



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, 2013

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	19
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	19
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	20
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	21
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	27
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	27
BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	29
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	31
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	31
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	31
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	31
8.4. SWOT ANALİZİ	32
EMSALLER	33
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
BÖLÜM 10. SONUÇ	37
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	39
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	58

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
TALEP TARİH / NO	17.12.2013 / 2013-SPK060		
SAHA TESPİT TARİHİ	31.12.2013		
RAPOR TARİHİ	31.12.2013		
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, 19.03.2012 tarihli 1/1000 ölçekli, Tuzla 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: 33.424,36 m ² (Yapı Ruhsatı) 33.424,36 m ² (Mevcut Durum Alanı)		
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	<p>1512 parsel 35.295.000 TL (Otuzbeşmilyonikiyüzdoksanbeşbintürklirası) (16.222,365 USD – 11.845,152 €)</p>	<p>1850 parsel 51.800.000 TL (Ellibirmilyonsekiyüzbintürklirası) (23.808.429 USD – 17.384.300 €)</p>	<p>1990 parsel 12.635.000 TL (Onikimilyonaltıyüzotuzbeşbin Türklirası) (5.807,326 USD – 4.240,359 EUR)</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 bir ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

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

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
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 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihli, 2013-SPK060 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, 31.12.2013 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 30.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 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 31.12.2013 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

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 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etmiştir.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşmiştir.

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Sayımı Sonuçları, 28.01.2013, SAYI:13425

İstanbul'un nüfus ve demografik yapısı 1950'lerden itibaren Türkiye genelinde yaşanan nüfus artışı, hızlı şehirleşme ve iç göçten önemli derecede etkilenmiştir. Hızlı nüfus artışı ve göç ile birlikte şehir daha geniş bir alana plansız ve kontrolsüz bir şekilde yayılmış; gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma artmış; toprak, hava, su ve gürültü kirliliği gibi ciddi çevre sorunları ortaya çıkmaya başlamış ve kamu hizmetlerinin sunumunda büyük sıkıntılar yaşanmaya başlamıştır. Son yıllarda İstanbul nüfusu üzerinde göçün etkisi geçmiş dönemlere kıyasla azalmakla birlikte, önemli oranda göç alıp vermeye devam etmesi nedeniyle nüfus hareketlerinin çok fazla olduğu bir Bölge olmaya devam etmektedir. Diğer bölgelere kıyasla nüfusu hızla yaşanan bir bölge olmasının yanı sıra, yaşanan sosyoekonomik dönüşümle birlikte küçülen hanehalkı büyüklüğü dikkat çekicidir.

Tablo D.1: İstanbul Bölgesi'ne İlişkin Temel Göstergeler

	Değişken	İstanbul	Türkiye	Yıl	Birim	Kaynak
1	Genel Göstergeler					
	Yüzölçümü (Göller Dahil)	5.313	785.347	2009	km ²	TÜİK İstatistik Yıllığı
	Belediye Sayısı	40	2.935	2009	adet	TÜİK BG 2009
	İlçe Sayısı	39	957	2009	adet	TÜİK BG 2009
	Köy Sayısı	151	34.367	2009	adet	TÜİK BG 2009
2	Nüfus ve Demografi					
	Toplam Nüfus	12.915.158	72.561.312	2009	kişi	TÜİK ADNKS 2009
	Kadın Nüfus	6.416.161	36.098.842	2009	kişi	TÜİK BG 2009
	Erkek Nüfus	6.498.997	36.462.470	2009	kişi	TÜİK BG 2009
	0-14 Yaş Aralığındaki Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı	24,2	26	2009	%	TÜİK
	15-64 Yaş Aralığındaki Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı	70,4	67	2009	%	TÜİK
	Yaşlı Nüfusun (65+) Toplam Nüfusa Oranı	5,4	7	2009	%	TÜİK
	Medyan Yaş	29,5	28,8	2009	Yıl	TÜİK
	Şehir Nüfusu	12.782.960	54.807.219	2009	kişi	TÜİK BG 2009
	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı	98,98	75,53	2009	%	TÜİK BG 2009
	Nüfus Yoğunluğu	2.486	94	2009	km ²	TÜİK BG 2009
	Yıllık Nüfus Artış Hızı	17	14,5	2009	%	TÜİK BG 2009
	Kaba Doğum Hızı	17,3	17,8	2008	‰	TÜİK 2008
	Toplam Yaş Bağımlılık Oranı	42	49,3	2009	%	TÜİK BG 2009
	Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü	3,85	4,5	2000	kişi	TÜİK

4.1.2. EKONOMİK VERİLER

Üretim yönünden GSYH 2013 yılının ikinci döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 1998 fiyatlarıyla %4,4 cari fiyatlarla ise %10,2 oranında artmıştır. Bu oranlara göre GSYH, 1998 fiyatlarıyla 30 144 996 bin TL, cari fiyatlarla ise 385 112 808 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 1998 fiyatlarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre imalat sanayi, toptan ve perakende ticaret, ulaştırma, depolama ve haberleşme ve inşaat sektörlerinde sırasıyla %3,4, %5,0, %3,3 ve %7,6 oranındaki artışlar, 1998 fiyatlarıyla GSYH büyüme oranını pozitif yönde etkilemiştir.

Küresel rekabetin yoğunluk kazandığı günümüzde, Türkiye'nin ekonomik ve sosyal gelişimini farklı boyutları ile bir bütün olarak ele alan ve 2007-2013 dönemini kapsayan 9. Kalkınma Planı kapsamında belirlenen beş gelişme ekseninden ikisi rekabet gücünün artırılması üzerinde odaklanmıştır. Bu çerçevede, dünyada farklı ülke ve bölgelerin rekabet gücünün tespit edilmesi, gerek ulusal ve bölgesel gelişim politikalarına yön vermek, gerekse ulusal ve uluslararası yatırımcılara kararlarında rehberlik etmek açısından önem kazanmıştır. Bu amaçla gerçekleştirilen uluslararası çalışmalar arasında ön plana çıkan çalışmalardan biri Dünya Ekonomik Forumu tarafından gerçekleştirilen "Küresel Rekabet Edebilirlik Endeksi"dir. 2010-2011 yıllarını kapsayan endekste İsviçre 5,63 endeks puanıyla ilk sırada yer almakta olup, İsveç (5,56), Singapur (5,48), ABD (5,43) ve Almanya (5,39) ilk beş ülke arasında yer almaktadır. Türkiye ise 4,25 endeks puanıyla 139 ülke arasında 61. sıradaki yerini korumuştur.

İSTANBUL BÖLGESİNE İLİŞKİN TEMEL GÖSTERGELER

Ekonomik Yapı					
Kişi Bağına Gayri Safi Katma Değer	10.352	6.684	2008	\$	TÜİK BG 2009
Kişi Bağına Milli Gelir	11.292	8.688	2008	\$	TÜİK
Kişi Bağına İthalat	8.767	2.824	2008	\$	TÜİK BG 2009
Kişi Bağına İhracat	5.789	1846	2008	\$	TÜİK BG 2009
TÜFE (Aralık 2009/Aralık 2008)	5,2	6,5	2009	%	TÜİK BG 2009
Toplam Banka Şubesi Sayısı	2.870	9.541	2009	adet	BDDK
Toplam Banka Mevduatı	216.467.881	480.895.647	2009	bin TL	BDDK
Toplam (Nakdi) Kredi Miktarı	135.048.284	335.170.279	2009	bin TL	BDDK
Kurulan Şirket ve Kooperatiflerin Toplam Sayısı	15.839	44.472	2009	adet	TÜİK BG 2009
Kapanan Şirket ve Kooperatiflerin Toplam Sayısı	5.274	10.395	2009	adet	TÜİK BG 2009
İş Kayıtlarına Göre Toplam Girişim Sayıları	819.781	3.490.786	2008	adet	TÜİK BG 2009
Cari Fiyatlarla Hizmetler Sektörü Gayri Safi Katma Değer Oranı	70,6	62,4	2006	%	TÜİK BG 2009
Cari Fiyatlarla Sanayi Sektörü Gayri Safi Katma Değer Oranı	29,1	28,2	2006	%	TÜİK BG 2009
Cari Fiyatlarla Tarım Sektörü Gayri Safi Katma Değer Oranı	0,3	9,4	2006	%	TÜİK BG 2009
Toplam İşlenen Tarım Alanı ve Uzun Ömürlü Bitkiler	74.705	24.505.219	2008	hektar	TÜİK BG 2009
Kişi Bağına Birküsel Üretim Değeri	20	923	2008	TL	TÜİK BG 2009
Kişi Bağına Canlı Hayvanlar Değeri	15	357	2008	TL	TÜİK BG 2009
Kişi Bağına Hayvansal Ürünler Değeri	25	333	2008	TL	TÜİK BG 2009

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. İSTANBUL İLİ

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

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

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



Şekil 1. İstanbul İlçeleri Haritası

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

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



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

Yıllar	1970	1980	1990	1997	2000	2012
İstanbul Nüfusu	2.132.407	2.773.000	6.629.500	8.506.026	8.803.500	13.854.740

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

İlçe	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	13.854.740	13.710.512	144.222	5.512 km ²	2.281 kişi/km ²

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

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

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



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

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

4.2.2. TUZLA İLÇESİ

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



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.

Tuzla'dan ulaşım deniz, kara, demir ve havayollarıyla sağlanır. İETT ve Özel Halk otobüsleriyle Tuzla Kadıkoy, 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.

Tuzla son dönem gayrimenkul sektörünün önemli adreslerinden biri olarak dikkat çekiyor. 1900'lü yılların başında balıkçı kasabası olarak anılan, uzun yıllar İstanbul'un sayfiyesi olarak kabul edilen Tuzla, şimdilerde prim potansiyeli yüksek bölgelerin başında geliyor. Bölgenin gelişimi hem özel sektörün hem de bireysel yatırımcıların iştahını kabartmıştır.

4.2.3. BÖLGESEL YATIRIMLAR

Başbakan Recep Tayyip Erdoğan'ın çılgın projelerinden biri olan 'İstanbul'a İki Şehir' projesinin Anadolu'daki ayağının Tuzla'da yapılacağına açıklanmasıyla bölgede hareketli günler yaşanmaya başlamıştır. Yeni üniversiteler, marina ve konut projeleriyle İstanbul'un gelişen bölgeleri arasında yerini alan Tuzla'da, gayrimenkul sektörünün önde gelen isimlerinin yatırımları da bölgenin

çehresini değiştirmiştir. Ayrıca yapılacak olan otellerin de bölgedeki turizmi hareketlendirmesi beklenmektedir.

- Eğitim kurumları açısından da oldukça zengin olan Tuzla'da eğitim veren Koç İlköğretim Okulu ve Lisesi, Sabancı ve Okan Üniversiteleri, İTÜ Denizcilik Fakültesi ile yakın gelecekte tamamlanması planlanan Süleyman Şah, Medeniyet, Gedik, Piri Reis ve İstanbul Ticaret Üniversiteleri'nin kampüslerinin hizmete girmesiyle bölge çok önemli bir eğitim merkezi haline gelecektir. Civarda bulunan 8 üniversitenin kampüsü ile birlikte yüz bine yakın öğrenciye ev sahipliği yapacak olan Tuzla'nın değeri katlanarak artacaktır. Bu da bölgede konut ihtiyacının artacağına işaret etmektedir. E-5 ve TEM otoyolları ile Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı ve Pendik feribot iskelesine yakınlığıyla ayrı bir avantaja sahip olan bölge, yapımı süren Marmaray'ın Sabiha Gökçen'e bağlanmasıyla daha da önem kazanacaktır.



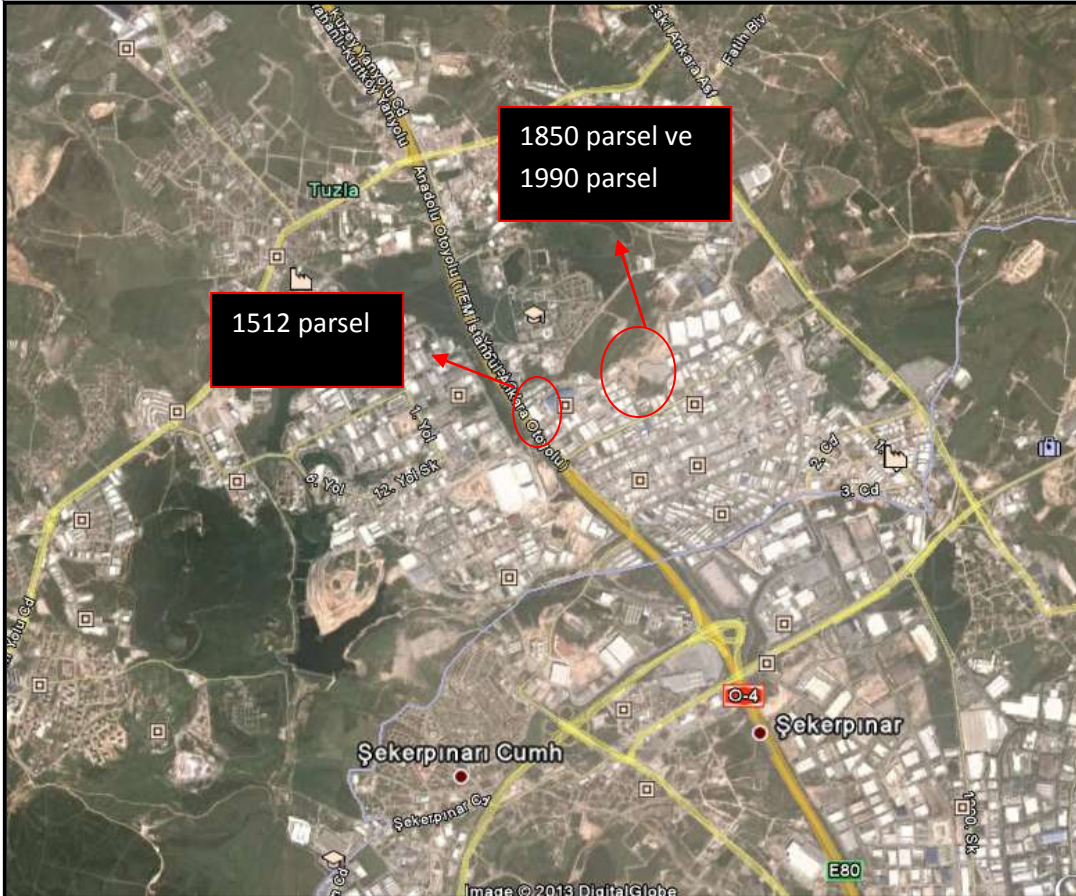
- Bölge gelişiminin orta vadede 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planına göre daha çok konuta yönelik olduğu ve gerçekleşecek olan konut-residence projeleri ile birlikte AVM ihtiyacının da doğacağı düşünülmekte olup, bölgede devamlı gelişme gösteren organize sanayi bölgelerinin etkisiyle orta vadede 3-4 yıldızlı kent otellerine talebinin doğacağını tahmin edilmektedir.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, Tem Yanyol Caddesi, Sanayi 2 Sokak üzerinde konumlu Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait depolama 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 4 pafta 1512 numaralı parsel, Sabancı Üniversitesi'ne oldukça yakındır. Konu mülke ulaşım hem TEM otoyolu hem de E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Tuzla yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile İstanbul merkezine bağlamaktadır. Hızla gelişim gösteren bu çevreye Gebze, İstanbul ve Çayırova'dan talep artmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir. Parselin yakın çevresinde yer alan Aydınli KOSB ve TEİAŞ ile birçok önemli sanayi kuruluşu gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.





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 değerleme 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, 31.12.2013* tarih saat 14:19 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır. *Takyidat bilgileri 31.12.2013 tarihinde sistemde kaynaklanan sıkıntıdan dolayı 02.01.2014 tarih 14:19 itibariyle tarafımıza verilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

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

Şerhler Bölümü:

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

İrtifak Hakkı ve Mükellefiyetler Bölümü:

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

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

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Form No	1-0112	Adli Pasaport	
Zaman No	1-14.131.00.02	Yükümlen	
Bir Dizi	1-5ADAYI/BIH/AGI	Ana Tapu Sicil No	
Kararın Adı	Yatırımla		
Mikadın /Kıy Adı	ORTANSLI KİYE		
Mevki	İSKODIY		
CB / Sayfa No	1 / 37 / 1298		
Katlı Durum	1 Akıl		
TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTIFAK			
SERHİ	Ardhanana	Mülk / Lehine	Tertibin Sırası - Tertib - Yev
Beyan	PROJE SINIRI GÖSTERİLEN 16 OTURULUK OTOPARK, YAPRININ GİRİŞİNE YÖNELİK BİRİNCİSİN OLUP BAĞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. 14.07.1996 Y. 2840	Tarih - Yevmiye	18.07.1996 - 2940
Bölge	Düğü 16.04.1944 - M. AYEDAS GİRİŞ MÜDÜLLERİNE 123.82 M2 LİK KISIMDA DAIMİ İRTIFAK HAKKI VARDIR (09 YIL BİRİNCİ YIL VE İKİ BEDELLE) (Büyükşehir Council 2010/2508 Bİlge Tarih 07/10/2010 - 31.10.2008 Yılı)	Tarih - Yevmiye	31.10.2008 - 1138
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Mülk No	Mülk	Edinme Şekli - Tarih - Yev	Tertibin Sırası - Tertib - Yev
10151247	REYFAS GAYRİMENKUL SAĞLIK VE HİZMETLERİ A.Ş.	14.11.08	1005/2910 - 947
Serh	Ardhanana	Mülk / Lehine	Tertibin Sırası - Tertib - Yev
10151247	KİYE 2/4 Hİ. 22/10/1996 Y. 6313 TEDAVİ LİHNE TRAFİK ALIYOR VE GİRİŞ YERİ OLARAK 99 YILLIK 1 TL BAĞLI VE YIL MÜDDETLİ 08/05/2004 Y. 1061 (Büyükşehir Council 08/05/2004 Yılı)	Tarih - Yevmiye	08/05/2004 - 1061
İpotek			
Müddet	Müddet	Form Tarih - Yev	Mülk No
10151247	REYFAS GAYRİMENKUL SAĞLIK VE HİZMETLERİ A.Ş.	11/10/2013 - 15084	REYFAS GAYRİMENKUL SAĞLIK VE HİZMETLERİ A.Ş.
Serh	Ardhanana	Mülk / Lehine	Tertibin Sırası - Tertib - Yev
10151247	KİYE 2/4 Hİ. 22/10/1996 Y. 6313 TEDAVİ LİHNE TRAFİK ALIYOR VE GİRİŞ YERİ OLARAK 99 YILLIK 1 TL BAĞLI VE YIL MÜDDETLİ 08/05/2004 Y. 1061 (Büyükşehir Council 08/05/2004 Yılı)	Tarih - Yevmiye	08/05/2004 - 1061
İpotek			
Müddet	Müddet	Form Tarih - Yev	Mülk No
10151247	REYFAS GAYRİMENKUL SAĞLIK VE HİZMETLERİ A.Ş.	11/10/2013 - 15084	REYFAS GAYRİMENKUL SAĞLIK VE HİZMETLERİ A.Ş.
Serh	Ardhanana	Mülk / Lehine	Tertibin Sırası - Tertib - Yev
10151247	KİYE 2/4 Hİ. 22/10/1996 Y. 6313 TEDAVİ LİHNE TRAFİK ALIYOR VE GİRİŞ YERİ OLARAK 99 YILLIK 1 TL BAĞLI VE YIL MÜDDETLİ 08/05/2004 Y. 1061 (Büyükşehir Council 08/05/2004 Yılı)	Tarih - Yevmiye	08/05/2004 - 1061

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/Bİ Bilgisi		Tarih/Yevmiye		Tarih/Selahi - Tarih - Yev	
S/Bİ	Acıklama	Malik			
TASINMAZA AIT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	1 Ana Tasınmaz	Ada/Parsel	1 -/1850		
Zemin No	1 22208093	Yüzölçüm	1 23.053,36 m ²		
B / İnce	1 İSTANBUL/TUZLA	Ana Tap. Sıra No	1 Depo/Şu Deposu ve Arama		
Kararın Adı	1 Tuza TM				
Mahalle / Köy Adı	1 ORTASLI Köyü				
Mevki	1				
Çift / Sayfa No	1 61 / 5951				
Kayıt Durum	1 Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sıra No	Malik	EBirliği No	Hisse Pay/Payda	Meterkare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev
10553368	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		23.053,36	Tuzel Kuruluşların Dışarıya Geçirilmesi - 10/05/2010 - 5446-
S/Bİ	Acıklama	Malik / Lehiner			
İşin	Kamu Hizmeti TUZLA BELEDİYESİ Şif. no: 12.08/2013 tarih Ç-20612 sayılı Huzur Vazası sayılı yazılı ile Borç: 21552.96 TL (Maaşlı: 0.)	Malik / Lehiner			
		Tarih - Yevmiye	Tuzel Kuruluşların Dışarıya Geçirilmesi - 11/08/2013 - 12161		
İpotek					
Alacaklı	Müşterisi mi?	Borç	Faiz	Borç/Sıra	Sıra
İSİS 40 TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	Hazır	15.000.000,00 USD.	%12,50	1 / 0	F.B.K.
Vergi No: 4810098590			Değişken		
Sicil No: 431112078094					
İpotekin Konfidanlığı Hissesi Bilgisi					
Tarimuar	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesdi Tarih - Yev.	Tarih/Selahi - Tarih - Yev
Tuzla TM - ORTASLI Köyü TRS0 Parsel	1 / 1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15.000.000,00 USD	02/11/2010- 12215	02/11/2010- 12215
İpotek S/Bİ Bilgisi					
S/Bİ	Acıklama	Malik			
		Tarih/Yevmiye			
		Tarih/Selahi - Tarih - Yev			

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 herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI

Formun Tipi 1 : Ana Tapınmaz	Ada/Parcel 1 : - (196)
Formun No 2 : E1053328	Yüzölçüm 1 : 17.423,92 m2
İl / İlçe 3 : İSTANBUL / ÜZÜMLÜ	Ana Tap. Niteliği 1 : Ana
Kararın Adı 4 : Tapu TM	
Mahalle / Köy Adı 5 : ÜRDİHANLI Köyü	
Mevki 6 : -	
Çift / Sayfa No 7 : 80 / TB0	
Kayıt Durumu 8 : Aktif	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No 240605213	Malik BEYSAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Edinme Şekli - Tarihi - Yes. Satış - 01/10/2013 - 14486-	Metrkare 17.423,92	Edinme Şekli - Tarihi - Yes. Satış - 01/10/2013 - 14486-	Tedric Şekli - Tarihi - Yes.
------------------------	--	---	-----------------------	---	------------------------------

Tapu Müh.


Kayıt Tarihi / Saati : 02.01.2013 14:08

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

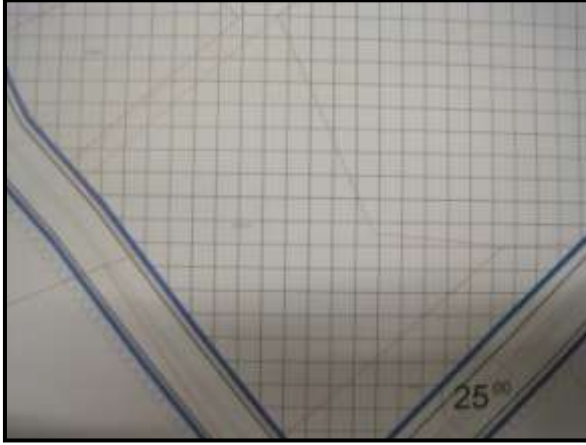
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; Değerleme konusu taşınmaz 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



İmar Paftası Örneği (1/5.000)

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 1413 nolu (203,5 su deposu)
- 15.01.2013 tarih 13/13 nolu (32.482,5 depo)

BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın vaziyet planı ve imar paftası üzerinden ada/parsel bazında konum doğruluğu kontrol ve teyit edilmiştir. Mahallinde yapının farklı firmalar tarafından kiralanmış olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle ilgili yetkililer tarafından binanın içerisine giriş izni verilmemesi nedeniyle taban oturma 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.

Yapıda 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. Parselin bir kısmı düz, bir kısmı ise eğimli arazi yapısına ve dikdörtgene benzer geometrik bir forma sahiptir. Mevcutta parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, boş durumdadır. 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 komşu parsel kadar toprak yol olarak açılmıştır.

İlgili belediyesinden yapılan araştırmaya göre imar arşiv dosyasında bir adet onaylanmamış avan proje yer almaktadır.

Bu projeye göre; 2 bodrum, zemin kat, asma kat ve açık teras alanından oluşan toplam 50481,78 m² olduğu öğrenilmiştir.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği üst seviyede olan bir konumda olması,
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin E-80 yan yol üzerinde yer alması.
- 1512 ve 1850 parsellerin iskanlı olmaları
- Parselin 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,
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Değerleme konusu 4 pafta ve 1512 numaralı parsel imar planında “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapının yapı kullanma izin belgesinin alınmış olmasından

dolayı en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımıdır.

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

Değerleme konusu 1990 parselin en etkin ve verimli kullanımı, mevcut imar durumuna uygun olarak “**Sanayi**” amaçlı olarak kullanılmasıdır

8.4. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

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

Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

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

Fırsatlar

- ✓ TEM Otoyolu’na cepheli olması nedeniyle reklam ve tabela avantajının olması
- ✓ 1512-1850 parsellerin üzerinde nitelikte proje geliştirilmiş olması

Tehditler

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

EMSALLER

Emsal 1: Konu mülklere yakın konumda yer alan TAKS: 0,80, KAKS: 0,80, H: 10 yapılaşmasına sahip olan 3787 m² alana sahip sanayi imarlı arsa 2.100.000 USD (4.321.170 TL) bedel ile satılıktır. (554USD/m² - 1.139 TL/m²)

Tel: 0 507 769 37 19

Emsal 2: Konu mülklere yakın konumda yer alan sanayi imarlı 1908 m² alana sahip arsa 670.000 USD (1.378.659 TL) bedel ile satılıktır. (351USD/m² - 722 TL/m²)

Tel: 0 216 352 12 81

Emsal 3: Konu mülklere yakın konumda yer alan Emsal: 0,80 yapılaşmasına sahip olan 175000 m² alana sahip sanayi imarlı arsa 55.000.000 USD (113.173.500 TL) bedel ile satılıktır. (314USD/m² - 646 TL/m²)

Tel: 0 532 215 61 97

Emsal 4: Konu mülklere yakın konumda yer alan Emsal: 0,80, H: 15.50 yapılaşmasına sahip olan 5700 m² alana sahip sanayi imarlı arsa 2.280.000 USD (4.691.556 TL) bedel ile satılıktır. (400USD/m² - 823 TL/m²)

Tel: 0 262 728 15 50

Emsal 5:

Konu mülkler ile aynı bölgede konumlu, 3000 m² kapalı alana sahip 2.500.000 USD (5.439,250 TL)bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.(833 USD/m²) (1.813 TL/m²)

TEL: 0 532 332 21 91

Emsal 6:

Konu mülkler ile aynı bölgede konumlu, 3600 m² kapalı alana sahip 3.250.000 USD (7.071.025 TL)bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.(902 USD/m²) (1.964 TL/m²)

TEL: 0 530 418 83 24

Emsal 7:

Konu mülkler ile aynı bölgede konumlu, 10000 m² kapalı alana sahip 6.000.000 USD (13.054,200 TL)bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.(600 USD/m²) (1.305 TL/m²)

TEL: 0 532 227 35 68

BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Bölgede sanayi ve depolama imarlı arsaların m² satış fiyatlarının 800,-TL/m² ile 1.000,-TL/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.

Bölgede yer alan sanayi ve depolama amaçlı kullanılan binaların satış değerleri 1.500 TL/m² - 2.000TL/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 **1.900 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$18.576,29 \text{ m}^2 \times 1.900 \text{ TL/m}^2 = 35.294,951 \text{ TL} \sim \mathbf{35.295.000 \text{ TL}}$$

Maliyet Bedeli Yöntemi:

Arsa Değeri: 14.134 m ² X 1200 TL/m ² = 16.960.800 TL
Yapı Değeri: 18.576,29 m ² X 475 TL/m ² X 0,94(Yıpranma Payı) = 8.294.313 TL
Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
Arsa Değeri + Yapı Değeri + %40 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
(16.960.800 TL + 8.294.313 TL) x 1.40 = 35.357.158 TL ~35.350.000 TL

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan depo binalarının arsa dahil birim m² satış değerinin **1.900 TL/m²** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

1850 parsel için;

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın m² değerinin **1.500 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$33.424,36 \text{ m}^2 \times 1.550 \text{ TL/m}^2 = 51.807.758 \text{ TL} \sim \mathbf{51.800.000 \text{ TL}}$$

Maliyet Bedeli Yöntemi:

Arsa Değeri: 25.053,36 m ² X 850 TL/m ² = 21.295.356 TL
Yapı Değeri: 33.424,36 m ² X 475 TL/m ² X 0,94(Yıpranma Payı) = 14.923.976 TL
Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
Arsa Değeri + Yapı Değeri + %40 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
(21.295.356 TL + 14.923.976 TL) x 1.40 = 50.707.064 TL ~50.700.000 TL

Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği ve oluşan **1.100.000 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 **1.550 TL/m²** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

1990 parsel için;

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre:

Arsa Değeri:

$17.425,92 \text{ m}^2 \times 725 \text{ TL} = 12.633.792 \text{ TL}$ olup, **12.635.000 TL değer takdir edilmiştir.**

Maliyet Yöntemine Göre:

Bina Maliyeti: $13.940,74 \text{ m}^2 \times 490 \text{ TL/m}^2 = 6.830.960,64 \text{ TL}$ olup 6.831.000TL

Ciro: $13.940,74 \text{ m}^2 \times 1.750 \text{ TL/m}^2 = 24.395.000 \text{ TL}$ olup 24.400.000TL

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

$24.400.000 \text{ TL} = (\text{Arsa maliyeti} + 6.831.000 \text{ TL}) \times \%40$

$= 12.549.285,71 \text{ TL}$ olup 12.549.285 TL dir.

BÖLÜM 10. SONUÇ

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

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

Sonuç olarak;

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

Yasal Durum Değeri

35.295.000 TL

(Otuzbeşmilyonikiyüzdoksanbeşbintürklirası)

(16.222,365 USD – 11.845,152 €)

Takdir edilmiştir.



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



Ahmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

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

Yasal Durum Değeri

51.800.000 TL

(Ellibirmilyonsekizyüzbintürklirası)

(23.808.429 USD – 17.384.300 €)

Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi
Oramiral Kemal Kayaçan St. No:13 D:2 G:2 Kat:1/1ST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 96 09 Fax: 369 96 49
Gözetim V.D.: 001 051 1114

Ahmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı Mahallesi, G22B14A1C pafta 1990 parsel alanı için toplam değer;

12.635.000 TL

(OnikimilyonaltıyüzotuzbeşbinTürklirası)

(5.807,326 USD – 4.240,359 EUR)

Değer takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi
Oramiral Kemal Kayaçan St. No:13 D:2 G:2 Kat:1/1ST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 96 09 Fax: 369 96 49
Gözetim V.D.: 001 051 1114


Ahmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 30.12.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2.1757 – 1€= 2,9797 TL olarak alınmıştır.

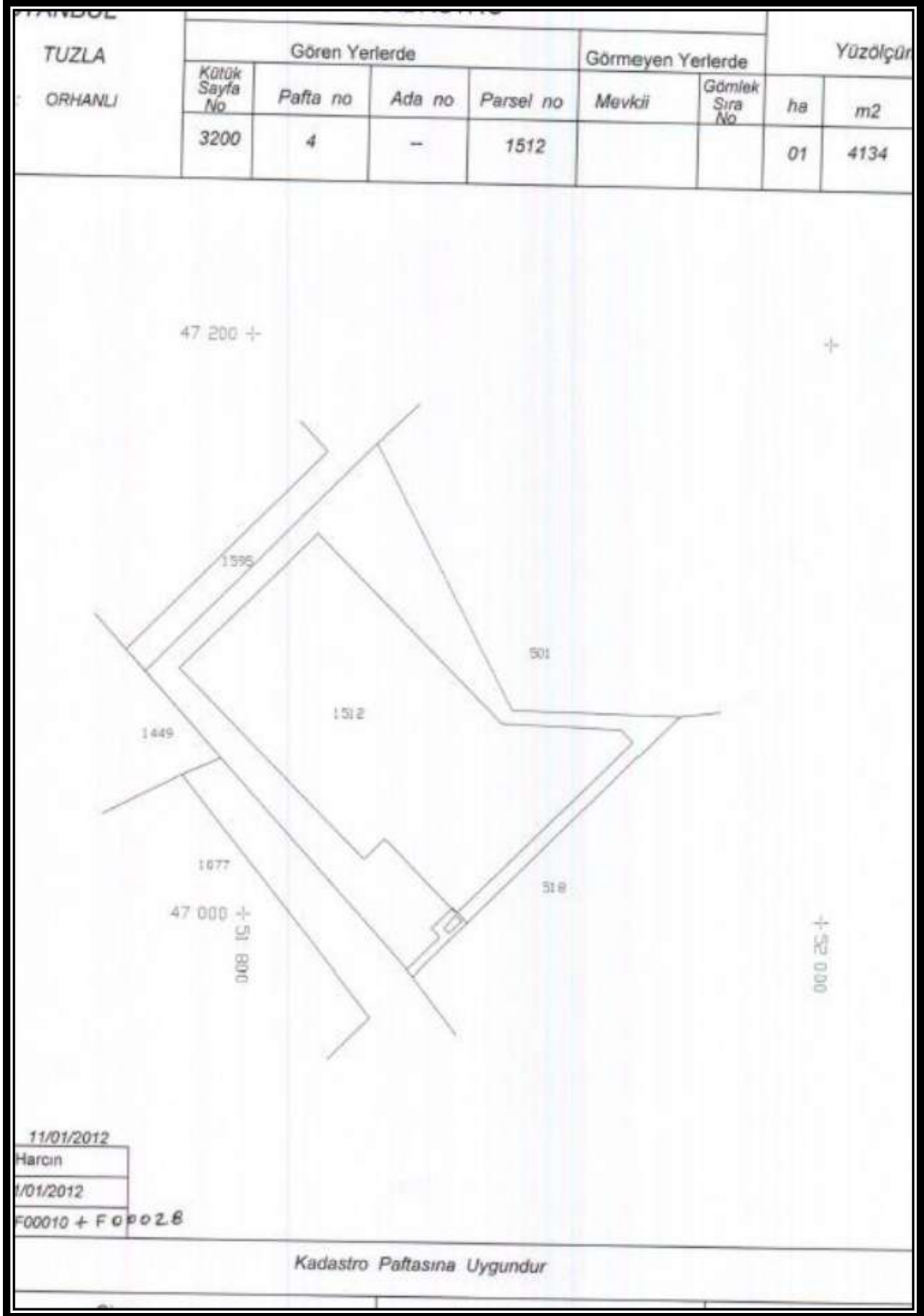
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

1512 parsel



İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	TUZLA					
Mahallesi						
Köyü	ORHANLI					
Sokağı						
Mevkii	ESKİKÖY					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü:		
0,00 12.323.058 TL	4		1512	ha	m ²	dm ²
Niteliği	SANAYİ BİNASI					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22207438					
Edinme Sebebi	TAMAMI REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA KAYITLI İÇİN REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA KAYITLI İŞ BU TAŞINMAZIN TAMAMINI KİSİMİ BÖLÜNME NEDENİYLE TÜRK TİCARET KANUNUNUN ANONİM ŞİRKETLERİN KURULUŞU VE SERMAYE ARTIRIMINA İLİŞKİN İLGİLİ HUKUKLARI GÖRE AYNI SERMAYE OLARAK REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AKTARILMASI İŞLEMİNDEN.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	5447	33	3200		10/05/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkeyet hakkı ayrı haklar ile beraber için tapu kütüphanesine müracaat edilmelidir. ** Tefahat Kanunu hükmüne göre bir önceki adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirimcektir.</p>						

TAPU SENEDİ



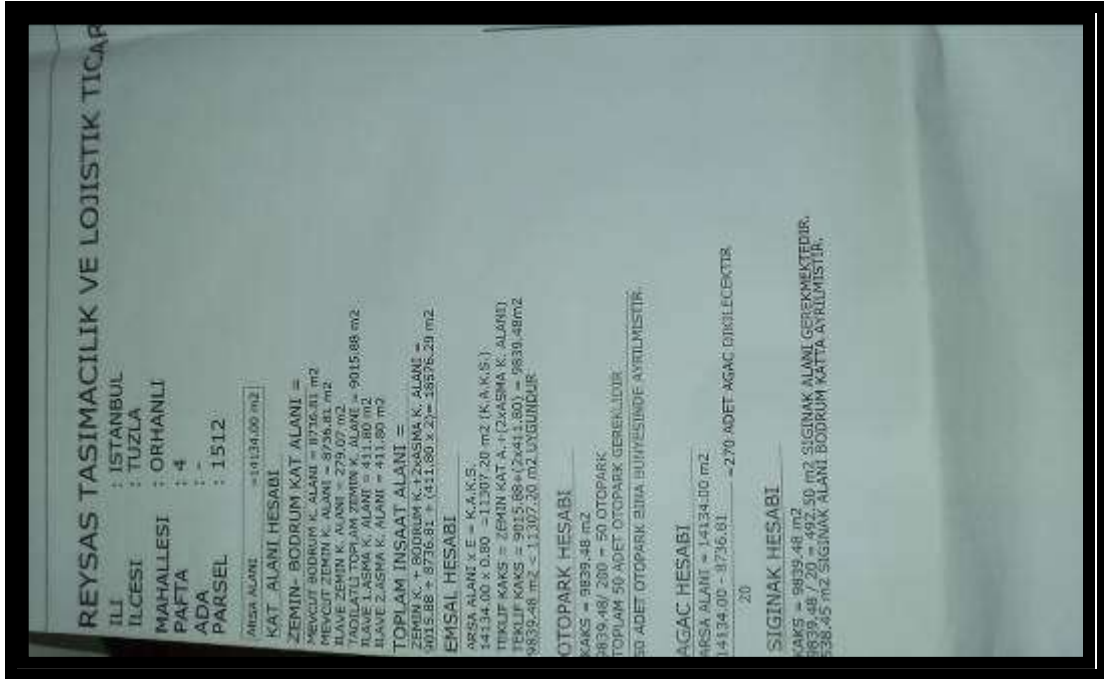
HARİTA PLAN ÖRNEĞİ

YAPI RUHSATI										
Yapı ruhsatı alanın adresi: İL: İSTANBUL İlçe: TÜZLA Mevki: MERAZİT No: ORHANLI Eski No: ORHANLI BELEDİYESİ Eski Adres: ORTA Yapı ruhsatı alanının adresi: Yapı ruhsatı alanının adı: UNIVERSİTE ÇARŞI Eski Adres: ... 52 ... 33 ... Eski No: ...					Yapı ruhsatı alanının adı: Yapı ruhsatı alanının türü: Yapı ruhsatı alanının alanı: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu:					
Yapı Sahibinin Yapı ruhsatı alanının adı: T.C. Kimlik No: T.C. Kimlik No: Yapı ruhsatı alanının alanı: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu:			Yapı Mühendisliğinin Yapı ruhsatı alanının adı: T.C. Kimlik No: T.C. Kimlik No: Yapı ruhsatı alanının alanı: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu:			Çantiya Şefinin Yapı ruhsatı alanının adı: T.C. Kimlik No: T.C. Kimlik No: Yapı ruhsatı alanının alanı: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu:			Yapı ruhsatı alanının alanı: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu: Yapı ruhsatı alanının alan kodu:	
Form Döndürülen Kısmı ile ilgili özellikler				Yapı ile ilgili özellikler						
Yapının Teknik Özellikleri				Yapı ile ilgili özellikler						
Yapı Projeleri				Yapı ile ilgili özellikler						

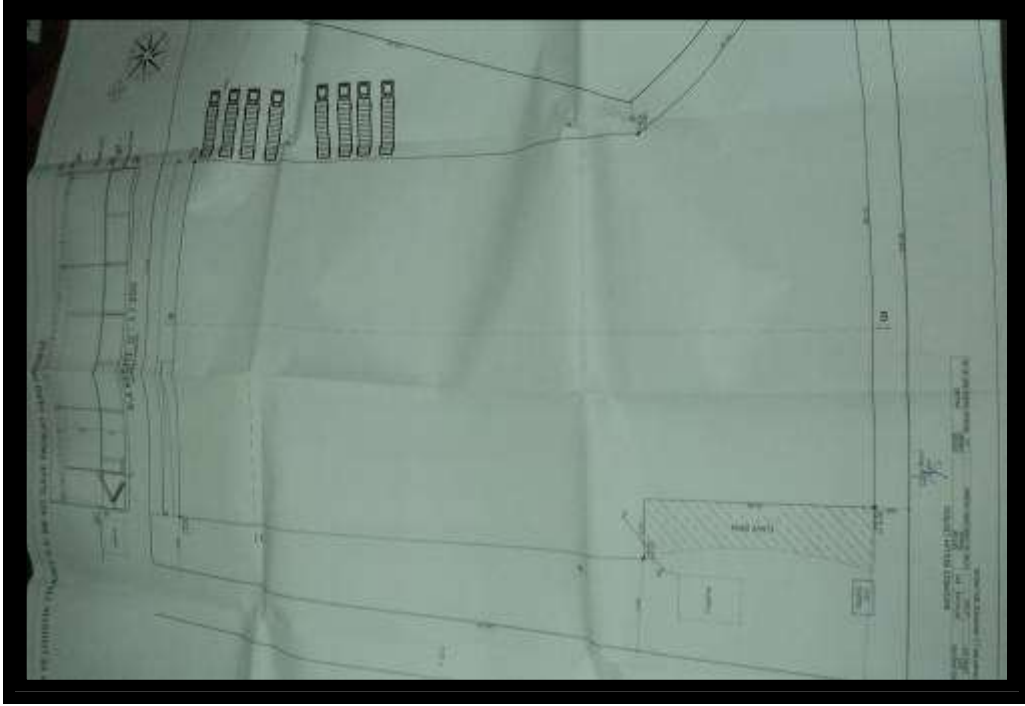
YAPI RUHSATLARI



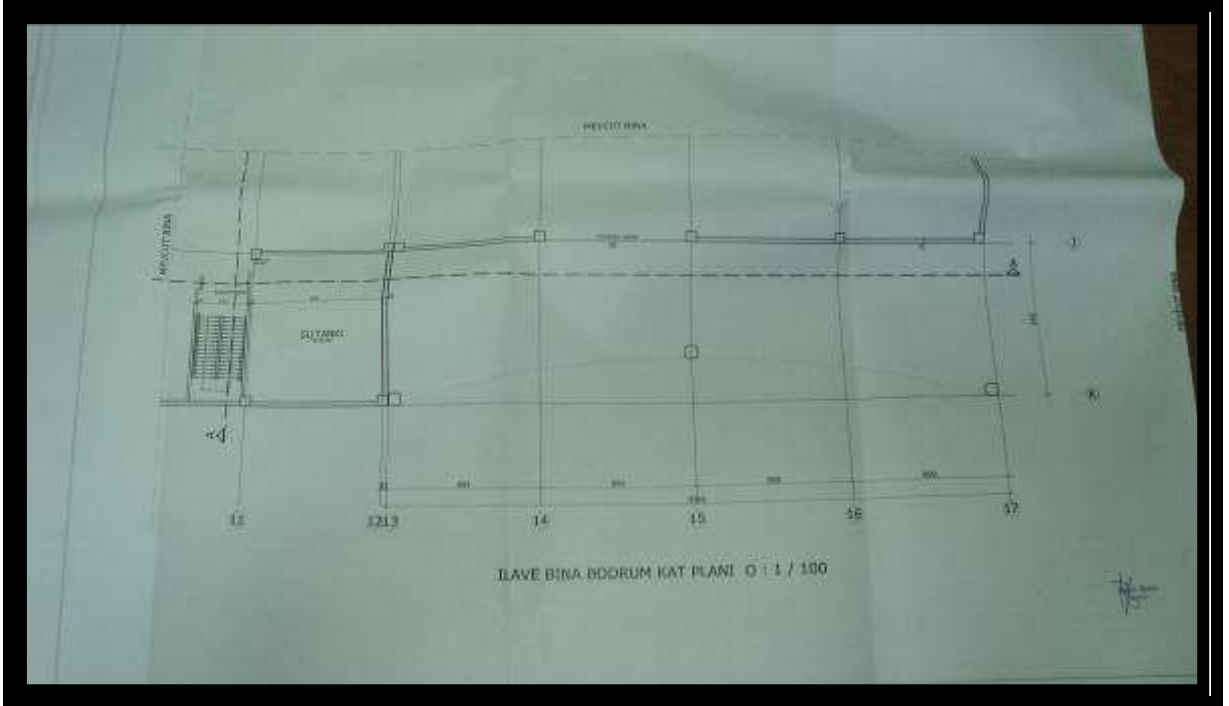
MİMARİ PROJE KAPAĞI



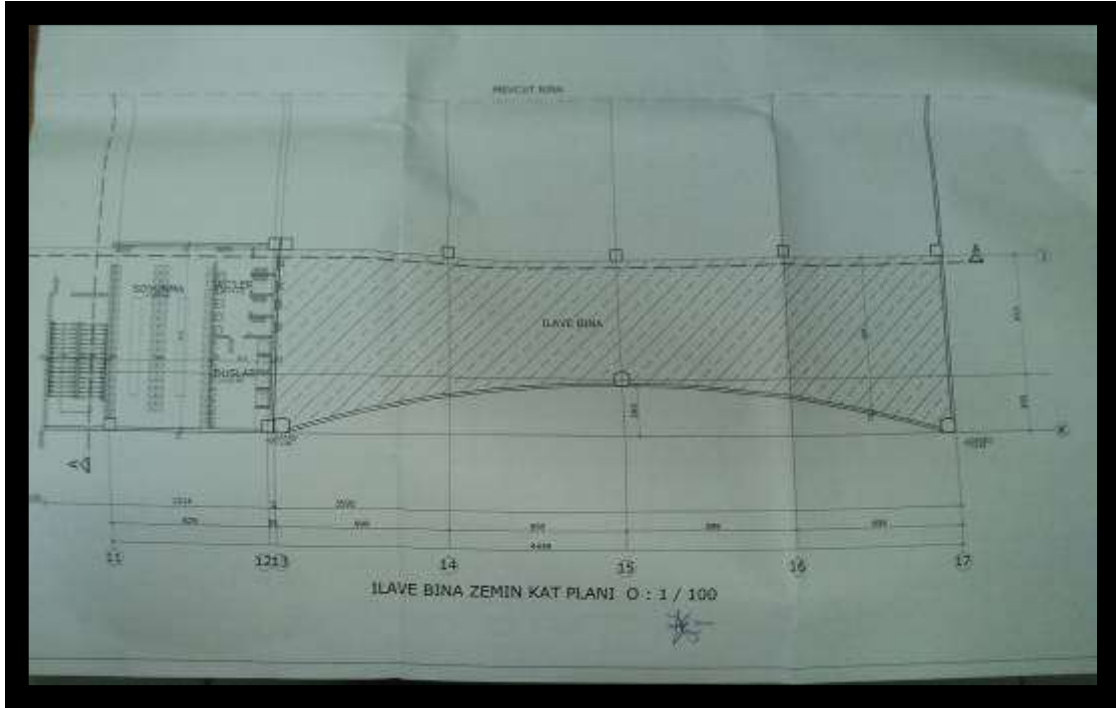
ALAN HESABI



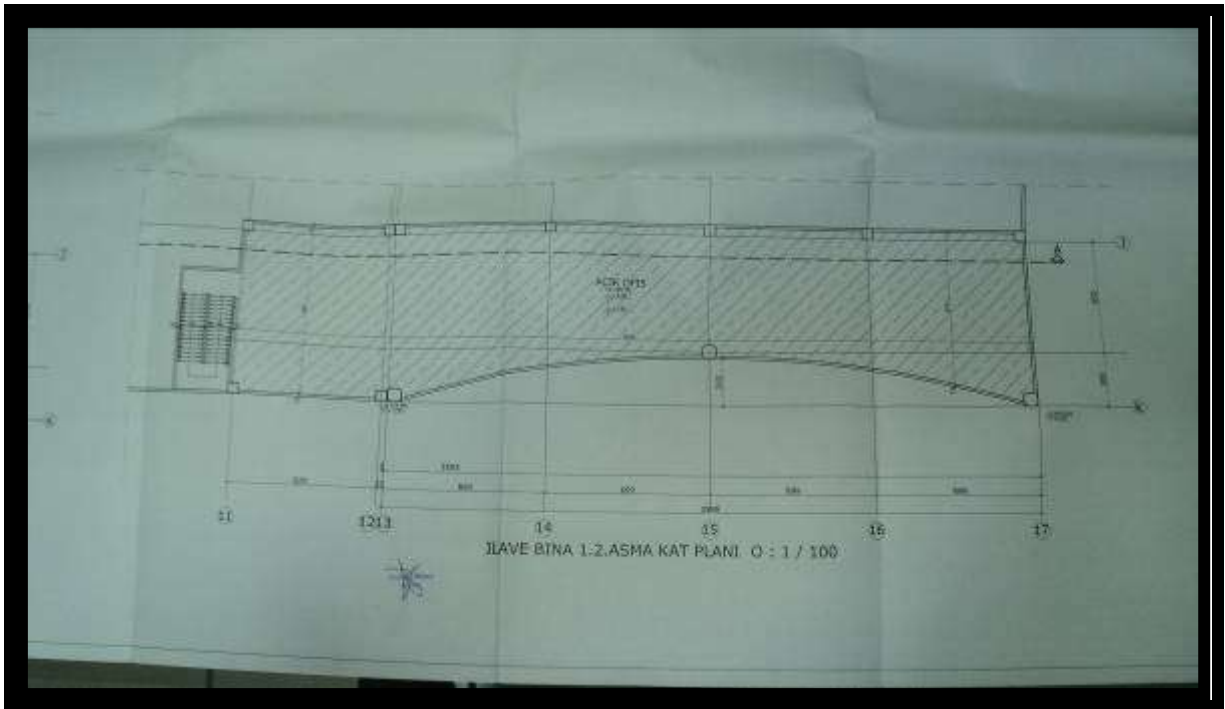
DEPO BODRUM VE ZEMİN KAT PLANI



İLAVE BİNA BODRUM KAT PLANI




İLAVE BİNA ZEMİN KAT PLANI

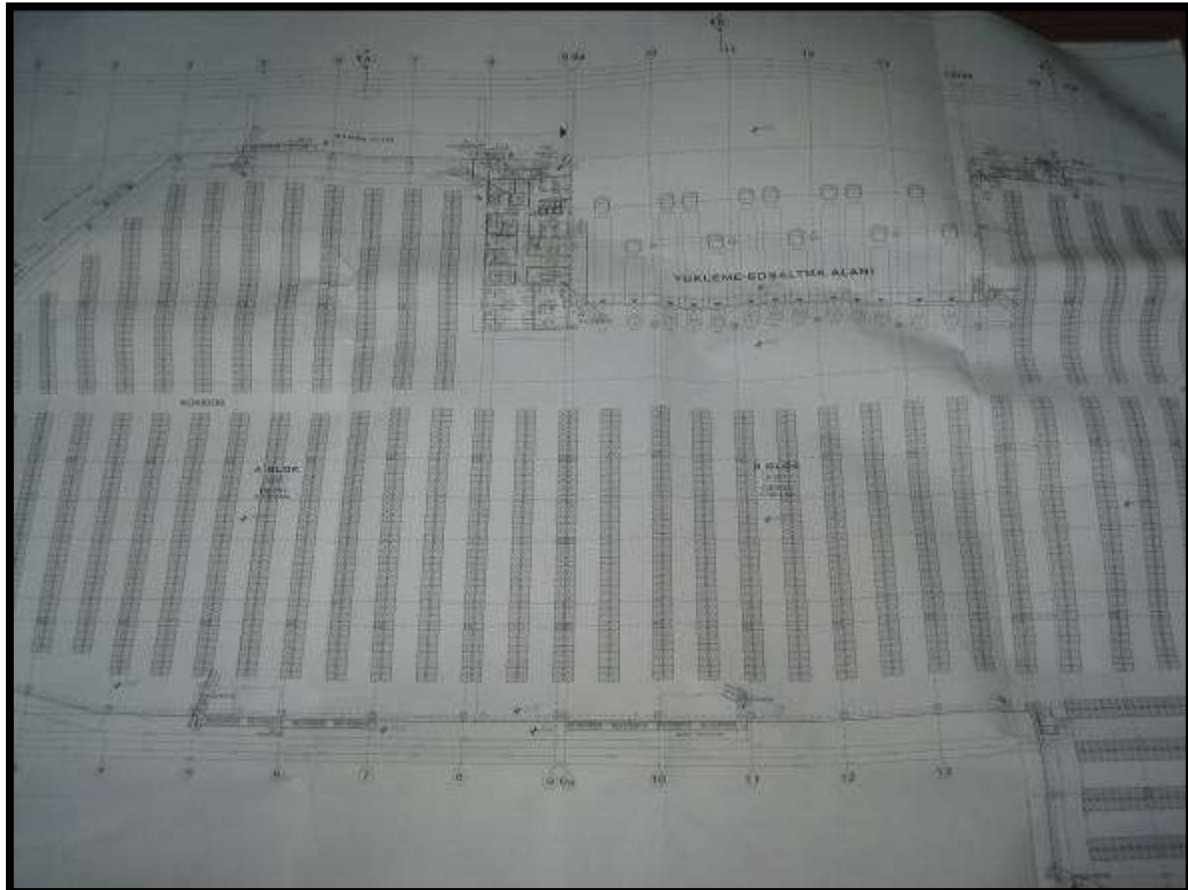


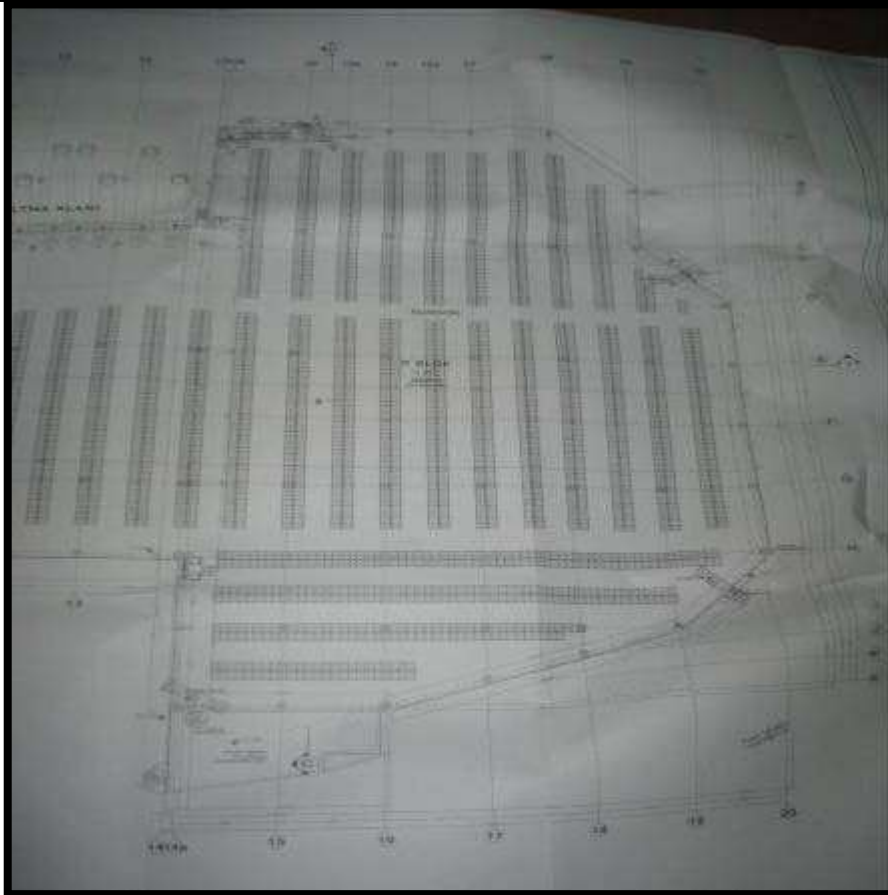
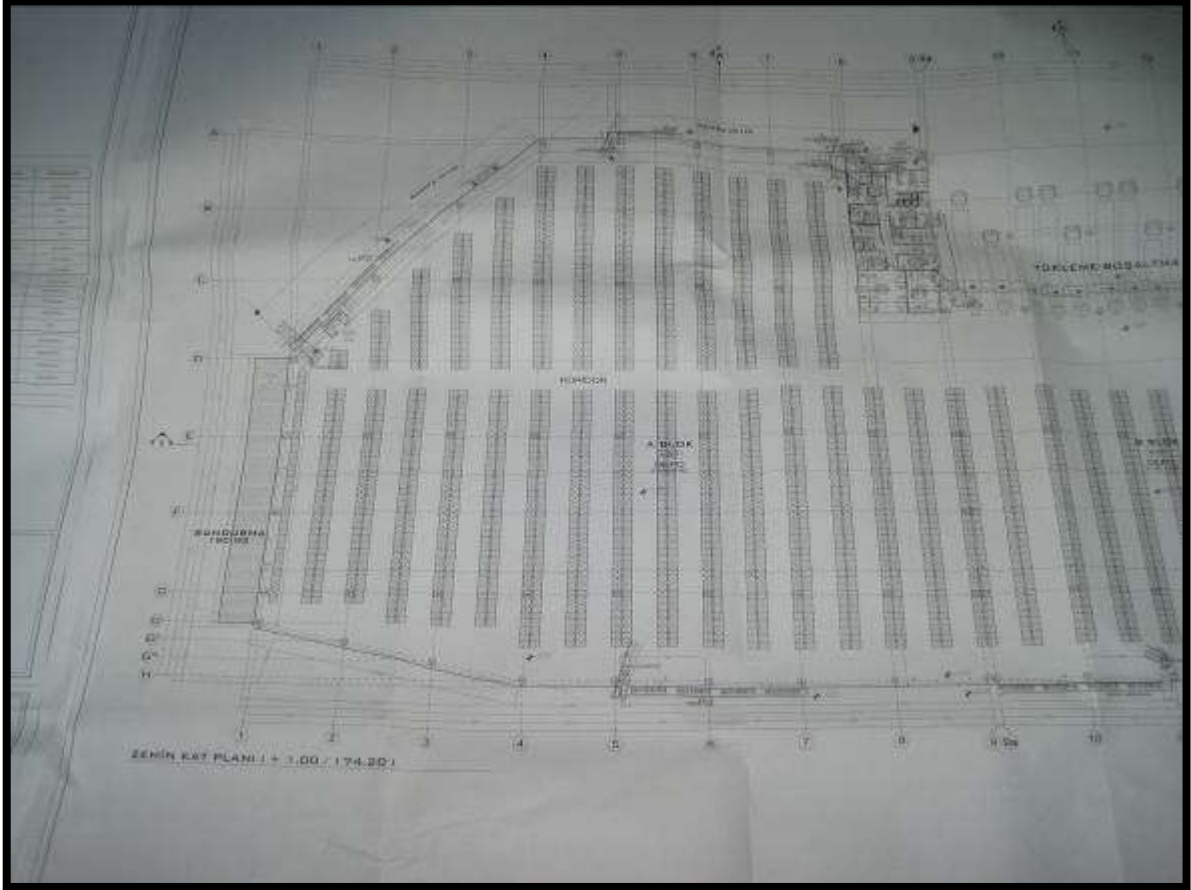
İLAVE BİNA 1. Ve 2. ASMA KAT PLANI

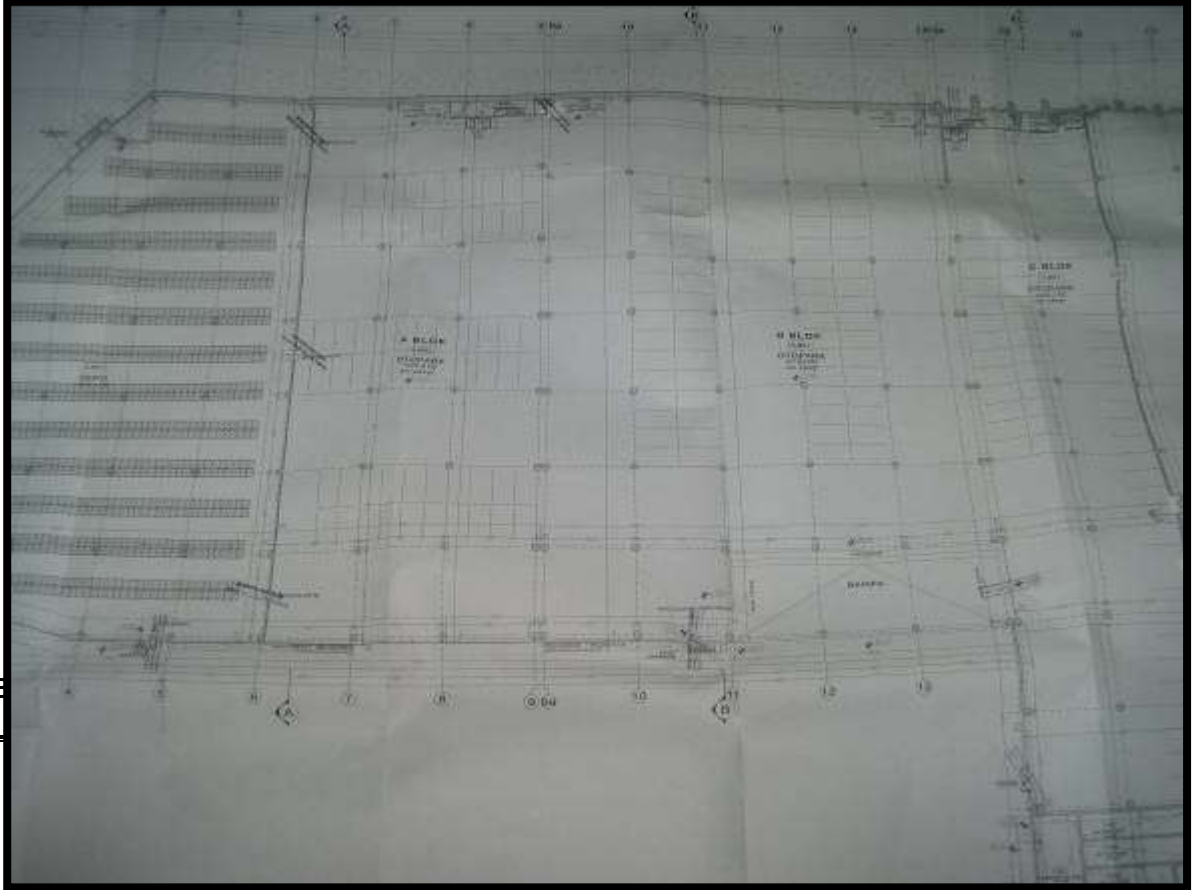
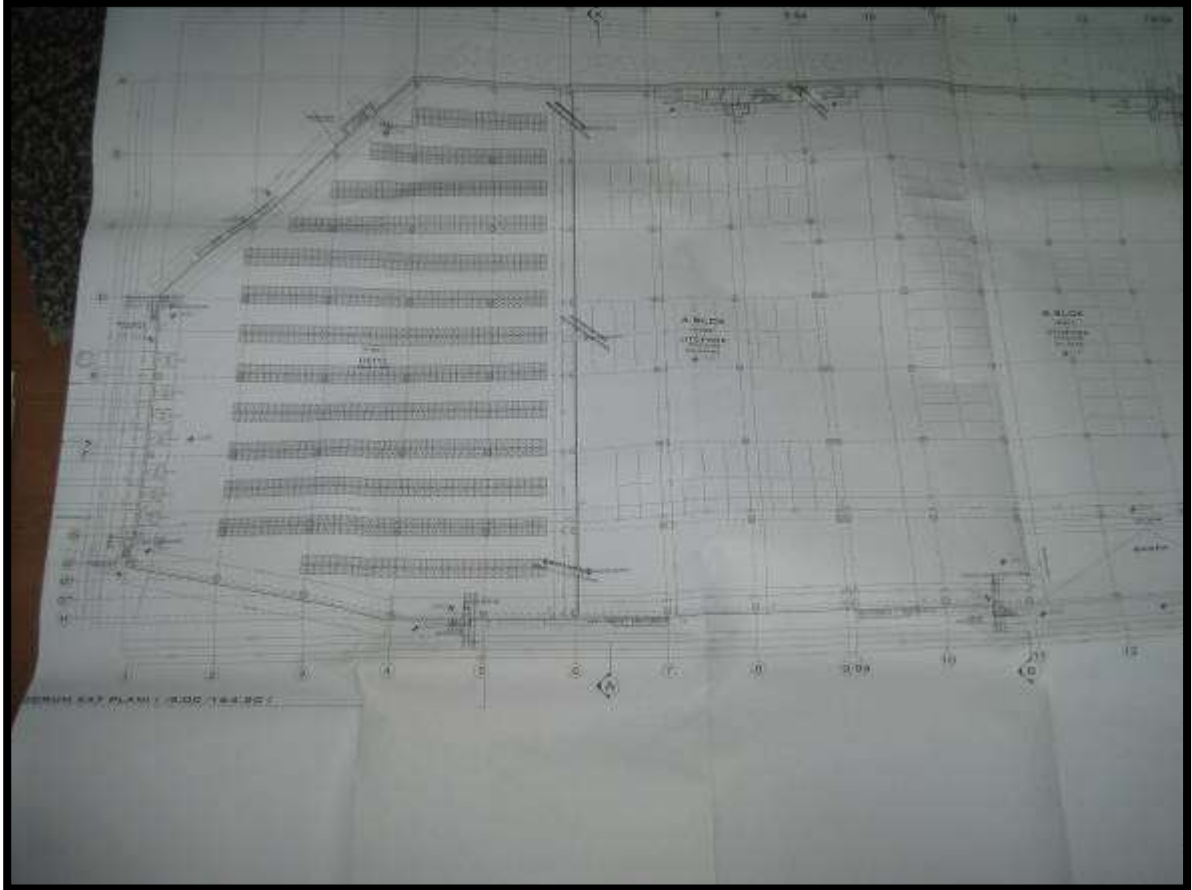
1850 parsel

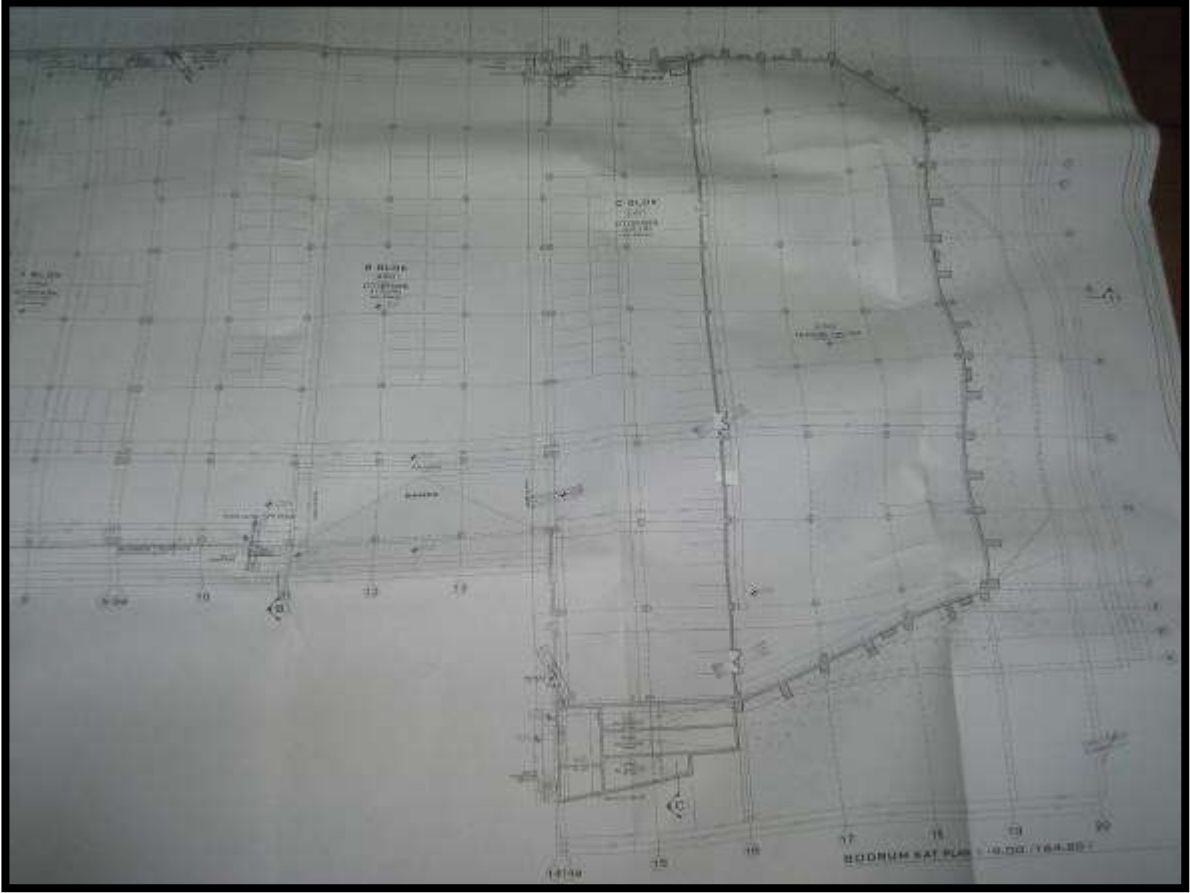


İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
İlçesi	TUZLA					
Mahallesi						
Köyü	ORHANLI					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü		
5.850.000 TL	4		1850	ha	m ²	dm ²
					25.053,36	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınır	Planındadır				
	Edinme Sebebi	Zemin Sistem No : 22208093				
	Sahibi	<p>Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA KAYITLI FİKEN REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NİN ADINA KAYITLI İŞ BU TAŞINMAZIN TAMAMINI KISMI BÖLÜNME NEDENİYLE TÜRK TİCARET KANUNUNUN ANONİM ŞİRKETLERİN KURULUŞU VE SERMAYE ARTIRIMINA İLİŞKİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE GÖRE AYNI SERMAYE OLARAK REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AKTARILMASI işleminden</p> <p>REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</p>				
Geldisi	Yevmiye No:	Cilt No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarihi:	Gittisi
Cilt No:	5449	61	5951		10/05/2010	Cilt No:
Sahife No:						Sahife No:
Sıra No:						Sıra No:
Tarih:						Tarih:
<p>NOT : * Mülkiyetin aynı kişilerde birleşen ve bir tapu kütüğüne mülkiyet edilmiştir. ** Ticaret Kanunu hükümlerine göre önce diğer deşirketler için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.</p>						









1990 parsel





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



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA

MİMARLIK FAKÜLTESİ

ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ

ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE

ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI

DİPLOMASI

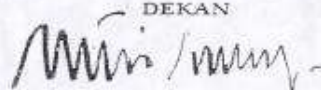
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR



Prof. Süha TONER

DEKAN



Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKiŞİLİĞİ 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 : 26.12.2007
Belge No : 003



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.