REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPO KİRA DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / SANCAKTEPE

MART, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01

RAPOR NO: 2014-SPK05

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. MÜLKİYET ANALİZİ 23

TAKYİDAT BİLGİLERİ 23

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ 25

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ 25

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ 27

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER 28

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ 28

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ 28

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 28

8.4. SWOT ANALİZİ 29

BÖLÜM 9. EMSALLER 30

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 31

BÖLÜM 11. SONUÇ 32

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER 33

BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR 39

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	07.03.2014 / 2014-SPK05	
SAHA TESPİT TARİHİ	07.03.2014	
RAPOR TARİHİ	10.03.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, F22D25C4B pafta, 6650 ada, 17 parsel üzerindeki "İdare Binası Olan Kargir Depo"vasıflı taşınmazın depo binasının kira değeri	
ADRES	Abdurrahman Gazi Mahallesi, Güleryüz Caddesi, No:23 Samandıra-Sancaktepe/İSTANBUL	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, F22D25C4B pafta, 6650 ada, 17 parsel üzerindeki "İdare Binası Olan Kargir Depo" vasıflı taşınmazdır.	
İMAR DURUMU	15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında kısmen konut, kısmen park alanında kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	18.316,57 m²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	Parsel üzerinde yer alan depo alanı: 9.171 m²	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	**137.500 TL/Ay** **(Yüzotuzyedibinbeşyüztürklirası)** **(62.751 USD – 45.176 €)**	
Değerleme Uzmanları	Basri KEBABÇI	Değerleme Uzmanı-401147
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi
Oramiral Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 96 06 Fax: 369 98 49
Göztepe V.D.: 001 151 5414

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

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

sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerleme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerleme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar ***Uluslararası Değerleme Standartları*** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Basri KEBABÇI 401147	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

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

Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 07.03.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 07.03.214 tarihli, 2014-SPK05 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, F22D25C4B pafta, 6650 ada, 17 parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 10.03.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzmanı Basri KEBABÇI tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 07.03.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.30.2014 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 değerleme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 07.03.2014 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 değerleme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	19.12.2012	19.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK039	2013-SPK058	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	25.265.000	26.385.000	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Oğuz Arslan-Ahmet PINARBAŞI	Basri KEBABÇI-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 Likiditasyon Değeri

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

Zorunlu Likiditasyon 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 değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerleme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir ıskonto 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 değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER [2]

Yerleşim 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 201 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, İl 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 arttı. 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.

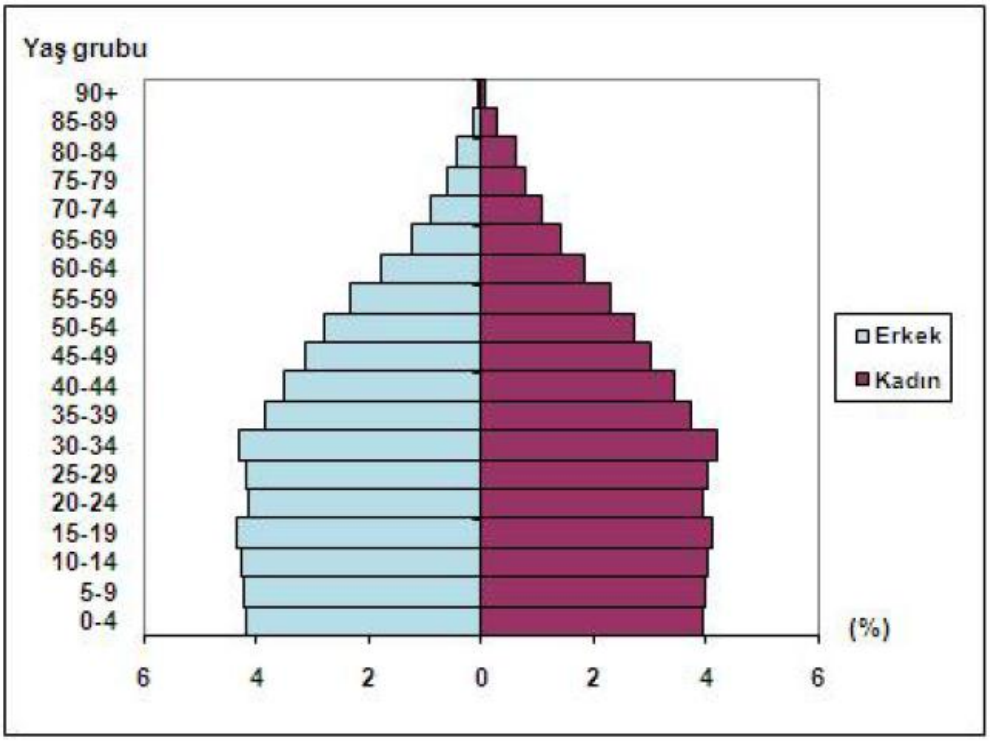
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile 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.

[2] T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2013

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortanca yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortanca yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortanca 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



4.1.1. 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

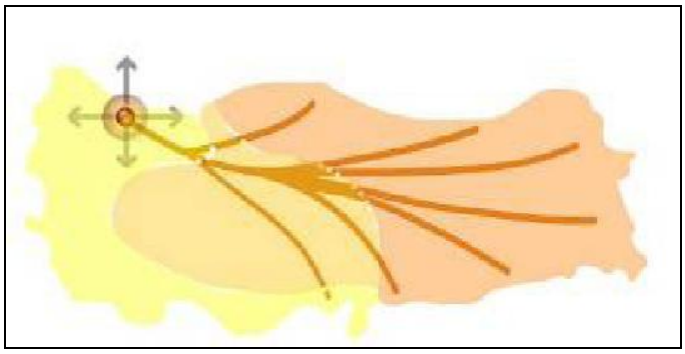
Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul; Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktada yer almaktadır.

Coğrafi konum olarak, 28° 01' ve 29° 55' doğu boylamları ile 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında bulunan İstanbul İl'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 ayrım çizgisi sınırlarken, komşu iller de Kocaeli ve Tekirdağ olmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı da birbirinden ayırmakta ve aynı zamanda İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. Ancak İstanbul sahip olduğu köprülerle kıtaları ve şehrin her iki yakasını bağlamaktadır.

Şekil 2. İstanbul Haritası

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 itibariyle, %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 nedenlerindendir. Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilmektedir.

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

kalabalık ve en önemli sanayi, ticaret ve finans merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan E-5 ve TEM otoyoludur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliğini 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. SANCAKTEPE İLÇESİ

Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. Sınırları dahilinde toplam 20 mahalle ve 1 köy bulunmaktadır. İlçenin 61,90 km² dir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alam olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır.İlçenin tarihi ilk çağlara dayanmakta olup, yazlık ve mesire yeri olarak tarih boyunca kullanılmıştır.

Sancaktepe Konum

Sancaktepe Mahalleler

Sancaktepe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur. Anadolu'dan büyük kentlere yaşanan yoğun göçten en çok nasibini alan yerlerden biridir. Hızlı nüfus artışı gösteren İlçenin göç aldığı bölgeler arasında Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgeleri ön sıralarda yer almaktadır. Hemen hemen her bölgeden insanlar İlçeye gelip yerleştiği için farklı kültür alışkanlıkları, örf ve adetleri bünyesinde toplamıştır. 2007 yılında yapılan Nüfus sayımı sonuçlarına göre Sancaktepe`nin nüfusu 221.035tir.2013 yılı ADKS ' ne göre İlçenin nüfusu 304.406 olup, Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. Sancaktepe, son yıllarda yeni projelerle Anadolu Yakası'nın yeni konut merkezlerinden biri haline gelmiştir.

4.2.3. LOJİSTİK SEKTÖRÜ

Lojistik Piyasası Araştırma Raporu'na göre İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler, Avrupa Yakası'nda, Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kıraç; 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 gözlendi. 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 olumu 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 olacağı öngörülmektedir.

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 bölgesi olmuştur.2007 yılından bugüne, Pendik' yüzde 50 oranında hızlı bir kira artışı gerçekleştirirken, diğer bölgelerde önemli bir artış görülmemektedir.

İstanbul genelinde 2007 yılında yüzde 23 olan boşluk oranı, 2011 yılının ilk yarısı itibariyle yüzde 20 oranında artarak yüzde 28,5 olmuştur. Buna bağlı olarak, 2007 yılında ortalama metrekare başına aylık kira 5,5 dolar iken, 2011 yılında bu değer 6 dolar olduğu görülmüştür.

İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler, Avrupa Yakası'nda, Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kıraç; Anadolu Yakası'nda ise, Tuzla ve Gebze olarak sıralanıyor. İstanbul'da Ambarlı, Ataport, Haydarpaşa, İstanbul ve Pendik Limanı olmak üzere 5 adet liman bulunuyor. Bu limanlar arasında, lojistik sektörü için önemli olanlar Avrupa Yakası'ndaki Ambarlı Limanı, Anadolu Yakası'nda UN Tuzla Limanı olarak öne çıkıyor.

2012 yılında lojistik sektöründeki faaliyetleri orta vadede önemli ölçüde olumlu etkileyecek altyapı ve proje gelişmeleri yaşanmaya başlamıştır. Havayolu, liman, hızlı tren ve otoyol projelerinde önemli ilerlemeler sağlanmaktadır. Türkiye'nin bölgesel bir taşımacılık dağıtım merkezi ve köprü olma potansiyeli hayata geçirilmektedir. Buna bağlı olarak küresel lojistik

firmalarının Türkiye'yi bölgesel bir merkez olarak kullanma e€ilimi de artmaktadır. Bununla birlikte lojistik pazarında halen istenilen faaliyet seviyesine 2012 yılında da ulaşılamamıştır. İstanbul'da Gebze-Tuzla ve Hadımköy bölgeleri ulaşılabilirlik avantajı ile nitelikli projelerin geliştirildiği bölgeler olmayı sürdürmüştür. 2012 yılında kira değerlerinde de sınırlı ölçüde artışlar görülmektedir. 2011 yıllından sonra 2012 yılında da kira artışları yaşanmıştır. Bölgelere göre değişmekle birlikte aylık m2 ortalama kiraları nitelikli binalarda 6-7 dolar arasında gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye genelinde alınan sanayi ve depo binaları yapı ruhsatları m2 bazında yüzde 13.9 artarak 6.85 milyon m2'ye ulaşılmıştır. Alınan yapı ruhsatları yılın son üç çeyreğinde daha kuvvetli artış eğilimindedir.

Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları

DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI M^2
2011 Q1	1.017.427(R)
2011 Q2	1.591.949(R)
2011 Q3	1.318.292(R)
2011 Q4	2.084.105(R)
2012 Q1	958.477
2012 Q2	2.133.264
2012 Q3	1.672.439
2012 Q4	2.082.500

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(R) REVİZE EDİLMİŞTİR.

Faydalanılan Kaynaklar

-16.Ocak.2011 tarihli Lojistik Piyasası Araştırma Raporu – İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık

-Türkiye Gayrimenkul Pazarı- 2011 Gelişmeler & 2012 Öngörüler Raporu – Jones Lang LaSalle

-2011 yılı genel değerlendirmesi ve 2012 yılı öngörüleri – GYODER

-2011 Yılı İstanbul Depo Piyasası Gerçekleşen Kiralama İşlemleri – Kuzey Batı Gayrimenkul Hizmetleri

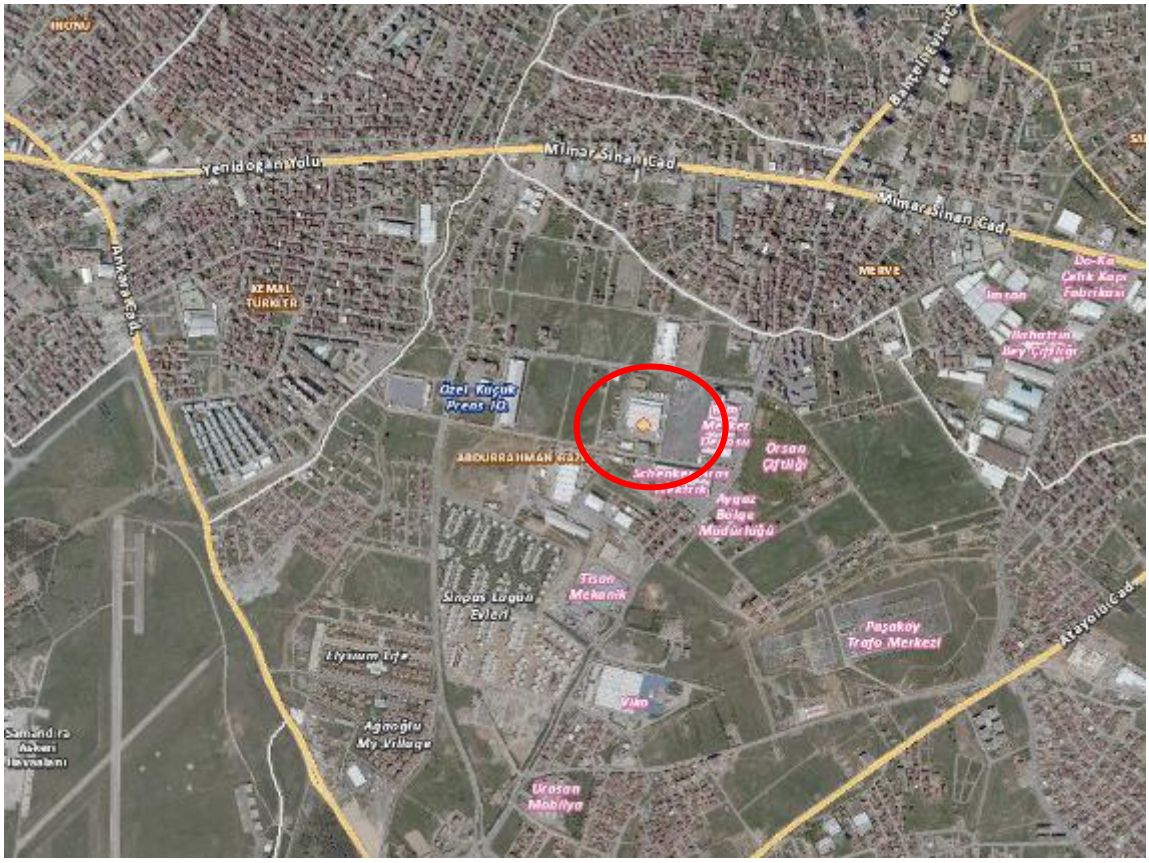
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Abdurrahman Gazi Mahallesi, Güleryüz Caddesi, No:23 adresinde konumlu Reysaş GYO A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

Taşınmazın yer aldığı bölgede çok sayıda depo amaçlı kullanılan fabrikalar, müstakil 2-3 katlı binalar ve yeni inşa edilmiş ve inşaatı devam etmekte olan konut amaçlı binalarla beraber, çok sayıda arsalar yer almaktadır. Mülke yakın konumda Sinpaş Lagun evleri, Elysium life evleri, Ağaoğlu My village, 216 konutları yer almaktadır. Konu mülkler TEM otoyoluna yakın konumda yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşımı sağlamak için; İstanbul –Ankara TEM otoyolu kullanılarak İstanbul-İzmit istikametinde ilerlenir. Samandıra gişelerinden çıkılarak Sancaktepe İstikametine doğru ilerlenir. Ulubatlı Hasan Caddesi üzerinden bağlanan, Ebubekir Caddesi üzerinde yaklaşık 2500m ilerlenir ve sağ tarafta yer alan Güleryüz Caddesi'ne dönülür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 200 metre devam edilir ve sağ tarafta konumlu Yetkin ve Seyit Çavuş sokaklarında konumlu mülklerdir.



Kardeşler Tavuk Çiftliği
Şahadaroğlu Metal
Özel Köşk Prens İlk.
Ünn Merkez Deposu
Schenker Aras Elektrik
Ürsan Çiftliği
Kartal Şehit Er Hasan Genç İlköğretim Okulu
Ners Makina
Ayaz Balıq Müdürlüğü
Sinpaş

5.2. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	**İLİ**	*İSTANBUL*
	İLÇESİ	*SANCAKTEPE*
	MAHALLESİ	*SAMANDIRA*
	MEVKİİ	*EKMEKÇİOĞLU*
	PAFTA	*F22D25C4B*
	ADA	*6650*
	PARSEL	*17*
	NİTELİĞİ	*İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO*
	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	*18.316,57 m²*
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT-SAYFA	206-20700
	TARİH-YEVMİYE	07.05.2010-3942

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 07.03.2014 tarih saat 14:58 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde;

<u>İrtifak Hakları:</u>

- H: Krokisinde gösterilen 37,92 m²'lik kısımda TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 YTL. Den irtifak hakkı. Tarih:18.08.2005 ve Yevmiye:8331

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	**Ada/Parsel**	: 6650/17
Zemin No	: 19402160	**Yüzölçüm**	: 18.316,57 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SANCAKTEPE	**Ana Taş. Nitelik**	: İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO
Kurum Adı	: Sancaktepe TM		
Mahalle / Köy Adı	: SAMANDIRA Mah.		
Mevkii	: EKMEKÇİOĞLU		
Cilt / Sayfa No	: 206 / 20700		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk39235

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 37,92 M2 LİK KISIMDA TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL. DEN İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:18/08/2005,Bitis Tarih:18/08/2005 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	18/08/2005 - 8331	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
107503886	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	18.316,57	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 07/05/2010 - 3942-	- -

Raporlayan: tk39235
Güzen AĞLAYAN
Kaydına uygundur.
07.03.2014

T.C. SANCAKTEPE KAYMAKAMLIĞI TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

Rapor Tarihi / Saati : 07.03.2014 14:58

A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında kısmen "Konut Alanı (K3) lejantında " kısmen" Park Alanında "kalmaktadır. Ayrıca parsellerin Hava Alanı Mânia Alanında kalmasından dolayı ilgili kurumlardan görüş alınması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam, KAKS= 1,00, TAKS=0,40

-Hmax =4 kat

Söz konusu parsel İSKİ Ömerli Havzası uzun koruma kuşağında kalmaktadır.

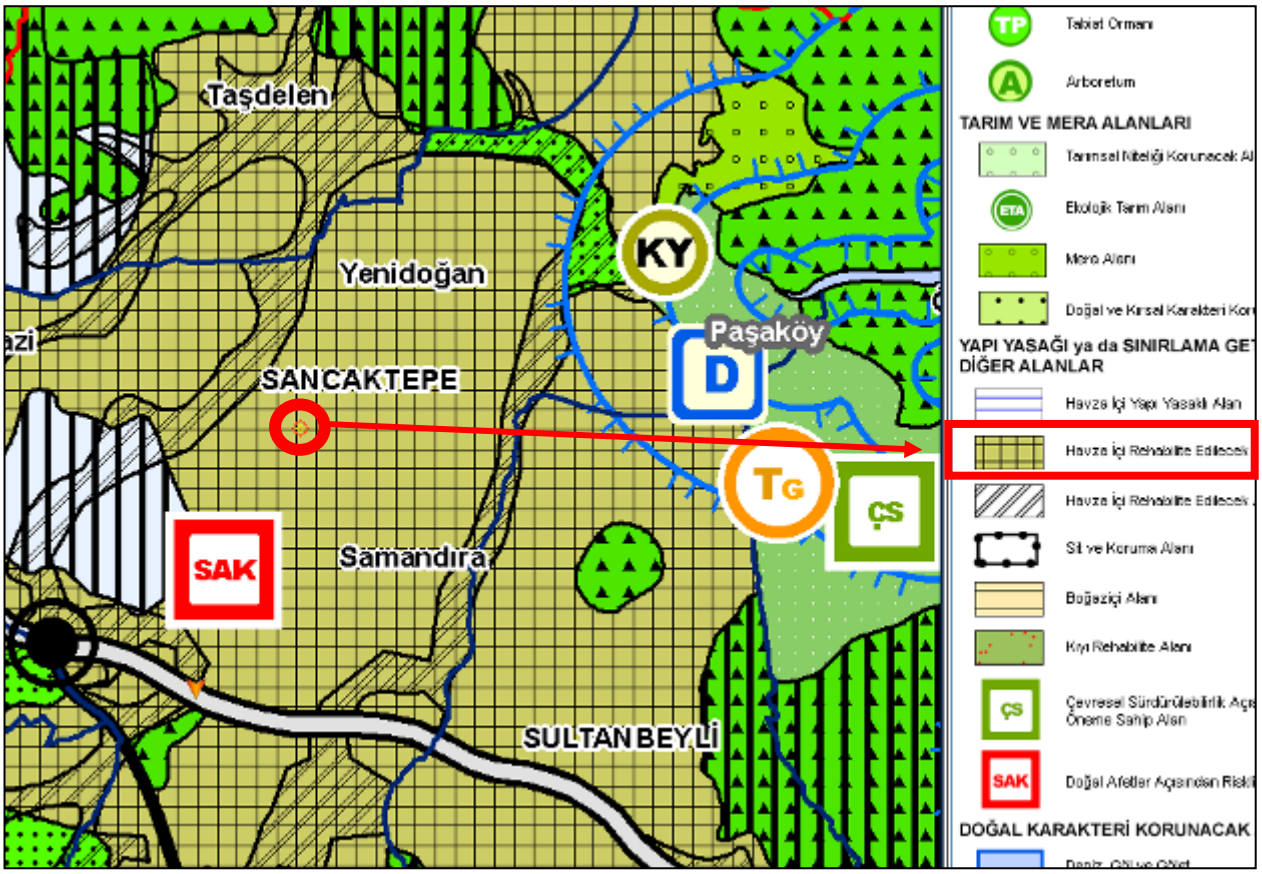
07.03.2014 tarihinde Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne resmi imar durumu için başvurulmuş olup, rapor tarihi itibari ile henüz tarafımıza ulaşmamıştır. Belgenin tarafımıza ulaşması akabinde rapor revize edilecektir.

İmar Paftası Örneği (1/1.000)

Mimari Proje; 15.07.2004 Tarihli

Yapı Ruhsatı: 15.07.2004 tarih 2004/28 sayılı yeni yapı ruhsatı (11.229 m² Depo ve İdari bina için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 16.08.2005 tarih 2005/14 sayılı yeni yapı ruhsatı (11.229 m² Depo ve İdari bina için alınmıştır.)



İmar Paftası Örneği (1/100.000)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 6650 ada 17 parsel üzerinde, depo, kademe depo ve idari bina yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazda kat irtifakı kurulmadığından ilgili belediyesinde yer alan mimari projesi dikkate alınmıştır.

Yapının ilgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre, 2.058 m²'lik idari binanın bodrum katında sığınak ve ofis bölümü, zemin ve normal katlarında toplantı odaları, ofis ve departman bölümleri yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı parsel içerisinde, 9.171 m²'lik Depo Binası ve Kademe Depo Binası yer almakta olup, Yapı kullanma izin belgesine göre toplam kapalı alan 11.229 m² olarak belirtilmiştir.

Mevcutta yapılan incelemelere göre ruhsat dışı taban oturumu 60 m² olan iki katlı bekçi kulübesi inşa edildiği tespit edilmiştir.

Depo binasında 9 adet seksiyonel kapı bulunmaktadır. İçerisinde prefabrik tarzda ofis amaçlı kullanılan bölümler yer almaktadır. Yapıda herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır. Yapının yüksekliği 10.50 metre olarak ölçülmüştür. Yapının dış cephesi sandviç panel kaplamadır. Yapının içinde inşa edilen asma katta konumlu ofislere ulaşmak için 1 adet demir doğrama merdiven yer almaktadır. Ayrıca binaya ait 110 kW'lık jeneratör sistemi mevcuttur. Yerinde yapılan tespitlerde yapının projesine uygun olarak inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

İdari bina konumu, büyüklüğü ve iç mahal dağılımı bakımından mimari projesi ile uyumlu inşa edildiği tespit edilmiştir. Cam ofis bölümlendirmeleri, asma tavan spot ışık aydınlatmalı ve zeminler kısmen halıfleks kısmen granit döşelidir. Dış cephesi akrilik dış cephe boyası ile boyanmıştır. Alüminyum malzeme pencereler bulunmakta olup, iç kapıları kısmen panel kısmen camekânlıdır. Doğalgaz yakıtlı merkezi ısıtma sistemi bulunmaktadır.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ana ulaşım akslarına yakın konumda yer almasından dolayı, ulaşılabilirliği iyi seviyede olması
- Parsel üzerinde yer alan yapıların yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin TEM otoyoluna yakınlığı,
- Bölgede sanayi ve lojistik binaların yer alması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı henüz tamamlanmamış olması
- Parselin mevcut imar durumuna göre yıkılıp yeniden yapılanma sürecinde mevcut faaliyetine devam edilemeyecek olması.
- Bölgede ticaret, sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe yer alması ve dönüşüm sürecinin tamamlanmamış olması
- Parselin bir kısmı park alanında kalması

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 6650 ada 17 numaralı parsel, 2005 yılında yapı kullanma izin belgesi alınmış ancak 2010 tarihli imar planına göre “konut alanı” lejantında kalmıştır. Bölge henüz dönüşüm sürecini tamamlamamıştır. Bu nedenle taşınmazın yer aldığı bölgede geçiş sürecinin devam etmesi nedeniyle, parselin çevresinde farklı lojistik firma ve fabrikalar yer alması, en yüksek getiriyi mevcut projenin sağlayacak olması düşüncesi ile en etkin ve verimli kullanımı mevcut halinin korunması olduğu kanaatine varılmıştır. Bölgenin geçiş sürecinin tamamlanması

durumunda, mevcut imar durumuna göre çevre faktörleri göz önünde bulundurulabilir ve parselin "konut alanı" olarak geliştirileceği düşünülmektedir.

8.4. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Parsele ulaşım rahat sağlanmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu parsel, büyüklüğü nedeniyle prestijli ve nitelikli proje geliştirmek için uygun olması
- ✓ Bölgede önemli sanayi kuruluşlarının yer alması

Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

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

Fırsatlar

- ✓ Taşınmazın yer aldığı bölgede dönüşüm süreci tamamlandıktan sonra mevcut imar durumuna göre nitelikli konut projeleri geliştirilebilir olması

Tehditler

- ✓ Taşınmazın yer aldığı bölgede sanayi ve konut yapılaşmalarının iç içe yer alması nedeniyle dönüşüm sürecinin uzun vadede tamamlanabilir durumda olması

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1: Taşınmaza yakın konumda yer alan 1000 m² alandan oluşan depo 10.500 USD/Ay (23.000 TL/Ay)bedelle kiralıktır.(10.5 USD/m² - 23 TL/m2)

TEL: 0 532 666 94 41

Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda yer alan 1200 m² alandan oluşan depo 10.000 USD/Ay (21.912 TL/Ay)bedelle kiralıktır.(8,33 USD/m² - 18.26 TL/m2)

TEL: 0 532 610 66 99

Emsal 3: Taşınmaza yakın konumda 18000 m² kapalı alandan oluşan lojistik kullanımına uygun 82.500 USD/Ay (180.774 TL/Ay) bedelle kiralıktır.(4.58 USD/m²-10.04 TL/m²)

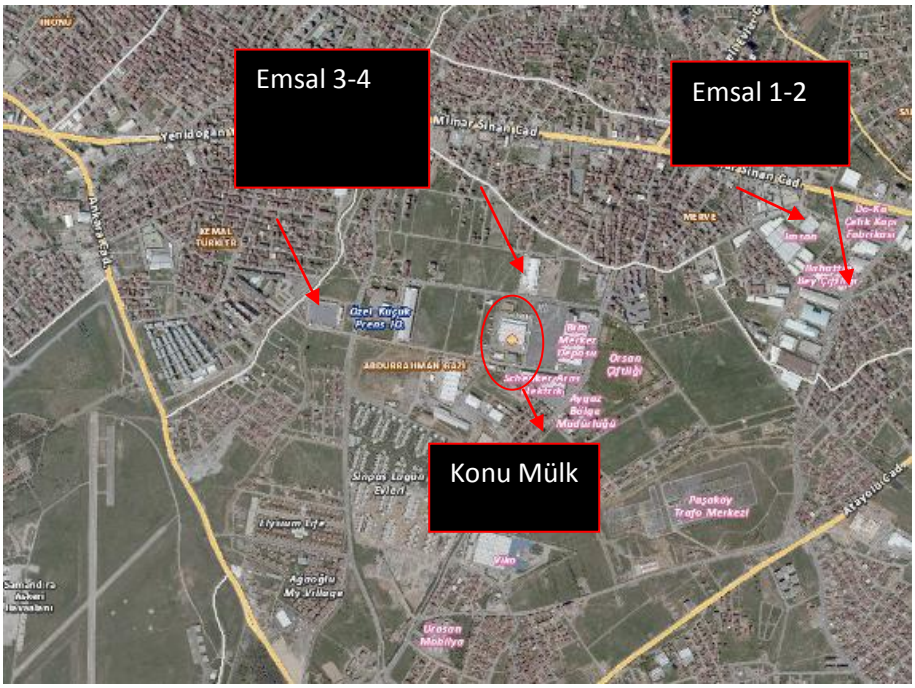
TEL:0533 413 61 90

Emsal 4: Taşınmaza yakın konumda 20.514 m² kapalı alandan oluşan fabrika+depolama kullanımına uygun 85.000 USD/Ay (186.252 TL/Ay) bedelle kiralıktır.(4.14 USD/m²-9.08 TL/m²)

TEL: 0 532 313 65 32

Emsal Açıklaması:

Emsaller taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Emsal 1 ve 2 Mimar Sinan caddesine yakın konumda ve küçük alanlıdır.



BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Taşınmazın bulunduğu bölge, TEM otoyolunun güneyinde birçok boş durumda sanayi alanı, konut ve ticari imarlı parseller ile çevrili olup mülkün yakın çevresinde önemli sanayi kuruluşlarına ait yapılar ve konut projeleri mevcuttur. Parsel üzerinde 11.229 m² alana sahip depo ve idari bina bulunmakta olup, talebe istinaden , parsel üzerinde yer alan 9.171 m² depo alanlarının kira değeri takdir edilmiştir.

Buna Göre:

9.171 m² X 15 TL/m² = 137.565 TL/ay olup, 137.500 TL/Ay dır.

BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, Emsal Karşılaştırma Yöntemi değerlemede esas alınmıştır.

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

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada 17 parsel üzerinde yer alan "Depo alanı" için toplam;

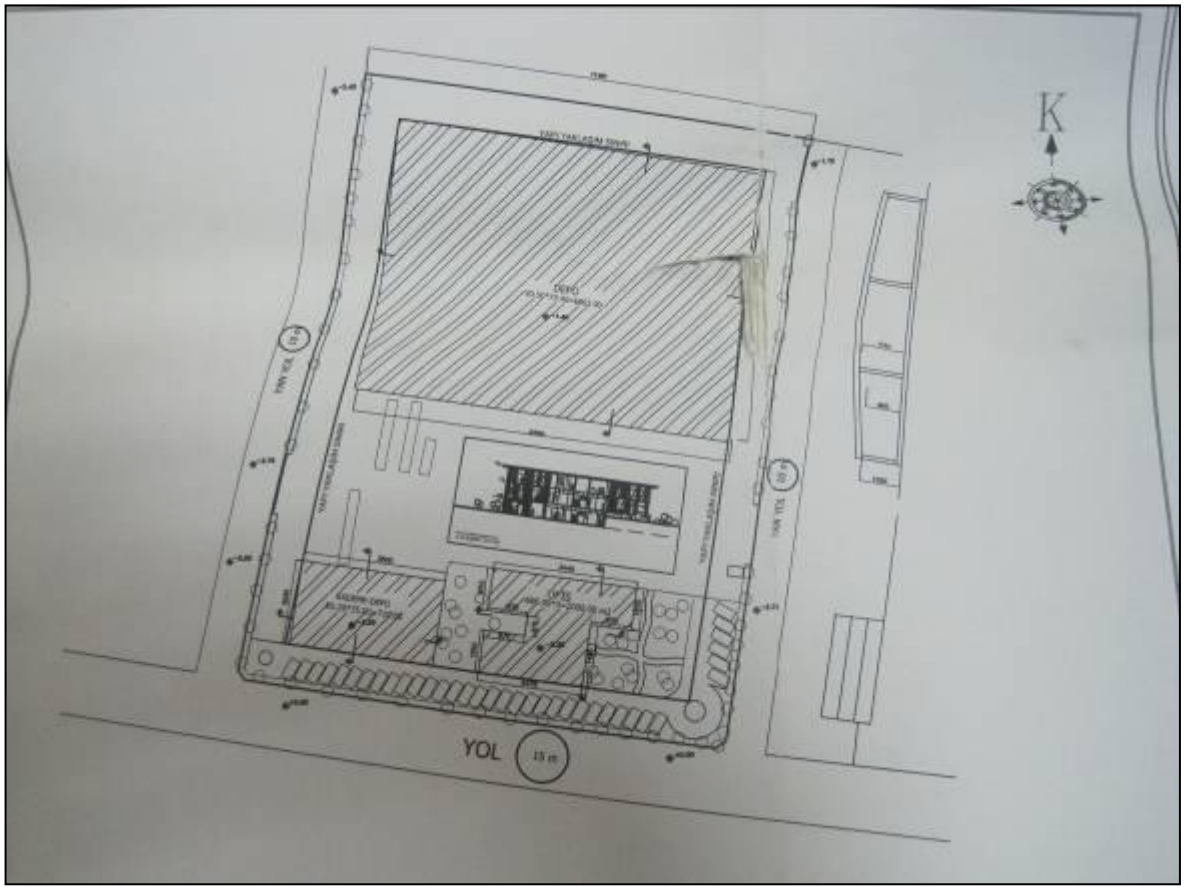
137.500 TL/Ay
(Yüzotuzyedibinbeşyüztürklirası)
(62.751 USD – 45.176 €)
Takdir edilmiştir.

A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi
Oramiral Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 99 00 Fax:369 98 49
Göztepe V.D.: 001 051 8714

Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

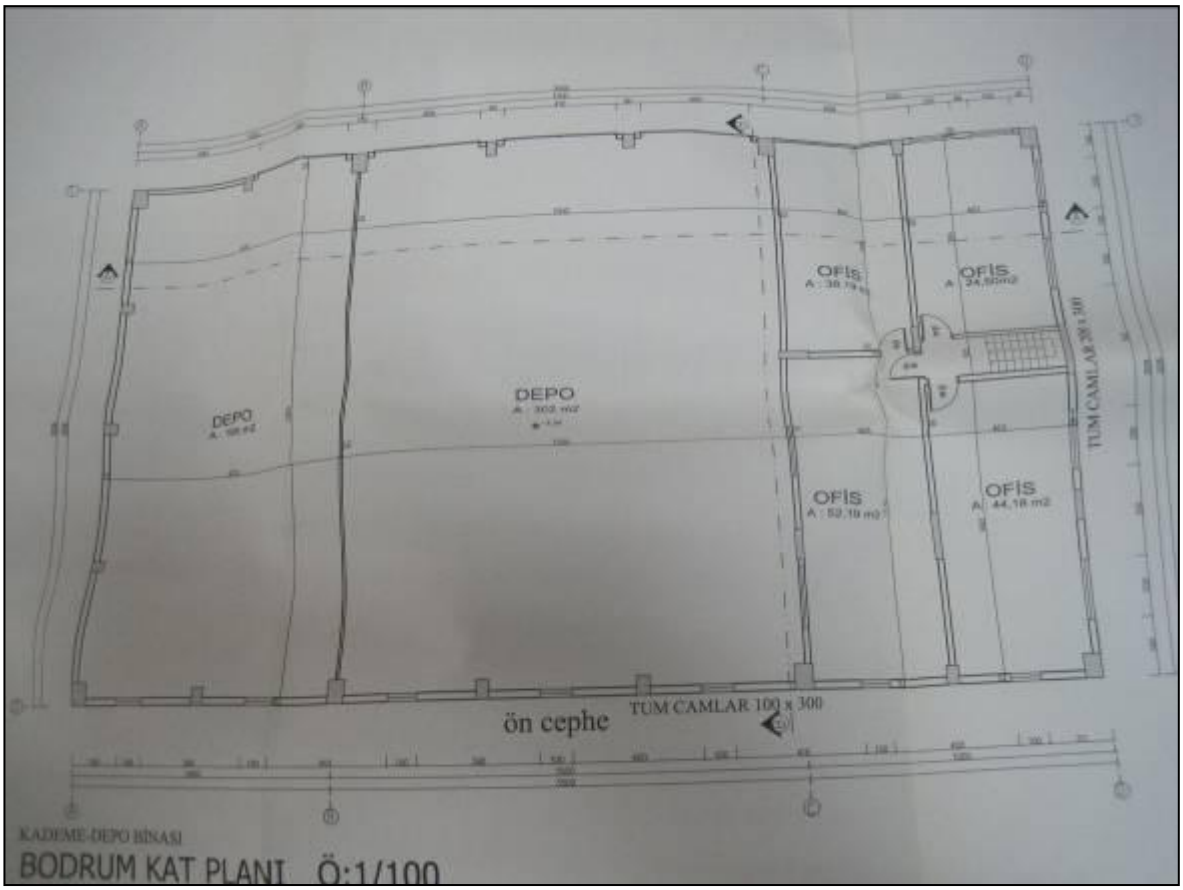
- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 10.03.2014 tarihi itibariyle 1 USD= 2,1912 – 1€= 3.0436 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

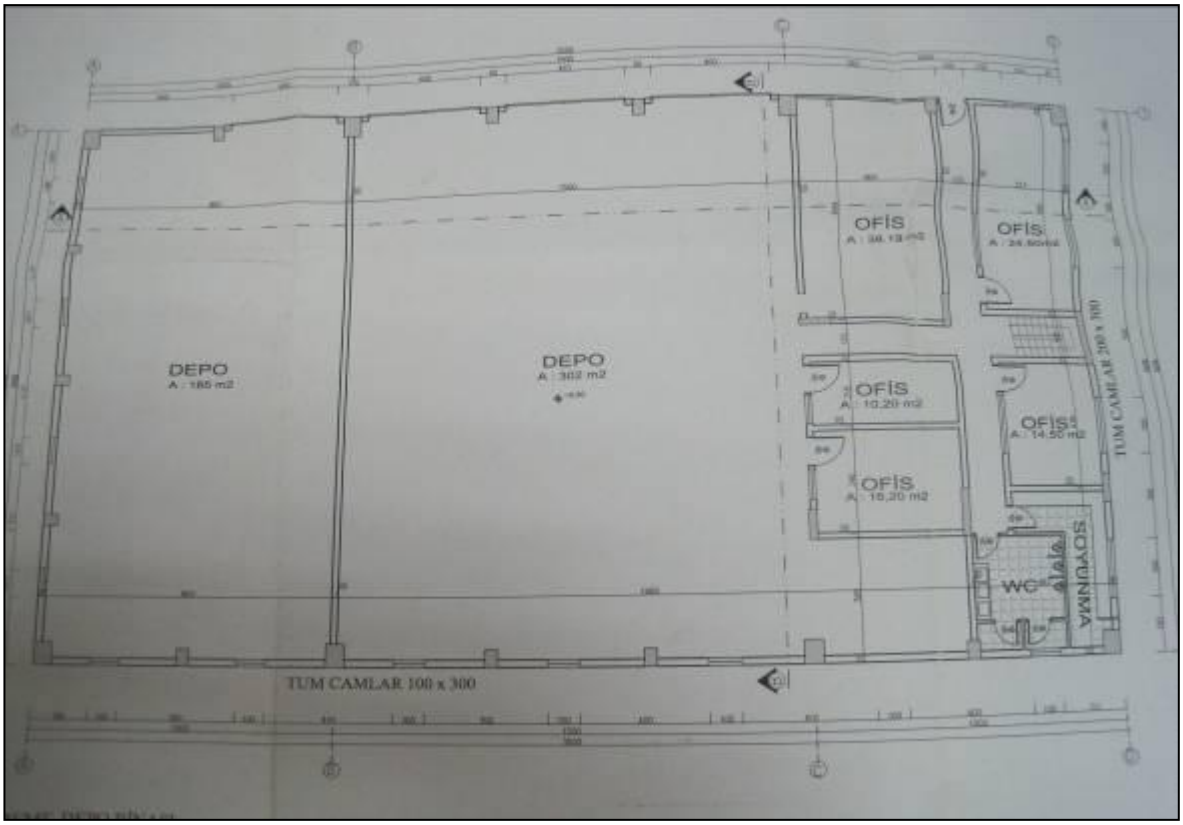


VAZİYET PLANI

DEPO PLANI



KADEME DEPO BİNASI BODRUM KAT PLANI



KADEME DEPO BİNASI ZEMİN KAT PLANI

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
İlçesi	SANCAKTEPE		
Mahallesi	SAMANDIRA		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	EKMEKÇİOĞLU	TAPU SENEDİ	

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0.00	F22D25C4B	6650	17		18.316,57 m2	

GAYRİMENKULÜN	
Niteliği	IDARE BINASI OLAN KARGIR DEPO
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No: 19402160
Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitisi	
Cilt No.		3942	206	20700		07/05/2010		Cilt No.
Sahife no.		Siciline Uygundur Hamit AKGÜL Sancaktepe Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No								Sıra No.
Tarih								Tarih

TAPU SENEDİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No:

1. Belgeyi veren birim: SAMANDIRA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İl: İSTANBUL
İlçe: KARTAL
Bucak: SAMANDIRA
Köy:
Belediye: SAMANDIRA
Mahalle: A.GAZİ MAH.
Muhtarlık: A.GAZİ MAH.

2. Belgenin verliş amacı: ☐ Kısmi kullanma izni ☐ Yapı kullanma izni
3. Belgeye esas ruhsat: ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İdimli devam ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐
4. Belgenin onay tarihi: 16.08.2005
5. Belge no: 2005
6. Pafta no: F22D25C4B
7. Ada no: 6650
8. Parsel no: 17
9. İmar planı onay tarihi: ../../20..
10. Parselasyon planı onay tarihi: ../../20..
11. İmar durumu tarihi ve no. su: 25.05.2004/41
12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Tic. Alanı 18316,57 m2
13. ÇED raporu onay tarihi: ../../20..
14. Zemin etüdü onay tarihi: ../../20..
15. Tapu tescil belgesi veren kurum: T.C.KARTAL TAPU MÜD.
16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi: 14.06.2004/4672
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no.: 15.07.2004/28
18. Tadilat ruhsatı tarihi: ../../20..
19. Ruhsat yenileme tarihi: ../../20..
20. Yeniden ruhsat tarihi: ../../20..
21. Ruhsat talep no:

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
22. Adı soyadı, ünvanı: REYSAŞ TAŞ. VE LOJ. TİC. A.Ş. ☐ Özel ☐ Kamu	27. Adı soyadı, ünvanı: ÇAĞLA MÜH. MİM. TİC. LTD.ŞTİ.	28. Hukuki durumu: / 37. Adı soyadı, ünvanı: / 38. Oda sicil no:
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Hisit V.D	29. Kuruluş sicil no.: 7503-11941 / 30. Bağlı olduğu vergi dairesi: Ulluçınar VD. / 31. Vergi dairesi sicil no.: 2170023366	39. Ticaret sicil no: / 40. Oda kayıt no:
24. Vergi dairesi sicil no.: 7350191735	32. Sigorta sicil no.: / 33. Sözleşme tarihi ve no.: 28.04.2005	34. Müteahhitlik karne no.: / 41. Sigorta sicil no: / 42. Sözleşme tarihi ve no:
25. Adres: A.Gazi Mah. Elmas Cad. Samandıra/Kartal/ İST. / 26. İmza	36. Adres: Aşıroğlu Deresi Mevki Sarı Cad. No:19 Danca / Gebze / 35. İmza	43. Adres: / 44. İmza

45. Yapının ürettiklerinin kullanma amacı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü (m²)
Depo Binası	2	7751.00
Kademe Depo Binası	2	1420.00
İdari Bina		
Bodrum Kat	1	668.00
Zemin Kat	1	668.00
1. Normal Kat	1	722.00
Toplam	7	11229.00

48. Bitişik yapı sayısı: 1
49. Toplam yapı sayısı: 3
50. Yapının toplam alanı (m²): 8241.00
51. Toplam taban alanı (m²): 8241.00
52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 3
53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 3
54. Yapı inşaat alanı (m²): 11229.00
54. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 11229.00
56. Yapının yer altı kat sayısı: 2
57. Yapının yer üstü kat sayısı: 5
58. Yapının toplam kat sayısı: 7
59. İlave kat sayısı:
60. Yapının yüksekliği (m): 12.46
61. İlave kat yüksekliği (m):
62. Yapının sınıfı: (9171m2 3a) (2058m2 3b)
63. Yapının grubu:
64. 1 m² maliyeti (Bin TL.)
65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)
66. Yapının arsa değeri (Bin TL.)
67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ: ☐ Uzaktan ısıtmalı kaloriferler ☐ Bina içi kaloriferler ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima

69. YAKIT CİNSİ: ☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik

70. TESİSATLAR: ☐ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☐ Haberleşme tes. ☐ Elektrik ☐ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Antenler

71. SICAK SU — Temin Şekli: ☐ Termosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Müştemek — Yakıt cinsi: ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı yakıt ☐ Termal

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu

73. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yığma (Kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde döküm ☐ Kompozit ☐ Prefabrik

74. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket ☐ Beton blok ☐ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton

75. DÖŞEME: ☐ Plak kalıp ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı daresi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımları) tamam: belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN

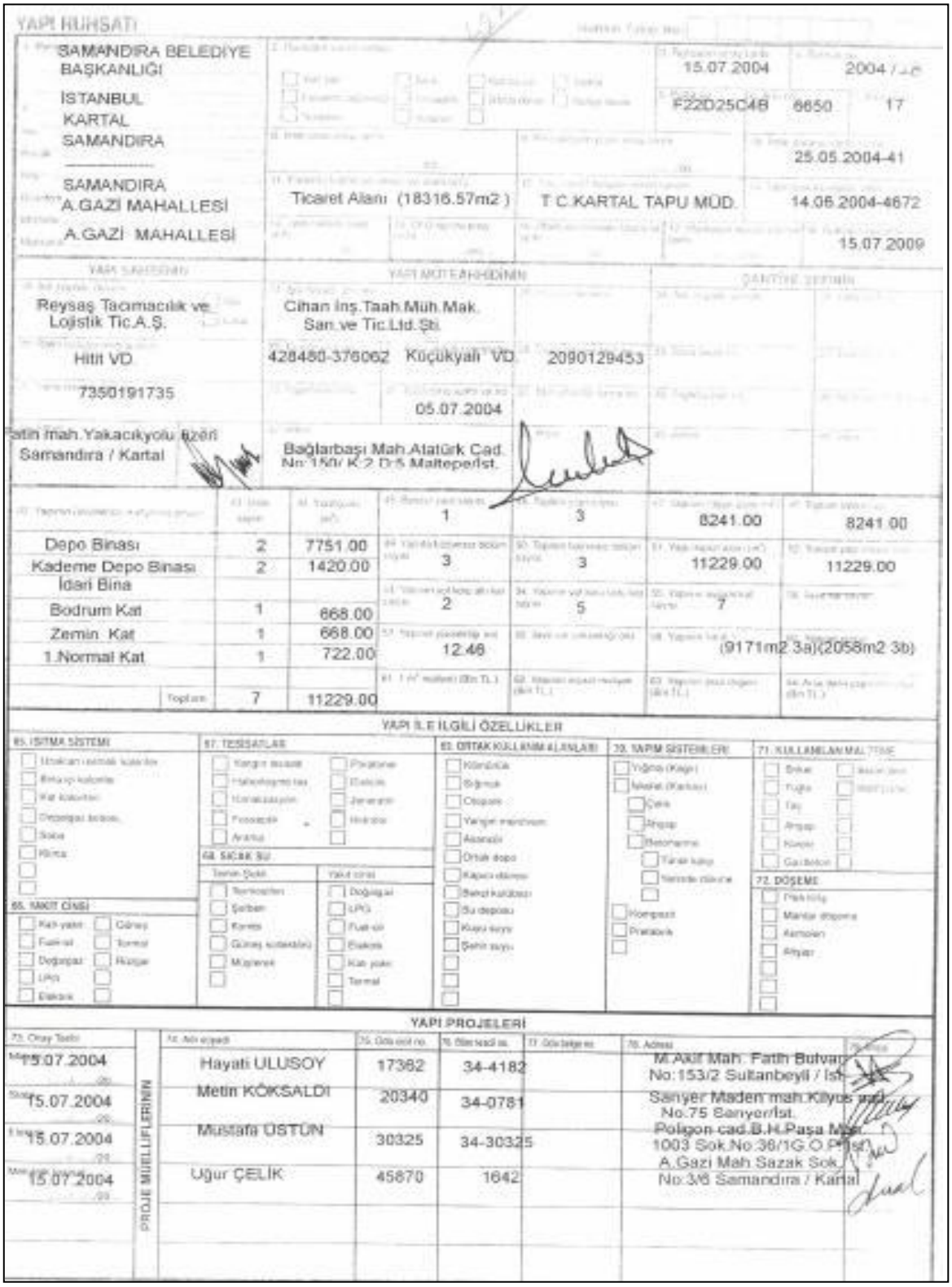
76. Tarih ve numarası	77. Ünitenin adı

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Konutun tekon dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	TOPLAM
78. Daire sayısı								
79. Park alan daire sayısı								
80. Bir daireye düşen yüzölçümü								

2.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI RUHSATI

SAMANDIRA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İSTANBUL
KARTAL
SAMANDIRA

SAMANDIRA
A.GAZİ MAHALLESİ
A.GAZİ MAHALLESİ

15.07.2004 | 2004 / 22
F22D25C4B | 6650 | 17
25.05.2004-41
Ticaret Alanı (18316.57m2) | T.C.KARTAL TAPU MÜD. | 14.06.2004-4672
15.07.2009

YAPI SAHİBİNİN
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic.A.Ş.
Hitit VD
7350191735
Fatih mah.Yakacıkyolu Üzeri Samandıra / Kartal

YAPI MÜTEAHHİDİNİN
Cihan İnş.Taah.Müh.Mak. San.ve Tic.Ltd.Şti.
428480-376062 Küçükyalı VD 2090129453
05.07.2004
Bağlarbaşı Mah.Atatürk Cad. No:150/ K:2 D:5 Maltepe/İst.

ŞANTİYE ŞEFİNİN

			1	3	8241.00	8241.00
Depo Binası	2	7751.00	3	3	11229.00	11229.00
Kademe Depo Binası İdari Bina	2	1420.00				
Bodrum Kat	1	668.00	2	5	7	
Zemin Kat	1	668.00	12.46		(9171m2 3a)(2058m2 3b)	
1.Normal Kat	1	722.00				
Toplam	7	11229.00				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER
65. ISITMA SİSTEMİ
66. YAKIT CİNSİ
67. TESİSATLAR
68. SICAK SU
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI
70. YAPIM SİSTEMLERİ
71. KULLANILAN MALZEME
72. DÖŞEME

YAPI PROJELERİ

73. Onay Tarihi		74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Ünvanı	77. Oda belgesi no.	78. Adresi
15.07.2004	PROJE MÜELLİFLERİNİN	Hayati ULUSOY	17362	34-4182		M.Akif Mah. Fatih Bulvarı No:153/2 Sultanbeyli / İst.
15.07.2004		Metin KÖKSALDI	20340	34-0781		Sarıyer Maden mah.Kilyos yolu No:75 Sarıyer/İst.
15.07.2004		Mustafa ÖSTÜN	30325	34-30325		Poligon cad.B.H.Paşa Mah. 1003 Sok.No:36/1G O.Pl/İst.
15.07.2004		Uğur ÇELİK	45870	1642		A.Gazi Mah.Sazak Sok. No:3/6 Samandıra / Kartal

YAPI RUHSATLARI

BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR

NİSSERT

SERTİFİKA / CERTIFICATE

A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adres: Tütüncü Mehmet Efendi Cad Oramiral Kemal Kayacan Sok. No:13 D:2 Göztepe-İstanbul/Türkiye
Kapsam: Gayrimenkul değerleme, gayrimenkul etüd ve proje danışmanlık hizmetleri, proje geliştirme kontrol ve fizibilite çalışmaları, en iyi ve en yüksek kullanım değeri analizi, risk- teminat etüdleri, piyasa etüdleri
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, NİSSERT'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 NİSSERT 1. yıl
2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012 NİSSERT 2. yıl

NİSSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

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

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

Adres: Gimat 3. Blok No:29 PK 06370
Macunköy 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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ 2001

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

T.C.

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ

HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR
Prof.Süha TONER

DEKAN
Prof.Dr.Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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

Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri

Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı

Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003