



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

**İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ,
MERKEZ MAHALLESİ, G22B17A1C PAFTA,
7301 ADA 1 PARSEL VE G22B17A1C PAFTA,
7301 ADA 2 PARSEL**

DEĞERLEME RAPORU

ARALIK-2010

400/126-3

**HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**



*ISO 9001
FS 531461*

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1.	RAPORA İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.2.	RAPORUN KAPSAMI	3
2.	ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN KONUMU	4
3.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	6
3.3.	PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ	12
3.4.	GAYRİMENKULÜN TAPU SİCİL KAYITLARINA İLİŞKİN VERİLER	13
3.5.	GAYRİMENKULLERİN TAPU TAKYİDAT KAYITLARINA İLİŞKİN VERİLER	14
3.6.	GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN VERİLER	15
3.7.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİKLİKLER	16
3.8.	DEVREDİLEBİLMEŞİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI	16
3.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUATA UYUMU	16
3.10.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER	17
4.	DEĞERLEME KONUSU OLAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	17
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGEYE AİT BÖLGE VE ALT BÖLGE VERİLERİ	17
4.2.	GAYRİMENKULÜN S.W.O.T. ANALİZİ	20
4.3.	GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	21
5.	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	22
5.1.	FİYAT, MALİYET VE DEĞER	22
5.2.	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	23
6.	PAZAR ARAŞTIRMALARI	24
6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRILMA ANALİZİ	26
6.2.	MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	26
6.3.	GELİR İNDİRGEME ANALİZİ	27
6.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ	28
6.5.	VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	28
6.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ	28
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	28
6.8.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	28
6.9.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	28
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
7.1.	ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	29
7.2.	RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	29
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	29
7.4.	G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	29
8.	SONUÇ	30
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	30
8.2.	BİTİRİLMİŞ PROJE VE TAMAMLANMIŞ KISIM DEĞERİ	30
8.3.	NIHAİ DEĞER TAKDİRİ	30
9.	RAPOR EKLERİ	31
10.	SERTİFİKASYONLAR	45
11.	ÖNCEKİ DEĞERLEMELER İLE İLGİLİ BİLGİLER	45

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. RAPORA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPORUN TARİHİ ve NUMARASI	: 22.10.2010 – 10_400_126_3
RAPORUN TÜRÜ VE AMACI	: Gayrimenkul Değerleme Raporu : Olcay SERDAR YILMAZ / Şehir Plancısı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
RAPORU HAZIRLAYANLAR	S.P.K. Lisans No:401208 Suat COŞKUN / Harita Mühendisi *Gayrimenkul Değerleme Asistanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	: Aysel AKTAN / Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241
DEĞERLEME TARİHİ	: 16.12.2010
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 06.12.2010

*Gayrimenkul Değerleme Asistanının hazırlanan raporda herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup raporun sorumluluğu Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Değerleme uzmanına aittir.

1.2. RAPORUN KAPSAMI

Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:

NE AMAÇLA HAZIRLANDIĞI	: İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi G22B17A1C pafta 7301 ada 1 parsel üzerinde; Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş.'nin 1 ve 2 no'lu ambar binaları, Paşabahçe Eski Yönetim Binası, Paşabahçe Tuzla Satış Mağazası ve Isıtma Merkezi Binasından oluşan Bahçeli Kargir Fabrika ile G22B17A1C pafta 7301 ada 2 parsel ve üzerinde yer alan 3 no'lu ambar binasının Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin tespiti.
-------------------------------	---

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. : Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE
ŞİRKETİN ADRESİ	Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail :info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İş Kuleleri Kule 2 Kat 9
MÜŞTERİ ADRESİ	34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi G22B17A1C pafta 7301 ada 1 parsel üzerinde; Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş.'nin 1 ve 2 no'lu ambar binaları, Paşabahçe Eski Yönetim Binası, Paşabahçe Tuzla Satış Mağazası ve Isıtma Merkezi Binasından oluşan Bahçeli Kargir Fabrika ile G22B17A1C pafta 7301 ada 2 parsel ve üzerinde yer alan 3 no'lu ambar binasının Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin tespiti..

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı Ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Merkez Mahallesi G22B17A1C pafta 7301 ada 1 parsel üzerinde; Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş.'nin 1 ve 2 no'lu ambar binaları, Paşabahçe Eski Yönetim Binası, Paşabahçe Tuzla Satış Mağazası ve Isıtma Merkezi Binasından oluşan Bahçeli Kargir Fabrika ile G22B17A1C pafta 7301 ada 2 parsel ve üzerinde yer alan 3 no'lu ambar binasıdır. (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları alt başlıklarda tanımlanacaktır.)

3.1. Gayrimenkulün Konumu

Gayrimenkulün Bölgesi, İli, İlçesi, semti ve çevre özelliklerine ait bilgiler

Değerlemeye konu 7301 ada 1 ve 2'no'lu parseller ; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Rapora konu olan gayrimenkuller D-100 karayolu üzerinde İçmeler kavşağı geçildikten yaklaşık 1 km sonra sağ kolda yer almaktadır. Söz konusu parseller "Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanlı" olarak tanımlanmış olup bölgede referans noktası niteliğinde; parsellere 0.8 km mesafede Tuzla Kaymakamlığı, 2.5 km mesafede Tuzla Piyade Okulu ve 6 km mesafede Sabiha Gökçen Havaalanı bulunmaktadır.





Tuzla; İstanbul'un yeni sayılabilecek yerleşim birimlerinden olması nedeniyle henüz yapılaşmasını tamamlamamış bir ilçe konumundadır. Yeni yerleşim birimi olması, İstanbul'un merkezine nispeten yakın olmaması ilçede güvenlik, şehirleşme, ulaşım gibi önemli sorunları beraberinde getirmiştir. İlçenin saydığımız bir kısım dezavantajlarının yanında önemli avantajları da mevcuttur. Sanayinin gelişmiş olması ciddi bir avantaj olmasının yanı sıra bazı dezavantajları da beraberinde getirmektedir. Özellikle İstanbul içinde uzun bir sahil şeridine sahip olması, İstanbul Park, Sabiha Gökçen Havaalanı gibi bölgeler ilçenin içinde veya yakın çevresindedir. Özellikle tüketim harcamaları ve alışveriş açısından çevre ilçelerde bulunan büyük alışveriş merkezleri ilçe ekonomisini olumsuz yönde etkilemektedir.

Tuzla İlçesi, Sarıgazi, Dudullu Ümraniye, Maltepe, Kartal, Samandıra ve Pendik bölgelerinden sonra şehir merkezine en yakın bölge konumundadır. Özellikle Orhanlı ve Akfırat bölgelerinin gelişmesiyle birlikte Tuzla İlçesi'ne olan ilgide artmıştır. Tuzla'da Deri Organize Sanayi, Boya ve Vernik Organize Sanayi ve Kimyaçılar Organize Sanayi bölgeleri bulunmaktadır.

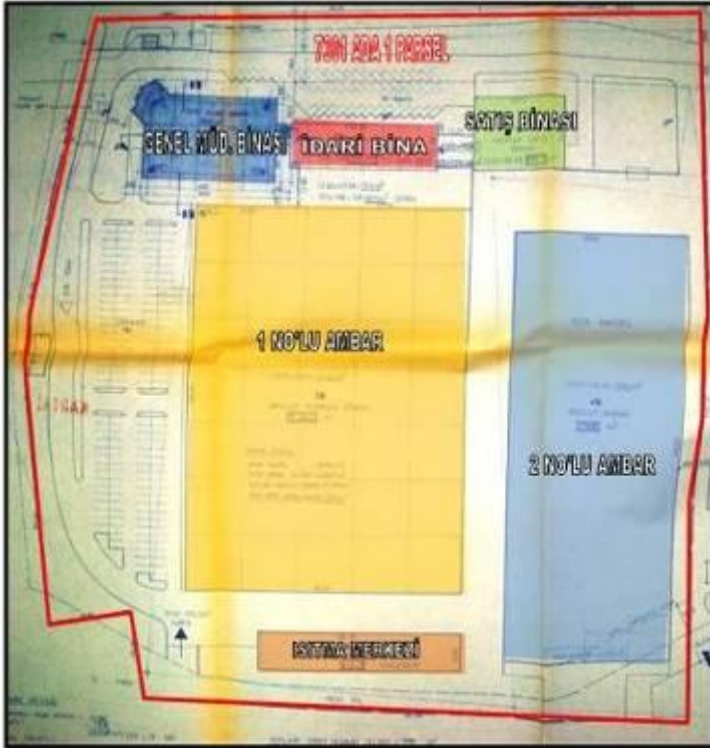
Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu alan İstanbul-Gebze-İzmit hattını birbirine bağlayan D-100 karayolu üzeri olup, taşınmazlara ulaşım D-100 karayolu üzerinden geçen toplu taşıma ve özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş uçuşu Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
7301 Ada 1 ve 2 Parsel	
Tuzla Kaymakamlığı	0.8
Tuzla Piyade Okulu	2.5
Tuzla Belediyesi	0.7
Sabiha Gökçen Havaalanı	6.0

3.2. Gayrimenkulün Tanımı, Fiziksel Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, G22B17A1C pafta 7301 ada 1 numaralı parselde kayıtlı 44,395.35 m² arsa üzerinde inşa edilmiş "Bahçeli Kargir Fabrika" niteliğindeki gayrimenkul ve bitişğinde yer alan 7301 ada 2 numaralı parselde kayıtlı 21.305,29 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindeki gayrimenkuldür.



VAZİYET PLANI

Değerleme konusu 7301 ada 1 ve 2 numaralı parseller D-100 karayoluna cepheli olarak konumlanmış olup her iki parsel müştereken cam depolama tesisi olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu olan 7301 ada 1 no'lu parsel üzerinde 1 ve 2 no'lu ambarlar, 2 bodrum + zemin + ara kat+ 2 normal kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş genel müdürlük binası, zemin+ 1 normal kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş idari bina, tek kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş satış binası ve tek kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş ısıtma merkezi bulunmaktadır. Değerlemeye konu olan 7301 ada 2 no'lu parsel üzerinde 3 no'lu ambar binası bulunmaktadır.



7301 ada 1 parsel üzerinde yer alan **Genel Müdürlük Binası** mevcutta bodrum+zemin+ara kat+2 normal kattan oluşmaktadır. **Bodrum katta**; makine dairesi, personel ve işçi yemekhaneleri ile mutfak bölümü bulunmakta olup makine dairesi kısmında, zemin beton kaplı duvarlar ise boyasızdır, personel yemekhanesi kısmında, zemin mermer kaplı duvarlar plastik boyalıdır. Pencere kasaları ve giriş kapısı alüminyum doğramadır. İşçi yemekhanesi kısmında, yerler fayans kaplı duvarlar plastik boyalıdır. Mutfak kısmında zemin ve duvarlar fayans kaplı mutfak tezgahları alüminyum malzemedendir.



Zemin katta; toptan satış ofisi, mağazalar arşiv odası, güvenlik soyunma odası, taşımalar lojistik müdürlüğü, iç hizmetler şefliği, showroom, 3 adet asansör, bay-bayan WC ve saha uygulama müdürlüğü bulunmakta olup kat sahanlığı ve merdivenler mermer kaplı, merdiven korkulukları ise ahşap malzemedendir. Duvarlar plastik boyalı, tavanlar ise kaset tavan uygulamalıdır. Taşımalar lojistik müdürlüğü kısmında zemin marley kaplı duvarlar saten boyalı, tavan ise gömme spot lambalı asma tavandan oluşmaktadır. Showroom bölümünde zemin halıfleks, duvarlar ise raflar ile kaplı olup tavanları boyalıdır. Mağazalar arşiv odası kısmında; zemin dökme mozaik kaplı duvarlar ise normal boyalıdır. Zemin katta yer alan diğer kısımlarda zemin halıfleks kaplı duvarlar ise boyalıdır.



Ara katta; 3 adet asansör, bay-bayan WC, halihazırda boş durumda bulunman 5 adet birim ofisi, 1 adet açık büro ve 2 adet arşiv odası yer almaktadır. Çalışma ofisi kısmında zemin halifleks kaplı duvarlar boyalı tavanlar ise kaset tavan uygulamalıdır. Büro kısmının iç mekanının bir miktar yıprandığı görülmüştür. Arşiv odalarında zemin halifleks, duvarlar ise raflar ile kaplıdır.

1.Normal katta; 3 adet asansör, bay-bayan WC ve halihazırda boş durumda bulunan 1 adet açık büro yer almaktadır. Açık büro kısmında zemin halifleks kaplı duvarlar boyalı tavanlar ise kaset tavan uygulamalıdır. Büro kısmının iç mekanının bir miktar yıprandığı görülmüştür.



2.Normal katta; 3 adet asansör, bay-bayan WC ve halihazırda boş durumda bulunan ofis odaları yer almaktadır. Koridor zemini beton kaplı, duvarlar ise düz boyalıdır. Tavanlar gömme spot lambalı asma tavan uygulaması olup iç mekanın oldukça yıprandığı görülmüştür.



Genel müdürlük binası ile idari bina arasındaki bağlantıyı sağlayan ve 5 katlı olarak inşa edilen B.A.K yapıda sağlık odası, yazılım geliştirme ve sistem yönetimi birimi , sistem odası ve işletim hizmetleri ve teknik hizmetler birimi yer almaktadır.



7301 ada 1 parsel üzerinde yer alan **İdari Bina** zemin+ 1 normal kattan oluşmaktadır. Taşınmazın **zemin katında**; 2 adet toplantı salonu, 2 adet müdür odası, muhasebe bölümü, muhaberat, bay-bayan WC, toplantı salonu, çay ocağı, toplantı odası, eğitim odası ve lojistik müdürlüğü bulunmaktadır. Zemin kat iç mekanında zemin laminat parke ve halıfleks kaplı duvarlar plastik boyalıdır. Tavanlar asma tavan olup gömme spot lambalar bulunmaktadır.



1.Normal katta; Genel müdür odası, mağaza denetçi odası, ofis ve lavabolar, açık ofis, 2 adet ürün odası, müdür odası ve 3 adet ürün müdürleri odası yer almaktadır. Koridor ve hol kısımlarında zemin mermer kaplı duvarlar saten boyalıdır. Ofis kısımlarında zemin laminant parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavan olup gömme spot lambalıdır.



7301 ada 1 parsel üzerinde yer alan 2 adet **Satış Binası** tek bir kattan oluşmaktadır. Taşınmazların zemini seramik ve beton üzeri dekoratif kaplamadır. Duvarları plastik boyalı olup ahşap raflarla kaplıdır. Tavanda asma lambalar bulunmaktadır. Mağaza giriş kapısı demir doğrama üzeri camdır.



7301 ada 1 parsel üzerinde yer alan **Isıtma Merkezi** tek bir kattan oluşmaktadır. Taşınmaz halihazırda bakım atölyesi olarak kullanılmakta olup, zemini beton kaplı duvarlar ise boyalıdır.



7301 ada 1 parsel üzerinde yer alan **1 no'lu Ambar** halihazırda Tezyinat, Şişe cam ve Mağazalar bölümlerinden oluşmaktadır. Tezyinat bölümünde plastik boyama kaplama atölyesi, (4.50x17.80)m ebatlarında alt katta 3 adet, üst katta tek bir ofisten oluşan 2 katlı idari bölüm yer almaktadır. Mağazalar bölümü ise paketleme yeri, 2 adet nakliyat ofisi, personel WC, şoför bekleme yeri ve 1 adet çay ocağı bulunmaktadır. Şişe cam bölümünde arşiv odası, alt katta 3 adet depo, üst katta 2 adet depo ve bay-bayan WC bulunan idari bina yer almaktadır.



7301 ada 1 parsel üzerinde yer alan **2 no'lu Ambar** perakende ambarı ve normal ambar olmak üzere halihazırda depo olarak kullanılmaktadır. 2 no'lu ambarın arka cephesi olan, rampalar kısmında (19x56.6)m ebatlarında sundurma yapıldığı görülmüştür.



7301 ada 1 parsel üzerinde yer alan **Ara Ambar** yurt içi ambarı olarak kullanılmaktadır.



7301 ada 2 parsel üzerinde yer alan **3 no'lu Ambar** cam ürünlerin sevkiyatının yapıldığı yurtiçi ambarı olarak kullanılmaktadır. Ambarın arka cephesinde yer alan rampalar kısmı yan duvar örülmek suretiyle (24,3 x 57)m ebatlarında sundurma ile kapatılmış olup 3 adet yükleme ve boşaltma noktasına sahiptir.



Taşınmazların değerlemesinde baz alınan veriler; konum, lokasyon, arsa geometrisi, topoğrafyası, büyüklük, fiziksel durum, zemin özellikleri, alt yapı, imar durumu, üzerindeki yapının fiziksel özellikleri, bölgenin gelişme potansiyeli ile bölgedeki mekansal ve sosyal yapıdır.

7301 ada 1 no'lu parsel üzerinde 1 ve 2 no'lu ambarlar, bodrum + zemin + ara kat+ 2 normal kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş genel müdürlük binası, zemin+ 1 normal kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş idari bina, tek kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş satış binası ve tek kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş ısıtma merkezi bulunmaktadır. 7301 ada 2 no'lu parsel üzerinde 3 no'lu ambar binası bulunmaktadır.

Değerlemede baz alınan teknik veriler ise aşağıda tablo halinde sunulmuştur:

Tablo. 2 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri

	7301 Ada 1 Parsel						7301 Ada 2 Parsel
	Genel Müdürlük Binası	İdari Bina	Satış Binası	Isıtma Merkezi	1 Numaralı Ambar	2 Numaralı Ambar	3 NUMARALI AMBAR
Yapı Tarzı	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Betonarme	Prefabrik	Prefabrik	Betonarme
Yapı Sınıfı	III-B	III-A	III-A	III-A	I-B	I-B	I-A
Yapının Yaşı	23	40	40	40	40	26	24
Yapı Nizamı	Ayrık	Bitişik	Bitişik	Bitişik	Bitişik	Bitişik	Bitişik
Dış Cephe	Sıva Üzeri	Sıva Üzeri	Sıva Üzeri	Sıva Üzeri	—	—	-
	Boya	Boya	Boya	Boya			
Kapalı Alan (m²)	7712,00	1611,00	740,50	816,00	11444,60	7958,00	9557,00
Otopark	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Güvenlik	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Yangın merdiveni	Mevcut	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	YOK
Su Deposu	Mevcut	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok	YOK
Doğalgaz	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Yok	Yok	Yok	YOK
Elektrik	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Su	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Kanalizasyon	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut	Mevcut

*Taşınmazlara ait alan bilgileri mimari projeleri üzerinden hesaplanmıştır.

3.3. Projeye istinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi

Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu **7301 ada 1 parsel** üzerinde halihazırda 1 ve 2 no'lu ambarlar ile ara ambar, bodrum + zemin + ara kat+ 2 normal kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş genel müdürlük binası, zemin + 1 normal kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş idari bina, tek kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş 2 adet satış binası ve tek kattan oluşan B.A.K tarzda inşa edilmiş ısıtma merkezi bulunmaktadır. Konu gayrimenkulün dosyasında yapılan incelemede Genel Müdürlük Binasına ait 2 bodrum+zemin+ara kat+2 normal kat için hazırlanmış 25.08.1987 tarih 987/1464-2136 sayılı mimari proje, 1 no'lu ambar, idari bina, satış binası ve ısıtma binasına ait 27.19.1970 tarihli mimari proje incelenmiştir. 2 no'lu ambara ait; 07.05.1984 tarih 964/3060 sayılı mimari proje, 22.05.1984 tarih 5/4 sayılı Yapı Rusatı ve 21.05.1987 tarih 87/ 157 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Dosyasında yapılan incelemede İdari Bina, Satış Binası ve Isıtma Merkezine ilişkin yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

7301 ada 2 parsel üzerinde yer alan 3 no'lu ambara ilişkin, 27.11.1986 tarihli mimari proje ve 10.12.1986 tarih 3/59 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

7301 ada 1 parsel üzerindeki yapılara ilişkin onaylı proje bilgileri aşağıda verilmiştir.

Projesine göre Genel Müdürlük Binası ; 2 bodrum + zemin + ara kat+ 2 normal kattan oluşmaktadır. 2.bodrum katta; kazanlar, teknik makine dairesi, bekçi, WC ve sığınak bulunmakta olup brüt 1128m² kullanım alanıdır. 1.bodrum katta; yemek salonu, servis, depo, kantin, ofis, 2 adet WC ve yangın merdiveni bulunmakta olup brüt 1268m² kullanım alanıdır. Zemin katta; ofis, 2 adet WC ve Cam eşya sergi salonu bulunmakta olup brüt 1329m²

kullanım alanıdır. Ara katta; Açık büro alanı, ofis ve 2 adet WC bulunmakta olup brüt 1329m² kullanım alanıdır. 1 ve 2.normal katlarda; Açık büro alanı, 2'şer adet WC ve 1'er adet ofis bulunmakta olup normal katların her biri brüt 1329m² kullanım alanıdır.

Projesine göre 1 no'lu ambar tek bir mahal ve 1 adet laboratuardan oluşup brüt 11,444m² alanıdır.

Projesine göre İşçi soyunma odaları fabrika bağlantı planı; işçi holü, bay-bayan WC ve soyunma odalarından oluşup brüt 630m² alanıdır.

Projesine göre İdari Bina zemin katında; giriş holü, ilk yardım ve doktor odası, satış kısmı, fabrika müdürü odası, telefon santrali, servis odası ve bay-bayan WC'den oluşup brüt 805m² alanıdır. 1. normal katta; arşiv, imalat mühendisliği bölümü, konferans salonu, muhasebe müdürü odası ve servis odası yer almakta olup brüt 805m² alanıdır. Projesine göre kafeterya gözüken satış binası; kafeterya, hazırlama kısmı, 3 adet depo ve bulaşıkhaneden oluşup brüt 740m² alanıdır.

Projesine göre Isıtma Merkezi; Trafo, ana tablo, dizel, kompresör, marangozhane, bakım ve depo kısımlarından oluşup brüt 816m² kullanım alanıdır.

Projesine göre 2 no'lu ambar tek bir mahalden oluşup brüt 7958m² brüt kullanım alanına sahiptir.

7301 ada 2 parsel üzerinde yer alan 3 no'lu ambar -2.85 kotu (sığınak) ve +0.00 (Ambar kotu) kotlarında, brüt 9557m² kullanım alanına sahiptir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Sicil Kayıtlarına İlişkin Veriler

Değerlemeye konu olan gayrimenkullere ait tapı sicil bilgileri Tablo2 ve Tablo 3 de gösterilmiştir.

Tablo. 3 Konu Gayrimenkule Ait Tapu Sicil Bilgileri

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	TUZLA
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	MERKEZ
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	G22B17A1C
ADA NO	:	7301
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	44.395,35
NİTELİĞİ	:	BAHÇELİ KARGİR FABRİKA
CİLT/SAHİFE NO	:	119/11682
YEVMIYE NO	:	9133
TAPU TARİHİ	:	20.08.2008
MALİK – ARSA PAYI ORANI	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 1403813/1479845 MALİYE HAZİNESİ 228096/4439535

Tablo. 4 Konu Gayrimenkule Ait Tapu Sicil Bilgileri

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	TUZLA
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	MERKEZ
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	G22B17A1C
ADA NO	:	7301
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	44.395,35
NİTELİĞİ	:	BAHÇELİ KARGİR FABRİKA
CİLT/SAHİFE NO	:	119/11682
YEVMIYE NO	:	9133
TAPU TARİHİ	:	20.08.2008
MALİK – ARSA PAYI ORANI	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 92942/2130529 MALİYE HAZİNESİ 2037587/2130529

3.5. Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Kayıtlarına İlişkin Veriler

Tuzla İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 16.12.2010 tarihinde yapılan tapu kütüğü incelemesinde taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır;(16.12.2010 tarihli resmi takyidat yazıları ektedir.)

7301 Ada 1 Parsel

Serhler

- Tedaş lehine 708,40m²'lik kısımda 99 yıllığı 1 TL'den olmak üzere 99 yıl müddetle kira serhi. 29.03.2004 tarih 1503 yev. 09.11.1989 tarih 3794 yev.
- a) M: Haritasında sarı ile boyalı 31,07m²'lik kısımda bu parsel aleyhine İETT G.M. lehine 1 TL bedelle süresiz irtifak hakkı. 04.06.1980 tarih 1984 yev.
- b) M: A harfi ile gösterilen 30,64m²'lik kısımda bu parsel aleyhine İETT G. M. lehine irtifak hakkı. 16.10.1978 tarih 8279 yev.
- c) M:B harfi ile gösterilen sarı boya ile boyalı 46,12m²'lik kısımda bu parsel aleyhine İETT işletmesi G. M. lehine geçit hakkı. 16.10.1978 tarih 8279 yev.

7301 Ada 2 Parsel

Beyanlar

- Haritasında görülen 66 otuluk otopark yeni binanın ortak yerlerinden olup başka amaçla kullanılamaz. 28.11.1986 tarih 5941 yev.

3.6. Gayrimenkullerin İmar Bilgilerine İlişkin Veriler

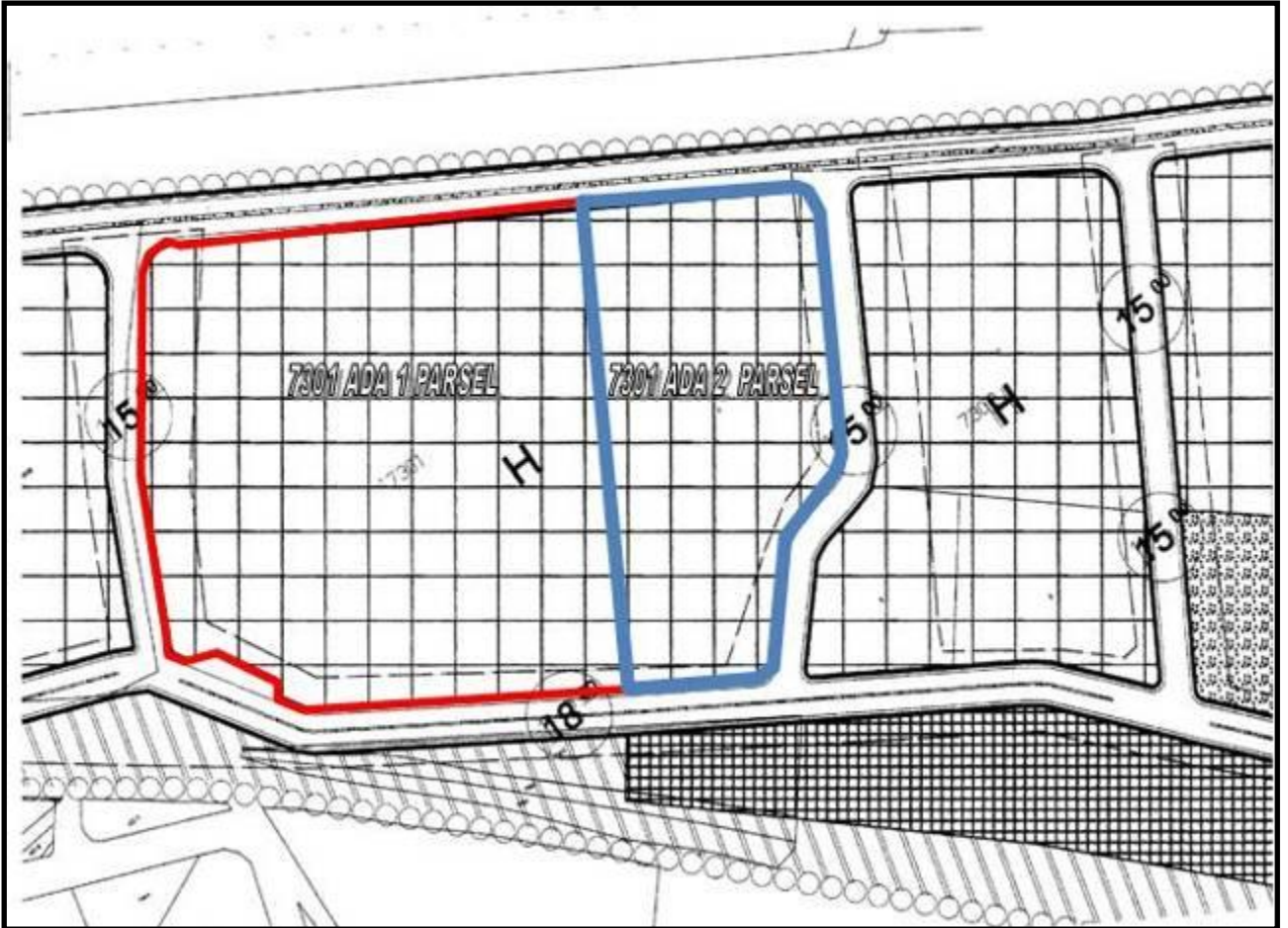
Değerleme konusu İstanbul İli Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi 7301 ada 1 parsel ve 7301 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar 03.01.2003 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli "Tuzla E-5 Karayolu İle Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planı'nda" **H (Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları) lejantı** ile tanımlanmıştır.

H:Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları

- 1) Bu bölgedeki ticaret ve hizmet alanlarında yönetim merkezleri, büyük alışveriş ve eğlence merkezleri, mali kuruluşlar, (Büyük bina merkezleri, finans kuruluşları, sigorta kurumları vb...) toptan ve perakende ticaret, kültürel tesisler ve diğer hizmetler, (Otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro, meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık hizmetleri, muayenehaneler vb...) ile kirlenici olmayan ve ileri teknoloji kullanan (Bilişim, enformasyon, vb...) AR-GE hizmeti veren birimler yer alabilecektir.
- 2) H-Hizmet ağırlıklı gelişim alanlarındaki yapılanma şartları ve parsel büyüklükleri şu şekildedir.

Min. Parsel Büyüklüğü: 5000m²'dir.

5000-10000m² arası parsellerde; KAKS:1.50 MAX.H:15.50m'dir. 10000m²'den daha büyük parsellerde; KAKS:1.75 MAX.H:18.50m'dir. Hiçbir yapı için max. oturma alanı 8000m²'yi geçemez.



3.7. Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Değişiklikler

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemlerine ve Gayrimenkullerin hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri v.b.) ilişkin bilgi

* Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapora konu İstanbul İli Tuzla İlçesi Merkez Mahallesi "7301 ada 1 parsel ve 7301 ada 2 parsel" numaralı gayrimenkullere ilişkin son 3 yıllık dönemde;

- 7301 ada 1 parselin toplam 1403813/1479845 oranında hisse payı "Paşabahçe Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş." ile "Paşabahçe Ticaret Ltd. Şti." adına kayıtlı iken 08.12.2010 tarih 13437 yevmiye numarası ile "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

- 7301 ada 2 parselin toplam 2037587/2160529 oranında hisse payı "Paşabahçe Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş." , "Türkiye şişe Cam Fabrikaları A.Ş." , Trakya Cam Sanayi A.Ş." ile "Anadolu Cam Sanayi A.Ş." adına kayıtlı iken 08.12.2010 tarih 13437 yevmiye numarası ile "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

*Değerleme konusu İstanbul İli Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi 7301 ada 1 parsel ve 7301 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar 03.01.2003 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla E-5 Karayolu İle Demiryolu Arası Sanayi Şeridi Dönüşüm Uygulama İmar Planı'nda **H (Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları) lejantı** ile tanımlanmıştır. Son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmazları içeren bölgede herhangi bir imar planı değişikliği bulunmamaktadır.

3.8. Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde madde 4.5'te takyidat kayıtları açıklanmıştır. Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

3.9. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuata Uyumu

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

7301 ada 1 parsel ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede Genel Müdürlük Binasına ait 2 bodrum+zemin+ara kat+2 normal kat için hazırlanmış 25.08.1987 tarih 987/1464-2136 sayılı mimari proje ve 1 no'lu ambar, İdari Bina, Satış Binası ve Isıtma Binasına ait 27.19.1970 tarihli mimari proje incelenmiştir. 2 no'lu ambara ait; 07.05.1984 tarih 964/3060 sayılı mimari proje, 22.05.1984 tarih 5/4 sayılı Yapı Rusatı ve 21.05.1987 tarih 87/ 157 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Dosyasında yapılan incelemede İdari Bina, Satış Binası ve Isıtma Merkezine ilişkin yapı ruhsatına rastlanmamıştır. Söz konusu taşınmazların GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7301 ada 2 parsel ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede 3 no'lu ambara ilişkin, 27.11.1986 tarihli mimari proje ve 10.12.1986 tarih 3/59 sayılı Yapı Ruhsatı görülmüştür taşınmazın GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.10. Yapı Denetim Kuruluşu ve Gerçekleştirdiği Denetimler

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetimi yapan yapı denetim kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi, v.b.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu kapsamında olmakla birlikte (*Madde 11 - KANUNUN UYGULANACAĞI İLLER Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir*) söz konusu parseller üzerinde yer alan yapılar 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu tarihinden önce inşa edildiğinden kanun kapsamı dışındadır.

4. DEĞERLEME KONUSU OLAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgeye Ait Bölge Ve Alt Bölge Verileri

İSTANBUL İLİ



Türkiye'nin en büyük şehri olan İstanbul'un yerleşme tarihi paleolitik çağa, yani günümüzden 40 bin yıl öncesine kadar uzanmaktadır. Bilinen tarih ise Kadıköy(Kalkedon) ve Sarayburnu bölgelerine yerleşen Megara'lılarla başlar.

Şehir 9 yüzyıl boyunca çeşitli işgaller görmüştür. M.S.196'da Roma İmparatoru Severus tarafından alınmıştır; imparatorun oğlu Antonius Caracalla'nın isteği ile yeniden kurulmuş ve adı

da Antoninia olmuştur. M.S.269'da Gotlar'ın, M.S.313'de tekrar Romalıların eline geçen şehir, IV.yy başlarında Büyük Constantinus tarafından imar edildikten sonra bildiğimiz Constantino- polis adını almış ve İmparator Teodosius'un "Kanunlar Mecmuası" nda bu adla ilk resmi kayıtlara geçmiştir.

İmparator, başkenti Roma'dan İstanbul'a taşımış; şehre ikinci Roma (Deutera Rome) ve Yeni Roma (Nea Rome) adlarını vermiş ise de Constantinopolis adı daha çok yerleşmiştir. İmparatorluk M.S.395 yılında ikiye ayrılınca bu tarihten 1453 yılına kadar Doğu Roma (Bizans) İmparatorluğu'nun başkenti olmuştur.

Bizans döneminde İstanbul 30 kuşatma görmüştür. Şehri ancak 30.kuşatmada 29 Mayıs 1453 tarihinde Fatih Sultan Mehmet fethederek ortaçağın kapanmasına yeniçağın başlamasına sebep olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu döneminde başkent olan şehir bir çok adlar almışsa da İstanbul olarak tanınmış ve yaşamıştır. XVI. ve XVII yy'lar arasında İstanbul'da anıtsal yapılar kurulmuş, yeni gelişme alanları belirlenmiş, bu gelişme biçimi günümüz İstanbul'unun da temel eksenlerini oluşturmuştur. XX. yüzyıl başlarında bu gelişmelerle birlikte şehrin nüfusu 1 milyonu aşmıştır.

1900'lerin başında 1 milyon olan nüfus, 1927'de 690.000'e düşmüş, 1935'de 740.000 ve 1945'de tekrar 900.000'e ulaşmıştır. 1950'lerde Balkanlar'dan göç alan şehirde, bu dönemde şehirleşmede gecekondular ön plana çıkmıştır. 1960'larda ise gecekonduların yanında, apartmanlaşmada başlamıştır. 1970'lerde ise hızlı nüfus artışı ile konut ve ulaşım sorunları önem kazanmıştır. İstanbul metropoliten alanı 1970-1975 yılları arasında

Ekonomik Yapı:

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 8. sırada yer alır. İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır. İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır. İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur. İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

Konum ve İdari Yapı



Tuzla ilçesi coğrafi konum olarak Kocaeli yarımadasının Güneybatısında yer alır. Kuzeyde ve batıda Pendik, doğusunda ise Kocaeli'nin Gebze ilçesi ile komşudur. Güneyinde Marmara Denizi bulunur ve 13 km. kıyı şeridinde sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 175-190 metredir. Güneydeki Tuzla burnu büyük bir çıkıntı olarak göze çarpar. Araziler genellikle engebeldir. Yükseklik Akfırat ve Orhanlı Beldelerinde

300 metreyi bulur. Tepeler bazı yerlerde denize dik uzanır. Kış aylarında sıcaklık -15, -10 dereceye kadar düşmektedir. 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.

İklim

Marmara iklimi'nin özelliklerinin görüldüğü Tuzla'da yazlar oldukça sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçer. Ortalama sıcaklık 10,2 °C'dir. Ortalama sıcaklığın çevre ilçelere göre düşük olmasının nedeni kışları soğuk olmasıdır. Yaz aylarında sıcaklığın 45.7 °C'ye yükseldiği, kışın ise -15 °C'ye indiği görülmüştür. Tuzla'da en sıcak ay Haziran (26.1)°C en soğuk ay Şubat -(1,5)°C'dir. Yağışlar yazın yağmur şeklindedir. Kışın genellikle kar yağışı

görüür. Yazları sıcaklık çoğunlukla 34-39 derece arasındadır. Sıcak günlerde bu sıcaklık 42-45 dereceye kadar çıkabilir. Kışın ise çoğunlukla sıcaklık -4°C ile 0°C arasındadır. Çok soğuk günlerde sıcaklık sıfırın altında -10 ile -15 dereceye kadar düşebilir. Yazın Akdeniz iklimi, Kışın Karasal iklim görüür. Tuzla'da Yaz mevsimi 4 ay yaşanır. Yazın Akdeniz İklimi özellikleri nedeniyle yazlık dinlenme yeri olarak tercih edilir. Ayrıca Tuzla'nın iç kesimlerinde etkili karasal bir iklim söz konusudur. Buralarda ortalama sıcaklık 7,5 °C kadar düşebilir.Kışları ise karlı ve çok sert geçmektedir.

Sanayi

Tuzla İlçesi'ndeki sanayi alanlarının kuruluşu 1985 yılından sonra olmuştur. Bu bölgede konumlanış nedenlerinin başında ise ulaşım kolaylığı gelmektedir. Sabiha Gökçen Havaalanı'nın yapılmış olması, TEM Otoyolunun ve E-5 Karayolunun yerleşmelere yakınlığı çekici faktörler arasındadır. Ayrıca Organize Deri Sanayi Bölgesinin burada olması, yerleşimin az olması, açık ve boş alanların çokluğu, kentte sıkışan sanayinin Tuzla İlçesi'ne gelmesini teşvik eden nedenlerdendir. İnceleme alanında yer alan sanayi tesisleri nitelik bakımından farklılık göstermekte olup, tekstil, kozmetik, kimya, seramik, mermer, plastik, et mamulleri sektöründe faaliyet göstermektedir.

Nüfus

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2008 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Tuzla ilçesinin Toplam Nüfusu 165.520 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2008 yılı verilerine göre incelendiğinde Beşiktaş'tan sonra 32. sırada yer almıştır.

4.2. Gayrimenkulün S.W.O.T. Analizi

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların ana ulaşım arteri D-100 Karayoluna cepheli olması,
- Parsellerin topoğrafik yapısının düz olması,
- Taşınmazların Sabiha Gökçen Havaalanına yakın konumda bulunması,
- Parsel yüz ölçümlerinin büyük olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların D-100 Karayolu cephelerinin Askeri Bölge ile komşu olması,
- Taşınmazların mülkiyetinin hisseli olması,
- Taşınmazların şehir merkezine uzak olması,

❖ FIRSATLAR

- Gayrimenkullerin yer aldığı bölgenin Kartal Kentsel Dönüşüm Bölgesine olan yakınlığı,

❖ TEHDİTLER

- Özellikle konut dışı fonksiyon alanlarında gayrimenkul piyasasındaki durgunluğun devam etmesi,

4.3. Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

Gayrimenkul Piyasasına Ekonomik Açıdan Bakış

Gelişmiş ülkelerin finansal piyasalarında başlayıp 2008 yılı son çeyreğinden itibaren tüm dünyayı kapsayacak şekilde derinleşen küresel krizin yansımaları, 2009 yılının üçüncü çeyreğinde azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Bu dönemde, finansal sisteme ve iktisadi faaliyete dair açıklanan veriler toparlanma sürecinin başladığına işaret ederken, küresel büyüme hızına ilişkin tahminler uzun bir aradan sonra ilk kez yukarı yönlü güncellenmiştir. Bununla birlikte, küresel iktisadi faaliyete dair öncü göstergelerdeki iyileşmenin yeterince güçlü olmaması, kredi piyasalarındaki sorunların kısmen sürmesi ve işsizlik oranlarının artmaya devam etmesi kriz sonrası toparlanmanın yavaş ve kademeli olacağına işaret etmektedir.

Yılın üçüncü çeyreğinde, kamu mali dengesini sağlamaya yönelik vergi ayarlamaları fiyatlar üzerinde yukarı yönlü etkide bulursa da, ana eğilimdeki düşük seyre bağlı olarak tüketici fiyatları yıllık artış oranındaki gerileme sürmüştür.

2010 yılında iktisadi faaliyetteki kademeli toparlanma eğiliminin süreceği ve son çeyrektekenden itibaren yıllık bazda pozitif büyüme oranlarının görülmeye başlayacağı tahmin edilmekle birlikte, ekonomideki kaynak kullanımının bir müddet daha uzun dönem ortalamalarının altında seyredeceği düşünülmektedir.

Bu çerçevede, politika faizlerinin sınırlı bir miktar daha düşerek 2010 yılı sonuna kadar sabit kaldığı varsayımı altında; enflasyonun, 2009 yıl sonunda yüzde 5,0 ile 6,0 aralığında, 2010 yıl sonunda ise yüzde 3,9 ile 6,9 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun, 2011 yılı sonunda yüzde 4,9, 2012 yılı üçüncü çeyreğinde ise yüzde 4,8 düzeyine gerileyeceği öngörülmektedir.

Yıllık enflasyonun 2010 yılının ortalarına kadar dönem dönem dalgalanarak yükseliş eğilimi gösterebileceği tahmin edilmektedir. Bütçe dengesi gözetilerek yapılan vergi ve fiyat ayarlamalarının yıllık enflasyon üzerindeki etkilerinin ortadan kalkmasıyla birlikte, 2010 yılının ikinci yarısından itibaren enflasyonun tekrar kademeli bir düşüş eğilimine girerek orta vadede yüzde 5 düzeylerinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

Gayrimenkul sektöründe ise Ülkemizde yaşanan 2001 mali krizi, tüm sektörleri etkilediği gibi bu sektörü de etkilemiş, alım-satım hareketleri 2002 yılında dip yapmıştır. 2003 yılının 2.yarisından sonra hareketlenen sektörde yukarı yönlü hareket 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiş seçim yılı olan 2007'de duraklamaya geçmiş seçim sonrasında istikrarın devam edeceği beklentisi ile özellikle piyasadaki açık nedeniyle ofis ve lojistik sektöründeki yatırımlar 2008 yılı ortalarına kadar devam etmiştir. 2008 yılının 3. Çeyreğinde patlak veren küresel mali krizle birlikte gayrimenkul yatırımları da durma noktasına gelmiştir. 2009 yılının 3. Çeyreğinden itibaren başlayan küresel piyasalardaki iyileşmeye paralel olarak gayrimenkul piyasasındaki yukarı yönlü düşük ivmeli hareketin oransal olarak büyük bölümünün kredi faizlerindeki düşüş nedeniyle yüksek faizle alınmış gayrimenkul kredilerinin transferi olduğu anlaşılmaktadır.

Merkez bankası açıklamaları paralelinde gayrimenkul sektöründeki pozitif yönde gerçek hareketin 2010 yılı 2. Çeyreği ile başlamıştır. Türkiye'nin Küresel mali krizden en az etkilenen ülkelerden biri olduğu bu nedenle de yatırım yapılacak ülkelerin başında geldiği uluslar arası yatırım otoriteleri tarafından da belirtilmektedir.

Türkiye ekonomisinin, 2003–2007 yılları arasında gösterdiği yüksek büyüme hızı, 2008 yılında küresel ekonomik krizle birlikte %0,7'ye kadar gerilemiş, 2009 yılında ise %4,7'lik bir küçülme ile sonuçlanmıştır. Ekonomiyi canlandırmaya yönelik alınan tedbir ve tevsiklerin etkili olmasıyla ve küresel düzeyde görülen kısmi toparlanmanın katkısıyla, 2009 yılının son çeyreğinde %6 oranında bir büyüme gerçekleşmiştir. Söz konusu çeyrekte, özellikle imalat sanayi, tarım ile toptan ve perakende ticaret sektörlerinde görülen yüksek performans, bahsedilen hızlı toparlanmada belirleyici olmuştur. Aynı dönemde, mali aracı kuruluşların faaliyetlerinden kaynaklanan büyüme eğilimi önceki yıllardaki istikrarlı seyrini korumuş ve genel ekonomik ortama pozitif katkı yapmaya devam etmiştir.

Merkez bankası açıklamaları paralelinde gayrimenkul sektöründeki pozitif yönde gerçek hareket düşük ivme ile de olsa 2010 yılı 2. Çeyreği ile başlamıştır. Türkiye'nin Küresel mali krizden en az etkilenen ülkelerden biri olduğu bu nedenle de yatırım yapılacak ülkelerin başında geldiği uluslar arası yatırım otoriteleri tarafından da belirtilmektedir.

**BDDK finansal piyasalar mart 2010 raporu ve Merkez Bankası verilerinden faydalanılmıştır.*

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

5.1. Fiyat, Maliyet Ve Değer

Fiyat, mal yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Üretimle ilişkili bir kavram olan *Maliyet*, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

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 BİR GERÇEKLİK DEĞİL, BELİRLİ BİR ZAMAN ZARFINDA SATIN veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını

ALINMAK ÜZERE SUNULAN BİR MAL VEYA HİZMET İÇİN ÖDENMESİ OLASI BİR FİYATIN TAKDİRİDİR.

Mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Pazar *Değeri*, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI, indirgenmiş nakit analizini de içeren GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI ve MALİYET YAKLAŞIMI yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım, belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da içerir*.

Sonuç olarak;

Tüm *Pazar Değeri* ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadan elde edilen kriterleri esas aldıklarında *Pazar Değeri'nin* ortak bir tanımını oluşturacaklardır.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. *İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı* piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, *Pazar Değeri'nin* tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir *Pazar Değeri* çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

6. PAZAR ARAŞTIRMALARI

Değerlemede baz alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

Tuzla İlçesi'nde yer alan depolama ve yüksek kapasiteli üretim tesislerinin önemli bir kısmı D-100 Karayolu ve yakın çevresinde yoğunlaşmıştır. Bu alanlarda bulunan sanayi tesisleri yüksek üretim kapasiteleri ve nakliye kolaylığı sebebiyle D-100 karayolu civarında büyük parseller üzerinde konumlanmıştır.

Arsa Pazarı

Bölgede yapılan emsal araştırmasında, söz konusu tesisin üzerine kurulu bulunduğu alan büyüklüğünde parsellerin bölgede karma olarak bulunduğu gözlenmiştir. Bölgede değerlendirme konusu sanayi tesisi niteliğinde satılık ve kiralık emsal verisine ulaşılmış olup değerlendirme bu veriler göz önünde bulundurularak gerçekleştirilmiştir.



Tablo. 5 Pazarda Yer Alan Emsal Satılık Arsalar

	Konu Gayrimenkuller	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı,USD		21.000.000	19.000.000	12.500.000	2.000.000
Alanı , m ²	7301 ada 1 parsel	20,680	37,000	20,000	2,000
	7301 ada 2 parsel				
	44,395.35				
	21,305.29				
Birim Satış Fiyatı,USD		1,015	514	625	1,000
Niteliği		Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Net Birim Satış Fiyatı,USD		609	462	625	800
Konum	İçmeler E5 Cepheli	İçmeler E5 Cepheli	E5 cepheli	Kartal E5 cepheli	Bayramoğlu E-5 cepheli
İmar Durumu	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları KAKS:1,75	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları KAKS:1,75	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları KAKS:1,75	Ticaret KAKS:2,00	Ticaret Emsal 2,80

Tablo. 6 Pazarda Yer Alan Emsal Kiralık Arsalar

	Konu Gayrimenkuller	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Aylık Kira Fiyatı,TL		10,000	40,000	30,000
Alanı , m ²	7301 ada 1 parsel	6,000	36,000	10,000
	7301 ada 2 parsel			
	44,395.35			
	21,305.29			
Birim Kira,TL		1,66TL/m ² /ay	1,11TL/m ² /ay	3TL/m ² /ay
Niteliği		Arsa	Arsa	Arsa
Konum	İçmeler E5 Cepheli	İçmeler E5 Cepheli	İçmeler E5 Cepheli	İçmeler E5 Cepheli

Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede emsal satılık ve kiralık arsalar tespit edilmiş olup konum, büyüklük, imar durumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

6.1. Emsal Karşılaştırılma Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer imar haklarında sahip arsa nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir.

Tablo. 7 7301 Ada 1 ve 2 Parseller İçin Hazırlanan Emsal Karşılaştırma Tablosu

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı,USD	7301 ada 1 parsel	21.000.000	19.000.000	12.500.000	2.000.000
Alanı	44,395.35m ²	20,680	37,000	20,000	2,000
	7301 ada 2 parsel				
	21,305.29m ²				
Birim Satış Fiyatı,USD		1.015	514	625	1.000
Satış İskontosu		40%	10%	0%	20%
Net Birim Satış Fiyatı,USD		609	462	625	800
Konum	İçmeler E5 Cepheli	İçmeler E5 Cepheli	E5 cepheli	Kartal E5 cepheli	Bayramoğlu E-5 cepheli
Büyükölük	44,395.35	20,680	37,000	20,000	2,000
İmar Durumu	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları KAKS:1,75	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları KAKS:1,75	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları KAKS:1,75	Ticaret KAKS:2,00	Ticaret Emsal 2,80
Ortalama Birim Değer,USD	525	609	439	531	520

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, pazarda gözlenen Tuzla Bölgesi satılık arsa emsal verileri dikkate alınarak ayarlama analizi tablosu oluşturulmuştur. Emsal gayrimenkullerde; mülkiyet yapısı konum, büyüklük, imar fonksiyonu ve altyapı gibi şerefiye değişkenlerine göre ayarlama yapılarak, ayarlanmış birim değer hesaplanmıştır.

7301 ada 1 no'lu parsel boş arsa birim m² değeri satışta bulunan benzer emsal taşınmazlarla uyumlaştırılarak 525 USD/m² bulunmuş, 790 TL/m² takdir edilerek değeri; **35.072.327 TL** hesaplanmıştır.

7301 ada 2 no'lu parsel boş arsa birim m² değeri 525 USD/m² bulunmuş, 790 TL/m² takdir edilerek değeri; **16.831.179 TL** hesaplanmıştır.

*1 USD = 1,5 TL alınmıştır.

6.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Arsa birim değerlerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma analizi kullanılmış olup tablolarda emsal karşılaştırma analizi başlıklı maddelerde takdir edilen arsa değerleri kullanılmıştır. İstanbul ili, Tuzla İlçesi, 7301 ada 1 parsel ve 7301 ada 2 parsel üzerinde yer alan tesisin değeri maliyet analizi yöntemi ile hesaplanmış olup tesisteki amortisman oranı belirlenirken fiziksel eskime yanında binaların fonksiyonel demodeliği de dikkate alınmıştır.

Tablo. 8 7301 Ada 1 Parsel İçin İnşaat Maliyet Analiz Tablosu

Gayrimenkul (7301 Ada 1 Parsel)	Alanı (m ²)	Sınıfı	Amortisman Payı	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI	7712	3-B	55%	511	1,773,374
İDARİ BİNA	1611	3-A	65%	448	252,605
SATIŞ BİNASI	740,50	3-B	65%	511	132,438
ISITMA MERKEZİ	816,00	3-A	65%	448	127,949
1 NUMARALI AMBAR	11444	1-B	65%	127	508,686
2 NUMARALI AMBAR	7958	1-B	65%	127	353,733
GENEL TOPLAM	30,282				3,148,785

Tablo. 9 - 7301 Ada, 2 Parsel İçin İnşaat Maliyet Analiz Tablosu

Gayrimenkul 7301 Ada 2 parsel	Alanı (m ²)	Sınıfı	Amortisman Payı	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1 NUMARALI AMBAR	9557	1-A	65%	127	1,346,013
Toplam	9557				1,346,013

Tablo. 10 7301 Ada 1 ve 2 Parsel İçin Genel Maliyet Analizi Tablosu

Gayrimenkul	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
7301 Ada 1 parsel	35,072,327	3,148,785	38,221,112
7301 Ada 2 parsel	16,831,179	1,346,013	18,177,192
Toplam Değer	51,903,506	4,494,798	56,398,304

* Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2010 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliğine göre konu gayrimenkullerin yapı grubu maliyetleri esas alınıp fiziksel ve fonksiyonel amortisman dikkate alınmıştır.

** Mimari projeleri üzerindeki alanlar dikkate alınmıştır.

***1 USD =1.5 TL olarak alınmıştır.

6.3. Gelir İndirgeme Analizi

6.3.1. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Analizi

Bölgede yapılan piyasa analizinde satılık ve kiralık arsalar tespit edilmiş olmakla birlikte değer analizinde yanıltıcı sonuç doğuracağı düşünüldüğünden Direkt Gelir Kapitalizasyonu Analizi kullanılmamıştır.

6.3.2. Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazların onanlı imar planında belirtilen çoklu imar fonksiyonlarına karşın üzerinde mevcut bir depolama tesisi olması nedeniyle raporda Nakit/Gelir Akımları Analizi yöntemi kullanılmamıştır.

6.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi

Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Hazırlanan rapor proje geliştirme niteliğinde olmayıp değerlendirme konusu parseller üzerinde halihazırda kullanılan ruhsatlı ve iskanlı yapılar bulunmaktadır.

6.5. Varsayımlar Ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında, tüm datalar pazardan alınmış olup, veriler ile ilgili herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

Değerleme raporumuzda taşınmazın Tapu Sicil Müdürlüğü ve ilgili belediyesinde yapılan araştırma sonuçları detaylı olarak verilmiş olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkulün herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır.

6.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi

Değerleme Konusu gayrimenkuller için geçerli bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşme bulunmadığından değerlememizde hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.7. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin Belediye işlem dosyasında yapılan araştırmada hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamıştır.

6.8. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir hususa rastlanmamıştır.

6.9. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 ve 2 numaralı parseller hisseli mülkiyet yapısında olup toplam değerlerin her bir mülkiyet sahibine hissesi oranında yansıtılması gerektiği düşünülmüştür.

6.10. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,

- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve halihazırdaki sanayi tesisi göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı imar planında **H (Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanları) lejantı** ile belirtilen imar fonksiyonları olmakla birlikte alt fonksiyonun belirlenmesi için ayrıntılı çalışma yapılması gerekmektedir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanmış toplam değerler Maliyet Analizi Yöntemi ile hesaplanmıştır.

7.2. Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 7301 ada 1 ve 2 parsel numaralı gayrimenkullere ilişkin olarak mevcut onaylı 1/1000 ölçekli imar planı bulunmaktadır. Gayrimenkul üzerinde bulunan yapılar ile ilgili olarak;

7301 ada 1 parsel ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede Genel Müdürlük Binasına ait 2 bodrum+zemin+ara kat+2 normal kat için hazırlanmış 25.08.1987 tarih 987/1464-2136 sayılı mimari proje ve 1 no'lu ambar, İdari Bina, Satış Binası ve Isıtma Binasına ait 27.19.1970 tarihli mimari proje incelenmiştir. 2 no'lu ambara ait; 07.05.1984 tarih 964/3060 sayılı mimari proje, 22.05.1984 tarih 5/4 sayılı Yapı Rusatı ve 21.05.1987 tarih 87/ 157 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Dosyasında yapılan incelemede İdari Bina, Satış Binası ve Isıtma Merkezine ilişkin yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

7301 ada 2 parsel ait imar işlem dosyasında yapılan incelemede 3 no'lu ambara ilişkin, 27.11.1986 tarihli mimari proje ve 10.12.1986 tarih 3/59 sayılı Yapı Ruhsatı görülmüştür.

7.4. G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu parseller, hisseli mülkiyet yapısındadır. 7301 ada, 1 parseldeki Maliye Hazinesi mülkiyetindeki arsa payı 2.281 m², 7301 ada, 2 parseldeki Maliye Hazinesi mülkiyetindeki arsa payı 929 m²'dir. Ancak imar planı fonksiyonu gereği parsellerdeki minimum ifraz şartı 5000m²'dir. Parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesi durumunda konu malikin de muvafakat vermesi gerekmektedir. Bu nedenle gayrimenkullerdeki hisseli yapının müstakil mülkiyet yapısına dönüştürülmesi koşulu ile devredilmesine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca görülmemektedir.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, altyapı ve ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, bölgenin gelişim eğilimi, mülkiyet yapısı, imar durumu, yapılaşma şartları ve yasal durum gibi faktörler ışığında, değer takdir edilmiştir.

8.2. Bitirilmiş Proje ve Tamamlanmış Kısım Değeri

Gayrimenkul Projesinin Değerleme Tarihi İtibarı ile Bitirilmiş Olması Varsayımı ile Değeri ve Değerleme tarihi itibarı ile tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil değer takdiri

Değerleme konusu 7301 ada 1 ve 2 numaralı parseller depolama tesisi olarak kullanılmakta olup parseller üzerinde halihazırda geliştirilmiş bir proje konsepti bulunmamaktadır. Değerleme sırasında bu durum göz önünde bulundurularak sadece mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

8.3. Nihai Değer Takdiri

22 Aralık 2010 tarihi itibarı ile taşınmazın değeri;

GAYRİMENKULLER	:	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)
7301 ADA 1 PARSEL SAYILI "BAHÇELİ KARGİR FABRİKA" NİTELİKLİ TAŞINMAZIN DEĞERİ	:	38,221,112	36,257,374
7301 ADA 2 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN DEĞERİ	:	18,177,192	17,384,232
TOPLAM DEĞER	:	56,398,304	53,641,606

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Paşabahçe Cam San. Ve Tic. A.Ş. İstanbul Merkez Depo Tesislerinin (7301 Ada, 1 ve 2 Parseller) Maliye Hazinesine ait Madde 4.4. ' de belirli hisse payına düşen değeri hariç toplam değeri 53,641,606 TL (Elliüçmilyonaltıyüzkırkbirbinalıyüzaltı Türk Lirası) takdir edilmiştir.

Suat COŞKUN

Harita Mühendisi

*GAYRİMENKUL DEĞERLEME ASİSTANI

Olcay Serdar YILMAZ

Şehir Plancısı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI/ S.P.K. Lisans No:401208

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI / SPK LİSANS NO: 400241

9. RAPOR EKLERİ

RESİMLER



İDARİ BİNA

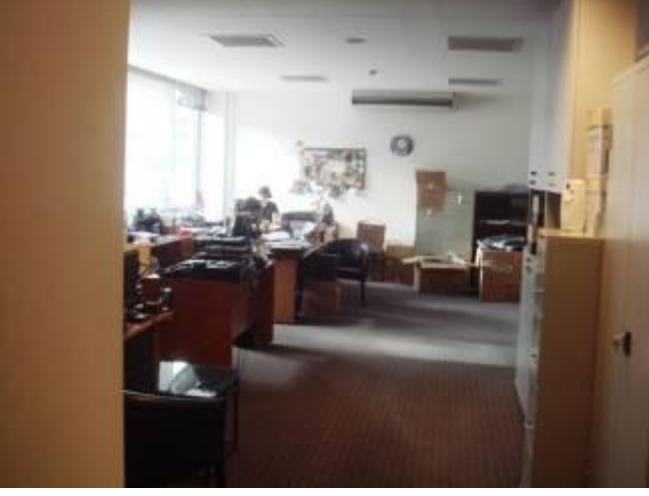




MAĞAZA BİNALARI



AMBAR BİNALARI





İDARİ BİNA İÇ MEKANLAR





AMBARLAR İÇ MEKAN GÖRÜNÜMLER

TAPU ÖRNEĞİ

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	TUZLA					
Mahallesi	MERKEZ					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
36.122.930,00	G22B17A1C	7301	1	ha	m ²	dm ²
	44.395,35 m2					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BAHÇELİ KARGIR FABRİKA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 32148422				
	Edinme Sebebi	251947/4439535 pay ANADOLU CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken; 94480/4439535 pay TRAKYA CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken; 188961/4439535 pay TÜRKİYE ŞİŞE VE CAM FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken; 3676051/4439535 pay PAŞABAĞCI CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.				
	Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1403813/ 1479845		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	13437	119	11682		08/12/2010	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : Müktesit sayılı kanunla 01/01/2002 tarihli tapu hüğüre müvafak edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen işlemlerin doğruluğu Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

TAPU ÖRNEĞİ

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	TUZLA						
Mahallesi	MERKEZ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
17.477 070,00		G22B17A1C	7301	2	ha	m ²	dm ²
21.305,29 m ²							
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 32148406					
	Edinme Sebebi	2037587/2130529 pay PAŞABAĞÇE CAM SANAYİİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		2037587/ 2130529			
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.		13437	119	11683		08/12/2010	Cilt No.
Sahife no.		<p>Sidilina Uygundur. Şükrü İPEK Tuza Tapu Sicil Müdürü</p> 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT:						* Müktesidatları olan haklar ile ilgili tapu kütüğüne inceletilmiştir. ** Tapu Kanunu Hükmüne Göre, adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.	

TAKYİDAT BELGESİ

TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Ana Tasınmaz
Zemin No	: 32148422
İl / İlçe	: İSTANBUL/TUZLA
Kurum Adı	: Tuza TSM
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZ Mah
Mersül	:
Çitr / Sayfa No	: 119 / 11682
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: 7301/1
Yüzölçüm	: 44.395,35 m2
Ana Tap. Nitelik	: BAHÇELİ KARGIR FABRİKA

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M: A HARFI İLE GÖSTERİLEN 30,64 M2 LİK KISIMDA BU PARSEL ALEHİNE VE İ.E.T.İŞLETME GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:16/10/1978,BİTİS Tarih:16/10/1978 - Sure:-)		16.10.1978 00:00:00 - 8.279
İrtifak	M: B HARFI İLE GÖSTERİLEN SARI İLE BOYACILO 46,12 M2 LİK KISIMDA BU PARSEL ALEHİNE İ.E.T.İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE GEÇİT HAKKI (Bağlama Tarih:16/10/1978,BİTİS Tarih:16/10/1978 - Sure:-)	İ.E.T.İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	16.10.1978 00:00:00 - 8.279
İrtifak	a:M: HARİTASINDA SARI İLE BOYALI 31,07 M2 LİK KISIMDA BU PARSEL ALEYHİNE İETT GEN.MÜD.LEHİNE 1 TL BEDELLE SÜRESİZ İRTİFAK HAKKI TARİH:04.06.1980 YEVMIYE:1984		04.06.1980 00:00:00 - 1.984

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Kıbrırlığı No	Hisse Payı/Payda	Metrükare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
76132344	MALİYE HAZİNESİ	2280967/4439535		2.280,94	İmar (TSM)-20.08.2008 11:09:40 - 9.133	- - -
121949537	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1403813/1479645		42.114,36	Satış + Birleş - 08.12.2010 09:46:47 - 13.457	- - -
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye	
Şerh	TEDAŞ LEHİNE 708,40 M2 LİK KISIMDA 99 VİLLİĞİ 1 TL DAN OLMAK ÜZERE 99 YIL, TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) MÜDDÜRLÜĞÜNE KİRA ŞERHİ 29/03/2004 Y. 1503 (09/11/1999 Y. 3784)				29.03.2004 00:00:00 - 1.503	

Rapor Tarihi / Saati : 16.12.2010 16:02

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Araç Taşınmaz
Zemin No	: 33144423
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜZLÜ
Kurum Adı	: Tuzla TSM
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZ Mh.
Mevki	:
Çiz / Sayfa No	: 119 / 11682
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: 730/1
Yüzölçüm	: 44.395,35 m2
Ana Tap. No/No	: BAHÇELİ KARGIR FABRİKA

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	M. A. HARFI İLE GÖSTERİLEN 36,64 M2 LİK KESİMDE BU PARSEL, ALPHINE VE İ.T.T. İŞLETME GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih: 16/10/1978, Bhis Tarih: 16/10/1978 - Sörc-)		16.10.1978 00:00:00 - 8.279
İrtifak	M. B. HARFI İLE GÖSTERİLEN SARI İLE BOYACILO 46,12 M2 LİK KESİMDE BU İ.T.T. İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih: 16/10/1978, Bhis Tarih: 16/10/1978 - Sörc-)		16.10.1978 00:00:00 - 8.279
İrtifak	4-M. HARİTASINDA SARI İLE BOYALI 31,07 M2 LİK KESİMDE BU PARSEL ALPHINE İ.T.T. GEN MÜD. LEHİNE İ.T.T. BEDELİLE SÖRSEZ İRTİFAK HAKKI TAİRİH:04.06.1980 YEVİMİYE:1984		04.06.1980 00:00:00 - 1.984

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Emre/Bl No	Hisse Pay/Payda	Metrkare	Kidilense Sebhi - Tarih - Yev.	Terkiho Sebhi - Tarih - Yev.
76132345	TÜRKİYE BİSE VE GAZİ FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ	3896474439535	1.889/60		İms-13844-36.08.2008 11:59:40 - 9.133	Sauç - 08.12.2010 09:46:47 - 13.437
76132347	TRAKYA GAZİ SAĞLIK VE ANONİM ŞİRKETİ	9448074439535	964/78		İms-13844-36.08.2008 11:59:46 - 9.133	Sauç - 08.12.2010 09:46:47 - 13.437
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar				Tarih - Yevmiye
Şeh	1-TAHLİ: 04/06/2005 Y: 3179 TUZLA BEL. BSK. 09/03/2005 TA Ç: 1231 SAY. Y: TRAKYA GAZİ SAĞ. A.Ş. HİS.					04.08.2005 09:00:00 - 5.179
76132348	ANADOLU GAZİ SAĞLIK VE ANONİM ŞİRKETİ	3510474439535	3.419/44		İms-13844-36.08.2008 11:59:44 - 9.133	Sauç - 08.12.2010 09:46:47 - 13.437
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar				Tarih - Yevmiye
Şeh	Kısmi Huzur: BAYRAMPASA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ HİS/09/07/2008 16:28:41E sayfa Hazir Yazari sayfa yazari İm. Bhsy: 43.397,37 TL. (Alacak): Bayrampasa Vergi Dairesi Mürdürüğe					26.10.2009 15:47:19 - 1.046
12187246	BAKIRANÇI GAZİ SAĞLIK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	367665174439535	36.766/36		İms-13844-36.08.2008 11:59:40 - 9.133	Sauç - 08.12.2010 09:46:47 - 13.437
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar				Tarih - Yevmiye
Şeh	TEOKŞ LEHİNE 708 M2 LİK KESİMDE 99 YILLIĞI İ.T.T. DANIŞMANLIK ÜZERE 99 YIL TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) MÜDÜRLÜĞÜ KİRA ŞERHİ 28/03/2004 Y: 1503 (09/11/1999 Y: 3784)					29.03.2004 00:00:00 - 1.503

Rapor Tarihi / Saati : 16.12.2010 10:11

76132344	MALİYE HAZİNESİ	228096 / 4439535	2.280,94	İmar (TSM) - 20.08.2008 11:09:40 - 9.133	..
121949537	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1403813 / 1479845	42.114,36	Satış + Birleş - 08.12.2010 09:46:47 - 13.437	..
ŞİRKİ	Ankara	Malik / Lehdar		Tarih - Yemyiye	
Şerh	TEDAŞ LEHİNE 708.40 M2 LİK KISIMDA 99 YILLIĞI İTL DAN OLMAK ÜZERE 99 YIL TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) MUDETTLE KİRA ŞERHİ 29/03/2004 Y. 1503 (09/11/1999 Y. 3784)				

TASINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Ana Tapınmaz
Zemin No : 32148406
İl / İlçe : İSTANBUL/TUZLA
Kurum Adı : Tuzla TSM
Makale / Köy Adı : MERKEZ Mah.
Mevki :
Cilt / Sayfa No : 119 / 11683
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 730172
Yüzölçüm : 21.305,29 m2
Ana Tap. Nitelik : Araz

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞİRKİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye
Beyan	BARİTASINDA GÖRÜLEN 66 OTOLUK OTOPARK YERİ BINANIN ORTAK YERLERİNDEN OLUP BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. 28/11/1986 Y. 3941		

Sistem No	Malik	Eklenme Tarihi - Yemyiye	Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yemyiye
76132299	MALİYE HAZİNESİ	92942 / 2130529	929,40	İmar (TSM) - 20.08.2008 11:09:40 - 9.133	..
76132300	PAŞABAHÇE GEMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1088291 / 2130529	16.883,91	İmar (TSM) - 20.08.2008 11:09:40 - 9.133	Tuzel Kişiliklerin Üvven Değişikliği - 23.01.2009 11:19:45 - 948
76132301	PAŞABAHÇE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	10311 / 2130529	103,10	İmar (TSM) - 20.08.2008 11:09:40 - 9.133	Tuzel Kişiliklerin Üvven Değişikliği - 23.01.2009 11:19:45 - 948
76132302	PAŞABAHÇE GEMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	34107 / 2130529	211,95	İmar (TSM) - 20.08.2008 11:09:40 - 9.133	Tuzel Kişiliklerin Üvven Değişikliği - 23.01.2009 11:19:45 - 948
76132303	PAŞABAHÇE GEMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	263094 / 2130529	2.946,93	İmar (TSM) - 20.08.2008 11:09:40 - 9.133	Tuzel Kişiliklerin Üvven Değişikliği - 23.01.2009 11:19:45 - 948
76132304	PAŞABAHÇE GEMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	14394 / 2130529	143,92	İmar (TSM) - 20.08.2008 11:09:40 - 9.133	Tuzel Kişiliklerin Üvven Değişikliği - 23.01.2009 11:19:45 - 948
83596082	PAŞABAHÇE GEMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	2073587 / 2130529	20.275,87	Tuzel Kişiliklerin Üvven Değişikliği + Birleş - 23.01.2009 11:19:45 - 948	Satış - 08.12.2010 09:46:47 - 13.437
121949536	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2073587 / 2130529	20.375,87	Satış - 08.12.2010 09:46:47 - 13.437	..

Rapor Tarihi / Sayı : 16.12.2010 / 16.11

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
Zemlin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin No	: 32148406
İl / İlçe	: İSTANBUL/TUZLA
Kurum Adı	: Tuzla TSM
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZ Mah.
Mevki	:
Çih / Sayfa No	: 119 / 11683
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: 7301/2
Yüzölçüm	: 21.305,29 m2
Ana Tap. Nitelik	: Arsa

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	HARITASINDA GÖRÜLEN 66 OTOLUK OTOPARK YERİ BİNANIN ORTAK YERLERİNDEN OLUP BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. 28/11/1986 Y: 5941		28.11.1986 00:00:00 - 5.941

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	İlana Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebeli - Tarih - Yev.	Terkin Sebeli - Tarih - Yev.
76132299	MALLİYE HAZİNESİ		92842 / 2130529	929,40	İmar (TSM) - 30.08.2008 11:09:40 - 9.133	- - -
121949536	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		2037587 / 2130529	20375,87	Satış - 08.12.2010 09:45:47 - 13.437	- - -

Raporlayan: Şişli Şevket ÇOLAK
Kaydınat Yeri: 16.12.2010

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KARTAL
İskan Müdürlüğü
Sayı : 87/157

Yapı Sahibi : PAŞARAHİTİE TIC.Ltd.
Müraasat Tarihi : 7.5.1987
Muayene Tarihi : 21.5.1987

KARTAL 400289
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tasdik tarih ve sayısı	Mim. Pro. Tasdik tarih ve sayı	Yapı ruhsatı tarih ve sayısı
Bandros mevki No: B14 <u>Tasla/KARTAL</u>	20	---	5225	2.12.1983 27018	7.5.1984 3080	22.5.1984 5/4

Yukarıda adresi yazılı olan yerde yapılan; mevcut binalara tek katlı anbar binasının tamamlandığına dair rapordur.
Semin katta ; 1 Adet anbar binası vardır.

Asansör	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elk.	Sihhi
YOK	YOK	YOK	YOK	VAR	VAR

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar mevzuatına ve işaretili tesisatının Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
3194 sayılı İmar kanununun 16. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen tetkik eden Fen ve Sağlık mensubu memurların İst. İmar Yönt. 12.01 mad.

Tek. El.	Fen Elemanları	Sağlık Elemanı :
Nezdet HEMİŞ MAKİNA MÜH.	tek. El. Bulent KABIOĞLU ELEKTRİK MÜH.	tek. El. Nurhan ŞERİFOĞLU MİNAR İNŞAAT TEK.
		XOKDoktorOK Münir KUYDOĞLU

İş bu rapor 21.5.1987 tarih 87/157 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olunmuştur.

İskan Büro Şefi
Zehra ALIOĞLU
PENDİK
Belediye Şb. Müdürlüğü

İskan Büro Şefi
Müdür-Muavini
Müdür-Muavini

Gerekli Harçlar tahsil edildikten ve işler dosyasında muamele açısından İmar mevzuatı ve diğer yasalar karşısında sonuçlanmamış Yasal işlemler varsa, bunlar bitirildikten sonra YAPI KULLANMA İZİN (İskan İzn) nin Yapı Sahibine verilmesini, arz ederim.

İSKAN MÜDÜRÜ
İMAR MÜDÜRÜ
Ahmet ÜRTEŞ

YAPI RUHSATI

Yapı İzin Belgesi

(Yeni, İlâve, Tadilat İnşaat İçin Geçerlidir)

RUHSATNAME

YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı) İnşaat için verilmiş olup, inşaat süresince, EKLERİYLE beraber YAPI YERİNDE BULUNDURACAKLARDIR.

Cilt No. 3
Sahife No. 3

KARTALIN
No. 10
Tarih: 30.11.1986

BÖLÜM: I — Yapının yeri (Adresi):

Semti, Mahallesi: Bardık, Tuza
Sokak, bina kapı No. su:
Kadaströ: Pafta: 20 Ada: Parsel: 5782

BÖLÜM: III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

1— Yeni yapı için verilmiştir. KOT
2— Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir.
3— Tadilat için 4— Tamirat için verilmiştir.
5— Bahçe duvarı için verilmiştir.

BÖLÜM: V

Proje Adı	TASDİK		Belge Adı	TASDİK	
	Tarih	No.su		Tarih	No.su
Mimari Statik	27.11.1986	4977	Tapu	5.9.1986	4883
Sihhi Tesisat			İNŞAAT DURUMU	9.9.1986	2932
Elektrik			Röperli kroki		
Kalorifer			Kot rolövesi		
Asansör			İstikamet	22.8.1986	3051

BÖLÜM: VII Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)	KOT
1. Ev Apartman Daire sayısı (.....)		7. İmalâthane (.....)		
2. Dük. mağaza		8. Sinema, tiyatro		
3. İşhanı Pasaj (İçindeki işyeri sayısı (.....))		9. Otal, motel		
4. Depo, ardiye		10. Lokanta, Gazino		
5. Garaj, hangar (.....)		11. Hastane		
6. Fabrika Atolye (.....)	9210m ²	12. Okul, Cami		
		13. Resmî daire		
		İsmi: <u>Yüksek</u>	378m ²	
		TOPLAM	9588m²	

BÖLÜM: VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

a. Yapının kat sayısı: Toplam kat sayısı KOT
0 Kat seviyesinin üstündeki kat sayısı
0 Kat seviyesinin altındaki kat sayısı

b. Yapının yüksekliği (Metro)
Yapının toplam alanı (M2)

d. Yapının maliyeti: 1) Yapının özelliğine ve mahalli rayıca göre bir (M2) alana tekribî maliyet fiyatı? TL
2) Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kaymeti? (Arsa kıymeti hariç) TL

BÖLÜM: VIII — Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç :	236296.-	
Ceza :		
Toplam :	236296.-	

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı bu (YAPI İZİN BELGESİ) 1605 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre yapı ruhsat ve denetleme harcı, Seyili Belediyeler Gelirleri Kanununun Üçüncü maddesine göre 10/12.1986 tarih ve 795730 sayılı makbuzla, inşaat vergisinin de/.....1986 tarih ve sayılı makbuzla ödenmiş ve tarihinde yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

BELEDİYE
Fenni Teknik Sorumlusu: SAADET ÖZEN Teknik Elemanı: İM Z A
Tanzim Eden Görevli: İM Z A

BELEDİYE
İMAR İŞLERİ Şefi: İM Z A Teknik Md. Muavini: İM Z A
BELEDİYE Sube Müdürü: İM Z A

NOT: 1) Yapı izin belgesi alınmadan, yapıya başlanırsa BELEDİYE haliçde MENİNE İletilecektir.
NOT: 2) Aşağıdaki form ikmâl edilmedikçe, YAPILYA Zemin kat taban Meri İmar Nizamnamesi 7 nci maddesi gereğince, Temel İnşaatı bini havi, ilgilisinin MÜDÜRLÜĞÜMÜZE Yaptığı/.....1986 gün ve sayılı yazılarından 2) Mevcut inşaat faaliyetinde tasdikil projeli uyarınca yapıldığı mahallen teşekk ile İMAR İŞLERİ BEFLİĞİNCE tesbit edildiği anlaşılmakla, uygun görülerek, talep edilen ZEMİN KAT DÖŞEME BETONU ÜZERİ İNŞAİ FAALİYETİ DEVAM İZİNİ verilmiştir.

BELEDİYE
Fenni Teknik Sorumlusu: İM Z A Tanzim Eden Görevli: İM Z A
BELEDİYE İMAR İŞLERİ Şefi: İM Z A Teknik Md. Muavini: İM Z A
BELEDİYE Sube Müdürü: İM Z A

10. SERTİFİKASYONLAR



11. ÖNCEKİ DEĞERLEMELER İLE İLGİLİ BİLGİLER

Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller için şirketimizce daha önce 18.10.2010 tarih 400-0085 numaralı rapor hazırlanmıştır.