



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI KİRA DEĞER TESPİT RAPORU

İSTANBUL / TUZLA

KASIM, 2014

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
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	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	23
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	23
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	24
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	25
TAKYİDAT BİLGİLERİ	25
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	27
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	27
BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	29
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	30
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	30
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	30
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	30
EMSALLER	31
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
BÖLÜM 10. SONUÇ	34
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	35
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	46

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	19.11.2014 / 2014-SPK020	
SAHA TESPİT TARİHİ	20.11.2014	
RAPOR TARİHİ	21.11.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 4 pafta, 1850 parsel üzerindeki depo binası ve arsası	
ADRES	Orhanlı (Aydınlı) Mahallesi, Tem Yanyol Caddesi, Sanayi 2 Sokak, Reysaş Orhanlı 4 Binası Tuzla/İstanbul	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 4 pafta, 1850 parsel	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu mülk, 19.03.2013 Tasdik Tarihli 1/1000 ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	25.053,36 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	32.686 m ² (Yapı Ruhsatı) 32.896 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	KDV HARIÇ DEĞERİ; 400.000 TL/AY (Dört yüz bin Türk lirası) (179.750 USD/AY – 142.811 €/AY) Takdir edilmiştir.	KDV DAHİL DEĞERİ; 472.000 TL/AY (Dört yüz yetmiş iki bin Türk lirası) (211.119 USD/AY – 168.517 €/AY) Takdir edilmiştir.
Değerleme Uzmanları	Basri KEBAPCI	Değerleme Uzmanı-401147
	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 ilgim ve ilişğim 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.
- 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 değerlendirme 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 UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Basri KEBAPCI 401147	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 19.11.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 21.11.2014 tarihli, 2014-SPK020 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 4 pafta, 1850 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 21.11.2014 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, Değerleme Uzmanı Basri KEBAPCI tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.11.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.11.2014 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 19.11.2014 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	19.12.2012	29.01.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK003	2013-SPK003	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	49.000.000 TL	290.000TL/AY	-
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 indirgenmesinde, 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.

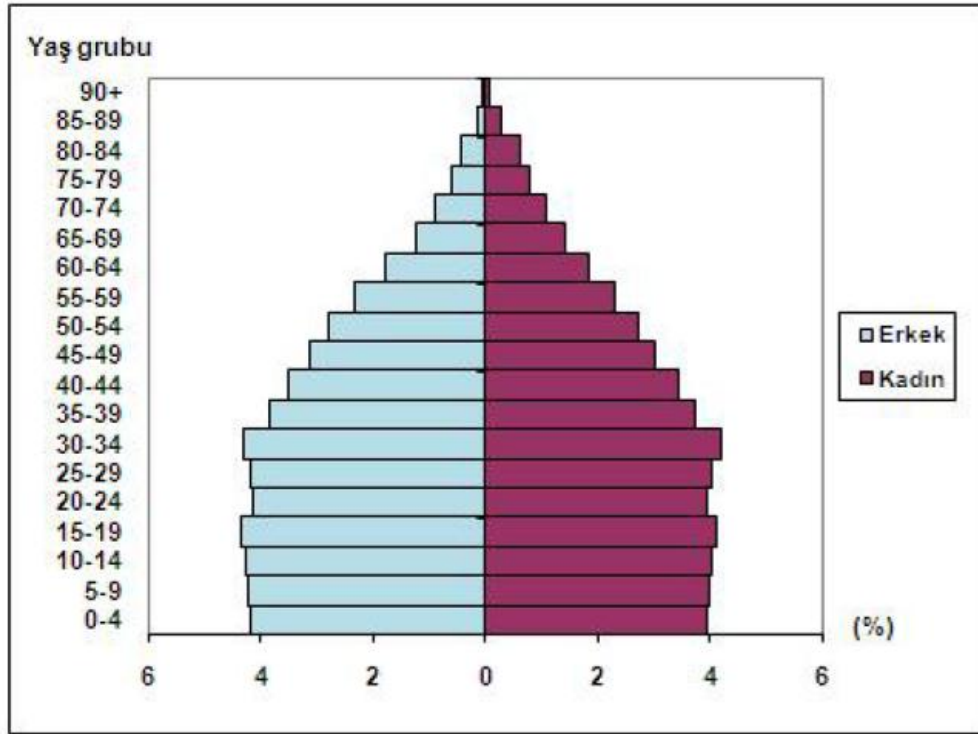
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 artmıştır. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

2013 yılı Nüfus Piramidi



2 T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2012,

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.

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF) ,Dünya ekonomisinin 2013 yılının ikinci yarısında girdiği büyüme sürecinin 2014-15 yıllarında da devam edeceğini vurgulayarak, büyüme oranını bu yıllar için sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olarak tahmin edildiği raporda, gelişmiş ülkelerde iç talepte belirli bir artış kaydedilmiş olmasına karşın büyümenin henüz potansiyel düzeye ulaşamadığı belirtilmektedir. IMF kalkınmakta olan ülkeler ve gelişmekte olan piyasalar için büyüme oranını 2014 yılı için yüzde 5,1, 2015 yılı için ise yüzde 5,4 olarak öngörmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır. Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur. Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. IMF, Türkiye’nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013’ün ilk çeyreğinde %3, ikinci çeyreğinde %4,5, üçüncü çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi, 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir.

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. İSTANBUL İLİ

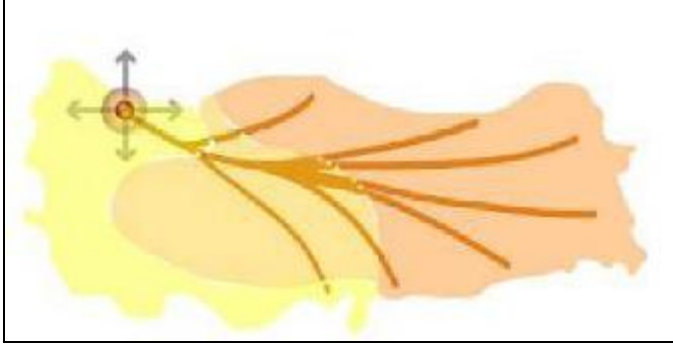
Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul; Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktada yer almaktadır.

Coğrafi konum olarak, 28° 01' ve 29° 55' doğu boylamları ile 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında bulunan İstanbul il'i; 5.400 km²'lik yüzölçümüyle 769.604 km²'lik Türkiye topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır.

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.

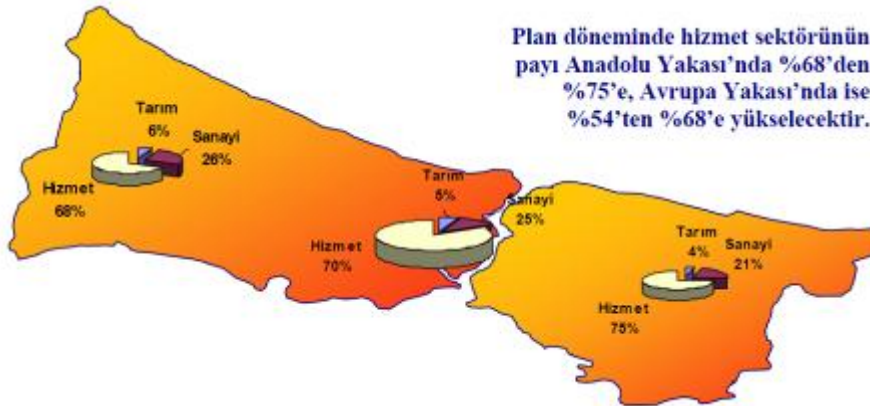


Bugün 37 ilin toplamı büyüklüğünde bir nüfusa sahip olan İstanbul, ülkenin sosyoekonomik anlamdaki merkezi ve Dünya'ya açılan kapısı konumundadır.



Şekil 3. İstanbul'un Türkiye içindeki çekim gücü

1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, İstanbul'a küresel platformda rekabet üstünlüğü sağlamak üzere; mevcut sektörel yapısının ağırlıklı olarak bilgi ve teknolojiye dayalı üst düzey hizmetler, finans ve bilişim sektörlerine dönüşmesi hedeflenmektedir. Bu doğrultuda, 2000 yılı itibarıyla, %32'si sanayi, %60'ı hizmet ve %8'i tarım olan istihdam yapısının, **2023'e kadar %70 hizmet, %25 sanayi ve %5 tarım olması; uzun vadede ise bu değerlerin sırasıyla %75, %20 ve %5 olması** öngörülmüştür.



- **GSYİH:**İstanbul, Türkiye'nin toplam GSYİH'sına %22 düzeyinde olmak üzere en büyük katkıyı yapan il konumundadır.
- **İstihdam ve İşsizlik:** Türkiye'deki işsizlerin %30 unun Marmara Bölgesi'nde, bunun da %67'sinin İstanbul'da bulunmaktadır.
- **Sektörel Dağılım:** İstanbul'da iş gücününün %32 si sanayi sektöründe, %60 ı hizmet sektöründe, %8 i de tarım sektöründe çalışmaktadır. Ücretli çalışanların toplam çalışanlara oranı %79,95 ile ülke ve bölge ortalamasının üzerindedir.

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.

Türkiye topraklarının % 9,7’sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, İstanbul’un toplam nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir. “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.

Yıllar	1970	1980	1990	1997	2012	2013
İstanbul Nüfusu	1.687.822	2.773.000	6.629.500	8.506.026	13.854.740	14.160,467

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 ülkelere 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 banliyo 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, Kırcaç; Anadolu Yakası'nda ise, Tuzla ve Gebze olarak sıralanıyor. Kâğıthane bölgesinin ise yakın bir gelecekte önemli lojistik alt pazarlardan biri haline gelmesi bekleniyor.



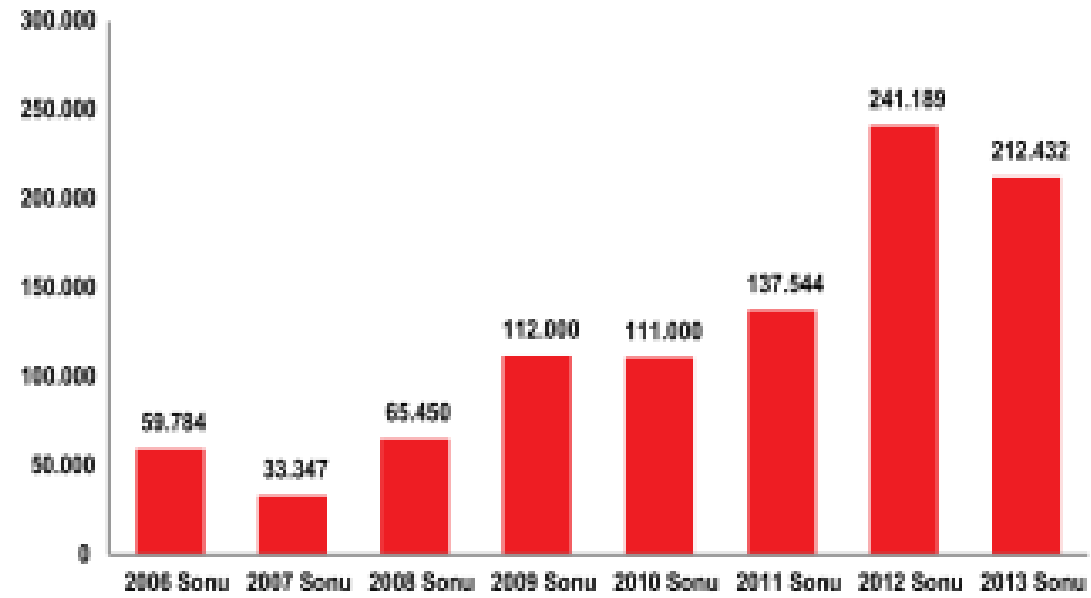
Lojistik Piyasası Araştırma Raporu'na göre, lojistik piyasası 2009 yılında yaşanan ekonomik daralmadan en çok etkilenen sektörlerden biri oldu. 2010 yılındaki ekonomik toparlanmayla beraber, kiracı talebinde bir canlanma görüldü. Ancak bu canlanma, 2010 yılının ilk yarısında kira oranları ve işlem hacmi 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.

Kiralama İşlem Hacmi (m²)



Kaynak: Jones Lang LaSalle

Önemli Kiralama İşlemleri (m²)

Şehir	Bölge	Kiracı	Kiralanabilir Alan (m ²)
İstanbul	Esenyurt	Netlog	22,000
İstanbul	Esenyurt	Horoz	16,000
Kocaeli	Çayırova	DHL	12,800
Kocaeli	Gebze	Adahan	10,200
Kocaeli	Gebze	Alışan	10,000
İstanbul	Tuzla	Tezel	10,000

Kaynak: Jones Lang LaSalle, 4Ç 2013

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 Görünümü 2014 – 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 1850 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. Yanyol üzerinde Toyota Plaza’nın yer aldığı yerde sağ kolda Sanayi 2 Sokak üzerinde sağa dönülür ve konu taşınmaz yaklaşık 500m ileride sağ kolda konumlanmıştır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	İSTANBUL
	İLÇESİ	TUZLA
	MAHALLESİ	ORHANLI
	MEVKİİ	-
	PAFTA	4
	ADA	-
	PARSEL	1850
	NİTELİĞİ	DEPO, SU DEPOSU VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	25.053,36 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	61
	SAHİFE	5951

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Tuzla Tapu Müdürlüğü'nden 20.11.2014 tarih saat 10:47 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde;

Şerhler Bölümünde:

-Kamu Haczi: Tuzla Belediyesinin 12.08.2013 tarih Ç-20612 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 21552.96 TL 13.08.2013 tarih 12161 yevmiye

Rehinler Bölümü:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 15.000.000,00 bedelle 1. Dereceden ipotek 02.11.2010 tarih 12215 yevmiye

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	20.11.2014 10:44:00	2014-26420	20141120-1187-F00301	15,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii		
Zemin No	22208093	Cilt / Sayfa No	61 / 5951	
İl / İlçe	İSTANBUL / TUZLA	Ada / Parsel	/ 1850	
Kurum Adı	Tuzla	Yüzölçüm	25053,36000	
Mahalle / Köy Adı	ORHANLI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Depo,Su Deposu ve Arsası	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 10.5.2010 - 5449	
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kamu Haczi : TUZLA BELEDİYE Sİ'nin 12/08/2013 tarih Ç-20612 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 21552.96 TL (Alacaklı : 0)		13.08.2013 - 12161	
İpotek				
Alacaklı		Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.		15000000.00	1.0	2.11.2010 - 12215
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz		Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tuzla TM ORHANLI Mahallesi Ada 1850 Parsel		1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2.11.2010 - 12215

Rapor Tarihi / Saati : 20.11.2014 / 10:47

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

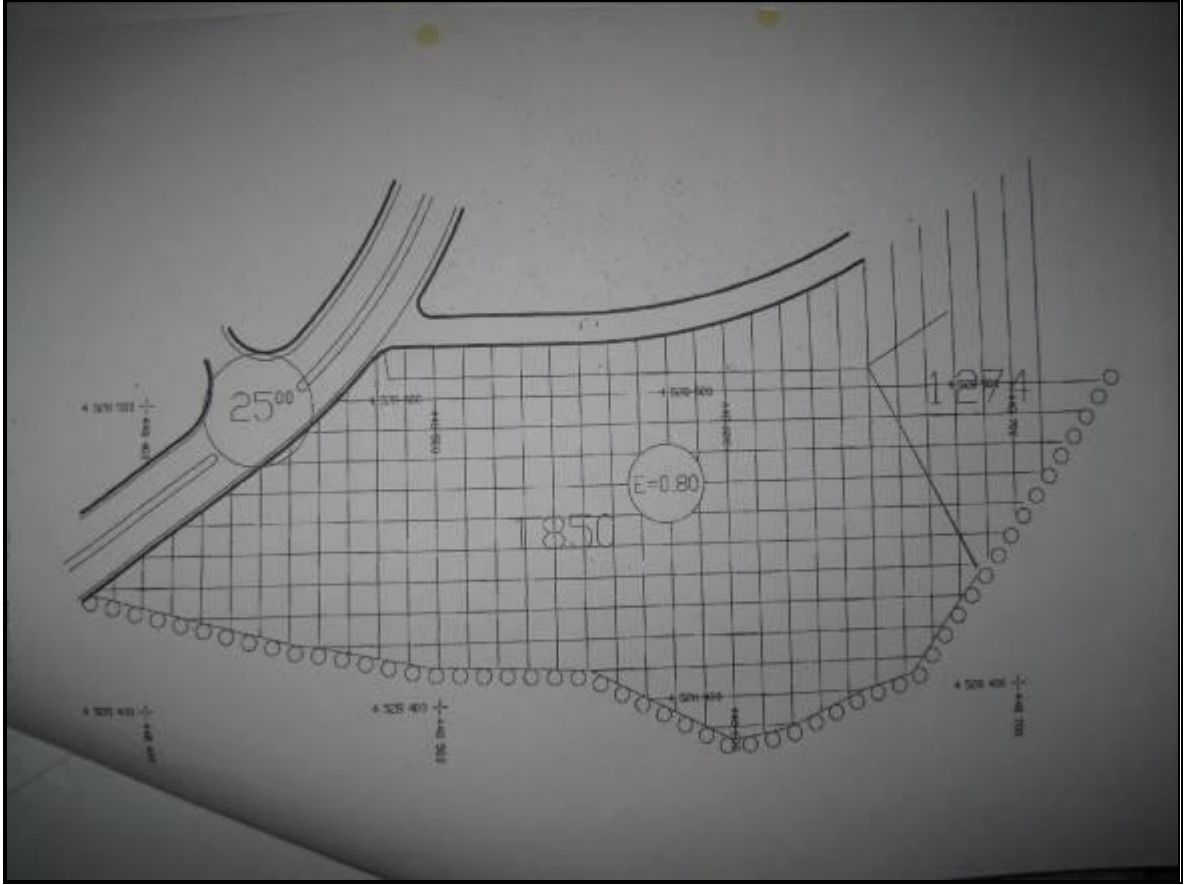
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu mülk, 19.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında “Sanayi Alanı” nda kalmaktadır.

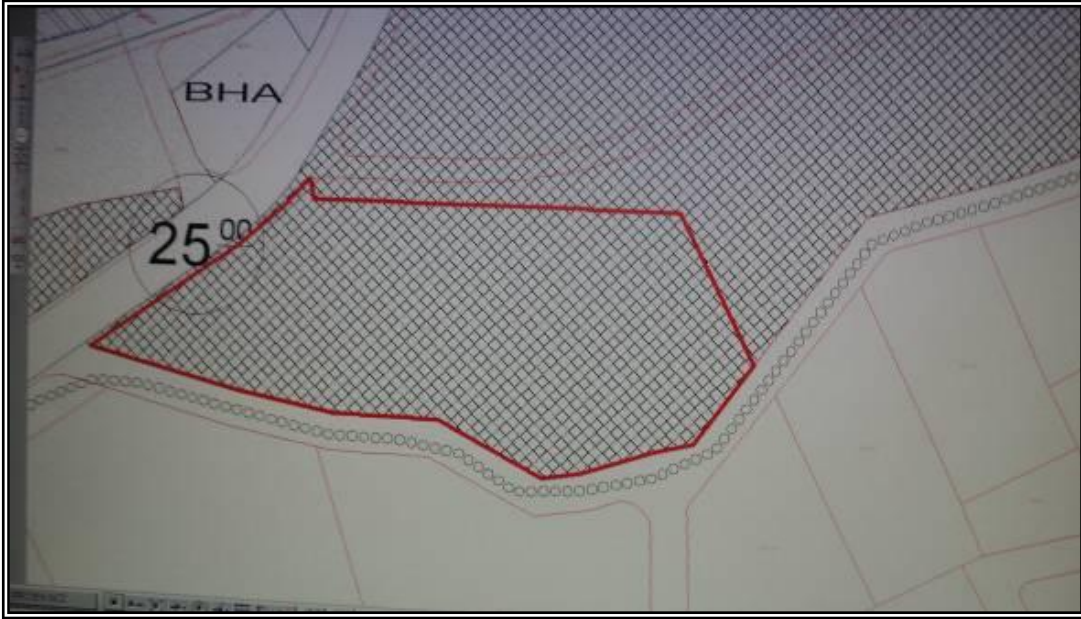
Yapılaşma koşulları;

-Emsal 0,80

-Hmax: 2 Kat



İmar Paftası Örneği (1/1.000)



İmar Paftası Örneği (1/5.000)

Mimari Proje

- 13.08.2012 tarih ve 12/231 sayılı tadilat mimari projesi

Yapı Ruhsatları

- 17.08.2012 tarih 434/12 sayılı tadilat yapı ruhsatı (203,5 m² su deposu için alınmıştır.)
- 17.08.2012 tarih 434/12 sayılı. (32.482,50 m² depo için alınmıştır.)

Geçmiş Yapı Ruhsatları

- 30.06.2010 tarih ve 338/10 numaralı “Depo ve Ortak Alanlar” için verilmiş Yapı Ruhsatı
- 30.06.2010 tarih ve 339/10 numaralı “Diğer Binalar” için verilmiş Yapı Ruhsatı
- 30.06.2010 tarih ve 440/10 numaralı “Bekçi Kulübesi” için verilmiş Yapı Ruhsatı

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 15.01.2013 tarih ve 13/13 numaralı “Depo Sınai yapı” için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 15.01.2013 tarih ve 14/13 numaralı “ Su Deposu” için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Tatil Tutanağı:

- Yapılan mütaka kontrolünde mevcut iskânlı binaların yanına (16 x 6.5) m ebatlarında 2 katlı ofis yapıldığı inşaatın % 100 oranda tamamlanarak kullanılmaya başladığı tespit edilmiştir. Yapı mühürlenerek tatil edildi. 02.07.2013 tarih 416 cilt

BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 4 pafta 1850 parsel üzerinde yer alan bodrum ve zemin kattan oluşan toplam 2 katlı yapıdır.

Yapının ilgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre A,B ve C blok olmak üzere 3 blok olarak inşa edilmiştir. Ayrıca D Blok (Su Deposu) inşa edilmiştir. Mimari projesine göre alanı; A Blok zeminde 6581,20 m² ve bodrum katta 6578,80 m² , B Blok zeminde 3244,40 ve bodrum katta 4191,10 m² , C Blok zemin katta 6262 m² ve bodrum katta 5625 m² ,D Blok (Su Deposu) 203,50 m² ve Bekçi Kulübesi 15 m² olmak üzere toplamda 32.701 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır. Bodrum katında otopark ve depo, zemin katında depo alanı yer almaktadır. Tadilat yapı ruhsatlarına göre toplam kapalı kullanım alanı 32.686 m² alanlıdır ancak daha önceki yapı ruhsatlarında ve mimari projesinde 15 m² bekçi kulübesi bulunmaktadır.

Mevcutta değerlendirme günü yapıda yapılan incelemelerde tüm katların depo amaçlı kullanıldığı görülmüş olup her kata nakliye araçlarıyla erişim mümkündür. Zemin katta prefabrik tarzda ofis ve soyunma odası amaçlı kullanılan bölümler yer almaktadır. Yapıda herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır. Parsel üzerinde depolama alanının dışında ofis olarak kullanılan iki katlı prefabrik yapı yapıldığı ve yaklaşık olarak 210 m² alana sahip olduğu hesaplanmıştır. Söz konusu yapının 02.07.2013 tarih ve 416 cilt ile Yapı mühürlenerek tatil edildiğine dair yapı tatil tutanağı vardır.

Depolama alanında katların yüksekliği bodrum katlarda 9 metre, zemin katta 11 metre olarak ölçülmüştür. Yapının dış cephesi sandviç panel kaplamadır.

Değerleme konusu taşınmazın vaziyet planı ve imar paftası üzerinden ada/parsel bazında konum doğruluğu kontrol ve teyit edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde 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 TEM otoyoluna yakın konumda bulunması.

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması ve çevredeki yolların bakımsız olması,
- Bölgedeki çok sayıda OSB ve sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması
- Parsel üzerinde projesinden farklı olarak depolama alanının dışında 2 katlı prefabrik yapının yapılması
- Parsel üzerinde yer alan prefabrik yapı için yapı tatil tutanağının düzenlenmesi

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 1850 numaralı parsel imar planında “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır. En etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımıdır.

EMSALLER

Emsal 1:

Konu taşınmaza yakın konumda 20.000 m²kapalı kullanım alanlı tek katlı, 11 metre tavan yüksekliği, 18 adet rampalı depo 120.000 USD bedel ile kiralıktır.

(6 USD/m²/AY) (13,414TL/m²/AY) TEL: 0 532 332 21 91

Emsal 2:

Konu taşınmaza yakın konumda Orhanlı Yan yolda konumlu, 13.000 m² arsa alanı, 22.000 m² kapalı kullanım alanlı, 9 adet rampalı depo 125.000 USD bedel ile kiralıktır.

(5,68 USD/m²/AY) (12,701/m²/AY) TEL: 0 532 213 44 42

Emsal 3:

Konu taşınmaza yakın konumda Şekerpınar mevkiinde Eski Ankara asfaltına cepheli, 12.200m² kapalı kullanım alanlı, 10 adet rampaya sahip, 13,5 metre tavan yükseklikli depo 70.000 USD bedel ile kiralıktır. (5,73 USD/m²/AY) (12,826 TL/m²7AY) TEL: 0 532 332 21 91

Emsal 4:

Konu taşınmaza yakın konumda Tuzla OSB de konumlu, 5.300 m² arsa alanlı, 6.000 m² kapalı kullanım alanlı, 9 metre tavan yükseklikli depo 30.000 USD bedel ile satılıktır.

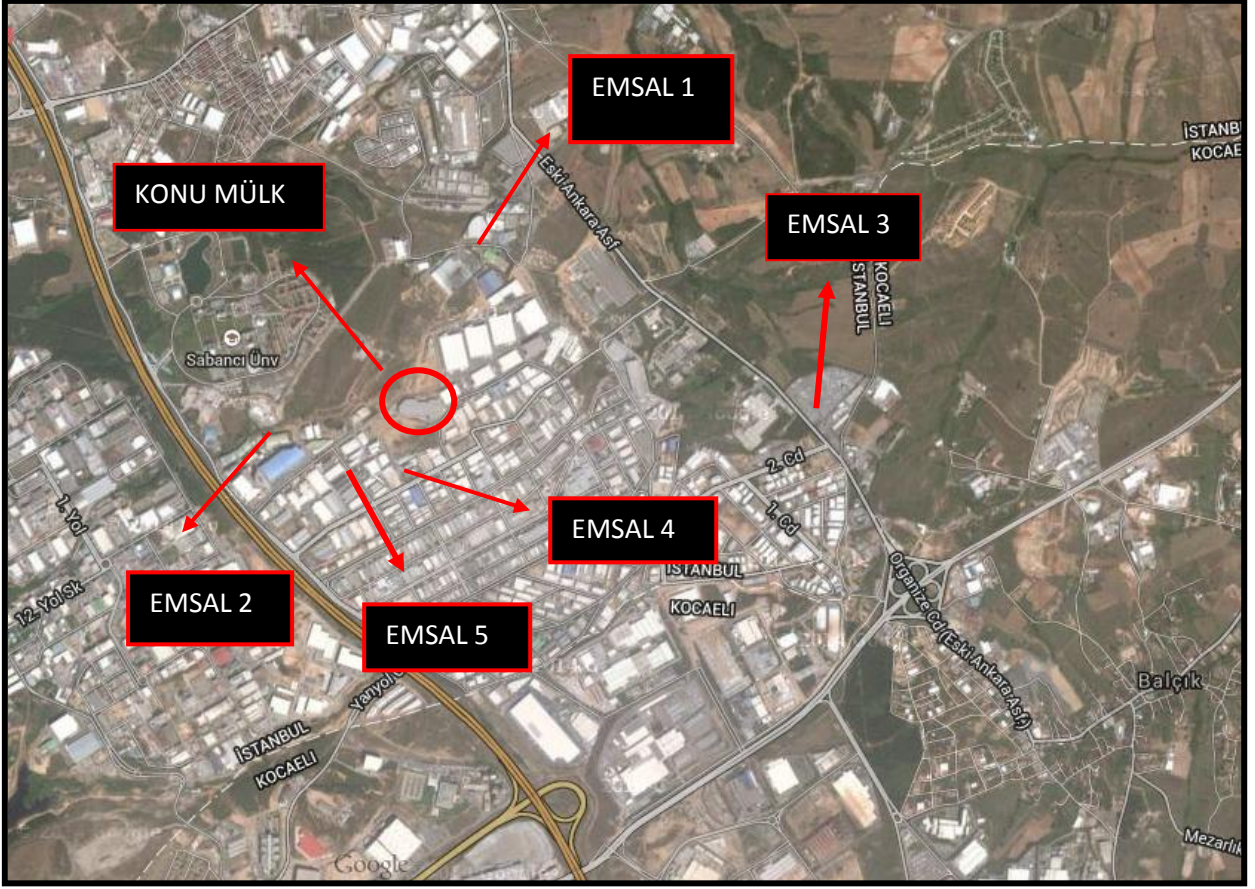
(5 USD/m²/AY) (11,17/m²/AY) TEL:0 530 418 83 24

Emsal 5:

Konu taşınmaza yakın konumda Tuzla OSB de konumlu 4.500 m² kapalı kullanım alanlı depo 38.000 USD bedel ile satılıktır. (8,44 USD/m²/AY) (18,878/m²/AY) TEL:0 532 332 21 91

Emsal Açıklaması:

Emsaller konu mülkler ile aynı bölge yer almaktadır. Emsal 1 mülke yakın konumda, Emsal 2 Orhanlı yan yolda konumlu, Emsal 3 Şekerpınar mevkiinde, Emsal 4-5 Tuzla OSB içerisinde yer almakta olup, depo amaçlı kullanılan yapılardır.



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 imkânları, 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.

Değer takdirinde mülkün Tem Otoyoluna ve bağlantı yollarına uzaklığı, Limanlara uzaklığı, bina kapalı alanı, tavan yüksekliği, rampa sayısı, açık sahanın büyüklüğünün dikkate alınmıştır.

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

Projesinden farklı olarak depo alanının dışında açık alana yapılan 2 katlı prefabrik olan yapı yaklaşık 210 m² alana sahiptir.

Kapalı Alan:32.686 M²

Birim kira Değeri: 5.50 USD/M²

32.686 M² X 5.50 USD/M²/AY = **179.773 USD/AY = 401.918,00 TL/AY** olup, **400.000,00 TL/AY** olarak alınmıştır.

- 20.11.2014 tarihi itibariyle 1 USD= 2,2357 – 1€= 2,8009 TL olarak alınmıştır.

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, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Kira tespiti amacıyla hazırlanan değerlendirme raporu konusu taşınmaz üzerinde Kamu haczi bulunmakta olup, üçüncü kişileri satışından önce söz konusu haczin kaldırılması gerekmektedir. Taşınmazın üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine ipoteği bulunmakta olup, GYO tebliğinin 22 madde 1. fıkrası a, c bendi ve 30 maddenin 1 fıkrasına göre " DEPO, SU DEPOSU VE ARSASI" nitelikli Reysaş GYO A.Ş' ye ait taşınmazın " DEPO, SU DEPOSU VE ARSASI" olarak Kiraya verme amacıyla GYO portföyünde yer almasında herhangi kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 4 pafta 1850 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için aylık;

AYLIK KİRA DEĞERİ

KDV HARİÇ DEĞERİ:

400.000 TL/AY

(Dört yüz bin Türk lirası)

(179.750 USD/AY – 142.811 €/AY)

KDV DAHİL DEĞERİ:

472.000 TL/AY

(Dört yüz yetmiş iki bin Türk lirası)

(211.119 USD/AY – 168.517 €/AY)

Takdir edilmiştir.

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 20.11.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,2357 – 1€= 2,8009 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

9. Başvuru tarihi: 15.01.2013
10. Başvuru türü: Yeni katmanlı yapı
11. Başvuru no: 13/13

12. Başvuru alanı: 1. Yeni yapı 2. Yeniden 3. Yarıdenetimli 4. Eki ilave 5. Kat katmanlı 6. Kat katmanlı 7. Katmanlı 8. Taahhüt 9. Doğru 10. Hükümetli 11. Dönüşümü 12. Katmanlı 13. Katmanlı 14. Katmanlı 15. Elektrik tesisatı 16. Katmanlı 17. Katmanlı 18. Katmanlı 19. Katmanlı

13. İlk yapım tarihi: 20.08.2007
14. İlk yapım tarihi: 08
15. Son yapım tarihi: 17.08.2012
16. Son yapım tarihi: 43912
17. Yeniden yapım tarihi: / /

18. Yeniden yapım tarihi: / /
19. Taahhüt tarihi: / /
20. İlk yapı tarihi: 18.06.2004
21. İlk yapı tarihi: 29.03.2012
22. İlk yapı tarihi: 2012/2023

23. Zemin etabı yapı tarihi: 14.06.2007
24. ÇED raporu yapı tarihi: 21.06.2012
25. Yapı izni tarihi: 02.11.2010
26. Yapı izni tarihi: 12/25

27. Yapı izni tarihi: TÜDLA YAPU SKB, MÜDÜRLÜĞÜ
28. Parçeleme yapı tarihi: / /
29. Parçeleme tarihi: SAKAYI
30. Parçeleme tarihi: 2002/30

Yapı Müteahhidi
31. Adı: ÇAVUŞOĞLU YAPIM VE İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
32. T.C. Kimlik No: 11880118034
33. T.C. Sicil No: 26281
34. Başlıca temsilci: METHA İPÇİBAĞI VE İNŞAAT MÜDÜRÜ
35. Şirketin Sicil No: 28.08.2010
36. Sicil Evi Adresi: ÇAVUŞOĞLU YAPIM VE İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ. ATATÜRK CAD. NO: 3/106 ÇANKAYANARARA KAT: 9 ALAĞAĞI / İSTANBUL KOSYATAŞ Y.D. 232 003 38 72

Şantiye Şefinin
37. Adı: NURKAN BAYKARA İNŞAAT MÜHÜRÜ
38. T.C. Kimlik No: 1921422758
39. Görevi: 34 KADIKÖY 78/5
40. Sicil No: 5
41. Sicil Tarihi: 13.04.2012
42. Sicil No: 8
43. İmza: [İmza]

Yapı İle İlgili Özellikler

44. Benzer yapı sayısı: 1	45. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	46. Yapıda konut birim sayısı: 1	47. Yapıda alan (m ²): 32482,5	48. Toplam alan (m ²): 32482,5
49. Toplam yapı sayısı: 3	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 3	51. Toplam konut birim sayısı: 3	52. Toplam alan (m ²): 16102,5	53. Toplam yapı fiyatı (milyar TL): 32701
54. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1	55. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	56. Yapının toplam kat sayısı: 2	57. Kat sayısı: 1	58. Kat sayısı: 1
59. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 8	60. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 13,5	61. Yapının toplam yüksekliği (m): 22,5	62. Kat yüksekliği (m): 11,5	63. Kat yüksekliği (m): 11,0
64. Yapının amni: III	65. Yapının grubu: A	66. Yapının m ² maliyeti (TL): 475	67. Yapının maliyeti (TL): 15429187,5	68. Yapının arsa değeri (TL): 4304187,25
69. Yapının arsa değeri (TL): 19733354,75	70. Yapının arsa değeri (TL): 15429187,5	71. Yapının arsa değeri (TL): 19733354,75	72. Yapının arsa değeri (TL): 15429187,5	73. Yapının arsa değeri (TL): 19733354,75

Yapı Özellikleri
44. Yapı tipi: 1. Betonarme 2. Çelik 3. Kat betonlu 4. Sektör
45. Yapı sistemi: 1. Betonarme 2. Çelik 3. Kat betonlu 4. Sektör
46. Yapı sistemi: 1. Betonarme 2. Çelik 3. Kat betonlu 4. Sektör
47. Yapı sistemi: 1. Betonarme 2. Çelik 3. Kat betonlu 4. Sektör
48. Yapı sistemi: 1. Betonarme 2. Çelik 3. Kat betonlu 4. Sektör

90. Ortak Kullanım Alanları
91. Asansör: 1. Asansör 2. Bekçi kabinesi 3. Açık otopark 4. Kapalı otopark 5. Kapalı daireler 6. Kömürhane 7. Ortak depo 8. Sığınak 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yüzme havuzu 12. TEKEK HACİM

91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
92. Duvar: 1. Betonarme 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Karpış 6. Gazbeton 7. Beton blok 8. Half panel 9.

92. Dişeme
93. Dişeme: 1.1.1. Çerçevesiz sistem 1.1.2. Perdeli sistem 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem 1. Plak Kiriş 2. Marmer Dişeme 3. Asmolen 4. Ahşap 5. Hazır yapı elması 6.

93. Ortak Kullanım Alanlarının Tamamlanması
94. Ortak kullanım alanlarının tamamlanması için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. 95. Ortak kullanım alanlarının tamamlanması için gerekli hizmetler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapıların kapıları ile ilgili ortak alanların inşaatı belirlenen alanlar kameralı değildir. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanamaz. Elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, ...1... adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye tarafından onaylanmıştır.

94. Ortak Kullanım Alanlarının Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

96. İzin no:	97. İzin tarihi:	98. İzin alanı:
--------------	------------------	-----------------

Konut İle İlgili Özellikler

99. Konutun balkon alanı (m ²):	100. Konutun alanı (m ²):
---	---------------------------------------

99. Konutun balkon alanı (m²)

	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99. Konutun balkon alanı (m ²):								
100. Konutun alanı (m ²):								

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ-DEPO

YAPILANIN İZİNİ VEREN KURUM		YAPILANIN İZİNİ VEREN KURUM	
T.C. MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI T.C. İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI		T.C. MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI T.C. İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI	
YAPILANIN İZİNİ VEREN KURUM		YAPILANIN İZİNİ VEREN KURUM	
T.C. MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI T.C. İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI		T.C. MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI T.C. İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI	

Sahibinin		Yapı Mütahhidi		Santiya Sahibi	
DAG GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		YAPILANIN İZİNİ VEREN KURUM		SANTİYA SAHİBİ	
T.C. MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI T.C. İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI		T.C. MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI T.C. İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI		T.C. MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI T.C. İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI İZMİR İLİ MİLLÎ VE EĞİTİM BAKANLIĞI	

Düzenlenen Kağıda İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	3	4	5	6	7	8

Teknik Özellikler	
1	2
1	2
1	2

Değerler	
1	2
1	2
1	2
1	2

YAPI RUHSATI-DEPO

YAPI RUHSATI

1. Proje Adı: YAZI 2. Proje No: 17.08.2012 3. Proje Alanı: 434/12 4. Proje Alanı No: 17.08.2012 5. Proje Alanı No: 434/12 6. Proje Alanı No: 17.08.2012 7. Proje Alanı No: 434/12		8. Proje Alanı No: 17.08.2012 9. Proje Alanı No: 434/12 10. Proje Alanı No: 17.08.2012 11. Proje Alanı No: 434/12 12. Proje Alanı No: 17.08.2012 13. Proje Alanı No: 434/12	
14. Proje Alanı No: 17.08.2012 15. Proje Alanı No: 434/12 16. Proje Alanı No: 17.08.2012 17. Proje Alanı No: 434/12 18. Proje Alanı No: 17.08.2012 19. Proje Alanı No: 434/12		20. Proje Alanı No: 17.08.2012 21. Proje Alanı No: 434/12 22. Proje Alanı No: 17.08.2012 23. Proje Alanı No: 434/12 24. Proje Alanı No: 17.08.2012 25. Proje Alanı No: 434/12	

Sahipler

26. Sahipler: 100% 27. Sahipler: 100% 28. Sahipler: 100% 29. Sahipler: 100% 30. Sahipler: 100%	31. Sahipler: 100% 32. Sahipler: 100% 33. Sahipler: 100% 34. Sahipler: 100% 35. Sahipler: 100%
---	---

Yapı Mülkiyetinin

36. Yapı Mülkiyeti: 100% 37. Yapı Mülkiyeti: 100% 38. Yapı Mülkiyeti: 100% 39. Yapı Mülkiyeti: 100% 40. Yapı Mülkiyeti: 100%	41. Yapı Mülkiyeti: 100% 42. Yapı Mülkiyeti: 100% 43. Yapı Mülkiyeti: 100% 44. Yapı Mülkiyeti: 100% 45. Yapı Mülkiyeti: 100%
---	---

Şantiye Sahibi

46. Şantiye Sahibi: 100% 47. Şantiye Sahibi: 100% 48. Şantiye Sahibi: 100% 49. Şantiye Sahibi: 100% 50. Şantiye Sahibi: 100%	51. Şantiye Sahibi: 100% 52. Şantiye Sahibi: 100% 53. Şantiye Sahibi: 100% 54. Şantiye Sahibi: 100% 55. Şantiye Sahibi: 100%
---	---

Ölçümler ve Kontrol İlgili Özellikler

56. Ölçümler: 100% 57. Ölçümler: 100% 58. Ölçümler: 100% 59. Ölçümler: 100% 60. Ölçümler: 100%	61. Ölçümler: 100% 62. Ölçümler: 100% 63. Ölçümler: 100% 64. Ölçümler: 100% 65. Ölçümler: 100%
---	---

Yapı ile İlgili Özellikler

66. Yapı Özellikleri: 100% 67. Yapı Özellikleri: 100% 68. Yapı Özellikleri: 100% 69. Yapı Özellikleri: 100% 70. Yapı Özellikleri: 100%	71. Yapı Özellikleri: 100% 72. Yapı Özellikleri: 100% 73. Yapı Özellikleri: 100% 74. Yapı Özellikleri: 100% 75. Yapı Özellikleri: 100%
---	---

İnşaat Teknik Özellikleri

76. İnşaat Özellikleri: 100% 77. İnşaat Özellikleri: 100% 78. İnşaat Özellikleri: 100% 79. İnşaat Özellikleri: 100% 80. İnşaat Özellikleri: 100%	81. İnşaat Özellikleri: 100% 82. İnşaat Özellikleri: 100% 83. İnşaat Özellikleri: 100% 84. İnşaat Özellikleri: 100% 85. İnşaat Özellikleri: 100%
---	---

Proje Mülkiyetinin

86. Proje Mülkiyeti: 100% 87. Proje Mülkiyeti: 100% 88. Proje Mülkiyeti: 100% 89. Proje Mülkiyeti: 100% 90. Proje Mülkiyeti: 100%	91. Proje Mülkiyeti: 100% 92. Proje Mülkiyeti: 100% 93. Proje Mülkiyeti: 100% 94. Proje Mülkiyeti: 100% 95. Proje Mülkiyeti: 100%
--	--

TADİLAT YAPI RUHSATI- SUDEPOSU

T.C.
TUZLA İLÇESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Yapı Kontrol Şefliği

YAPI TATİL TUTANAĞI

Cilt No: 416

Sayı:

Yaprak № 0020

YAPININ :

Kazası : Tuza

Mahallesi : Orta

Sokağı : Burgaz sok

Kapı No : 26

Pafta No : 622 B13 B2 D

Ada No : -

Parsel No : 1850

Proje Tarihi ve No : 15.01.2013 13/13

Ruhsatname Tarih ve No : 15.01.2013 13/13

Sahibinin Adı ve Adresi : Beyaz Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı A.Ş.

T.C. No : 11668115470

Mesul Fen Adamının Adı ve Adresi :

TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRADAKİ DURUMU

Yapılan mütaka kontrollerinde mevcut betonlu binanın yarına (16x6,5)m ebatlarında iki katlı ofis yapıldığı inşaatın %100 oranında tamamlanarak kullanılmaya hazır olduğu tespit edildi. Yapı mühürsenerek tatil edildi.

Yukarıda Yeri ve tutanak tarihindeki durumu ile (Ruhsat ve Projesine aykırılıkları) (ruhsatsız olduğu) tespit edilmiş bulunan yapının 3194 sayılı imar kanununun 32. Maddesine dayanılarak durdurulmuş olduğuna;

a- Kanununun 32. Maddesine aykırı yapılan yapıya 30 gün içinde ruhsat almanız veya ruhsata uygun hale getirmeniz

b- a. Maddesindeki hükümlerin yerine getirilmemesi halinde aynı kanununun 32. - 42 nci maddesinin uygulanacağı.

c- Bu yapı tatil tutanağının bir sureti inşaatı mahalline asılmış bir sureti de alakalı mahalle muhtarına bırakılmıştır.

Tutanağın İmza Tarihi: 02.../02.../20...13

TEKNİK ELEMAN

Adı Soyadı

Süleyman

Değir

Yılmaz

TEKNİK ELEMAN

Adı Soyadı

Ömer MERİÇ

Öz

BEL. ZAB. MEMURU

Adı Soyadı

Mehmet ÖZ

Öz

Yapının Mesul Fen Adamı

Adı Soyadı

Süleyman

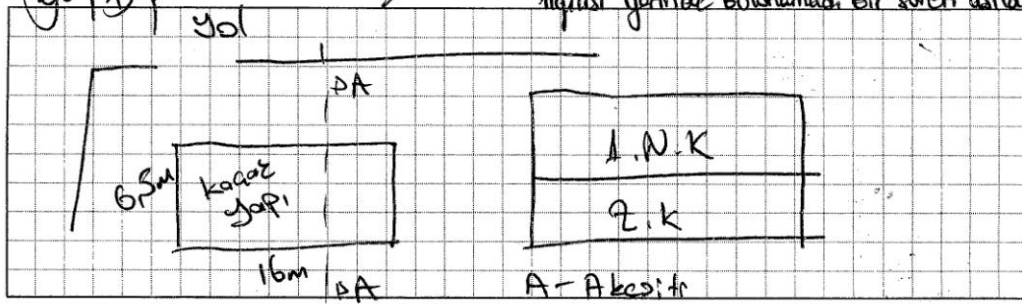
Yılmaz

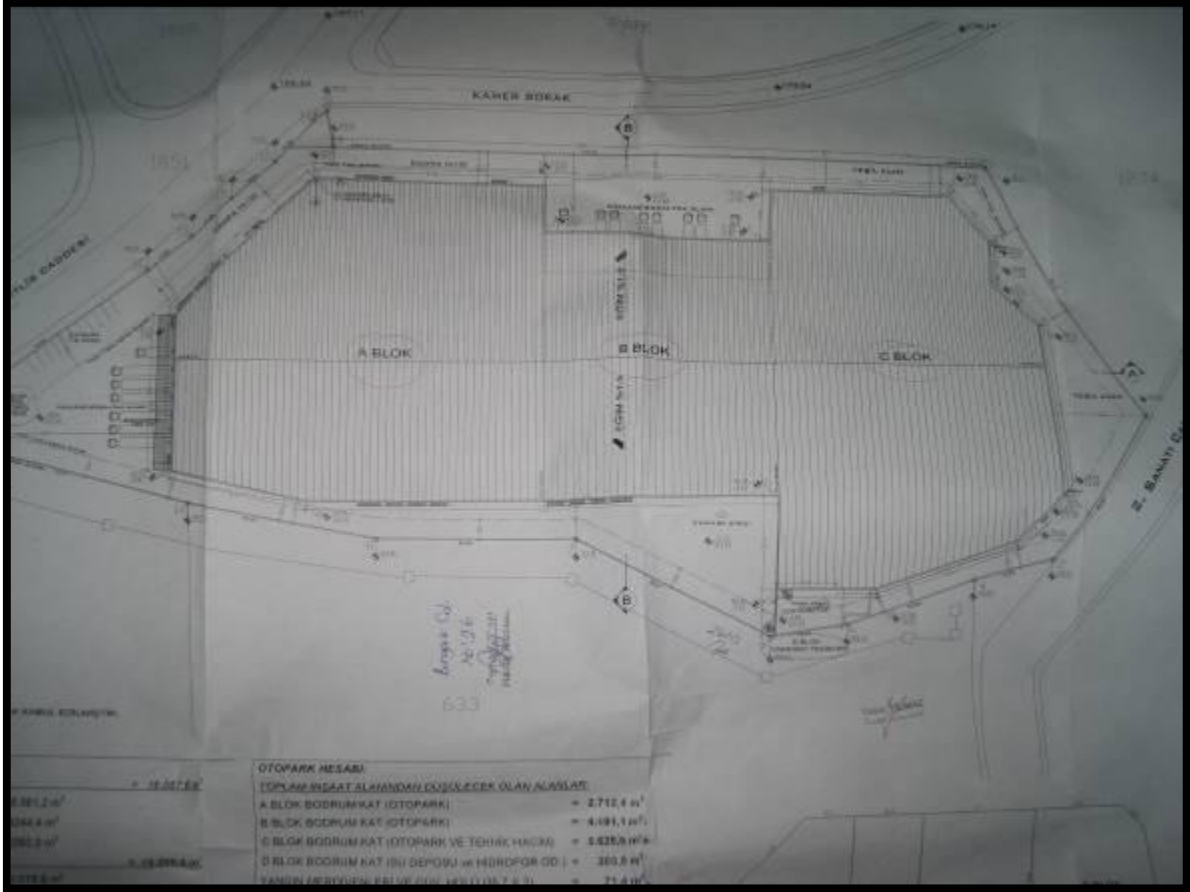
MAL SAHİPLERİ

Adı - Soyadı

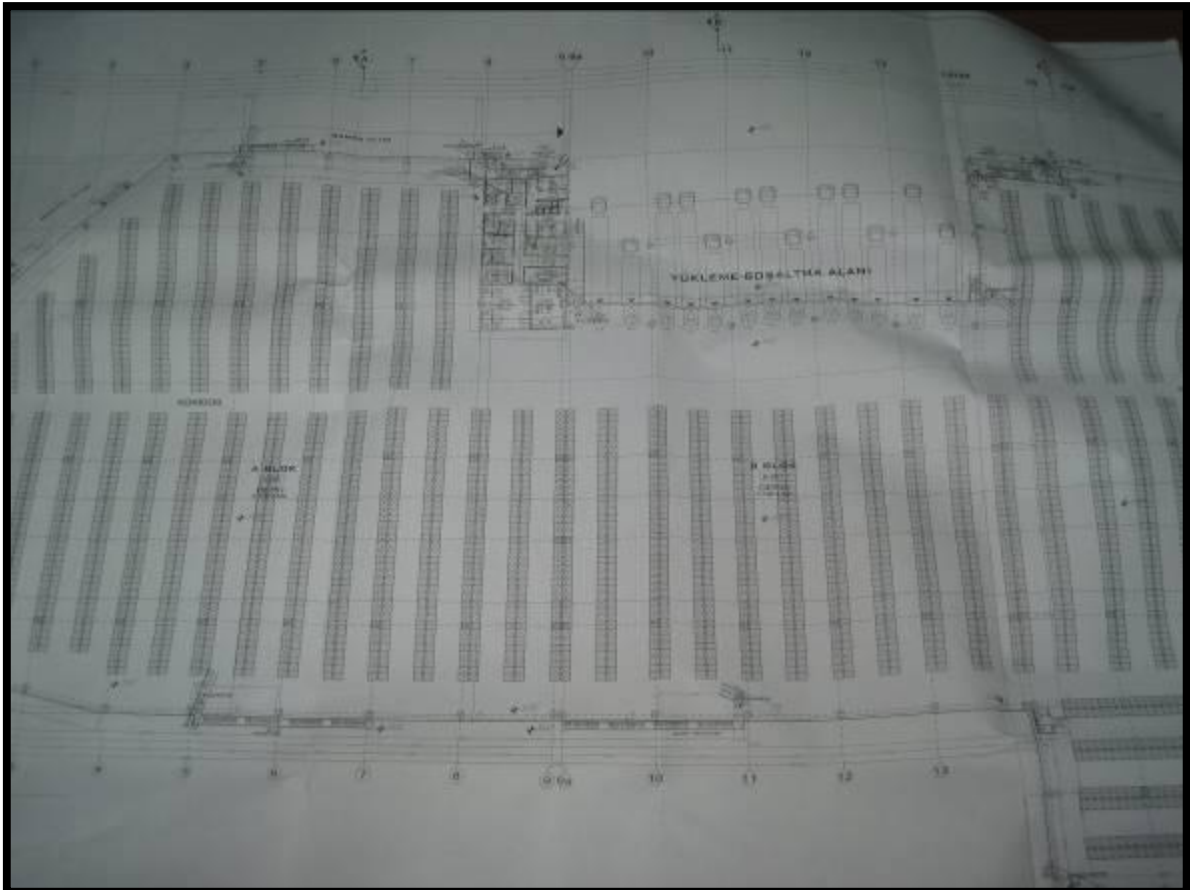
Süleyman

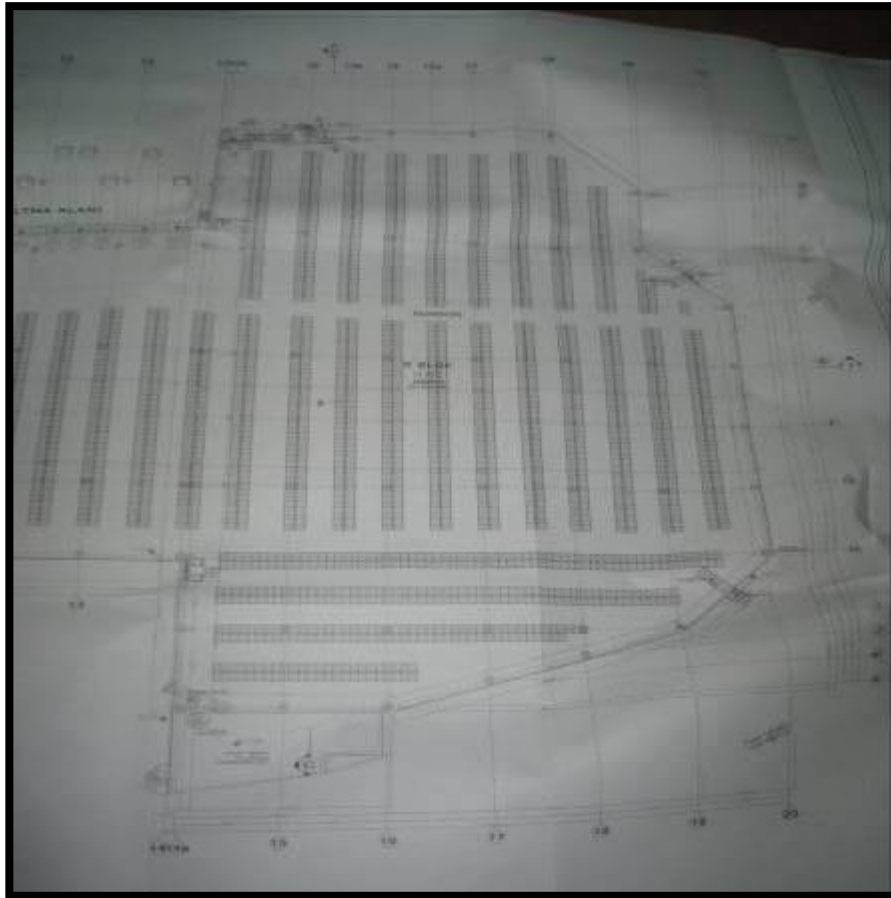
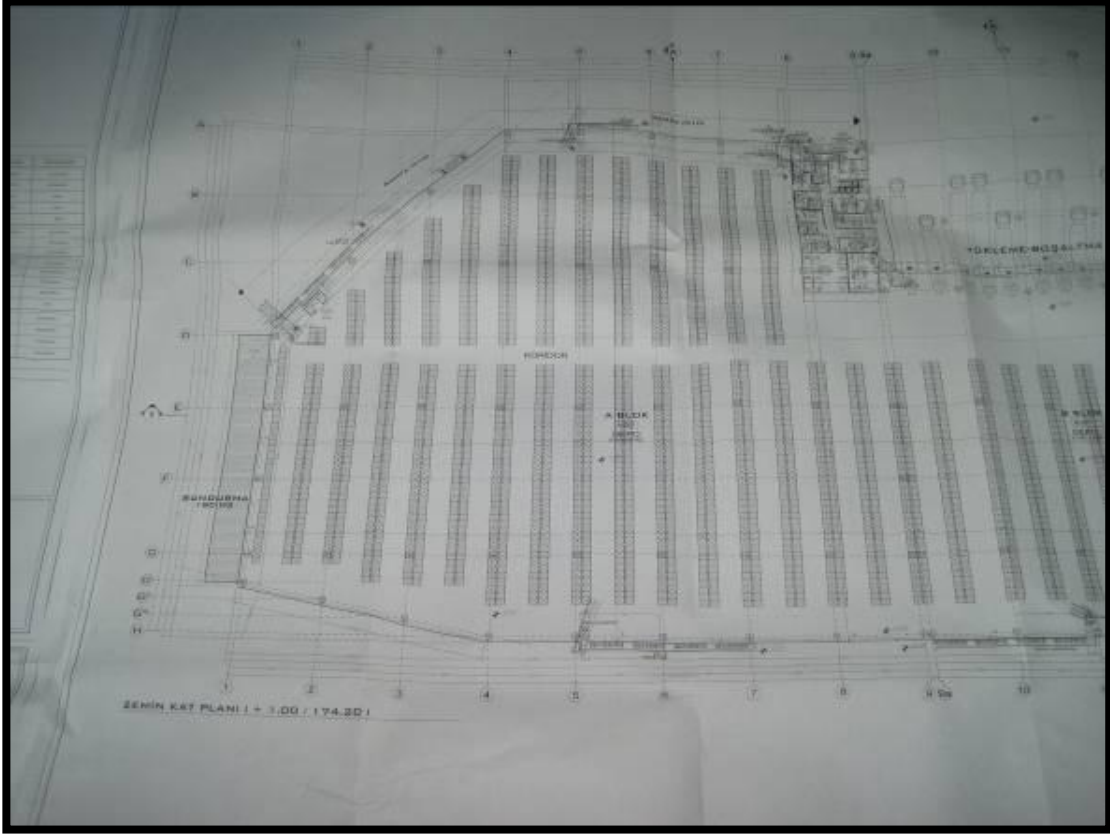
Yılmaz



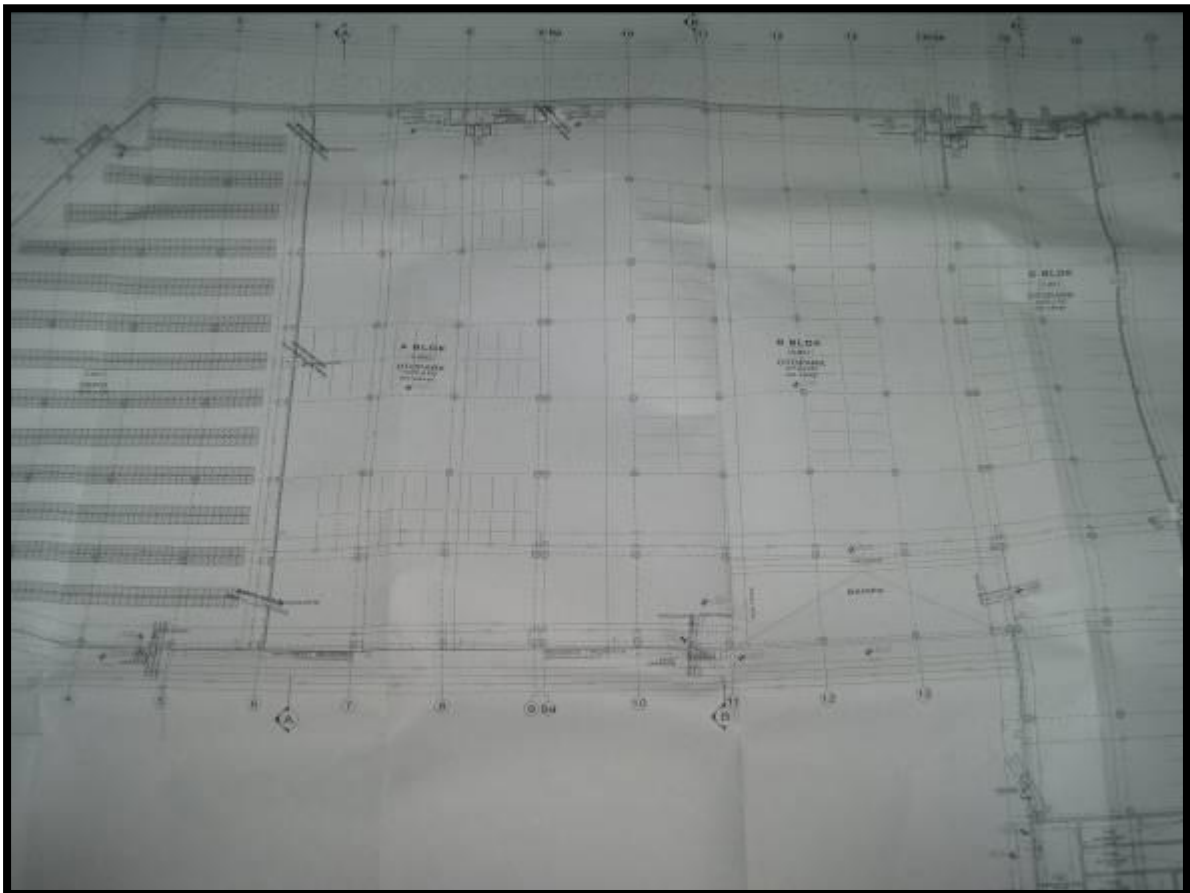
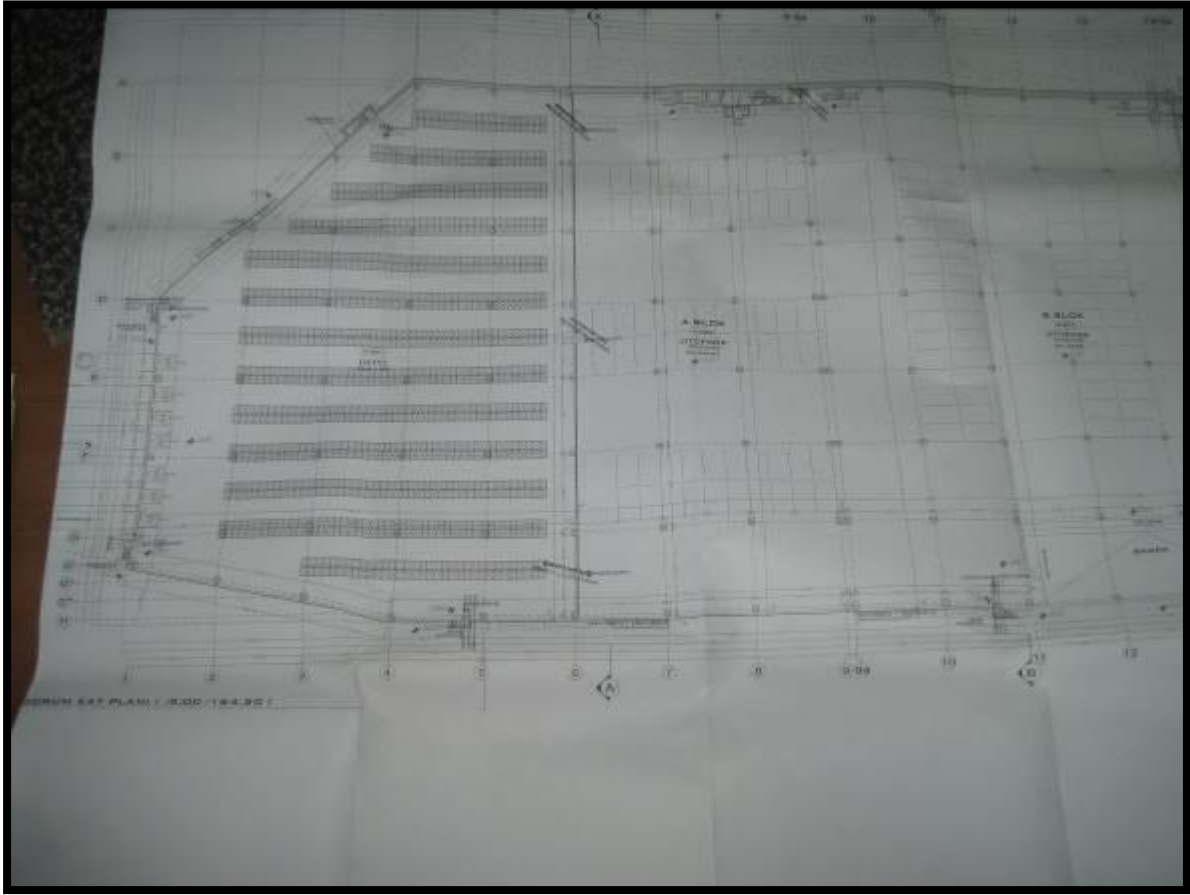


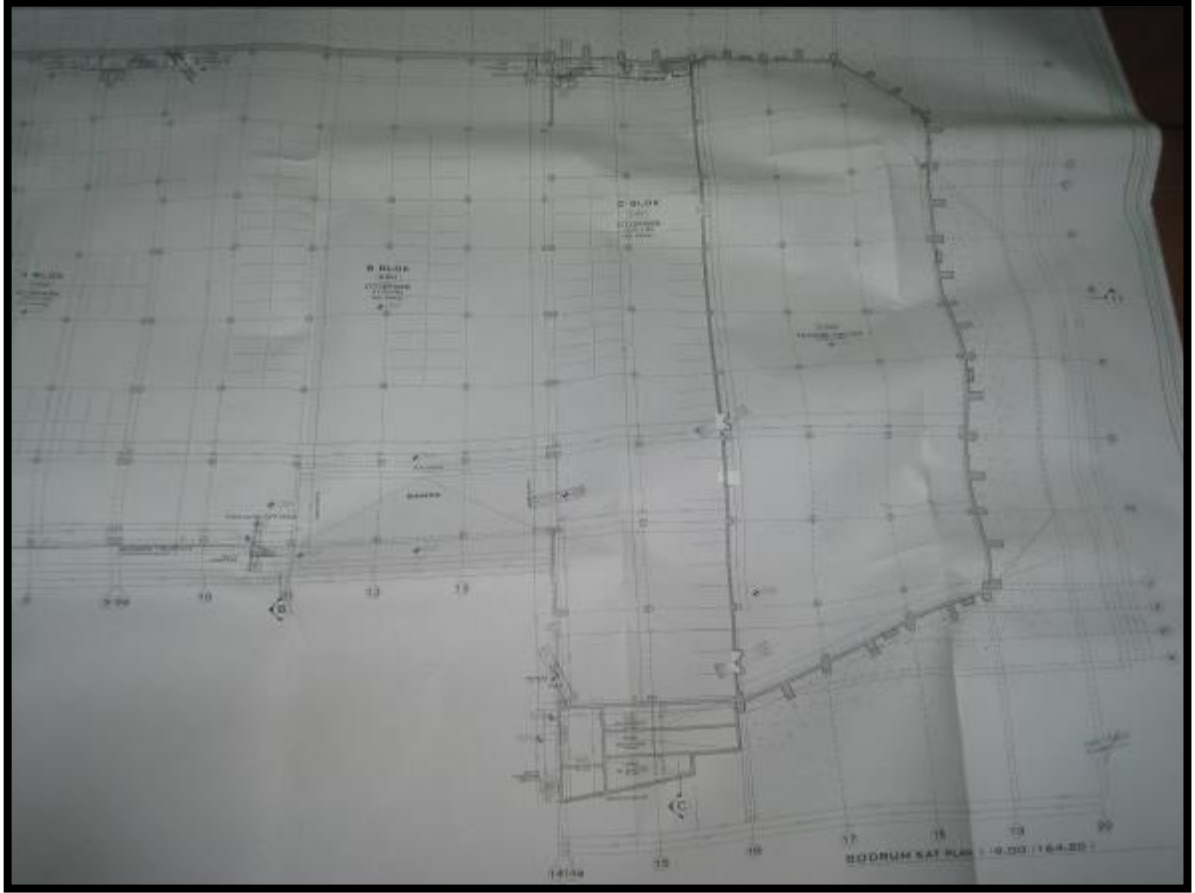
VAZİYET PLANI





ZEMİN KAT PLANI





BODRUM KAT PLANI

BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR



NISSERT

SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adres: Tütüncü Mehmet Efendi Cad Oramiral Kemal Kayacan Sok. No:13 D:2
Göztepe-İstanbul/Türkiye

Kapsam: Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul etüd ve proje danışmanlık hizmetleri, proje geliştirme kontrol ve fizibilite çalışmaları, en iyi ve en yüksek kullanım değeri analizi, risk-teminat etüdüleri, piyasa etüdüleri

Kapsam Dışı Maddeleri: 7.3,7.5.2,7.6

Sertifika No: NIS YB 372-01

Düzenlendiği Yer ve Tarihi: ANKARA-28.04.2010

İlk Düzenlendiği Tarih: 01.05.2007

TS EN ISO 9001:2008
Kalite Yönetim Sistemi

Kuruluşumuz, yukarıdaki bilgileri bulunan kuruluşun Kalite Yönetim Sistemi'ni kurmuş ve sürdürmekte olduğunu belgelemektedir. İşbu belge, NISSERT'in sertifikasyon şartlarına, yukarıda belirtilen standardın gereklerine uyulduğu, periyodik denetlemeleri yapıldığı sürece 27.04.2013 tarihine kadar geçerlidir.

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011 

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012 

NISSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

Bu belgenin geçerliliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mail adresinde araştırabilirsiniz. Periyodik denetlemeler yapılırca ilgili bölüme bandrol yapıştırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerinin tarihi geçtiği halde bandrol yapıştırılıp imzalanmamış olan belgeler geçerli değildir.



Adres: Gımet 3. Blok No:29 PK 06370
Mecidiyeköy Ankara - Türkiye
Tel: 0312-397 00 00-397 01 87
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: nissert@nissert.com





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
Müsiüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400236

Tarih : 02.05.2005

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

Fatma Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirel

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009

No : 401147

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Basri KEBAPCI

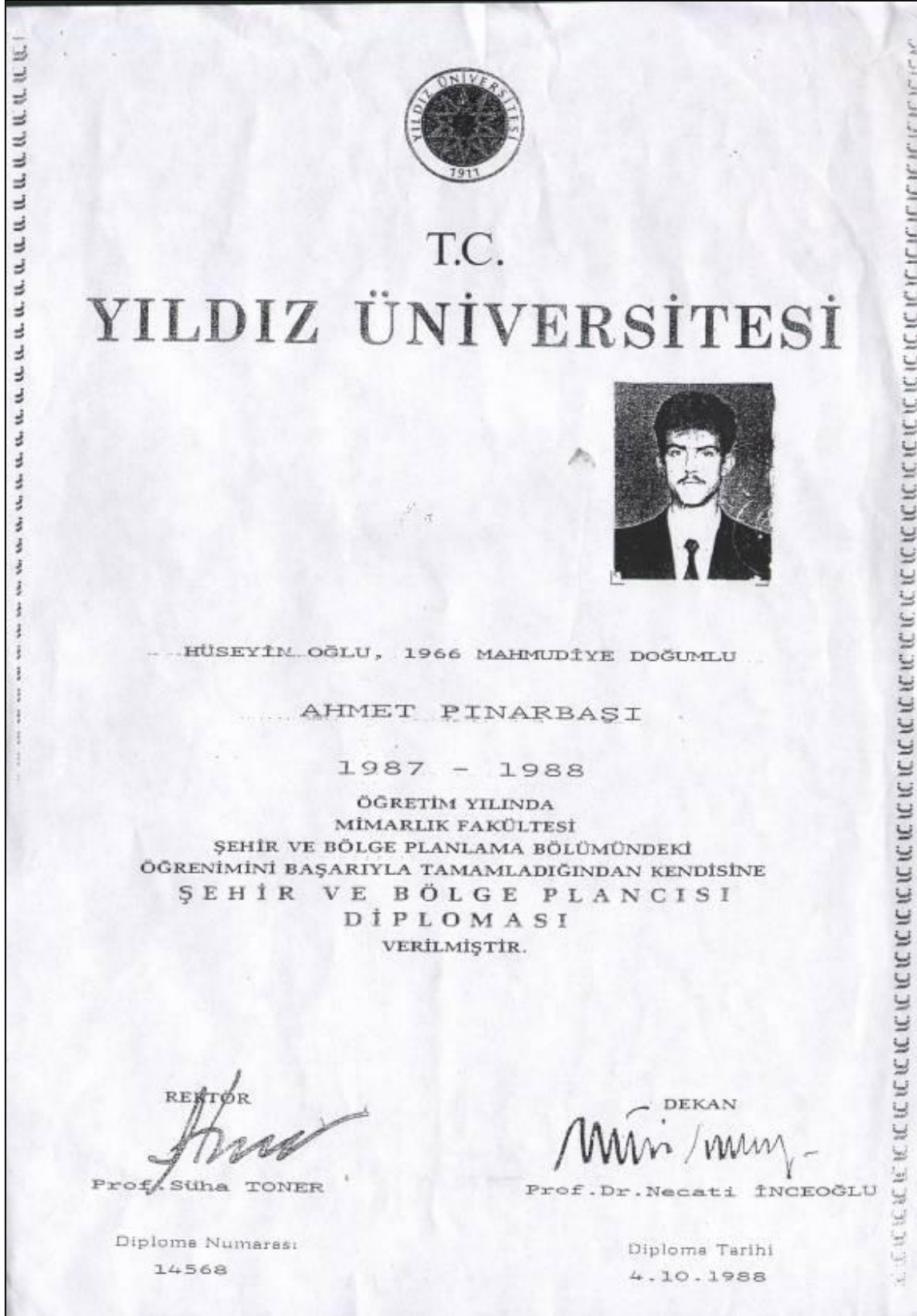
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevezat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.





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.



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.