205. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		206. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		207. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		208. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
209. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		210. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		211. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		212. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
213. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		214. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		215. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		216. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
217. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		218. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		219. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		220. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
221. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		222. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		223. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		224. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
225. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		226. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		227. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		228. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
229. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		230. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		231. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		232. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
233. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		234. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		235. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		236. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
237. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		238. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		239. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		240. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
241. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		242. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		243. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		244. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
245. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		246. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		247. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		248. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
249. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		250. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		251. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		252. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
253. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		254. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		255. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		256. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
257. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		258. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		259. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		260. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
261. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		262. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		263. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		264. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
265. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		266. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		267. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		268. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
269. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		270. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		271. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		272. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
273. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		274. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		275. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		276. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
277. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		278. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		279. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		280. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
281. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		282. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		283. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		284. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
285. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		286. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		287. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		288. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
289. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		290. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		291. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		292. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
293. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		294. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		295. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		296. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
297. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		298. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		299. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		300. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
301. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		302. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		303. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		304. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
305. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		306. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		307. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		308. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
309. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		310. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		311. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		312. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
313. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		314. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		315. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		316. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
317. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		318. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		319. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		320. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
321. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		322. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		323. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		324. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
325. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		326. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		327. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		328. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
329. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		330. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		331. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		332. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
333. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		334. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		335. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		336. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
337. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		338. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		339. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		340. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56	
341. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 0,56		342. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		343. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 0,56		344. Katman biten alan (m <sup>2</sup> ) 	

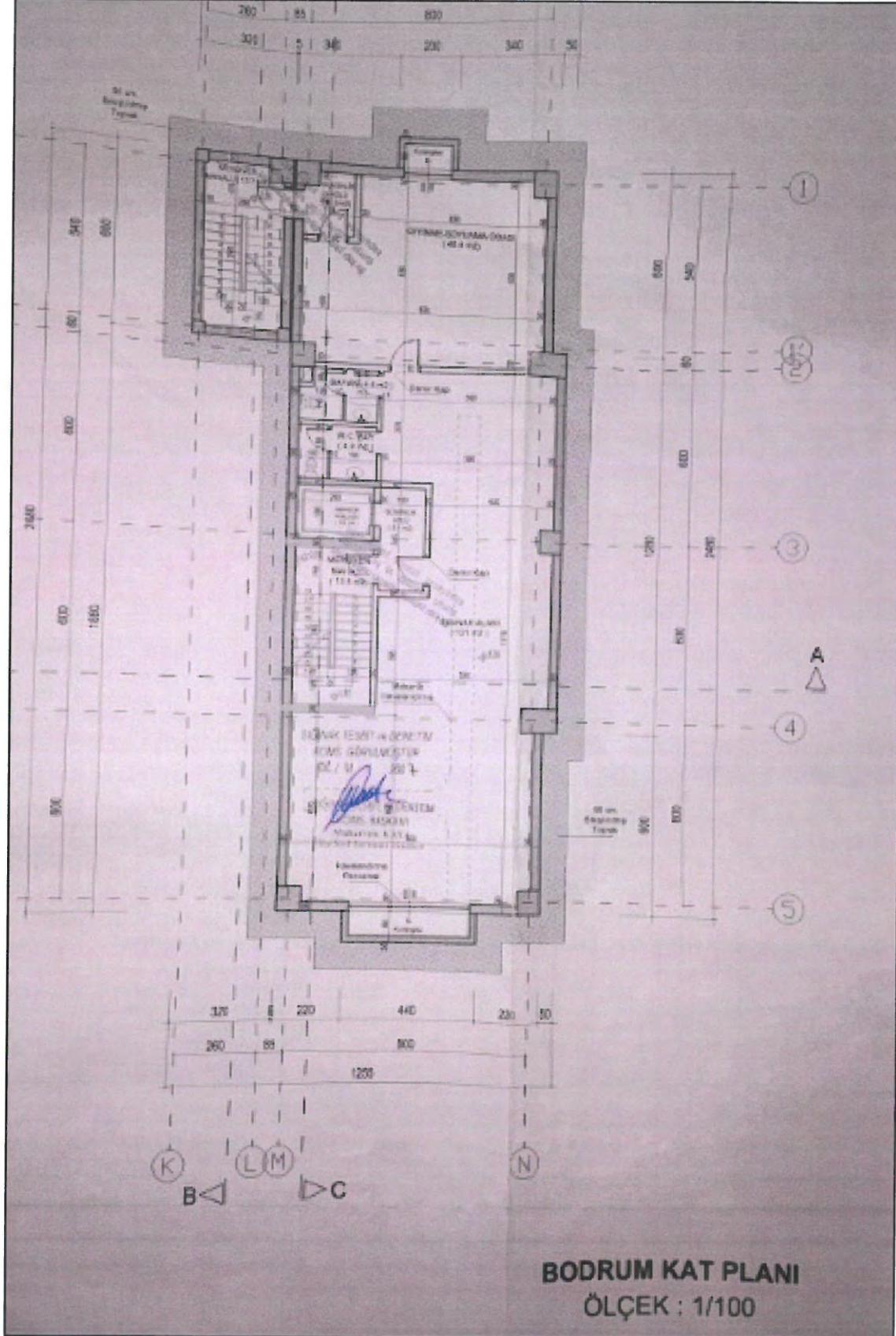
Mimari Proje  
Kapak

<b>LIVANUR</b> MİMARLIK		<b>MİMARLIK MÜHENDİSLİK PROJE İNŞAAT VE TASARIM HİZMETLERİ</b>		Orta Mah. Çarşı Cad. Kardeşler İşhanı No:8 Kat: 2, D:10 Bayrampaşa / İST. Tel : (212) 480 07 07 Faks : (212) 480 07 02	
<b>MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN</b>			<b>İŞİN ADI</b>		
ADI SOYADI	SUAT ÇAKIR	İmza - Kaşe	<b>EREM İNŞ. BOYA</b>		
ÖRNEK	MİMAR		<b>FABRİKA BİNASI</b>		
T.C. KİMLİK NO	21532943672	MİMAR SUAT ÇAKIR	<b>MİMARİ UYGULAMA PROJESİ</b>		
ODA SİCİL NO	26919	Orta Mah. Çarşı Cad. No:9 K:2 D:10 Bayrampaşa - İSTANBUL			
BÜRO TESCİL NO	34 - 8143	B. Proje V.D. : 215 379 436 72 Bina Tescil No: 34-5143 Örsel No: 28019			
<b>ARSANIN</b>					
İLİ	İLÇESİ	MEVKİL	PAFTA	ADA	PARSEL
İSTANBUL	TUZLA	BOYA VERNİK OSB	G22B14A3A	6614	11
<b>M</b>					
<b>YAPININ</b>					
SAHİBİ	SELMA ALKAN				
PARSEL ALANI (m2)	3.668 m2				
EMSAL DEĞERİ	0.80				
EMSALE DAHİL İNŞ.	2.330 m2				
BİNA YÜKSEKLİĞİ	9.50 m				
İNŞAATIN CİNSİ	Betonarme-Çelik				
KULLANIM AMACI	Fabrika				
PROJE ÖLÇEK	1/200 - 1/100				
<b>BOSB - Boya Vernik Organize Sanayi Bölgesi</b>					

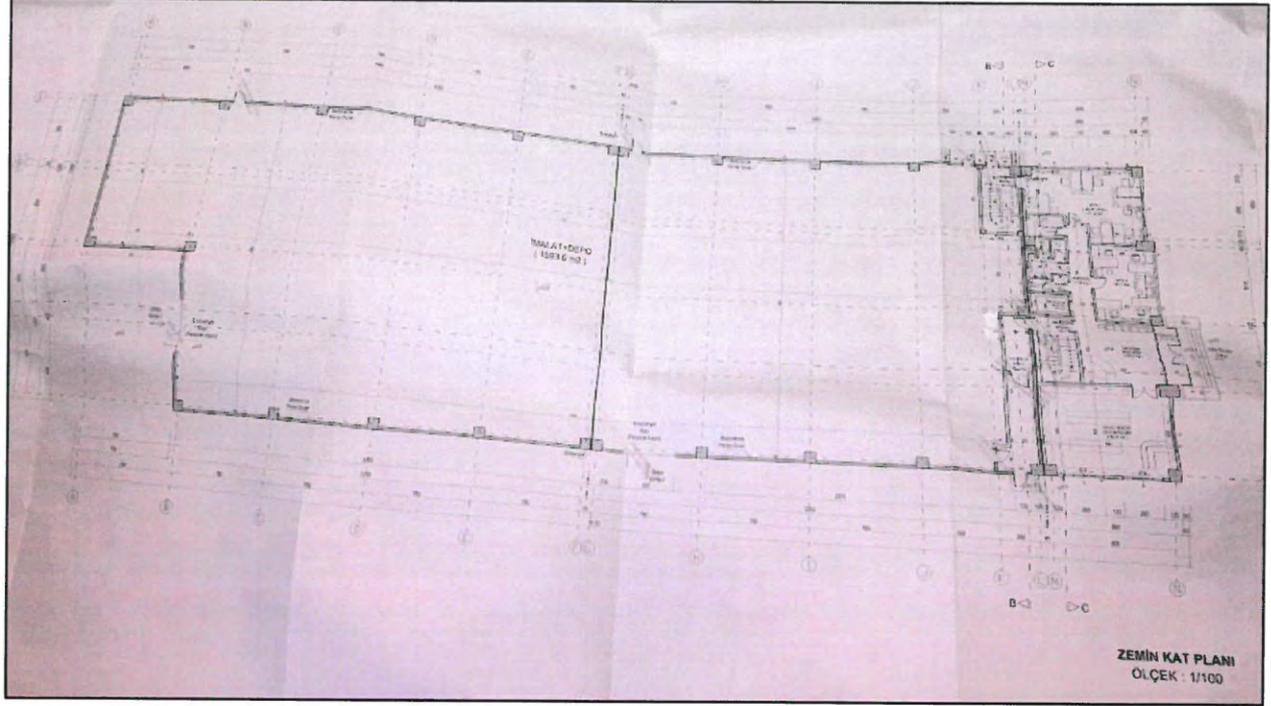
Vaziyet Planı



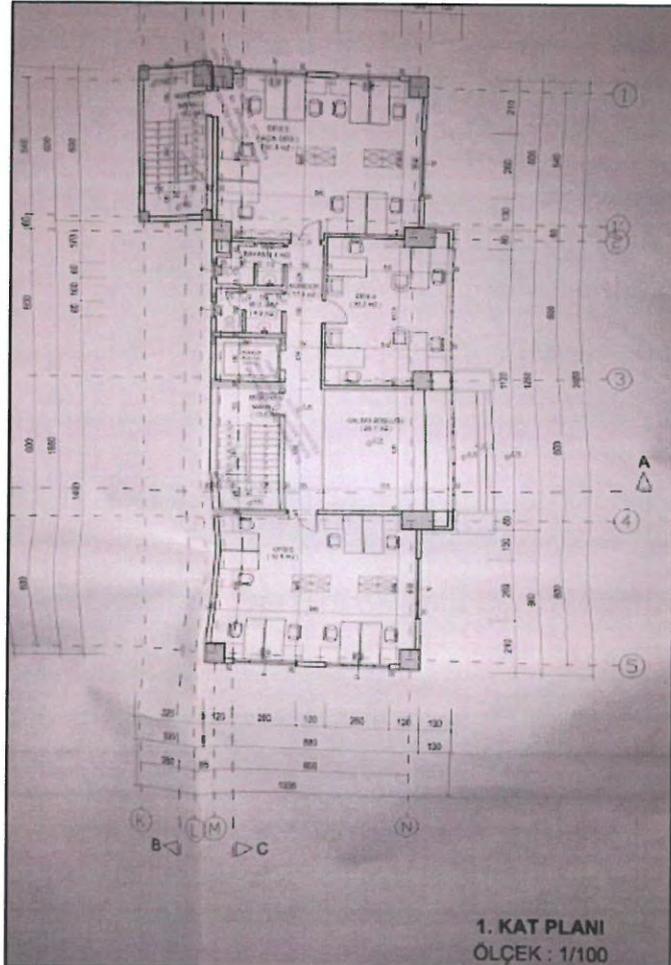
Bodrum Kat Planı



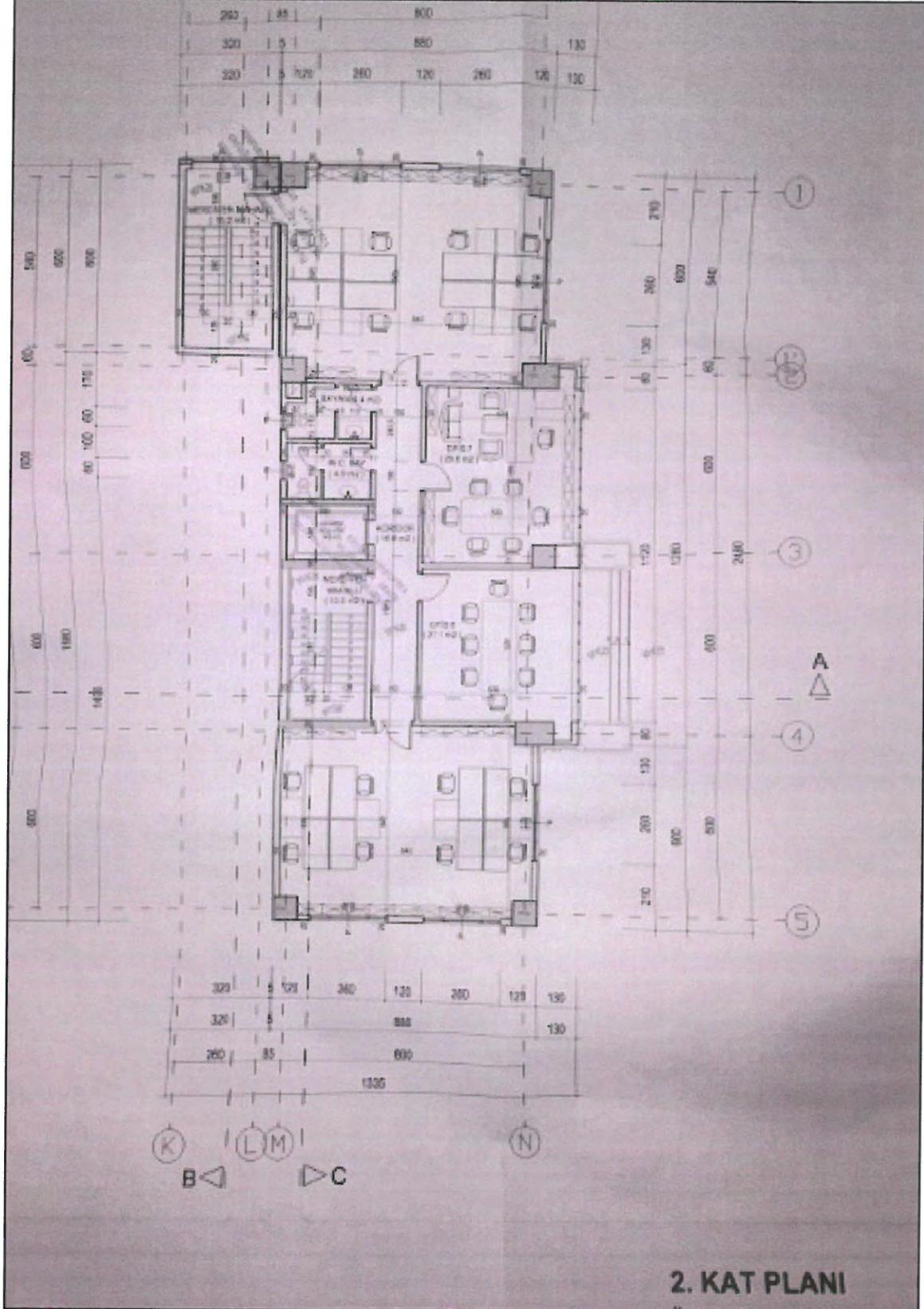
## Zemin Kat Planı



## 1.Normal Kat Planı

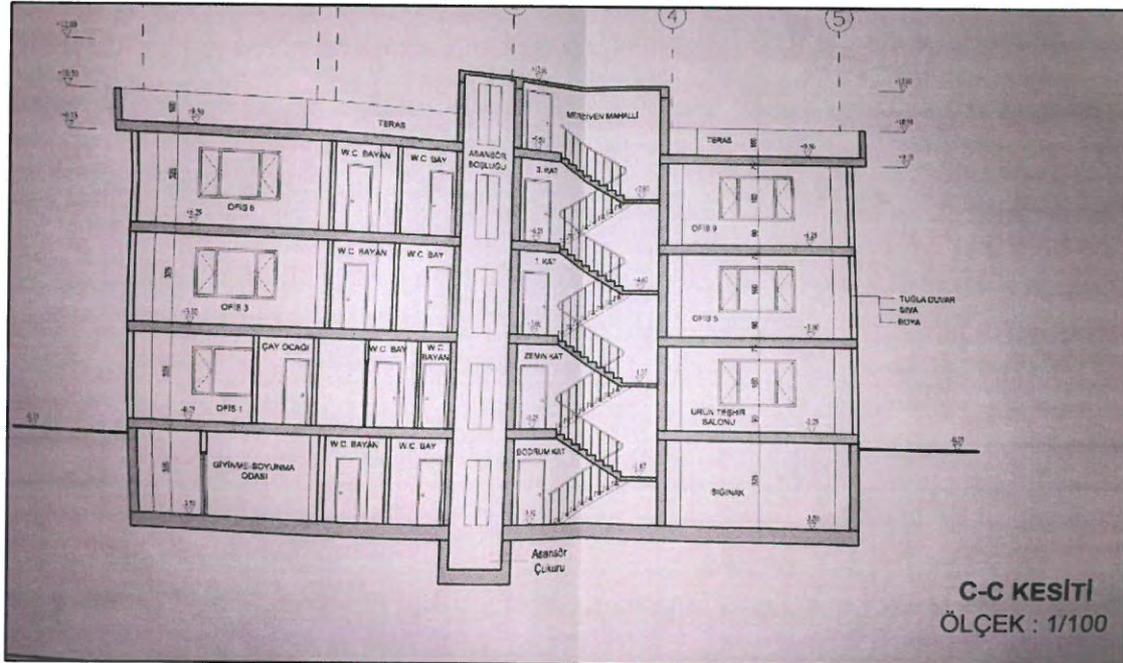
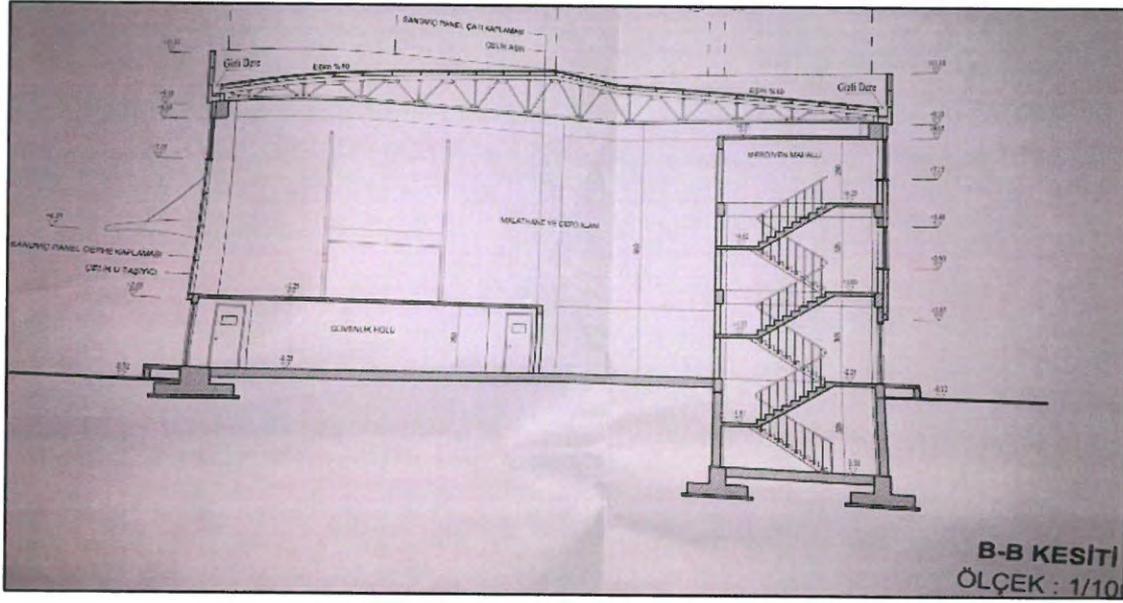
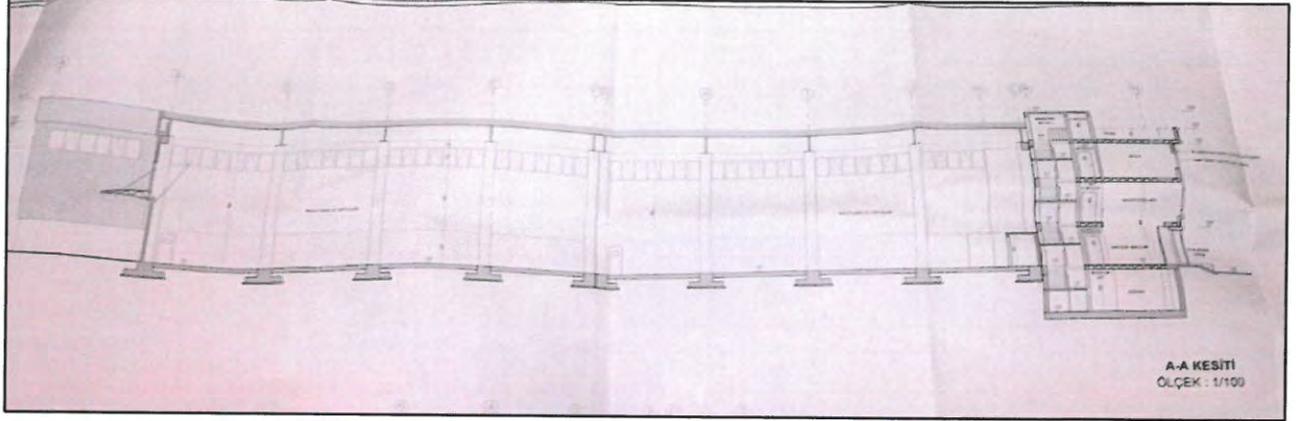


## 2.Normal Kat Planı





## KESİTLER





Tarih : 03.02.2017

No : 406211

## 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

**Ali PARLAK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 14.02.2013

No : 402240

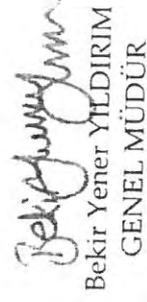
## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:54 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Tülin AKDEMİR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR