



1512 parsel



1850 parsel



1990 parsel

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

SANAYİ BİNASI, DEPO, SU DEPOSU VE ARSA VE ARSA DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / TUZLA

ARALIK, 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	21
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	21
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	22
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	23
TAKYİDAT BİLGİLERİ	23
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	29
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	29
BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	32
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	34
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	34
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	34
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	34
EMSALLER	35
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
BÖLÜM 10. SONUÇ	39
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	41
12.SERTİFİKALAR	67

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
TALEP TARİH / NO	22.12.2014 / 2014-SPK038		
SAHA TESPİT TARİHİ	23.12.2014		
RAPOR TARİHİ	30.12.2014		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 4 pafta, 1512 parsel üzerindeki "Sanayi Binası", 1850 parsel üzerindeki depo binası ve arsası ve 1990 parsel "Arsa" vasıflı taşınmazdır.		
ADRES	Orhanlı (Aydınlı) Mahallesi, Üniversite(Tem Yanyol) Caddesi, Reysaş-Toyota Binası ve Sanayi 2 Sokak, Reysaş Orhanlı 4 Binası Tuzla/İstanbul		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Orhanlı mahallesi 1512 parsel, 1850 parsel ve 1990 parsel "Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı taşınmazlardır.		
İMAR DURUMU	Konu mülkler, 19.03.2013 tarihli 1/1000 ölçekli, Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planına göre; konu parseller "Sanayi Alanı" nda kalmaktadır.		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	1512 parsel: 14.134,00 m ² 1850 parsel: 25.053,36 m ² 1990 parsel: 17.425,92 m ²		
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	1512 parsel: 18.576,29 m ² (Yapı Kullanma İzin Belgesi İdari ve Sanayi Binası) 18.576,29 m ² (Mevcut Durum Alanı) 1850 parsel: 32.686 m ² (Tadilat Ruhsatı Depo ve Su Deposu) 32.896 m ² (Mevcut Durum Alanı) 1990 parsel: 48.884 m ² (Yapı Ruhsatı)		
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	1512 parsel ve 1850 parselin mevcut haliyle kullanımı ve 1990 parselin ise mevcut imar durumuna göre kullanılmalıdır.		
YASAL DURUM DEĞERİ	4 pafta 1512 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;	4 pafta 1850 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;	G22B14A1C pafta 1990 parsel alanı için toplam değer;
	<u>Yasal Durum Değeri</u> <u>KDV HARİÇ DEĞERİ;</u> 37.150.000 TL (Otuzyedimilyonyüzeİlibintürklirası) (15.959.960 USD – 13.085.593 €) Takdir edilmiştir.	<u>Yasal Durum Değeri</u> <u>KDV HARİÇ DEĞERİ;</u> 53.475.000 TL (Elliüçmilyondörtüzyüzetmişbeşbintürklirası) (22.973.321 USD – 18.835.857 €) Takdir edilmiştir.	<u>Yasal Durum Değeri</u> <u>KDV HARİÇ DEĞERİ;</u> 13.940.000 TL (Onüçmilyondokuzyüzkırkbintürklirası) (5.988.744 USD – 4.910.179 EUR) Değer takdir edilmiştir.

	<p><u>KDV DAHİL DEĞERİ;</u> 43.837.000 TL (Kırküçmilyonsekiyüzyüzyedibintürklirası) (18.832.753 USD – 15.441.000 €) Takdir edilmiştir.</p>	<p><u>KDV DAHİL DEĞERİ;</u> 63.100.500 TL (Altmışüçmilyonyüzbinbeşyüztürklirası) (27.108.519 USD – 22.226.312 €) Takdir edilmiştir.</p>	<p><u>KDV DAHİL DEĞERİ;</u> 16.449.200 TL (onaltımilyondörtüyzkırkdokuzbinikiyüztürklirası) (7.066.718 USD – 5.794.011 EUR) Değer takdir edilmiştir.</p>
DEĞERLEME UZMANLARI	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 şirketimiz ve çalışanlarının ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili şirketimiz ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esasır.
- 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 değerlemesi hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, deprensellik 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.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
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 22.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2014 tarihli, 2014-SPK038 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 4 pafta, 1512 numaralı parsel, 1850 parsel ve 1990 parselin, 30.12.2014 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, gayrimenkul değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 23.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2014 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 22.12.2014 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 1990 parsel	RAPOR -2 1850 parsel	RAPOR – 3 1512 parsel
RAPOR TARİHİ	03.09.2013	19.12.2013	19.12.2013
RAPOR NUMARASI	2013-SPK025	2012-SPK031	2012-SPK032
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	12.635.000TL	49.000.000TL	33.000.000TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	AHMET PINARBAŞI	AHMET PINARBAŞI

	RAPOR - 4	RAPOR	RAPOR
RAPOR TARİHİ	31.12.2013	---	---
RAPOR NUMARASI	2013-SPK060	---	---
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	1512 Parsel (35.295.000 TL) 1850 Parsel (51.800.000TL) 1990 Parsel (12.635.000TL)	---	---
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	---	---

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.

3.2.2. 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 gelirin 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 gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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

4.1.1. 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.

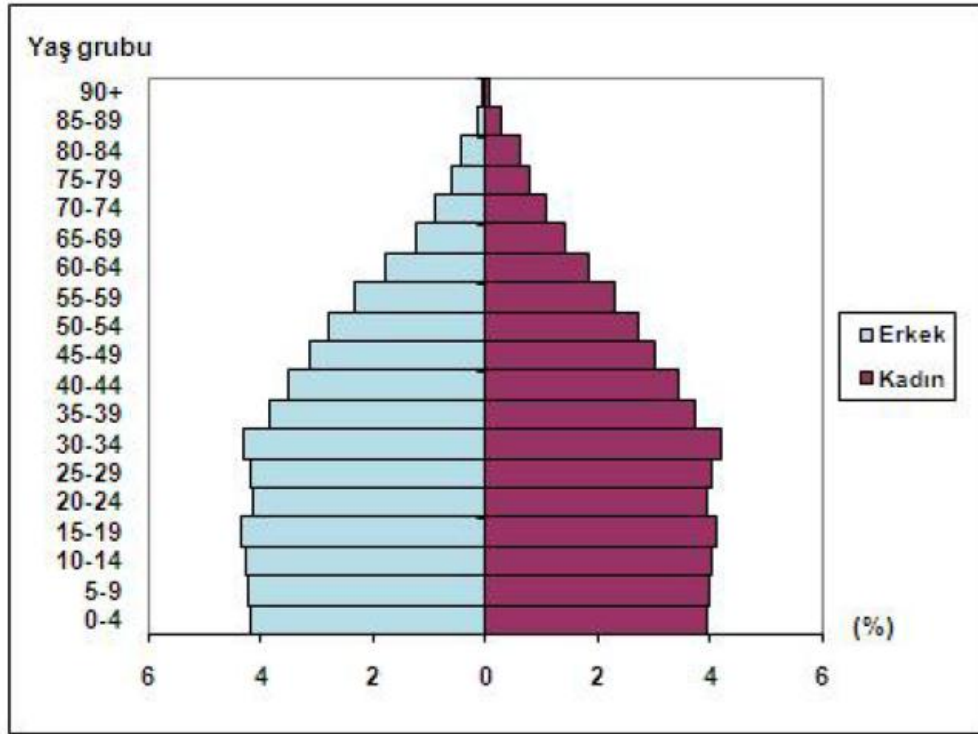
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması 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



4.1.2. 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

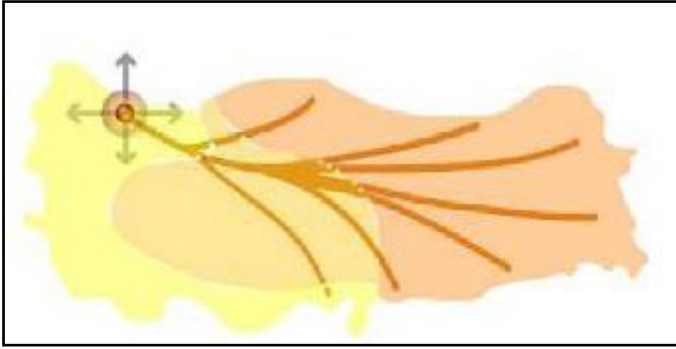
Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul; Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktada yer almaktadır.

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 gücünün %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, Kıracı; 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.

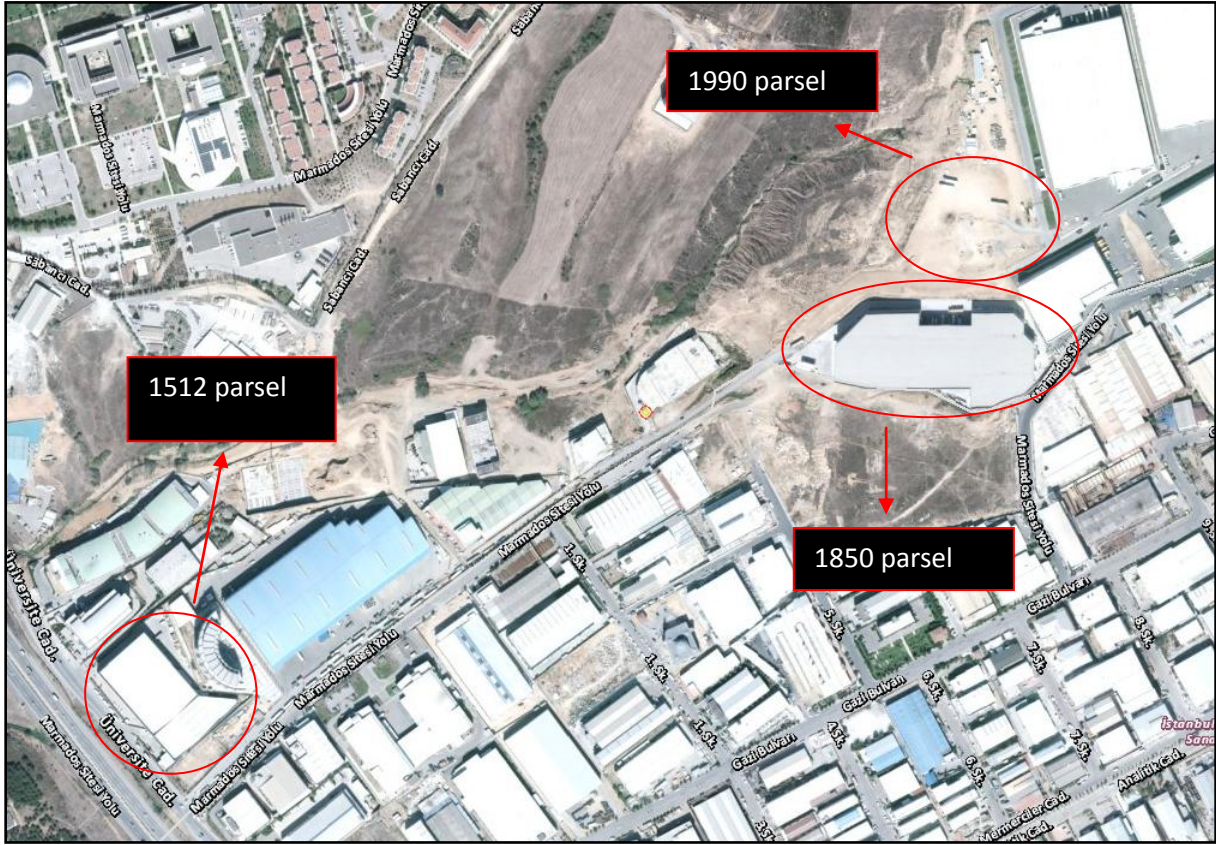
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, Tem Yanyol Caddesi, Sanayi 2 Sokak üzerinde konumlu Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait depolama binası, Orhanlı Mahallesi, Tem Yanyol Caddesi, Sanayi 2 Sokak üzerinde konumlu Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait depolama binası ve 1990 parsel numara "Arsa" vasıflı taşınmazdır.

Tuzla Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan parseller, Sabancı Üniversitesi'ne oldukça yakındır. Konu mülklere 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 parsellerin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkullerin değerini olumlu yönde etkilemektedir. Parsellerin yakın çevresinde yer alan Aydınli KOSB ve TEİAŞ ile birçok önemli sanayi kuruluşu gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.





5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

1512 parseli 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.

1850 parsel ve 1990 parseli ulaşımı sağlamak için; Konu taşınmazlara ulaşımı 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 Yan yola girilir ve yan yol üzerinde İstanbul istikametinde ilerlenir. Yanyol üzerinde Toyota Plaza’nın yer aldığı yerde sağ kolda Sanayi 2 Sokağa sağa dönülür ve konu taşınmaz yaklaşık 500m ileride sol tarafta yer almaktadır. Mevcutta değerlendirme konusu taşınmaza ulaşımı sağlayan yolların henüz açılmadığı görülmüştür.

5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	İSTANBUL
	İLÇESİ	TUZLA
	MAHALLESİ	ORHANLI
	MEVKİİ	ESKİKÖY
	PAFTA	4
	ADA	-
	PARSEL	1512
	NİTELİĞİ	SANAYİ BİNASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	14.134 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT-SAHİFE	33-3200
	TARİH-CİLT	10.05.2010-5447

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülklerin bağlı bulunduğu Tuzla Tapu Müdürlüğü'nde, 23.12.2014 tarih saat 11:34 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmazlar üzerinde;

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 m²'lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır. (99 Yıl süre ile 1 YKR bedelle) Tarih:31.10.2008 ve Yevmiye:11.38

Rehinler Hanesinde:

Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 11.000.000.00 USD bedelle faiz oranı %14 değişkenli 1.dereceden F.B.K müddetli ipotek mevcuttur.11.10.2013 tarih 15084 yevmiye

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBI var)

Adı/Parsel : -/1512
Yüzölçüm : 14.134,00 m2
Ana Taş. Nitelik : SANAYİ BİNASI

Ana Taşınmaz : Ana Taşınmaz
Zemlin No : 22207438
İl / İlçe : İSTANBUL/TUZLA
Kurum Adı : Tuzla TM
Mahalle / Köy Adı : ORHANLI Mah.
Mevkii : ESKİKÖY
Cilt / Sayfa No : 33 / 3200
Kayıt Durum : Aktif

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	PROJESİNDE GÖSTERİLEN 10 OTOLUK OTOPARK YAPININ ORTAK YERLERİNDEN OLUP BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. 18/07/1996 Y. 2949		18/07/1996 - 2949	--
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : M. AYEDAŞ GEN. MÜD. LEHİNE 123,82 M2 LİK KISIMDA DİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR (99 YIL SÜRE İLE 1 YKR BEDELLE) (Başlama Tarihi:30/10/2008, Bitis Tarihi:07/10/2107 - Süre:99 Yıl)	AYEDAŞ	31/10/2008 - 11838	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metreklere	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
107553497	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	14.134,00		Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 10/05/2010 - 5447-	--
ŞBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KİRA ŞERHİ: 22/10/1996 Y. 4215 TEDAŞ LEHİNE TRAFİK MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ OLARAK 99 YILLIĞI 1 TL DANI 99 YIL MÜDDETLE 08/03/2004 Y. 1061 (Başlama Tarihi:08/03/2004 Süre:)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	08/03/2004 - 1061	--		

İpotek

Alınacak	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No:4810058590 Sicil No:431112378694	Hayır	11.000.000,00 USD	faiz oranı %14 / 0 değişkendir	F.B.K.		11/10/2013 - 15084	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Matik Borç	Tescil Tarih / Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Tuzla TM - ORHANLI Mah. 1512 Parsel	1 / 1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11.000.000,00 USD	11/10/2013 / 15084	--			

Rapor Tarihi / Saati : 23.12.2014 11:34

GAYRİMENKULÜN	İLİ	İSTANBUL
	İLÇESİ	TUZLA
	MAHALLESİ	ORHANLI
	MEVKİİ	-
	PAFTA	4
	ADA	-
	PARSEL	1850
	NİTELİĞİ	Depo, Su Deposu ve Arsası
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	25.053,36 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT-SAHİFE	61-5951
	TARİH-CİLT	10.05.2010-5449

1850 parsel üzerinde:

Şerhler Hanesinde:

Kamu haczi: Tuzla Belediyesi'nin 12.08.2013 tarih Ç-20612 sayılı haciz yazısı yazıları ile borç: 21552,96 TL 13.08.2013 tarih 12161 yevmiye

Rehinler Hanesinde:

Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 15.000.000.00 USD bedelle %12,50 Değişken faizli 1.dereceden F.B.K müddetli ipotek mevcuttur. 02.11.2010 tarih 12215 yevmiye

İpotek S/BI Bilgisi		Malik		Tarih/Yevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
S/BI	Açıklama						
Düşünceler							
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBI var)							
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1850				
Zemin No	: 22208093	Yüzölçüm	: 25.053,36 m2				
İl / İlçe	: İSTANBUL/TUZLA	Ana Taş. Nitelik	: Depo, Su Deposu ve Arsast				
Kurum Adı	: Tuzla TM						
Mahalle / Köy Adı	: ORHANLI Mah.						
Mevkii	: 61 / 5951						
Çift / Sayfa No	: Aktif						
Kayıt Durum	: Aktif						
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metreklere	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
107553568	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1AM		25.053,36	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 10/05/2010 - 5449-		
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar					
Şerh	Kamu Hacı : TUZLA BELEDİYE Sİ'nin 12/08/2013 tarih Ç-20612 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 21552,96 TL. (Alacaklı : 0)						
İpotek							
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112378694	Hayır	15,000,000.00 USD	%12,50 Değişken	1 / 0	F.B.K.	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Teslif Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Tuzla TM - ORHANLI Mah. 1850 Parsel	1 / 1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15,000,000.00 USD	02/11/2010- 12215	02/11/2010- 12215		
İpotek S/BI Bilgisi							
S/BI	Açıklama						
	Malik						

GAYRİMENKULÜN	İLİ	İSTANBUL
	İLÇESİ	TUZLA
	MAHALLESİ	ORHANLI
	MEVKİİ	-
	PAFTA	G22B14A1C
	ADA	-
	PARSEL	1990
	NİTELİĞİ	Arsa
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	17.425,92 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT-SAHİFE	80-7880
	TARİH-CİLT	01.10.2013-14486

1990 parsel üzerinde;

Rehinler Hanesinde:

Türkiye Garanti Bankası A.Ş lehine 13.000.000.00 USD bedelle %14 faizli 1.dereceden F.B.K müddetli ipotek mevcuttur. 10.01.2014 tarih 411 yevmiye

Düşünceler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBI var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
 Zemin No : 81085328
 İl / İlçe : İSTANBUL/TUZLA
 Kurum Adı : Tuzla TM
 Mahalle / Köy Adı : ORHANLI Mah.
 Mevkii :
 Cilt / Sayfa No : 80 / 7880
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : -/1990
 Yüzölçüm : 17.425,92 m2
 Ana Taş. Niteelik : Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metreler	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
249095213	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		17.425,92	Satış - 01/10/2013 - 14486-	- -

İpotek

Alınaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VergiNo:8790017566 SicilNo:159422	Hayır	13,000,000.00 USD	%14	1 / 0	F.B.K.	10/01/2014- 411	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

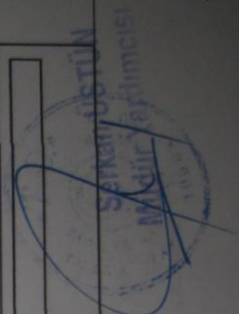
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Tuzla TM - ORHANLI Mah. 1990 Parsel	1 / 1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	13,000,000.00 USD	10/01/2014-411	--

İpotek Ş/BI Bilgisi

Ş/BI	Açıklama	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
	Malik	-	--

Düşünceler



BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

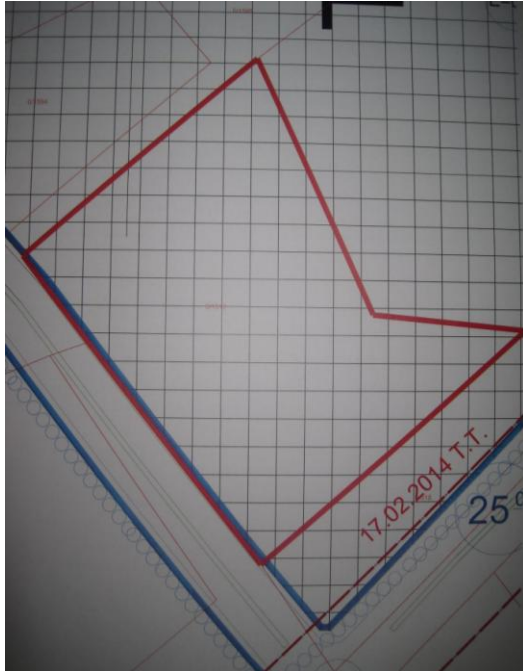
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 19.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında "Sanayi" alanında kalmaktadır.

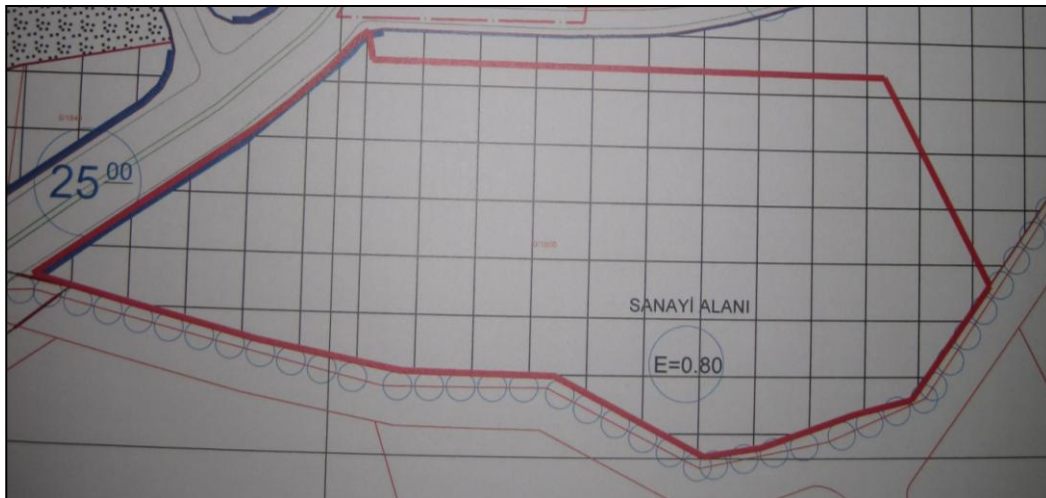
-Emsal 0,80

-Hmax maksimum 2 kat şeklindedir.

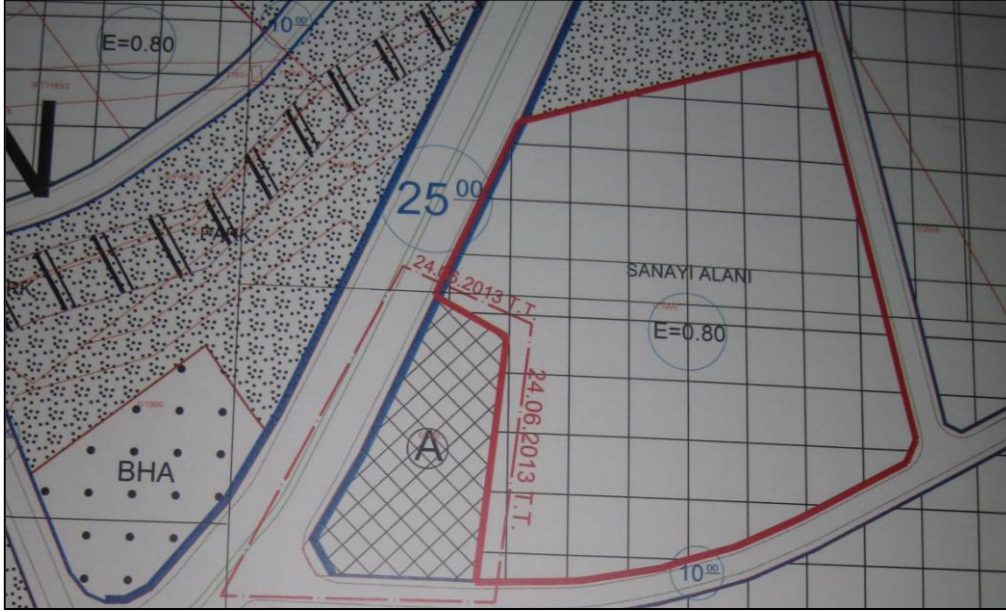
1512 parsel



1850 parsel



1990 parsel



1512 parsel:

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.

1850 parsel:

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
- 0.06.2010 tarih ve 440/10 numaralı “Bekçi Kulübesi” için verilmiş Yapı Ruhsatı

Yapı kullanmaz İzin Belgesi:

- 15.01.2013 tarih 14/13 nolu (203,5 su deposu)
- 15.01.2013 tarih 13/13 nolu (32.482,5 depo)

Yapı Tatil Tutanağı:

Yapılan muntaka 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

1990 Parsel:

Mimari Proje

- 20.05.2014 tarih ve 14/228 sayılı mimari projesi

Yapı Ruhsatı

- 05.06.2014 tarih ve 434/14 numaralı “Sanayi Binaları” için verilmiş Yapı Ruhsatı

*Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğüne 23.12.2014 tarihinde yazılı imar durumu için başvuru yapılmış olup, tarafımıza gönderilen resmi imar durumu ekte yer almaktadır.

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 camekânlıdır.

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.

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.

Değerlemeye konusu taşınmaz 17.425,92 m² yüz ölçümüne sahip G22B14A1C pafta, 1990 parsel "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Parsel dikdörtgene benzer geometrik bir forma sahiptir. Mevcutta parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, parselden hafriyat toprağı alındığı ve toprak alınan alanda duvarın bir kısmının beton ile kaplandığı tespit edilmiştir. Parselin çevresi sınır belirleyici tel-çit, duvar, doğal ayıraç vb. gibi herhangi bir sınır belirleyicisi ile sınırlı değildir. Parselin üç yönden imar yollarına cephesi bulunmakta olup, imar yolları henüz açılmamıştır. Yalnız güneyinde yer alan imar yolu açılmıştır.

İlgili belediyesinden yapılan araştırmaya göre imar arşiv dosyasında 05.06.2014 tarih 434/14 sayılı 48.884 m² alana sahip sanayi binaları için verilen yeni yapı ruhsatı ve 20.05.2014 tarih 14/228 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır.

Bu projeye; 2 bodrum, zemin kat ve açık teras alanından oluşan toplam 48.884 m² alana sahip olduğu öğrenilmiştir.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği üst seviyede olan bir konumda olmaları,
- Bölge genelinde parsellerin çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parsellerin E-80 yan yol üzerinde yer alması.
- 1512 ve 1850 parsellerde iskânlı yapıların olması
- Parsellerin TEM otoyoluna ve bağlantı yollarına yakın konumda yer alması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Bölgedeki çok sayıda OSB ve sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- Taşınmazların yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması ve çevredeki yolların bakımsız olması,
- 1850 parselin üzerinde projesinden farklı olarak depolama alanının dışında 2 katlı prefabrik yapının yapılması ve parsel üzerinde yer alan prefabrik yapı için yapı tatil tutanağının düzenlenmesi
- 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 getiriyi sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 4 pafta, 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.

Değerleme konusu 4 pafta, 1850 numaralı parsel imar planında “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır. En etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımındır.

Değerleme konusu 1990 parsel imar planında “ Sanayi Alanı”nda kalmaktadır. En etkin ve verimli kullanımı, mevcut imar durumuna uygun olarak “**Sanayi**” amaçlı olarak kullanılmalıdır.

EMSALLER

Emsal 1: Konu mülklere yakın konumda yer alan E: 0,80, yapılaşmasına sahip olan 3000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa 1.500.000 USD (3.487.650 TL) bedel ile satılıktır. (500USD/m² - 1.162 TL/m²)

Tel: 0 262 727 32 61

Emsal 2: Konu mülklere yakın konumda yer alan E:0,80, sanayi imarlı 5022 m² alana sahip arsa 2.260.000 USD (5.254.726 TL) bedel ile satılıktır. (450USD/m² - 1.046 TL/m²)

Tel: 0 216 304 04 44

Emsal 3: Konu mülklere yakın konumda yer alan Emsal: 0,80 yapılaşmasına sahip olan 31000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa 15.500.000 USD (36.039.050 TL) bedel ile satılıktır. (500USD/m² - 1.162 TL/m²)

Tel: 0 216 304 13 94

Emsal 4: Konu mülkler ile aynı bölgede konumlu, 420 m² kapalı alana sahip depo 750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.(1.758 TL/m²)

Tel: 0 262 751 47 37

Emsal 5:

Konu mülkler ile aynı bölgede konumlu, 5500 m² kapalı alana sahip 4.900.000 USD (11.392,990 TL)bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.(890 USD/m²- 2.069 TL/m²)

TEL: 0 531 609 53 00

Emsal 6:

Konu mülkler ile aynı bölgede konumlu, 5500 m² kapalı alana sahip 5.000.000 USD (11.625,500 TL)bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.(909 USD/m²- 2.113 TL/m²)

TEL: 0 531 609 53 00

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, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

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

Bölgede sanayi ve depolama imarlı arsaların m² satış fiyatlarının 1.000,-TL/m² ile 1.200,-TL/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

Bölgede yer alan sanayi ve depolama amaçlı kullanılan binaların satış değerleri 1.700 TL/m² - 2.200TL/m² arasında değiştiği görülmüştür.

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

1512 parsel için;

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın m² değerinin **2.000 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

$$18.576,29 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ TL/m}^2 = 37.152,951 \text{ TL} \sim \mathbf{37.150.000 \text{ TL}}$$

Maliyet Bedeli Yöntemi:

<u>Arsa Değeri:</u> 14.134 m ² X 1250 TL/m ² = 17.667.500 TL
<u>Yapı Değeri:</u> 18.576,29 m ² X 500 TL/m ² X 0,90(Yıpranma Payı) = 8.359.330 TL
Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
Arsa Değeri + Yapı Değeri + %40 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
(17.667.500 TL + 8.359.330 TL) x 1.40 = 36.437.562 TL ~36.440.000 TL

Söz konusu parselin değerlemesinde Emsal Karşılaştırma yöntemi dikkate alınmıştır.

1850 parsel için;

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın m² değerinin **1.600 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$33.424,36 \text{ m}^2 \times 1.600 \text{ TL/m}^2 = 53.478.976 \text{ TL} \sim \mathbf{53.475.000 \text{ TL}}$$

Maliyet Bedeli Yöntemi:

Arsa Değeri: 25.053,36 m ² X 900 TL/m ² = 22.548.024 TL
Yapı Değeri: 33.424,36 m ² X 500 TL/m ² X 0,90(Yıpranma Payı) = 15.040.962 TL
Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
Arsa Değeri + Yapı Değeri + %40 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
(22.548.024 TL + 15.040.962 TL) x 1.40 = 52.624.580 TL ~52.625.000 TL

Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği ve oluşan **850.000 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 m² satış değerinin **1.600 TL/m²** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Söz konusu parselin değerlemesinde Emsal Karşılaştırma yöntemi dikkate alınmıştır.

1990 parsel için;

Arsa Değeri:

17.425,92 m² x 800 TL = 13.940.736 TL olup, **13.940.000 TL değer takdir edilmiştir.**

Maliyet Yöntemine Göre:

Bina Maliyeti: *48.884 m² x 550 TL/m²** =26.886.200 TL olup 26.886.000TL

Ciro: *48.884 m² x 1.800TL/m²= 87.991.200TL olup 87.991.000TL

Ciro= (Arsa+Bina) Maliyet x %40 (yatırımcı kar ve maliyeti)

87.991.000TL= (Arsa maliyeti + 26.886.000 TL)x %40

=43.646.428,57 TL olup 43.646.428 TL dir.

*İmar müdürlüğünde yer alan imar arşiv dosyasında 05.06.2014 tarih 434/14 sayılı yapı ruhsatı 48.884 m² için alınmış olup, ruhsat üzerindeki bilgiler kabul edilmiştir.

**2014 yılı 3A sınıfı yapı yaklaşık maliyet bedeli bina değeri için dikkate alınmıştır.

Söz konusu parselin değerlemesinde Emsal Karşılaştırma yöntemi dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 10. SONUÇ

Konu mülklerin 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 taşınmazların takbis kayıtlarına Ayedaş kira şerhi, ipotek ve Kamu haczi bulunmaktadır. Söz konusu parselin üçüncü kişilere devri, alım satımı öncesi Kamu haczinin kaldırılması gerekmektedir. Taşınmazın takyidat kısmında yer alan İlgili şerh TEDAŞ kurumunun rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde" Sanayi binası, depo, su deposu ve arsası" olarak yer almasında GYO tebliğine göre herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş lehine ve Türkiye Garanti Bankası A.Ş lehine ipoteği bulunmakta olup, GYO tebliğinin 22 madde 1. fıkrası e bendine göre; Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gerekli olup, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde" Sanayi binası, depo, su deposu ve arsası" olarak yer almasında GYO tebliğine göre herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi;

<p>4 pafta 1512 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;</p>	<p>4 pafta 1850 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;</p>	<p>G22B14A1C pafta 1990 parsel alanı için toplam değer;</p>
<p><u>Yasal Durum Değeri</u> <u>KDV HARİÇ DEĞERİ;</u> 37.150.000 TL (Otuzyedimilyonyüzellibintürklirası) (15.959.960 USD – 13.085.593 €) Takdir edilmiştir.</p>	<p><u>Yasal Durum Değeri</u> <u>KDV HARİÇ DEĞERİ;</u> 53.475.000 TL (Elliüçmilyondörtüyüz yetmişbeşbintürklirası) (22.973.321 USD – 18.835.857 €) Takdir edilmiştir.</p>	<p><u>Yasal Durum Değeri</u> <u>KDV HARİÇ DEĞERİ;</u> 13.940.000 TL (Onüçmilyondokuzyüz kırkbinTürklirası) (5.988.744 USD – 4.910.179 EUR) Değer takdir edilmiştir.</p>
<p><u>KDV DAHİL DEĞERİ;</u> 43.837.000 TL (Kırküçmilyonsekiyüzoyuzyedibintürklirası) (18.832.753 USD – 15.441.000 €) Takdir edilmiştir.</p>	<p><u>KDV DAHİL DEĞERİ;</u> 63.100.500 TL (AltmışüçmilyonyüzbinbeşyüzTürklirası) (27.108.519 USD – 22.226.312 €) Takdir edilmiştir.</p>	<p><u>KDV DAHİL DEĞERİ;</u> 16.449.200 TL (onaltımilyondörtüyüz kırkdokuzbinikiyüzTürklirası) (7.066.718 USD – 5.794.011 EUR) Değer takdir edilmiştir.</p>

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 30.12.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2.3277 – 1€= 2,8390 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

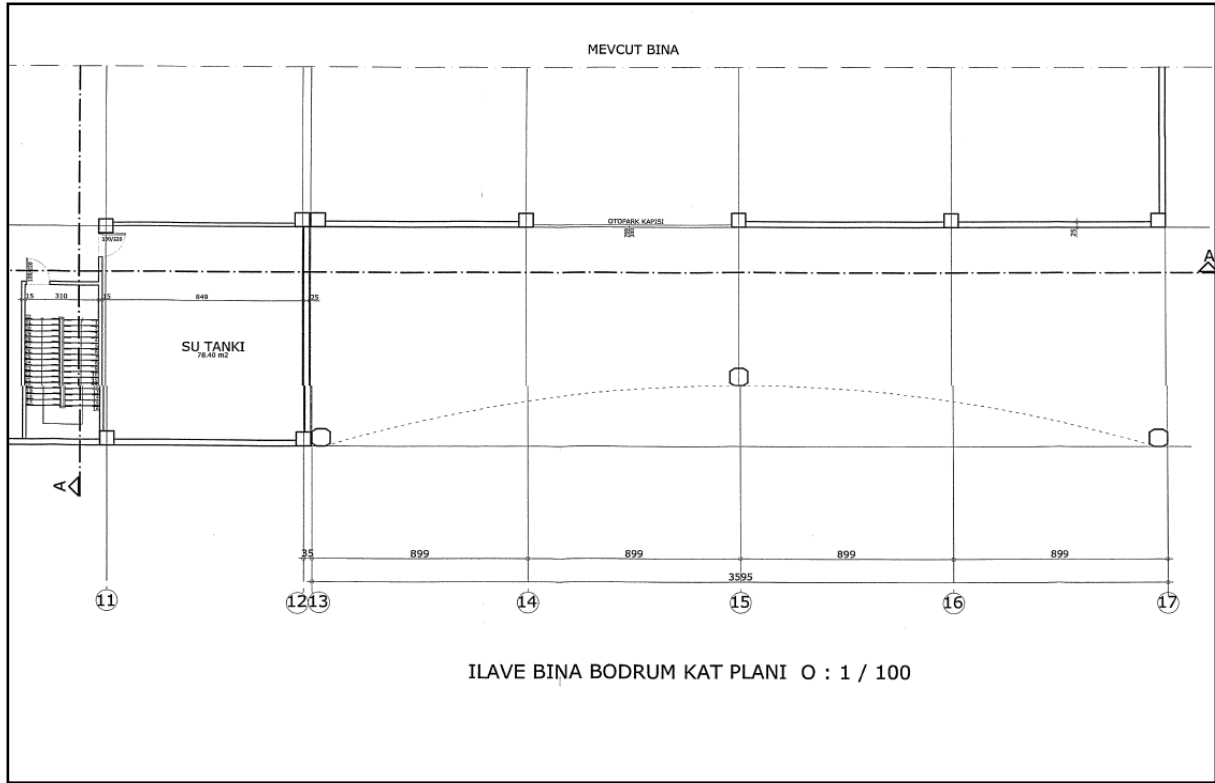
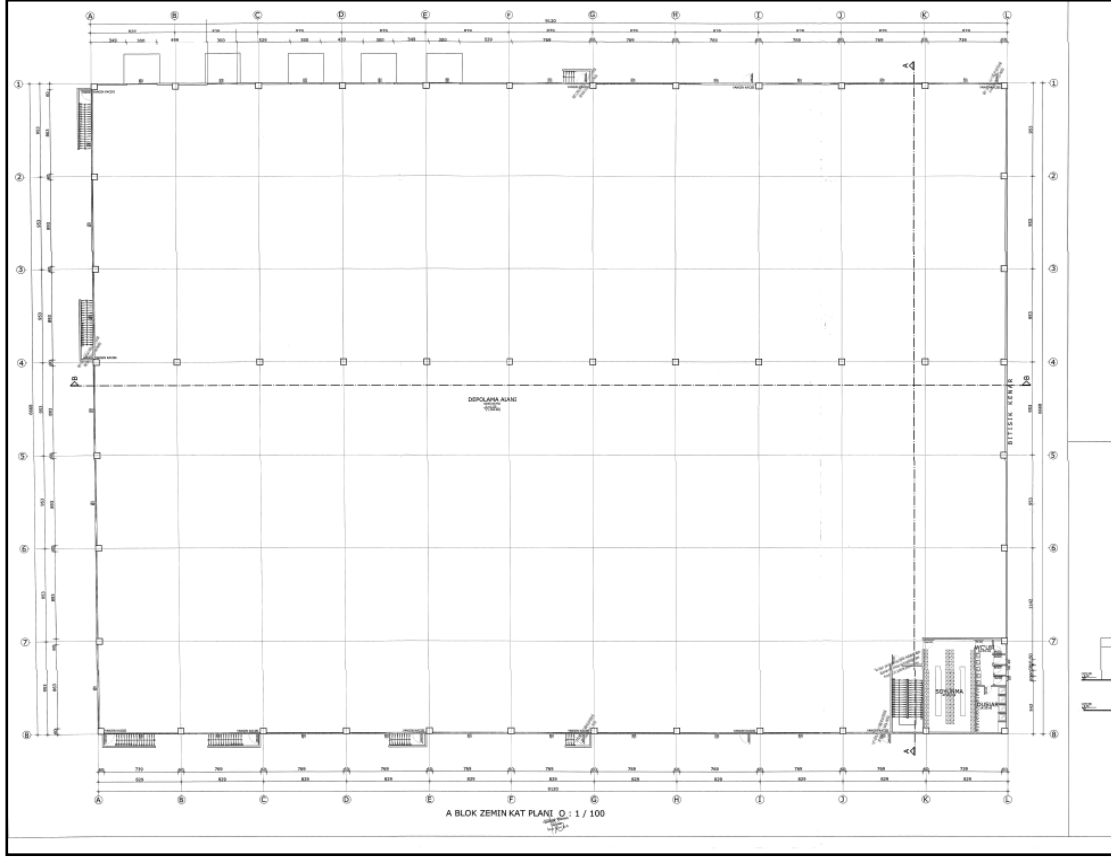
1512 Parsel

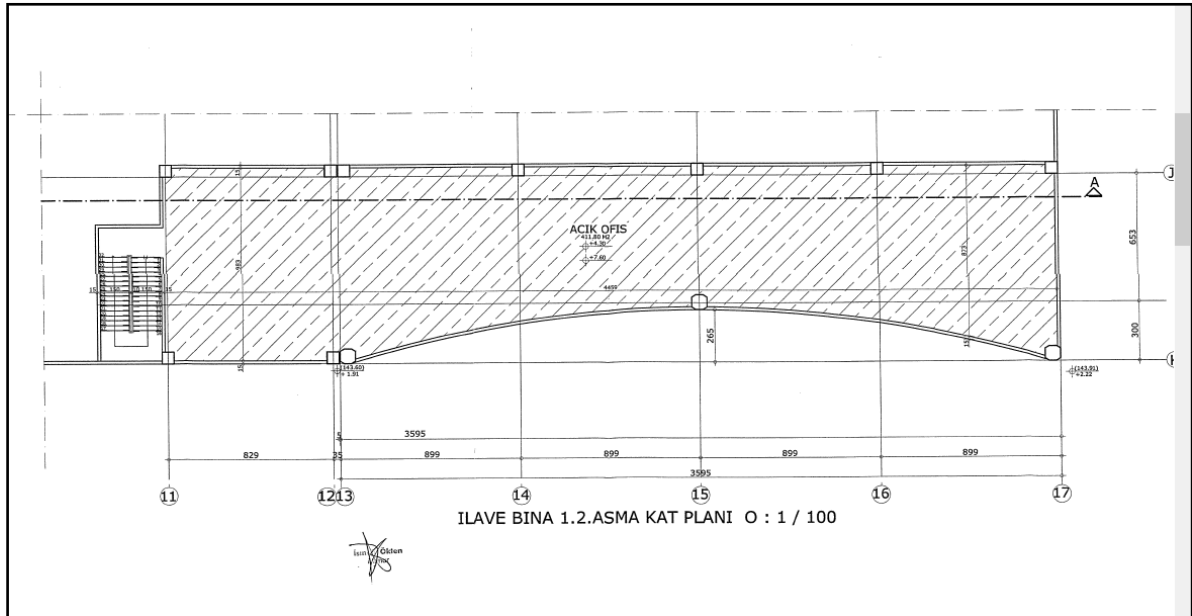
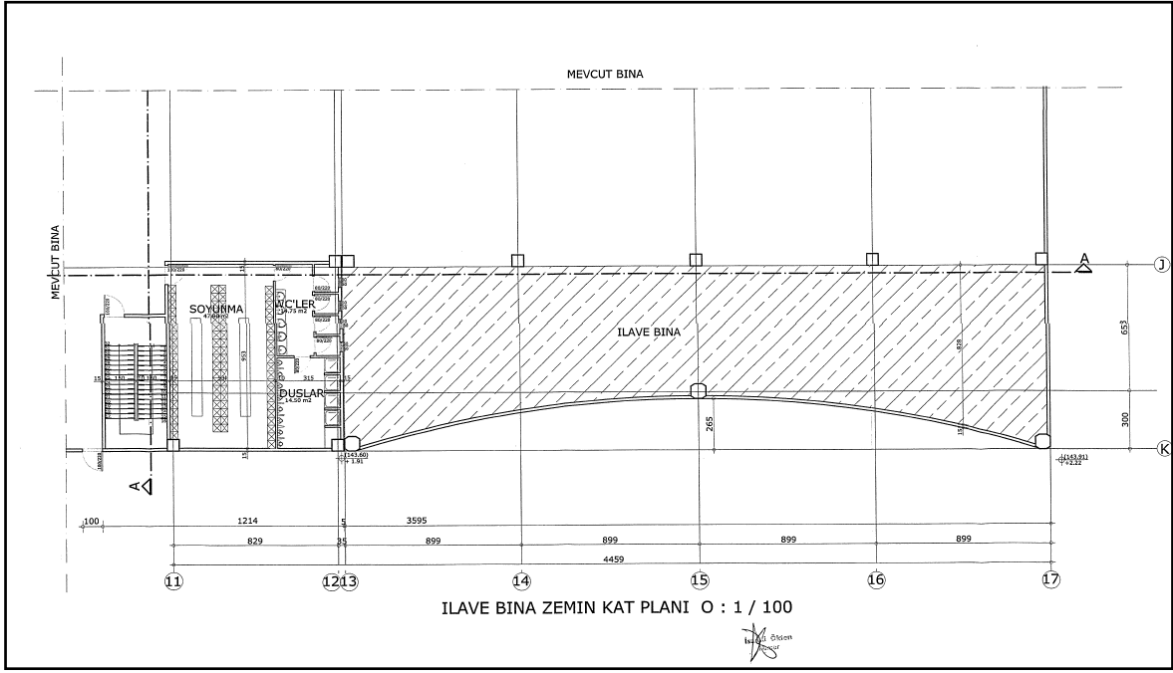




YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 000052 07												
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Taahhüt <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforajlı <input type="checkbox"/> İstinat durumu <input type="checkbox"/> Bahçe düzeni <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi 25.06.2007		4. Ruhsat no 57								
5. Parçeli no 4		6. Ada no		7. Parsel no 1512										
8. İmar planı onay tarihi 16.06.2004		9. Parselasyon onay tarihi 06.04.2006		10. İmar durumu tarihi ve no 08.05.2006 / 220										
11. Parselin kültürel amaçlı vs. alanı (m ²) SANAYİ 14134m²		12. Tapu tesvi belgesi varken kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tesvi belgesi tarihi ve no 16.03.2006 / 1867										
14. Zemin etüdü onay tarihi 15.05.2006		15. CED raporu onay tarihi		16. Parçeleman inşaatı başlangıç tarihi 09/2006		17. Parçeleman inşaatı bitişme tarihi 09/2007		18. Ruhsatın geçersizlik tarihi 09/2011						
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN										
19. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC. A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC. A.Ş.		25. Hukuki durumu Anonim Şirket		34. Adı soyadı, unvanı		35. Oda sicil no.						
20. Bölge içindeki vergi idaresi Cumhuriyet		26. Kurum sicil no 74236		27. Rağbi okulağı vergi dizi Cumhuriyet		28. Vergi dairesi sicil no 7350191735		30. Sırtı tesviç no		37. Oda belge no.				
31. Vergi dairesi sicil no 7350191735		29. Sicil no sicil no		33. sicil no		31. Mükemmellek karar no		38. Sigorta sicil no.		36. Sığartma tarihi ve no.				
22. Adres Abderrahman Gazi Mh E Cad.No:6 Sarımsaklı / KARTAL		23. İmar Abderrahman Gazi Mh Elmas Cad.No:6 Sarımsaklı / KARTAL		32. Adres Abderrahman Gazi Mh Elmas Cad.No:6 Sarımsaklı / KARTAL		33. İmar Abderrahman Gazi Mh Elmas Cad.No:6 Sarımsaklı / KARTAL		40. Adres		41. İmar				
43. Üst blok sayısı		44. Kat sayısı (m ²)		45. Sırtı yapı sayısı		46. Yalıtım yapı sayısı		47. Fahişi alan alanı (m ²) 8736.81		48. Toplam alan alanı (m ²)				
mevcut Blok		1		12163.42		49. Yapılaşma kat sayısı		50. Toplam kat sayısı		51. Yapı inşaat alanı (m ²) Sıra 5010,39 Mevcut - 12163,42		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 17473.62		
ilave		1		5310.20		53. Yapının kat sayısı (her kat için)		54. Yapının kat sayısı (her kat için)		55. Yapının kat sayısı (her kat için)		56. Katın kat sayısı		
				12 no		12 no		2		2		-		
				12 no		12 no		III		III		A		
Toplam		2		17473.62		334		63		63		64		
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER														
65. ISITMA SİSTEMİ			67. TESİSATLAR			68. ORTAK KULLANIM ALANLARI			70. YAPIM SİSTEMLERİ			71. KULLANILAN MALZEME		
<input type="checkbox"/> Lüksler yerel katlarda <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Hali kalorifer <input type="checkbox"/> Dışarıdan kalorifer <input type="checkbox"/> Sobes <input type="checkbox"/> Nişan			<input type="checkbox"/> Yangın tesviti <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma tes <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fesatör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arama			<input type="checkbox"/> Koridor <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Ötörnek <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Otan depo <input type="checkbox"/> Kapatı alanı <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuvvet suyu <input type="checkbox"/> Sifir suyu			<input type="checkbox"/> Yığma (Rafri) <input checked="" type="checkbox"/> Beton (Kırkasa) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Taneli kâğıt <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik			<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Haff panel <input type="checkbox"/> Tap <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kireç <input type="checkbox"/> Döşeme		
66. YAKIT CİNSİ			68. SICAK SU									72. DÖŞEME		
<input type="checkbox"/> Sıvı yakıt <input type="checkbox"/> Gaz yakıt <input type="checkbox"/> Fuel oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/>			Tente Şekli <input type="checkbox"/> Yalıtım Cinsi <input type="checkbox"/> Tam otomatik <input type="checkbox"/> Dış gaz <input type="checkbox"/> Söbelen <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel oil <input type="checkbox"/> Güneş enerjili <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Mükerrer <input type="checkbox"/> Kar-Tuval <input type="checkbox"/> Termal									<input type="checkbox"/> Çelik kap <input type="checkbox"/> Marmer Döşeme <input type="checkbox"/> Antrasit <input type="checkbox"/> Ahşap		
YAPI PROJELERİ														
73. Çizim tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no		76. Sırtı tesviç no		77. Oda belge no		78. Adres		79. İmar		
Mevki		ZEL'YNEP DÜZTAŞ KIYAK		32795		34-4642		KRT/051 362-P		23 Nisan Cad. Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST.		Tarih		
Sıra		Kerem GÜÇLÜ		41671		34-2907		KK 4854		23 Nisan Cad. Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST.		Tarih		
Eski no		A.FÜSUN COŞAN		13814		34/345350032 722		KDT-610		Hasan Kamil Sporel Sok 23/3 Kızıltoprak / İST		Tarih		
Mevki		MEHMET KAYA		8821		265		KD-0535		Hasan Kamil Sporel Sok 23/3 Kızıltoprak / İST		Tarih		
İP/01294														

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 01010153		011	
ORHANLI BELEDİYESİ		<input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İmar <input type="checkbox"/> Kat katmanı <input type="checkbox"/> Tabii <input type="checkbox"/> Kullanan değişikliği <input type="checkbox"/> Pasaport <input type="checkbox"/> İmarat durumu <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı		1. Ruhsat tarihi: 29.06.2007 2. Adı no: 52 3. Parsel no:	
İSTANBUL		A. İmar planı onay tarihi: 16.06.2004		B. Proje onay tarihi: 06.04.2006	
TUZLA		11. Parçanın katmanlı onayı ve alanı (m ²):		12. Tapu tesviye bilgisi seron sayısı: 08.05.2006 / 220	
ORHANLI BELEDİYESİ		14. Zemin etkiyi onay tarihi: SANAYİ 14134m ²		13. Tapu tesviye bilgisi tarihi ve no: TUZLA TAPU SİCİL MÜD. 15.03.2006 / 1867	
ORTA		15. ÇED raporu onay tarihi:		16. Planlanan inşaat toplamı (m ²):	
ORTA MAH		17. Planlanan inşaat değeri (TL):		18. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 06.2007	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı: REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı: REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		25. Hukuki durumu: Anonim Şirket	
20. Başlı odayı vergi dairesi: Cumhuriyet		26. Kurum sicil no: 74236		27. Başlı odayı vergi da: Cumhuriyet	
21. Vergi kimliği sicil no: 7350191735		28. Sicil no: 7350191735		29. Vergi dairesi sicil no:	
22. Adres: Abdurrahman Gazi Mh Elmas Cad.No:8 Sarıyer / KARTAL		32. Adres: Abdurrahman Gazi Mh Elmas Cad.No:8 Sarıyer / KARTAL		30. Adres:	
33. İşletme alanı (m ²):		34. Daire sayısı: 1		35. Yalıtım taban alanı (m ²): 8736,01	
36. Daire sayısı: 1		37. Yalıtım taban alanı (m ²): 12163,42		38. Tapu inşaat alanı (m ²):	
39. İlave: 1		40. İlave alan (m ²): 5310,20		39. İlave alan (m ²):	
41. Toplam: 2		42. Toplam alan (m ²): 17473,62		40. Toplam inşaat alanı (m ²): 17473,62	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
66. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. DİRTAK KULLANILAN ALANLARI	
<input type="checkbox"/> Utanırım odunlu kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Oda içi kaloriferi <input type="checkbox"/> Sobalı <input type="checkbox"/> Hissalı		<input type="checkbox"/> Yangın tesviye <input checked="" type="checkbox"/> Hidroforlu tesisat <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Pasaport <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Pano alanı <input checked="" type="checkbox"/> Çiğneme <input checked="" type="checkbox"/> Çiğneme <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Açık alan <input checked="" type="checkbox"/> Dışık alan <input type="checkbox"/> Kapalı alan <input type="checkbox"/> Bekletme alanı <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Sığma suyu	
68. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Puff yakıt <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Gaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Diğeri		<input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Solenoid <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Aküpano <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> Şakir (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Taneli kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yarı otomatik dökme <input type="checkbox"/> Kumpaslı <input type="checkbox"/> Prototip	
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME		73. YAPIM SİSTEMİ	
<input type="checkbox"/> Beton <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kiremit <input type="checkbox"/> Çizelme		<input type="checkbox"/> Plak <input type="checkbox"/> Marmar <input type="checkbox"/> Seramik <input type="checkbox"/> Ahşap		<input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kiremit <input type="checkbox"/> Çizelme	
YAPI PROJELERİ					
74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Adres	
ZEYNEP DÜZTAŞ KIYAK		32799		23 Nisan Cad. Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST.	
KEMAN GÜÇLÜ		41671		23 Nisan Cad. Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST.	
A.FÜSUN COŞAN		13814		Hasan Kamil Sporel Sok 23/3 Kızıltoprak / İST	
MEHMET KAYA		8821		Hasan Kamil Sporel Sok 23/3 Kızıltoprak / İST	





1850 parsel



YAPI RUPSATI

1. Proje adı: 17.08.2012 2. Proje no: 434/12 3. Proje alanı: 20.000 m² 4. Proje alanı: 20.000 m² 5. Proje alanı: 20.000 m² 6. Proje alanı: 20.000 m² 7. Proje alanı: 20.000 m² 8. Proje alanı: 20.000 m² 9. Proje alanı: 20.000 m² 10. Proje alanı: 20.000 m² 11. Proje alanı: 20.000 m² 12. Proje alanı: 20.000 m² 13. Proje alanı: 20.000 m² 14. Proje alanı: 20.000 m² 15. Proje alanı: 20.000 m² 16. Proje alanı: 20.000 m² 17. Proje alanı: 20.000 m² 18. Proje alanı: 20.000 m² 19. Proje alanı: 20.000 m² 20. Proje alanı: 20.000 m² 21. Proje alanı: 20.000 m² 22. Proje alanı: 20.000 m² 23. Proje alanı: 20.000 m² 24. Proje alanı: 20.000 m² 25. Proje alanı: 20.000 m² 26. Proje alanı: 20.000 m² 27. Proje alanı: 20.000 m² 28. Proje alanı: 20.000 m² 29. Proje alanı: 20.000 m² 30. Proje alanı: 20.000 m² 31. Proje alanı: 20.000 m² 32. Proje alanı: 20.000 m² 33. Proje alanı: 20.000 m² 34. Proje alanı: 20.000 m² 35. Proje alanı: 20.000 m² 36. Proje alanı: 20.000 m² 37. Proje alanı: 20.000 m² 38. Proje alanı: 20.000 m² 39. Proje alanı: 20.000 m² 40. Proje alanı: 20.000 m² 41. Proje alanı: 20.000 m² 42. Proje alanı: 20.000 m² 43. Proje alanı: 20.000 m² 44. Proje alanı: 20.000 m² 45. Proje alanı: 20.000 m² 46. Proje alanı: 20.000 m² 47. Proje alanı: 20.000 m² 48. Proje alanı: 20.000 m² 49. Proje alanı: 20.000 m² 50. Proje alanı: 20.000 m² 51. Proje alanı: 20.000 m² 52. Proje alanı: 20.000 m² 53. Proje alanı: 20.000 m² 54. Proje alanı: 20.000 m² 55. Proje alanı: 20.000 m² 56. Proje alanı: 20.000 m² 57. Proje alanı: 20.000 m² 58. Proje alanı: 20.000 m² 59. Proje alanı: 20.000 m² 60. Proje alanı: 20.000 m² 61. Proje alanı: 20.000 m² 62. Proje alanı: 20.000 m² 63. Proje alanı: 20.000 m² 64. Proje alanı: 20.000 m² 65. Proje alanı: 20.000 m² 66. Proje alanı: 20.000 m² 67. Proje alanı: 20.000 m² 68. Proje alanı: 20.000 m² 69. Proje alanı: 20.000 m² 70. Proje alanı: 20.000 m² 71. Proje alanı: 20.000 m² 72. Proje alanı: 20.000 m² 73. Proje alanı: 20.000 m² 74. Proje alanı: 20.000 m² 75. Proje alanı: 20.000 m² 76. Proje alanı: 20.000 m² 77. Proje alanı: 20.000 m² 78. Proje alanı: 20.000 m² 79. Proje alanı: 20.000 m² 80. Proje alanı: 20.000 m² 81. Proje alanı: 20.000 m² 82. Proje alanı: 20.000 m² 83. Proje alanı: 20.000 m² 84. Proje alanı: 20.000 m² 85. Proje alanı: 20.000 m² 86. Proje alanı: 20.000 m² 87. Proje alanı: 20.000 m² 88. Proje alanı: 20.000 m² 89. Proje alanı: 20.000 m² 90. Proje alanı: 20.000 m² 91. Proje alanı: 20.000 m² 92. Proje alanı: 20.000 m² 93. Proje alanı: 20.000 m² 94. Proje alanı: 20.000 m² 95. Proje alanı: 20.000 m² 96. Proje alanı: 20.000 m² 97. Proje alanı: 20.000 m² 98. Proje alanı: 20.000 m² 99. Proje alanı: 20.000 m² 100. Proje alanı: 20.000 m²	
---	--

Başvuru

Yapı Mülkiyeti

Satış Şartları

Özellikler

Teknik Özellikler

Proje Meclisinin

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ															
1. Belgeyi veren kurum TUZLA BELEDİYESİ				9. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni				10. Belgenin onay tarihi 15.01.2013		11. Belge no. 14/13					
2. Belge verilen yapının adresi İSTANBUL İlçe: TUZLA Bucak: KÖY: Belediye: TUZLA BELEDİYESİ Mahalle: ORTA Mahalle tanımlama kodu: 10				12. Belgeye esas ruhsat <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.EK Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input checked="" type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İstisnal duvar <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.				13. İlk yapı ruhsatı tarihi 26.06.2007		14. İlk yapı ruhsatı no. 58		15. Son yapı ruhsatı tarihi 17.08.2012		16. Son yapı ruhsatı no. 434/12	
3. Parça no. G22B13R2D				4. Ada no. 0				5. Parsel no. 1850							
6. Blok no. D				17. Yenileme ruhsatı tarihi				18. Yeniden ruhsat tarihi							
7. Kameraların izni ile belge verilen bağımsız bölüm				8. Daha önce izni kullanma izni alınan bağımsız bölüm				19. Tadilat ruhsatı tarihi		20. İmar planı onay tarihi 16.06.2004					
21. İmar durumu tarihi 2012/3429				22. İmar durumu no. 2012/3429				23. Zemin etüdü onay tarihi 14.06.2007		24. ÇED raporu onay tarihi 21.08.2012					
25. Tapu tescil belgesi tarihi 02.11.2010				26. Tapu tescil belgesi no. 12215				27. Tapu tescil belgesi veren kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi					
29. Parselin kullanma amacı SANAYİ				30. Parselin alanı(m ²) 25053,36											

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11668115470	36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ÇAVUŞOĞLU YAPI END. TAHAH. TİC. LTD. ŞTİ. 11650116034	46. Adı soyadı, unvanı NURKAN BAYKARA İNŞAAT MÜHENDİSİ
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı	37. Oda sicil no. 78291	47. TC kimlik no. 19214222788
33. Vergi kimlik no. 11668115470	38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MİTHATPAŞA VERGİ DAİRESİ	48. Oda sicil no. 34.KADIKÖY.7878
34. Adres REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. SANDIKCIYI SAKALAN CAD. NO:23 SANCAKLI / İSTANBUL Sultanbeyli V.D. : 064 1017	40. Sigorta sicil no. 41. Sözleşme tarihi 28.06.2010	49. Sigorta sicil no. 50. Sözleşme tarihi 13.04.2012
42. Sözleşme no. 16524	43. Yapı müteahhidi yetki belge no.	51. Sözleşme no. 0
44. Sicile esas adres ZUMRİ CAD. NO:31/46 ÇANKAYA/ANKARA	45. İmza ÇAVUŞOĞLU YAPI END. TAHAH. TİC. LTD. ŞTİ. Atatürk Caddesi No:77 Kat:9 Ataşehir / İSTANBUL Kozyatağı V.D.: 232 003 38 72	52. Adres AT CAD. FAİK BEY APT NO:273 D:6 CADEBOSTAN-KADIKÖY/İSTANBUL
		53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler					
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları (12523) Sü deposu	55. Bağımsız bölüm sayısı 1	56. Yüzölçümü (m ²) 203,5	57. Benzer yapı sayısı 1	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1	59. Yapıda konut birim(daire) sayısı 0	60. Yapının taban alanı(m ²) 0,01	61. Yapı inşaat alanı(m ²) 203,5	
			62. Toplam yapı sayısı 3	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	64. Toplam konut birim(daire) sayısı 0	65. Toplam taban alanı(m ²) 16102,6	66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 32701	
			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 0	69. Yapının toplam kat sayısı 1	70. İlave kat sayısı 0		
			71. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 4,8	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 0	73. Yapının toplam yüksekliği(m) 4,8	74. İlave kat yüksekliği(m) 0		
			75. Yapının sınıfı III	76. Yapının grubu B	77. 1 m ² maliyeti (TL) 560	78. Yapının maliyeti (TL) 113960	79. Yapının arsa değeri (TL) 4304167,25	
					80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 4418127,25	81. Form düzenlenen kamun maliyeti (TL) 113960		

Yapının Teknik Özellikleri															
82. Isıtma sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtılmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sobası <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input checked="" type="checkbox"/> 7. YOK				88. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				89. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kıpırcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. TEKNİK HACİM				90. Yapının Taşıyıcı Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. Yiğme (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.			
83. Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi <input type="checkbox"/> 1. Kalı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fossil-öl <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. YOK				84. Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörlü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mütarek <input type="checkbox"/> 6. YOK				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fossil-öl <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kalı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. YOK				86. İşme Suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik			
87. Atık Su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik								89. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Brikit <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak Kır <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 6.							

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenilmesinin, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projisinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Bütün Kısımların İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi	94. Belge no.	95. Blok no.	96. Bağımsız bölüm no.	97. Konutun salın dahil oda sayısı							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				98. Daire sayısı							
				99. Parke olan daire sayısı							
				100. Bir dairenin yüzölçümü							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeli verilen kurum: TUZLA BELEDİYESİ		9. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi kullanım izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		10. Belgenin onay tarihi: 15.01.2013		11. Belge no: 13/13	
2. Belge verilen yapının adresi: İSTANBUL		12. Belgeye esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici		<input checked="" type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Doğru <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforaj <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat		<input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 15.İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.	
3. Pafta no: G22B1382D		4. Ada no: 0		5. Parsel no: 1850		6. Blok no: A-B-C	
7. Kişinin kullanım izni ile belge verilen bağımsız bölüm:		8. Daha önce kullanım izni alan bağımsız bölüm no:		23. Zemin etüdü onay tarihi: 14.06.2007		24. ÇED raporu onay tarihi: 21.06.2012	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum: TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi:		29. Parsel kullanım amacı: SANAYİ		30. Parselin alanı(m ²): 25053,36	

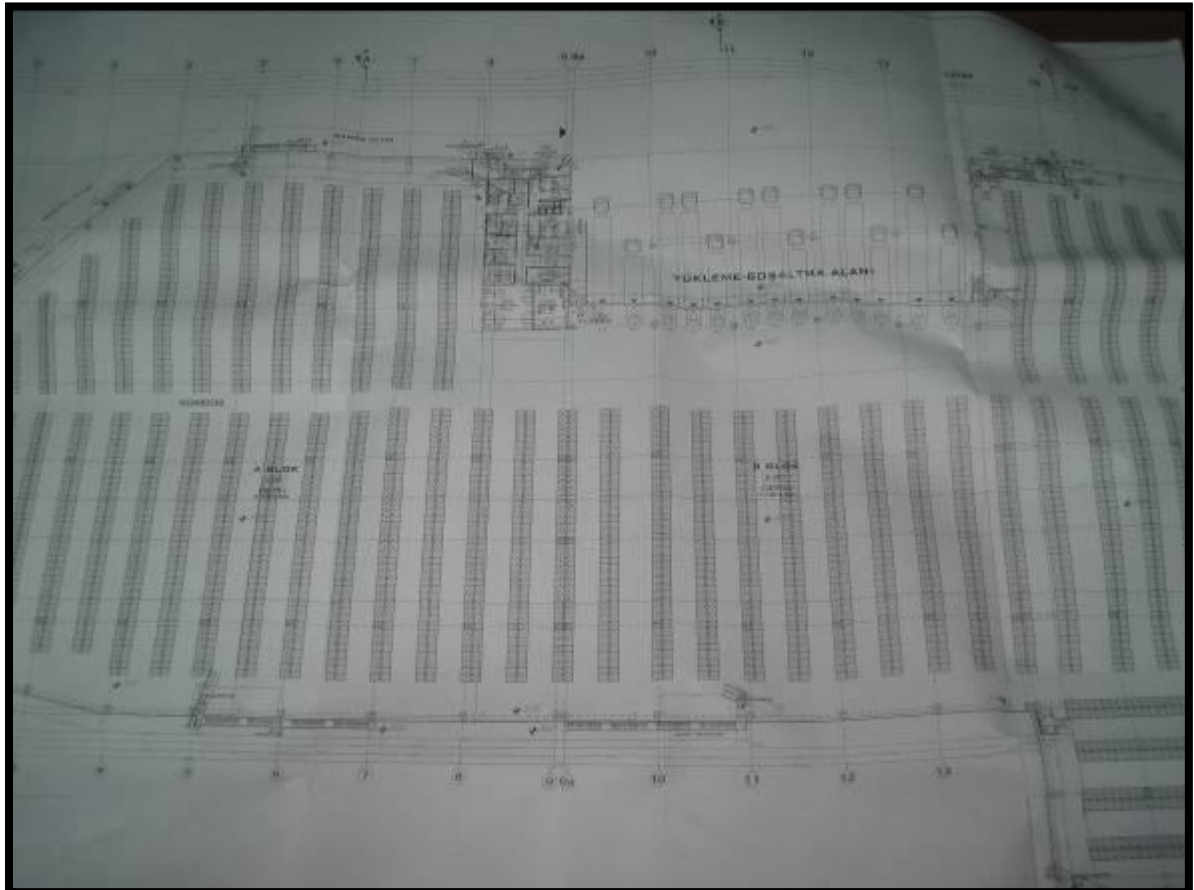
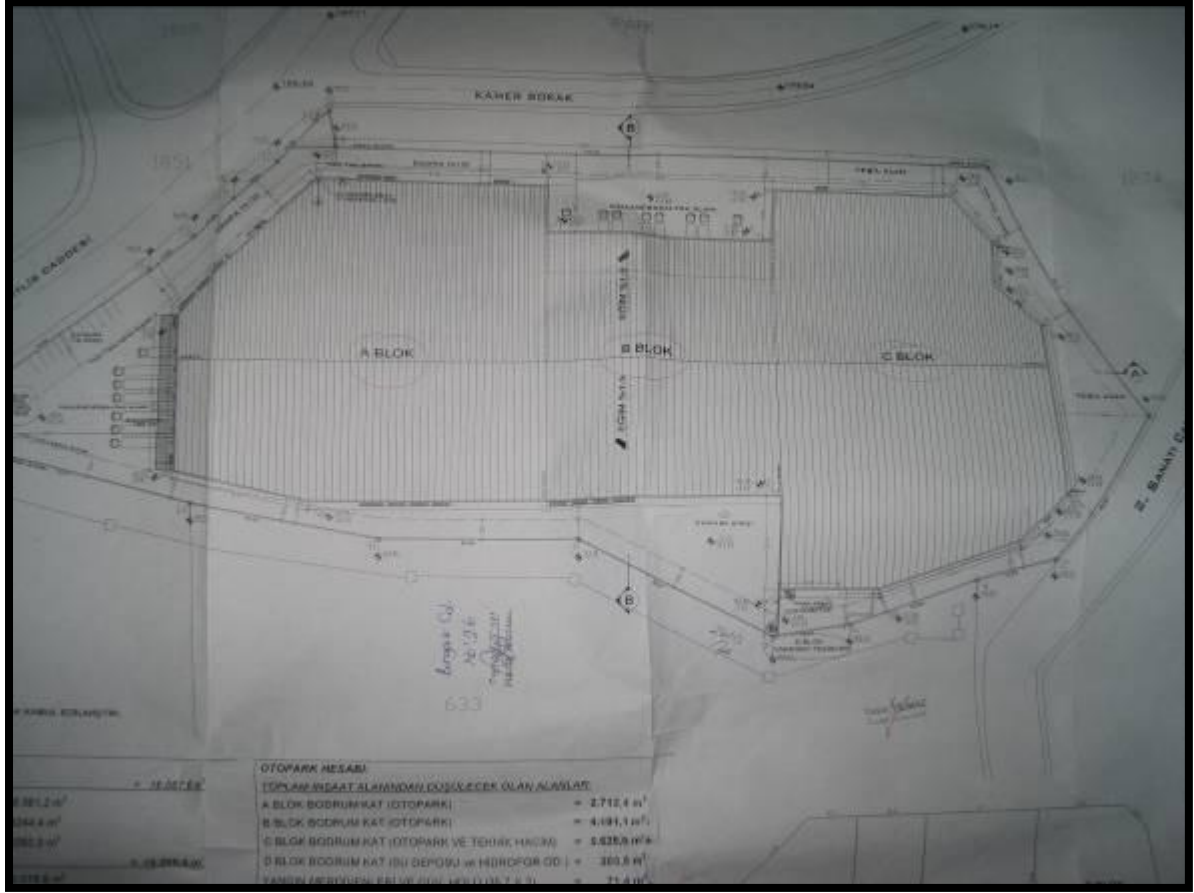
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11668115470		Yapı Müteahhidinin 36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ÇAVUŞOĞLU YAPI END. TAHAH. TİC. LTD. ŞTİ. 11650116034		Şantiye Şefinin 46. Adı soyadı, unvanı NURKAN BAYKARA İNŞAAT MÜHENDİSİ	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		37. Oda sicil no: 78251		47. TC kimlik no: 19214222788	
33. Vergi kimlik no: 11668115470		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MİTHATPAŞA VERGİ DAİRESİ		39. Vergi kimlik no: 2320033872	
34. Xerox		40. Sigorta sicil no: 0		41. Sözleşme tarihi: 28.06.2010	
42. Sözcüme no: 16524		43. Yapı müteahhidi yetki belge no:		44. Sicile esas adres: İZMİR CAD. NO:31/46 ÇANKAYA/ANKARA	
45. İmza: ÇAVUŞOĞLU YAPI END. TAHAH. TİC. LTD. ŞTİ.		46. Adres: BAĞDAT CAD. FAİK BEY APT. NO:273 D:6		47. Sözleşme no: 0	

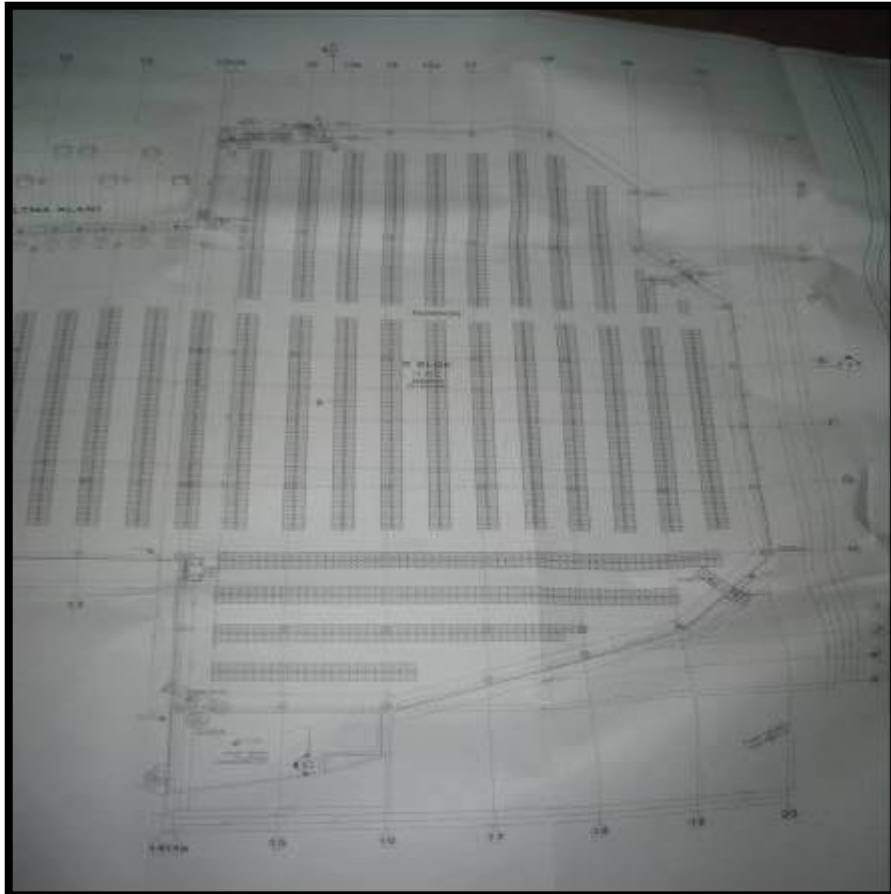
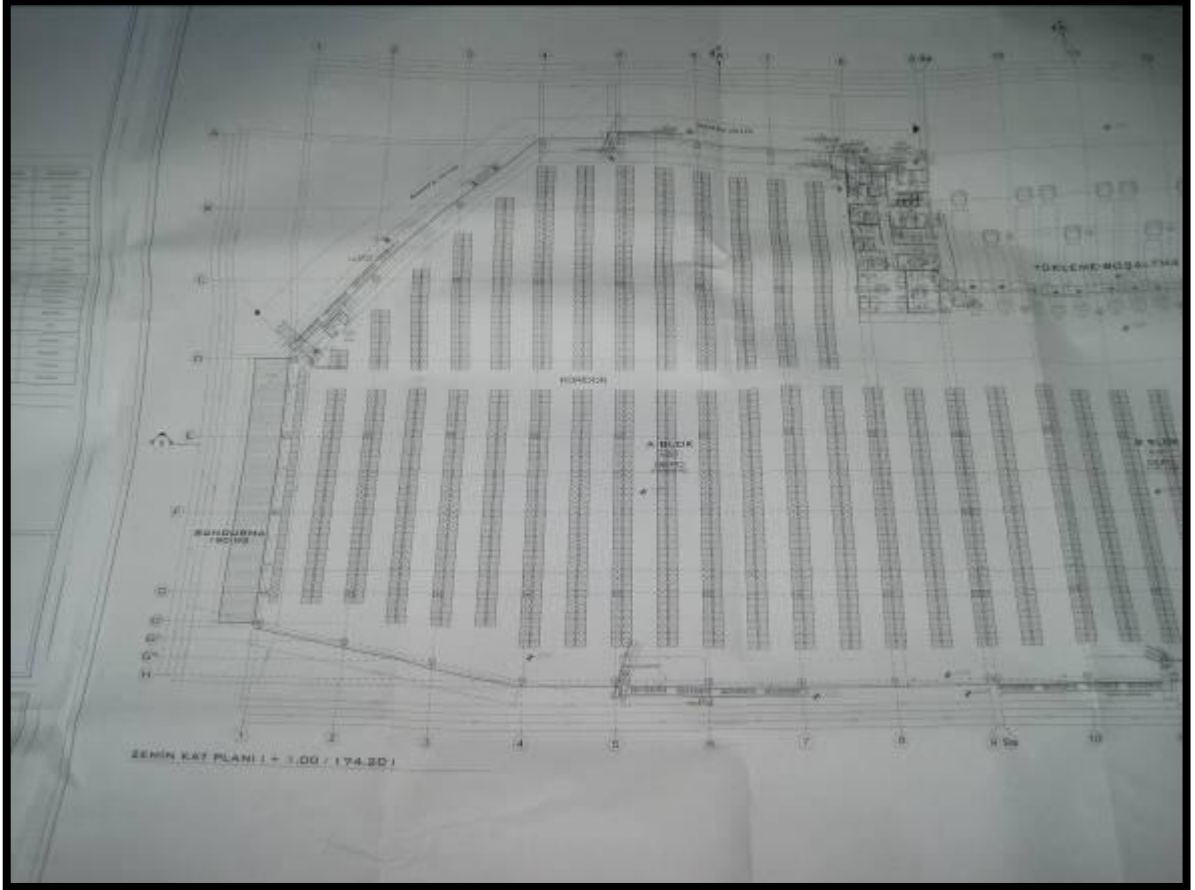
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: (12522) Depo (sınai yapı sahasında)		Yapı ile İlgili Özellikler 57. Benzer yapı sayısı: 1 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1 60. Yapının alanı(m ²): 16087,5 61. Yapı inşaat alanı(m ²): 32482,5 62. Toplam yapı sayısı: 3 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1 64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1 65. Toplam taban alanı(m ²): 16102,6 66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 32701 67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1 69. Yapının toplam kat sayısı: 2 70. İlave kat sayısı: 71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 9 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 13,5 73. Yapının toplam yüksekliği(m): 22,5 74. İlave kat yüksekliği(m): 75. Yapının sınıfı: III 76. Yapının grubu: A 77. 1 m ² maliyeti (TL): 475 78. Yapının maliyeti (TL): 15429187,5 79. Yapının ana değeri (TL): 4304187,25 80. Ana dahil yapının maliyeti (TL): 19733354,75 81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 15429187,5	
---	--	---	--

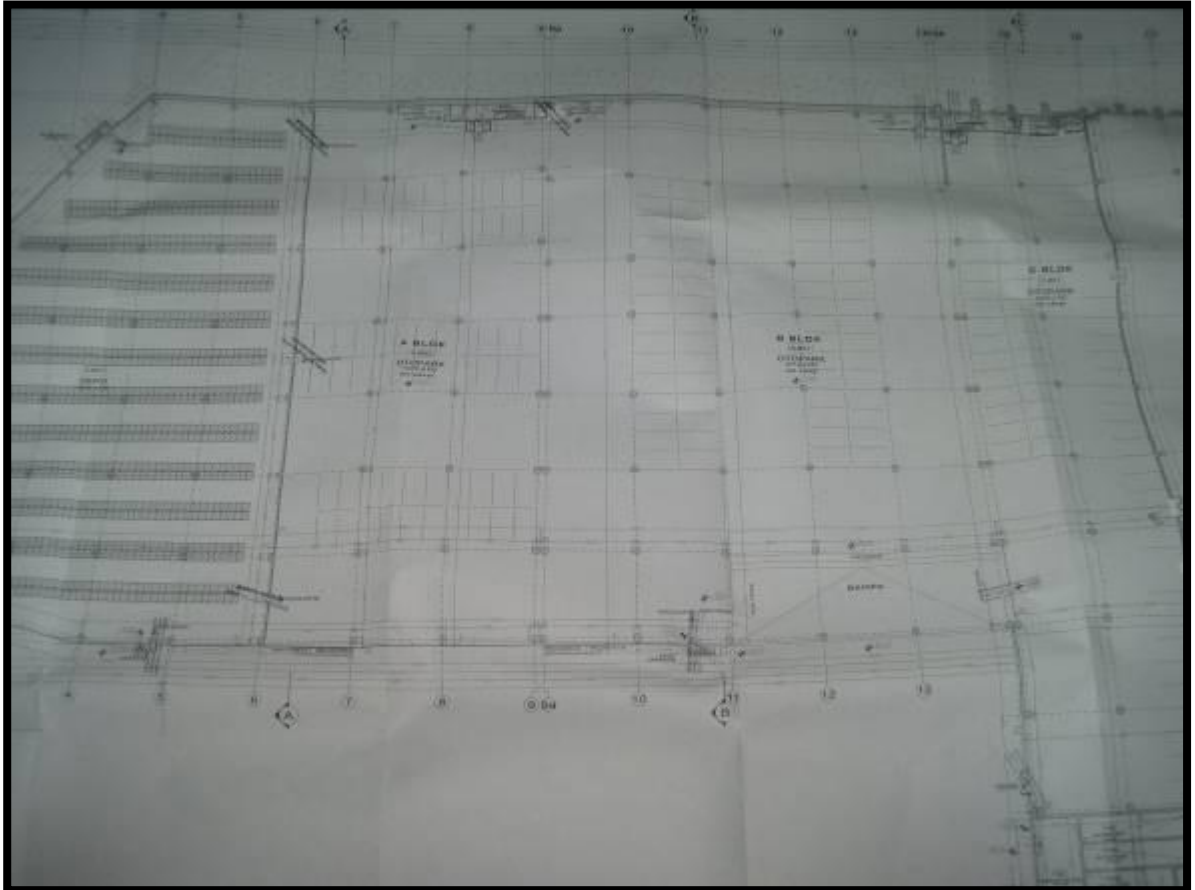
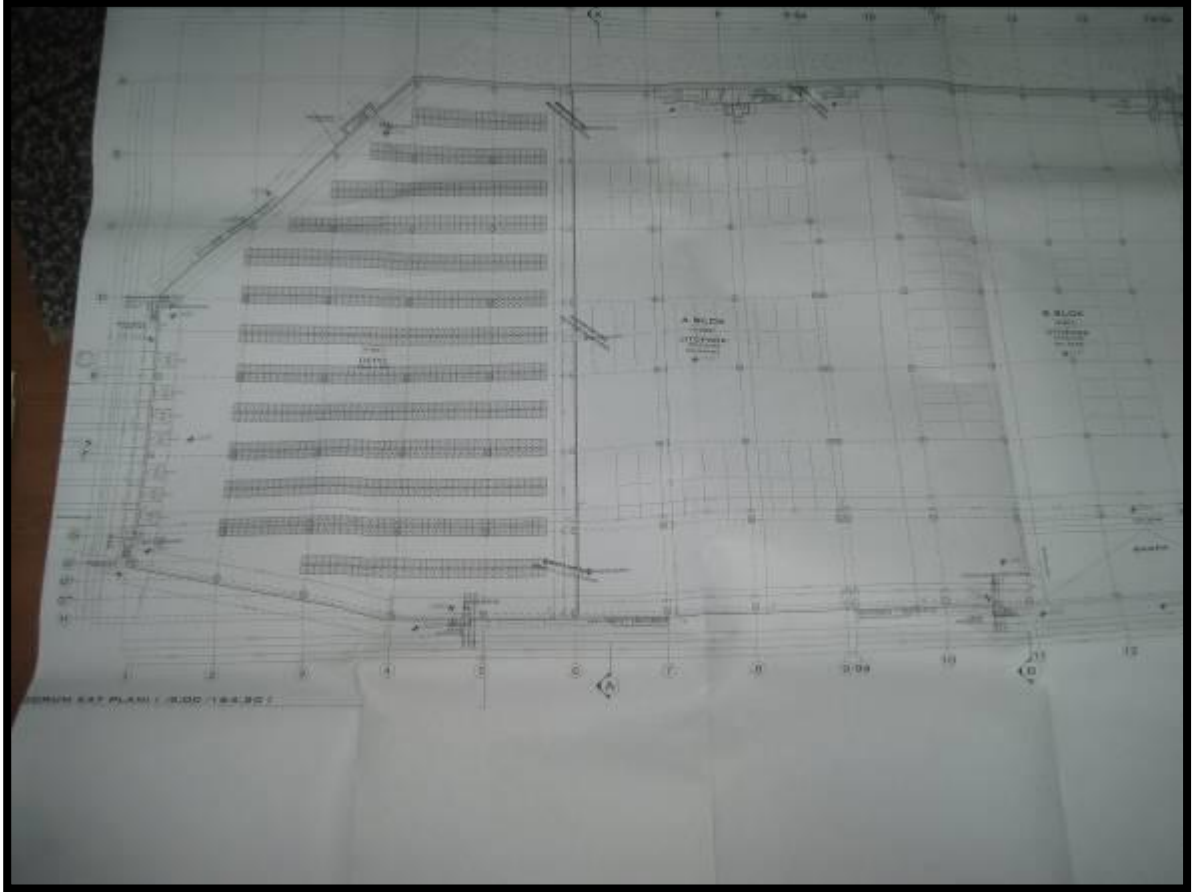
Yapının Teknik Özellikleri 82. Isıtma sistemi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.		86. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Açık otopark <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.		89. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzen havuz <input type="checkbox"/> 12. TEKNİK HACİM		90. Yapının Tappıcı Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yanı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma	
83. Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.		84. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıgırlak <input type="checkbox"/> 6.		85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. DİĞER		91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.	
88. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5.		87. Atık Su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Fosforaj		92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak Kırğ <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.			

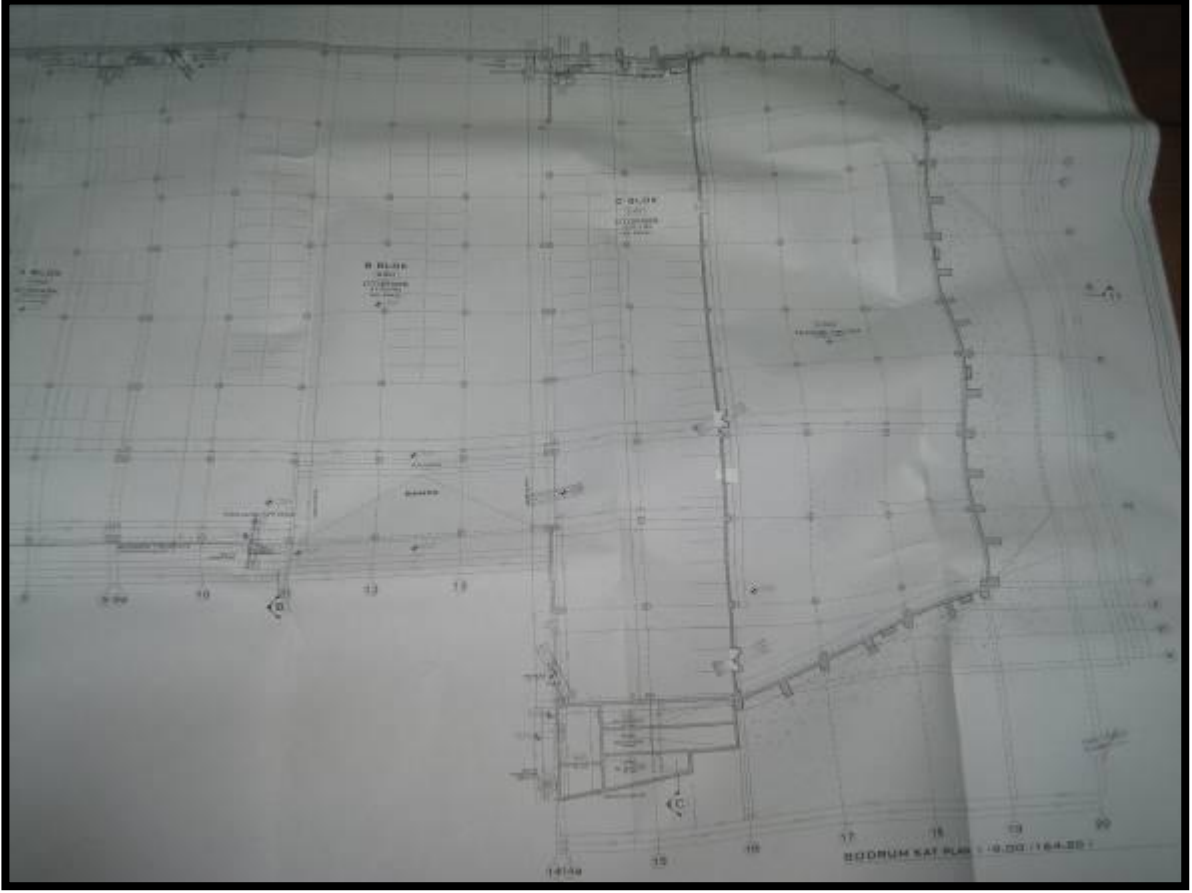
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznine düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznine düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, ...1... adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut ile İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağımsız bölüm no:	97. Konutun salon dahil oda sayısı							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				98. Daire sayısı							
				99. Parko olan daire sayısı							
				100. Bir dairenin yüzölçümü							





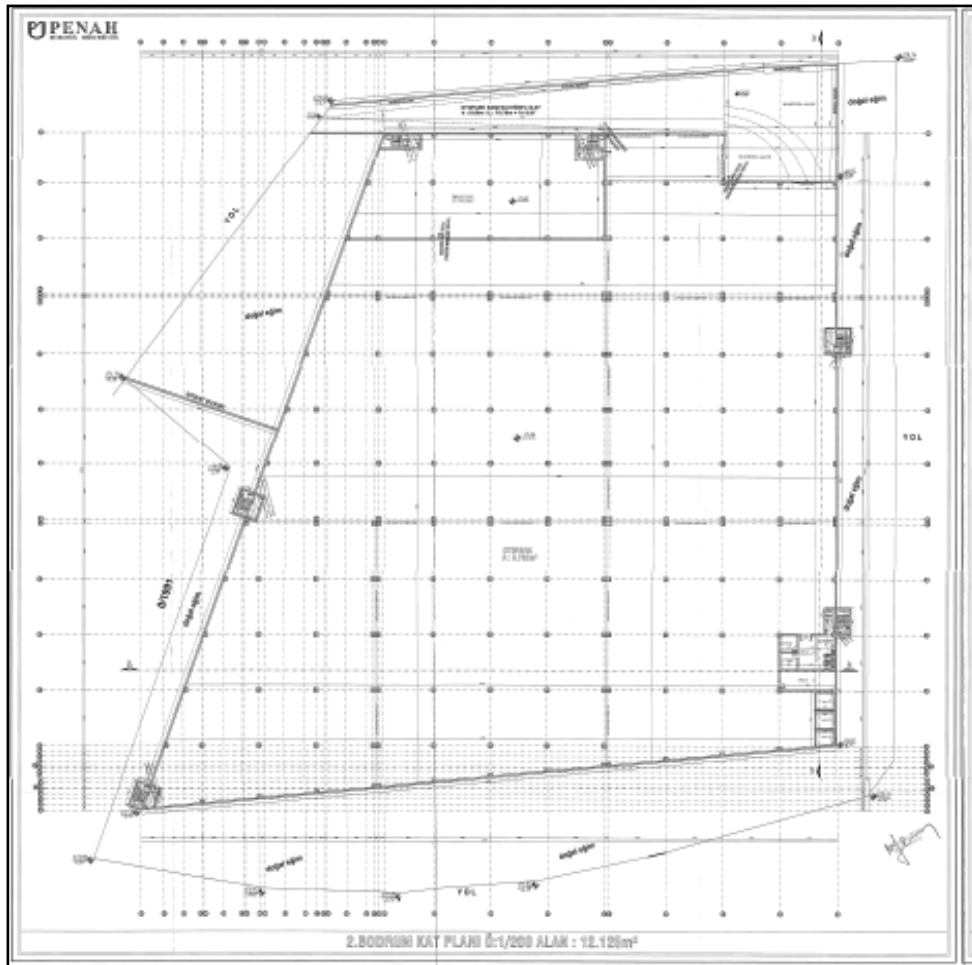
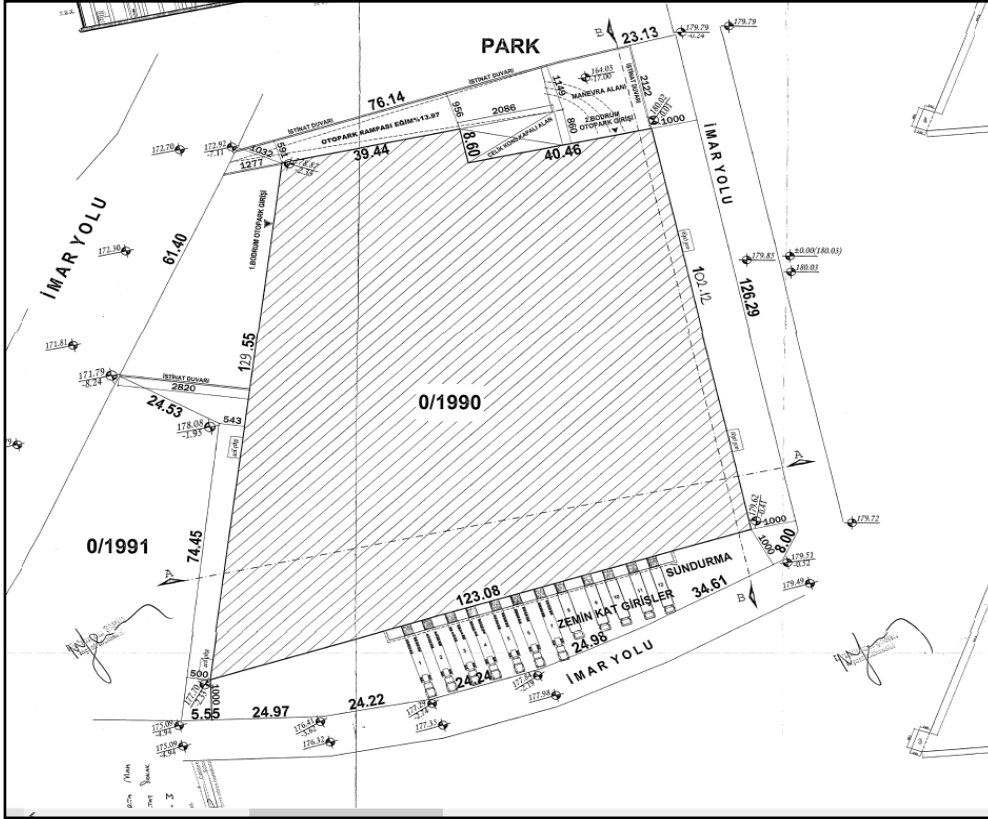


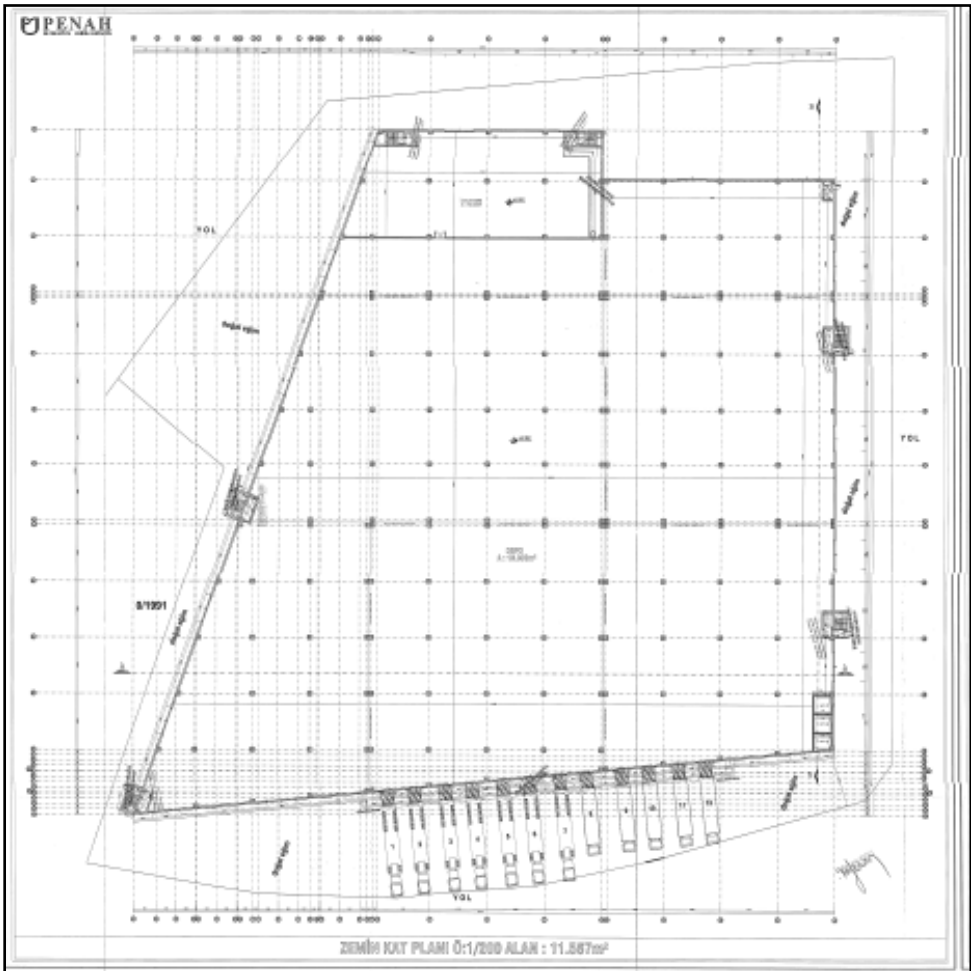
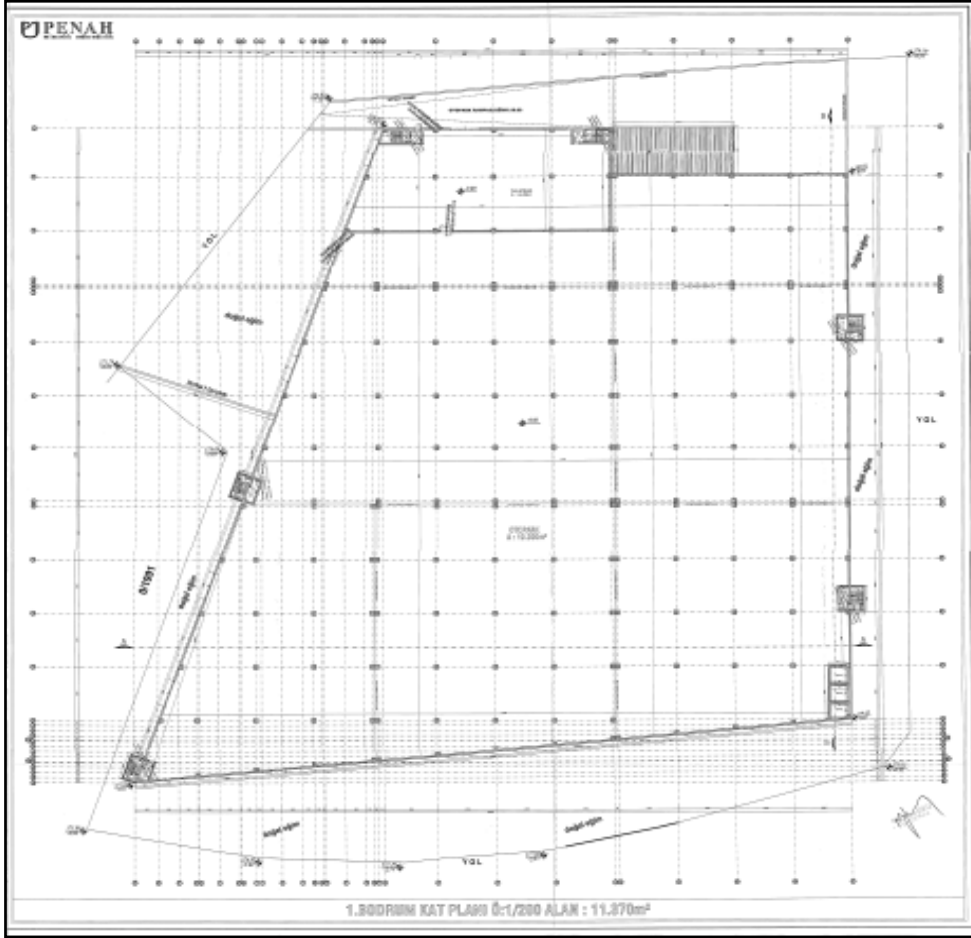


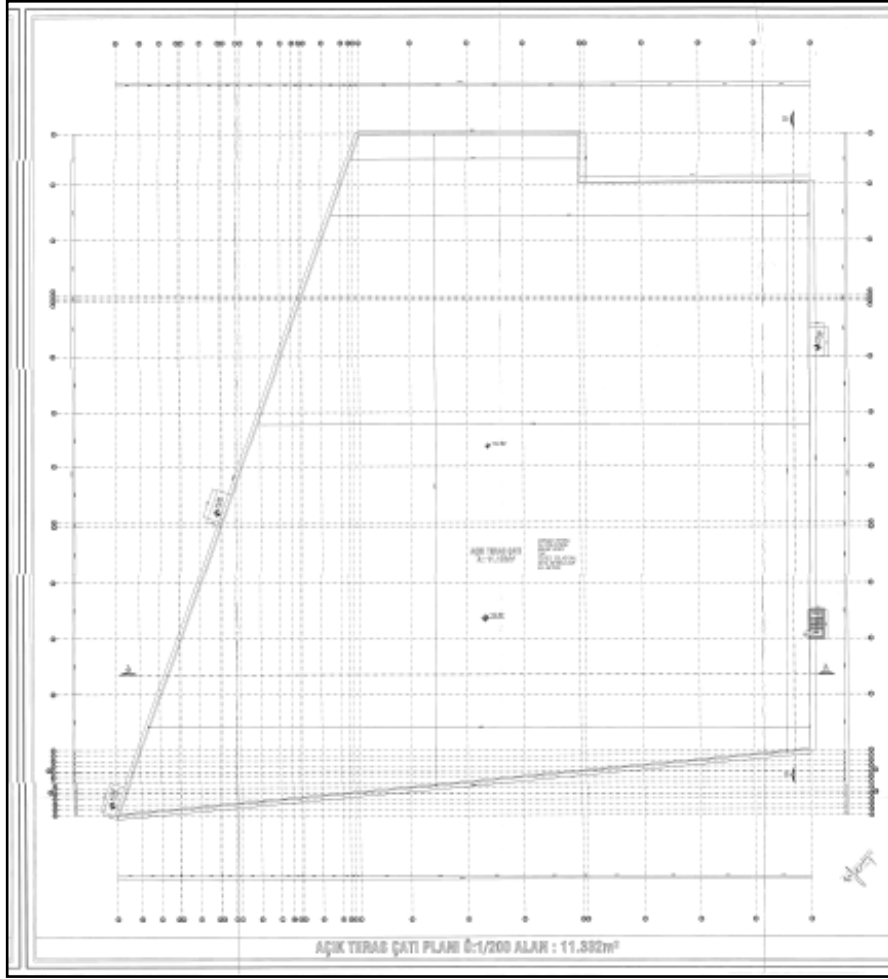
1990 parsel

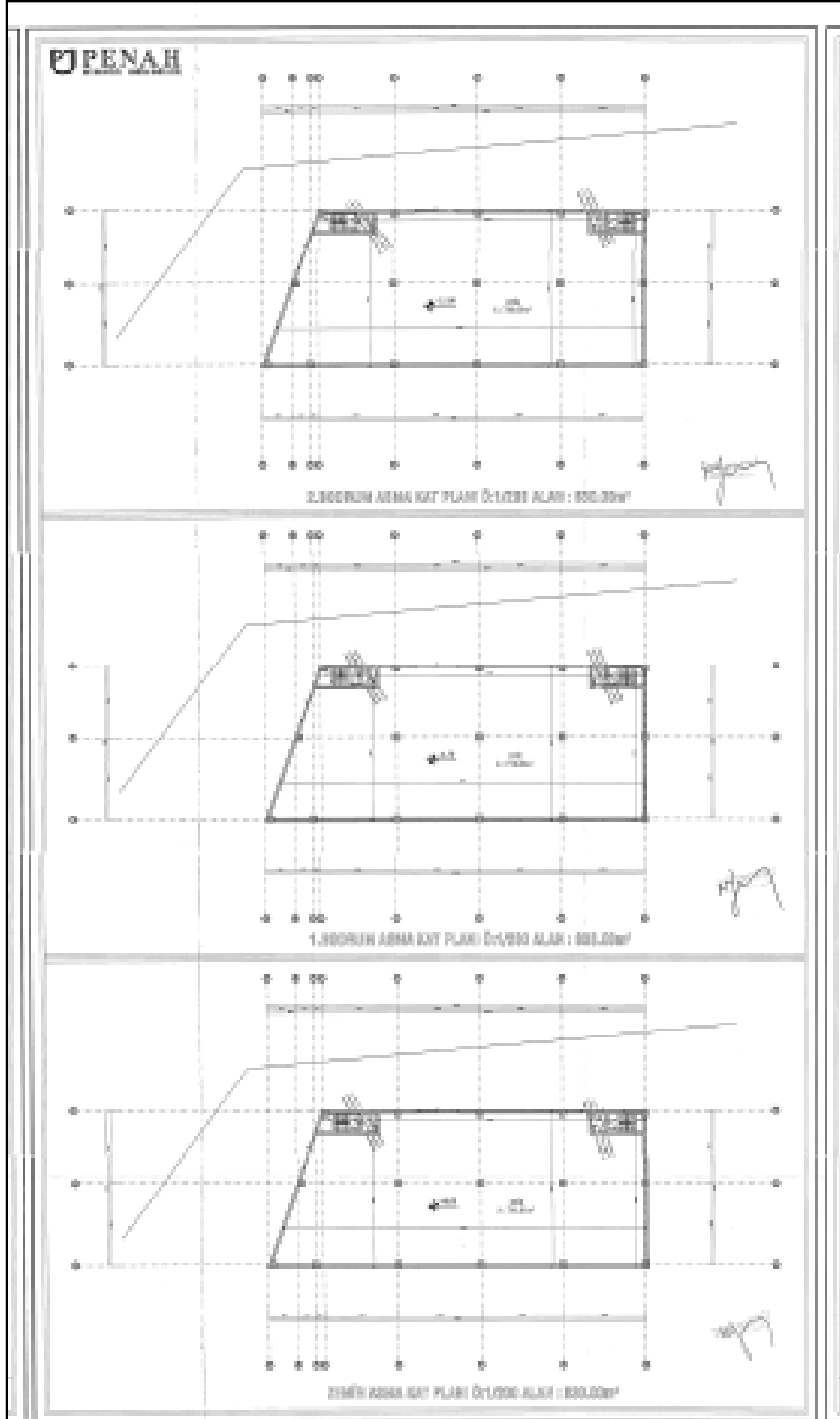


Vaziyet Planı









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-Istanbul/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: NİS 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 belgelendirir. 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  *Se de jure*

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012  *Se de jure*

NISSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

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



Kalite Yönetim Sistemi
TS EN ISO/IEC 17021
AR-0009-YS

Adres: Gımet 3. Blok No:29 PK 06370
Mecanköy Ankara - Türkiye
Tel: 0312-397 60 09-397 07 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

MÜSİTİM DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

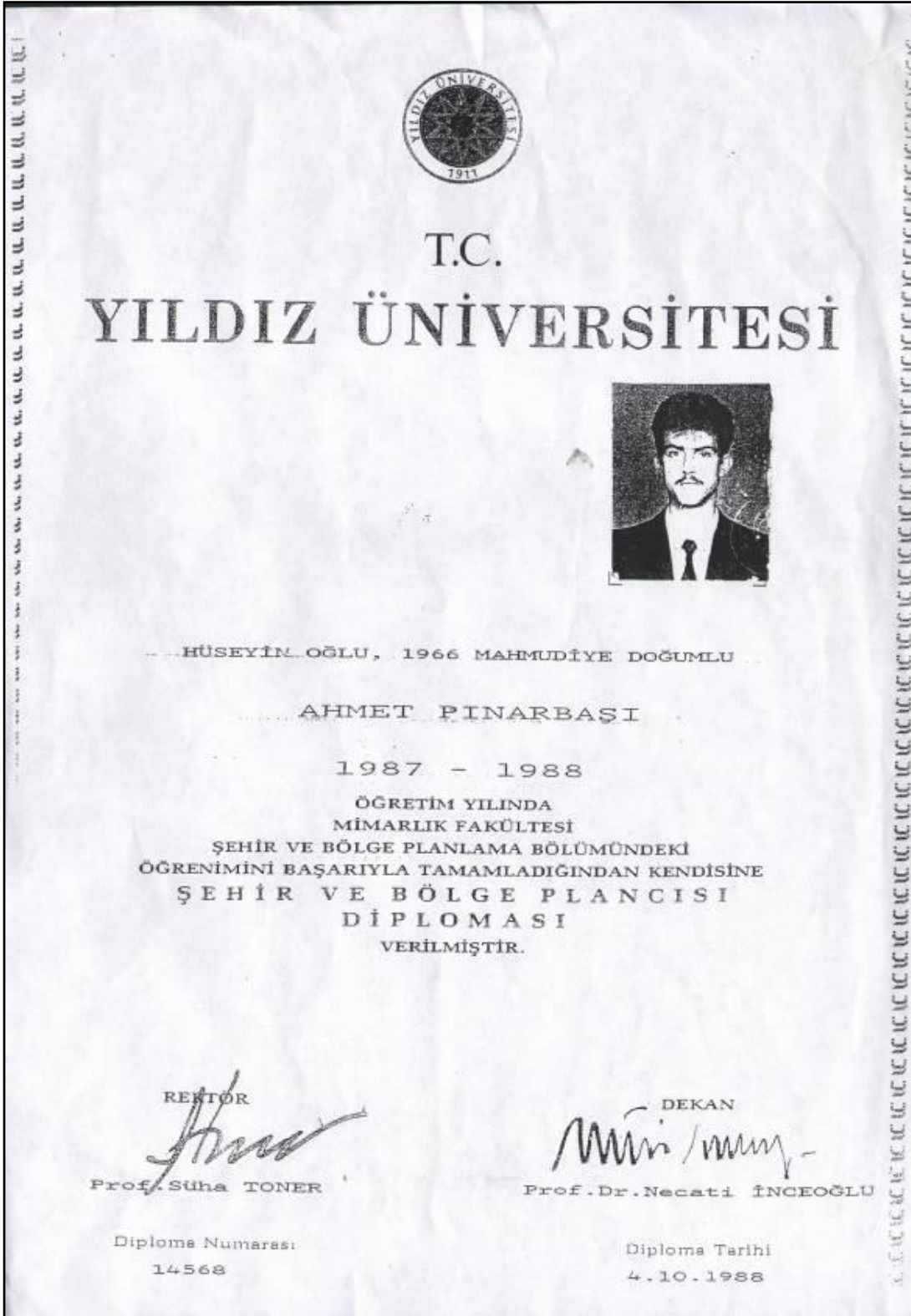


M. Demirel

Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



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 : 26.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı





A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.