



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / TUZLA

ARALIK, 2012

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	22
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	22
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	23
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	24
TAKYİDAT BİLGİLERİ	24
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	25
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	25
BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	27
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	28
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	28
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	28
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
8.4. SWOT ANALİZİ	29
EMSALLER	30
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
BÖLÜM 10. SONUÇ	34
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	35
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	49

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	01.12.2012 / 2012-SPK032	
SAHA TESPİT TARİHİ	05.12.2012	
RAPOR TARİHİ	19.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 4 pafta, 1512 parsel üzerindeki "Sanayi Binası"	
ADRES	Orhanlı (Aydınlı) Mahallesi, Üniversite(Tem Yanyol) Caddesi, Reysaş-Toyota Binası Tuzla/İstanbul	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 4 pafta, 1512 parsel	
İMAR DURUMU	16.06.2004 tarihli 1/1000 ölçekli, Orhanlı Sanayi Alanı Uygulama İmar Planına göre; konu parsel "Sanayi Alanı" lejantında yer almaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	14.134 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	18.576,29 m ² (Yapı Kullanma İzin Belgesi İdari ve Sanayi Binası) 18.576,29 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	33.000.000 TL (Otuzüçmilyontürklirası) (18.404,90 USD – 14.084,50 €)	
Değerleme Uzmanları	Oğuz Arslan	Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile bir ilgilim ve ilişkim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlemesi hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Oğuz Arslan Değerleme Uzman Yardımcısı	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240


F. Esra PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400236


Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 01.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 19.12.2012 tarihli, 2012-SPK032 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 4 pafta, 512 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 19.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır. Raporun hazırlanması ve saha çalışmaları esnasında Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı Oğuz Arslan destek vermiştir.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 05.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 19.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 01.12.2012 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	-	-	-
RAPOR NUMARASI	-	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	-	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	-	-	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

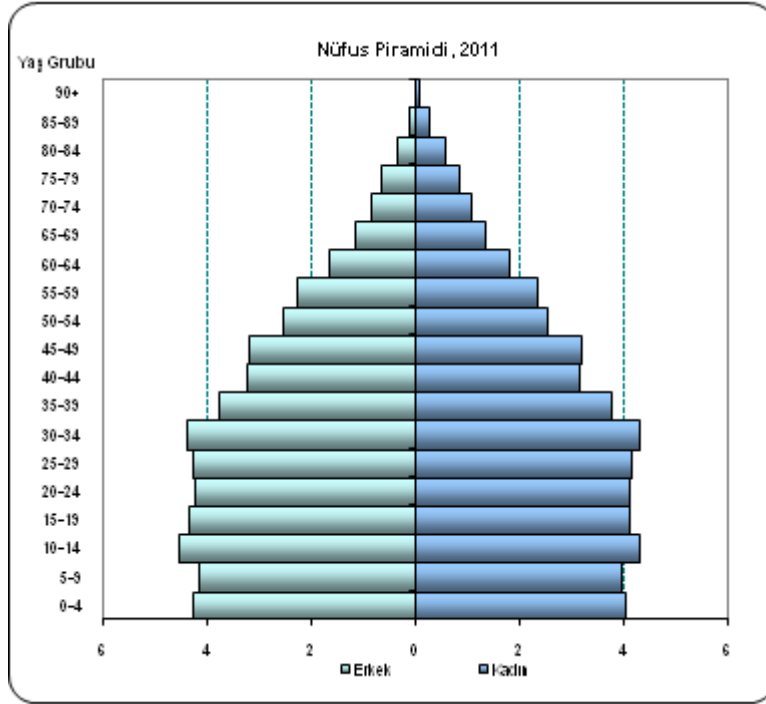
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Ülke nüfusunun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

Toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 35 ile Ardahan'dır.

Nüfusun % 18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür. Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortalama yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir.

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2011, 27.01.2012, SAYI:16



Nüfusun % 67,4'ü 15 ile 64 yaşları arasındadır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.471 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.471 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

4.1.5. EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD’de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB’de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisinde hızlı büyüme performansı 2011 yılının ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. Ekonomi ilk çeyrekte yüzde 11 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyümenin tüm alt sektörlerde gerçekleştiği görülmektedir. İlk çeyrek dönemde sanayi yüzde 12.3, ticaret yüzde 17.2, mali hizmetler kesimi yüzde 9.1 büyümüştür. Ekonomide ortaya çıkan cari riske karşı alınan önlemlere rağmen büyüme dinamiklerinin halen kuvvetli olduğu görülmektedir.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q1	9.56	22.1	44.4	13.7	1.52	6.50
2010 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.001
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.7	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.2	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43 ⁽¹⁾	77.1 ⁽²⁾	20.3 ⁽³⁾		1.78	5.75

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI ÜBARIYLA
(1) AB Politika faizit olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2) DÖLAK, (3) ŞUBAT

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. İSTANBUL İLİ

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul; Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktada yer almaktadır.

Coğrafi konum olarak, 28° 01' ve 29° 55' doğu boylamları ile 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında bulunan İstanbul İl'i; 5.400 km²lik yüzölçümüyle 769.604 km²lik Türkiye topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır (Harita 1)

İl'i kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi sınırlarken, komşu iller de Kocaeli ve Tekirdağ olmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı da birbirinden ayırmakta ve aynı zamanda İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. Ancak İstanbul sahip olduğu köprülerle kıtaları ve şehrin her iki yakasını bağlamaktadır.



Şekil 1. İstanbul İlçeleri Haritası

İstanbul'da her iki yakada birer tane olmak üzere toplam 2 tane havaalanı bulunmaktadır. Anadolu Yakasında Sabiha Gökçen Hava Limanı daha çok iç hat ve charter seferleri ile faaliyettedir. Yeşilköy'de bulunan ve en çok kullanılan havaalanı ise Atatürk Havalimanıdır. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en

önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç'e dökülen Kâğıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traňa Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanmaktadır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı



olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izlemektedir. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmemektedir.

Yıllar	1970	1980	1990	1997	2000	2007	2010
İstanbul Nüfusu	2.132.407	2.773.000	6.629.500	8.506.026	8.803.500	12.573.836	13.255.685

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.255.685 olarak belirlenmiştir. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %64,66'sı, Avrupa Yakası, %35,33'ü de Anadolu Yakasında yaşamaktadır. "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 olurken, ilk kademe belediyeleri de tamamen kaldırılmıştır.

İlçe	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	13.255.685	13.120.596	135.089	5.512 km ²	2.404 kişi/km ²

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına

karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra E-5 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindedir. Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilmektedir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü



İstanbul'da yayıma hazırlanmaktadır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin tümüne yakını İstanbul'dadır. Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi, ticaret ve finans merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan E-5 ve TEM otoyoludur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliliğini daha da artırmıştır.

Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olup, uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu kazandırmaktadır. İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

4.2.2. TUZLA İLÇESİ

Tuzla, İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Türkiye'nin orta derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. Türkiye'nin en büyük tersanesi ve Türkiye'nin tek Formula 1 pisti Tuzla'dadır.

1980'lerin sonuna kadar balıkçılık ve çiftçiliğin bir arada sürdürüldüğü Tuzla'da sanayinin gelişmesiyle çiftçilik önemini yitirmiştir. Günümüzde Tuzla, tersanelere de ev sahipliği yapmaktadır. Merkezde İTÜ Denizcilik Fakültesi, Kuzeybatıda çok ünlü bir askeri okul olan Tuzla Piyade Okulu ve Güneyde Tuzla Burnu'nda ise Deniz Harp Okulu bulunmaktadır. Ayrıca Sabancı Üniversitesi, Okan Üniversitesi, Gedik Üniversitesi, Medeniyet Üniversitesi, Süleyman Şah Üniversitesi ve Piri Reis Üniversitesi de Tuzla'da bulunmaktadır. Ayrıca Koç Özel Lisesi ve Sabancı Koleji'de Tuzla'da yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Tuzla ilçesinin Toplam Nüfusu 181.658 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2008 yılı verilerine göre incelendiğinde Beşiktaş'tan sonra 32. sırada yer almıştır. Tuzla'yı Arnavutköy izlemektedir.

1936 yılında müstakil belediye olan Tuzla 1951 yılında Kartal İlçesine bağlanmış, 1987 yılında Pendik İlçesinin kurulması nedeniyle Pendik İlçesine bağlanmıştır. Tuzla, 03.06.1992 tarih ve 21247 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan 27.05.1992 tarih ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Pendik İlçesinden ayrılarak Tuzla adı altında müstakil bir ilçe olmuştur.

Yıllar	1935	1940	1945	1950	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2007	2009
Tuzla Nüfusu	1,514	4,112	4,980	7,440	8,679	13,963	19,216	27,494	38,384	72,219	91,850	125,239	128,456	128,658	165,239	181.658

Tuzla'dan ulaşım deniz, kara, demir ve havayollarıyla sağlanır. İETT ve Özel Halk otobüsleriyle Tuzla Kadıköy, Esenler, Cevizlibağ, Bostancı'ya; TCDD banlıyo Trenleriyle Gebze ve Haydarpaşa hattındaki yerleşim yerlerine; İDO Deniz Otobüsleriyle Pendik'e; Sabiha Gökçen Havalimanıyla Avrupa'ya (Amsterdam, Berlin, Brüksel, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Hannover...) bağlanır.

LOJİSTİK SEKTÖRÜ

Lojistik Piyasası Araştırma Raporu'na göre İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler, Avrupa Yakası'nda, Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kiraç; Anadolu Yakası'nda ise, Tuzla ve Gebze olarak sıralanıyor. Kâğıthane bölgesinin ise yakın bir gelecekte önemli lojistik alt pazarlardan biri haline gelmesi bekleniyor.



Lojistik Piyasası Araştırma Raporu'na göre, lojistik piyasası 2009 yılında yaşanan ekonomik daralmadan en çok etkilenen sektörlerden biri oldu. 2010 yılındaki ekonomik toparlanmayla beraber, kiracı talebinde bir canlanma görüldü. Ancak bu canlanma, 2010 yılının ilk yarısında kira oranları ve işlem hacmi üzerinde çok etkili oldu. 2010 yılının özellikle ikinci yarısında yüksek bir kiralama işlem hacmi gözlemlendi. Bu dönemde İstanbul'da gerçekleşen kiralama işlemlerinin yüzde 65'i Anadolu Yakası'nda, yüzde 35'i ise Avrupa Yakası'nda gerçekleşti. 2011 yılı itibariyle ekonomideki genel toparlanma lojistik sektörünü de olumlu yönde etkiledi. Ulaşım altyapısını geliştirme amacıyla ayrıntılı ve titiz bir çalışma yürüten Türkiye Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı, Türkiye lojistik piyasasının 2011-2014 yılları arasında bir büyüme gerçekleştireceğini, 2015 yılı için Türkiye lojistik piyasasının pazar büyüklüğünün ise 120 milyar dolar olacağını öngörüyor.

2011 yılı itibariyle, Anadolu Yakası'nda en yüksek aylık kira rakamına sahip bölgenin metrekaresi 8,5 dolar ile Pendik, Avrupa Yakası'nda ise 5,5 dolar ile İkitelli-Halkalı bölgesinin olduğu hesaplanıyor. 2007 yılından bugüne, Pendik' yüzde 50 oranında hızlı bir kira artışı gerçekleştirirken, diğer bölgelerde önemli bir artış gözlenmiyor. İstanbul genelinde 2007 yılında yüzde 23 olan boşluk oranı, 2011 yılının ilk yarısı itibariyle yüzde 20 oranında artarak yüzde 28,5 oluyor. Buna bağlı olarak, 2007 yılında ortalama metrekare başına aylık kira 5,5 dolar iken, 2011 yılında bu değer 6 dolar olarak hesaplanıyor.



Ekonomik canlanmaya rağmen yeni kiralama yıl genelinde zayıf kaldı, yeni kiralamalarda perakende sektörünün artan talebi oluştu, kiralar yıl boyunca değişmeden aynı kaldı. 2012 yılında ekonomideki yavaşlama beklentisine rağmen orta vadeli büyüme planları çerçevesinde lojistik alan kiralama talebinde sınırlı artış beklenmekte, yabancı lojistik firmalarının ilgisinde artış olacak, kira seviyeleri aynı kalacak. Yeni lojistik alan arzı, 2011 yılında sınırlı kaldı, talebin yetersiz kalması ve yüksek arazi fiyatlarından kaynaklanan maliyetler ve düşük kiralar yeni arzları sınırlıyor. 2012 yılında yeni nesil orta ölçekli kaliteli perakende sektörü odaklı lojistik alan arzı beklentisi, yüksek arsa fiyatları yatırımları sınırlamaya devam edecek.

İstanbul, Türkiye’de ticaretin merkezi olması, en iyi altyapı ve ulaşım bağlantılarına sahip olması sebebiyle, Türkiye’nin en büyük lojistik pazarı oldu. Lojistik piyasasında kullanıcı talebi, 2010 yılı başlangıcından itibaren ciddi bir düzelme yaşandı. 2011 yılında, yerli ve uluslararası üçüncü parti lojistik (3PL) firmalarının talebi özellikle güçlü oldu. Önümüzdeki dönemde üçüncü parti lojistik firmalarının taleplerinin artacağı ve kısa-orta vadeli dönemde kiralama talebinde güçlenme potansiyelinin olduğu düşünülüyor. Gebze, Hadımköy ve Tuzla, erişim kolaylığı, gelişen altyapıları ve geliştirilen kaliteli projeler ile İstanbul’un en fazla tercih edilen lojistik alt pazarları olarak öne çıkıyor. Perakende pazarındaki hızlı gelişimin, kısa ve orta vadeli dönemde, lojistik pazarını olumlu etkilemesi bekleniyor. Ancak, yüksek arsa fiyatları ve önemli lokasyonlardaki kısıtlı arsa imkânı, geliştirilmesi planlanan projelerin önündeki en büyük engeller olarak görülüyor. İstanbul ve çevresinde mevcut lojistik alan stokunun yaklaşık 2 milyon 500 bin metrekare olduğu ve Türkiye’deki toplam stokun yaklaşık yüzde 75’ini oluşturduğu tahmin ediliyor. Lojistik pazarında, gerçekleşen işlemlerin kısıtlı olması, kira pazardaki fiyat tahminlerini zorlaştırıyor.

2011 YILINDA GERÇEKLEŞEN DEPO KİRALAMA İŞLEMLERİ

ÇEYREK	KİRACI	MAL SAHİBİ	BÖLGE	CİNSİ	ALAN (M ²)
1.ÇEYREK	CEVA LOGISTIC	MARMARA METAL	GEBZE	DEPO	100.000
1.ÇEYREK	EKOL LOGISTIC	LOGIPARK C BLOK	ORHANLI	DEPO	21.669
1.ÇEYREK	SANOFİ AVENTİS	LOGIPARK B2 BLOK	ORHANLI	DEPO	10.834
1.ÇEYREK	ETİ	TEM MOBİLYA	SAMANDIRA	DEPO	6.385
1.ÇEYREK	A101	-	TUZLA	DEPO	8.000
1.ÇEYREK	HOŞCAN LOJİSTİK	ORTAM ORMAN VE TARIM MAK.I	GEBZE	DEPO	5.850
1.ÇEYREK	EKOL LOJİSTİK	KADİFE TEKSTİL	ŞEKERPINAR	DEPO	22.000
1.ÇEYREK	DİNÇER LOJİSTİK	ERLÜKS DERİ	ŞEKERPINAR	DEPO	25.000
2.ÇEYREK	MİGROS	MİGROS REYSAŞ GYO	ORHANLI	DEPO	8.000
2.ÇEYREK	ARENA BİLGİSAYAR A.Ş.	AKPLAST	KURTKÖY	DEPO	16.000
2.ÇEYREK	LCW	ÖZAK GYO	İKİTELLİ	DEPO	13.847
2.ÇEYREK	ARAS KARGO	ÖZAK GYO	İKİTELLİ	DEPO	12.847
2.ÇEYREK	POLAR XP	TÜRKAPITAL	KIRAÇ	DEPO	12.000
2.ÇEYREK	TEZEL LOGISTIC	AL DERİ	TUZLA	DEPO	4.320
2.ÇEYREK	MARS LOGISTIC	MİKAFON ELEKTRONİK	KURTKÖY	DEPO	10.690
2.ÇEYREK	TRENDYOL	LOGIPARK B1 BLOK	ORHANLI	DEPO	11.766
2.ÇEYREK	KERVANTUR	LOGIPARK D BLOK	ORHANLI	DEPO	18.936
2.ÇEYREK	ALIŞAN LOGISTIC	MAY DERİ	TUZLA	DEPO	24.000
2.ÇEYREK	KARINCA LOJİSTİK	YOLBULANLAR	GEBZE	DEPO	43.000
2.ÇEYREK	LEO LOJİSTİK	ERLÜKS DERİ	ŞEKERPINAR	DEPO	25.000
2.ÇEYREK	RAN LOGISTIC	ERLÜKS DERİ	ŞEKERPINAR	DEPO	23.500
2.ÇEYREK	EKOL LOGISTIC	KADİFETEK	ŞEKERPINAR	DEPO	36.000
3.ÇEYREK	DHL	ÇELEBİ HOLDİNG A.Ş.	ESENYURT	DEPO	38.864
3.ÇEYREK	YENİ ANTALYA	KURALKAN ŞİRKETLER GRUBU	TEPEÖREN	DEPO	8.000
3.ÇEYREK	TEMA MAĞAZACILIK (LCW)	ONUR TRANSPORT ULUSLARARASI	KIRAÇ	DEPO	22.000
3.ÇEYREK	DHL	ÇELEBİ	ESENYURT	DEPO	19.382
3.ÇEYREK	YURTIÇIKARGO	DİMAŞ	ORHANLI	DEPO	6.182
3.ÇEYREK	HOROZ LOJİSTİK	İLERBA AKARYAKIT NAK. TUR. TEKS.	ŞEKERPINAR	DEPO	40.000
3.ÇEYREK	PANALPİNA	ERLÜKS DERİ	ŞEKERPINAR	DEPO	11.500
3.ÇEYREK	KUEHNE NAGEL	MONO MİMARLIK	GEBZE	DEPO	30.000
3.ÇEYREK	EKOL LOGISTIC	KADİFETEK	ŞEKERPINAR	DEPO	36.000
3.ÇEYREK	CEVA LOJİSTİK	KADİFETEK	ŞEKERPINAR	DEPO	18.000
4.ÇEYREK	ULUSOY&ZİEGLER LOJİSTİK	FİKRET UĞURLU	HADIMKÖY	DEPO	6.000

İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler, Avrupa Yakası'nda, Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kiraç; Anadolu Yakası'nda ise, Tuzla ve Gebze olarak sıralanıyor. İstanbul'daki Ambarlı, Ataport, Haydarpaşa, İstanbul ve Pendik Limanı olmak üzere 5 adet liman bulunuyor. Bu limanlar arasında, lojistik sektörü için önemli olanlar Avrupa Yakası'ndaki Ambarlı Limanı ve Anadolu Yakası'ndaki UN Tuzla Limanı olarak sıralanıyor. Özellikle Hadımköy, Ambarlı Limanı ve TEM otobanına yakın mesafesiyle daha çok tercih ediliyor. Yüksek ulaşılabilirliğin de getirdiği avantajla beraber Hadımköy, sağladığı uygun arsa arzıyla öne çıkıyor. Bununla beraber, Kâğıthane bölgesinin yakın bir gelecekte önemli lojistik alt pazarlardan biri haline gelmesi bekleniyor. Demiryolu, önemli liman ve hava alanlarına yakın konumları sebebiyle Hadımköy, Tuzla ve Gebze halen kiracılar tarafından en çok tercih edilen lojistik alt pazarlarından biri. Özellikle Gebze ve Tuzla, yüksek ulaşılabilirlik, gelişmiş bir altyapı ve sahip olduğu yüksek kalitede lojistik alanlarıyla İstanbul'un Anadolu Yakası'nda en çok tercih edilen lojistik bölgeleri olarak öne çıkıyor.

Faydalanılan Kaynaklar

- 16.Ocak.2011 tarihli Lojistik Piyasası Araştırma Raporu – İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
- Türkiye Gayrimenkul Pazarı- 2011 Gelişmeler & 2012 Öngörüler Raporu – Jones Lang LaSalle
- 2011 yılı genel değerlendirmesi ve 2012 yılı öngörülleri – GYODER
- 2011 Yılı İstanbul Depo Piyasası Gerçekleşen Kiralama İşlemleri – Kuzey Batı Gayrimenkul Hizmetleri

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, Tem Yanyol Caddesi, Sanayi 2 Sokak üzerinde konumlu Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

Tuzla Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 4 pafta 1512 numaralı parsel, Sabancı Üniversitesi'ne oldukça yakındır. Konu mülke ulaşım hem TEM otoyolu hem de E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Tuzla yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile İstanbul merkezine bağlamaktadır. Hızla gelişim gösteren bu çevreye Gebze, İstanbul ve Çayırova'dan talep artmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir. Parselin yakın çevresinde yer alan Aydınli KOSB ve TEİAŞ ile birçok önemli sanayi kuruluşu gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan mümkün olduğu gibi, TEM otobanı ile de sağlanmaktadır. İstanbul –Ankara TEM otoyolu kullanılarak İstanbul'dan hareketle İzmit istikametine doğru devam edilir. Şekerpınar gişelerinden çıkılarak Tem Kuzeyi'nde Yanyola girilir ve yanyol üzerinde İstanbul istikametinde ilerlenir. Değerleme konusu taşınmaz sağ kolda konumlanmıştır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	İSTANBUL
	İLÇESİ	TUZLA
	MAHALLESİ	ORHANLI
	MEVKİİ	-
	PAFTA	4
	ADA	-
	PARSEL	1512
	NİTELİĞİ	SANAYİ BİNASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	14.134 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	33
	SAHİFE	3200

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Tuzla Tapu Müdürlüğü'nde, 05.12.2012 tarih saat 13.30 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

Beyanlar Bölümü:

- Projesinde gösterilen 10 otoluk otopark yapının ortak yerlerinden olup başka amaçla kullanılamaz. Tarih:18.07.1996 ve Yevmiye:2949

Şerhler Bölümü:

- Kira Şerhi: 22.10.1996 Y:4215 TEDAŞ lehine trafo merkezi ve geçiş yeri olarak 99 yıllığı 1 TL den 99 yıl müddetle Tarih:08.03.2004 Yevmiye:1061

İrtifak Hakkı ve Mükellefiyetler Bölümü:

-M:Ayedaş Genel Müdürlüğü Lehine 123,82 m²lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır:
Tarih:31.10.2008 ve Yevmiye:11.38

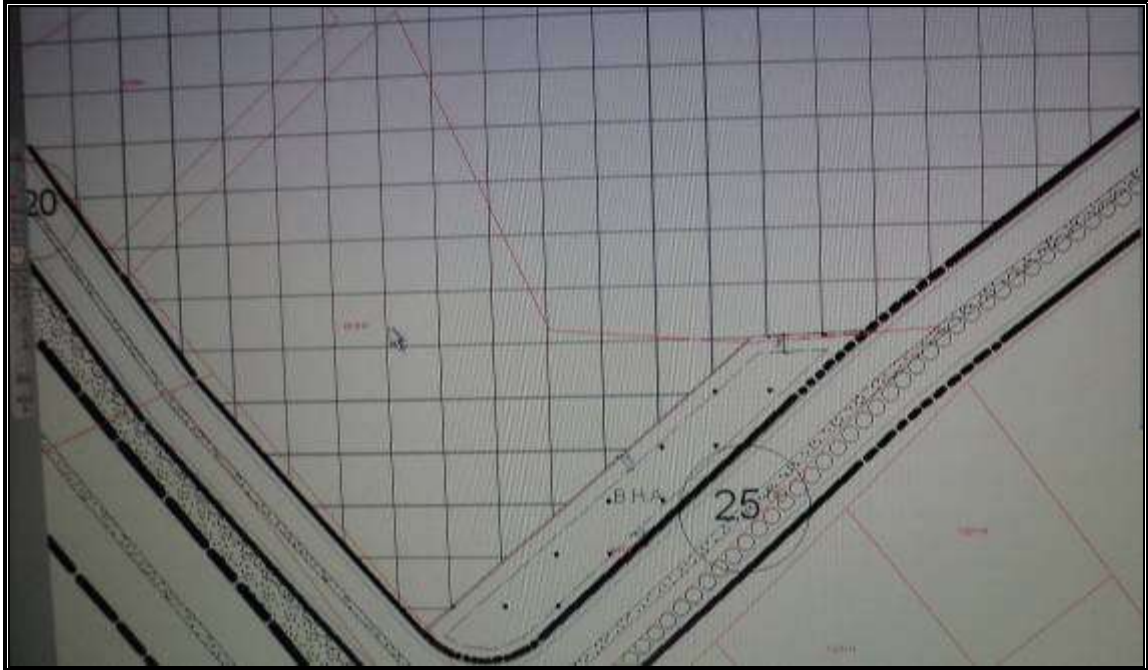
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

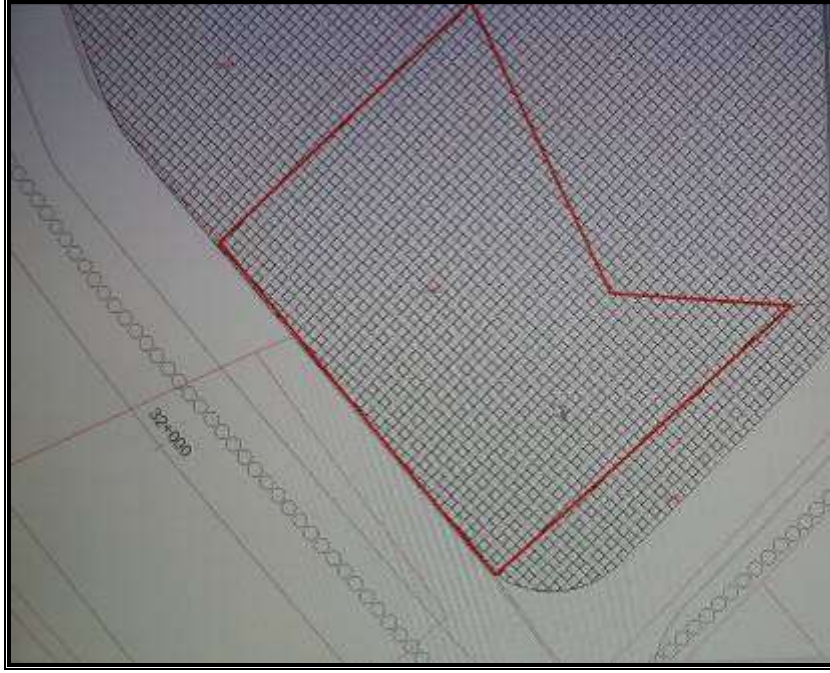
Değerleme konusu 4 pafta 1512 numaralı parsel, 16.06.2004 tarihli 1/1000 ölçekli Orhanlı Sanayi alanı Uygulama İmar Planı Değişikliği Planına göre; konu parsel "Sanayi Alanı" lejantında, kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

-Emsal 0,80

-Hmax Serbest



İmar Paftası Örneği (1/1.000)



İmar Paftası Örneği (1/5.000)

Mimari Proje;

- 15.09.2008 tarih ve bila sayılı tadilat mimari projesi

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

- 25.06.2010 tarih 133/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi (1102,67 m² idari bina için alınmıştır.)
- 21.04.2008 tarih 121099 sayılı. (17473,62 m² depo için alınmıştır.)

Geçmiş Yapı Ruhsatları

- 28.08.2006 tarih, 53 sayılı,
- 30.05.2007 tarih, 50 sayılı,
- 25.06.2007 tarih, 57 sayılı,
- 16.04.2008 tarih, 43 sayılı Yapı Ruhsatı mevcuttur.

BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 4 pafta 1512 parsel üzerinde yer alan bodrum ve zemin kattan oluşan depo, zemin ve 2 asma kattan oluşan idari bina yer almaktadır.

Yapının ilgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre depo ve idari bina inşa edilmiştir. Mimari projesine göre alanı; Depo için zeminde 9015,88 m² ve bodrum katta 8736,81 m², idari bina için zemin kat 279,07 m² ve 2 adet asma kat için toplamda 823,60 m² olmak üzere toplamda 18.576,29 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır. Bodrum katında otopark ve depo, zemin katında depo alanı yer almaktadır. İdari bina içerisinde ise soyunma odaları ve açık ofis yer almaktadır.

Mevcutta değerlendirme günü yapıda yapılan incelemelerde depo binasının depo amaçlı kullanıldığı ve idari binanın ofis amaçlı kullanıldığı görülmüş olup, yapının zemin katının tamamında nakliye araçlarıyla erişim mümkündür.

Yapıda katların yüksekliği yapının tamamında 21 metre olarak ölçülmüştür. Yapının dış cephesi sandviç panel kaplama idari bina ise camekanlıdır.

Değerleme konusu taşınmazın vaziyet planı ve imar paftası üzerinden ada/parsel bazında konum doğruluğu kontrol ve teyit edilmiştir. Mahallinde yapının farklı firmalar tarafından kiralanmış olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle ilgili yetkililer tarafından binanın içerisine giriş izni verilmemesi nedeniyle taban oturum ve yükseklik ölçümleri yapılmış ve iç mekan özellikleri vasat olarak kabul edilmiştir. Dıştan dışa yapılan ölçüm incelemelerinde büyüklüğü bakımından mimari projesine göre uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği üst seviyede olan bir konumda olması,
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin E-80 yan yol üzerinde yer alması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Bölgedeki çok sayıda OSB ve sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 4 pafta ve 1512 numaralı parsel imar planında “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapının yapı kullanma izin belgesinin alınmış olmasından dolayı en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımıdır.

8.4. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Parsele ulaşım rahat sağlanmaktadır.
- ✓ Taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alması avantajlıdır.
- ✓ Bölgede önemli sanayi kuruluşlarının yer alması
- ✓ Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması

Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

- Çevre yollarının bakımsız olması
- Sanayi kuruluşlarının fazla olduğu bölgede yer alması nedeniyle yüksek trafik yükü olması
- Sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe olduğu bölgede konumlu olması

Fırsatlar

- ✓ TEM Otoyolu'na cepheli olması nedeniyle reklam ve tabela avantajının olması
- ✓ Taşınmaz parseli üzerinde nitelikte proje geliştirilmiş olması

Tehditler

- Taşınmazın yer aldığı bölgede sanayi ve konut yapılaşmalarının iç içe yer alması yüksek trafik yükü olması ve dönüşüm sürecinin tamamlanamaması

EMSALLER

Emsal 1:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 34780 m² kapalı kullanım alanlı Sabancı Üniversitesine yakın bodrum ve zemin katlı olarak inşa edilmiş depo 63.000.000 TL bedel ile satılıktır. (1.812 TL/m²)

TEL: 0 544 803 75 26

Emsal 2:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 9500 m² kapalı kullanım alanlı Sabancı Üniversitesine yakın bodrum ve zemin katlı olarak inşa edilmiş depo 17.000.000 TL bedel ile satılıktır. (1.789 TL/m²)

TEL: 0 216 356 20 20

Emsal 3:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 2300m² kapalı kullanım alanlı Sabancı Üniversitesine yakın bodrum ve zemin katlı olarak inşa edilmiş betonarme depo 4.200.000 TL bedel ile satılıktır. (1.900 TL/m²)

TEL: 0 532 311 23 38

Emsal 4:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 4000 m² kapalı kullanım alanlı Sabancı Üniversitesine yakın tek katlı prefabrik beton olarak inşa edilmiş depo 7.300.000 TL bedel ile satılıktır. (1.825 TL/m²)

TEL: 0 532 351 84 11

Emsal 5:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki 0,80 sanayi imarlı 12.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 13.500.000 TL bedelle satılıktır. (1.250 TL/m²)

TEL:0 532 394 88 04

Emsal 6:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki 0,80 sanayi imarlı, 6800 m² yüzölçümüne sahip arsa 8.500.000 TL bedelle satılıktır. (1.250 TL/m²)

TEL:0 541 476 77 06

Emsal 7:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki 0,80 sanayi imarlı, 5000 m² yüzölçümüne sahip arsa 4.200.000 TL bedelle satılıktır. (840 TL/m²)

TEL:0 216 304 21 19

Emsal 8:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki 0,80 sanayi imarlı, 4500 m² yüzölçümüne sahip arsa 3.600.000 TL bedelle satılıktır. (800 TL/m²)

TEL:0 262 751 18 36

BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet bedeli yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, TEM otoyolunun kuzeyinde birçok boş durumda sanayi alanı imarlı parseller ile çevrili olup mülkün yakın çevresinde önemli sanayi kuruluşlarına ait yapılar mevcuttur. Bölgede çok sayıda arsa arzı olması değer konusunda en olumsuz etken olarak görülmektedir.

Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Yapı kullanma izin Belgeleri'nde belirtilen m² esas alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Yukarıdaki yer alan 1,2,3, ve 4 numaralı emsallerin incelenmesi sonucunda;

- Bölgede depo olarak kullanılan taşınmazların m² satış fiyatlarının 1.750,-TL/m² ile 1.900,-TL/m² civarında olduğu,
- Emsallerin tamamı TEM Otoyolu'na konu taşınmaza göre daha uzak mesafede olduğu
- Depo nitelikli taşınmazların pazarlanma süresinin 6 aydan daha uzun süreli olduğu
- Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu
- TEM Yanyol'a cepheli olması nedeniyle emsallere göre daha avantajlı olduğu

-Emsal 2'nin TEM Otoyol'a 650m mesafede yer alması nedeniyle konu taşınmaza göre dezavantajlı durumda olduğu

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın m² değerinin **1.775 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$18.576,29 \text{ m}^2 \times 1.775 \text{ TL/m}^2 = \mathbf{32.972,914 \text{ TL}} \sim \mathbf{33.000.000 \text{ TL}}$$

Maliyet Bedeli Yöntemi:

Yukarıdaki yer alan 5,6,7 ve 8 numaralı emsallerin incelenmesi sonucunda;

-Bölgede benzer arsa satış fiyatlarının imar durumu ve sahip oldukları yüzölçümlerine göre 1000,- TL/m² ile 1250,-TL/m² aralığında değiştiği,

- Tem Otoyoluna cepheli arsaların daha yüksek bedellerden satışa sunulduğu,

- Emsallerin tamamı değerlendirme konusu parsel ile aynı yapılaşmaya sahip olduğu,

- Emsal 5 ve 6 TEM Otoyolu'na cepheli olması nedeniyle benzer niteliklerde olduğu,

-Emsal 7 ve 8 ise TEM Otoyolu'na uzak mesafede yer alması nedeniyle konu taşınmaza göre dezavantajlı durumda olduğu,

-Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu ve gerçekçi satış bedellerinin daha düşük olabileceği,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın arsa yüz ölçümü m² değerinin **1.100 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın depo ve idari bina için yapı değeri hesaplamasında yapı kullanma izin belgelerinde de yazılı olan 3A yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir. Ayrıca 0-4 yıllık taşınmazlar için %4 amortisman payı göz önünde bulundurulmuştur.

Arsa Değeri: $14.134 \text{ m}^2 \times 1100 \text{ TL/m}^2 = 15.547,400 \text{ TL}$
Yapı Değeri: $18.576,29 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 \times 0,96(\text{Yıpranma Payı}) = 8.470.788 \text{ TL}$
Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
Arsa Değeri + Yapı Değeri + %40 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
$(15.547,400 \text{ TL} + 8.470.788 \text{ TL}) \times 1.40 = \mathbf{33.625,463 \text{ TL} \sim 33.600.000 \text{ TL}}$

Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği ve oluşan **600.000 TL** bedel farkın varsayılan yatırımcı karı, çevre emsallerin deklare edilebilir satış fiyatları gibi etkenlerden kaynaklanabileceği düşünülmüştür. Değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan depo binalarının arsa dahil birim m^2 satış değerinin **1.775 TL/m²** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 10. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 4 pafta 1512 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;

Yasal Durum Değeri

33.000.000 TL

(Otuzüçmilyontürklirası)

(18.404,90 USD – 14.084,50 €)

Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tütünçü Mühür Efendi Caddesi
Oramiral Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 G:2 Kat:1/ST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 96 09 Fax: 369 96 49
Göçmenlik V.D.: 001 051 / 14





Ahmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 06.12.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,793 – 1€= 2,343 TL olarak alınmıştır.

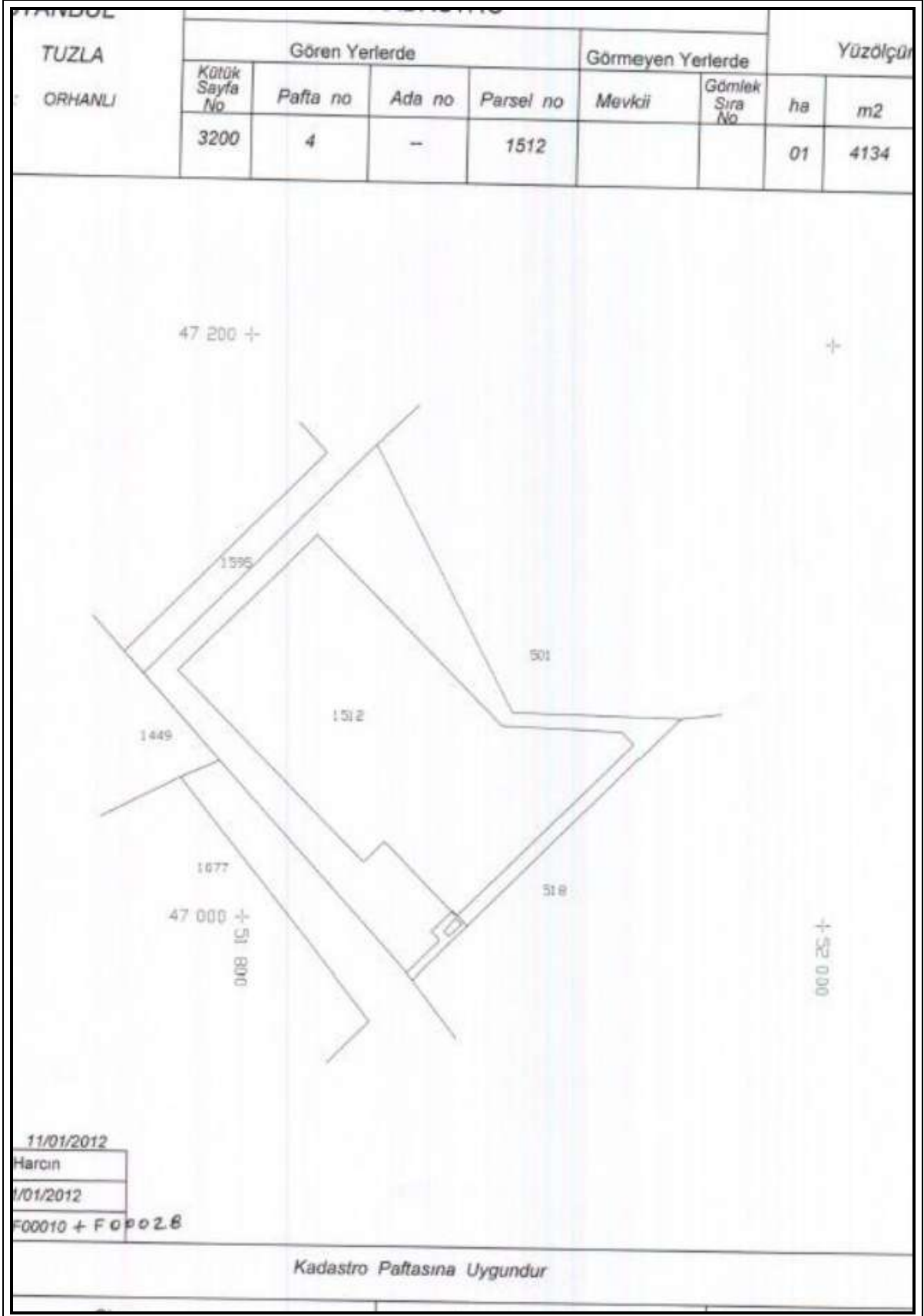
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER





İli	İSTANBUL	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	TUZLA					
Mahallesi						
Köyü	ORHANLI					
Sokağı						
Mevkii	ESKİKÖY					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü:		
0.00 12.323.058 TL	4		1512	ha	m ²	dm ²
					14.134,00	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	SANAYİ BİNASI				
	Sınırı	Planındadır. Zemin Sistem No : 22207438				
	Edinme Sebebi	TAMAMEN REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ileren REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına KAYITLI İŞ BU TAŞINMAZIN TAMAMINI KİSMİ BÖLÜNME NEDENİYLE TÜRK TİCARET KANUNUNUN ANONİM ŞİRKETLERİN KURULUŞU VE SERMAYE ARTIRIMINA İLİŞKİN İLGİLİ HUKUKLERİNE GÖRE AYNI SERMAYE OLARAK REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AKTARILMASI (işleminde).				
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	5447	33	3200		10/05/2010	Cilt No.
Sahife No.	 Sicil Müdürü Tuzla Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : Mühürün aynı ayta haklar ile gelen için aynı köşeye müracaat edilmelidir. Tapu Kanunu Hükmüne göre bir adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.						

TAPU SENEDİ



HARİTA PLAN ÖRNEĞİ

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 00005207	
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın verildiği amaç: <input type="checkbox"/> Yarı yapı <input checked="" type="checkbox"/> İskele <input type="checkbox"/> Kalıncalı <input type="checkbox"/> Taahhüt <input type="checkbox"/> Kullanim degisligi <input type="checkbox"/> Proje ekli <input type="checkbox"/> Isinmal durakli <input type="checkbox"/> Birnca duvarli <input type="checkbox"/> Tislenme <input type="checkbox"/> Yari islet <input type="checkbox"/>	
3. Ruhsatın onay tarihi 25.06.2007		4. Ruhsat no: 57	
5. Parça no: 4		7. Parçe no: 1512	
8. İmar planı onay tarihi 15.06.2004		9. Parçaların onay tarihi 06.04.2006	
10. İmar durumu tarihi ve no: 08.05.2006 / 220		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2) SANAYİ 14134m ²	
12. Tapu (tesli belgesi) varden kutum TUZLA-TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu (tesli belgesi) tarihi ve no: 15.03.2006 / 1867	
14. Zemin etüdü onay tarihi 15.06.2006		15. CEO raporu onay tarihi 09/2006	
16. Planlanan yapıya bağlantı tarihi 09/2006		17. Planlanan yapıya giriş tarihi 09/2007	
18. Ruhsatın geçitlik tarihi 09/2011			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Ad soyadı ünvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş		24. Ad soyadı ünvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş	
20. Sığa-cebafu vergi sınıfı Cumhuriyet		25. Husule durumu Aynıdır Şirket	
21. Vergi sınıfı sicil no: 7350191735		26. Husule tarihi 09/2007	
22. Adres Abdullahman Gazi Mh.İ. Cadd.No 6 Samandıra /KARTAL		27. Rq.ri oturma vergi sfi Cumhuriyet. 7350191735	
23. İmar Orta Mah.		28. Yergi sınıfları 30. Sığa sınıfı no	
24. Adres Abdullahman Gazi Mh.İ. Cadd.No 6 Samandıra /KARTAL		29. Sığa sınıfı no	
30. İmar Orta Mah.		31. Müteahhidi kimliği	
32. İmar Orta Mah.		33. İmar Orta Mah.	
34. İmar Orta Mah.		35. İmar Orta Mah.	
36. İmar Orta Mah.		37. İmar Orta Mah.	
38. İmar Orta Mah.		39. İmar Orta Mah.	
40. İmar Orta Mah.		41. İmar Orta Mah.	
42. İmar Orta Mah.		43. İmar Orta Mah.	
44. İmar Orta Mah.		45. İmar Orta Mah.	
46. İmar Orta Mah.		47. İmar Orta Mah.	
48. İmar Orta Mah.		49. İmar Orta Mah.	
50. İmar Orta Mah.		51. İmar Orta Mah.	
52. İmar Orta Mah.		53. İmar Orta Mah.	
54. İmar Orta Mah.		55. İmar Orta Mah.	
56. İmar Orta Mah.		57. İmar Orta Mah.	
58. İmar Orta Mah.		59. İmar Orta Mah.	
60. İmar Orta Mah.		61. İmar Orta Mah.	
62. İmar Orta Mah.		63. İmar Orta Mah.	
64. İmar Orta Mah.		65. İmar Orta Mah.	
66. İmar Orta Mah.		67. İmar Orta Mah.	
68. İmar Orta Mah.		69. İmar Orta Mah.	
70. İmar Orta Mah.		71. İmar Orta Mah.	
72. İmar Orta Mah.		73. İmar Orta Mah.	
74. İmar Orta Mah.		75. İmar Orta Mah.	
76. İmar Orta Mah.		77. İmar Orta Mah.	
78. İmar Orta Mah.		79. İmar Orta Mah.	
80. İmar Orta Mah.		81. İmar Orta Mah.	
82. İmar Orta Mah.		83. İmar Orta Mah.	
84. İmar Orta Mah.		85. İmar Orta Mah.	
86. İmar Orta Mah.		87. İmar Orta Mah.	
88. İmar Orta Mah.		89. İmar Orta Mah.	
90. İmar Orta Mah.		91. İmar Orta Mah.	
92. İmar Orta Mah.		93. İmar Orta Mah.	
94. İmar Orta Mah.		95. İmar Orta Mah.	
96. İmar Orta Mah.		97. İmar Orta Mah.	
98. İmar Orta Mah.		99. İmar Orta Mah.	
100. İmar Orta Mah.		101. İmar Orta Mah.	
102. İmar Orta Mah.		103. İmar Orta Mah.	
104. İmar Orta Mah.		105. İmar Orta Mah.	
106. İmar Orta Mah.		107. İmar Orta Mah.	
108. İmar Orta Mah.		109. İmar Orta Mah.	
110. İmar Orta Mah.		111. İmar Orta Mah.	
112. İmar Orta Mah.		113. İmar Orta Mah.	
114. İmar Orta Mah.		115. İmar Orta Mah.	
116. İmar Orta Mah.		117. İmar Orta Mah.	
118. İmar Orta Mah.		119. İmar Orta Mah.	
120. İmar Orta Mah.		121. İmar Orta Mah.	
122. İmar Orta Mah.		123. İmar Orta Mah.	
124. İmar Orta Mah.		125. İmar Orta Mah.	
126. İmar Orta Mah.		127. İmar Orta Mah.	
128. İmar Orta Mah.		129. İmar Orta Mah.	
130. İmar Orta Mah.		131. İmar Orta Mah.	
132. İmar Orta Mah.		133. İmar Orta Mah.	
134. İmar Orta Mah.		135. İmar Orta Mah.	
136. İmar Orta Mah.		137. İmar Orta Mah.	
138. İmar Orta Mah.		139. İmar Orta Mah.	
140. İmar Orta Mah.		141. İmar Orta Mah.	
142. İmar Orta Mah.		143. İmar Orta Mah.	
144. İmar Orta Mah.		145. İmar Orta Mah.	
146. İmar Orta Mah.		147. İmar Orta Mah.	
148. İmar Orta Mah.		149. İmar Orta Mah.	
150. İmar Orta Mah.		151. İmar Orta Mah.	
152. İmar Orta Mah.		153. İmar Orta Mah.	
154. İmar Orta Mah.		155. İmar Orta Mah.	
156. İmar Orta Mah.		157. İmar Orta Mah.	
158. İmar Orta Mah.		159. İmar Orta Mah.	
160. İmar Orta Mah.		161. İmar Orta Mah.	
162. İmar Orta Mah.		163. İmar Orta Mah.	
164. İmar Orta Mah.		165. İmar Orta Mah.	
166. İmar Orta Mah.		167. İmar Orta Mah.	
168. İmar Orta Mah.		169. İmar Orta Mah.	
170. İmar Orta Mah.		171. İmar Orta Mah.	
172. İmar Orta Mah.		173. İmar Orta Mah.	
174. İmar Orta Mah.		175. İmar Orta Mah.	
176. İmar Orta Mah.		177. İmar Orta Mah.	
178. İmar Orta Mah.		179. İmar Orta Mah.	
180. İmar Orta Mah.		181. İmar Orta Mah.	
182. İmar Orta Mah.		183. İmar Orta Mah.	
184. İmar Orta Mah.		185. İmar Orta Mah.	
186. İmar Orta Mah.		187. İmar Orta Mah.	
188. İmar Orta Mah.		189. İmar Orta Mah.	
190. İmar Orta Mah.		191. İmar Orta Mah.	
192. İmar Orta Mah.		193. İmar Orta Mah.	
194. İmar Orta Mah.		195. İmar Orta Mah.	
196. İmar Orta Mah.		197. İmar Orta Mah.	
198. İmar Orta Mah.		199. İmar Orta Mah.	
200. İmar Orta Mah.		201. İmar Orta Mah.	
202. İmar Orta Mah.		203. İmar Orta Mah.	
204. İmar Orta Mah.		205. İmar Orta Mah.	
206. İmar Orta Mah.		207. İmar Orta Mah.	
208. İmar Orta Mah.		209. İmar Orta Mah.	
210. İmar Orta Mah.		211. İmar Orta Mah.	
212. İmar Orta Mah.		213. İmar Orta Mah.	
214. İmar Orta Mah.		215. İmar Orta Mah.	
216. İmar Orta Mah.		217. İmar Orta Mah.	
218. İmar Orta Mah.		219. İmar Orta Mah.	
220. İmar Orta Mah.		221. İmar Orta Mah.	
222. İmar Orta Mah.		223. İmar Orta Mah.	
224. İmar Orta Mah.		225. İmar Orta Mah.	
226. İmar Orta Mah.		227. İmar Orta Mah.	
228. İmar Orta Mah.		229. İmar Orta Mah.	
230. İmar Orta Mah.		231. İmar Orta Mah.	
232. İmar Orta Mah.		233. İmar Orta Mah.	
234. İmar Orta Mah.		235. İmar Orta Mah.	
236. İmar Orta Mah.		237. İmar Orta Mah.	
238. İmar Orta Mah.		239. İmar Orta Mah.	
240. İmar Orta Mah.		241. İmar Orta Mah.	
242. İmar Orta Mah.		243. İmar Orta Mah.	
244. İmar Orta Mah.		245. İmar Orta Mah.	
246. İmar Orta Mah.		247. İmar Orta Mah.	
248. İmar Orta Mah.		249. İmar Orta Mah.	
250. İmar Orta Mah.		251. İmar Orta Mah.	
252. İmar Orta Mah.		253. İmar Orta Mah.	
254. İmar Orta Mah.		255. İmar Orta Mah.	
256. İmar Orta Mah.		257. İmar Orta Mah.	
258. İmar Orta Mah.		259. İmar Orta Mah.	
260. İmar Orta Mah.		261. İmar Orta Mah.	
262. İmar Orta Mah.		263. İmar Orta Mah.	
264. İmar Orta Mah.		265. İmar Orta Mah.	
266. İmar Orta Mah.		267. İmar Orta Mah.	
268. İmar Orta Mah.		269. İmar Orta Mah.	
270. İmar Orta Mah.		271. İmar Orta Mah.	
272. İmar Orta Mah.		273. İmar Orta Mah.	
274. İmar Orta Mah.		275. İmar Orta Mah.	
276. İmar Orta Mah.		277. İmar Orta Mah.	
278. İmar Orta Mah.		279. İmar Orta Mah.	
280. İmar Orta Mah.		281. İmar Orta Mah.	
282. İmar Orta Mah.		283. İmar Orta Mah.	
284. İmar Orta Mah.		285. İmar Orta Mah.	
286. İmar Orta Mah.		287. İmar Orta Mah.	
288. İmar Orta Mah.		289. İmar Orta Mah.	
290. İmar Orta Mah.		291. İmar Orta Mah.	
292. İmar Orta Mah.		293. İmar Orta Mah.	
294. İmar Orta Mah.		295. İmar Orta Mah.	
296. İmar Orta Mah.		297. İmar Orta Mah.	
298. İmar Orta Mah.		299. İmar Orta Mah.	
300. İmar Orta Mah.		301. İmar Orta Mah.	
302. İmar Orta Mah.		303. İmar Orta Mah.	
304. İmar Orta Mah.		305. İmar Orta Mah.	
306. İmar Orta Mah.		307. İmar Orta Mah.	
308. İmar Orta Mah.		309. İmar Orta Mah.	
310. İmar Orta Mah.		311. İmar Orta Mah.	
312. İmar Orta Mah.		313. İmar Orta Mah.	
314. İmar Orta Mah.		315. İmar Orta Mah.	
316. İmar Orta Mah.		317. İmar Orta Mah.	
318. İmar Orta Mah.		319. İmar Orta Mah.	
320. İmar Orta Mah.		321. İmar Orta Mah.	
322. İmar Orta Mah.		323. İmar Orta Mah.	
324. İmar Orta Mah.		325. İmar Orta Mah.	
326. İmar Orta Mah.		327. İmar Orta Mah.	
328. İmar Orta Mah.		329. İmar Orta Mah.	
330. İmar Orta Mah.		331. İmar Orta Mah.	
332. İmar Orta Mah.		333. İmar Orta Mah.	
334. İmar Orta Mah.		335. İmar Orta Mah.	
336. İmar Orta Mah.		337. İmar Orta Mah.	
338. İmar Orta Mah.		339. İmar Orta Mah.	
340. İmar Orta Mah.		341. İmar Orta Mah.	
342. İmar Orta Mah.		343. İmar Orta Mah.	
344. İmar Orta Mah.		345. İmar Orta Mah.	
346. İmar Orta Mah.		347. İmar Orta Mah.	
348. İmar Orta Mah.		349. İmar Orta Mah.	
350. İmar Orta Mah.		351. İmar Orta Mah.	
352. İmar Orta Mah.		353. İmar Orta Mah.	
354. İmar Orta Mah.		355. İmar Orta Mah.	
356. İmar Orta Mah.		357. İmar Orta Mah.	
358. İmar Orta Mah.		359. İmar Orta Mah.	
360. İmar Orta Mah.		361. İmar Orta Mah.	
362. İmar Orta Mah.		363. İmar Orta Mah.	
364. İmar Orta Mah.		365. İmar Orta Mah.	
366. İmar Orta Mah.		367. İmar Orta Mah.	
368. İmar Orta Mah.		369. İmar Orta Mah.	
370. İmar Orta Mah.		371. İmar Orta Mah.	
372. İmar Orta Mah.		373. İmar Orta Mah.	
374. İmar Orta Mah.		375. İmar Orta Mah.	
376. İmar Orta Mah.		377. İmar Orta Mah.	
378. İmar Orta Mah.		379. İmar Orta Mah.	
380. İmar Orta Mah.		381. İmar Orta Mah.	
382. İmar Orta Mah.		383. İmar Orta Mah.	
384. İmar Orta Mah.		385. İmar Orta Mah.	
386. İmar Orta Mah.		387. İmar Orta Mah.	
388. İmar Orta Mah.		389. İmar Orta Mah.	
390. İmar Orta Mah.		391. İmar Orta Mah.	
392. İmar Orta Mah.		393. İmar Orta Mah.	
394. İmar Orta Mah.		395. İmar Orta Mah.	
396. İmar Orta Mah.		397. İmar Orta Mah.	
398. İmar Orta Mah.		399. İmar Orta Mah.	
400. İmar Orta Mah.		401. İmar Orta Mah.	
402. İmar Orta Mah.		403. İmar Orta Mah.	
404. İmar Orta Mah.		405. İmar Orta Mah.	
406. İmar Orta Mah.		407. İmar Orta Mah.	
408. İmar Orta Mah.		409. İmar Orta Mah.	
410. İmar Orta Mah.		411. İmar Orta Mah.	
412. İmar Orta Mah.		413. İmar Orta Mah.	
414. İmar Orta Mah.		415. İmar Orta Mah.	
416. İmar Orta Mah.		417. İmar Orta Mah.	
418. İmar Orta Mah.		419. İmar Orta Mah.	
420. İmar Orta Mah.		421. İmar Orta Mah.	
422. İmar Orta Mah.		423. İmar Orta Mah.	
424. İmar Orta Mah.		425. İmar Orta Mah.	
426. İmar Orta Mah.		427. İmar Orta Mah.	
428. İmar Orta Mah.		429. İmar Orta Mah.	
430. İmar Orta Mah.		431. İmar Orta Mah.	
432. İmar Orta Mah.		433. İmar Orta Mah.	
434. İmar Orta Mah.		435. İmar Orta Mah.	
436. İmar Orta Mah.		437. İmar Orta Mah.	
438. İmar Orta Mah.		439. İmar Orta Mah.	
440. İmar Orta Mah.		441. İmar Orta Mah.	
442. İmar Orta Mah.		443. İmar Orta Mah.	
444. İmar Orta Mah.		445. İmar Orta Mah.	
446. İmar Orta Mah.		447. İmar Orta Mah.	
448. İmar Orta Mah.		449. İmar Orta Mah.	
450. İmar Orta Mah.		451. İmar Orta Mah.	
452. İmar Orta Mah.		453. İmar Orta Mah.	
454. İmar Orta Mah.		455. İmar Orta Mah.	
456. İmar Orta Mah.		457. İmar Orta Mah.	
458. İmar Orta Mah.		459. İmar Orta Mah.	
460. İmar Orta Mah.		461. İmar Orta Mah.	
462. İmar Orta Mah.		463. İmar Orta Mah.	
464. İmar Orta Mah.		465. İmar Orta Mah.	
466. İmar Orta Mah.		467. İmar Orta Mah.	
468. İmar Orta Mah.		469. İmar Orta Mah.	
470. İmar Orta Mah.		471. İmar Orta Mah.	
472. İmar Orta Mah.		473. İmar Orta Mah.	
474. İmar Orta Mah.		475. İmar Orta Mah.	
476. İmar Orta Mah.		477. İmar Orta Mah.	
478. İmar Orta Mah.		479. İmar Orta Mah.	
480. İmar Orta Mah.		481. İmar Orta Mah.	
482. İmar Orta Mah.		483. İmar Orta Mah.	
484. İmar Orta Mah.		485. İmar Orta Mah.	
486. İmar Orta Mah.		487. İmar Orta Mah.	
488. İmar Orta Mah.		489. İmar Orta Mah.	
490. İmar Orta Mah.		491. İmar Orta Mah.	
492. İmar Orta Mah.		493. İmar Orta Mah.	
494. İmar Orta Mah.		495. İmar Orta Mah.	
496. İmar Orta Mah.		497. İmar Orta Mah.	
498. İmar Orta Mah.		499. İmar Orta Mah.	
500. İmar Orta Mah.		501. İmar Orta Mah.	
502. İmar Orta Mah.		503. İmar	

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 010101531	
ORHANLI BELEDİYESİ		<input type="checkbox"/> Yeni yapı	<input checked="" type="checkbox"/> İmar
		<input type="checkbox"/> Kaldırma	<input type="checkbox"/> Tamir
		<input type="checkbox"/> Yatırım değişikliği	<input type="checkbox"/> Pasif yapı
		<input type="checkbox"/> Pasif yapı	<input type="checkbox"/> İmar değişikliği
		<input type="checkbox"/> Bazen yapı	<input type="checkbox"/> Bazen yapı
Mülk No: 29.06.2003-57		İmar No: 57	
İlçe: İSTANBUL	İmar planı onay tarihi: 16.06.2004	Planlaşdırma onay tarihi: 06.04.2006	İmar değişikliği tarihi ve no: 08.05.2006 / 220
Mülkiyet: TUZLA	11. Parafın tutulması onayı ve tarih (m2): 16.06.2004	12. Tapu tesisi harçları seron tutarın: 06.04.2006	13. Tapu tesisi harçları seron tarihi: 08.05.2006 / 220
Kat: SANAYİ 14134m2	14. Zemin etliği onay tarihi: 16.06.2004	15. ÇED raporu onay tarihi: TUZLA TAPU SİCİL MÜD.	16. Tapu tesisi harçları seron tutarın: 15.03.2006 / 1867
Belediye: ORHANLI BELEDİYESİ	17. Zemin etliği onay tarihi: 16.06.2004	18. ÇED raporu onay tarihi: TUZLA TAPU SİCİL MÜD.	19. Tapu tesisi harçları seron tarihi: 15.03.2006 / 1867
Mahalle: ORTA	20. Zemin etliği onay tarihi: 16.06.2004	21. ÇED raporu onay tarihi: TUZLA TAPU SİCİL MÜD.	22. Tapu tesisi harçları seron tarihi: 15.03.2006 / 1867
Mülkiyet: ORTA MAH	23. Zemin etliği onay tarihi: 16.06.2004	24. ÇED raporu onay tarihi: TUZLA TAPU SİCİL MÜD.	25. Tapu tesisi harçları seron tarihi: 15.03.2006 / 1867
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
15. Adı soyadı, unvanı: REYŞAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		16. Adı soyadı, unvanı: Anadolu Şirket	
17. Boyut ölçülme yöntemi: Cumhuriyet		18. Boyut ölçülme yöntemi: Cumhuriyet	
19. Vergi dairesi sicil no: 7350191735		20. Vergi dairesi sicil no: 7350191735	
21. Adres: Abdullahhan Başer Mh. Cad. No 4 Samandıra / KARTAL		22. Adres: Abdullahhan Gazı Mh Elmas Cad. No 6 Samandıra / KARTAL	
KULLANILAN ALAN:		KULLANILAN ALAN:	
1. Mevcut blok	2. İlaveler	3. Toplam alan (m ²)	4. Toplam alan (m ²)
1	1	12163.42	8736.61
		5310.20	17473.62
Toplam		2	17473.62
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
55. İSTİSKA SİSTEMİ	56. TESİSLER	57. ORTAK KULLANIM ALANLARI	58. YAPIM SİSTEMLERİ
<input type="checkbox"/> İzolasyon katmanlı duvarlar <input type="checkbox"/> İzolasyon katmanlı tavanlar <input type="checkbox"/> Kırık duvarlar <input type="checkbox"/> Doğru yapı malzemeleri <input type="checkbox"/> Sulu <input type="checkbox"/> Rüzgar	<input checked="" type="checkbox"/> Yangın baskın <input checked="" type="checkbox"/> Akademi tesisi <input checked="" type="checkbox"/> Akademi tesisi <input type="checkbox"/> Pasajlar <input type="checkbox"/> Anma	<input type="checkbox"/> Kaldırım <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kaldırım <input type="checkbox"/> Bekleme alanları <input checked="" type="checkbox"/> Sızı deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Sulu suyu	<input type="checkbox"/> Yığma (tuğla) <input checked="" type="checkbox"/> Beton (Tancık) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Taş <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Sıva <input type="checkbox"/> Plaster
59. YAKIT CİNSİ	60. SICAK SU	61. ORTAK KULLANIM ALANLARI	62. YAPIM SİSTEMLERİ
<input type="checkbox"/> Gaz yakıt <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> Gaz yakıt <input type="checkbox"/> Yıllık yakıt <input type="checkbox"/> Kömür	<input type="checkbox"/> Termik su <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> Gaz yakıt <input type="checkbox"/> Akademi <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Kaldırım <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kaldırım <input type="checkbox"/> Bekleme alanları <input checked="" type="checkbox"/> Sızı deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Sulu suyu	<input type="checkbox"/> Yığma (tuğla) <input checked="" type="checkbox"/> Beton (Tancık) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Taş <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Sıva <input type="checkbox"/> Plaster
YAPI PROJELERİ			
63. Proje No	64. Adres	65. Oda no	66. Oda no
67. Proje No	68. Adres	69. Oda no	70. Oda no
6301	Zeynep DÜZTAŞ KIYAK	32798	34-4642
6302	Kenan GÜÇLÜ	41671	34-2907
6303	A.FÜSÜN COŞAN	13914	34/345350032 722
6304	MEHMET KAYA	8821	265
6305			
6306			
6307			
6308			

YAPI RUHSATI										123456			
TUZLA TAPU NO: Baskıya İSTANBUL İl, TUZLA İlçe, MEHMET ERGİLER CAD. NO: 43 ORTA SİTESİ 3. KAT UNİVERSİTE ÇEVRESİ KAT NO: 43 KONUT ALANI: 52 MİNAZ: 33				A. Ruhsatın niteliği: <input type="checkbox"/> 1. Katman <input type="checkbox"/> 2. Katman <input type="checkbox"/> 3. Katman <input type="checkbox"/> 4. Katman <input checked="" type="checkbox"/> 5. Katman <input type="checkbox"/> 6. Katman <input type="checkbox"/> 7. Katman <input type="checkbox"/> 8. Katman				B. Ruhsatın yapı tarihi: 16.04.2008 43 10.04.2004 08.05.2000 16.04.2004		C. Ruhsatın alan: 43 20 16.04.2004		D. Ruhsatın alanı: 16.04.2004 08.05.2000 15.03.2006	
Yapı Sahibinin Adı Soyadı: MUSTAFA D. DEMİR T.C. Kimlik No: 990191736 Adres: ABDESSAMAN SAHİLSİZ CAD. NO 8 SAĞIYINDA T.C. Kimlik No: 22030006				Yapı Mühendisinin Adı Soyadı: REYSAS TAŞVAÇIKUR VE LÖBŞEK YİĞİT A.Ş. T.C. Kimlik No: 7350191735 Adres: CUMHURİYET VERGİ DARESİ T.C. Kimlik No: 22030006 Adres: ABDESSAMAN SAHİLSİZ CAD. NO 8 SAĞIYINDA				Garanti Belinin Adı Soyadı: Ahmet Doğan T.C. Kimlik No: 5745082402 Adres: 303 F8 T.C. Kimlik No: 22030006					
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler 2211 - Sarıyer Çukuru: 1 1152.67				Yapı İle İlgili Özellikler 3. Katman alanı (m ²): 329.07 4. Katman alanı (m ²): 1102.67 5. Katman alanı (m ²): 9015.98 6. Katman alanı (m ²): 18578.20 7. Katman alanı (m ²): 7.58 8. Katman alanı (m ²): 11.00 9. Katman alanı (m ²): 11.55 10. Katman alanı (m ²): 373.00 11. Katman alanı (m ²): 413601.25 12. Katman alanı (m ²): 413501.29									
Yapının Teknik Özellikleri 1. Yapı Türü: Katmanlı Yapı 2. Katman Sayısı: 5 3. Katman Alanı (m ²): 413501.29 4. Katman Alanı (m ²): 413601.25 5. Katman Alanı (m ²): 18578.20 6. Katman Alanı (m ²): 9015.98 7. Katman Alanı (m ²): 1102.67 8. Katman Alanı (m ²): 329.07													
Yapı Projeleri No: 1 Adı: Zeynep Güntaş Kıyak T.C. Kimlik No: 4962172648 Adres: 23 NİSAN CAD. BAYDERRİZ İSTANBUL NO:36 PİNKÖK No: 2 Adı: Remas Güçlü T.C. Kimlik No: 2767600630 Adres: 23 NİSAN CAD. NO:151 PİNKÖK No: 3 Adı: A. Fulya Coşkun T.C. Kimlik No: 40081591742 Adres: Hasan Behre sokağı No:287 Kadıköy No: 4 Adı: Mehmet Haya T.C. Kimlik No: 53209990027 Adres: Piyas yolu girişi sok. Sığın Apt No:371 Maltepe / İSTANBUL													

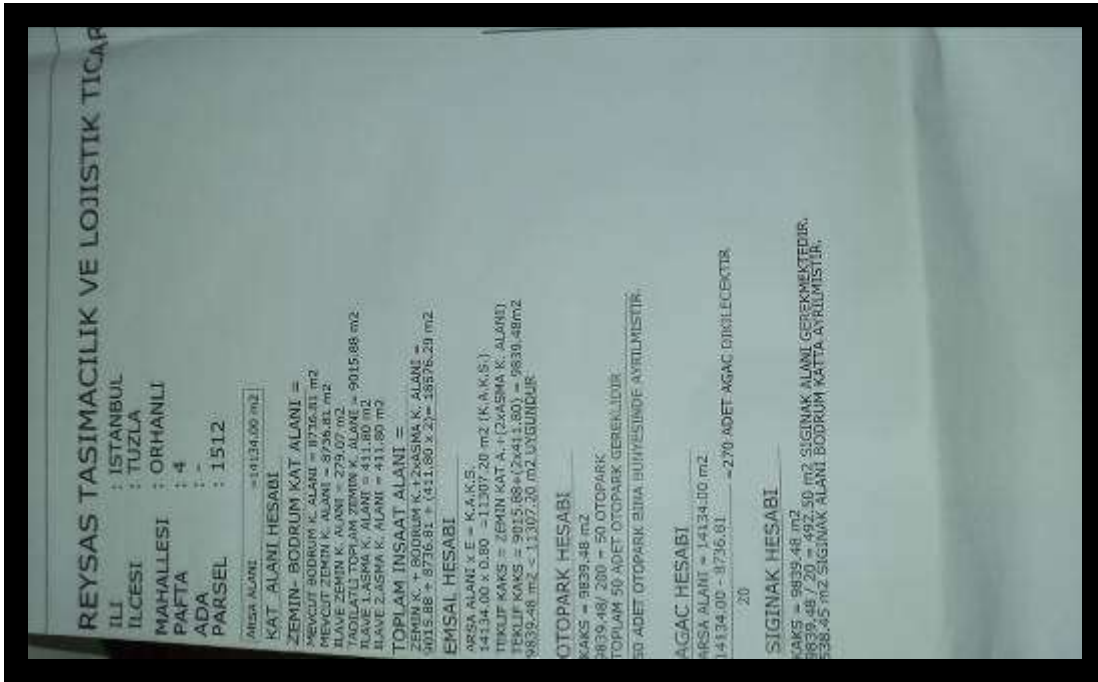
YAPI RUHSATLARI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Başvuru adresi Bakırköy				2. Başvuru tarihi 21.04.2008				3. Başvuru no 121099			
4. Başvuru adresi İSTANBUL MERKEZ ORHANLI/BELEDİYESİ CİHAZ ORTA				5. Başvuru adresi TUZLA ORHANLI				6. Başvuru adresi UNİVERSİTE ÇAĞIRI			
7. Başvuru adresi CUMHURİYET YERİ				8. Başvuru adresi 74334				9. Başvuru adresi 7360191735			
10. Başvuru adresi ABDURRAHMAN MAH. ELMAS CD. NO:455MMNORHA				11. Başvuru adresi ABDURRAHMAN MAH. ELMAS CD. NO:455MMNORHA				12. Başvuru adresi ABDURRAHMAN MAH. ELMAS CD. NO:455MMNORHA			
13. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				14. Başvuru adresi 17475,82				15. Başvuru adresi 17475,82			
16. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				17. Başvuru adresi 17475,82				18. Başvuru adresi 17475,82			
19. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				20. Başvuru adresi 17475,82				21. Başvuru adresi 17475,82			
22. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				23. Başvuru adresi 17475,82				24. Başvuru adresi 17475,82			
25. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				26. Başvuru adresi 17475,82				27. Başvuru adresi 17475,82			
28. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				29. Başvuru adresi 17475,82				30. Başvuru adresi 17475,82			
31. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				32. Başvuru adresi 17475,82				33. Başvuru adresi 17475,82			
34. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				35. Başvuru adresi 17475,82				36. Başvuru adresi 17475,82			
37. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				38. Başvuru adresi 17475,82				39. Başvuru adresi 17475,82			
40. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				41. Başvuru adresi 17475,82				42. Başvuru adresi 17475,82			
43. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				44. Başvuru adresi 17475,82				45. Başvuru adresi 17475,82			
46. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				47. Başvuru adresi 17475,82				48. Başvuru adresi 17475,82			
49. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				50. Başvuru adresi 17475,82				51. Başvuru adresi 17475,82			
52. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				53. Başvuru adresi 17475,82				54. Başvuru adresi 17475,82			
55. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				56. Başvuru adresi 17475,82				57. Başvuru adresi 17475,82			
58. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				59. Başvuru adresi 17475,82				60. Başvuru adresi 17475,82			
61. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				62. Başvuru adresi 17475,82				63. Başvuru adresi 17475,82			
64. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				65. Başvuru adresi 17475,82				66. Başvuru adresi 17475,82			
67. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				68. Başvuru adresi 17475,82				69. Başvuru adresi 17475,82			
70. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				71. Başvuru adresi 17475,82				72. Başvuru adresi 17475,82			
73. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				74. Başvuru adresi 17475,82				75. Başvuru adresi 17475,82			
76. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				77. Başvuru adresi 17475,82				78. Başvuru adresi 17475,82			
79. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				80. Başvuru adresi 17475,82				81. Başvuru adresi 17475,82			
82. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				83. Başvuru adresi 17475,82				84. Başvuru adresi 17475,82			
85. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				86. Başvuru adresi 17475,82				87. Başvuru adresi 17475,82			
88. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				89. Başvuru adresi 17475,82				90. Başvuru adresi 17475,82			
89. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				91. Başvuru adresi 17475,82				92. Başvuru adresi 17475,82			
90. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				93. Başvuru adresi 17475,82				94. Başvuru adresi 17475,82			
91. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				95. Başvuru adresi 17475,82				96. Başvuru adresi 17475,82			
92. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				97. Başvuru adresi 17475,82				98. Başvuru adresi 17475,82			
93. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				99. Başvuru adresi 17475,82				99. Başvuru adresi 17475,82			
94. Başvuru adresi 12511 - Çarşılar Bölgesi				100. Başvuru adresi 17475,82				100. Başvuru adresi 17475,82			

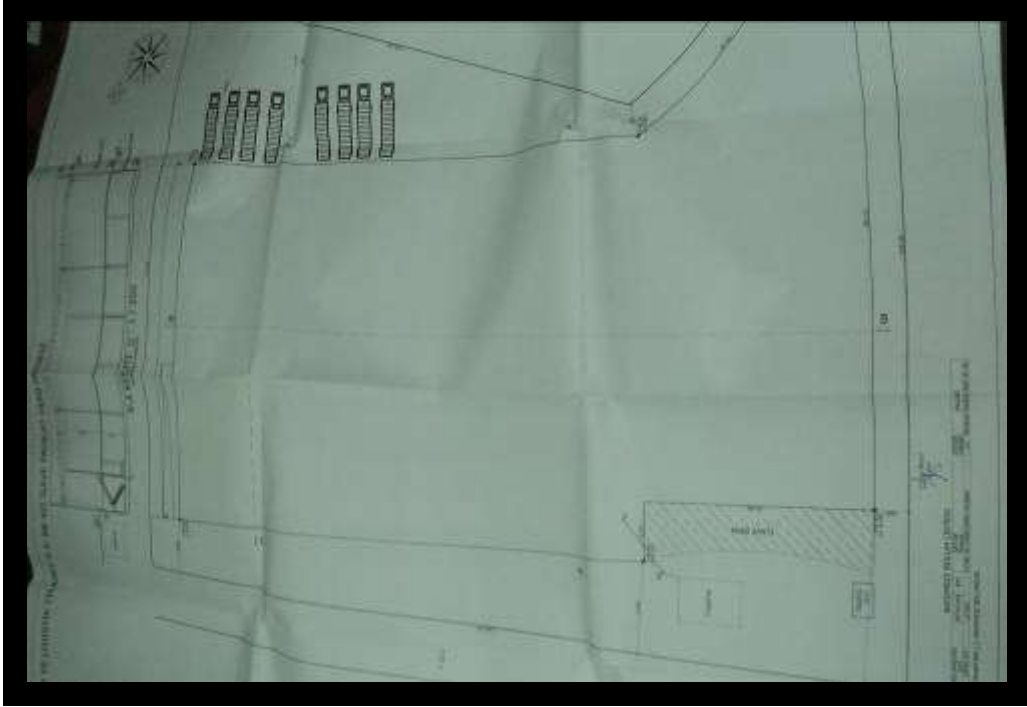
YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ



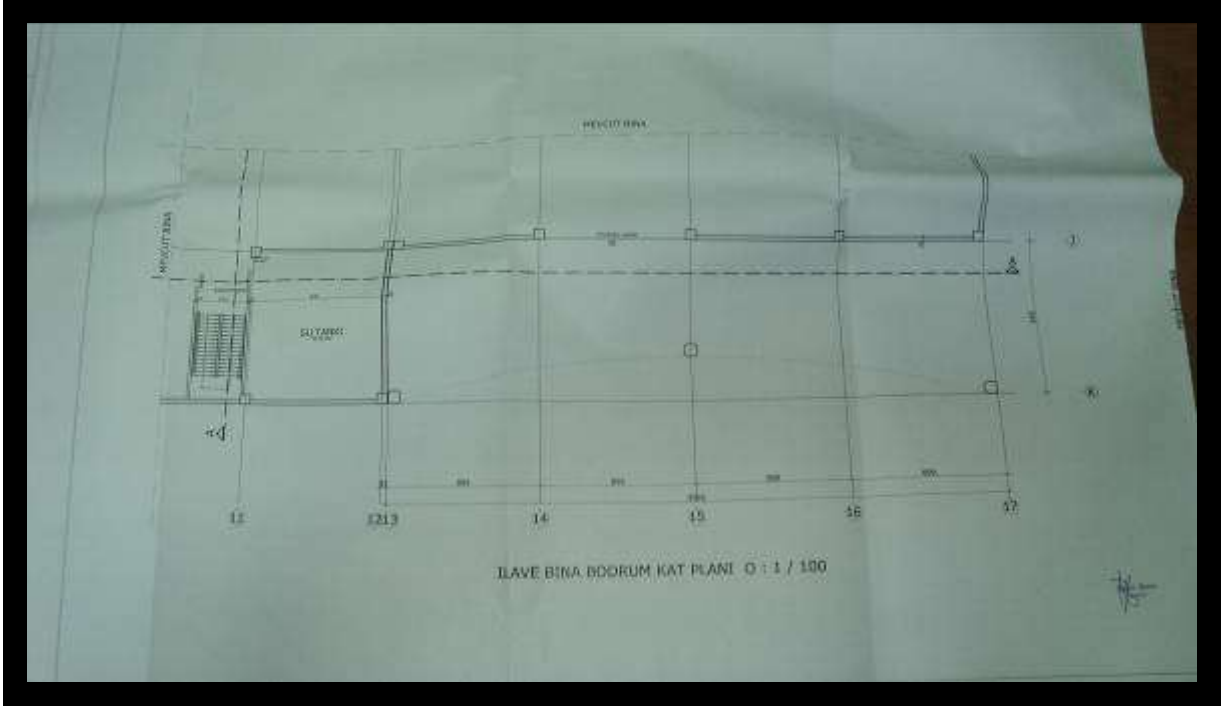
MİMARİ PROJE KAPAĞI



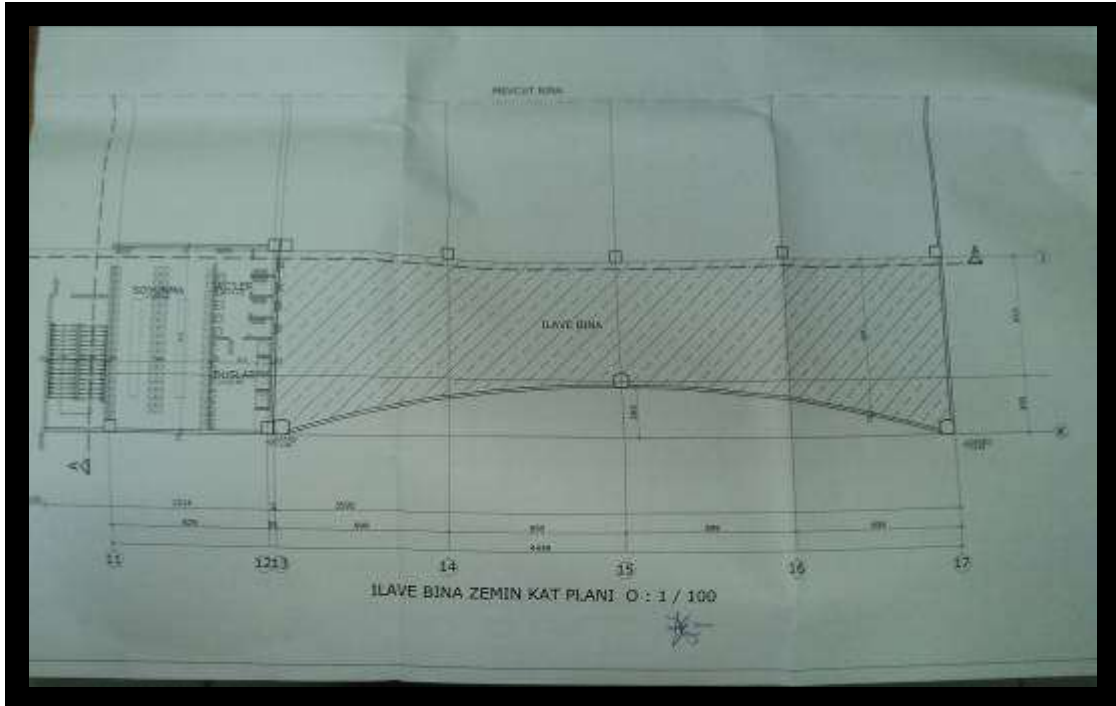
ALAN HESABI



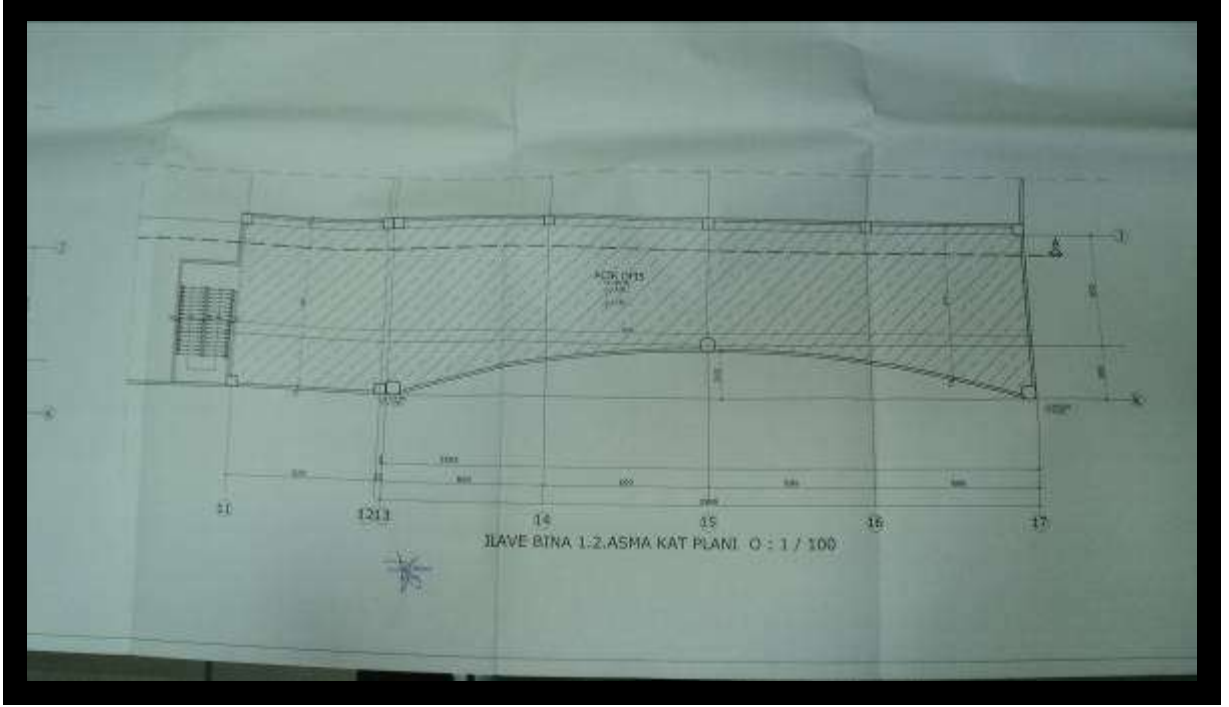
**DEPO BODRUM VE ZEMİN KAT
PLANI**



İLAVE BİNA BODRUM KAT PLANI



İLAVE BİNA ZEMİN KAT PLANI



İLAVE BİNA 1. Ve 2. ASMA KAT PLANI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 22207435
İl / İlçe : İSTANBUL/TUZLA
Kurum Adı : Tuzla TM
Mhallel / Köy Adı : ORHANLI Köyü
Mevki : ESKİKOY
Cilt / Sayfa No : 33 / 3200
Kayıt Duramı : Aktif

Ado/Parsel : -/1512
Yıba/Ölçüm : 14.134,00 m2
Ana Tas. Nitelik : SANAYİ BİNASI

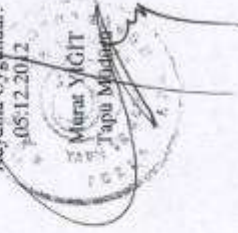
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	PROFESİNDE GÖSTERİLEN 10 OTOLUK OTOPARK YAPININ ORTAK VERLERİNDEN OLUP BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. 18/07/1996 Y. 2949		18/07/1996 - 2949	--
İrtifak	Diğer İrtifak İhtaki : M. AYEDAŞ GEN. MÜD. LEHİNE 123,82 M2 LİK KISIMDA DİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (99 YIL SÜRE İLE 1 YKAR BEDELİLE) (Başlama Tarih: 30/10/2008, Bittir Tarih: 07/10/2107 - Süre: 99 Yıl)	AYEDAŞ	31/10/2008 - 11838	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekaire	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
107553497	REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	14,134,00		Tuzel K. Güçlüğü Üçün Değişikliği - 10/05/2010 - 5447.	--
S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KİRA ŞERHİ 27/10/1996 Y. 4215 TEDAŞ LEHİNE İTİFAK MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ OLARAK 99 YILLIĞI 1 TL DAN 99 YIL MÜDDETLE 08/03/2004 Y. 1061 (Başlama Tarih: 08/03/2004 Süre:)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	08/03/2004 - 1061	--		

Raporlayan: 5526-Mağrip YEŞİLKAYA
Kaydına Uyğundur.
05.12.2012



Rapor Tarihi / Saati : 05.12.2012 13:43

TAKYİDAT BELGESİ

BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek

MÜSİTİM DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ

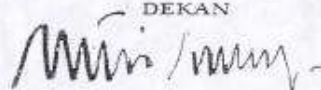
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR



Prof. Süha TONER

DEKAN



Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

Odamız üyesi 844 sicil nolu, 38323074088 T.C. Kimlik Nolu

Ahmet Pınarbaşı

Meslek İçi Sürekli Eğitim Merkezi Kapsamında
27-28 Ekim 2007 Tarihinde Samsun İli'nde
Düzenlenen Eğitimi Başarıyla Tamamlamıştır.


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Günlüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003