



POLİSAN HOLDİNG A.Ş.

İSTANBUL İLİ – PENDİK İLÇESİ

PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	NİTELİK	HİSSE/PAY
2	-	990	1.580,00	Bağ	TAM
2	-	992	6.520,00	Bağ	TAM
2	-	1043	6.037,00	Kavaklık	TAM
2	-	1044	9.863,00	Kavaklık	TAM
2	-	1045	1.000,00	Kavaklık	TAM
2	-	1046	21.020,00	Kavaklık	TAM
2	-	1047	2.100,00	Kavaklık	TAM
2	-	1048	1.280,00	Kavaklık	TAM
2	-	1049	22.872,00	Kavaklık	TAM
2	-	1050	523,00	Kavaklık	TAM
2	-	1051	105,00	Kavaklık	TAM
2	-	1070	752,00	Tarla	33/40
2	-	1072	23.498,00	Tarla	33/40
11	-	277	5.740,00	Tarla	TAM
11	8165	11	28.194,71	Arsa	2695339/2819471
11	8181	26	930,02	Arsa	TAM
11	8195	2	6.685,62	Arsa	TAM
11	8197	9	85,71	Arsa	TAM
11	9832	1	45.158,69	Arsa	TAM

Gayrimenkul Değerleme Raporu

21.03.2011

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi Ve Numarası	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	3
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	3
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	3
3.3. Beyanlar	3
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	4
3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	4
3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı	4
3.5.2. Maliyet Yaklaşımı	4
3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	5
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	6
4.1. Global Görünüm	6
4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm	6
4.3. Sektörel Görünüm	8
4.3.1. Konut Piyasası	8
4.3.2. AVM Piyasası	10
4.3.3. Ofis Piyasası	12
4.4. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	14
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	15
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	15
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı	15
5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri	16
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri	16
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi	17
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri	17
5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri	18
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	20
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	21
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	22
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	22
6.2. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	22
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	22
6.4. Piyasa (Emsal Değer)Yaklaşımı	23
6.4.1. Konut İmarlı Arsaların Değer Tespiti	23
6.4.2. Ticari İmarlı Arsaların Değer Tespiti	24
6.4.3. Kamulaştırma Yapılacak ve Yapılaşma Hakkı Olmayan (Terk konusu Olan) Arsaların Değer Tespiti	25
6.4.4. Piyasa (Emsal) Yaklaşımı Sonuçları/Toplu Sunum	25
6.5. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi	26
6.5.1. Konut Fonksiyonlu Parsellere İlişkin İNA Analizi	27
6.5.2. Ticaret Fonksiyonlu Parsellere İlişkin İNA Analizi	29
6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	32
6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	32
6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	32
6.6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	33
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerini Açıklanması	34
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	35
8. SONUÇ	36
9. RAPOR EKLERİ	37
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ ...	62
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER	62

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi Ve Numarası

10.03.2011/PLSN-001

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan taşınmazlar hakkında, **11.03.2011** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar ise, **21.03.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

21.03.2011 / SvP_11_PLSN_01

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine, tapuda; mülkiyeti Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A. Ş.'ye ait olan, 3'ü Tarla, 2'si Bağ, 9'u Kavaklık ve 5'i Arsa niteliğinde olmak üzere toplam 19 parselin yasal durumunun irdelenmesi ve **adil piyasa değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan **gayrimenkul değerlendirme raporudur.**

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı : Güner **ŞAN** - Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400288

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Yusuf Yaşar **TURAN**- Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A. Ş.

Maslak, Eski Büyükdere Caddesi, İz Plaza Giz, No:9, Kat:6/18 Şişli – İstanbul
T : 0-212-290-64-93; F : 0-212-290-64-91; W : www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Polisan Holding A.Ş.

Dilovası Organize Sanayi Bölgesi 1.Kısım Liman Caddesi No:7 Dilovası/Kocaeli
T: 0-262-754 66 00 F: 0-262-641 26 49 W: www.polisan.com.tr

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İşbu Rapor, **Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin, yasal durumunun irdelenmesi ve **adil piyasa değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, Standart tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi ve fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından Standart'a sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Standart sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri Rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile Müşteri, Rapor'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını Standart'a taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman Standart'ın yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Polisan Holding A.Ş.
STANDART	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD\$	ABD Doları
ABD \$ / TL	11.03.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru 1,5886TL esas alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında yaygın olarak genel kabul görmüş 3 farklı yöntem kullanılmaktadır.

- "Piyasa Değeri Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.
-

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.5.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metod kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti

- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir. Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır. Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralara ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtım yapılır. İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Görünüm

Küresel ekonomide, kriz sonrasında, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ekonomik görünümünde önemli bir ayrışma yaşanmakla birlikte, kademeli bir toparlanma gözlenmektedir.

Ancak, esas olarak gelişmiş ekonomilerden kaynaklanan riskler hala devam etmekte olup özellikle Avrupa'daki bazı ülkelerin bankacılık ve kamu kesimlerinde artarak süren sorunlar piyasaları olumsuz yönde etkilemektedir. Özellikle, bütçe dengesinde ciddi bozulmaların yaşandığı ve kamu borcunun aşırı arttığı gelişmiş ülkelerde kırılmalıklar devam etmektedir.

Kamu maliyeleri, finansal yapıları ve büyüme potansiyelleri görece olarak daha iyi durumda olan gelişmekte olan ekonomiler, krizin etkilerini hızla atlatarak nispeten daha hızlı bir toparlanma sürecine girmişlerdir. Ancak, küresel ekonominin bütünleşik yapısı dikkate alındığında, gelişmiş ülkelerdeki sorunlar tam anlamıyla çözülmediği sürece, gelişmekte olan ülkelere daha ziyade iç talebe dayalı olan mevcut hızlı toparlanma eğiliminin ne kadar sürdürülebileceği konusu belirsizliğini korumaktadır.

Gelişmiş ülkelerde kısa vadeli faiz oranlarının uzun süre düşük kalacağına yönelik beklentiler, yatırımcıları yüksek getiri arayışına sevk etmiş ve gelişmekte olan ülkelerin yatırım araçlarına talep artmıştır. Ancak özellikle EURO bölgesinde kamu borçlarını ödemekte zorlanan ülkelere ilişkin risk algılamaları uluslararası piyasalarda kaygıların sürmesine neden olmaktadır.

4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm

İktisadi faaliyetteki toparlanmanın beklenenden hızlı olması, orta vadeli programın mali disiplinin süreceğine işaret etmesi, finansal sistemin istikrarı, kredi derecelendirme kuruluşlarının olumlu değerlendirmeleri, risk primi göstergelerinin kriz öncesi seviyelerinin de altında seyretmesi ülkemiz ekonomisi açısından olumlu bir görünüme işaret etmektedir. Önümüzdeki dönemde, kısa vadeli sermaye akımlarındaki hızlanmanın yanı sıra, kredi kullanımının artarak devam etmesi ve cari işlemler açığının artması finansal istikrar açısından önem taşımaktadır. Bu çerçevede, makro riskleri azaltıcı önlemler, diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizin de gündeminde olacaktır.

Küresel risk iştahındaki artış, ülkemizdeki yüksek büyüme oranı, kamu maliyesindeki disiplin, sağlam finansal sistem ve göreceli yüksek faiz oranları nedeniyle ağırlıklı olarak bankaların yurt dışı yükümlülükleri ve portföy yatırımlarından oluşan sermaye girişi yaşanmaktadır. Küresel krizden çıkışla birlikte sermaye girişleri hızlanmış ve 2010 yılının ikinci çeyreğinde milli gelirin yüzde 3,4'üne ulaşmıştır. Küresel kriz sonrasında sermaye girişinin hızlanmasında özellikle bankaların yurt dışı borçlarındaki artışla bağlı olarak diğer yükümlülüklerdeki artış etkili olmuş ve doğrudan yatırımların sermaye girişlerindeki ağırlığı ise giderek azalmıştır. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık 32,6 milyar ABD dolarına ulaşan sermaye girişlerinin 14,6 milyar ABD doları diğer yükümlülüklerden (bankaların net yükümlülüklerinde artış, diğer sektörlerin net borçlarında azalış), 12,9 milyar ABD doları portföy yatırımlarından oluşurken, sadece 5,1 milyar ABD doları doğrudan yatırım kaynaklıdır. Finansal olmayan kuruluşların net dış borç ödeyicisi olmalarında özellikle yurt içinden de yabancı para cinsinden borçlanma imkânı tanınması etkili olmuştur. Buna bağlı olarak, firmaların yurt dışı kredi kullanımını önemli ölçüde yurt içine kaydırdıkları gözlenmiştir.

Ekonomide yurt içi talepteki artışın desteğiyle hızlı bir toparlanma gerçekleşmektedir. Gayri safi yurt içi hâsıla, 2010 yılının ilk çeyreğinde yıllık yüzde 11,7, ikinci çeyreğinde yüzde 10,3 artmıştır. Böylece 2009 yılının ilk yarısında yüzde 11,1 küçülen milli gelir, 2010 yılının aynı döneminde yüzde 11 büyümüştür. GSYH büyümesine özellikle nihai yurt içi talebin katkıda bulunduğu görülmektedir. Artış hızı azalmakla birlikte, sanayi üretimi 2010 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 10 artarken, kapasite kullanım oranı geçen yılın aynı dönemine göre 5,4 puan artarak yüzde 74 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ekonomideki büyümeyle birlikte işsizlik oranları gerilerken, temel enflasyon göstergeleri orta vadeli hedeflerle uyumlu seyrini sürdürmektedir. 2008 yılı Nisan döneminde yüzde 10 seviyesinde olan mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, küresel kriz ve ekonomideki daralmayla birlikte 2009 yılı Nisan döneminde yüzde 14,8'e yükselmiştir. Bu tarihten itibaren işsizlik oranı düşmüş ve

2010 yılı Ağustos döneminde yüzde 12'ye gerilemiştir. İstihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen işsizlik oranları halen yüksek seviyelerdedir. Bu ortamda, temel enflasyon göstergeleri de tarihsel olarak en düşük seviyelerine gerilemiştir. Dış talebin zayıf seyri nedeniyle kapasite kullanım oranlarının kriz öncesi seviyelere ulaşmasının zaman alması, istihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen halen yüksek seviyesini koruyan işsizlik oranı ve Türk Lirasının güçlü konumu temel enflasyon göstergelerindeki düşük düzeylerin korunmasına destek vermektedir.

İç talebe dayalı büyüme, Türk Lirasının değerlenmesi ve üretimdeki toparlanmayla birlikte ithal ara malı ve enerji ihtiyacı cari işlemler açığının artmasına neden olmaktadır. Küresel kriz sonucunda iktisadi faaliyetteki durgunlaşma ve emtia fiyatlarındaki düşüş nedeniyle 2008 yılının üçüncü çeyreğinde yıllık 75,8 milyar ABD doları olan dış ticaret açığı hızla kapanmış ve 2009 yılı sonunda 38,8 milyar ABD dolarına gerilemiştir. Ekonomideki canlanmayla birlikte dış ticaret açığı tekrar artmaya başlamış ve 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık 60 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. Bu gelişmeler sonucunda 2009 yılı sonunda yüzde 72,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda yüzde 64,9'a gerilemiştir. Ekonomik büyümenin talep kompozisyonundaki ayrışmanın belirginleşmesi, dış ticaret açığının artırmak suretiyle cari işlemler dengesini olumsuz etkilemektedir. 2008 yılı Haziran ayında milli gelirin yüzde 6,3'üne ulaşan cari işlemler açığı küresel kriz ve ekonomideki küçülmeye birlikte 2009 yılı sonunda milli gelirin yüzde 2,3'üne kadar gerilemiştir. İktisadi faaliyetteki canlanmayla birlikte cari işlemler açığı tekrar artmaya başlamış ve 2010 yılının Haziran ayında milli gelirin yüzde 4,1'ine ulaşmıştır. 2010 yılının üçüncü çeyreğinde de cari işlemler açığındaki artış devam etmiştir. 2009 yılı sonunda 14,4 milyar ABD doları tutarındaki yıllık cari işlemler açığı 2010 yılı Eylül ayında 37,1 milyar ABD dolarına yükselmiştir.

İktisadi faaliyetteki canlanmaya bağlı olarak artan vergi gelirleri ve harcamaların kontrol altında tutulması kamu maliyesini olumlu etkilemektedir. Dolaylı vergi gelirine dayalı olan bütçe gelirleri iç talepteki artışa bağlı olarak yükselmiş, faiz oranlarındaki düşüşle faiz giderleri azalmış ve faiz dışı harcamalar görece sınırlı düzeyde artmıştır. Bu gelişmeler sonucunda bütçe performansı olumlu bir seyir izlemektedir. 2009 yıl sonunda yıllık 440 milyon TL olan faiz dışı bütçe fazlası, 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda 13,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Bütçe açığı ise 2009 yılında 52,8 milyar TL tutarındayken, 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda 33,2 milyar TL'ye gerilemiştir. Böylece, ekonominin daraldığı 2009 yılında milli gelirin yüzde 5,5'ine ulaşan bütçe açığı, 2010 yılı ilk yarısında milli gelirin yüzde 4,4'üne düşmüştür. Cari işlemler açığının arttığı bir ortamda, kamu harcamalarının kontrol altında tutularak, kamu maliyesinde gevşemeye gidilmemesinin finansal istikrar açısından gerekli olduğu düşünülmektedir.

Ekonomide görülen hızlı toparlanma, belirsizliklerin azalması, faiz oranlarında yaşanan düşüş ve kredi kullandırma koşullarında görülen iyileşme sonucunda firmaların borçluluğu artmakla birlikte yurt dışı kaynaklı borçların payı azalmaktadır. Firmaların toplam finansal borçları 2009 yılında önemli bir değişim göstermezken, 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla 2009 yılı sonuna göre yüzde 13,9 artarak 395 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişme sonucunda, firmaların finansal borçlarının milli gelire oranı 2010 yılı ikinci çeyreğinde geçen yıl sonuna göre 1,7 puan artarak yüzde 38'e yükselmiştir. Firmaların finansal borçlarının yüzde 57,4'ü yabancı para cinsinden olmakla birlikte, yabancı para borçlar ağırlıklı olarak uzun vadeli. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yurt dışı kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı yüzde 21,6 olup, Türk bankalarının yurt içi ve yurt dışı şubeleri ile yurt dışı iştiraklerince reel sektöre kullandırdıkları Türkiye kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı geçen yıl sonuna göre 4,1 puan artarak yüzde 78,4'e ulaşmıştır.

Firmaların artan borçlarına karşın, satış gelirlerinin arttığı ve kârlılık performanslarının güçlü seyrettiği görülmektedir. İMKB'de işlem gören imalat sanayi firmalarının satış gelirleri toplamı 2010 yılının dokuz aylık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 20,4, dönem kârları toplamı ise yüzde 64,6 artmıştır. Firmaların olumlu kârlılık performansında satış gelirlerindeki artışa bağlı olarak yükselen faaliyet kârları ile finansal giderlerdeki azalış etkili olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda 2009 yılının dokuz aylık döneminde yüzde 7,4 olan öz kaynak kârlılığı, 2010 yılının aynı döneminde yüzde 11'e yükselmiştir. Firmaların öz kaynak kârlılığında özellikle kâr marjındaki yükseliş etkili olmuştur. Faaliyet kârı dışında tutulan finansal giderlerdeki azalış firmaların kâr marjlarını olumlu etkilemiştir. Öz kaynakların yüzde 20,1'ine ulaşan yabancı para net açık pozisyonun etkisiyle Türk Lirasının değer kazanması, firmaların kur kaynaklı finansal giderlerini azaltmakta ve kâr marjlarının artmasına katkıda bulunmaktadır.

Firmaların yabancı para varlık ve yükümlülükleri incelendiğinde, yabancı para net açık pozisyonun arttığı ve kur riskinin firmalar için önemini koruduğu görülmektedir. Küresel krizden sonra azalmaya başlayan reel sektörün net açık pozisyonu, ekonomideki toparlanmayla birlikte artmaya başlamıştır. 2009 yılında bir önceki yıla göre yüzde 2,5 azalan yabancı para açık pozisyonu 2010 yılı Eylül ayında geçen yıl sonuna göre yüzde 18,9 artarak 92,6 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yabancı para varlıkların yükümlülükleri karşılama oranı ise geçen yıl sonuna göre 3,7 puan azalarak yüzde 46,6'ya gerilemiştir.

Hanehalkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri ile konut kredilerinin payı artarken, taşıt kredileri ile kredi kartlarının payı düşüş göstermiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin gelişimi türlerine göre incelendiğinde, 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla 2009 yılı sonuna göre ihtiyaç kredileri yüzde 28,1, konut kredileri yüzde 21,7, taşıt kredileri yüzde 13,6, kredi kartları ise yüzde 11,7 artış göstermektedir. Bu gelişmeler sonucunda hanehalkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri ile konut kredilerinin payı artarken, taşıt kredileri ile kredi kartının payı gerilemiştir. 2010 yılında kredi kartı bakiyeleri artışının sürdürmekle birlikte, faize tabi bakiyelerin toplam kredi kartı bakiyelerine oranı 2009 yılı sonuna kıyasla gerilemiştir.

4.3. Sektörel Görünüm

4.3.1. Konut Piyasası

2010 yılı ilk çeyrek döneminde 85.857 adet olan konut satışları, yılın ikinci çeyreğinde 90.270 olarak gerçekleşmiştir. Her iki çeyrekteki konut satışları da 2009 yılı çeyrek dönemlerindeki satışların altında kalmıştır. 2010 yılında konut satışları henüz kriz öncesi dönemin seviyelerine de gelememiştir.

- **Konut Yapı Ruhsatları :** İkinci çeyrek dönemde alınan yapı ruhsatı daire sayısı 185.631 ile önemli bir sıçrama göstermiştir. Kriz döneminde gerileyen yeni konut başlangıçları ilk kez 2009 yılı son çeyreğinde arttıktan sonra yılın ilk çeyreğinde gerilemişti. İkinci çeyrekte ise yeni konut başlangıçları eğilimi yeniden kuvvetlenmiştir. Kullanıma sunulan konut daire sayısı ise ikinci çeyrekte 77.683 ile zayıf kalmıştır. Konut sektöründe arz edilecek yeni konut stoku sayısı azalırken yeni konut başlangıçları eğilimi kuvvetlenmektedir.

DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2008 Q3	136.476	79.912
2008 Q4	113.994	91.639
2009 Q1	134.666	111.693
2009 Q2	115.369	87.620
2009 Q3	88.892	97.832
2009 Q4	188.507	113.875
2010 Q1	132.520	73.795
2010 Q2	185.631	77.683

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

- **Konut Kredileri :** Konut kredilerinde kuvvetli genişleme yılın ikinci ve üçüncü çeyrek dönemlerinde sürmüştür. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri yüzde 19,7 oranında genişleyerek Ağustos ayı sonu itibarı ile 51 milyar TL'ye ulaşmıştır. Konut kredilerindeki genişleme tüketici kredileri ve diğer kredilerdeki büyüme ile paralellik göstermektedir. Konut kredilerinde göreceli düşük faiz oranları konut kredisi talebini arttırmaktadır. Yılın geri kalan döneminde de konut kredilerinde kuvvetli genişlemenin sürmesi beklenmektedir.

Çeyrek Dönemlerde Kullanılan Konut Kredileri			
DÖNEMLER	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON TL	KREDİ ADETİ
2008 Q3	TL	3.701	58.641
	YP	4	20
	T	3.705	58.661
2008 Q4	TL	1.578	27.418
	YP	3	23
	T	1.581	27.441
2009 Q1	TL	2.475	40.979
	YP	4	38
	T	2.479	41.017
2009 Q2	TL	3.968	64.598

	YP	4	35
	T	3.972	64.633
2009 Q3	TL	5.985	96.757
	YP	5	51
	T	5.991	96.808
2009 Q4	TL	8.776	134.706
	YP	4	39
	T	8.781	134.745
2010 Q1	TL	6.541	95.571
	YP	3	37
	T	6.544	95.608
2010 Q2	TL	7.525	107.957
	YP	3	60
	T	7.528	108.017

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

- **Konut Kredi Talebi ve Kullanımı** : Yılın ikinci çeyrek döneminde konut kredi talebi ve kullanımında artış yaşanmıştır. İkinci çeyrek dönem içinde 108.017 kişi kredi kullanırken, kullanılan kredilerin toplamı 7.53 milyar TL olmuştur. Böylece yılın ilk yarısında 203.6 bin kişi toplam 14.1 milyar TL tutarında konut kredisi kullanmıştır. Kredi değişiminin de halen yaşandığı 2010 yılında konut kredilerindeki genişleme konut talebini arttırmaktadır.

- **Konut Kredi Faizleri** : Kullanılan konut kredilerinde aylık faiz oranları yüzde 1 seviyesinin altında kalmaya devam ederken, sınırlı ölçüde gerilemesini de sürdürmektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde ortalama aylık faiz oranları yüzde 0.94 iken, ikinci çeyrekte yüzde 0.92'ye, üçüncü çeyrekte ise 15 Eylül itibari ile yüzde 0.90'a kadar gerilemiştir. 2010 yılı içinde minimum ve maksimum faiz oranları da gerileme eğilimindedir. Yüzde 1'in altındaki aylık kredi faiz oranları konut kredisi talebini de arttırmaktadır.

Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları(Yüzde)			
DÖNEMLER	MİNİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2008 Q3	1.16	1.49	1.79
2008 Q4	1.51	1.78	2.10
2009 Q1	1.49	1.64	1.84
2009 Q2	1.29	1.48	1.79
2009 Q3	0.58	0.96	1.25
2009 Q4	0.85	0.96	1.11
2010 Q1	0.67	0.94	1.08
2010 Q2	0.59	0.92	1.08
2010 Q3	0.59	0.90	1.07

KAYNAK: DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI

Konut Kredilerinin Vade Dağılımı(Yüzde Pay) (Türk Lirası Kullanılan Krediler)							
DÖNEMLER	1-12 AY	13-36 AY	37-60 AY	61-120 AY	121-180 AY	181-240 AY	241 AY+
2008 Q3	0.3	6.5	24.7	49.4	16.4	1.8	0.9
2008 Q4	0.3	6.2	24.4	49.7	16.7	1.9	0.8
2009 Q1	0.2	5.9	23.6	50.7	17.0	1.9	0.7
2009 Q2	0.4	5.8	23.2	51.0	17.1	1.8	0.7
2009 Q3	0.4	6.2	25.0	49.8	16.4	1.6	0.7
2009 Q4	0.4	6.8	28.3	48.4	14.3	1.2	0.6
2010 Q1	0.4	6.7	28.5	48.9	13.9	1.0	0.6
2010 Q2	0.3	6.3	28.2	49.9	14.0	0.9	0.4
2010 Q3	0.3	6.0	27.6	50.7	14.2	0.8	0.4

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

- **Konut Kredi Vadeleri** : Kullanılan konut kredilerinde vade yeniden uzamaya başlamıştır. Konut kredilerinde 61-120 ay ve 121- 180 ay vadeli kullanılan kredilerin payında 2010 yılı başından 2010 yılı üçüncü çeyreğine kadar 2.2 puan artış olmuştur. Vadelerde göreceli uzama sınırlı, ancak istikrarlı olarak yılın ikinci ve üçüncü çeyreğinde de sürmüştür. Faiz oranlarındaki gerileme ve faizlerin önemli bir süre düşük kalacağı beklentisi bankaları ve tüketicileri daha uzun vadelere teşvik etmektedir.

Takipteki Konut Kredileri			
DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ %PAY
2008 Q3	35.978	377	1.04
2008 Q4	35.306	522	1.48
2009 Q1	35.460	685	1.93
2009 Q2	37.055	796	2.15
2009 Q3	38.629	926	2.40
2009 Q4	42.045	962	2.29
2010 Q1	45.296	909	2.00
2010 Q2	49.594	927	1.87
2010 Q3	50.738	934	1.84

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

- **Takipteki Konut Kredileri** : Krizin etkisi ile birlikte 2009 sonunda 962 milyon TL'ye kadar ç>kan takipteki konut kredileri yılın ikinci çeyreğinde 927 milyon TL ve Temmuz ayı itibari ile 934 milyon TL olarak durağanlaşmıştır. Kullanılan toplam konut kredileri içinde takipteki kredilerin pay> ise gerilemeyi sürdürmektedir. 2009 y>l> üçüncü çeyreğinde yüzde 2.40 ile en yüksek seviyeye ulaşan oran ikinci çeyrek sonunda yüzde 1.87'ye gerilemiştir. Konut kredilerinin geri ödemeleri üzerinde krizin etkilerinin giderek azaldığı görülmektedir.

Konut Satışları Adet				
DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DiĞER İLLER
2008 Q2	113.088	28.346	59.230	53.858
2008 Q3	109.333	24.360	52.559	56.774
2008 Q4	92.516	21.386	44.645	47.871
2009 Q1	108.861	26.091	55.068	53.793
2009 Q2	194.743	56.909	102.988	91.755
2009 Q3	111.913	22.896	52.464	59.449
2009 Q4	116.229	25.254	55.687	60.542
2010 Q1	85.857	18.994	40.380	45.477
2010 Q2	90.270	21.485	42.313	47.957

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

- **Konut Satınalma Eğilimi** : 2010 yılı ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde tüketicilerin konut satın alma eğilimi dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde 9.30 ile artan tüketicilerin konut satın alma eğilimi, ikinci çeyrekte kısmen zayıflayarak 8.31'e gerilemiştir. Üçüncü çeyrekte ise satın alma eğilimi Temmuz ayında önce 7.96'ya inmiş ardından Ağustos ayında tekrar 8.26'ya çıkmıştır. Referandum sonrası faizlerin düşük kalmaya devam edecek olması ile birlikte tüketicilerin konut satın alma eğilimlerinin artışı sürdürmesi beklenmektedir.

Tüketicilerin Konut Satın Alma ya da İnşa Ettirme Eğilimi	
DÖNEMLER	TÜKETİCİLERİN KONUT SATIN ALMA EĞİLİMİ
2008 Q3	8.34
2008 Q4	8.57
2009 Q1	7.54
2009 Q2	9.32
2009 Q3	7.07
2009 Q4	7.99
2010 Q1	9.30
2010 Q2	8.31
2010 Q3	8.26

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

4.3.2. AVM Piyasası

Ekonomik büyüme ve iç talepteki hızlı genişlemeye paralel olarak 2010 yılında perakende sektöründe önemli bir canlanma yaşanmaktadır. Perakende sektöründeki canlanmaya bağlı olarak kriz döneminde yavaşlayan ve ertelenen AVM yatırımları 2010 yılında yeniden hız kazanmıştır. Yerli ve yabancı yatırımcıların İstanbul ve diğer illerde AVM yatırımları ve yeni proje girişimleri artmaktadır. Perakende

sektöründeki gelişime yabancı markaların da Türkiye'ye ilgisini arttırmakta ve girişini hızlandırmaktadır. Kriz sonrası perakende sektöründeki canlanma ve kiracı talebindeki artış ile birlikte AVM kiralalarında yeniden yukarı yönlü eğilim oluşmaya başlamıştır.

Türkiye Geneline Alışveriş Merkezleri				
DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN M ²	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M ²
2009 Q1	4	55.700	194	4.458.258
2009 Q2	5	129.000	199	4.587.258
2009 Q3	7	251.000	206	4.852.758*
2009 Q4	7	368.700	213	5.221.458
2010 Q1	3	122.000	216	5.343.458
2010 Q2	7	148.280	223	5.491.738
2010 Q3	3	174.000	226	5.665.738

*ADANA METRO AVM 14.500 M2 İLAVE ALAN AÇILMIŞTIR.

2010 yılı ikinci çeyrek döneminde toplam kiralanabilir alanları 148.280 m² olan 7 AVM açılmıştır. Yılın üçüncü çeyrek döneminde ise 3 AVM açılmıştır. Açılan yeni AVM' nin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü ise 174.000 m² olmuştur. Böylece Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 226 ve toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.67 milyon m²'ye ulaşmıştır.

Türkiye'de Tüketim Harcamaları					
DÖNEMLER	HANE HALKI TÜKETİM HARCAMALARI BÜYÜME %	GIDA HARCAMALARI MİLYAR TL	GİYİM AYAKKABI HARCAMALARI MİLYAR %	MOBİLYA EV EŞYALARI HARCAMALARI MİLYAR TL	EĞLENCE KÜLTÜR HARCAMALARI MİLYAR TL
2008 Q3	-0.4	47.7	10.7	12.1	7.0
2008 Q4	-6.7	46.4	8.8	10.5	6.8
2009 Q1	-10.1	41.0	8.7	11.8	6.0
2009 Q2	-1.7	45.5	9.3	13.3	6.9
2009 Q3	-1.9	49.6	10.0	12.6	7.8
2009 Q4	5.0	51.6	9.0	11.7	8.7
2010 Q1	8.5	48.8	10.0	16.4	7.5
2010 Q2	6.2	52.6	11.7	15.0	7.6

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2010 yılı ikinci çeyrek döneminde hane halkı tüketim harcamalarında hızlı büyüme sürmüştür. İç tüketimdeki bu genişleme ekonomik büyümeyi de hızlandırmaktadır. Yılın ilk çeyreğinde yüzde 8.5 artan hane halkı tüketim harcamaları ikinci çeyrekte yüzde 6.2 büyümüştür. İkinci çeyrekte perakende sektöründe gıda harcamaları ile giyim-ayakkabı harcamaları önemli ölçüde genişlemiştir. Mobilya, ev araçları ve elektronik eşya harcamaları ise ilk çeyreğin altında kalmakla birlikte yüksek hacimde gerçekleşmiştir.

Yılın ikinci çeyrek döneminde genel ekonomik duruma ilişkin iyimser beklentilere bağlı olarak tüketici güven endeksi 88 puanın üzerine çıkmıştır. Tüketici güveni üçüncü çeyrekte de yüksek kalmaya devam etmektedir. Tüketicilerin yarı dayanıklı tüketim malı alma eğilimi ise kuvvetlenerek sürmektedir. Dayanımlı tüketim malı harcama eğilimi de sürmektedir. Referandum sonrası süreçte tüketici güveni ve satın alma eğiliminin kuvvetli kalacağı beklenmektedir.

Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100			
DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M2 ENDEKSİ	M ² BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2008 Q3	144	162	109
2008 Q4	140	168	104
2009 Q1	121	171	90
2009 Q2	133	176	97
2009 Q3	155	183	109
2009 Q4	168	192	116
2010 Q1	127	195	90
2010 Q2	142	203	96
2010 Q3	153	205	101

KAYNAK: AMPD NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ

Alışveriş merkezleri toplam ciro endeksinde yılın 2010 yılı ikinci çeyreğinde artış yaşanırken, bu artış 2010-Temmuz ayında hızlanarak devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde ciro endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 6.8 yukarıda gerçekleşmiştir. Kiralanabilir alan m² endeksi de yeni açılan AVM'ler ile birlikte artışını sürdürmektedir. 2010 yılı ilk yedi ayında endeks yüzde 6.8 oranında artmıştır. M² başına ciro endeksi ise 2010- ikinci çeyrekte ilk çeyreğe göre artmasına rağmen geçen yılki seviyesi ile hemen aynı kalmıştır. 2010-Temmuz ayında ise geçen yılın aynı ayına göre m² başına ciro endeksi yüzde 1 gerilemiştir.

4.3.3. Ofis Piyasası

Ofis piyasası ticari gayrimenkul sektörü içinde en canlı ve sürükleyici piyasa olmuştur. Yerli ve özellikle yabancı yeni yatırımcıların ertelenen ofis arayışları ve talebi ikinci çeyrekte efektif hale dönüşmüş ve ofis piyasasında beklenenin üzerinde bir dinamizm yaşanmıştır. Kriz nedeni ile küçük ve tasarruflu ofislere geçiş talebi yerini yeni ofis taleplerine bırakmaktadır. Yeni ofis arayışları ile birlikte ofis piyasasında yeni dengeler oluşurken mülk sahiplerinin piyasa dinamiklerini yeniden belirlemeye başladıkları görülmektedir. Arz ve talebin istikrarlı şekilde yeniden oluştuğu ofis piyasasında fiyatlarda aşırı oynaklıklar görülmemektedir. Fiyatlamalarda Euro yerine dolar tercih edilmeye başlamıştır. Müstakil ofis binası talebi de oluşmaktadır. Ümraniye büyük kiralamarlar ile birlikte en çok tercih edilen bölge iken Kağıthane ve Haliç bölgesine de talep artmaktadır.

İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları						
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2008 1. YARIYIL	4.8	28.2	17.9	5.2	32.2	19.3
2008 2. YARIYIL	9.7	23.7	14.6	6.9	29.2	17.1
2009 1. ÇEYREK	10.4	22.5	16.7	13.3	29.9	16.0
2009 2. ÇEYREK	11.7	21.3	15.9	16.7	29.2	17.7
2009 3. ÇEYREK	12.1	20.4	14.3	15.1	31.4	16.6
2009 4. ÇEYREK	12.3	19.5	13.9	14.7	31.2	15.6
2010 1. ÇEYREK	12.0	19.6	14.6	13.8	33.5	18.2
2010 2. ÇEYREK	11.7	18.9	14.5	12.0	33.7	19.8

KAYNAK: PIC, İSTANBUL OFİS PAZARI

2010 yılı ikinci çeyrek döneminde hem A sınıfı hem de B sınıfı MİA bölgesi ofislerinin boşluk oranlarında sınırlı gerileme devam etmiştir. A sınıfı ofislere başlayan yeni talep ile birlikte MİA ve MİA bölgesi dışındaki ofislerin boşluk oranları sınırlı ölçüde gerilemiştir. B sınıfı ofislerde ise MİA bölgesinde boşluk oranlarında gerileme gerçekleşmiştir.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları Dolar/m ² /Ay						
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2008 1. YARIYIL	29.1	14.1	19.0	15.3	8.9	11.0
2008 2. YARIYIL	31.6	17.4	20.1	15.5	9.2	12.5
2009 1. ÇEYREK	28.0	18.0	18.7	13.9	9.0	12.1
2009 2. ÇEYREK	26.6	17.6	18.5	15.7	9.8	12.3
2009 3. ÇEYREK	26.4	17.8	19.5	15.3	10.2	12.4
2009 4. ÇEYREK	26.6	17.8	19.5	15.3	10.2	12.4
2010 1. ÇEYREK	25.9	17.7	18.9	14.9	9.2	11.6
2010 2. ÇEYREK	26.5	17.7	18.7	15.9	9.4	12.3

KAYNAK: PIC, İSTANBUL OFİS PAZARI

2010 yılı ikinci çeyrek döneminde A ve B sınıfı ofislerin kiralalarında sınırlı artışlar yaşanmış olmakla birlikte, kiralarda son beş çeyrek dönemdir genel bir durağanlık ve istikrar görülmektedir. Ofis piyasasındaki canlanma ve yeni müşterilerin taleplerine rağmen dengeli arz ve talep fiyatlarda istikrarı korumaktadır. A sınıfı ofislerde MİA bölgesi kiralaları henüz kriz öncesinin gerisinde iken MİA dışı Avrupa bölgesindeki kiralalar kriz öncesi dönemin üzerindedir. B sınıfı ofis kiralaları ise kriz öncesi dönemin üzerine çıkmıştır.

Yılın ikinci çeyrek döneminde Türkiye genelinde alınan ofis binası yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşanmıştır. Yılın ilk çeyreğinde 675 bin m² olan yeni yapı ruhsatlarının büyüklüğü ikinci çeyrekte 1.25 milyon m²'ye yükselmiştir. Ekonomideki genel canlanma ve beklentilerdeki iyileşmeye bağlı olarak yeni

ofis yatırımlarında da önemli bir büyüme yaşanmıştır. 2010 yılı İkinci çeyrekte kullanım izni belgesi alınan ofis binası toplam büyüklüğü ise 490 bin m2 ile ilk çeyreğin sınırlı ölçüde üzerinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Geneli Ofis (İşyeri) Binası Yapı Ruhsatı		
DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M²	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M²
2008 Q3	1.296.972	496.284
2008 Q4	942.112	483.958
2009 Q1	1.141.776	766.816
2009 Q2	803.302	396.687
2009 Q3	516.539	386.687
2009 Q4	1.011.452	557.921
2010 Q1	675.534	477.452
2010 Q2	1.251.969	489.971

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

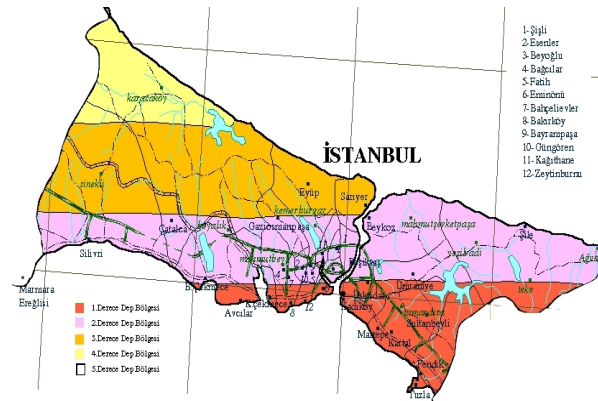
4.4. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler¹

İstanbul; 41° kuzey, 29° doğu koordinatlarında, Marmara Bölgesinin kuzey kesiminde yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

İstanbul İli'nin batısında Tekirdağ, doğusunda Kocaeli, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır. Yeni kurulan ilçelerle beraber 39 ilçe ve büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediyeden oluşmakta olup, yüzölçümü 5.512,-km²'dir. Esenyurt Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Eminönü, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Pendik, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Sultanbeyli, Sultangazi, Silivri, Şile, Şişli, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu ilçelerine sahiptir.

İstanbul, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren ılıman bir iklime sahiptir. Yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen de karlıdır.

Pendik; İstanbul ilinin doğu yarısında yer alan Pendik, doğu'da Tuzla, kuzeyde Şile, Sultanbeyli ilçeleri ve Ömerli Barajı Gölü, batıda Kartal, güneyde ise Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Yaklaşık 200 km²'lik bir alana yayılmış olup 9 km sahil şeridi bulunmaktadır. Pendik'in yüzey şekilleri genel olarak engebelidir. Deniz kıyısı kil ve kum ile kıydan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. İstanbul'un tek ve en yüksek dağı olan Aydos ile sınır olan Pendik, Balıca Ağılbayırı, Karabayır tepelerine de sahiptir. Ayrıca üzerinde İBB Sosyal tesislerini barındıran Gözdağı'da en yüksek noktalardan biridir. Riva Deresi, Balıca Deresi



Ömerli Barajına dökülen akarsulardır. İstanbul'un en büyük su kaynaklarından olan Ömerli Barajı'da Pendik sınırlarındadır. Çok geniş topraklara sahip Pendik'te TEM güneyi tamamen yerleşim yerleriyle kaplıdır, kuzeyde ise yalnızca 5 köy bulunmaktadır.

İstanbul Deprem Haritasına göre, Pendik İlçesi 1'nci derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Pendik İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	İl/ilçe merkezleri			Köy/Beldeler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Pendik	581.633	295.300	286.333	3.563	1.834	1.729	585.196	297.134	288.062
İstanbul	13.120.596	6.586.796	6.533.800	135.089	68.298	66.791	13.255.685	6.655.094	6.600.591

¹ Bölge analizi ile ilgili bilgiler için İlgili Belediye Başkanlığı, Valilik WEB sayfalarından faydalanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Pendik İlçesinde,

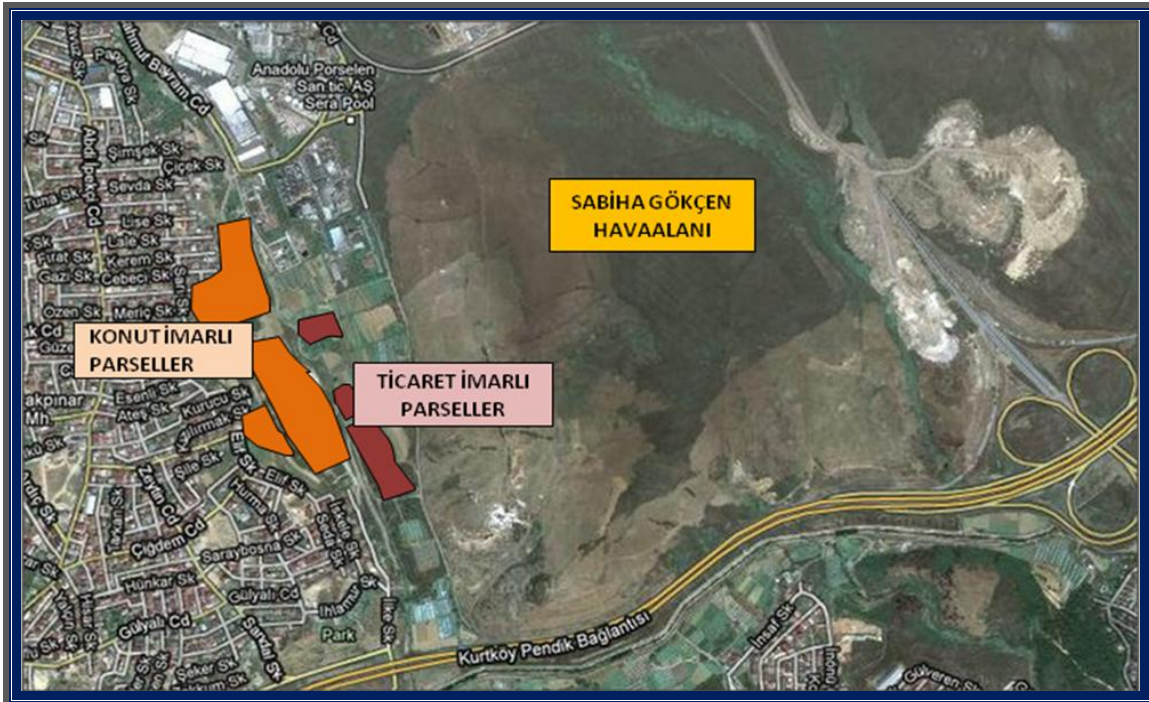
- Şeyhli Mahallesi, 2 pafta,

- 990 numaralı parselde kayıtlı, 1.580,-m² yüzölçümlü, bağ vasıflı,
- 992 numaralı parselde kayıtlı, 6.520,-m² yüzölçümlü, bağ vasıflı,
- 1043 numaralı parselde kayıtlı, 6.037,-m² yüzölçümlü, kavaklık vasıflı,
- 1044 numaralı parselde kayıtlı, 9.863,-m² yüzölçümlü, kavaklık vasıflı,
- 1045 numaralı parselde kayıtlı, 1.000,-m² yüzölçümlü, kavaklık vasıflı,
- 1046 numaralı parselde kayıtlı, 21.020,-m² yüzölçümlü, kavaklık vasıflı,
- 1047 numaralı parselde kayıtlı, 2.100,-m² yüzölçümlü, kavaklık vasıflı,
- 1048 numaralı parselde kayıtlı, 1.280,-m² yüzölçümlü, kavaklık vasıflı,
- 1049 numaralı parselde kayıtlı, 22.872,-m² yüzölçümlü, kavaklık vasıflı,
- 1050 numaralı parselde kayıtlı, 523,-m² yüzölçümlü, kavaklık vasıflı,
- 1051 numaralı parselde kayıtlı, 105,-m² yüzölçümlü, kavaklık vasıflı,
- 1070 numaralı parselde kayıtlı, 752,-m² yüzölçümlü, 33/40 hisseli, tarla vasıflı,
- 1072 numaralı parselde kayıtlı, 23.498,-m² yüzölçümlü, 33/40 hisseli tarla vasıflı,

- Yayalar Mahallesi, 11 pafta,

- 277 numaralı parselde kayıtlı, 5.740,-m² yüzölçümlü, tarla vasıflı,
- 8165 ada,11 numaralı parselde kayıtlı, 28.194,71 m² yüzölçümlü, 2695339/2819471 hisseli, arsa vasıflı,
- 8181 ada, 26 numaralı parselde kayıtlı, 930,02 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı,
- 8195 ada, 2 numaralı parselde kayıtlı, 6.685,62 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı,
- 8197 ada, 9 numaralı parselde kayıtlı, 85,71 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı,
- 9832 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı, 45.158,69 m² yüzölçümlü, arsa vasıflı,

gayrimenkullerdir.



(EK 1: Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Değerlemeye konu taşınmazlar, Sabiha Gökçen Havaalanı'nın Batısında yer almakta olup, Kurtköy-Pendik Bağlantı Yolu'nun kuzeyinde bulunan Kavakpınar Mahallesi'nin sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde, Dumankaya Konsept, Dumankaya Yenişehir gibi toplu konut projeleri, Pendorya ve Neomarin Pendik gibi Alışveriş Merkezleriyle birlikte 2012 yılında tamamlanması planlanan Ataman Karina Pendik Projesi yer almaktadır.

5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kavakpınar Mahallesi'nde yer almaktadır. Gayrimenkullerden **9832 ada, 1 parsel** üzerinde konut projesi inşaatı olduğu, diğer parsellerin ise üzerlerinde herhangi bir yapının olmadığı yerinde yapılan incelemeler esnasında tespit edilmiştir.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

- **İstanbul ili, Pendik ilçesi, Şeyhli Mahallesi'nde yer alan gayrimenkuller;**

MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	NİTELİK	HİSSE/PAY	CİLT	SAHİFE	TARİH	YEVİMİYE	MALİK
Örenler	2	-	990	1.580,00	Bağ	TAM	14	1276	03.07.2008	12901	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
Örenler	2		992	6.520,00	Bağ	TAM	14	1278	03.07.2008	12901	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
Örenler	2	-	1043	6.037,00	Kavaklık	TAM	15	1421	16.06.2006	6507	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
Örenler	2		1044	9.863,00	Kavaklık	TAM	15	1422	16.06.2006	6507	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
Örenler	2	-	1045	1.000,00	Kavaklık	TAM	15	1423	27.01.1989	571	Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. ²
Örenler	2		1046	21.020,00	Kavaklık	TAM	15	1424	16.06.2006	6507	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
Örenler	2	-	1047	2.100,00	Kavaklık	TAM	15	1425	27.01.1989	571	Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.
Örenler	2		1048	1.280,00	Kavaklık	TAM	15	1426	16.06.2006	6507	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
Örenler	2	-	1049	22.872,00	Kavaklık	TAM	15	1427	16.06.2006	6507	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
Örenler	2		1050	523,00	Kavaklık	TAM	15	1428	27.01.1989	571	Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.
Örenler	2	-	1051	105,00	Kavaklık	TAM	15	1429	16.06.2006	6507	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
Örenler	2		1070	752,00	Tarla	33/40	16	1469	12.01.2011	1077	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
Örenler	2	-	1072	23.498,00	Tarla	33/40	16	1471	12.01.2011	1077	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.

² Bitlis Holding A.Ş., 26.06.2007 tarihinde yapılan tescille, devrolunmak suretiyle Polisan Holding A.Ş. ile birleşmiş, bu husus 4.07.2007 tarih ve 6844 Sayılı TTSG'nde ilan edilmiştir.

- İstanbul ili, Pendik ilçesi, Yayalar Mahallesi'nde yer alan gayrimenkuller;

MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	NİTELİK	HİSSE/PAY	CİLT	SAHİFE	TARİH	YEVMIYE	MALİK
Değirmen Altında	11	-	277	5.740,00	Tarla	TAM	2	277	16.06.2006	6981	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
-	11	8165	11	28.194,71	Arsa	2695339/2819471	71	7276	04.11.2009	20393	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
-	11	8181	26	930,02	Arsa	TAM	71	7268	23.10.2009	19812	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
-	11	8195	2	6.685,62	Arsa	TAM	71	7269	23.10.2009	19812	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
-	11	8197	9	85,71	Arsa	TAM	71	7270	23.10.2009	19812	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.
-	11	9832	1	45.158,69	Arsa	TAM	71	7271	23.10.2009	19842	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm San. ve Tic. A.Ş.

(EK 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Belgeleri)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

21.03.2011 tarihi ve saat 15.12 itibari ile Pendik Tapu Sicil Müdürlüğü ve Pendik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri

MAHALLE / KÖY	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL	MALİK	TARİH	YEVMIYE
Yayalar		11	8181	26	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	23.10.2009	19812
Yayalar		11	8195	2	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	23.10.2009	19812
Yayalar		11	8197	9	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	23.10.2009	19812
Yayalar		11	9832	1	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	23.10.2009	19842
Yayalar		11	8165	11	Pendik Belediyesi 124132/2819471 Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 2695339/2819471	04.11.2009	20393
Yayalar	Değirmen Altında	11		277	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	16.06.2006	6981
Şeyhli	Örenler	2		1043	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	16.06.2006	6507
Şeyhli	Örenler	2		1044	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	16.06.2006	6507
Şeyhli	Örenler	2		1046	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	16.06.2006	6507
Şeyhli	Örenler	2		1048	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	16.06.2006	6507
Şeyhli	Örenler	2		1049	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	16.06.2006	6507
Şeyhli	Örenler	2		1051	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	16.06.2006	6507
Şeyhli	Örenler	2		1070	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 33/40	12.01.2011	1077
Şeyhli	Örenler	2		1072	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 33/40	12.01.2011	1077

Şeyhli	Örenler	2	990	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	03.07.2008	12901
Şeyhli	Örenler	2	992	Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	03.07.2008	12901
Şeyhli	Örenler	2	1045	Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.	27.01.1989	571
Şeyhli	Örenler	2	1047	Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.	27.01.1989	571
Şeyhli	Örenler	2	1050	Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.	27.01.1989	571

Değerlemeye konu gayrimenkullerin son tapu tarihlerine ait bilgiler yukarıdaki tabloda verilmiş olup, son üç yıl içinde malik değişikliği yapılmış olan gayrimenkuller hakkında herhangi bir bilgi elde edilememiştir.

5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri

Değerleme konusu gayrimenkullere ait takyidat bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir;

- İstanbul ili, Pendik ilçesi, Şeyhli Mahallesi'nde yer alan gayrimenkuller,

PAFTA	ADA	PARSEL	TAKYİDAT BİLGİLERİ	
			BEYANLAR	ŞERHLER
2		990	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. 03.01.2011 tarih, 64 yev.	❖ B ipoteğin serbest dereceden istifade hakkı vardır.
2		992	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. 03.01.2011 tarih, 64 yev.	❖ B ipoteğin serbest dereceden istifade hakkı vardır. ❖ A.İ.Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine 126.000,-Euro bedelle, 1.dereceden, FBK süresince İpotek bulunmaktadır. (08.10.2004/6437 yev.) ❖ B.İ.Türkiye Halk Bankası A.Ş. Lehine 200.000.000.000,-TL bedelle, 2.dereceden, FBK süresince İpotek bulunmaktadır. (08.10.2004/6438 yev.)
2		1043	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.) * 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Malik: TOKİ (Başlama Tarih:09/02/2010, Bitiş Tarih:08/08/2010 - Süre:) (09.02.2010 / 1958 yev.)	* Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım Hakkı vardır. (09.02.2010/1958 yev.)
2		1044	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.) * 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Malik: TOKİ (Başlama Tarih:09/02/2010, Bitiş Tarih:08/08/2010 - Süre:) (09.02.2010 / 1958 yev.)	* Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım Hakkı vardır. (09.02.2010/1958 yev.)
2		1045	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.) * 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Malik: TOKİ (Başlama Tarih:09/02/2010, Bitiş Tarih:08/08/2010 - Süre:) (09.02.2010 / 1958 yev.)	* Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım Hakkı vardır. (09.02.2010/1958 yev.) * İstimlak 14.07.1977 tarih, 6582 yev. Malik: Türkiye Elektrik Kurumu (TEK)
2		1046	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.)	Yoktur.
2		1047	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.)	* İstimlak 14.07.1977 tarih, 6582 yev. Malik: Türkiye Elektrik Kurumu (TEK)
2		1048	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.)	Yoktur.
2		1049	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.)	Yoktur.
2		1050	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.)	* İstimlak 14.07.1977 tarih, 6582 yev. Malik: Türkiye Elektrik Kurumu (TEK)
2		1051	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.)	Yoktur.
2		1070	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.)	Yoktur.
2		1072	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.) * T.C. Pendik Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 24/09/2009 tarih 2009/2111 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (20.10.2009/21780 yev.)	Yoktur.

❖ İle işaretli şerhler 21.03.2011 tarihinde alınan yazılı takyidat belgesinde bulunmamakta olup, daha sonra tapudan alınan tapu kütüğü fotokopilerinde görülmektedir.

- İstanbul ili, Pendik ilçesi, Yayalar Mahallesi'nde yer alan gayrimenkuller,

PAFTA	ADA	PARSEL	TAKYİDAT BİLGİLERİ	
			BEYANLAR	ŞERHLER
11		277	*İslah imar planı uygulamasına alınmıştır. (05.07.2000 /2822 yev.)	Yoktur.
11	8165	11	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.) * İslah imar planı uygulamasına alınmıştır. (05.07.2000/ 2822 yev.) ♦ 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Malik: TOKİ (10.05.2010/4180 yev.)	* Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım Hakkı vardır. (10.05.2010/4180 yev.)
11	8181	26	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.) * İslah imar planı uygulamasına alınmıştır. (05.07.2000/ 2822 yev.)	Yoktur.
11	8195	2	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.) * İslah imar planı uygulamasına alınmıştır. (05.07.2000/ 2822 yev.)	Yoktur.
11	8197	9	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.) * İslah imar planı uygulamasına alınmıştır. (05.07.2000/ 2822 yev.)	Yoktur.
11	9832	1	* Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır. (03.01.2011/64 yev.) * İslah imar planı uygulamasına alınmıştır. (05.07.2000/ 2822 yev.)	Yoktur.

♦ İle işaretli beyanın 21.03.2011 tarihinde alınan yazılı takyidatta görüldüğü ancak , daha sonraki tarihte alınan tapu kütüğü fotokopilerinde görülmediği tespit edilmiştir.

(EK 3: Gayrimenkullere Ait Yazılı Takyidat Belgeleri)

Başbakanlık Toplu Konut İdaresinin 14.02.2011 tarihli, "Şufa Hakkı Şerhi" konulu, Kaya Hukuk Bürosunun dilekçesine verilen cevap yazısında "05.01.2011 tarih ve 162 sayılı Başbakanlık Olur'u ile söz konusu kamulaştırma sınırlarında değişiklikler olmuş ve bahse konu taşınmazlardan Şeyhli Mahallesinde yer alan 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 990, 992, 1070 ve 1072 parseller ile Yayalar mevkii 277, 9832 ada 1 ve 8165 ada, 11 parsel numaralı taşınmazların kamulaştırma sınırı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

İstanbul ili, Pendik ilçesi, Şeyhli mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 990, 992, 1070 ve 1072 parseller ile Yayalar mevkii 277, 9832 ada, 1 ve 8165 ada, 11 sayılı taşınmazları da içeren liste hazırlanarak tapu kayıtlarında İdaremiz lehine tesis edilmiş olan **kamulaştırma ve şufa hakkı şerhlerinin terkin edilmesi** ve Şeyhli Mahallesinde yer alan 1043, 1044, 1045 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde tesisli **kamulaştırma ve şufa hakkı şerhlerinin korunması** 10.02.2011 tarih ve 1046 sayılı yazı ile Pendik Tapu Sicil Müdürlüğü'ne bildirilmiştir." ibaresi görülmüştür.

(EK 4: Kaya Hukuk Bürosundan Alınan Yazı)

Hukuk Bürosu'nun dilekçesine verilen cevapta bildirildiği üzere 8165 ada, 11 parsel üzerindeki kamulaştırma ve şufa hakkı şerhlerinin kalkmış ve Pendik Belediyesi Tapu Sicil Müdürlüğü'ne bildirilmiş olmasının belirtilmesine rağmen tapu kayıtlarında şerhlerin kaldırılmamış olduğu görülebilmektedir.

Diğer taraftan, Şeyhli Mahallesi'nde yer alan gayrimenkullerin tamamının tapu kayıtlarında 2644 Sayılı Tapu Kadastro Kanunu'nun 35'nci maddesi hükmü gereği "Özel güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır." beyanı yer almaktadır.³

Sonuç olarak; Rapor, 21.03.2011 tarihinde alınmış olan yazılı tapu takyidatı bilgileri esas alınarak yazılmıştır.

³ Bu husus yapılaşma hususunda herhangi bir engel teşkil etmeyip, mülklerin yabancı gerçek ve tüzel kişilere satışında bazı kısıtlamalar getirmektedir.

5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri

İMAR DURUMU	8181 ada, 26 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; Belediye Hizmet Alanı (BHA) 'nda kalmaktadır. Plan notlarında " 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen, Belediye'lerin görev ve sorumluluklarının yerine getirilmesine olacak sağlayabilecek tesisler (sağlık, eğitim ve kültür hizmetleri için bina ve tesisler, kütüphane, müze, hayvan barınakları, spor, dinlenme ve eğlence tesisleri, mezarlıklar, kapalı ve açık otoparklar vb.) yer alabilir." metni bulunmaktadır.
	277 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; bir kısmı Belediye Hizmet Alanı (BHA) sınırları içerisinde , bir kısmı yol sınırları içerisinde, bir kısmı park alanı sınırları içerisinde , diğer kısmı ise dini tesis alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.
	8195 ada, 2 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; Sıhileştirilecek Konut Alanı (SH) 'nda kalmaktadır. Plan notlarında " Bu alanlarda konut tipleri blok, sıra ev, teras evler şeklinde seçilebilir. Mevcut yapılarda, KAKS değeri sağlanıyorsa TAKS değerine bakmadan ruhsat, tadilat ve ilave kat ruhsatı statik şartları sağlamak veya mevcut bina takviye yapılmak kaydıyla verilir. 300 m² ye kadar olan parsellerde; KAKS: 1,25, TAKS:0,20-0,40 maxH:15,50 (S.Gökçen Havalimanı mania planı kriterlerini aşmamak kaydıyla), yanbahçe:3m, arka bahçe:3m, ön bahçe:5m. dir. 301-999 m² arası parsellerde; KAKS: 1,50, TAKS:0,20-0,40 maxH:18,50 (S.Gökçen Havalimanı mania planı kriterlerini aşmamak kaydıyla), yanbahçe:3m, arka bahçe:3m, ön bahçe:5m. dir. 1.000-4.999 m² arası parsellerde veya yapı adasının tamamının tek parsel haline getirilmesi durumunda; KAKS: 1,75, TAKS:0,20-0,40 maxH:24,50 (S.Gökçen Havalimanı mania planı kriterlerini aşmamak kaydıyla), yanbahçe:3m, arka bahçe:3m, ön bahçe:5m. dir. 5000 m² ve üzeri parsellerde; KAKS: 1,75, TAKS:0,20-0,40 maxH:42,50 (S.Gökçen Havalimanı mania planı kriterlerini aşmamak kaydıyla), yanbahçe:3m, arka bahçe:3m, ön bahçe:5m. dir.
	8197 ada, 9 parsel	
	9832 ada, 1 parsel	
	8165 ada, 11 parsel	
	1043 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; yeşil alan ve yol sınırları içerisinde kalmaktadır.
	1044 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; bir kısmı yeşil alan ve yol sınırları içerisinde diğer kısmı ise HD* lejandlı alanda kalmaktadır.
	1045 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; bir kısmı yol sınırları içerisinde diğer kısmı ise HD* lejandlı alanda kalmaktadır.
	1046 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; bir kısmı yeşil alan ve yol sınırları içerisinde diğer kısmı ise HD* lejandlı alanda kalmaktadır.
	1047 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; bir kısmı yol sınırları içerisinde diğer kısmı ise HD* lejandlı alanda kalmaktadır.
	1048 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; bir kısmı yeşil alan ve yol sınırları içerisinde diğer kısmı ise HD* lejandlı alanda kalmaktadır.
	1049 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; bir kısmı yeşil alan ve yol sınırları içerisinde, bir kısmı BHA lejandlı alanda ve diğer kısmı ise HD* lejandlı alanda kalmaktadır.
	1050 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; bir kısmı Havaalanı alanı ve diğer kısmı ise HD* lejandlı alanda kalmaktadır.
	1051 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; yeşil alanda kalmaktadır.
	1070 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; HD* lejandlı alanda kalmaktadır.
	1072 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; bir kısmı yeşil alan ve yol sınırları içerisinde diğer kısmı ise HD* lejandlı alanda kalmaktadır.
990 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; bir kısmı yol sınırları içerisinde diğer kısmı ise HD* lejandlı alanda kalmaktadır.	
992 parsel	06.11.2007 tasdik tarihli 2 nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; bir kısmı yol sınırları içerisinde, bir kısmı sağlık tesisi alanında ve diğer kısmı ise HD* lejandlı alanda kalmaktadır.	
<p>*Sanayi Alanından Hizmete Dönüşüm Alanları (HD) için plan notlarında " Bu alanlarda parkende ticaret, lokanta, kafeterya , ticari-mali kurumlar, teknik v.b. hizmet birimlerinin yer alacağı bölümler, bilgi-iletişim ve koordinasyon birimleri, bakım ve servis hizmetleri, günlük ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek ticaret ve hizmet fonksiyonları ile planın getirdiği yapılanma şartlarını geçmemek kaydıyla özel sağlık ve eğitim tesisleri(yüksek öğrenim hariç) yer alabilir. " metni bulunmaktadır.</p> <p>MaxTAKS:0,40, KAKS:1,75, mania kriterlerini aşmamak koşulu ile; 0-400 m² arası parsellerde: Hmax:15,50m, 401-999 m² arası parsellerde: Hmax:18,50m, 1000-2999 m² arası parsellerde: Hmax:24,50m, 3000-4999 m² arası parsellerde: Hmax:30,50m, 5000-9999 m² arası parsellerde: Hmax:42,50m, 10000 m² den büyük parsellerde: Hmax: serbesttir.</p> <p>Sanayi Alanından hizmete dönüşüm alanında yer alan işlevler dönüşüm plan ve programlarını 1/5000 ölçekli nazım imar planı onay tarihi olan 19.05.2006 tasdik tarihinden sonra Belediye'ye sunmak ve onaylatmak koşulu ile 10 yılı aşmayan dönüşüm süreci içinde 0.40 / 0.80 yapılanma koşulu ile geçici olarak yer alabilirler. Geçici ruhsat aşamasında 10 yıllık süreç sonunda dönüşümün gerçekleştirileceğine dair taahhütname düzenlenecektir.</p>		

(EK 5: Gayrimenkule Ait İmar Durumları ve Plan Notları)

Pendik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre;

- **9832 ada, 1 parsel** (eski 283 parsel) üzerinde bulunan B1 ve B2 blokların 27.06.2008 tarih, 2008/5414 numaralı onaylı mimari projesi incelenmiştir.
 - B1 blok'a ait 2 bodrum kat, 13 normal kat olmak üzere 15 katlı yapıdaki 117 bağımsız bölüm ve ortak alanlar için verilen 27.06.2008 tarih, 1096 numaralı yapı ruhsatı görülmüştür.
 - B2 blok'a ait 2 bodrum kat, 12 normal kat olmak üzere 14 katlı yapıdaki 108 bağımsız bölüm ve ortak alanlar için verilen 27.06.2008 tarih, 1096/1 numaralı yapı ruhsatı görülmüştür.
 - 03.11.2009 tarih, 705 yaprak nolu yapı tatil tutanağı'nda "yapı denetiminin 25.08.2009 tarih ve 48965 sayılı yazısına istinaden yapılan incelemede;
"1. Ruhsatından 2 adet Bodrum + 12 adet Normal kattan oluşan yapı, yerinde 1 Adet Bodrum + 17 Normal Kattan oluştuğu,
2. Bodrum 2 adet olduğu halde yerinde 1 adet Bodrum yapılmıştır.
3. Ayrıca binanın sıfır kotu yerinde uygulanmamıştır.
4. Yapının 9-17/h aralığında 0,40*6,50 ebadında büyüme yapılmıştır.
5. Yapı, vaziyet planında belirtilen yerinde değildir. Yapının oturumunda kayma yapılmıştır. (Yaklaşık 50 cm)
6. Yapıda yaklaşık olarak (0,40*6,50*18=46,8m², 830*4=3.320m², 3320+46,8=3.366,80m² kaçak olarak ilave yapılmış olup, yapı tatil tutanağı tutulmuştur."
- İbaresi görülmüştür.

- 14.06.2010 tarihli tutanakta; "9832 ada 1 parsel sayılı yerdeki ruhsat ve eklerine aykırı yapılan imalattan dolayı yapıya, 28.08.2009 tarih ve 0001448 yaprak sayılı yapı tatil tutanağı tutularak durum ilgililere tebliğ edilmiş, yasal süre sonunda mahallinde yeniden yapılan tetkikte binanın yapı tatil tutanağı tutulduğu andaki durumunu koruduğu ve tadilat ruhsatı almadığı tespit edilmiş olup; 05.10.2009 tarih ve M.34.6.PEN.0.13.00.04-121.02/5865-56314 sayılı evrakla Belediye Encümen'ine havale edilmiş ve inşaatın son durum tespiti yapılması yönünde, 08.10.2009 tarih ve 1059 sayılı Encümen Kararı alınmıştır. Bu karara istinaden, yerinde tekrar yapılan incelemede, inşaatla devam edildiği tespit edilerek ve 03.11.2009 tarih ve 0000705 sayılı Yapı Tatil Tutanağı tutulmuş, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. Maddesi gereği, 12.11.2009 tarih ve 1153 sayılı Encümen Kararı alınmıştır. 14.06.2010 tarihinde, rutin olarak yapılan arazi kontrollerinde, ruhsat ve eklerine aykırı olarak; B2 bloğa 16.normal katın eklendiği ve toplam 19 kat olduğu, B1 bloğa 2 normal kat eklendiği ve toplam 17 kat olduğu, ruhsatsız olarak; 2 blok inşaatına başlandığı tespit edilmiştir"
- ibaresi görülmüştür.

Müteahhit firmanın, tasdikli mimari uygulama projesi ve yapı ruhsatları dışına çıkarak; B1 ve B2 bloklara fazla katlar çıktığı; bunun sonucu mahalli belediye tarafından yapı tatil tutanakları tanzim edildiği ve Belediye Encümenince yıkım kararı verildiği anlaşılmaktadır. Bu hukuki süreçte; taşınmaz parsellerin sahibi Şirket tarafından; Beyoğlu 5. Noterliği'nden keşide edilen, 18.12.2008 tarih ve 128978 yevmiye nolu ihtarname ile müteahhit firmanın sözleşmesi fesih edilmiştir. İnceleme sırasında, inşaatla herhangi bir inşai faaliyete rastlanmamıştır.

Parsel üzerindeki mevcut yapılaşmaya göre; B1 Bloğun 15 kat yerine, 17 kat; B2 bloğun da 14 kat yerine, 19 kat kaba inşaatlarının tünel kalıp sisteminde yapıldığı; ayrıca C bloğun ruhsatsız olarak 3 kat betonarme karkasının yapıldığı görülmüştür.
(EK 7: Tutanaklar, Mimari Projeler, Yapı Tatil Tutanakları, vb.)

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

İstanbul İli, Pendik İlçesi'nde yer alan değerlendirme konusu gayrimenkullerden 9832 ada 1 parsel (eski 283 numaralı parsel) üzerindeki 2 blok için 27.06.2008 tarihli yapı ruhsatında May Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti tarafından denetlendiği görülmüştür. Diğer gayrimenkuller arsa, tarla ve kavaklık niteliğinde olup, üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi'ne tabi değillerdir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.1.2.'nci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 3.5' inci bölümünde, ana hatlarıyla belirtilen analiz ve değerlendirme yöntemlerinden, gayrimenkulün özellikleri sebebiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Rapor'un 5.2.3 bölümünde detaylı olarak belirtildiği üzere, Değerleme konusu parseller üzerinde, günümüz itibarıyla iptal edilmiş, **kat karşılığı inşaat sözleşmesine bağlı olarak gerçekleştirilen yapılaşmalar mevcuttur.** Bu yapılaşmaların imar durumuna uygunluğu konusunda yapılan çalışmalarda, **imar durumuna ve yapı ruhsatlarına aykırı yapılaşmaların olduğu,** hatta bu hususta **yapı tatil tutanağı düzenlendiği,** gayrimenkul üzerindeki **yasal duruma uygun yapılaşma maliyet değerinin, fazla yapılaşma yıkım maliyetine yakın görüldüğü,** ayrıca, inşai faaliyetlerin maliyetlerinin, iptal edilmiş kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden müteahhit firma tarafından karşılanmış olduğu, fiili durum itibarıyla bu hususta **mülkiyete ilişkin sorunlar doğabileceği** ve değerlendirme çalışmalarını etkileyebileceği dikkate alınarak, **yapı değerleri ve yıkım maliyetleri değerlendirme çalışması dışında tutulmuştur.**

Yukarıdaki açıklamalarımız paralelinde, **Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak, sadece parsel değerine sahip oldukları düşüncesinden hareketle, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş, satılık emsal **parsel** araştırmalarına yer verilmiş, bu emsal değerlerden yola çıkılarak parselin olması gereken değeri hesaplanmıştır.

Ayrıca, Mer'î İmar Planında

- ✓ **2 pafta, 1051 parselin ise tamamının yeşil alan olarak planlandığı dikkate alınarak bu parselde değer verilmemiş,**
- ✓ **8181 ada, 26 numaralı parselin tamamının ve 277 numaralı parselin ise yaklaşık 1.136,-m²'lik kısmının Belediye Hizmet Alanı'nda kalması dolayısıyla rayiç değeri üzerinden İlgili Belediye'ye terk edileceği,**
- ✓ Üzerinde **kamulaştırma şerhi bulunan 2 pafta 1043, 1044 ve 1045 parseller ve Kamulaştırma Şerhi kaldırılmayan 8165 ada, 11 parselin** ise 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesi (Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh) gereği **asgari beyan değeri esas alınarak değer tespiti yapılmıştır.**

Gelirlerin Kapitalizasyonu-İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi ile; Proje geliştirme esasları çerçevesinde;

- Arsa vasıflı parsellerin mevcut imar uygulamasına uygun şekilde geliştirileceği (ve daha önce imzalanarak iptal edilmiş kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yok olduğu) varsayılarak, **Maliyet yaklaşımı** esasları çerçevesinde **geliştirme maliyetleri** belirlenmiş,
- Geliştirilmesi planlanan gayrimenkullerin **konutlar için emsal araştırmalarıyla bulunan proje satış gelirlerinden, ticari fonksiyona sahip olanlar için ise rayiç kira bedelleri ile elde edilmesi beklenen kira gelirlerinden** yola çıkılarak, geliştirilecek projenin yaratması planlanan gelirler belirlenmiştir.

- Projenin çeşitli yöntemler kullanılarak bulunan olası gelir ve giderleri, ilgili bölümde detayları verilen finansal ve diğer varsayımlar altında İNA analizine tabi tutularak, bugünkü para değerleriyle ifade edilmek suretiyle gayrimenkullerin (parsellerin) bugünkü değeri bulunmuştur.

6.4. Piyasa (Emsal Değer)Yaklaşımı

Değerleme konusu parseller, imar durumlarında belirtilen fonksiyonlara göre (Konut, ticari ve kamulaştırmaya konu) ayrıştırılarak ayrı başlıklar altında sınıflandırılmış, emsal araştırmaları ve rayiç değer taktirleri ayrı ayrı hesaplanarak Raporun 6.4.4. bölümünde toplu olarak verilmiştir.

6.4.1. Konut İmarlı Arsaların Değer Tespiti

Bu çalışmada, değerlendirme konusu gayrimenkullerin konum ve imar fonksiyonu göz önünde bulundurularak konut imarlı benzer nitelikli parsel araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

KONUT İMARLI SATILIK ARSA EMSALLERİ						
	Açıklama	Arsa Alanı, m ²	Satış Değeri, TL	m ² Satış Değeri, TL	Satış Değeri, \$	m ² Satış Değeri, \$
Emsal 1	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, UyduKent bölgesinde konut imarlı net 10.000 m ² arsa için istenilen satış fiyatı 4.500.000.€ dir.	10.000	9.858.150	986	3.263.204	326
Emsal 2	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Dumankaya Yenişehir projesi yakınında net 33.200 m ² , E:1,15 olan arsa için istenilen satış fiyatı 13.000.000.€ dir.	33.200	14.975.784	451	9.427.032	284
Emsal 3	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Viaport'a yakın konumda villa yapılacak olan E:0,1-0,2, hmax:9,50 olan brüt 420.000 m ² imarsız arsa için istenilen satış fiyatı 50.400.000.ABD \$ dir.	420.000	80.065.440	191	50.400.000	120
Emsal 4	Tuzla Tepeören'de brüt 53000 m ² konut imarlı olacak imarsız arsa için istenilen satış bedeli 7.500.000.-TL dir.	53.000	7.500.000	142	4.721.138	89
Emsal 5	UyduKent Dumankaya projesine yakın E: 1,50, h:30,50 olan net 10500 m ² arsa için istenilen satış bedeli 5.500.000.-TL dir.	10.500	8.737.300	832	5.500.000	524
Emsal 6	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Formula'ya yakın olan brüt 200.000 m ² villa imarsız arsa için istenen satış bedeli 34.000.000.ABD \$ dir.	200.000	54.012.400	270	34.000.000	170

Yukarıdaki tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Emsal 1 ve Emsal 5'teki gayrimenkuller, UyduKent Bölgesi'nde toplu konut projelerinin bulunduğu bölgede konumlandığı ve bu nedenle de satışa konu değerlerin yükselmiş olduğu,
- Bölgede konu taşınmazlara benzer büyüklükte arsa arzının kısıtlı olduğu,
- Emsal 2'de yer alan gayrimenkulün konumlandığı bölgenin TOKİ'inde bulunduğu ilçe merkezine ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın olduğu,
- Emsal 3 ve Emsal 4'teki taşınmazların, Viaport AVM'ye yakın konumda olup imarının henüz olmadığı, ancak villa fonksiyonuna uygun yapılanma imkanı vermesi beklenen imar planının yakın zamanda onanmasının beklendiği,
- Emsal 6'da yer alan gayrimenkulün Formula pistine yakın olduğu ve onaylanacak imar planı ile villa yapımına yönelik yapılaşma hakkı kazanmasının beklendiği,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan tespitler ışığında; değerlendirme konusu taşınmazlar, Emsal 1 ve Emsal 5'te bulunan gayrimenkullere benzer özellikte olduğu, emsallere oranla daha iyi konumda yer alması, mevcut imar durumu ve yüzölçümü dikkate alınarak; parseller arasında fark gözetilmeksizin, **800,-TL/m²** satış bedelin parsellerin birim rayiç değeri olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu birim değer esas alınarak hesaplanan konut imarlı arsaların toplam rayiç değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PİYASA YAKLAŞIMI/Konut İmarlı Arsalar					
PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL ALANI, M ²	BİRİM DEĞER, TL/M ²	Σ DEĞER, TL
11	8195	2	6.685,62	800	5.348.496,-
11	8197	9	85,71	800	68.568,-
11	9832	1	45.158,69	800	36.126.952,-
GENEL TOPLAM					41.544.016,-

Sonuç olarak, Piyasa (emsal) yaklaşımıyla, konut imarlı parsellerin toplam değeri **41.544.016,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.4.2. Ticari İmarlı Arsaların Değer Tespiti

Bu çalışmada, değerlendirme konusu gayrimenkullerin konum ve imar fonksiyonu göz önünde bulundurularak ticari imarlı benzer nitelikli emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

TİCARİ İMARLI SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama		Arsa Alanı, m ²	Satış Değeri, TL	m ² Satış Değeri, TL	Satış Değeri, \$	m ² Satış Değeri, \$
Emsal 1	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde, E:1,50 olan net 20400 m ² ticari imarlı arsa için istenilen istenilen satış fiyatı 13.000.000.ABD \$ dir.	20.400	20.651.800	1.012	13.000.000	637
Emsal 2	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, TOKİ'ye 1km uzaklıkta, cadde üzerinde, brüt 18000 m ² ticari imarlı olacak imarsız arsa için istenilen istenilen satış fiyatı 9.000.000.-TL dir.	18.000	9.000.000	500	5.665.366	315
Emsal 3	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde, E:2 olan net 33000 m ² ticari imarlı arsa için istenilen istenilen satış fiyatı 50.000.000.ABD \$ dir.	33.000	79.430.000	2.407	50.000.000	1.515
Emsal 4	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, cadde üzerinde, E:2 olan net 5000 m ² ticari imarlı arsa için istenilen istenilen satış fiyatı 7.000.000.ABD \$ dir.	5.000	11.120.200	2.224	7.000.000	1.400
Emsal 5	Tuzla Tepeören'de brüt terkleri yapılmamış 18000 m ² ticari imarlı olacak arsa için istenilen satış bedeli 9.000.000.-TL dir.	18.000	9.000.000	500	5.665.366	315
Emsal 6	Tuzla ilçesi, Fatih mahallesinde, Viaport AVM'ye yakın konumda, E:0,10, net 97780 m ² ticari imarlı olacak arsa için istenilen satış bedeli 9.000.000.-TL dir.	97.780	77.666.654	794	48.890.000	500

Yukarıdaki tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Emsal 1'de bulunan taşınmazın, Kurtköy minibüs yolu üzerinde bulunduğu ve konu taşınmaza yakın olup bağlantı yoluna daha uzak konumda yer aldığı,
- Emsal 2, Emsal 5 ve Emsal 6'teki gayrimenkullerin konumlandığı bölgenin henüz onaylanmış imar planı olmamasına karşın, onaylanacak imar planında ticari imarlı olmasının beklendiği,
- Emsal 3 ve Emsal 4 te yer alan taşınmazların uzun süredir piyasada satılık olduğu, ancak talep edilen bedelin yüksek olması sebebiyle işleme konu olmadığı,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan tespitler ışığında; değerlendirme konusu gayrimenkullerin, emsal araştırmalarında bulunan AVM'ler ile aynı bölgede olup yakın konumda yer almadıkları, yakın çevresinde yer alan plansız yerleşme ve boş arsalar ile mevcut imar durumu ve yüzölçümü gibi kriterler dikkate alınarak; **1.200,-TL/m²** bedelin parsellerin rayiç değeri olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan ticari imarlı olan arsaların toplam rayiç değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PİYASA YAKLAŞIMI/Ticari İmarlı Arsalar					
PAFTA	PARSEL	PARSEL ALANI, M ²	BİRİM DEĞER, TL/M ²	MÜŞTERİ HİSSESİ	Σ DEĞER, TL
2	990	1.580,00	1.200	TAM	1.896.000,-
2	992	6.520,00	1.200	TAM	7.824.000,-
2	1046	21.020,00	1.200	TAM	25.224.000,-
2	1047	2.100,00	1.200	TAM	2.520.000,-
2	1048	1.280,00	1.200	TAM	1.536.000,-
2	1049	22.872,00	1.200	TAM	27.446.400,-
2	1050	523	1.200	TAM	627.600,-
2	1070	752	1.200	33/40	744.480,-
2	1072	23.498,00	1.200	33/40	23.263.020,-
GENEL TOPLAM					91.081.500,-

Sonuç olarak, Piyasa (Emsal) Yaklaşımıyla, ticari imarlı parsellerin toplam değeri **91.081.500,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.4.3. Kamulaştırma Yapılacak ve Yapılaşma Hakkı Olmayan (Terk konusu Olan) Arsaların Değer Tespiti

Pendik Belediyesi'nden, beyanda bulunulan parsellerin, Emlak Vergisi Beyan Değerleri hakkında alınan bilgiler doğrultusunda aşağıdaki tablo hazırlanmıştır.

ADA	PARSEL	PARSEL ALANI, M ²	BİRİM DEĞER, TL/M ²	Σ DEĞER, TL
8165	11	28.194,71	99,28	2.799.171
-	277	5.740,00	114,24	655.738

Yukarıdaki tablonun doğrultusunda;

- 8165 ada, 11 parsel konut alanı içerisinde bulunduğu,
- 277 parselin 1.136,-m²'lik kısmının Belediye Hizmet Alanı içerisinde kaldığı, geri kalan kısmının ise park ve dini tesis alanı içerisinde kaldığı,

tespitleri yapılmıştır.

Bu veriler neticesinde aşağıdaki tablo oluşturulmuştur.

PİYASA YAKLAŞIMI/Terki Yapılacak-Kamulaştırılacak Arsalar					
PAFTA	ADA	PARSEL	Parsel Alanı, m ²	Müşteri Hissesi	Σ Değer, TL
	11	277	5.740,00	TAM	660.100,-
	2	1043	6.037,00	TAM	543.330,-
	2	1044	9.863,00	TAM	887.670,-
	2	1045	1.000,00	TAM	90.000,-
	11	8181	26	TAM	93.002,-
	11	8165	11	2695339/ 2819471	2.695.339,-
GENEL TOPLAM					4.969.441,-

Sonuç olarak, piyasa (emsal) yaklaşımıyla, terklere yapılacak ve kamulaştırılacak parsellerin toplam değeri **4.969.441,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.4.4. Piyasa (Emsal) Yaklaşımı Sonuçları/Toplu Sunum

Bu çalışmada, değerlendirme konusu parsellerin farklı imar durumları (konut ve ticari fonksiyonlu) ve kamulaştırma alan sınırı içerisinde kaldıkları göz önüne alınarak, emsal yöntemi ile belirlenen değerlerinin toplam verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

PİYASA YAKLAŞIMI (Toplu Sunum)	
NİTELİĞİ	DEĞERİ, TL
Konut İmarlı Arsalar	41.544.016
Ticari İmarlı Arsalar	91.081.500
Terk/Kamulaştırma Konusu Arsalar	4.969.441
GENEL TOPLAM	137.594.957

Sonuç olarak, Piyasa (emsal) Yaklaşımı sonucunda, değerlemesi yapılan tüm parsellerin Rapor'un 5.2.3'üncü bölümlerinde belirtilen imar durumları ve Malik Şirket payları göz önüne alınarak, toplam değeri **137.594.957,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi

Mevcut Piyasa Risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün diğer yöntemlerle bulunan değerlerinin **test edilmesinde**, diğer bir deyişle gayrimenkul toplam değerinin aykırılık gösterip göstermediği hususunda önemli bir gösterge olacaktır.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel (yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, TL olarak hesaplamalardan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları⁴ bazlı yapılması uygun görülmüştür.

Mevcut durum itibarıyla ABD Doları bazlı yıllık %11 iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün konu olduğu kira bedelleri ve kira artış oranı %3 olarak alınmak suretiyle yıllık reel getiri beklentileri hesaplanmıştır.

İskonto Oranı	% 11,00
Risksiz Getiri Oranı ⁵	% 6,50
Piyasa Risk Primi	% 3,00
Sektör Risk Primi	% 1,50

İNA Analizi kapsamında geliştirilmesi planlanan; Raporun 5.2.3.üncü başlığı altında detayları verildiği üzere, söz konusu parselin 06.11.2007 tasdik tarihli 2. Bölge Uygulama İmar Planı⁶ kapsamında öngörülen yapılaşma koşullarına uygun olarak, tüm parsellerin ilgili Belediyeler ve İmar mevzuatına uygun olması halinde (1) veya (2) parsel olacak şekilde tevhid edilerek net parsel üzerinden hesaplamalar yapılmış ve tablolar sunulmuştur.

Geliştirilmesi planlanan projeye ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir:

Proje yaklaşık 86 dönüm arsa üzerinde; 2 etap halinde uygulanacaktır.

- **1. Etap; yaklaşık 90.000,-m² kapalı alanlı Konut Projesi;**
 - o Farklı konut tiplerinden oluşan toplam taban alanı yaklaşık 15.000 m² olan, 14 katlı farklı konut blokları ve bu bloklar arasında havuz, park, spor alanları ve yürüyüş parkurları gibi ortak kullanıma yönelik alanlardan oluşmaktadır.
- **2. Etap; yaklaşık 60.000,-m² kapalı alanlı AVM ve Ofis Projesi;**
 - o Geniş müşteri profiline sahip farklı konseptli mağazaların bulunduğu, taban alanı yaklaşık 13.000 m² olan, 2 katlı alışveriş merkezi ve üzerinde 3.000 m² taban alanlı 11 katlı ofis katlarından oluşmaktadır.

⁴ Uluslararası piyasalar paralelinde, İndirgenmiş Nakit Akımı Analizine esas alınan yıllık iskonto oranları ve risk primleri dolar bazlı olarak ele alınmaktadır. Analiz, izleyen yıllara ilişkin bedellerin ABD Doları olarak hesaplanmaması sonucu hatalı sonuçlar verebilir. Bu sakıncaların giderilmesi amacıyla, hesaplamalarda ABD Doları'nın esas alınması, işlem günü TL'ye dönülmesi gerekmektedir.

⁵ Risksiz getiri oranı olarak, T.C.'nin uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobandların verim oranı baz alınmıştır.

⁶ Rapor eki 6'da verilmiştir.

6.5.1. Konut Fonksiyonlu Parsellere İlişkin İNA Analizi

Değerlemesi yapılan konut imarlı arsaların İNA Analizi yöntemi ile parsel değerinin belirlenmesinde; net parsel üzerinde geliştirilecek olan **proje maliyetleri**, ardından Piyasa/Emsal Metodu ile yakın zamanda satışı gerçekleşmiş yada gerçekleşecek olan emsaller dikkate alınarak **satış hasılatları** ve bunlara bağlı olarak projenin yıllara dayalı satış yüzdeleri ve son olarak gelir ve giderlerin toplanarak (net nakit akımları) yıllık büyümelerle ve iskonto oranları da hesaba katılarak yapılan **İNA Analizi** ile bugünkü net parsel değerine ulaşılması sağlanmaktadır.

a) Proje Maliyetlerinin Belirlenmesi

- Projenin nakit çıkışlarını oluşturan unsurlar, terklerin yapılmasından sonra kalan net parsel üzerinden imar durumunda verilen yapılaşma şartları dikkate alınarak blokların inşaat maliyetleri ile proje, pazarlama ve diğer maliyetleri toplanarak ulaşılan değer **Proje Maliyetidir**.
- Analizlerde, KDV ve her türlü vergi ve harçlar ihmal edilmiştir.
- İnşaatın öngörülen tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak, inşaat toplam maliyetlerinde (yatırım Maliyeti) yıllık %3 artış öngörülmüştür.

A - KONUT PROJESİ MALİYET VARSAYIMLARI, ABD \$	m ² Birim Maliyeti	Toplam Maliyet
Σ Yatırım Maliyeti (1+2), ABD \$		69.397.439
1-Σ İnşaat Maliyeti		55.976.244
Blokların Toplam İnşaat Maliyeti, ABD \$		34.504.055
Blokların İnşaat Alanı Toplamı, m ²		89.831,10
Brüt Parsel Alanı, m ²		85.553,43
Terkler (Yeşil Alan, BHA, yol, vs.)		0,40
Terkler Sonrası İmar Parseli Alanı		51.332,06
İnşaat Emsali		1,75
Birim İnşaat Maliyeti, ABD \$		384,10
Birim İnşaat Maliyeti, TL		610,18
Otopark İnşaat Maliyeti Toplamı, ABD \$		21.472.189
Otopark Alanı, m ² (Otopark ihtiyacının yarısının kapalı olacağı varsayılmıştır.)		72.000
Otopark İnşaat Birim Maliyeti, ABD \$		298
Otopark İnşaat Birim Maliyeti, TL		473,76
2-İnşaat Gider Maliyeti, ABD \$		13.421.194
Proje Maliyeti (Arsa yüzölçümü üzerinden hesaplanmıştır.)	10	855.534
İnşaat Ruhsatı (Arsa yüzölçümü üzerinden hesaplanmıştır.)	10	855.534
Altyapı Maliyeti (Arsa yüzölçümü üzerinden hesaplanmıştır.)	15	1.283.301
Peyzaj Maliyeti (Arsa yüzölçümü üzerinden hesaplanmıştır.)	30	2.566.603
Pazarlama (satış tutarı üzerinden hesaplanmıştır.)	2%	2.245.778
Genel Giderler (genel-yönetim giderleri) (satış tutarı üzerinden hesaplanmıştır.)	5%	5.614.444

b) Proje Gelirlerinin Belirlenmesi

- İNA analizine esas teşkil edecek olan proje satış gelirleri tespitine yönelik olarak, değerlendirme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde tamamlanmış ve/veya henüz inşaat aşamasında olan **konut projelerinin** satış rakamları emsal olarak alınmıştır. Tespit edilen emsaller aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SATILIK KONUT EMSALLERİ						
Açıklama		Kapalı Alanı, m ²	Satılık Değeri, TL	m ² Satılık Değeri, TL	Satılık Değeri, \$	m ² Satılık Değeri, \$
Emsal 1	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, lüks, havuzu Dumankaya Trend Evleri'nde 190 m2, 6.kattaki 4+1 daire için istenen satış fiyatı 313.500.-TL dir.	190	313.500	1.650	197.344	1.039
Emsal 2	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 2009 yapımı Liliüm Evleri'nde 118 m2, daire için istenen satış fiyatı 230.000.-TL dir.	118	230.000	1.949	144.782	1.227
Emsal 3	Konu taşınmaz için planlanan projeye benzer nitelikte olan Dumankaya Konsept'te 153 m2, 3+1, 3.katta bulunan daire için istenilen satış bedeli 250.000.-TL dir.	153	250.000	1.634	157.371	1.029

Emsal 4	Konu taşınmaz için planlanan projeye benzer nitelikte olan Dumankaya Konsept'te 54 m2, 2.katta bulunan daire için istenilen satış bedeli 90.000.-TL dir.	54	90.000	1.667	56.654	1.049
Emsal 5	Konu taşınmazın bulunduğu bölgede Ataman Karina Pendik Evlerinde 142 m2 olan daire için 350.000.-TL dir.	142	350.000	2.465	220.320	1.552
Emsal 6	Konu taşınmaz için planlanan projeye benzer nitelikte olan Dumankaya Konsept'te 300 m2, 2 katlı villa için istenilen satış bedeli 450.000.-TL dir.	300	450.000	1.500	283.268	944

Yukarıdaki tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Bölgede site nitelikli toplu konut alanları içerisinde yer alan dairelerin 1.500,-TL/m² ile 2.500,-TL/m² aralığında bedellerle alım-satıma konu oldukları,
 - o Ataman Karina Pendik Evleri denize daha yakın ve ilçe merkezinde yer aldığından site içerisindeki dairelerin satış bedelleri konu taşınmaz üzerinde gerçekleşmesi planlanan konutlara göre daha yüksek bedellerle alım-satıma konu oldukları,
 - o Dumankaya Trend Evleri, Viaport AVM'ye yakın konu taşınmaza göre kuzeyde kaldığı ve satış bedellerinin konu taşınmaza oranla m2 birim değerlerinin daha düşük olabileceği,
 - o Dumankaya Konsept Evleri, ilçe merkezine daha yakın konumda olduğu,
 - o Liliüm Evleri, Viaport AVM'ye yakın konumda olduğu ve konu taşınmaz üzerinde yapılacak olan projeye benzer nitelikte olduğu,
- Yukarıdaki tabloda yer alan emsal değerlerinin daklare satış değeri oldukları, diğer bir deyişle emsal satış değerlerinin pazarlık payı içerdikleri,

tespitleri ışığında, değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde imar planı yapılaşma şartları doğrultusunda geliştirilen konut projesinin Ataman Karina Pendik Evlerinin konseptine de yakın olduğu göz önüne alınarak konut satış bedelinin yaklaşık 2.000,-TL; **(1.250,-\$) /m²** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

- Piyasa Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen verilere dayanarak yapılan varsayımlar esas alınarak belirlenen proje satılabilir alanı, hasılatı ve yıllar içerisindeki öngörülen inşaat alanları ve buna bağlı olarak da satış performansları hesaplanmıştır.
- Hasılat hesaplamalarına esas alınan emsal satış fiyatları, günümüzden itibaren yıllık %3 oranında artırılmıştır.
- Analizlerde tapu harçları, KDV ve her türlü vergi ve harç ihmal edilmiştir.

PROJE BİLGİLERİ	
Konut Projesi Satılabilir Alanı, m ²	89.616
Konut Projesi m ² Satış Değeri, ABD \$	1.250
Konut Projesi Satış Hasılatı \$	112.019.474
Konut Projesi Tamamlanma Süresi , AY	36
2011 Yılı sonunda bitirilmesi öngörülen inşaat alanı,	35,00%
2012 Yılı sonunda bitirilmesi öngörülen inşaat alanı,	40,00%
2013 Yılı sonunda bitirilmesi öngörülen inşaat alanı,	25,00%
Konut Proje Satış Süresi , Yıl	3
2011 Yılı Satış Performansı	0%
2012 Yılı Satış Performansı	10%
2013 Yılı Satış Performansı	45%
2014 Yılı Satış Performansı	45%

c) Projenin Net Nakit Akımları

Yukarıdaki tablolarda yer alan bilgiler doğrultusunda gerçekleştirilen İndirgenmiş Nakit Akımları hesaplamaları aşağıda sunulmuştur.

Konut	2011	2012	2013	2014
Proje Toplam Satış Hasılatı , ABD \$	112.288.877	115.657.543	119.127.269	122.701.088
Yıllara Göre Satış Performansı	0%	10%	45%	45%
Yıllara Göre Satış Tutarı, ABD \$	0	11.565.754	53.607.271	55.215.489
Proje Geliştirme Toplam Maliyeti , ABD \$	69.397.439	71.479.362	73.623.743	
Yıllara Göre Geliştirme (Tamamlanma) Yüzdesi	35%	40%	25%	
Yıllara Göre Geliştirme Maliyeti, ABD \$	24.289.103	28.591.745	18.405.936	
Yıllık Proje Yatırım Bedeli, ABD \$	-24.289.103	-28.591.745	-18.405.936	
Proje Satış Hasılatı, ABD \$	0	11.565.754	53.607.271	55.215.489
Proje Net Geliri , ABD \$	-24.289.103	-17.025.990	35.201.336	55.215.489
İskonto Oranı	0,083	0,110	0,110	0,110
İskonto Faktörü	1,06	1,18	1,31	1,45
1 / İskonto Faktörü	0,94	0,85	0,76	0,69
Proje Yıllık Net Nakit Akımı, ABD \$	-22.873.788	-14.444.949	26.905.421	38.020.567
Nakit Akımlarının Net Bugünkü Değeri , ABD \$	27.607.251			
ABD \$ / TL	1,5886			
Nakit Akımlarının Net Bugünkü Değeri , TL	43.856.880			

Sonuç olarak, Proje Geliştirme yaklaşımıyla gerçekleştirilen İNA Analizi sonucunda değerlendirme konusu konut imarlı parsellerin toplam değeri yaklaşık **43.857.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.2. Ticaret Fonksiyonlu Parsellere İlişkin İNA Analizi

Değerlemesi yapılan ticari imarlı arsaların İNA Analizi yaparak parsel değerinin belirlenmesinde; net parsel üzerinde geliştirilecek olan **proje maliyetleri**, ardından da Piyasa/Emsal Metodu ile yakın zamanda kiralama gerçekleşmiş yada gerçekleşecek olan emsaller dikkate alınarak **aylık ve yıllık kira hasılatları** ve bunlara bağlı olarak projenin yıllara dayalı kiralama yüzdeleri ve son olarak da gelir ve giderlerin toplanması, yıllık büyümelerle ve iskonto oranları da hesaba katılarak yapılan **İNA Analizi** ile bugünkü net parsel değerine ulaşılması sağlanmaktadır.

a) Proje Maliyetlerinin Belirlenmesi

- Projenin nakit çıkışlarını oluşturan unsurlar, terkların yapılmasından sonra kalan net parsel üzerinden imar durumunda verilen yapılaşma şartları dikkate alınarak blokların inşaat maliyetleri ile proje, pazarlama ve diğer maliyetleri toplanarak ulaşılan değer **Proje Maliyeti**dir. Analizler, yapılaşma niteliklerine göre farklılaştırılarak hesaplanmıştır.
- Analizlerde, KDV ve her türlü vergi ve harçlar ihmal edilmiştir.
- İnşaatın öngörülen tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak, inşaat toplam maliyetlerinde (yatırım Maliyeti) yıllık %3 artış öngörülmüştür.

B - TİCARİ ALAN PROJESİ MALİYET VARSAYIMLARI, ABD \$	m ² Birim Maliyeti	Toplam Maliyet
Σ Yatırım Maliyeti (1+2)		52.042.325
1-Σ İnşaat Maliyeti		49.106.398
Alışveriş Alanı + Otel Projesi Toplam İnşaat Maliyeti, ABD \$		37.469.478
Bloklerin İnşaat Alanı Toplamı, m ²		97.551,56
AVM İnşaat Alanı Toplamı, m ²		27.287,91
Ofis İnşaat Alanı Toplamı, m ²		70.263,65
Brüt Parsel Alanı, m ²		92.906,25
Terkler (Yeşil Alan, BHA, yol, vs.)		0,65
Terkler Sonrası İmar Parseli Alanı, m ²		32.517,19
İnşaat Emsaline Konu Olacak Alan, m ²		55.743,75
İnşaat Emsali		1,75
Ofis Birim İnşaat Maliyeti, ABD \$		384,10
Ofis Birim İnşaat Maliyeti, TL		610,18
AVM Birim İnşaat Maliyeti, ABD \$		384,10
AVM Birim İnşaat Maliyeti, TL		610,18
Otopark İnşaat Maliyeti Toplamı, ABD \$		11.636.920
Otopark Alanı, m ² (Otopark ihtiyacının yarısının kapalı olacağı varsayılmıştır.)		39.021
Otopark İnşaat Birim Maliyeti, ABD \$		298
Otopark İnşaat Birim Maliyeti, TL		473,76
2-İnşaat Gider Maliyeti, ABD \$		2.935.927
Proje Maliyeti (Arsa yüzölçümü üzerinden hesaplanmıştır.)	10	325.172
İnşaat Ruhsatı (Arsa yüzölçümü üzerinden hesaplanmıştır.)	10	325.172
Altyapı Maliyeti (Arsa yüzölçümü üzerinden hesaplanmıştır.)	15	487.758
Peyzaj Maliyeti (Arsa yüzölçümü üzerinden hesaplanmıştır.)	30	975.516
Pazarlama (satış tutarı üzerinden hesaplanmıştır.)	2%	234.946
Genel Giderler (genel-yönetim giderleri) (satış tutarı üzerinden hesaplanmıştır.)	5%	587.364

b) Proje Gelirlerinin Belirlenmesi

- İNA analizine esas teşkil edecek olan proje kiralama gelirleri tespitine yönelik olarak, değerlendirme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde tamamlanmış ve/veya henüz inşaat aşamasında olan **ticari alan projelerinin** kiralama rakamları emsal olarak alınmıştır.
- Emsal bilgileri, AVM (mağaza) ve ofis kullanımına sahip alanlar ayrıştırılarak belirlenmiştir. Tespit edilen emsaller aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRALIK TİCARİ ALAN (ALIŞVERİŞ MERKEZİ) EMSALLERİ						
Açıklama		Kapalı Alanı, m ²	Kira Değeri, TL	m ² Kira Değeri, TL	Kira Değeri, \$	m ² Kira Değeri, \$
Emsal 1	Konu taşınmaza yakın konumda olan Pandorya AVM'de yemek katındaki 90 m ² mağaza için istenilen kira bedelinin m ² si 50,- € (110.TL) dir.	90	9.858	110	6.206	69
Emsal 2	Konu taşınmaza yakın konumda olan Pandorya AVM'de orta katında bulunan mağaza için istenilen kira bedelinin m ² si 5.-€ (79,-TL) dir.	50	2.738	55	1.724	34
Emsal 3	Konu taşınmaza yakın konumda olan Atlantis AVM'de orta katında bulunan mağaza için istenilen kira bedelinin m ² si 30,-ABD \$ (48.-TR)dir.	30	1.430	48	900	30

Yukarıdaki tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Bölgede yer alan Alışveriş Merkezleri konu taşınmaza yakın konumdadırlar.
- Pandorya AVM, D-100 karayoluna cephesi olan, konum olarak konu taşınmaza oranla oldukça bir yerde bulunduğundan dolayı değerinde yüksek olabileceği,
- Pandorya AVM'nin içinde satışların olmayıp devren satımların olduğu,
 - o Emsal 1, Pandorya AVM'nin yemek katı olan en üst katta yer almakta olup müşteri potansiyelinin yüksek olduğu,
 - o Emsal 2, Pandorya AVM'nin mağazaların bulunduğu orta katta yer almakta olduğu,
- Atlantis AVM, Pandorya AVM'ye göre daha iç kısımlarda yer almaktadır.
 - o Emsal 3, Atlantis AVM'nin orta katında yer almakta olduğu,

- Yukarıdaki tabloda yer alan emsal değerlerinin daklare satış değeri oldukları, diğer bir deyişle emsal satış değerlerinin pazarlık payı içerdikleri, tespitleri ışığında, değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal oluşturan taşınmazlara göre daha düşük kotta yer alması, bağlantı yolları, E-5 ve TEM karayollarına uzak kalması, değerlemeye konu taşınmazın çevresinde çarpık yapılaşmanın olması da göz önüne alınarak **mağaza (AVM) kira bedelinin ay bazında yaklaşık 37,-TL (23,-ABD \$)/m² olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.**

KİRALIK TİCARİ ALAN (OFİS) EMSALLERİ						
Açıklama		Kapalı Alanı, m ²	Kira Değeri, TL	m ² Kiralık Değeri, TL	Kira Değeri, \$	m ² Kiralık Değeri, \$
Emsal 4	Yeşilbağ Mahallesinde D-100 karayolundan direkt girişi bulunan 5. kattaki 320 m ² ofis katı için istenilen kira bedeli 7.000.-TL dir.	320	7.000	22	4.406	14
Emsal 5	Yeşilbağ Mahallesinde D-100 karayolundan direkt girişi bulunan giriş katındaki 120 m ² ofis katı için istenilen kira bedeli 2.750.-TL dir.	120	2.750	23	1.731	14
Emsal 6	Kurtköy Mahallesinde ana cadde üzerinde 1.katta bulunan 800 m ² ofis katı için istenilen kira bedeli 11.200.-TL dir.	800	11.200	14	7.050	9
Emsal 7	Kaynarca Mahallesinde E-5 e cephe bulunan 3.kattaki 240 m ² kaba inşaat halinde bulunan ofis için istenilen kira bedeli 2.000.-TL dir.	240	2.000	8	1.259	5
Emsal 8	Orta Mahallesinde E-5 e cephe bulunan 7 katlı 850 m ² kapalı alanı bulunan ofis binası için istenilen kira bedeli 6.000.-TL dir.	850	6.000	7	3.777	4

Yukarıdaki tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Bölgede yer alan Ofisler genelde D-100 karayolu ve karayoluna bağlanan bağlantı yollarında bulunmaktadır.
- Emsal 4 ve Emsal 5 aynı ofis binasında yer almakta olup giriş katında turnikeler ile danışmanlığı bulunan lüks yapıda bulunduğu,
- Emsal 6, Kurtköy Mahallesinde yeni yapılan ofis bloğunda yer almakta olup yeni gelişmekte olan bölgede yer aldığı,
- Emsal 7, kaba inşaat halinde bulunduğundan değerinin diğer emsallere oranla daha düşük olabileceği,
- Emsal 8, E-5 karayolu üzerinde yeni yapılan binada, işlek bir caddede bulunduğu,
- Yukarıdaki tabloda yer alan emsal değerlerinin daklare satış değeri oldukları, diğer bir deyişle emsal satış değerlerinin pazarlık payı içerdikleri,

tespitleri ışığında, değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal oluşturan taşınmazlara göre daha düşük kotta yer alması, bağlantı yolları, E-5 ve TEM karayollarına uzak kalması, değerlemeye konu taşınmazın çevresinde çarpık yapılaşmanın olması da göz önüne alınarak **ofis kira bedelinin ay bazında yaklaşık 8,-TL (5,-ABD \$) /m² olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.**

- Piyasa Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen verilere dayanarak yapılan varsayımlar esas alınarak belirlenen proje satılabilir alanı, hasılatı ve yıllar içerisindeki öngörülen inşaat alanları ve buna bağlı olarak da satış performansları hesaplanmıştır.
- Hasılat hesaplamalarına esas alınan rayiç kira bedelleri, günümüzden itibaren yıllık %3 oranında artırılmıştır.
- Analizlerde tapu harçları, kdv ve her türlü vergi ve harç ihmal edilmiştir.

PROJE BİLGİLERİ	
Ofis Projesi Kiralanabilir Alanı, m²	70.264
Ofis Projesi m ² /Ay Kira Geliri, ABD \$	5,00
Ofis Projesi Kiralama Hasılatı \$	351.318
Alışveriş Merkezi Projesi Kiralanabilir Alanı, m ²	27.288
Alışveriş Merkezi Projesi m ² /Ay Kira Geliri, ABD \$	23,00
Alışveriş Merkezi Projesi Kiralama Geliri, \$	627.622
Toplam Proje Kiralama Hasılatı, Aylık \$	978.940
Toplam Proje Kiralama Hasılatı, Yıllık \$	11.747.283
Ticari Alan Projesi Tamamlanma Süresi, AY	36
2011 Yılı sonunda bitirilmesi öngörülen inşaat alanı, %	35,00%
2012 Yılı sonunda bitirilmesi öngörülen inşaat alanı, %	35,00%
2013 Yılı sonunda bitirilmesi öngörülen inşaat alanı, %	30,00%
Ticari Proje Tamamlanma Süresi, Yıl	3
2014 Yılı Doluluk Oranı	75%
2015 Yılı Doluluk Oranı	80%
2016 Yılı Doluluk Oranı	90%
Sonsuza Kadar Devam Eden Doluluk Oranı	97%

c) Projenin Net Nakit Akımları

Yukarıdaki tablolarda yer alan bilgiler doğrultusunda gerçekleştirilen İndirgenmiş Nakit Akımları hesaplamaları aşağıda sunulmuştur.

Ticari							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	D. Eden Değer
Tam kapasite Yıllık Kira Gelirleri, ABD \$	11.747.283	12.099.701	12.462.692	12.836.573	13.221.670	13.618.320	14.026.870
Yıllara Göre Doluluk Oranları	0%	0%	0%	75%	80%	90%	97%
Yıllara Göre Kira Gelirleri, ABD \$	0	0	0	9.627.430	10.577.336	12.256.488	13.606.064
Proje Toplam Yatırım Maliyeti, ABD \$	52.042.325	53.603.595	55.211.702				
Yıllara Göre İnşaat Tamamlanma Yüzdesi	35%	35%	30%				
Yıllık Yatırım Tutarı, ABD \$	18.214.814	18.761.258	16.563.511				
Proje Yıllık Yatırım Harcamaları, ABD \$	-18.214.814	-18.761.258	-16.563.511				
Proje Net Yıllık Gelirleri, ABD \$	-18.214.814	-18.761.258	-16.563.511	9.627.430	10.577.336	12.256.488	170.075.798
İskonto Oranı	0,083	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110	0,110
İskonto Faktörü	1,08	1,20	1,33	1,48	1,64	1,82	2,02
1 / İskonto Faktörü	0,92	0,83	0,75	0,68	0,61	0,55	0,49
Proje Net Nakit Akımları, ABD \$	-16.826.618	-15.613.889	-12.418.768	6.502.996	6.436.600	6.719.288	83.999.507
Net Bugünkü Nakit Akımları, ABD \$	58.799.117						
ABD \$ / TL	1,5886						
Net Bugünkü Nakit Akımları Toplamı, TL	93.408.277						

Sonuç olarak, Proje Geliştirme yaklaşımıyla gerçekleştirilen İNA Analizi sonucunda değerlendirme konusu ticari fonksiyonlu parsellerin toplam değeri yaklaşık **93.408.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parseller Meri'i İmar Planı'nda belirtilen fonksiyonun "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği düşüncesiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin ve Verimli Kullanımı" kullanılmıştır.

6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olduğundan müşterek ve bölünmüş kısımları maliyet analiz hesaplarına katılmamıştır.

6.6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2.2'nci bölümünde, değerlendirme konusu gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere;

8165 ada 11 parsel, 11 pafta 1043, 1044 ve 1045 parsellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım Hakkı (09.02.2010 tarih, 1958 yevmiye) ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. Malik: TOKİ (Başlama Tarih:09/02/2010, Bitiş Tarih:08/08/2010 - Süre:) (09.02.2010 tarih, 1958 yev.) vardır.

İş bu değerlendirme raporu 21.03.2011 tarihinde alınmış olan Yazılı tapu takyidatı esas alınarak hazırlanmış olup, daha sonraki tarihte alınan tapu kütüğü bilgileri, Rapor'un 5.2.2. bölümünde detaylı olarak verilmiş ancak değerlemede göz ardı edilmiştir.

992 parsel üzerinde tapu kütüğü bilgilerine göre ipotek yer almakta, ancak bu ipotek yazılı tapu takyidatında görülmemektedir. Müşteriden alınan bilgiye ve yazılı tapu takyidatına göre bu ipotekler kaldırılmış ancak tapu kütüğünde terkin edilmemiştir.

Şerhlere ilişkin ilgili mevzuat hükümleri aşağıda verilmiştir.

MADDE 732.- Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması halinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh:

Madde 7 - Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılantaşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. Şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde 13'üncü maddeye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerh sicilden silinir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması

Konu gayrimenkulün değerlendirme çalışmasında;

- Piyasa Yaklaşımı,
- Piyasa / Maliyet Yaklaşımı ve
- Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi

yöntemleri dikkate alınmış olup, uygulanabilirlikleri verilerin kullanılabilirliğine göre değişmiştir.

Piyasa(emsal) yaklaşımı ile konut ve ticaret alanlarındaki parsellerin kendi içlerinde tevhid edildiğindeki mevcut değeri saptanmış, ayrıca geliştirilen projesine ilişkin beklenen mülklerin satışından sağlanabilecek hasılatın bugünkü değeri üzerinden arsa değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi çerçevesinde, emsaller doğrultusunda belirlenen parsel değeri ile mevcut imar durumunun vermiş olduğu yapılaşma şartları doğrultusunda bu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin inşaat, proje, altyapı, peyzaj, pazarlama ve genel giderleri de eklenerek toplam yatırım maliyeti hesaplanmıştır. Hesaplanan bu yatırım maliyetleri, **İNA Analizindeki nakit çıkışlarını** göstermektedir.

Ayrıca, **İNA analizi** çerçevesinde, mevcut gelişmelere uygun olarak değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde konut ve ticari alan projesi geliştirileceği varsayımıyla **satış ve/veya kiralama yoluyla elde edilecek gelirler ise projenin nakit girişlerini göstermektedir.**

Projenin hesaplanan **nakit akımlarının (nakit girişleri ve nakit çıkışları) bugünkü değeri** hesaplanarak gayrimenkulün mevcut durumunun olması gereken değeri belirlenmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

ÖZET TABLO, TL		
	PİYASA YAKLAŞIMI, TL	İNA YAKLAŞIMI, TL
KONUT ALANI (8195-2, 8197-9, 9832-1 parseller)	41.544.016,-	43.856.880,-
TİCARET ALANI (1046, 1048, 1049, 1070, 1072, 990, 992, 1047, 1050 parseller)	91.081.500,-	93.408.277,-
KAMULAŞTIRMA (1043, 1044, 1045 ve 8165-11 parselin 2695339/2819471 hissesi) ve BHA ALANLARI (8181-26, 277)	4.969.441,-	4.969.441,-⁷
TOPLAM	137.594.957,-	142.234.597,-

Ayrıca, Kamulaştırılacak Alan Sınırı ve Belediye Hizmet Alanı (BHA) içerisinde kalan parsellerin değeri İlgili Belediye'lerden alınan Emlak Vergisi Asgari Beyan Değeri doğrultusunda hesaplanmıştır.

Sonuç olarak;

- Farklı yöntemlerle bulunan gayrimenkul değerlerinin birbirleriyle tutarlı olduğu,
- İNA analiziyle bulunan değer, varsayımlar gereği projenin tamamlanmış olmasının yaratacağı olumlu fiyatlamayı da içerdiği, bu sebeple diğer yöntemlerle bulunan değerlerden yüksek hesaplanmasının beklentilere ters düşmediği,
- Kamulaştırılacak Alan ve BHA Sınırlarında kalan parseller için Emlak Vergisi Asgari Beyan Değerinin verilmesi gerektiği,
- Piyasa Yaklaşımıyla hesaplanan değer, değerlendirme konusu gayrimenkullerin rayiç değerini en doğru şekilde yansıtacağı, bu yöntemle hesaplanan **137.065.497,-TL'lik** değer gayrimenkullerin, Malik Şirket hisseleri dikkate alınarak, adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı,

kanaatine varılmıştır.

⁷ Kamulaştırma değeri esas alınmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere;

- ✓ **2 pafta, 1051 parselin ise tamamının yeşil alanda kaldığı,**
- ✓ **8181 ada, 26 numaralı parselin tamamının ve 277 numaralı parselin ise yaklaşık 1.136,-m²'lik kısmının Belediye Hizmet Alanı'nda kaldığı,**
- ✓ **2 pafta, 1043, 1044, 1045 parseller ve 8165 ada, 11 parselin ise kamulaştırma Alanı içerisinde kaldığı görülmüştür.**

8. SONUÇ

Polisan Holding A.Ş.’nin talebi üzerine, mülkiyeti **Polisan Yapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’ne** ait olan, tapu kayıtlarına göre; 3’ü Tarla, 2’si Bağ, 9’u Kavaklık ve 5’i Arsa niteliğinde olmak üzere toplam 19 parselin yasal durumunun irdelenmesi ve **adil piyasa değerinin** tespitine yönelik olarak yapılan çalışmalar sonucunda;

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde yer alan yapılaşmalar dikkate alınmaksızın, adil (rayiç) piyasa değerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla, peşin değer esasına göre;

PAFTA	ADA	PARSEL	KDV Hariç Değer, TL	KDV Dahil, TL
2	-	990	1.896.000	2.237.280
2		992	7.824.000	9.232.320
2	-	1043	543.330	641.129
2		1044	887.670	1.047.451
2	-	1045	90.000	106.200
2		1046	25.224.000	29.764.320
2	-	1047	2.520.000	2.973.600
2		1048	1.536.000	1.812.480
2	-	1049	27.446.400	32.386.752
2		1050	627.600	740.568
2	-	1051	0	0
2		1070	744.480	878.486
2	-	1072	23.263.020	27.450.364
11	-	277	660.100	778.918
11	8165	11	2.695.339	3.180.500
11	8181	26	93.002	109.742
11	8195	2	5.348.496	6.311.225
11	8197	9	68.568	80.910
11	9832	1	36.126.952	42.629.803
TOPLAM			137.594.957	162.362.049

Olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Güner **ŞAN**
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400288

Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471


İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **Polisan Holding A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak üzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

9. RAPOR EKLERİ


EK 1: GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR




EK 2: GAYRİMENKULLERE AİT TAPU BELGESİ

İli: İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi: PENDİK/2				Fotoğraf		
Mahallesi: .						
Köyü: BEYHLI						
Sokağı: .						
Mevkii: ÖRENLER		TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
BEDELİ: 294.000.YTL				ha	m ² dm ²	
BEDELİ: 212.000.YTL	2		1043		6037 00	
Niteligi: KAVAKLIK.						
Sınırı: PAFTASINDA.						
Tapınmazın tamamı BITLİS HOLDİNG SANAYİ YATIRIMLARI A.Ş.adına kayıtlı olup bu kere satışından tescil edildi.						
Edinme Sebebi:						
Sahibi: POLİSAN YAPI İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.						
Geldi	Yerliye No.	CR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
CR No.	657	15	1421		16/06/2006	CR No.
Sahife no.	Mühür Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	ANAN İNŞAAT TAPU SENEDİ MÜHÜRÜ					Sıra No.
Tarih	4/09/1990					Tarih


Satış Mühürü: Ankara - 2004 Diğer Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

İli: İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi: PENDİK/2				Fotoğraf		
Mahallesi: .						
Köyü: BEYHLI						
Sokağı: .						
Mevkii: ÖRENLER		TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
BEDELİ: 464.000.YTL				ha	m ² dm ²	
BEDELİ: 346.000.YTL	2		1044		9863 00	
Niteligi: KAVAKLIK.						
Sınırı: PAFTASINDA.						
Tapınmazın tamamı BITLİS HOLDİNG SANAYİ YATIRIMLARI A.Ş.adına kayıtlı olup bu kere satışından tescil edildi.						
Edinme Sebebi:						
Sahibi: POLİSAN YAPI İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.						
Geldi	Yerliye No.	CR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
CR No.	657	15	1422		16/06/2006	CR No.
Sahife no.	Mühür Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	ANAN İNŞAAT TAPU SENEDİ MÜHÜRÜ					Sıra No.
Tarih	4/09/1990					Tarih



Satış Mühürü: Ankara - 2004 Diğer Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129



İli: İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi: PENDİK/2				Fotoğraf		
Mahallesi: .						
Köyü: BEYHLI						
Sokağı: .						
Mevkii: ÖRENLER		TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
BEDELİ: 989.000.YTL				ha	m ² dm ²	
BEDELİ: 737.000.YTL	2		1046		1020 00	
Niteligi: KAVAKLIK.						
Sınırı: PAFTASINDA.						
Tapınmazın tamamı BITLİS HOLDİNG SANAYİ YATIRIMLARI A.Ş.adına kayıtlı olup bu kere satışından tescil edildi.						
Edinme Sebebi:						
Sahibi: POLİSAN YAPI İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.						
Geldi	Yerliye No.	CR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
CR No.	657	15	1424		16/06/2006	CR No.
Sahife no.	Mühür Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	ANAN İNŞAAT TAPU SENEDİ MÜHÜRÜ					Sıra No.
Tarih	4/09/1990					Tarih


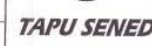
Satış Mühürü: Ankara - 2004 Diğer Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129



İli: İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi: PENDİK/2				Fotoğraf		
Mahallesi: .						
Köyü: BEYHLI						
Sokağı: .						
Mevkii: ÖRENLER		TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
BEDELİ: 61.000.YTL				ha	m ² dm ²	
BEDELİ: 45.000.YTL	2		1048		1280 00	
Niteligi: KAVAKLIK.						
Sınırı: PAFTASINDA.						
Tapınmazın tamamı BITLİS HOLDİNG SANAYİ YATIRIMLARI A.Ş.adına kayıtlı olup bu kere satışından tescil edildi.						
Edinme Sebebi:						
Sahibi: POLİSAN YAPI İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.						
Geldi	Yerliye No.	CR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
CR No.	657	15	1426		16/06/2006	CR No.
Sahife no.	Mühür Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	ANAN İNŞAAT TAPU SENEDİ MÜHÜRÜ					Sıra No.
Tarih	4/09/1990					Tarih


Satış Mühürü: Ankara - 2004 Diğer Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129


İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	PENDİK/2				
Mahallesi	SEYHLİ				
Köyü	SEYHLİ				
Sokağı					
Mevkii	ÖRENLER				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
BEDELİ : 11.075.000,00 YTL	2		1049	2	2872,00
BEDELİ : 802.000,00 YTL					
Niteligi	KAVAKLIK				
Sınıfı	PAFTASINDA				
Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı BITLİS HOLDİNG SANAYİ YATIRIM-LARI A.Ş.adına kayıtlı olup bu kere satışından tescil edildi.				
Sahibi	POLİSAN YAPİ İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.				
Geldisi	Yevmiye No.	Cil. No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
	1597	15	1427		16/06/2008
Cil. No.					
Sahife No.					
Sıra No.	6226				
Tarih	4/09/1990				


İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	PENDİK/2				
Mahallesi	SEYHLİ				
Köyü	SEYHLİ				
Sokağı					
Mevkii	ÖRENLER				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
BEDELİ : 5.000,00 YTL	2		1051	1	105,00
BEDELİ : 3.700,00 YTL					
Niteligi	KAVAKLIK				
Sınıfı	PAFTASINDA				
Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı BITLİS HOLDİNG SANAYİ YATIRIM-LARI A.Ş.adına kayıtlı olup bu kere satışından tescil edildi.				
Sahibi	POLİSAN YAPİ İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.				
Geldisi	Yevmiye No.	Cil. No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
	697	15			16/06/2008
Cil. No.					
Sahife No.					
Sıra No.	5226				
Tarih	4/09/1990				

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	PENDİK				
Mahallesi	SEYHLİ				
Köyü	SEYHLİ				
Sokağı					
Mevkii	ÖRENLER				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
3.331,65	2		1070	2	752,00 m2
Niteligi	PARLA				
Sınıfı	Planlıdır				
Edinme Sebebi	1/1280 pay REMZİYE KARATAŞ - MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken; 1/1280 pay FAJKA TÜLİNA - MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken; 1/1280 pay İSMAIL HAKKI GÜRSOY - MUSTAFA Oğlu adına kayıtlı iken; 1/1280 pay KAMİL GÜRSOY - MUSTAFA Oğlu adına kayıtlı iken; 1/1280 pay ZETİNE GÖNER - MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken; 1/1280 pay LEMAN KAYACAN - MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken; 1/1280 pay NERİMAN GÖNÜDOĞDU - MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken; 1/144 pay EMİNE YANARDAĞ - HALİL Kızı adına kayıtlı iken POLİSAN YAPİ İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına satış işlemindedir.				
Sahibi	POLİSAN YAPİ İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cil. No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
	21238	16	1469		31/12/2010
Cil. No.					
Sahife No.					
Sıra No.					
Tarih					

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	PENDİK				
Mahallesi	SEYHLİ				
Köyü	SEYHLİ				
Sokağı					
Mevkii	ÖRENLER				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
184.039,10	2		1072	2	23.898,00 m2
Niteligi	PARLA				
Sınıfı	Planlıdır				
Edinme Sebebi	3/1280 pay NERİMAN GÖNÜDOĞDU - MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken; 3/1280 pay LEMAN KAYACAN - MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken; 1/1280 pay İSMAIL HAKKI GÜRSOY - MUSTAFA Oğlu adına kayıtlı iken; 1/1280 pay KAMİL GÜRSOY - MUSTAFA Oğlu adına kayıtlı iken; 1/1386 pay ZEYNEP GÖNER - MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken; 1/1280 pay REMZİYE KARATAŞ - MUSTAFA Kızı adına kayıtlı iken; 1/144 pay EMİNE YANARDAĞ - HALİL Kızı adına kayıtlı iken POLİSAN YAPİ İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına satış işlemindedir.				
Sahibi	POLİSAN YAPİ İNŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cil. No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
	21238	16	471		31/12/2010
Cil. No.					
Sahife No.					
Sıra No.					
Tarih					

İl:	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçesi:	PENDİK			DV No	
Mahallesi:	YAYALAR			250 000000 26	
Köyü:					
Sokağı:					
Mevkii:		TAPU SENEDİ			
Satış Bedeli:	0,00	Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü
			8197	9	ha m² dmf
					85,71 m2
Niteligi:	arsa	Planındadır			
Sınırı:	Zemin Sistem No : 37395374	YAYALAR Mah. 295 Parsel (tasınmazların Terhii İşlemi (TSM) İşleminde).			
Edinme Sebebi:		POLİSAN YAPILANSAAT TAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARİET A.Ş.			
Sahibi:		Tam			
Geldisi:	Yevmiye No:	Cilt No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarih:
	19412	71	7270		11/10/2009
Cilt No:					Cilt No:
Sahife No:					Sahife No:
Sıra No:					Sıra No:
Tarih:					Tarih:

İl:	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçesi:	PENDİK			DV No	
Mahallesi:	YAYALAR			250 000000 27	
Köyü:					
Sokağı:					
Mevkii:		TAPU SENEDİ			
Satış Bedeli:	0,00	Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü
			9832	1	ha m² dmf
					45.158,69 m2
Niteligi:	Arsa	Planındadır			
Sınırı:	Zemin Sistem No : 37396112	YAYALAR Mah. 1177 Parsel(3620-42m2), YAYALAR Mah. 1179 Parsel(41538-27m2) tasınmazlarının Terhii İşlemi (TSM) İşleminde.			
Edinme Sebebi:		POLİSAN YAPILANSAAT TAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARİET A.Ş.			
Sahibi:		Tam			
Geldisi:	Yevmiye No:	Cilt No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarih:
	19412	71	7271		23/09/2009
Cilt No:					Cilt No:
Sahife No:					Sahife No:
Sıra No:					Sıra No:
Tarih:					Tarih:

İl:	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçesi:	PENDİK			DV No	
Mahallesi:	YAYALAR			250 000000 28	
Köyü:					
Sokağı:					
Mevkii:		TAPU SENEDİ			
Satış Bedeli:	0,00	Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü
			8165	11	ha m² dmf
					38.194,71 m2
Niteligi:	Arsa	Planındadır			
Sınırı:	Zemin Sistem No : 37452785	YAYALAR Mah. 1176 Parsel(412-06m2), YAYALAR Mah. 1178 Parsel(641-23m2), YAYALAR Mah. 1180 Parsel(259-55m2), YAYALAR Mah. 1181 Parsel(721-18m2), YAYALAR Mah. 1182 Parsel(29-05m2), YAYALAR Mah. 1183 Parsel(221-54m2), YAYALAR Mah. 282 Parsel(13468-85m2), YAYALAR Mah. 283 Parsel(10272-34m2), YAYALAR Mah. 284 Parsel(916-91m2) tasınmazlarının Terhii İşlemi (TSM) İşleminde.			
Edinme Sebebi:		PENDİK BELEDİYESİ			
Sahibi:		POLİSAN YAPILANSAAT TAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARİET A.Ş.			
Geldisi:	Yevmiye No:	Cilt No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarih:
	20393	71	7276		04/11/2009
Cilt No:					Cilt No:
Sahife No:					Sahife No:
Sıra No:					Sıra No:
Tarih:					Tarih:

EK 3: GAYRİMENKULE AİT YAZILI TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1043
Zemin No	: 23419643	Yüzölçüm	: 6.037,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: KAVAKLIK
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: ŞEYHLİ Mah.		
Mevkii	: ÖRENLER		
Çift / Sayfa No	: 15 / 1421		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.		03.01.2011 - 64
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirleme (Başlama Tarih:09/02/2010.Bitis Tarih:08/08/2010 - Sıra:)	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	09.02.2010 - 1958
Serh	Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır.	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	09.02.2010 - 1958

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53545570	POLİSAN YAPILANSAAT TAAHHUT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		TAM	6.037,00	Satış - 16.06.2006 - 6507	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1044
Zemin No	: 23426363	Yüzölçüm	: 9.863,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: KAVAKLIK
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: ŞEYHLİ Mah.		
Mevkii	: ÖRENLER		
Çift / Sayfa No	: 15 / 1422		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.		03.01.2011 - 64

Rapor Tarihi / Saati : 21.03.2011 15:12

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirleme (Başlama Tarih:09/02/2010.Bitis Tarih:08/08/2010 - Sıra:)	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	09.02.2010 - 1958
Serh	Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır.	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	09.02.2010 - 1958

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53555124	POLİSAN YAPILANSAAT TAAHHUT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		TAM	9.863,00	Satış - 16.06.2006 - 6507	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1046
Zemin No	: 23414051	Yüzölçüm	: 21.020,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: KAVAKLIK
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: ŞEYHLİ Mah.		
Mevkii	: ÖRENLER		
Çift / Sayfa No	: 15 / 1424		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.		03.01.2011 - 64

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53538729	POLİSAN YAPILANSAAT TAAHHUT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		TAM	21.020,00	Satış - 16.06.2006 - 6507	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1048
Zemin No	: 23421186	Yüzölçüm	: 1.280,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: KAVAKLIK
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: ŞEYHLİ Mah.		
Mevkii	: ÖRENLER		
Çift / Sayfa No	: 15 / 1426		
Kayıt Durum	: Aktif		

Rapor Tarihi / Saati : 21.03.2011 15:12

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye	
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.				03.01.2011 - 64	
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53547796	POLİSAN YAPILINŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	TAM		1.280,00	Satış - 16.06.2006 - 6507	- .
TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: ~1049			
Zemin No	: 23414053	Yüzölçüm	: 22.872,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: KAVAKLIK			
Kurum Adı	: Pendik TM					
Mahalle / Köy Adı	: ŞEYHLİ Mah.					
Mevkii	: ÖRENLER					
Çift / Sayfa No	: 15 / 1427					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye	
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.				03.01.2011 - 64	
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53538731	POLİSAN YAPILINŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	TAM		22.872,00	Satış - 16.06.2006 - 6507	- .

Rapor Tarihi / Sayı : 21.03.2011 - 15.12

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: ~1051			
Zemin No	: 23429717	Yüzölçüm	: 105,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: KAVAKLIK			
Kurum Adı	: Pendik TM					
Mahalle / Köy Adı	: ŞEYHLİ Mah.					
Mevkii	: ÖRENLER					
Çift / Sayfa No	: 15 / 1429					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye	
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.				03.01.2011 - 64	
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53559877	POLİSAN YAPILINŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	TAM		105,00	Satış - 16.06.2006 - 6507	- .
TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: ~1070			
Zemin No	: 23392673	Yüzölçüm	: 752,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Pendik TM					
Mahalle / Köy Adı	: ŞEYHLİ Mah.					
Mevkii	: ÖRENLER					
Çift / Sayfa No	: 16 / 1469					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye	
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.				03.01.2011 - 64	
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
80087813	AZİMET ARMUTLU - ADIL Oğlu		33 / 320	124,55	Satış (Kalan) - 17.11.2008 - 21700	- .

Rapor Tarihi / Sayı : 21.03.2011 - 15.12

119959663	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	3 / 320	7,05	Kamulaştırmadan Vazgeçme (Kalam) - 02.11.2010 - 21282
125338718	POLİSAN YAPILINŞAAT TAAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	33 / 40	620,40	Satış + Birleş - 12.01.2011 - 1077

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1072
Zemin No	: 23392675	Yüzölçüm	: 23.498,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: ŞEYHLİ Mah.		
Mevkii	: ÖRENLER		
Cilt / Sayfa No	: 16 / 1471		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.		03.01.2011 - 64
Beyan	T.C.PENDİK SÜLHİ HUKUK MAHKEMESİ nın 24/09/2009 tarih 2009/2111 ESAS sayılı Mahkeme Miztekkesi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.		20.10.2009 - 21780

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
80087819	AZİMET ARMUTLU - ADIL OĞLU		53 / 320	3.891,86	Satış (Kalam) - 17.11.2008 - 21700	-
119959665	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)		3 / 320	220,29	Kamulaştırmadan Vazgeçme (Kalam) - 02.11.2010 - 21282	-
125338719	POLİSAN YAPILINŞAAT TAAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		33 / 40	19.385,85	Satış + Birleş - 12.01.2011 - 1077	-

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/990
Zemin No	: 23421184	Yüzölçüm	: 1.580,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: BAG
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: ŞEYHLİ Mah.		
Mevkii	: ÖRENLER		
Cilt / Sayfa No	: 14 / 1276		
Kayıt Durum	: Aktif		

Rapor Tarihi / Saati : 21.03.2011 15:12

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.		03.01.2011 - 64

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71793529	POLİSAN YAPILINŞAAT TAAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	1.580,00	Satış - 03.07.2008 - 12901	-

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/992
Zemin No	: 23421185	Yüzölçüm	: 6.520,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: BAG
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: ŞEYHLİ Mah.		
Mevkii	: ÖRENLER		
Cilt / Sayfa No	: 14 / 1278		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.		03.01.2011 - 64

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71793530	POLİSAN YAPILINŞAAT TAAAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM	6.520,00	Satış - 03.07.2008 - 12901	-

Rapor Tarihi / Saati : 21.03.2011 15:12

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 4277
Zemin No	: 22915532	Yüzölçüm	: 5.740,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: YAYALAR Mah.		
Mevki	: DEĞİRMEN ALIYINDA		
Çift / Sayfa No	: 2 / 277		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmive
Beyan	İSLAH İMAR PLANI UYGULAMASINA ALINMIŞTIR. 05/07/2000 YEV:2822		05.07.2000 - 2822

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52493846	POLİSAN YAPINİŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		TAM	5.740,00	Satış - 16.06.2006 - 6981	-

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 8165/11
Zemin No	: 37452785	Yüzölçüm	: 28.194,71 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: YAYALAR Mah.		
Mevki	:		
Çift / Sayfa No	: 71 / 7276		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmive
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.		03.01.2011 - 64
Beyan	İSLAH İMAR PLANI UYGULAMASINA ALINMIŞTIR. 05/07/2000 YEV:2822		05.07.2000 - 2822
Beyan	İSLAH İMAR PLANI UYGULAMASINA ALINMIŞTIR. 05/07/2000 YEV:2822		05.07.2000 - 2822
Beyan	İSLAH İMAR PLANI UYGULAMASINA ALINMIŞTIR. 05/07/2000 YEV:2822		05.07.2000 - 2822

Rapor Tarihi / Saati : 21.03.2011 15:12

Beyan	İSLAH İMAR PLANI UYGULAMASINA ALINMIŞTIR. 05/07/2000 YEV:2822	05.07.2000 - 2822
Beyan	İSLAH İMAR PLANI UYGULAMASINA ALINMIŞTIR. 05/07/2000 YEV:2822	05.07.2000 - 2822
Şerh	Toplu Konut İdaresi Başkanlığının On Alım hakkı vardır.	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) 10.05.2010 - 4180
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirlenir.	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) 10.05.2010 - 4180

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
97290095	PENDİK BELEDİYESİ		124132 / 2819471	1.241,32	Tevhit İşlemi (TSM) + Birleş. - 04.11.2009 - 20393	-
97290097	POLİSAN YAPINİŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		2695339 / 2819471	26.953,39	Tevhit İşlemi (TSM) + Birleş. - 04.11.2009 - 20393	-

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 8181/26
Zemin No	: 37395369	Yüzölçüm	: 930,02 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: YAYALAR Mah.		
Mevki	:		
Çift / Sayfa No	: 71 / 7268		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmive
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.		03.01.2011 - 64
Beyan	İSLAH İMAR PLANI UYGULAMASINA ALINMIŞTIR. 05/07/2000 YEV:2822		05.07.2000 - 2822

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
96935206	POLİSAN YAPINİŞAAT TAHHÜT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		TAM	930,02	İfraz İşlemi (TSM) - 23.10.2009 - 19812	-

Rapor Tarihi / Saati : 21.03.2011 15:12

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 8195/2			
Zemin No	: 37395375	Yüzölçümü	: 6.685,62 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Tas. Nitelik	: Arsa			
Kurum Adı	: Pendik TM					
Mahalle / Köy Adı	: YAYALAR Mah.					
Mevkii	:					
Çift / Sayfa No	: 71 / 7269					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye		
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.			03.01.2011 - 64		
Beyan	İSLAH İMAR PLANI UYGULAMASINA ALINMIŞTIR. 05/07/2000 YEV:2822			05.07.2000 - 2822		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
96935210	POLİSAN YAPILNŞAAT TAAHHUT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		TAM	6.685,62	İfraz İşlemi (TSM) - 23.10.2009 - 19812	- -
TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 8197/9			
Zemin No	: 37395374	Yüzölçümü	: 85,71 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Tas. Nitelik	: arsa			
Kurum Adı	: Pendik TM					
Mahalle / Köy Adı	: YAYALAR Mah.					
Mevkii	:					
Çift / Sayfa No	: 71 / 7270					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye		
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.			03.01.2011 - 64		
Beyan	İSLAH İMAR PLANI UYGULAMASINA ALINMIŞTIR. 05/07/2000 YEV:2822			05.07.2000 - 2822		

Rapor Tarihi / Saati : 21.03.2011 15:12

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
96935211	POLİSAN YAPILNŞAAT TAAHHUT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		TAM	85,71	İfraz İşlemi (TSM) - 23.10.2009 - 19812	- -
TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 9832/1			
Zemin No	: 37396112	Yüzölçümü	: 45.158,69 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Tas. Nitelik	: Arsa			
Kurum Adı	: Pendik TM					
Mahalle / Köy Adı	: YAYALAR Mah.					
Mevkii	:					
Çift / Sayfa No	: 71 / 7271					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye		
Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.			03.01.2011 - 64		
Beyan	İSLAH İMAR PLANI UYGULAMASINA ALINMIŞTIR. 05/07/2000 YEV:2822			05.07.2000 - 2822		
Beyan	İSLAH İMAR PLANI UYGULAMASINA ALINMIŞTIR. 05/07/2000 YEV:2822			05.07.2000 - 2822		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
96948371	POLİSAN YAPILNŞAAT TAAHHUT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		TAM	45.158,69	Tevhit İşlemi (TSM) + Birleş. - 23.10.2009 - 19842	- -

Raporlayan: 13030-Mücahit Fatih ÖNAL
Kaydına Uygundur.
21.03.2011

Rapor Tarihi / Saati : 21.03.2011 15:12

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1045
Zemin No	: 23414050	Yüzölçüm	: 1.000,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: KAVAKLIK
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: ŞEYHLİ Mah.		
Mevkii	: ÖRENLER		
Cilt / Sayfa No	: 15 / 1423		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.	03.01.2011 - 64
	Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirlene. (Başlama Tarihi:09/02/2010,Bitis Tarihi:08/08/2010 - Süre:)	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) 09.02.2010 - 1958
	Şerh	Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır.	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) 09.02.2010 - 1958

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53538728	BİTLİS HOLDİNG SANAYİ YATIRIMLARI A.Ş.	TAM		1.000,00	İfraz İşlemi (TSM) - 27.01.1989 - 571	..

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İSTİMLAK 14/07/1977 YEV/6582	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	14.07.1977 - 6582

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1047
Zemin No	: 23414054	Yüzölçüm	: 2.100,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: KAVAKLIK
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: ŞEYHLİ Mah.		
Mevkii	: ÖRENLER		
Cilt / Sayfa No	: 15 / 1425		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.	03.01.2011 - 64

Rapor Tarihi / Saati : 21.03.2011 15:14

Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.	03.01.2011 - 64
-------	---	-----------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53538730	BİTLİS HOLDİNG SANAYİ YATIRIMLARI A.Ş.	TAM		2.100,00	İfraz İşlemi (TSM) - 27.01.1989 - 571	..

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İSTİMLAK 14/07/1977 YEV/6582	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	14.07.1977 - 6582

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1050
Zemin No	: 23414054	Yüzölçüm	: 523,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Taş. Nitelik	: KAVAKLIK
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: ŞEYHLİ Mah.		
Mevkii	: ÖRENLER		
Cilt / Sayfa No	: 15 / 1428		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
	Beyan	Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.	03.01.2011 - 64


MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53538732	BİTLİS HOLDİNG SANAYİ YATIRIMLARI A.Ş.	TAM		523,00	İfraz İşlemi (TSM) - 27.01.1989 - 571	..

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İSTİMLAK 14/07/1977 YEV/6582	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	14.07.1977 - 6582


Raporlayan: 13030-Mücahit FAHİR ÖNAL
Kaydına Uygundu
21.03.2011

Rapor Tarihi / Saati : 21.03.2011 15:14

EK 4: KAYA HUKUK BÜROSUNDAN ALINAN YAZI



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



14 Şubat 2011

SAYI : B.02.1.KNT.0.07.03-752.99[34.24] -1(1)7
KONU: Şufa Hakkı Şerhi.

KAYA HUKUK BÜROSU
Koşuyolu Caddesi No:46
Kadıköy / İSTANBUL

İlgi : Kaya Hukuk Bürosunun dilekçesi.


İlgi yazı ile yazı ekinde belirtilen, İstanbul ili, Pendik ilçesi, Şeyhli Mahallesinde yer alan 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 990, 992, 1070 ve 1072 parseller ile Yayalar mevkii 277, 9832 ada 1, 8165 ada 11, 8195 ada 2, 8181 ada 26 ve 8197 ada 9 parsel numaralı taşınmazlar üzerine, İdaremiz lehine tesis edilen kamulaştırma şerhinin terkin edilmesi istenmiştir.

Sabiha Gökçen Havaalanındaki hızlı trafik artışına bağlı olarak ilave yatırımların ivedilikle gerçekleştirilmesinin kaçınılmaz hale geldiği ve gelişim planları çerçevesinde ikinci paralel pist inşasının yapılması amacıyla Başbakanlık Makamının 02.12.2009 tarih ve 5718 sayılı Olur'u ile kamulaştırma kararı alınmıştır. Buna istinaden ilgili taşınmazların tapu kayıtlarına İdaremiz lehine şufa hakkı ve kamulaştırma şerhleri tesis edilmiştir.

Diğer taraftan 05.01.2011 tarih ve 162 sayılı Başbakanlık Olur'u ile söz konusu kamulaştırma sınırlarında değişiklikler olmuş ve bahse konu taşınmazlardan Şeyhli Mahallesinde yer alan 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 990, 992, 1070 ve 1072 parseller ile Yayalar mevkii 277, 9832 ada 1 ve 8165 ada 11, parsel numaralı taşınmazların kamulaştırma alanı dışında kaldığı ve ayrıca 1043, 1044, 1045 parsellerin revize edilen kamulaştırma sınırı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Bütün bu bilgiler ışığında, İstanbul ili, Pendik ilçesi, Şeyhli mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 990, 992, 1070 ve 1072 parseller ile Yayalar mevkii 277, 9832 ada 1 ve 8165 ada 11, sayılı taşınmazları da içeren liste hazırlanarak tapu kayıtlarında İdaremiz lehine tesis edilmiş olan kamulaştırma ve şufa hakkı şerhlerinin terkin edilmesi ve Şeyhli Mahallesinde yer alan 1043, 1044, 1045 parsel sayılı taşınmazlar üzerine tesisli kamulaştırma ve şufa hakkı şerhlerinin korunması 10.02.2011 tarih ve 1046 sayılı yazı ile Pendik Tapu Sicil Müdürlüğü'ne bildirilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.



Ali Seydi KARAOĞLU
Başkan
İstanbul Emlak İdaresi Başkanı

TOKİ: Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent/ANKARA Tel: (0312) 266 76 80
Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: Ferhat YILDEZ
E-Posta: D. Başk. Halk. A. Anonim Mb. 7. Etaj. K. Örnekte Mar. K. arazi. 11 303 Halkalı/İST. - Tel: (0717) 404 40 40. Fax: 470 03 16. Elektronik Ad: www.toki.gov.tr



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



SAYI : B.02.1.KNT.0.19.01.00.105.99.[34.24] / 760
KONU : Şufa Hakkı Şerhi

13 Aralık 2010

KAYA HUKUK BÜROSU
Koşuyolu cd. No:46 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi : 30.09.2010 tarihli dilekçeniz

İlgi dilekçe ile; müvekkil Polisan Yapı İnş. Taah. Tur. San. ve Tic. A.Ş.nin hissedarı olduğu İstanbul ili, Pendik ilçesi, Şeyhli mahallesi sınırları içerisindeki 1070 ve 1072 parsel sayılı taşınmazların tapu kayıtlarında İdaremiz lehine tesis edilmiş olan 09.02.2010 tarih ve 1958 yevmiyeli şufa hakkı şerhlerinin terkinini talep edilmiştir.

Sabiha Gökçen Havaalanındaki hızlı trafik artışına bağlı olarak ilave yatırımların ivadilikle gerçekleştirilmesi kaçınılmaz hale gelmiş ve gelişim planları çerçevesinde ikinci paralel pist inşasının yapılması amacıyla Başbakanlık Makamının 02.12.2009 tarih ve 5718 sayılı Olur'u ile söz konusu taşınmazları da kapsayan bölgede kamulaştırma kararı alınmıştır. Söz konusu kamulaştırma kararına istinaden ilgili taşınmazların tapu kayıtlarına İdaremiz lehine şufa hakkı ve kamulaştırma şerhleri tescil ettirilmiştir.

Diğer taraftan, bahse konu pist ile ilgili projelendirme çalışmalarına başlanmış ve sonuçlanma aşamasına gelmiştir. Bu hususta yapılan çalışmalar neticesinde, 1070 ve 1072 parsel sayılı taşınmazların kamulaştırma sahası dışında kaldığı tespit edilmiştir.

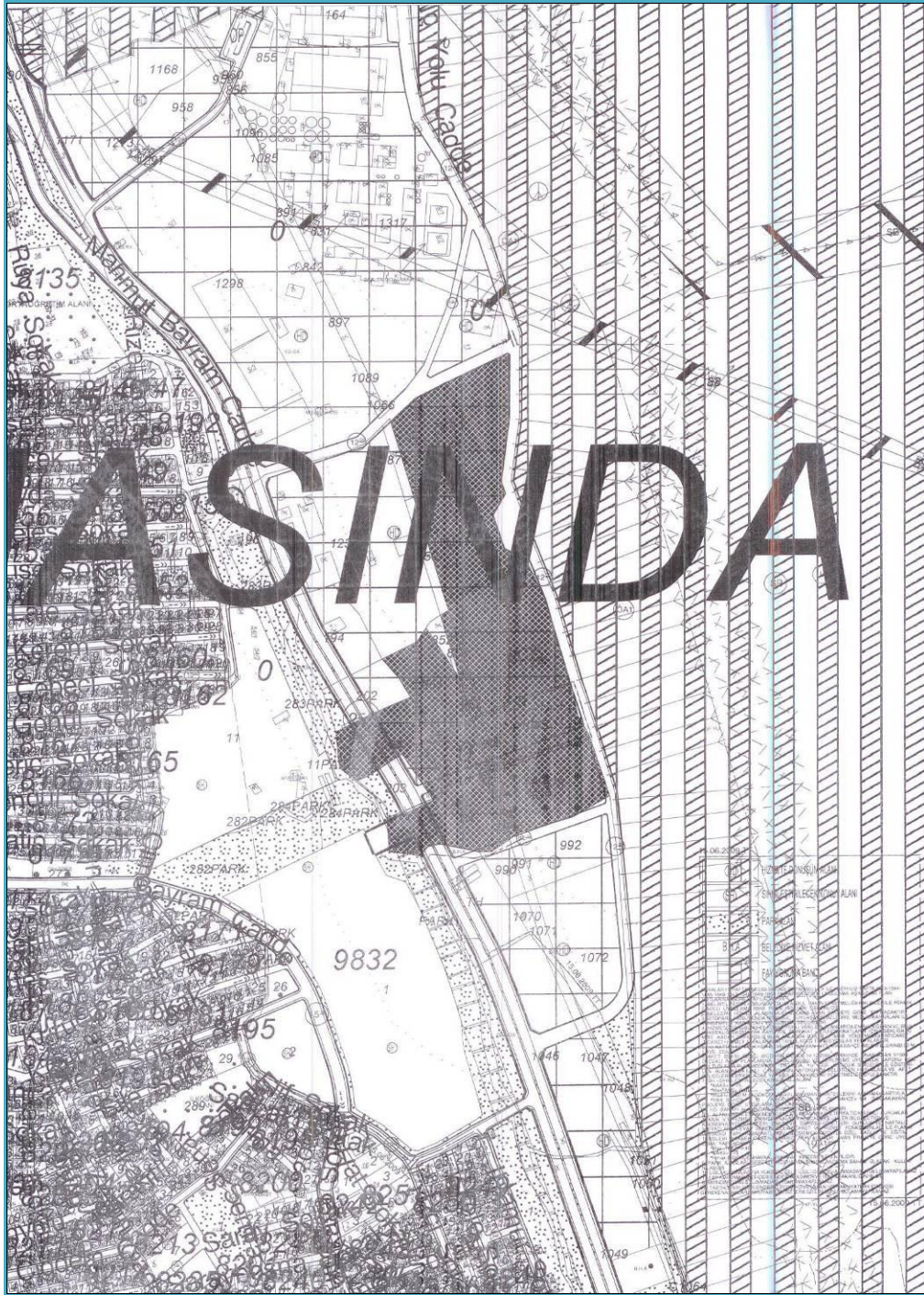
Bütün bu bilgiler ışığında, İstanbul ili, Pendik ilçesi, Şeyhli mahallesi sınırları içerisindeki 1070 ve 1072 parsel sayılı taşınmazların tapu kayıtlarında İdaremiz lehine tesis edilmiş olan 09.02.2010 tarih ve 1958 yevmiyeli şufa hakkı şerhlerinin terkin edilebilmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı hususunda,

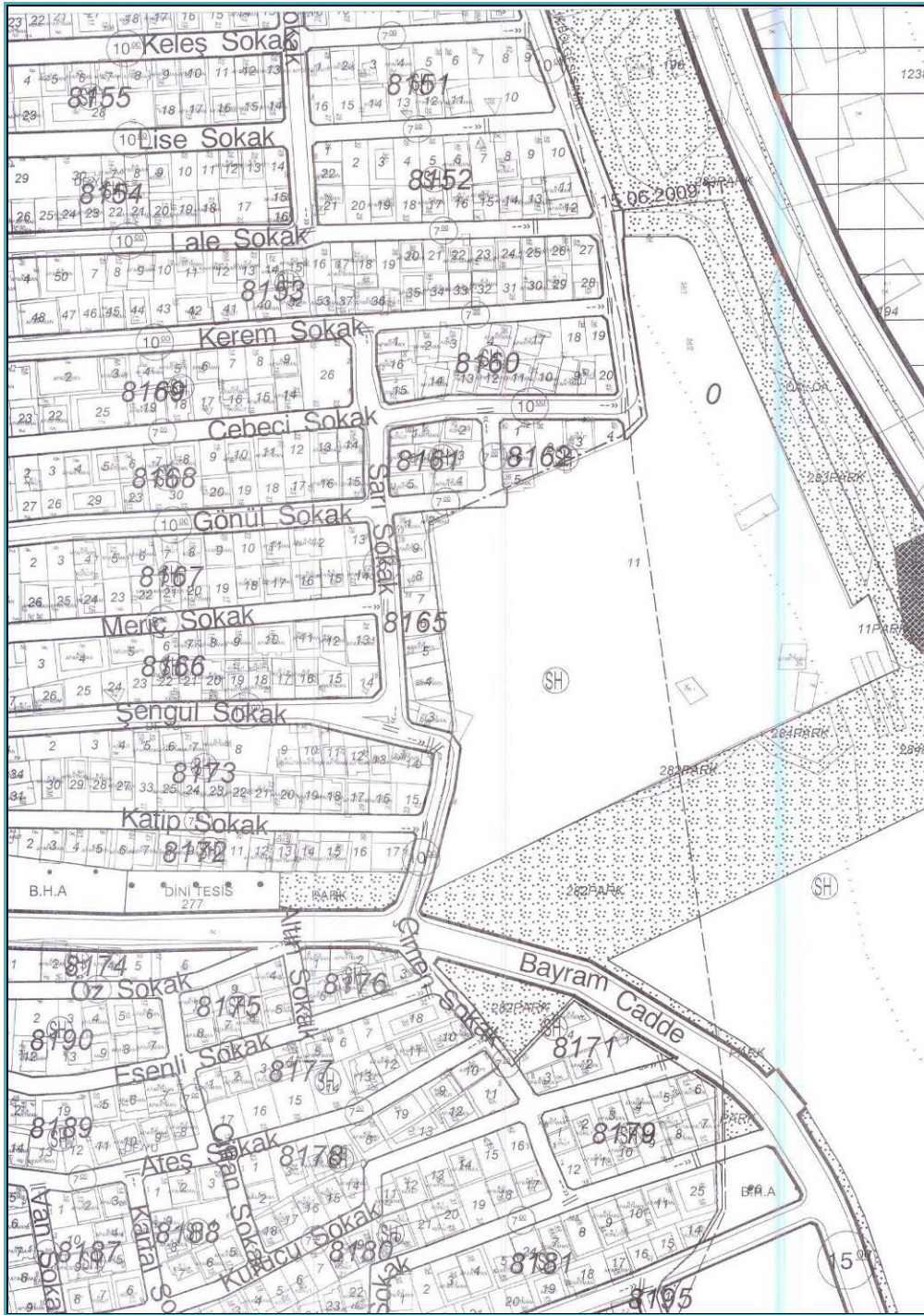
Bilgilerinize rica ederim.

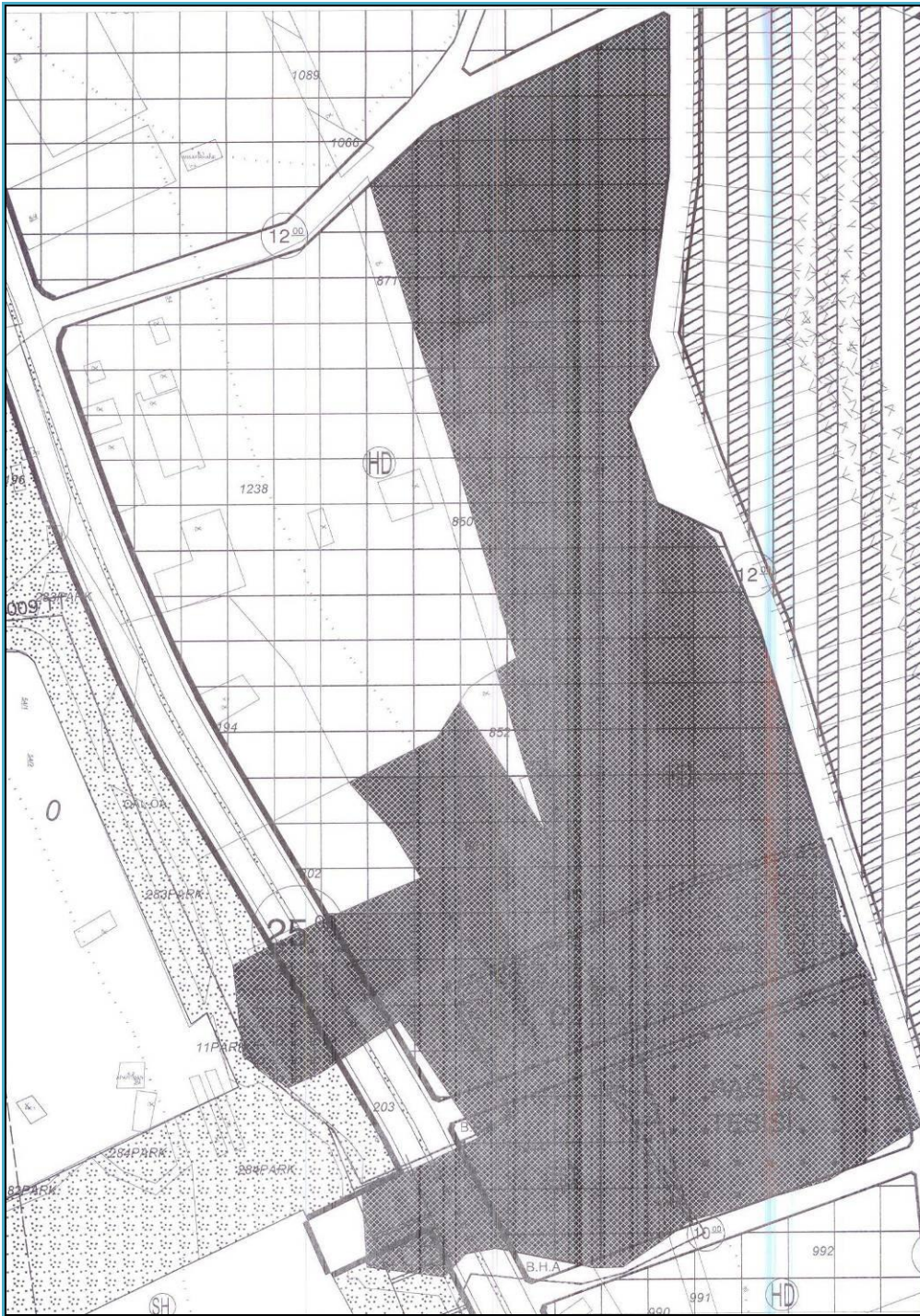

Ahmet Haluk KARABEL
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

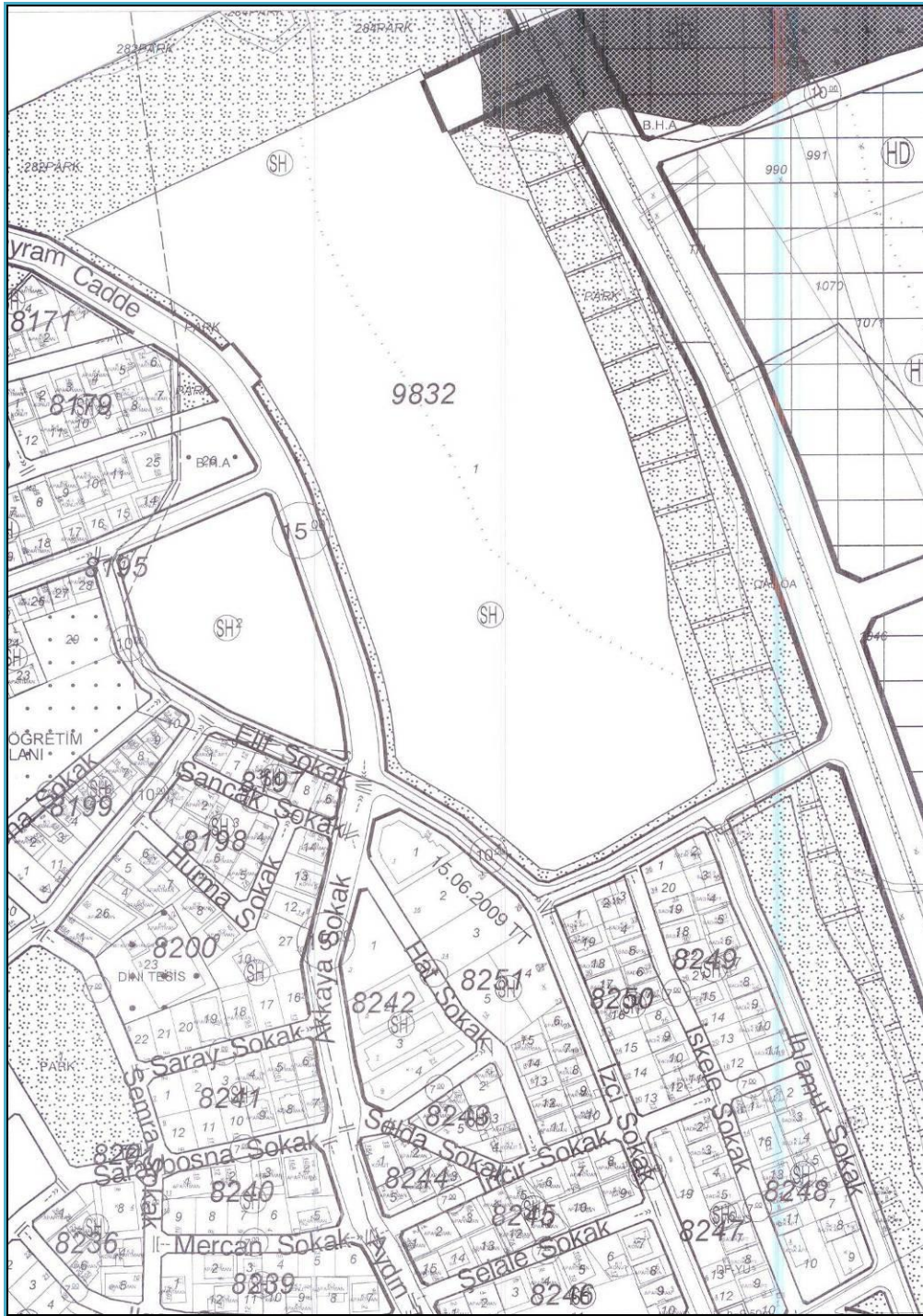
Dağıtım :
Gereği : Pendik Tapu Sicil Müdürlüğü
Bilgi : Kaya Hukuk Bürosu

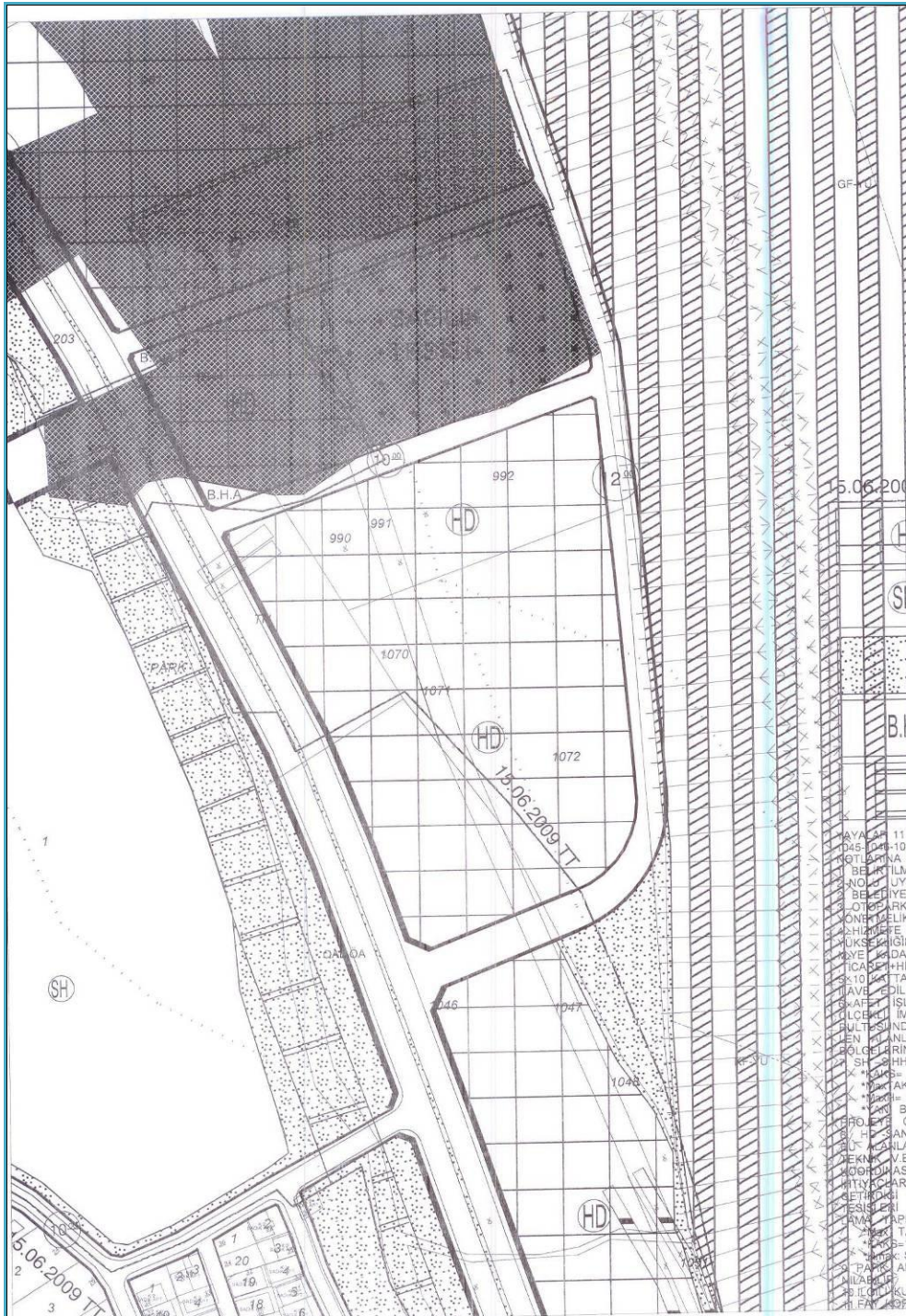
EK 5: GAYRİMENKULE AİT İMAR DURUMU VE PLAN NOTLARI

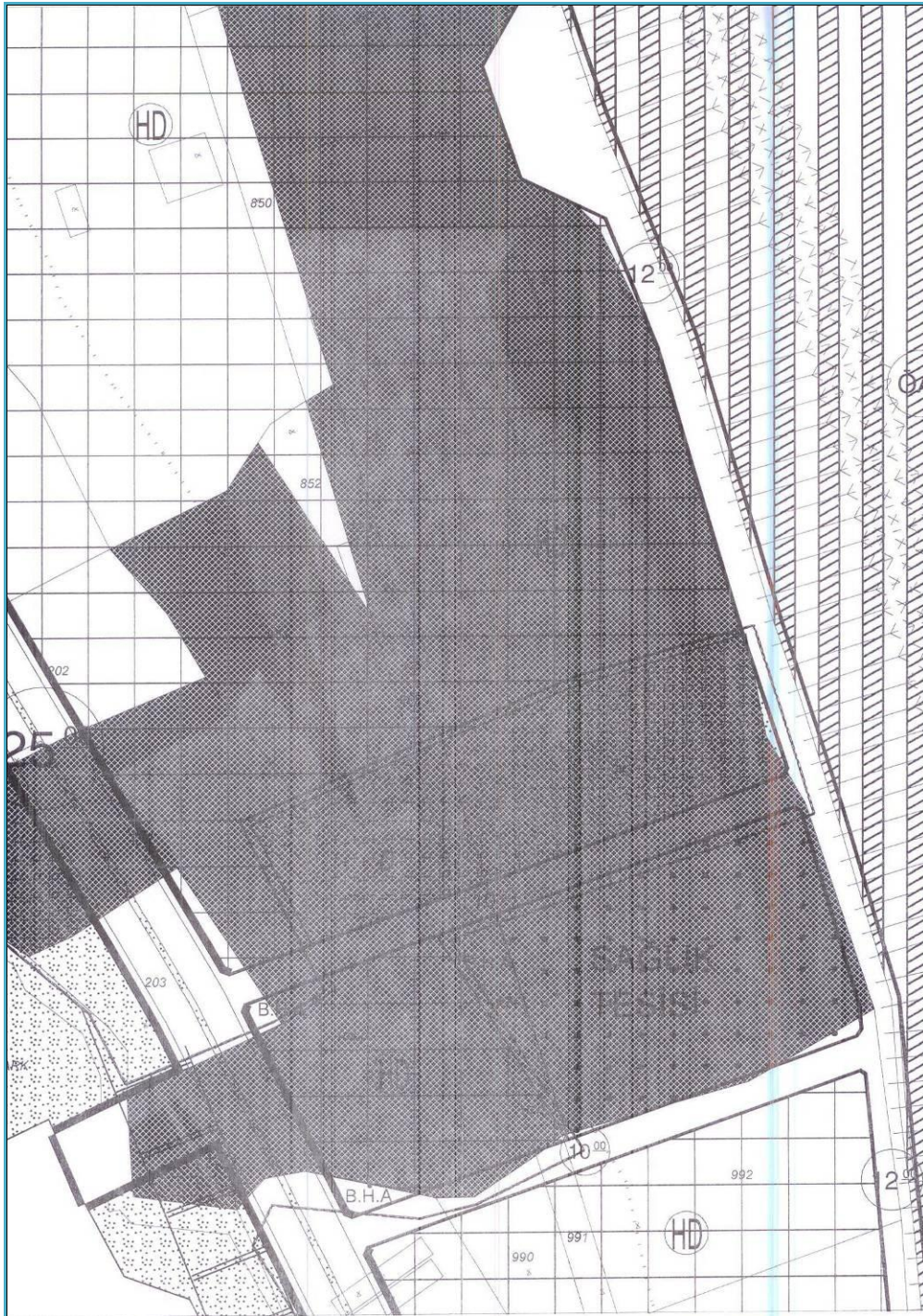


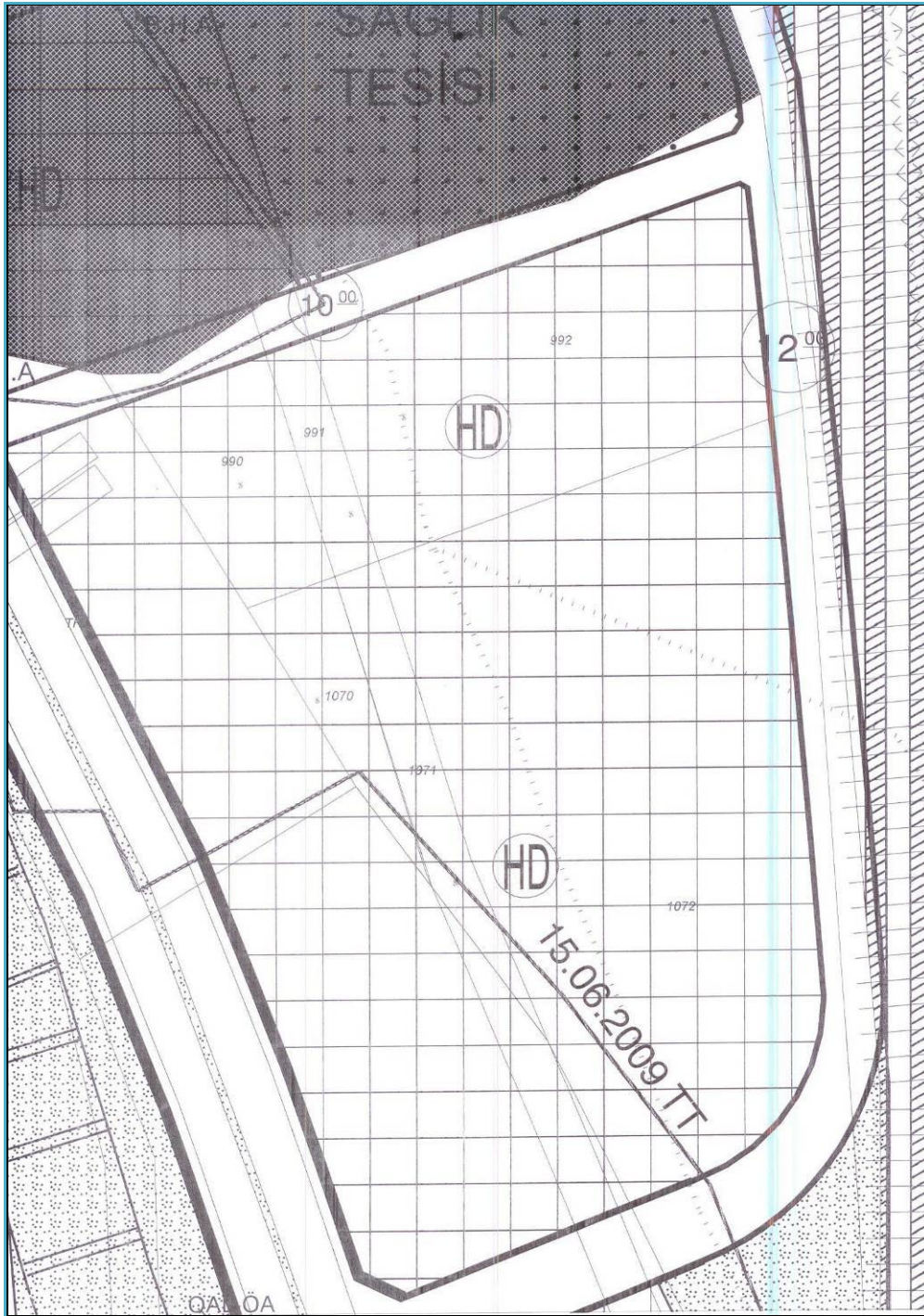














<p>BU SÖZEC İÇİNDE GEREKLİ TEVHİT ŞARTLARININ SAĞLANMAYIP DAHA KÜÇÜK PARSELLERDE MUSTAKİL UYGULAMALAR YAPILMAK İSTENİLMİĞİNDE.</p> <p>300m² VE KADAR OLAN PARSELLERDE:</p> <p>*KAKS=1:20 *TAKS=0.20/0.40 *Maks 15.50 M. İS GÖKÇEN HAVA İLMANI MANİA PLANI KRİTERLERİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA) *YAN BAĞIÇ= 3 M. *ARKA BAĞIÇ= 3 M. *ÖN BAĞIÇ= 5 M.</p> <p>300m² VE İZDİRE ARASI PARSELLERDE:</p> <p>*KAKS= 1:20 *TAKS= 0.20/0.40 *Maks 15.50 M. İS GÖKÇEN HAVA İLMANI MANİA PLANI KRİTERLERİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA) *YAN BAĞIÇ= 3 M. *ARKA BAĞIÇ= 3 M. *ÖN BAĞIÇ= 5 M.</p> <p>OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.</p> <p>SİBİLİŞTİRİLECEK KÖNUT ALANLARINDA PARSEL DERİNLİĞİNİN MİN. PİYES ÖLÇÜLERİNDE YAPILMAYAN OLANAK TANIMADIGI DİRİMLERDE FİİLİ DURUMDA YAPILACAK İNCELEME SONUCU ÖN BAĞIÇ MESAFESİ 3 M VE KADAR ARKA BAĞIÇ MESAFESİ 3 M VE KADAR DÖŞÜRÜLEBİLİR.</p> <p>53. KİBİ - KÖNUT ALANINDAN HİZMETE DÖNÜŞÜM ALANLARI BU ALANLARDA PERAKENDE TİCARET, LOKANTA, KAFETERYA, TİCARİ MALİ KURUMLAR, TEKNİK VE HİZMET FONKSİYONLARININ YER ALACAGI BÖLÜMLER İLE BİLGİ İLETİŞİM VE KOORDİNASYON BİRLİKLERİ VE HİZMET FONKSİYONLARI İLE PLANIN GETİRDİĞİ YAPILANMA ŞARTLARINI GEÇMEMEK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK VE EĞİTİM TEŞİSLERİ (YÜKSEK ÖĞRETİM HARÇ) YER ALABİLİR.</p> <p>İMAR UYGULAMASINDAN SONRA OLUŞACAK PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 m² DİR. TAKS : 0.40 , KAKS : 1:25</p> <p>BU SÖZEC İÇİNDE GEREKLİ TEVHİT ŞARTLARININ SAĞLANMAYIP DAHA KÜÇÜK PARSELLERDE MUSTAKİL UYGULAMALAR YAPILMAK İSTENİLMİĞİNDE.</p> <p>400m² VE KADAR OLAN PARSELLERDE:</p> <p>*KAKS=1:20 *Max TAKS= 0.40 *Maks 15.50 M. İS GÖKÇEN HAVA İLMANI MANİA PLANI KRİTERLERİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA) *YAN BAĞIÇ= 3 M. *ARKA BAĞIÇ= 3 M. *ÖN BAĞIÇ= 5 M.</p> <p>401-402m² ARASI PARSELLERDE:</p> <p>*KAKS= 1:20 *Max TAKS= 0.40 *Maks 15.50 M. İS GÖKÇEN HAVA İLMANI MANİA PLANI KRİTERLERİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA) *YAN BAĞIÇ= 3 M. *ARKA BAĞIÇ= 3 M. *ÖN BAĞIÇ= 5 M.</p> <p>1000m² VE İZDİRE ARASI PARSELLERDE:</p> <p>*KAKS= 1:25 *Max TAKS= 0.40 *Maks 21.50 M. İS GÖKÇEN HAVA İLMANI MANİA PLANI KRİTERLERİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA) *YAN BAĞIÇ= 3 M. *ARKA BAĞIÇ= 3 M. *ÖN BAĞIÇ= 5 M.</p> <p>OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.</p> <p>KÖNUT ALANLARINDAN HİZMETE DÖNÜŞÜM (08.10.2009 T.T.) ALANLARINDA PARSEL DERİNLİĞİNİN MİN. PİYES ÖLÇÜLERİNDE YAPILMAYAN OLANAK TANIMADIGI DİRİMLERDE FİİLİ DURUMDA YAPILACAK İNCELEME SONUCU ÖN BAĞIÇ MESAFESİ 3 M VE KADAR ARKA BAĞIÇ MESAFESİ 3 M VE KADAR DÖŞÜRÜLEBİLİR. 2 M VE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.</p>	<p>54. HD - SANAYİ ALANINDAN HİZMETE DÖNÜŞÜM ALANLARI BU ALANLARINDA PERAKENDE TİCARET, LOKANTA, KAFETERYA, TİCARİ MALİ KURUMLAR, TEKNİK VE HİZMET FONKSİYONLARININ YER ALACAGI BÖLÜMLER İLE BİLGİ İLETİŞİM VE KOORDİNASYON BİRLİKLERİ, BAKIM VE SERVİS HİZMETLERİ, GÜNLÜK VE HAFTALIK İHTİYAÇLARA CEVAP VERİLEBİLECEK TİCARET VE HİZMET FONKSİYONLARI İLE PLANIN GETİRDİĞİ YAPILANMA ŞARTLARINI GEÇMEMEK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK VE EĞİTİM TEŞİSLERİ (YÜKSEK ÖĞRETİM HARÇ) YER ALABİLİR.</p> <p>Max TAKS=0.40 KAKS=1:25 MANİA KRİTERLERİNİ AŞMAMAK KOSULU İLE: 0-80 m² ARASI PARSELLERDE: HMax= 15.50 M. 80-999 m² ARASI PARSELLERDE: HMax= 18.50 M. 1000-2000 m² ARASI PARSELLERDE: HMax= 24.50 M. 2000-4000 m² ARASI PARSELLERDE: HMax= 30.50 M. 4000-10000 m² ARASI PARSELLERDE: HMax= 42.50 M. 10000 m² DEN BÜYÜK PARSELLERDE: HMax= sınırsızdır.</p> <p>SANAYİ ALANINDAN HİZMETE DÖNÜŞÜM ALANINDA YER ALAN İSLÜVELER DÖNÜŞÜM PLAN VE PROGRAMLARINI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ONAY TARİHİ OLAN 19.05.2006 TARİHİNDEN SONRA İLEFİDİYYE SUNMAK VE ONAYLATMAK KOSULU İLE 10 YILLI ASMAYAN DÖNÜŞÜM SÜRECİ İÇİNDE 0.40 - 0.80 YAPILANMA KOSULU İLE GEÇİCİ OLARAK YER ALABİLİRLER. GEÇİCİ RUHSAT AŞAMASINDA 10 YILLIK SÖZEC SONUNDA DÖNÜŞÜMÜN GERÇEKLEŞTİRİLECEĞİNE DAİR TAAHHÜTNAME DÜZENLENMEKTEDİR.</p> <p>55. PMA - FENDİK MERKEZ ALANI BU ALANLARDA PERAKENDE TİCARET, LOKANTA, KAFETERYA, TİCARİ MALİ KURUMLAR, TEKNİK VE HİZMET FONKSİYONLARININ YER ALACAGI BÖLÜMLER, BİLGİ İLETİŞİM VE KOORDİNASYON BİRLİKLERİ, BAKIM VE SERVİS HİZMETLERİ, GÜNLÜK VE HAFTALIK İHTİYAÇLARA CEVAP VERİLEBİLECEK TİCARET VE HİZMET FONKSİYONLARI YER ALABİLİR.</p> <p>İMAR UYGULAMASINDAN SONRA OLUŞACAK PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 m² DİR.</p> <p>BU SÖZEC İÇİNDE GEREKLİ TEVHİT ŞARTLARININ SAĞLANMAYIP MEVCUT DAHA KÜÇÜK PARSELLERDE MUSTAKİL UYGULAMALAR YAPILMAK İSTENİLMİĞİNDE.</p> <p>3000 m² VE KADAR OLAN PARSELLERDE:</p> <p>*KAKS=1:25 *Max TAKS= 0.40 *YAN BAĞIÇ= 3 M. *ARKA BAĞIÇ= 3 M. *ÖN BAĞIÇ= 5 M.</p> <p>3000 m² VE DAHA BÜYÜK PARSELLERDE VEYA YAPI ADASININ TAMAMININ TER. PARSEL İHALİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDA:</p> <p>*KAKS=2:40 *Max TAKS= 0.40 *YAN BAĞIÇ= 3 M. *ARKA BAĞIÇ= 3 M. *ÖN BAĞIÇ= 5 M.</p> <p>PMA LEZANTLI YAPI ADALARINDA BİNA YÜKSEKLİKLERİ (ÇATI, BAĞA, ANTEN VE DAHİLİ 150 M. TEPE KOTUNE AŞAMAZ. 08.10.2009 T.T.)</p> <p>BU KÖŞİLLERDE YAPILAN YENİLENİNCİYE KADAR YAPILIRACAK TEKNİK İTÜTLER NİTCESİNE GÖRE YAPILARDA GÜÇLENİNDİRME VEYA YIKILMA GÜÇLENEBİLİR.</p> <p>BU ALANLARDA YER ALAN İSLÜVELER DÖNÜŞÜM PLAN VE PROGRAMLARINI EN GEC BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN 1 YIL SONRA İLGİLİ BELİDEYİNİN SUNMAK VE ONAYLATMAK KOSULU İLE 10 YILLI ASMAYAN DÖNÜŞÜM SÜRECİ İÇİNDE GEÇİCİ OLARAK YER ALABİLİRLER. ANCAK GEÇİCİ YAPILANMA KOSULLARI HİZMET DÖNÜŞÜMÜ İÇİN ÖNGÖRÜLEN YÜKSEKLİK VE UYGULAMA DEĞERLERİNİ AŞMAYACAK OLUP GEÇİCİ RUHSAT AŞAMASINDA 10 YILLIK SÖZEC SONUNDA DÖNÜŞÜMÜN GERÇEKLEŞTİRİLECEĞİNE DAİR TAAHHÜTNAME DÜZENLENMEKTEDİR.</p> <p>56. (T) TİCARET ALANLARI GÜNLÜK VE HAFTALIK İHTİYAÇLARA CEVAP VERİLEBİLECEK TİCARET VE HİZMET FONKSİYONLARININ AKIÇ VE KAPALI ÖZGÜRLÜK, LOKANTA, GÜLLER, SİNEMA, TV/TRAFO, ÖZEL SAĞLIK KURUMLARI, ÖZEL EĞİTİM ALANLARI, YÜKSEK ÖĞRETİM HARÇ, BİNALAR, İZDİRE BİNALAR, ÇOK KATLI MAĞAZALAR VE BENZERİ FONKSİYONLARDAKİ YAPILAR BULUNUR. (T) TİCARET ALANLARINDA CEKME MESAFELERİNİN İÇİNDE KALMAK KAYDI İLE: Max TAKS= 0.40</p>
---	---

<p>Max KAKS=1.75 (ADA BAZINDA) Max H=15.50 M DİR.</p> <p>57. YKS - YEREL KÜÇÜK SANAYİ YEREL KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI BÖLGESİNİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK BAKIM ONARIM BİRLİKLERİ YER ALACAKTIR. BU ALANLARDA: KAKS=0.50 Maks H=5.50 M. OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.</p> <p>58. BOTAŞ BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI KAMULAŞTIRILARAK BOTAŞ ADINA MÜLKİYET YADA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞ OLAN GÜZERGAH SERİDİ ÜZERİNDE YAPILMAYAN KESİNLİKLE İZİN VERİLEMEZ.</p> <p>BORU HATTI VE GÜVENLİK KUŞAĞI ÜZERİNDE YAPILAN İZİNLERİN TAŞIMAYAN ALAN KULLANIMLARI VEYA TRAFİK VE YAYA YOLLARI GÜVENLİK İÇİN:</p> <ul style="list-style-type: none"> * BORU İÇİNDE YERİNDE SÜRÜLEBİLİR ARZETMEYİCEK YOL, SU, ELEKTRİK, KANALİZASYON VE TEKNİK ALT YAPI PROJELERİ İÇİN BOTAŞTAN İZİN ALINMASI GEREKİR. İZİN BAŞVURULARINA İLGİLİ PROJELER İZİNLENİR. * AĞAÇ ÇİNSİLERİ VE BORU HATTINA YAKIŞMA ÖLÇÜLERİ BOTAŞÇA ONAYLANARAK KOSULU İLE AĞAÇLANDIRILMA, PRIZAT DÜZENLENME, EKİM VE KULLANILAR GÜVENLİK KUŞAĞI ÜZERİNDE YER ALABİLİR. ANCAK BU MADDEDE SAYILANLARIN UYGULAMALARI İSSANISDA HARİTAYAT İZLEMELERİ BOTAŞ ELEMANLARI NEZARETİNDE YAPILACAKTIR. <p>ENERJİ NAKİL HATLARI, TRAFOLAR, BORU HATTINA 30-120 kV İÇİN 200m., 120-380 kV İÇİN 400'DEN DAHA FAZLA YANASAMAZ.</p> <p>PATLAYICI PARLAYICI YANICI YAKICI ASSTORİCİ MADDE BULUNDURAN, İMAL EDEN, KULLANAN ATÖLYE, DEPO, ARDİYE, MALATIRANLI, FABRİKA GİBİ TEŞİSLER BORU HATTINA EN FAZLA 200m. YAKINDA YAPILABİLİR.</p> <p>DOĞALGAZ BORU HATLARI VE BASINÇ DÜŞÜME İSTASYONLARI İLE AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI ARASINDAKİ EMNİYET MESAFESİ 50 M. OLMASI GEREKLİDİR.</p> <p>DOĞALGAZ BORU HATLARI GÜZERGAHINDA YAPILABİLECEK HER TERLİD DİNAMİK PATLAMALARININ DOĞAL GAZ BORU HATTINA OLAN EMNİYET MESAFESİ 200M DEN AZ OLMAZ.</p> <p>DOĞALGAZ TERMINAL TEŞİSLERİ VE ÖLÇÜM İSTASYONLARI ALANLARINDA TAKS=0.50 OLUP YÜKSEKLİK TEŞİSİNİN TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENİR. İDARI VE SOSYAL TEŞİSLER TAKS=1.75'NE GEDERİZ.</p> <p>KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE PLANDA ÖNERİLEN YÜZLER BOTAŞ MÜLKİYETİNDE KALACAKTIR. ANCAK BU YOLLAR KAMU KULLANIMINA AKIÇ TUTULACAKTIR.</p> <p>UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAYAN BÖLGELERDE BORU HATTININ PARSELLASYON PLANLARI HAT ÇEVRESİNE YAPILACAK UYGULAMA İMAR PLANLARININ PARSELLASYONU İLE BİRLİKTE YAPILIR. BORU HATTI GÜVENLİK KUŞAĞI DÜZENLEMELERİ PAYDA (DOP) TAHHÜT DEĞİLDİR.</p> <p>59. ZERENİNE KİTLELİ YAPILANMA ÇÖZÜMÜ GETİRİLMİŞ PARSEL VEYA YAPI ADALARINDA YAPILACAK BİNALARDA ÇIKMA YAPILAMAZ.</p> <p>KİBİ, HD VE PMA FONKSİYONLARI VERİLEN ALANLARDA YÖNETİM İKTİDARİ TİCARET, TİCARET-HİZMET ALANLARI BAŞLIĞI ALTINDAKİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. (08.10.2009 T.T.)</p> <p>60. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ YAPILANMA ŞARTLARI BELİRTİLMİYEN AKARYAKIT İSTASYONLARINDA TAKS=0.50, KAKS=0.60, İMAR=6.50 MET. UYGULANACAKTIR. (08.10.2009 T.T.)</p>
--

10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

UZMANLARININ



11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından daha önce hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.