



---

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

---

**DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU**

---

**İSTANBUL / HADIMKÖY**

---

*ARALIK, 2012*

---

*TS EN ISO 9001:2000*

---

*Certificate No: NİS 372-01*



## **İÇİNDEKİLER**

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
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
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>25</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	25
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	26
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	27
TAKYİDAT BİLGİLERİ	27
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>28</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	28
<b>BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>29</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>30</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	30
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	30
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	30
8.4. SWOT ANALİZİ	31
<b>EMSALLER</b>	<b>32</b>
<b>BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>33</b>
<b>BÖLÜM 10. SONUÇ</b>	<b>36</b>
<b>BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>37</b>
<b>BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR</b>	<b>45</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	01.12.2012 / 2012-SPK040	
SAHA TESPİT TARİHİ	20.12.2012	
RAPOR TARİHİ	21.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Kurtini Mevkii F15D13B4B pafta, 111 ada, 6 parsel üzerindeki "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmaz	
ADRES	Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi, No:34 Hadımköy-Arnautköy/İstanbul	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Kurtini Mevkii F15D13B4B pafta, 111 ada, 6 parsel	
İMAR DURUMU	08.05.2011 tarihli 1/1000 ölçekli, Hadımköy Sanayi 2. Etap Uygulama İmar Planına göre; konu parsel "Sanayi Alanı" lejantında yer almaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	7.352,00 m <sup>2</sup>	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	3.962,00 m <sup>2</sup> (Yapı Ruhsatı+Yapı kullanma İzin Belgesi) 3.962,00 m <sup>2</sup> (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	<b>Yasal Durum Değeri</b> <b>5.349.000 TL</b> <b>(Beşmilyonüçyüzkırkdokuzbintürlirası)</b> <b>(2.984.933 USD – 2.255.059 €)</b> <b>Takdir edilmiştir.</b>	
Değerleme Uzmanları	Oğuz Arslan	Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	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.

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Oğuz Arslan Değerleme Uzman Yardımcısı	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 01.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 21.12.2012 tarihli, 2012-SPK040 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Kurtini Mevkii, F15D13B4B pafta, 111ada, 6 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 21.12.2012 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. Raporun hazırlanması ve saha çalışmaları esnasında Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı Oğuz Arslan destek vermiştir.

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.12.2012 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 01.12.2012 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

### **2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

## 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

## 2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	-	-	-
RAPOR NUMARASI	-	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	-	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	-	-	-

### BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ <sup>1</sup>

---

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.

---

<sup>1</sup> IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları



### **Düzenli Likidasyon Değeri**

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

### **Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### **Faal İşletme Değeri**

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

### **3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

#### **4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

##### **Direkt Kapitalizasyon**

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

##### **Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)**

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

#### **4.1.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

#### **4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

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

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

## BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

#### 4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER <sup>2</sup>

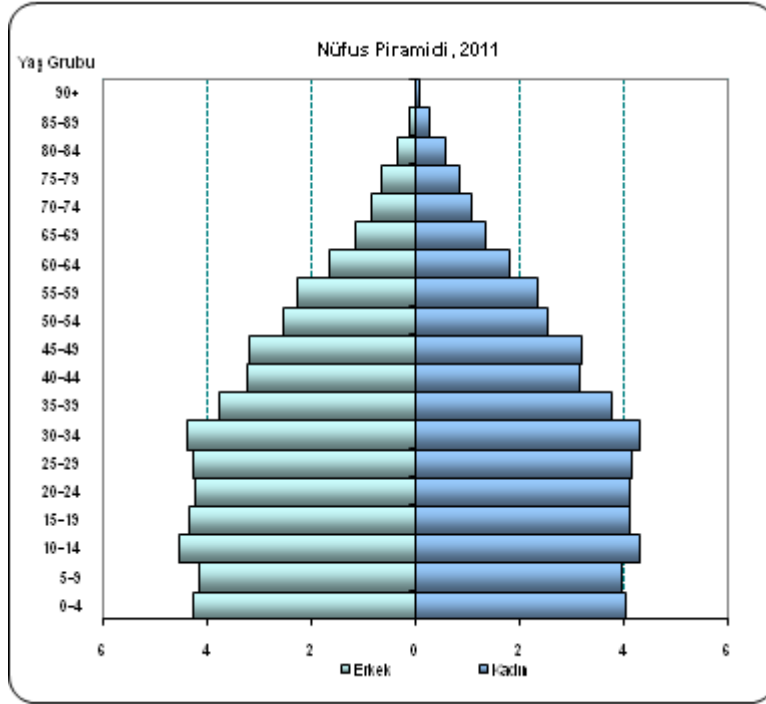
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, 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 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Ülke nüfusunun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

Toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 35 ile Ardahan'dır.

Nüfusun % 18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür. Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortalama yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir.

<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2011, 27.01.2012, SAYI:16



Nüfusun % 67,4'ü 15 ile 64 yaşları arasındadır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.471 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.471 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

#### 4.1.5. EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD’de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB’de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

#### TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisinde hızlı büyüme performansı 2011 yılının ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. Ekonomi ilk çeyrekte yüzde 11 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyümenin tüm alt sektörlerde gerçekleştiği görülmektedir. İlk çeyrek dönemde sanayi yüzde 12.3, ticaret yüzde 17.2, mali hizmetler kesimi yüzde 9.1 büyümüştür. Ekonomide ortaya çıkan cari riske karşı alınan önlemlere rağmen büyüme dinamiklerinin halen kuvvetli olduğu görülmektedir.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q1	9.56	22.1	44.4	13.7	1.52	6.50
2010 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.001
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.7	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.2	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43 <sup>(1)</sup>	77.1 <sup>(2)</sup>	20.3 <sup>(3)</sup>		1.78	5.75

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI ÜBARIYLA  
(1) AB Politika faiz oranı 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2) DÖKAK, (3) ŞUBAT

## 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 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle 769.604 km<sup>2</sup>'lik 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 Traçça 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 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) 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	2007	2010
<b>İstanbul Nüfusu</b>	2.132.407	2.773.000	6.629.500	8.506.026	8.803.500	12.573.836	13.255.685

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
<b>İstanbul</b>	13.255.685	13.120.596	135.089	5.512 km <sup>2</sup>	2.404 kişi/km <sup>2</sup>

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. ARNAVUTKÖY İLÇESİ

Arnavutköy İlçesi sınırları içindeki yerleşim birimleri (özellikle beldeler) 80'li yılların ortalarından itibaren yoğun göç almaya başlamıştır. 1985 yılında toplam 27.281 olan nüfus, 29.439 kişi (%107,91) oranında artarak 1990 yılında 56.720'ye yükselmiştir. 1990-2000 arasında ilçe sınırları içindeki yerleşim birimlerinin nüfusları toplamda 59.946 kişi (%105,69) oranında artarak 116.666'ya yükselmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2008 yılı sonu itibarı ile ilçenin “şehir nüfusu” 156.333, “köy nüfusu” 7.177 olup, toplam nüfus 163.510'dur. İlçe nüfusunda son sekiz yıl içinde 46.844 kişilik (%40,15 oranında) bir artış yaşanmıştır.

1985-2008 yılları arasındaki nüfus artış oranlarına Türkiye ve İstanbul açısından dönemsel olarak bakıldığında, Arnavutköy'deki nüfus artış hızının boyutları daha net bir şekilde görülmektedir. İstanbul'un nüfusu 1985'te 5.842.985 iken 1990 yılında 7.309.190'a yükselmiştir. Bu dönemde il nüfusu %25,09 oranında artmıştır. Yıllık artış hızı ise %4,19 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu 50.664.458'den 56.473.035'e yükselmiş, dönemsel nüfus artış hızı %11,46, yıllık artış ise %2,49 olmuştur.

1990-2000 arası dönemde İstanbul'un nüfusu %37 oranında artarak 10.018.735'e yükselmiş, yıllık ortalama nüfus artış hızı ise %4,48 düzeyinde gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusu ise, %20 oranında artarak 67.803.927'ye yükselmiş, yıllık artış ise %2,18'dir.



2000-2008 arası dönemde ise, İstanbul'un nüfusu %25,45 oranında artarak 12.569.041'e yükselmiş, yıllık ortalama nüfus artış hızı %2,59 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu, %5,47 oranında artarak 71.517.100'e yükselmiş, 2008 yılı itibarı ile yıllık artış ise %1,31 düzeyinde olmuştur.

	ARNAVUTKÖY		İSTANBUL		TÜRKİYE	
	Yıllık Nüfus Miktarı	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)	Yıllık Nüfus Miktarı	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)	Yıllık Nüfus Miktarı	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)
1985	27.281	21,58	5.842.985	4,19	50.664.458	2,49
1990	56.720	10,57	7.309.190	4,48	56.473.035	2,18
2000	116.666	5,02	10.018.735	2,59	67.803.927	1,31 (*)
2008	163.510	--	12.697.164	--	71.517.100	--

Arnavutköy İlçesi sınırları içinde, Haziran 2009 itibarı ile, 40 farklı iş kolunda toplam 108 adet sanayi tesisi bulunmaktadır. Bunların 84 tanesi Hadımköy Bölgesi'nde, 24 tanesi ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu tesislerde toplam 7.497 kişi çalışmaktadır. Bunların 6.595'i Hadımköy Bölgesi'nde, 902'si ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu veriler, Hadımköy Bölgesi'nin, İlçe'nin sanayi bölgesi konumunda olduğunu göstermektedir. Hadımköy'ün, bu niteliğinin pekiştirilerek devam ettirilmesi, yerel kalkınma açısından başarılı sonuçların elde edilmesine yol açacaktır. Hadımköy, demiryolu ve otoyol bağlantıları dolayısıyla, ulaşım açısından önemli avantajlara sahiptir ve ayrıca, Ambarlı Limanı'na da uzak değildir. Bunun yanı sıra, bölgenin önemli bir kısmında yapılaşma yasağı veya sınırlamalar da bulunmamaktadır.

İstanbul Ticaret Odası verilerine göre, Arnavutköy İlçesi sınırları içerisinde, İstanbul Ticaret Odası üyesi toplam 824 adet ticari müessese bulunmaktadır. Bunların 443 tanesi Arnavutköy Bölgesi'nde, 381 tanesi de Hadımköy Bölgesi'ndedir. Ticari müesseseler, 308 ayrı meslek (iş) kolunda faaliyet göstermektedir.

Arnavutköy İlçesi, zengin tarım ve orman alanlarına sahiptir. Orman alanları ilçe topraklarının %52'sini (259,4 km<sup>2</sup>), tarım alanları ise %35'ini (176,4 km<sup>2</sup>) oluşturmaktadır. İlçedeki mera alanlarının tespit edilmesi çalışmaları henüz tamamlanamamıştır. Taşoluk, Haraççı ve Bolluca

bölgelerinde bulunan mera alanlarının büyük kısmı 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine aykırı olarak yapılan imar uygulaması sonucu vasıf değişikliğine uğramıştır. Bu alanlar hakkında tapu iptali davası için gerekli işlemler başlatılmıştır. İlçedeki tarım topraklarının, kullanım amacına ve niteliğine göre genel dağılımı Tablo 5'te gösterilmiştir.

Arnavutköy'deki Tarım Arazilerinin Kullanım Amacına ve Niteliğine Göre Dağılımı ;

Arazi Cinsi	Alan ( Ha)
Çayır Alanı	35
Meyvelik Alan	66
Sebzelik Alan	666
Tarla Alanı	6.630
Mera Alanı	2.233
Kullanılmayan Alanlar	8.010
TOPLAM	17.604

- Kaynak: Arnavutköy Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Temmuz 2009.

## **HADIMKÖY BÖLGESİ**

Hadımköy, son düzenlemelere kadar İstanbul ilinin Çatalca ilçesine bağlı bir beldeydi. 2008 yılında ilçe yapılacaklar arasında ismi geçmesine rağmen, Gaziosmanpaşa'dan ayrılan Arnavutköy ile birleştirilerek bir ilçe oluşturuldu. 2007 ADNKS'e göre 19'000 nüfus barındıran belde Bahçeşehir'e 10 km, Beylikdüzü'ne 15 km, Büyükçekmece'ye 15 km ve Avcılar'a 25 km uzaklıktadır. Edirne-İstanbul otoyolu (TEM) beldenin yakınından geçmektedir.



## LOJİSTİK SEKTÖRÜ

Lojistik Piyasası Araştırma Raporu'na göre İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler, Avrupa Yakası'nda, Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kıracı; Anadolu Yakası'nda ise, Tuzla ve Gebze olarak sıralanıyor. Kâğıthane bölgesinin ise yakın bir gelecekte önemli lojistik alt pazarlardan biri haline gelmesi bekleniyor.



Lojistik Piyasası Araştırma Raporu'na göre, lojistik piyasası 2009 yılında yaşanan ekonomik daralmadan en çok etkilenen sektörlerden biri oldu. 2010 yılındaki ekonomik toparlanmayla beraber, kiracı talebinde bir canlanma görüldü. Ancak bu canlanma, 2010 yılının ilk yarısında kira oranları ve işlem hacmi üzerinde çok etkili oldu. 2010 yılının özellikle ikinci yarısında yüksek bir kiralama işlem hacmi gözlemlendi. Bu dönemde İstanbul'da gerçekleşen kiralama işlemlerinin yüzde 65'i Anadolu Yakası'nda, yüzde 35'i ise Avrupa Yakası'nda gerçekleşti. 2011 yılı itibariyle ekonomideki genel toparlanma lojistik sektörünü de olumlu yönde etkiledi. Ulaşım altyapısını geliştirme amacıyla ayrıntılı ve titiz bir çalışma yürüten Türkiye Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı, Türkiye lojistik piyasasının 2011-2014 yılları arasında bir büyüme gerçekleştireceğini, 2015 yılı için Türkiye lojistik piyasasının pazar büyüklüğünün ise 120 milyar dolar olacağını öngörüyor.

2011 yılı itibariyle, Anadolu Yakası'nda en yüksek aylık kira rakamına sahip bölgenin metrekaresi 8,5 dolar ile Pendik, Avrupa Yakası'nda ise 5,5 dolar ile İkitelli-Halkalı bölgesinin olduğu hesaplanıyor. 2007 yılından bugüne, Pendik' yüzde 50 oranında hızlı bir kira artışı gerçekleştirirken, diğer bölgelerde önemli bir artış gözlenmiyor. İstanbul genelinde 2007 yılında yüzde 23 olan boşluk oranı, 2011 yılının ilk yarısı itibariyle yüzde 20 oranında artarak yüzde 28,5 oluyor. Buna bağlı olarak, 2007 yılında ortalama metrekare başına aylık kira 5,5 dolar iken, 2011 yılında bu değer 6 dolar olarak hesaplanıyor.



Ekonomik canlanmaya rağmen yeni kiralama yıl genelinde zayıf kaldı, yeni kiralamalarda perakende sektörünün artan talebi oluştu, kiralar yıl boyunca değişmeden aynı kaldı. 2012 yılında ekonomideki yavaşlama beklentisine rağmen orta vadeli büyüme planları çerçevesinde lojistik alan kiralama talebinde sınırlı artış beklenmekte, yabancı lojistik firmalarının ilgisinde artış olacak, kira seviyeleri aynı kalacak. Yeni lojistik alan arzı, 2011 yılında sınırlı kaldı, talebin yetersiz kalması ve yüksek arazi fiyatlarından kaynaklanan maliyetler ve düşük kiralar yeni arzları sınırlıyor. 2012 yılında yeni nesil orta ölçekli kaliteli perakende sektörü odaklı lojistik alan arzı beklentisi, yüksek arsa fiyatları yatırımları sınırlamaya devam edecek.

İstanbul, Türkiye’de ticaretin merkezi olması, en iyi altyapı ve ulaşım bağlantılarına sahip olması sebebiyle, Türkiye’nin en büyük lojistik pazarı oldu. Lojistik piyasasında kullanıcı talebi, 2010 yılı başlangıcından itibaren ciddi bir düzelme yaşandı. 2011 yılında, yerli ve uluslararası üçüncü parti lojistik (3PL) firmalarının talebi özellikle güçlü oldu. Önümüzdeki dönemde üçüncü parti lojistik firmalarının taleplerinin artacağı ve kısa-orta vadeli dönemde kiralama talebinde güçlenme potansiyelinin olduğu düşünülüyor. Gebze, Hadımköy ve Tuzla, erişim kolaylığı, gelişen altyapıları ve geliştirilen kaliteli projeler ile İstanbul’un en fazla tercih edilen lojistik alt pazarları olarak öne çıkıyor. Perakende pazarındaki hızlı gelişimin, kısa ve orta vadeli dönemde, lojistik pazarını olumlu etkilemesi bekleniyor. Ancak, yüksek arsa fiyatları ve önemli lokasyonlardaki kısıtlı arsa imkânı, geliştirilmesi planlanan projelerin önündeki en büyük engeller olarak görülüyor. İstanbul ve çevresinde mevcut lojistik alan stokunun yaklaşık 2 milyon 500 bin metrekare olduğu ve Türkiye’deki toplam stokun yaklaşık yüzde 75’ini oluşturduğu tahmin ediliyor. Lojistik pazarında, gerçekleşen işlemlerin kısıtlı olması, kira pazardaki fiyat tahminlerini zorlaştırıyor.

## 2011 YILINDA GERÇEKLEŞEN DEPO KİRALAMA İŞLEMLERİ

ÇEYREK	KİRACI	MAL SAHİBİ	BÖLGE	CİNSİ	ALAN (M <sup>2</sup> )
1.ÇEYREK	CEVA LOGISTIC	MARMARA METAL	GEBZE	DEPO	100.000
1.ÇEYREK	EKOL LOGISTIC	LOGIPARK C BLOK	ORHANLI	DEPO	21.669
1.ÇEYREK	SANOFİ AVENTİS	LOGIPARK B2 BLOK	ORHANLI	DEPO	10.834
1.ÇEYREK	ETİ	TEM MOBİLYA	SAMANDIRA	DEPO	6.385
1.ÇEYREK	A101	-	TUZLA	DEPO	8.000
1.ÇEYREK	HOŞCAN LOJİSTİK	ORTAM ORMAN VE TARIM MAK.I	GEBZE	DEPO	5.850
1.ÇEYREK	EKOL LOJİSTİK	KADİFE TEKSTİL	ŞEKERPINAR	DEPO	22.000
1.ÇEYREK	DİNÇER LOJİSTİK	ERLÜKS DERİ	ŞEKERPINAR	DEPO	25.000
2.ÇEYREK	MİGROS	MİGROS REYSAŞ GYO	ORHANLI	DEPO	8.000
2.ÇEYREK	ARENA BİLGİSAYAR A.Ş.	AKPLAST	KURTKÖY	DEPO	16.000
2.ÇEYREK	LCW	ÖZAK GYO	İKİTELLİ	DEPO	13.847
2.ÇEYREK	ARAS KARGO	ÖZAK GYO	İKİTELLİ	DEPO	12.847
2.ÇEYREK	POLAR XP	TÜRKAPITAL	KIRAÇ	DEPO	12.000
2.ÇEYREK	TEZEL LOGISTIC	AL DERİ	TUZLA	DEPO	4.320
2.ÇEYREK	MARS LOGISTIC	MİKAFON ELEKTRONİK	KURTKÖY	DEPO	10.690
2.ÇEYREK	TRENDYOL	LOGIPARK B1 BLOK	ORHANLI	DEPO	11.766
2.ÇEYREK	KERVANTUR	LOGIPARK D BLOK	ORHANLI	DEPO	18.936
2.ÇEYREK	ALIŞAN LOGISTIC	MAY DERİ	TUZLA	DEPO	24.000
2.ÇEYREK	KARINCA LOJİSTİK	YOLBULANLAR	GEBZE	DEPO	43.000
2.ÇEYREK	LEO LOJİSTİK	ERLÜKS DERİ	ŞEKERPINAR	DEPO	25.000
2.ÇEYREK	RAN LOGISTIC	ERLÜKS DERİ	ŞEKERPINAR	DEPO	23.500
2.ÇEYREK	EKOL LOGISTIC	KADİFETEK	ŞEKERPINAR	DEPO	36.000
3.ÇEYREK	DHL	ÇELEBİ HOLDİNG A.Ş.	ESENYURT	DEPO	38.864
3.ÇEYREK	YENİ ANTALYA	KURALKAN ŞİRKETLER GRUBU	TEPEÖREN	DEPO	8.000
3.ÇEYREK	TEMA MAĞAZACILIK (LCW)	ONUR TRANSPORT ULUSLARARASI	KIRAÇ	DEPO	22.000
3.ÇEYREK	DHL	ÇELEBİ	ESENYURT	DEPO	19.382
3.ÇEYREK	YURTIÇIKARGO	DİMAŞ	ORHANLI	DEPO	6.182
3.ÇEYREK	HOROZ LOJİSTİK	İLERBA AKARYAKIT NAK. TUR. TEKS.	ŞEKERPINAR	DEPO	40.000
3.ÇEYREK	PANALPİNA	ERLÜKS DERİ	ŞEKERPINAR	DEPO	11.500
3.ÇEYREK	KUEHNE NAGEL	MONO MİMARLIK	GEBZE	DEPO	30.000
3.ÇEYREK	EKOL LOGISTIC	KADİFETEK	ŞEKERPINAR	DEPO	36.000
3.ÇEYREK	CEVA LOJİSTİK	KADİFETEK	ŞEKERPINAR	DEPO	18.000
4.ÇEYREK	ULUSOY&ZİEGLER LOJİSTİK	FİKRET UĞURLU	HADIMKÖY	DEPO	6.000



İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler, Avrupa Yakası'nda, Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kiraç; Anadolu Yakası'nda ise, Tuzla ve Gebze olarak sıralanıyor. İstanbul'daki Ambarlı, Ataport, Haydarpaşa, İstanbul ve Pendik Limanı olmak üzere 5 adet liman bulunuyor. Bu limanlar arasında, lojistik sektörü için önemli olanlar Avrupa Yakası'ndaki Ambarlı Limanı ve Anadolu Yakası'ndaki UN Tuzla Limanı olarak sıralanıyor. Özellikle Hadımköy, Ambarlı Limanı ve TEM otobanına yakın mesafesiyle daha çok tercih ediliyor. Yüksek ulaşılabilirliğin de getirdiği avantajla beraber Hadımköy, sağladığı uygun arsa arzıyla öne çıkıyor. Bununla beraber, Kâğıthane bölgesinin yakın bir gelecekte önemli lojistik alt pazarlardan biri haline gelmesi bekleniyor. Demiryolu, önemli liman ve hava alanlarına yakın konumları sebebiyle Hadımköy, Tuzla ve Gebze halen kiracılar tarafından en çok tercih edilen lojistik alt pazarlarından biri. Özellikle Gebze ve Tuzla, yüksek ulaşılabilirlik, gelişmiş bir altyapı ve sahip olduğu yüksek kalitede lojistik alanlarıyla İstanbul'un Anadolu Yakası'nda en çok tercih edilen lojistik bölgeleri olarak öne çıkıyor.

#### **Faydalanılan Kaynaklar**

- 16.Ocak.2011 tarihli Lojistik Piyasası Araştırma Raporu – İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
- Türkiye Gayrimenkul Pazarı- 2011 Gelişmeler & 2012 Öngörüler Raporu – Jones Lang LaSalle
- 2011 yılı genel değerlendirmesi ve 2012 yılı öngörülleri – GYODER
- 2011 Yılı İstanbul Depo Piyasası Gerçekleşen Kiralama İşlemleri – Kuzey Batı Gayrimenkul Hizmetleri

## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi, No:34 adresinde konumlu Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

Hızla gelişim gösteren Hadımköy bölgesine, İstanbul ve Arnavutköy'den 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 TŪMKA Kablo Sanayi ve Hacı Ayvaz Endüstriyel Mamuller A.Ş ile birçok önemli sanayi kuruluşu gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.



KONUM KROKİSİ

## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan mümkün olduğu gibi, TEM otobanı ile de sağlanmaktadır. İstanbul –Tekirdağ TEM otoyolu kullanılarak İstanbul’dan hareketle Silivri istikametine doğru devam edilir. Hadımköy gişelerinden çıkılarak Tem Kuzeyi’nde Yassıören-Hadımköy yoluna bağlanılır. Yaklaşık 3000m ilerlenir ve sağ kolda İhsangazi sokağına dönülür. 1000m sonra Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi üzerinden sağa dönülür ve değerleme konusu taşınmaz 150m ileride sağ kolda konumlanmıştır.



### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	İSTANBUL
	İLÇESİ	ARNAVUTKÖY
	MAHALLESİ	ÖMERLİ
	MEVKİİ	KURTİNE
	PAFTA	F15D13B4B
	ADA	111
	PARSEL	6
	NİTELİĞİ	ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	7.352,00
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	10
	SAHİFE	978

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Arnavutköy Tapu Müdürlüğü'nde, 20.12.2012 tarih saat 09.50 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

#### Şerhler Bölümü:

- 99 Yıllığı 1 TL den Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş lehine kira şerhi. (27.08.2004 tarih ve 5079 yevmiye no. ile)

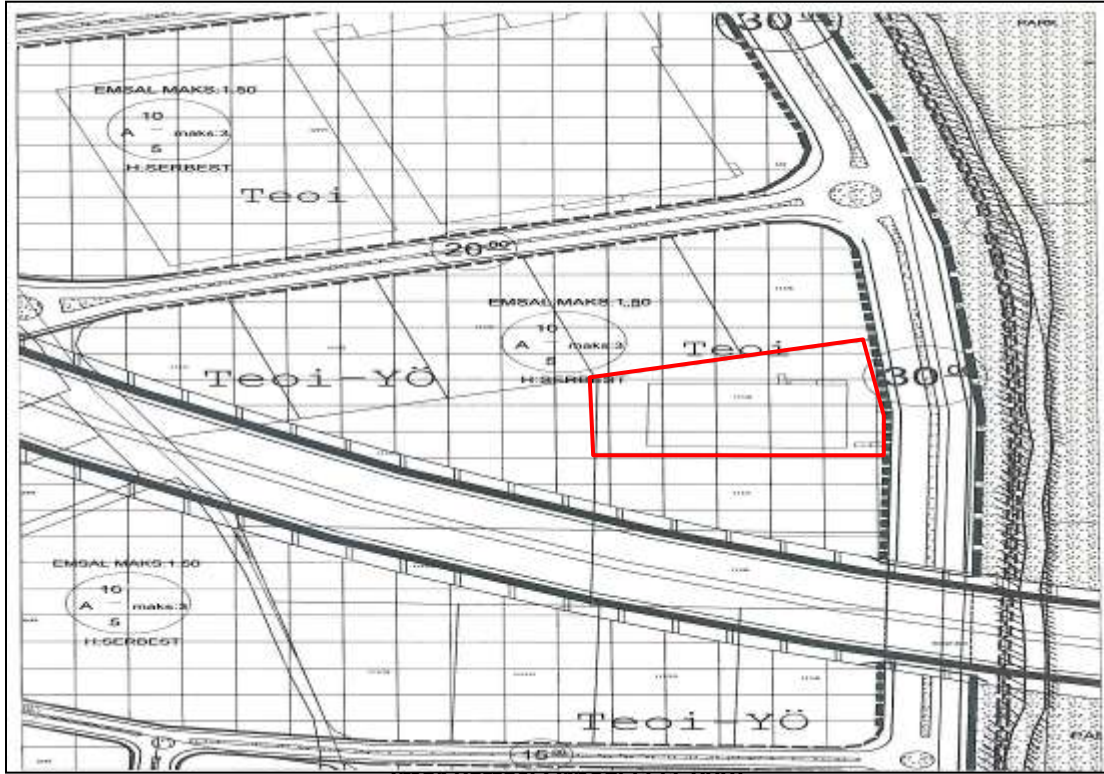
## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

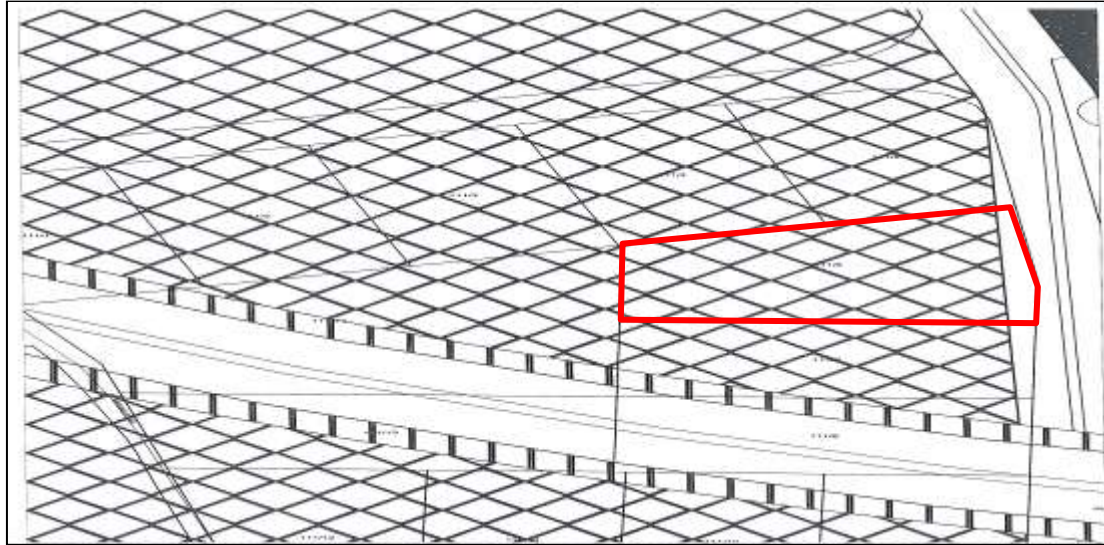
Değerleme konusu 111 ada, 6 numaralı parsel, 08.05.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy Sanayi 2. Etap Uygulama İmar Planı Değişikliği Planına göre; konu parsel “Sanayi Alanı” lejantında, kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

-Emsal 1.50 , TAKS:0.60, Hmax: Serbest 3 Kat, İnşaat Nizamı:Ayrık Nizam, Çekme Mesafeleri:

Ön bahçe: 10 m., yan ve arka bahçe:5 m. dir.



İmar Partası Örneği (1/1.000)



İmar Paftası Örneği (1/5.000)

### **Mimari Proje**

- 15.01.1998 tarih ve 1998/925 sayılı mimari projesi

### **Yapı Ruhsatları**

- 15.01.1998 tarih 925 sayılı yeni yapı ruhsatı (3.962 m<sup>2</sup> su deposu için alınmıştır.)
- 13.09.2006 tarih 1591 sayılı yeniden yapı ruhsatı. (3.962 m<sup>2</sup> depo için alınmıştır.)

### **Yapı Kullanma İzin Belgesi:**

- 01.12.2010 tarih ve 79 sayılı yapı kullanma izin belgesi. (3.962 m<sup>2</sup> depo için alınmıştır.)

## **BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ**

---

Değerleme konusu ana gayrimenkul 111 ada, 6 parsel üzerinde yer alan bodrum ve zemin kattan oluşan toplam 2 katlı yapıdır.

Yapının ilgili belediyesinde incelenen Mimari projesine göre alanı; bodrum katta 719 m<sup>2</sup> ve zemin katta 3243 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 3.962 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı bulunmaktadır. Mevcutta değerlendirme günü yapıda yapılan incelemelerde tüm katların depo amaçlı kullanıldığı görülmüş olup her kata nakliye araçlarıyla erişim mümkündür. Zemin katta prefabrik tarzda yaklaşık 120 m<sup>2</sup> alçıpan ile inşa edilmiş ofis ve soyunma odası amaçlı kullanılan bölümler yer almaktadır. Yapıda herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır.

Yapıda katların yüksekliği bodrum katlarda 4.5 metre, zemin katta 9.5 metre olarak ölçülmüştür. Yapının dış cephesi betonarme olup, yapının çatısı demir konstrüksiyon üzeri poliüretanlı trapez kesitli çinko ile örtülüdür. Zemini epoksi kaplama malzemesi ile kaplıdır. Duvarları plastik boyalı olup, pencere doğramaları ısı camlı demir doğrama, kapıları ise demir üzeri yağlı boyalıdır.

Değerleme konusu taşınmazın vaziyet planı ve imar paftası üzerinden ada/parsel bazında konum doğruluğu kontrol ve teyit edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde büyüklüğü bakımından mimari projesine göre uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede fazla sayıda lojistik firmalarının yer alması
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin TEM otoyoluna yakın konumda bulunması.
- 30 m. ana artere cepheli olması
- İlave inşaat hakkının olması

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Bölgedeki çok sayıda OSB ve sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,

### 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 111 ada, 6 numaralı parsel imar planında “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapının yapı kullanma izin belgesinden dolayı en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımındır.

## 8.4. SWOT ANALİZİ

### Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Değerleme konusu parsel, büyüklüğü nedeniyle prestijli ve nitelikli proje geliştirmek için uygundur.
- ✓ Bölgede önemli sanayi kuruluşlarının yer alması
- ✓ Lojistik açıdan talep gören ve tercih edilen bölgede yer alması

### Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

- ✓ Çevre yollarının bakımsız olması
- ✓ Sanayi kuruluşlarının fazla olduğu bölgede yer alması nedeniyle yüksek trafik yükü olması
- ✓ Alt yapı çalışmalarının tamamlanmamış olması

### Fırsatlar

- ✓ 2011 tarihli imar planına göre ilave inşaat hakkından dolayı mevcut yapıdan daha iyi proje geliştirilebilir durumda olması

### Tehditler

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



## EMSALLER

---

### **Emsal 1:**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 3.700 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı, bodrum ve zemin katlı olarak inşa edilmiş depo 5.000.000 TL bedel ile satılıktır. (1.351 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 531 822 98 98

### **Emsal 2:**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 4.900 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı, bodrum ve zemin katlı olarak inşa edilmiş depo 7.000.000 TL bedel ile satılıktır. (1.428 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 537 959 66 64

### **Emsal 3:**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 13.500 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı, 2 bodrum ve zemin katlı olarak inşa edilmiş depo 18.000.000 TL bedel ile satılıktır. (1.333 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 212 651 33 00

### **Emsal 4:**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 11.000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı, bodrum ve zemin katlı olarak inşa edilmiş depo 14.500.000 TL bedel ile satılıktır. (1.318 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 532 602 81 16

### **Emsal 5:**

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki benzer yapılaşma şartlarına sahip, sanayi imarlı 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 2.900.000 TL bedelle satılıktır. (580 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 212 771 18 10

### **Emsal 6:**

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki benzer yapılaşma şartlarına sahip, sanayi imarlı 20.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 15.000.000 TL bedelle satılıktır. (750 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 212 852 95 98

### **Emsal 7:**

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki benzer yapılaşma şartlarına sahip, sanayi imarlı 4.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa 2.000.000 TL bedelle satılıktır. (500 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 212 886 20 65

## 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, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

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

Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Yapı Ruhsatı Belgeleri'nde belirtilen m<sup>2</sup> esas alınmıştır.

### Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Yukarıdaki yer alan 1,2,3 ve 4 numaralı emsallerin incelenmesi sonucunda;

- Bölgede depo olarak kullanılan taşınmazların m<sup>2</sup> satış fiyatlarının 900,-TL/m<sup>2</sup> ile 1.400,-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu,
- Emsallerin tamamının konu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde konumlu olduğu
- Depo nitelikli taşınmazların pazarlanma süresinin 6 aydan daha uzun süreli olduğu
- Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu ve gerçekçi satış bedellerinin daha düşük olabileceği,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın m<sup>2</sup> değerinin **1.350 TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$3.962 \text{ m}^2 \times 1.350 \text{ TL/m}^2 = 5.348.700 \text{ TL} \sim \mathbf{5.349.000 \text{ TL}}$$

### Maliyet Bedeli Yöntemi:

Yukarıdaki yer alan 5,6 ve 7 numaralı emsallerin incelenmesi sonucunda;

-Bölgede benzer arsa satış fiyatlarının imar durumu ve sahip oldukları yüzölçümlerine göre 500,- TL/m<sup>2</sup> ile 750,-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği,

- Emsaller, Hadımköy-Yassıören anayolu'na yaklaşık 300m mesafede konumlu ve bu bölgedeki arsaların daha yüksek bedellerden satışa sunulduğu,

- Emsallerin tamamı değerlendirme konusu parsel ile aynı yapılaşmaya sahip olduğu,

-Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu ve gerçekçi satış bedellerinin daha düşük olabileceği,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda, konu taşınmazın anayola 1200m mesafede yer alması ve çevre yollarının bakımsız olması göz önünde bulundurularak arsa yüz ölçümü m<sup>2</sup> değerinin **350 TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatı belgesinde de yazılı olan 3A yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir. Ayrıca 0-15 yaş arası taşınmazın amortisman payı düşülmüştür.

<b>Arsa Değeri:</b> $7.352 \text{ m}^2 \times 350 \text{ TL/m}^2 = 2.573.200 \text{ TL}$
<b>Yapı Değeri:</b> $3.962 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 \times 0,85(\text{Yıpranma Payı}) = 1.599.657 \text{ TL}$
Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
Arsa Değeri + Yapı Değeri + %40 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
$(2.573.200 \text{ TL} + 1.599.657 \text{ TL}) \times 1.40 = 5.841.999 \text{ TL} \sim \mathbf{5.850.000 \text{ TL}}$

### Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği ve oluşan **501.000 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 m<sup>2</sup> satış değerinin **1.350 TL/m<sup>2</sup>** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

## 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, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, F15D13B4B pafta, 111 ada, 6 parsel ve üzerinde yer alan depolama(Fabrika) binası için toplam;**

### **Yasal Durum Değeri**

**5.349.000 TL**

**(Beşmilyonüçyüzkırkdokuzbintürklirası)**

**(2.984.933 USD – 2.255.059 €)**

**Takdir edilmiştir.**



**A pozitif**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
TİC Sicil No: 272000  
Ormanlı Kemal Kayacan Sk. No: 13 D:2 Çekirge/İST.  
Tic. Sicil No: 272000 / 05 - 309 90 00 / F: 309 90 43  
Gözetim No: 001 011 12

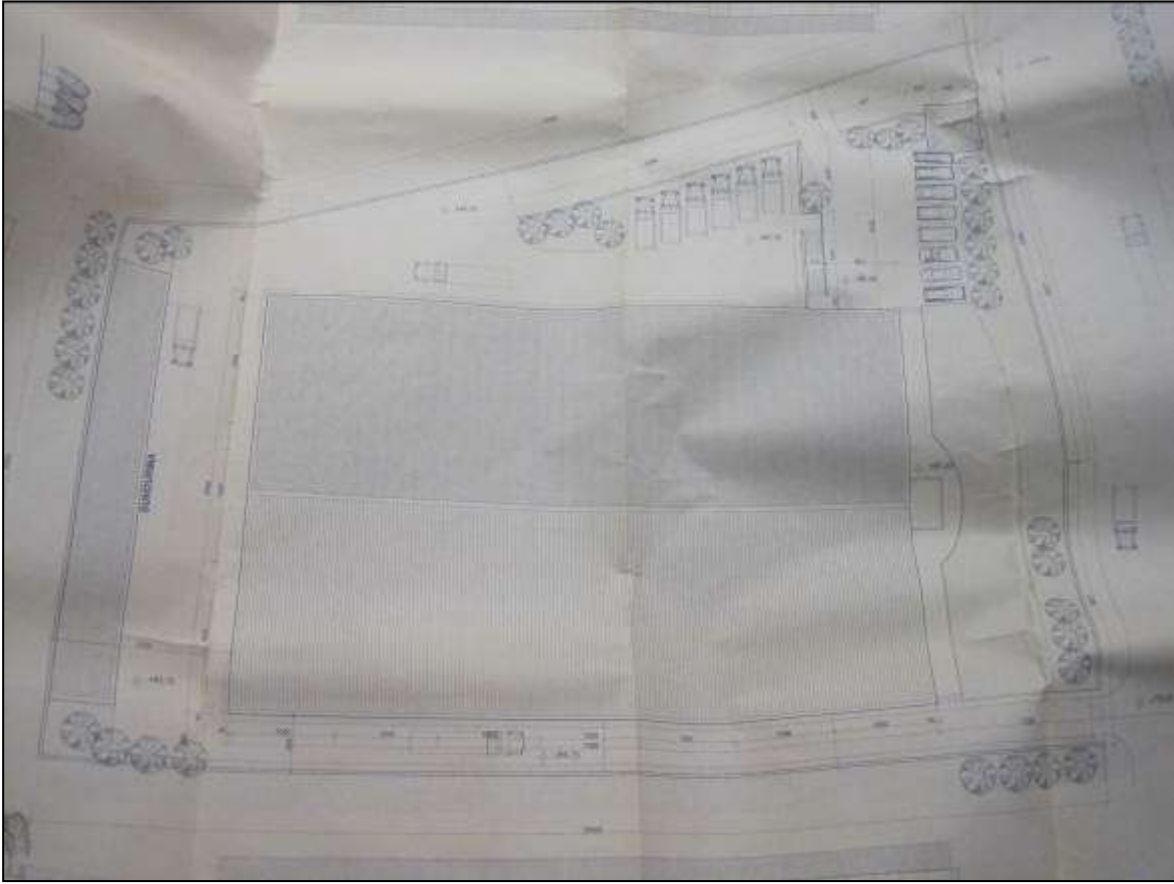
**Ahmet PINARÇASI**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
TCK No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 21.12.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,792 – 1€= 2,372 TL olarak alınmıştır.

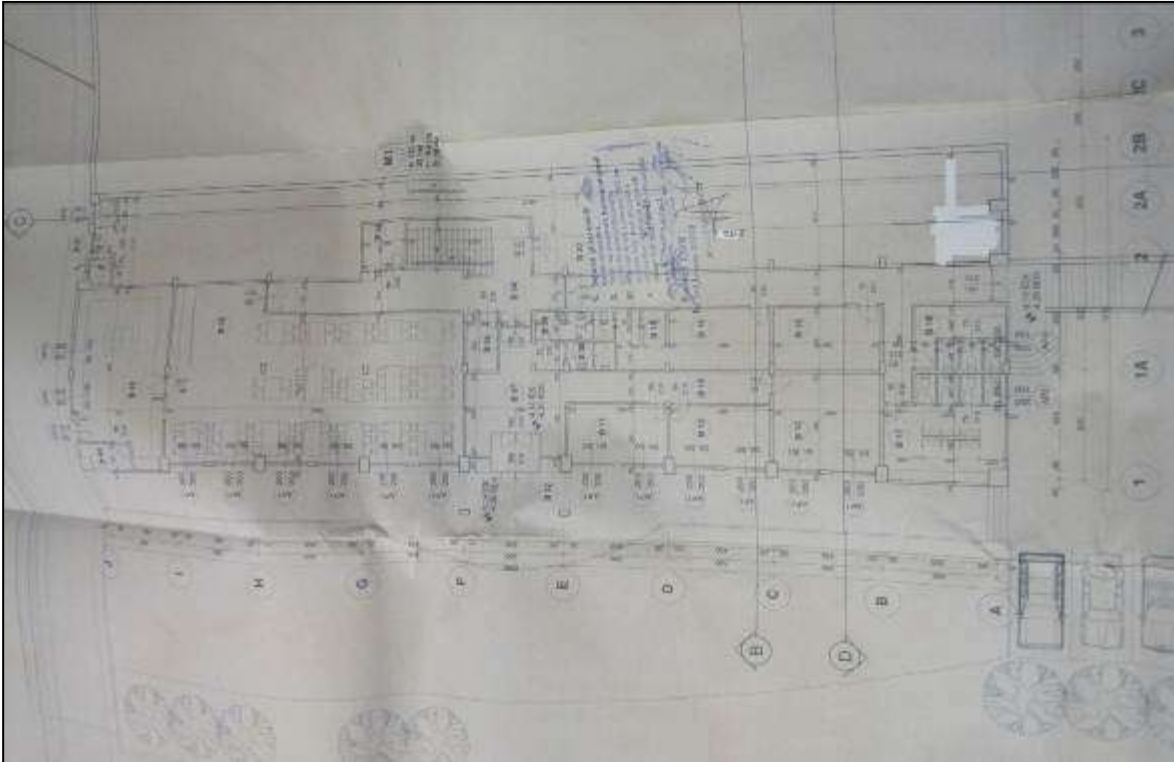
## BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

---

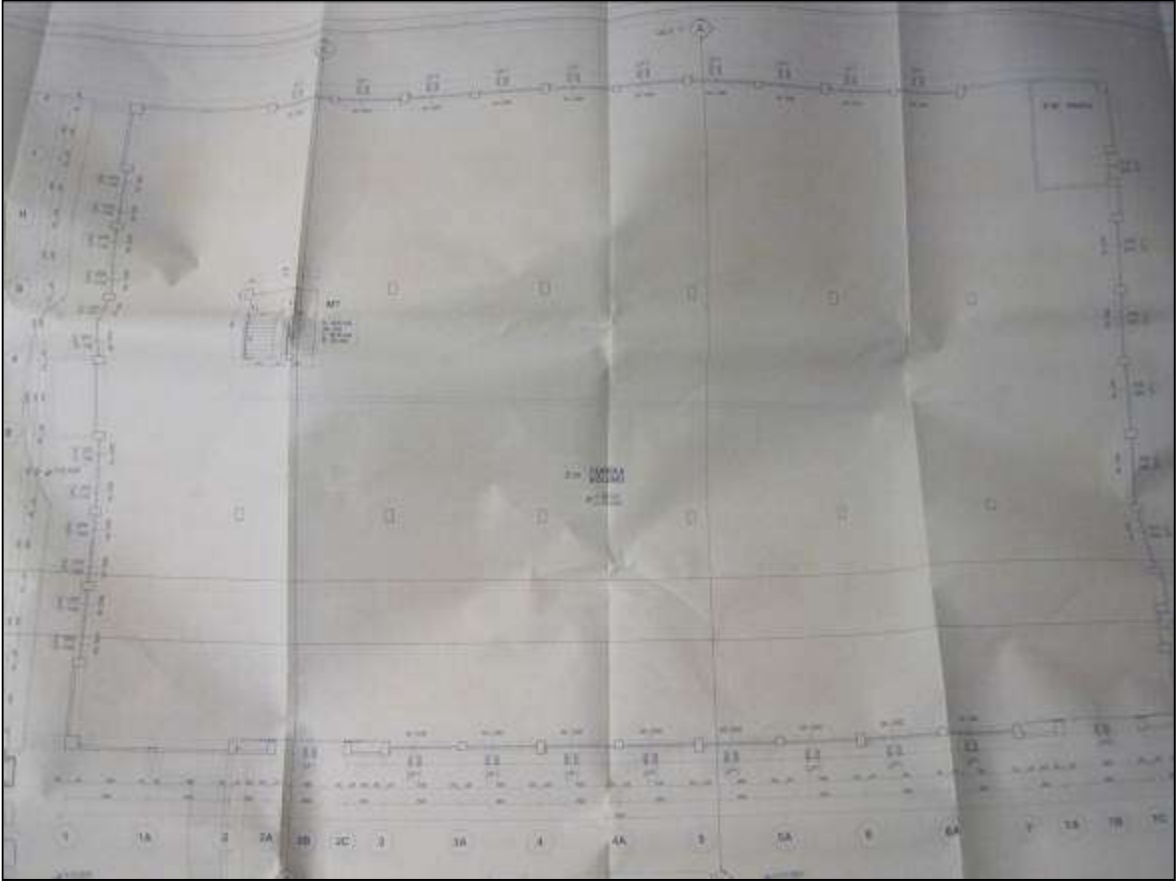




VAZİYET PLANI



BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI

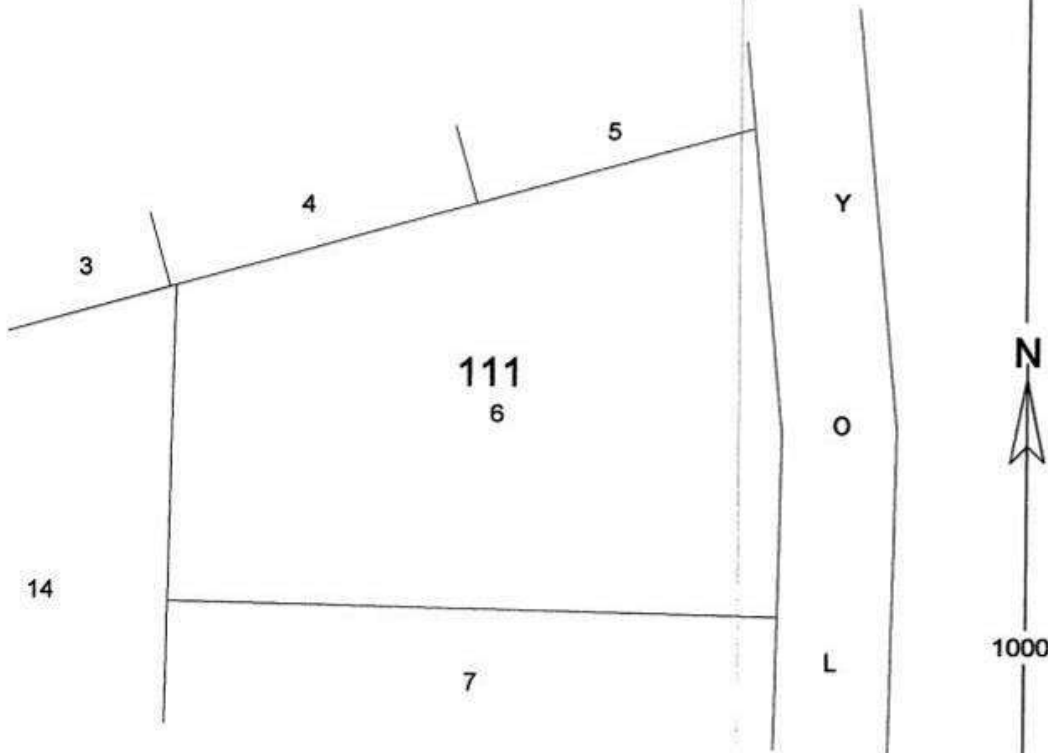




YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 0 0 0									
1. Ruhsat alanın adresi:		3. Ruhsat veriliş tarihi: 13 ERUL 2008									
<input type="checkbox"/> Yıllık yapı <input type="checkbox"/> Hava <input type="checkbox"/> Çatı katı <input type="checkbox"/> Taahhüt <input type="checkbox"/> Katlı konut yapı <input type="checkbox"/> Çeşitli amaçlı <input type="checkbox"/> Hizmet alanı <input type="checkbox"/> Diğer amaçlı <input checked="" type="checkbox"/> Yıllık yapı (21/11/2005 tarihli, 1/1004 sayılı gen. T. madde)		4. Ruhsat alanın adı: F214-136-46 (11)									
8. İnşaat planı onay tarihi: 07.02.1999-20.12.2002		9. Parçeleme planı onay tarihi: 14.09.2005-1878									
11. Parçelenin kat alanı (m <sup>2</sup> ): Sanayi alanı - 7352.00 m <sup>2</sup>		12. Tapu sicil belgesi veriliş tarihi: Çarşıca Tapu Sicil Müdürlüğü 27.07.2004 4397-078									
13. Zemin etüt onay tarihi: 28.02.2005		14. Planlama onay tarihi: 15.01.2005									
15. ÇED raporu onay tarihi: 28		16. Planlama onay tarihi: 15.01.2005									
17. Planlama onay tarihi: 15.01.2005		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 15.01.1998									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİTİNİN									
24. Adı soyadı, unvan: <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kurum		34. Adı soyadı, unvan:									
25. Kurum sicil no:		35. Oda sicil no:									
26. Bağlı olduğu vergi dairesi: 1000ANKARA		36. Büro sicil no:									
27. Bağlı olduğu vergi dairesi: 1000ANKARA		37. Oda belge no:									
28. Sigorta sicil no: 7350191735		38. Büro sicil no:									
29. Sigorta sicil no:		39. Sözleşme tarihi ve no:									
30. Sözleşme tarihi ve No:		40. Adres:									
31. Mülkiyet hakkı türü:		41. İnce:									
32. İnce:		42. İnce:									
43. İnşaat yapı sayısı: 1		44. Toplam yapı alanı (m <sup>2</sup> ): 3243									
45. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		46. Toplam yapı alanı (m <sup>2</sup> ): 3243									
47. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		48. Toplam yapı alanı (m <sup>2</sup> ): 3243									
49. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		49. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1									
50. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		50. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1									
51. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		51. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1									
52. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		52. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1									
53. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		53. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1									
54. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		54. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1									
55. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		55. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1									
56. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		56. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1									
57. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		57. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1									
58. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		58. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1									
59. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		59. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1									
60. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1		60. Yapıda bölünmez bölün sayırı: 1									
61. 1 m <sup>2</sup> malîyet (YTL): 315.00.-YTL		62. 1 m <sup>2</sup> malîyet (YTL): 1.248.030.00.-YTL									
63. 1 m <sup>2</sup> malîyet (YTL): 315.00.-YTL		64. 1 m <sup>2</sup> malîyet (YTL): 1.248.030.00.-YTL									
65. 1 m <sup>2</sup> malîyet (YTL): 315.00.-YTL		66. 1 m <sup>2</sup> malîyet (YTL): 1.248.030.00.-YTL									
67. 1 m <sup>2</sup> malîyet (YTL): 315.00.-YTL		68. 1 m <sup>2</sup> malîyet (YTL): 1.248.030.00.-YTL									
69. 1 m <sup>2</sup> malîyet (YTL): 315.00.-YTL		70. 1 m <sup>2</sup> malîyet (YTL): 1.248.030.00.-YTL									
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER											
47. TESİSLER		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI									
<input type="checkbox"/> Yangın alarmı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kararlı aydın. <input type="checkbox"/> Fönizeptik <input checked="" type="checkbox"/> Arama <input type="checkbox"/> Arama		<input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor									
68. SICAK SU		70. YAPI SİSTEMLERİ									
<input type="checkbox"/> Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> Sifon <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Mıgırsık		<input type="checkbox"/> Yığma (kagir) <input type="checkbox"/> İnce (kargas) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Yünlü kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik									
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME									
<input type="checkbox"/> Brüksel <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpic <input type="checkbox"/> Gazbeton		<input checked="" type="checkbox"/> Plak kırıç <input type="checkbox"/> Marmar döşeme <input type="checkbox"/> Anıtsız <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Prefabrik									
YAPI PROJELERİ											
14. ADI SOYADI		23. oda sicil no		26. bina sicil no		27. oda belge no		28. adres		29. inçe	
Göknel İŞOĞLU		16843						Topçular Ramaz Kışla cad.No:82/250 Etilip/İST.			
Halis DEMİR		8081								15.01.1998 Tarih ve 925 nolu yapı ruhsatı Proje	
M. Kemal ALTINDAL		9934						Abdişekici cad.Parkhan K.1/33			
Zeki		26251									

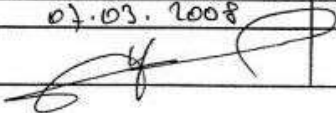
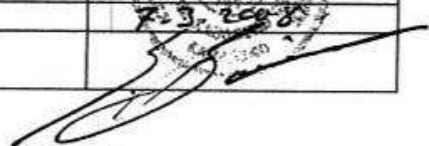
YAPI RUHSATI



HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ									
İLİ : İSTANBUL İLÇESİ : Çatalca Köyü/Mah: Ömerli		KADASTRO					Yüzölçümü		
		Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde	Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
		Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii			
878	P.İ.S.D.Ö.3	111	6			-	7352	00	

Kesilen Harcın	
Tarih	07.03.2008
No.	MÜ 000425

Kadastro Paftasına Uygundur		
Çizen		Kontrol Eden
Ünvanı	Teknisyen	  Lâzık Eden Kadastro Müdürü Vek. Savaş BÜMEN 07.03.2008
Adı ve Soyadı	Aslan Yıldırım	
Tarih	07.03.2008	
İmza/Mühür		

İli	İSTANBUL	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf			
İlçesi	ARNAVUTKÖY						
Mahallesi	ÖMERLİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KURTINI						
Satış Bedeli	1.478.316,14	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		115d1364B	111	6	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği	TARLA	7.352,00 m <sup>2</sup>					
Sınırı	Planlıdır. Zemin Sistem No : 18956060						
Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞ VE LÖL.TİC. A.Ş. adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.						
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitisi	
Cilt No.	5110	10	978		11/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Sicilinde Uygundur.</p> <p>Müdür Vekili</p> <p></p> <p>NOT: * Mülkiyetin gayri menkul taşınmazlar ile ilişkileri tapu kütüğünde kayıtlıdır ve devlet tarafından idare edilir. ** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İstanbul İl Müdürlüğüne bağlı Sicil Müdürlüğüne aittir.</p>							

**TASINMAZA ALT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi : Ana Tapınmaz  
 Zemin No : 18956060  
 İl/İlçe : İSTANBUL/ARNAVUTKÖY  
 Kurum Adı : Arnavutköy TM  
 Mahalle / Köy Adı : ÖMERLİ MAH.  
 Merkezi : KURTINI  
 Çel / Sayfa No : 10 / 978  
 Kayıt Durumu : Akif

Ada/Parsel : 111/6  
 Yüzölçüm : 7.352,00 m2  
 Ana Tap. Nitelik : BETONARMA ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Bayda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Tertih Sebepi - Tarih - Yev.
107719161	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	7.352,00	7.352,00	Ticaret Şirketlerine Ayon Sermaye Konulması - 11/05/2010 - 5110-	-
Sözlü	Açıklama			Malik / İ. Adar	Tarih - Yevmiye	Tertih Sebepi - Tarih - Yev.
Sözlü	99YILLIĞI İTİDANTURKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA SERHİL DAĞITIM A.Ş. (TELEKOM)			TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TELEKOM)	27/08/2004 - 5079	

Yapılandırma / 78596-M/2012-12/12  
 K. G. D. M. D. Y. G. R. U. Ş. T. C.  
 2012/12/12

## BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR



**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*  
Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



T.C.  
**YILDIZ ÜNİVERSİTESİ**



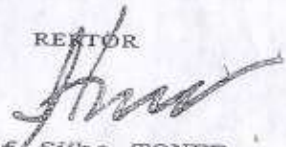
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

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 BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

### Ahmet Pınarbaşı

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

  
Nevzat Can  
ŞPO Genel Sekreteri



  
Yaser Gündüz  
ŞPO Genel Başkanı

Belge Tarihi : 28.12.2007  
Belge No : 003