



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPO VE İDARİ BİNA DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / SANCAKTEPE

ARALIK, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	19
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	19
5.2. MÜLKİYET ANALİZİ	21
TAKYİDAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	22
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	22
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	24
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	25
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	25
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	25
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
BÖLÜM 9. EMSALLER	26
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
BÖLÜM 11. SONUÇ	29
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	30
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	39

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	21.12.2014 / 2014-SPK040	
SAHA TESPİT TARİHİ	23.12.2014	
RAPOR TARİHİ	30.12.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, F22D25C4B pafta, 6650 ada, 17 parsel üzerindeki “İdare Binası Olan Kargir Depo” vasıflı taşınmazdır.	
ADRES	Abdurrahman Gazi Mahallesi, Bahriye sokak, No:8 Samandıra-Sancaktepe/İSTANBUL	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	“Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, F22D25C4B pafta, 6650 ada, 17 parsel üzerindeki “İdare Binası Olan Kargir Depo” vasıflı taşınmazdır.	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu mülk; 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında kısmen konut, kısmen park alanında kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	18.316,57 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	11.229 m ²	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın ruhsat ve iskanı bulunmaktadır. Bölge henüz dönüşüm sürecini tamamlamamıştır. Bu nedenle taşınmazın yer aldığı bölgede geçiş sürecinin devam etmesi nedeniyle, parselin çevresinde farklı lojistik firma ve fabrikalar yer alması, en yüksek getiriyi mevcut projenin sağlayacak olması düşüncesi ile en etkin ve verimli kullanımı mevcut halinin korunması olduğu kanaatine varılmıştır. Bölgenin geçiş sürecinin tamamlanması durumunda, mevcut imar durumuna göre çevre faktörleri göz önünde bulundurulabilir ve parselin “konut alanı” olarak geliştirileceği düşünülmektedir.	
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	26.670.000 TL (Yirmialtımlıyüzyetmişbinbintürklirası) (11.457.662 USD – 9.394.152 €) Takdir edilmiştir.	
Değerleme Uzmanları	Basri KEBABÇI	Değerleme Uzmanı-401147
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile şirketimiz ve çalışanlarının ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili şirketimiz ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları 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 değerlendirme 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
Basri KEBABÇI 401147	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 21.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2014 tarihli, 2014-SPK040 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, F22D25C4B pafta, 6650 ada, 17 parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 30.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 23.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 21.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR - 2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	19.12.2012	19.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK039	2013-SPK058	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	25.265.000 TL	26.385.000 TL	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Oğuz Arslan-Ahmet PINARBAŞI	F.ESRA PINARŞI- Ahmet PINARBAŞI	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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 VERİLER²

Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

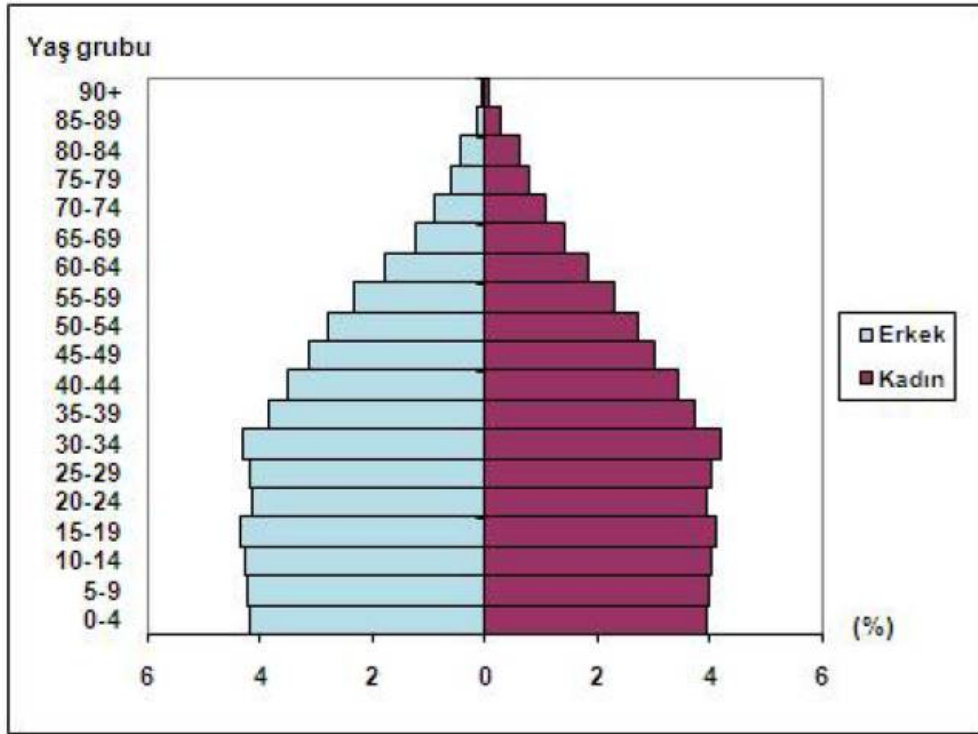
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3 'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 artmıştır. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

2013 yılı Nüfus Piramidi



4.1.1. EKONOMİK VERİLER

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

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

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF) ,Dünya ekonomisinin 2013 yılının ikinci yarısında girdiği büyüme sürecinin 2014-15 yıllarında da devam edeceğini vurgulayarak, büyüme oranını bu yıllar için sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olarak tahmin edildiği raporda, gelişmiş ülkelerde iç talepte belirli bir artış kaydedilmiş olmasına karşın büyümenin henüz potansiyel düzeye ulaşamadığı belirtilmektedir. IMF kalkınmakta olan ülkeler ve gelişmekte olan piyasalar için büyüme oranını 2014 yılı için yüzde 5,1, 2015 yılı için ise yüzde 5,4 olarak öngörmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır. Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur. Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. IMF, Türkiye’nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013’ün ilk çeyreğinde %3, ikinci çeyreğinde %4,5, üçüncü çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi, 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir.

BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. İSTANBUL İLİ

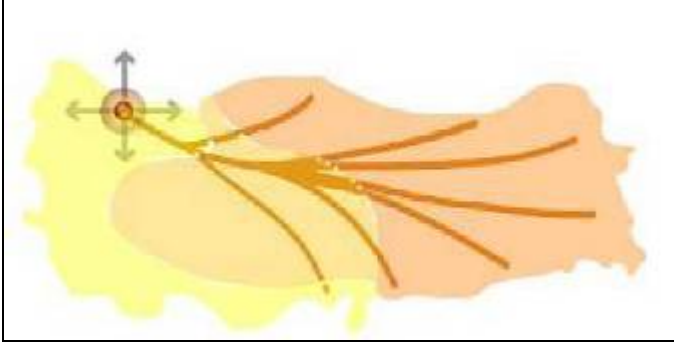
Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul; Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktada yer almaktadır.

Coğrafi konum olarak, 28° 01' ve 29° 55' doğu boylamları ile 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında bulunan İstanbul il'i; 5.400 km²'lik yüzölçümüyle 769.604 km²'lik Türkiye topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır.

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



Bugün 37 ilin toplamı büyüklüğünde bir nüfusa sahip olan İstanbul, ülkenin sosyoekonomik anlamdaki merkezi ve Dünya'ya açılan kapısı konumundadır.



Şekil 3. İstanbul'un Türkiye içindeki çekim gücü

1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, İstanbul'a küresel platformda rekabet üstünlüğü sağlamak üzere; mevcut sektörel yapısının ağırlıklı olarak bilgi ve teknolojiye dayalı üst düzey hizmetler, finans ve bilişim sektörlerine dönüşmesi hedeflenmektedir. Bu doğrultuda, 2000 yılı itibarıyla, %32'si sanayi, %60'ı hizmet ve %8'i tarım olan istihdam yapısının, **2023'e kadar %70 hizmet, %25 sanayi ve %5 tarım olması; uzun vadede ise bu değerlerin sırasıyla %75, %20 ve %5 olması** öngörülmüştür.



- **GSYİH:** İstanbul, Türkiye'nin toplam GSYİH'sına %22 düzeyinde olmak üzere en büyük katkıyı yapan il konumundadır.
- **İstihdam ve İşsizlik:** Türkiye'deki işsizlerin %30'unun Marmara Bölgesi'nde, bunun da %67'sinin İstanbul'da bulunmaktadır.
- **Sektörel Dağılım:** İstanbul'da iş gücününün %32'si sanayi sektöründe, %60'ı hizmet sektöründe, %8'i de tarım sektöründe çalışmaktadır. Ücretli çalışanların toplam çalışanlara oranı %79,95 ile ülke ve bölge ortalamasının üzerindedir.

İstanbul'da her iki yakada birer tane olmak üzere toplam 2 tane havaalanı bulunmaktadır. Anadolu Yakasında Sabiha Gökçen Hava Limanı daha çok iç hat ve charter seferleri ile faaliyettedir.

Yeşilköy’de bulunan ve en çok kullanılan havaalanı ise Atatürk Havalimanıdır. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Türkiye topraklarının % 9,7’sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, İstanbul’un toplam nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir. “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun” çerçevesinde İstanbul’un toplam ilçe sayısı 39 olurken, ilk kademe belediyeleri de tamamen kaldırılmıştır.

Yıllar	1970	1980	1990	1997	2012	2013
İstanbul Nüfusu	1.687.822	2.773.000	6.629.500	8.506.026	13.854.740	14.160,467

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



Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra E-5 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının

hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindedir. Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir

ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka 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. SANCAKTEPE İLÇESİ

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



Sancaktepe Konum

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

Sancaktepe Mahalleler

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Abdurrahman Gazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No:8 adresinde konumlu Reysaş GYO A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

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

Konu mülkler TEM otoyoluna yakın konumda yer almaktadır.

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





5.2. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	İLÇESİ	SANCAKTEPE
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	SAMANDIRA
KÖYÜ	---	MEVKİİ	EKMEKÇİOĞLU
PAFTA	---	ADA	6650
PARSEL	17	NİTELİK	İDARE BİNASI OLAN KARGIR DEPO
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	18.316,57 M ²	SINIRI	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
BLOK NO	---	KAT NO	---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	---	ARSA PAYI	---
NİTELİĞİ	---	EKLENTİLER	---
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSE	1/1
CİLT/SAYFA	206-20700	TARİH/YEVMİYE	07.05.2010-3942

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 23.12.2014 tarih 15:04 saat itibarıyla alınan resmi tapu kayıt bilgilerine göre;

İrtifak Hakları:

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

BÖLÜM 6.

GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

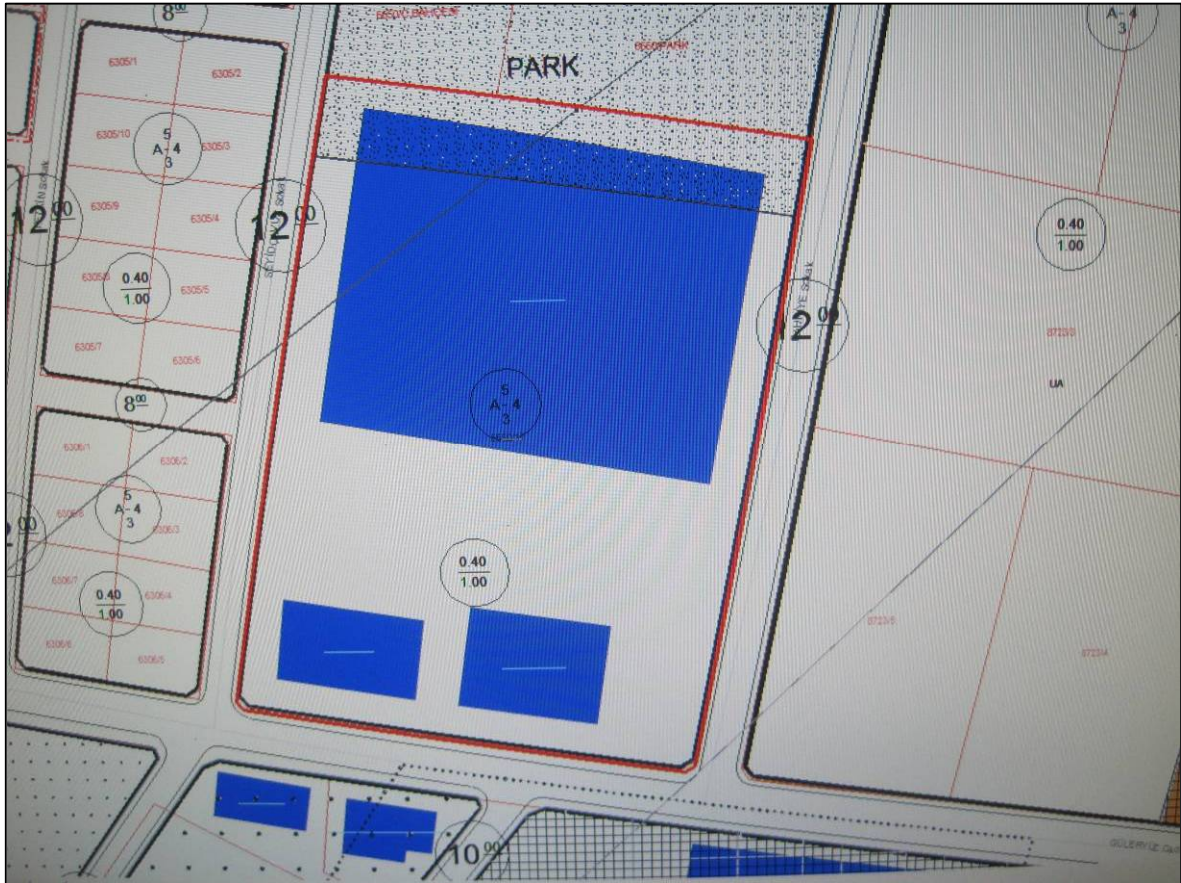
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında kısmen "Konut Alanı lejantında(16.112 m²) "kısmen Park (2.128 m²)", "kısmen yol (76m²)" kalmaktadır. Ayrıca parsellerin Hava Alanı Mânia Alanında kalmasından dolayı ilgili kurumlardan görüş alınması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam, KAKS= 1,00, TAKS=0,40

-Hmax =4 kat

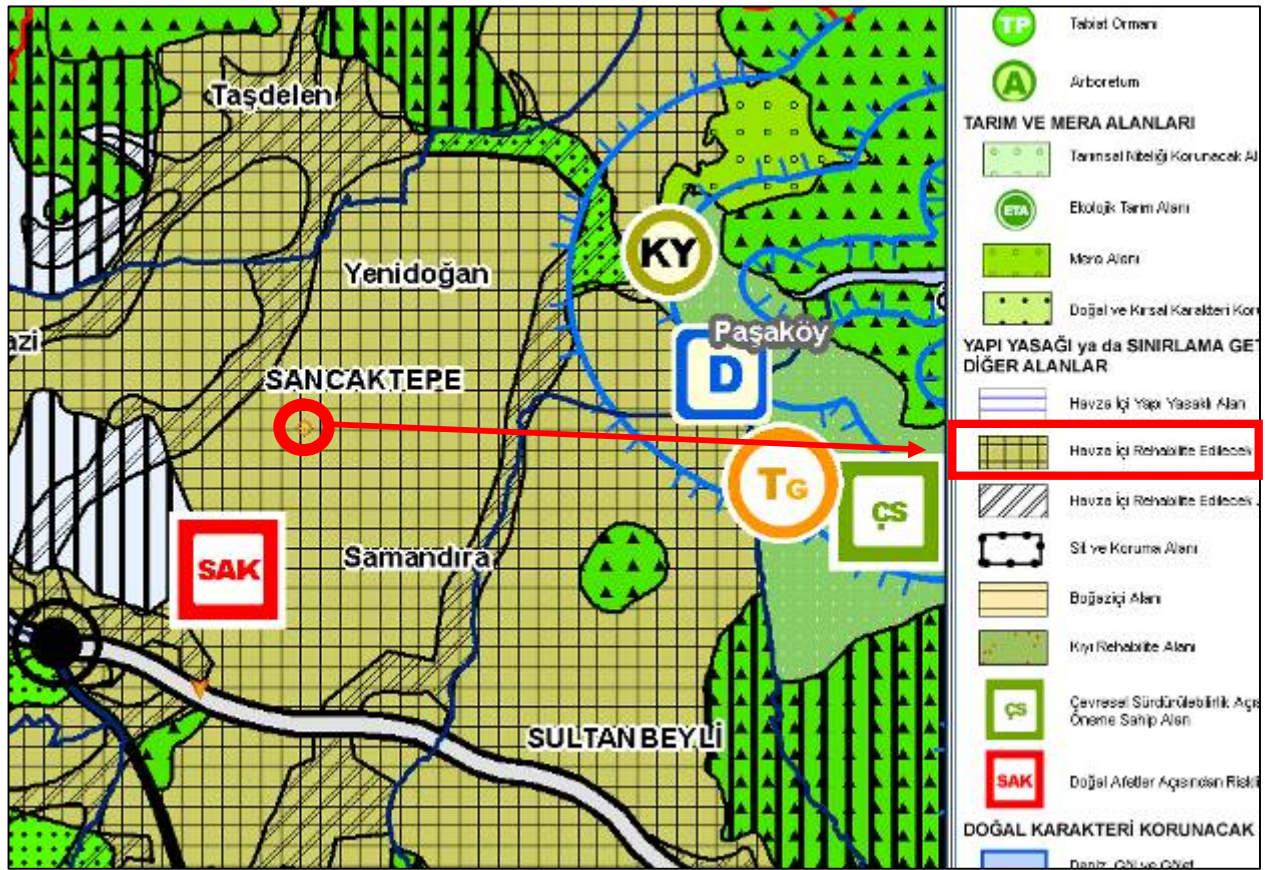
Söz konusu parcel İSKİ Ömerli Havzası uzun koruma kuşağında kalmaktadır.

*30.12.2014 tarihinde Sancaktepe Belediyesinden alınan yazılı imar durumu raporun ekinde dir.



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

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



İmar Paftası Örneği (1/100.000)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 6650 ada 17 parsel 18.316,57 m² yüz ölçümüne sahip "İdare Binası olan kargir Depo" vasıflı taşınmadır.

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

Mevcutta yapılan incelemelere göre ruhsat dışı taban oturumu 60 m² olan iki katlı bekçi kulübesi inşa edildiği tespit edilmiştir. Kulübe alçıpan malzemedен inşa edilmiş olup, yüksek maliyeti bulunmamakta ve bu nedenle değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

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

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ana ulaşım akslarına yakın konumda yer almasından dolayı, ulaşılabilirliği iyi seviyede olması
- Parsel üzerinde yer alan binanın yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin TEM otoyoluna yakınlığı,
- Bölgede nitelikli marka konut projelerinin yer alması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

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

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1: Taşınmaza yakın konumda yer alan konut imarlı 350 m² yüzölçümlü sahip olan arsa 460.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.(1.314 TL/m²)

TEL: 0 536 928 77 49

Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda yer alan konut imarlı 185 m² yüzölçümlü sahip olan arsa 220.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.(1.189 TL/m²)

TEL: 0 216 622 00 55

Emsal 3: Taşınmaza yakın konumda yer alan konut imarlı 176 m² yüzölçümlü sahip olan arsa 225.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.(1.278 TL/m²)

TEL: 0 216 313 12 18

Emsal 4: Taşınmaza yakın konumda depo ve idari binaya sahip 25.000 m² alanlı depo 15.000.000\$ (34.876.500 TL) satılıktır.(600 \$-1.395 TL/m²)

TEL:0 533 622 62 44

Emsal 5: Taşınmaza yakın konumda yer alan 15.000 m² alana sahip depo 16.000.000 USD (37.201.600 TL) bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.(1.066 USD-2.480 TL/m²)

TEL: 0 532 324 96 59

Emsal 6: Taşınmaza yakın konumda yer alan 2.000 m² arsa üzerinde toplam 5.000 m² alana sahip komple fabrika 3.900.000 USD(9.067.890 TL) bedel ile satılıktır. (780 USD/m² -1.813 TL/m²)

TEL: 0 216 489 05 05

Emsal Açıklaması:

Emsaller taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. 1, 2 ve 3 nolu emsaller arsa vasıflı taşınmazlar olup, yapılaşma şartlarının ise KAKS= 1,00, TAKS=0,40 şeklindedir. 4, 5 ve 6 nolu emsaller ise fabrika ve antre depolardır. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza yakın konumda çok sayıda satışa çıkarılmış gayrimenkullerdir. Taşınmazın bulunduğu bölgede genelde konut,ticaret+konut fonksiyonlu arsaların satışta olduğu görülmüştür. Satışa konu olan taşınmazların konumuna, büyüklüğüne ve yüksekliğine bağlı olarak depo/ fabrika binalarının 1.500 TL/m²-2.500 TL/m² arasında olduğu görülmüştür. Emsal araştırmalarında satışa çıkarılan arsa emsallerinin m² birim değerleri 1.000 TL/m²- 2.000 TL/m² arasında olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan araştırmada istenilen bedellerin yüksek olduğu gerçekçi satış bedellerinin daha düşük olduğu öğrenilmiştir. 4 numaralı emsalin 2013 yılından itibaren satışıdır.

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Taşınmazın bulunduğu bölge, TEM otoyolunun güneyinde birçok boş durumda sanayi alanı, konut ve ticari imarlı parseller ile çevrili olup mülkün yakın çevresinde önemli sanayi kuruluşlarına ait yapılar ve konut projeleri mevcuttur.

Parsel üzerinde yapı alanı değerlemesinde parsel için alınan Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m² esas alınmıştır.Değerlemede Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda depo m² birim değeri 2.375 TL/m² arsa m² birim değeri 975 TL/m² olarak alınmıştır .

Emsal Karşılaştırma Yöntemi :

11.229 m² X 2.375 TL/m² = 26.668.875 TL olup 26.670.000 TL

Maliyet Bedeli Yöntemi:

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde de yazılı olan depo binası için 3A yapı sınıfı ve idari bina için 3B yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir. Ayrıca 5-10 yıllık taşınmazlar için aşınma payı payı değerlendirilmiştir.

Arsa Değeri: $18.316,57 \text{ m}^2 \times 950 \text{ TL/m}^2 = 17.400.741,50 \text{ TL}$

Yapı Değeri:

İdari Bina: $2.058 \text{ m}^2 \times 650 \text{ TL/m}^2 \times 0,90$ (Yıpranma payı) = 1.203.930 TL

Depo Binası: $9.171 \text{ m}^2 \times 550 \text{ TL/m}^2 \times 0,90$ (Yıpranma payı) = 4.539.645 TL

Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

(Arsa Değeri + Toplam Yapı Değeri) + %40 yatırımcı karı = Piyasa Değeri

$(17.400.741,50 \text{ TL} + 1.203.930 \text{ TL} + 4.539.645 \text{ TL}) \times 1,40 = 32.402.043,10 \text{ TL}$ olup **32.000.000 TL**

Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği ve oluşan **5.330.000 TL** bedel farkın varsayılan yatırımcı karı, çevre emsallerin deklare edilebilir satış fiyatları gibi etkenlerden kaynaklanabileceği düşünülmüştür. Değerlendirmede taşınmaz tamamlanmış, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, olumlu olumsuz tüm özellikler dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 11. SONUÇ

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

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

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada 17 parsel üzerinde yer alan İdare Binası olan Kargir Depo için toplam;

26.670.000 TL*

(Yirmialtı milyona altı yüz yetmiş bin bir TL)

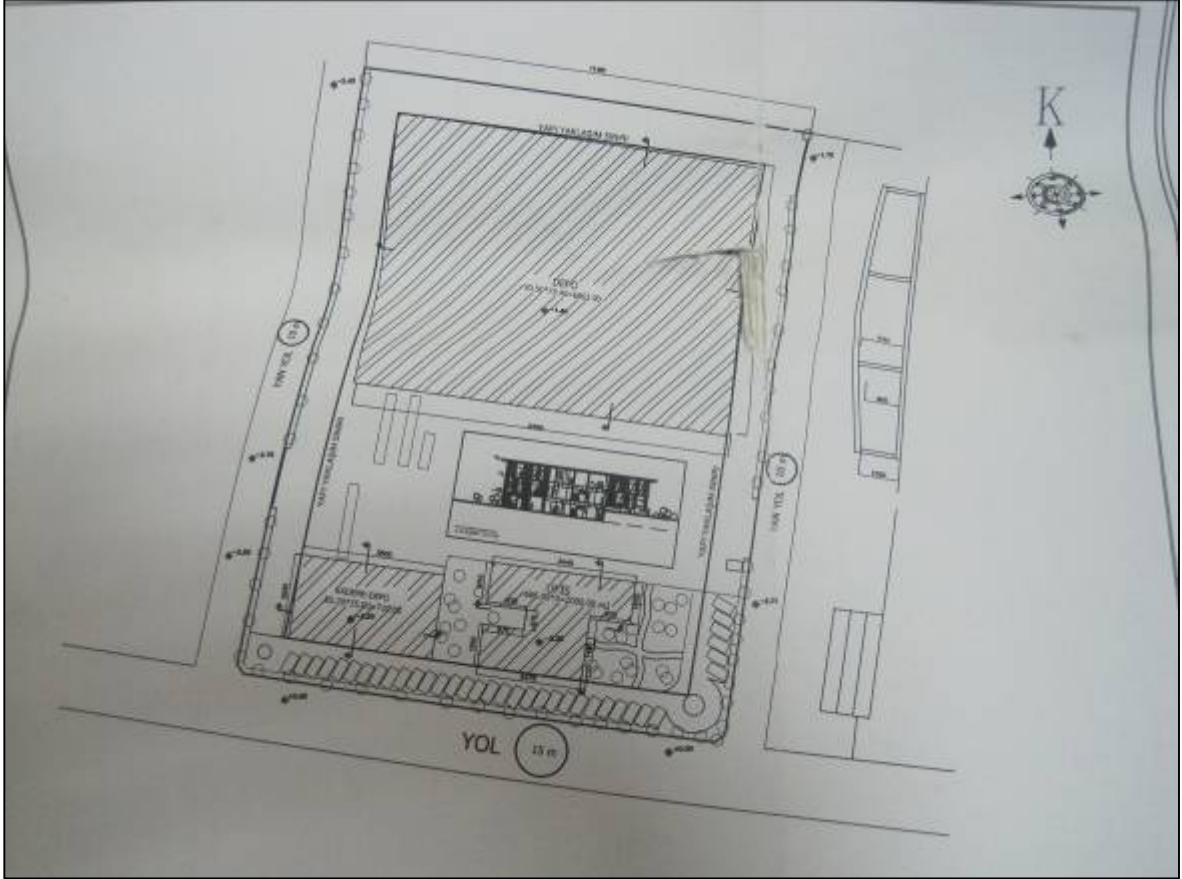
(11.457.662 USD – 9.394.152 €)**

Takdir edilmiştir.

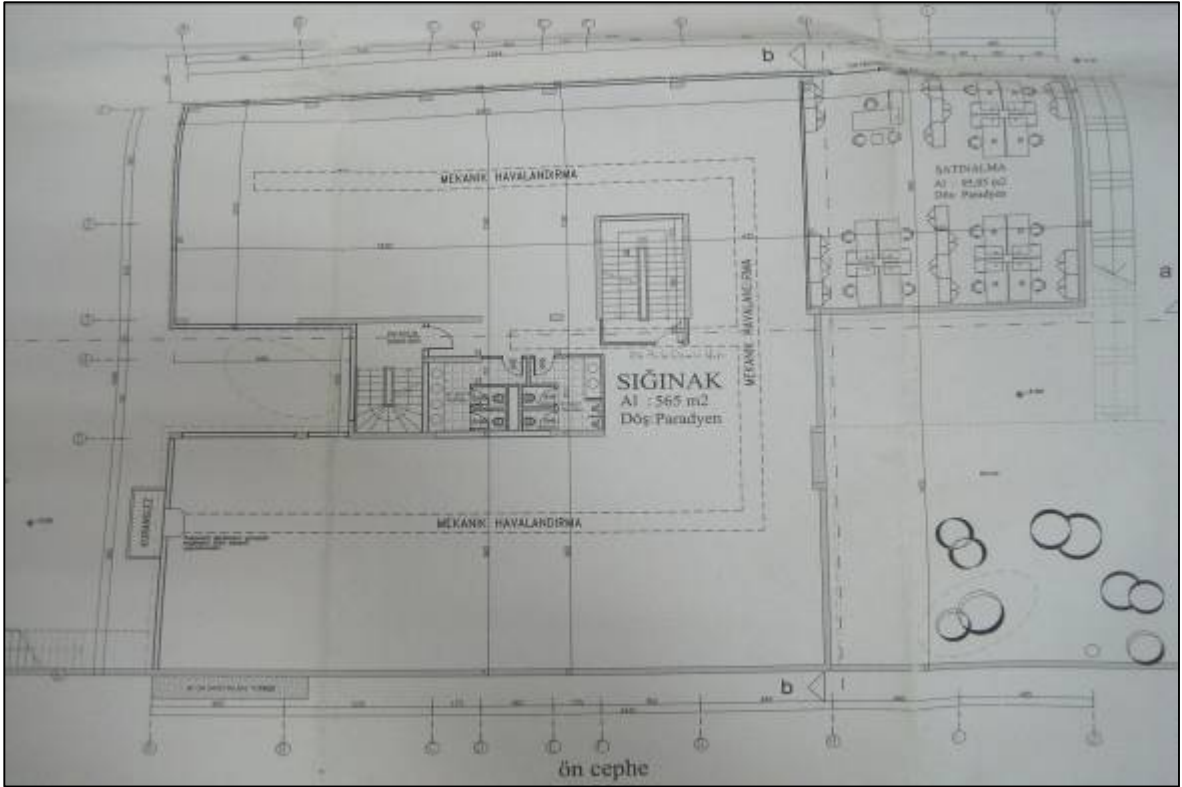
- *Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- **30.12.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,3277 – 1€= 2,8390 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

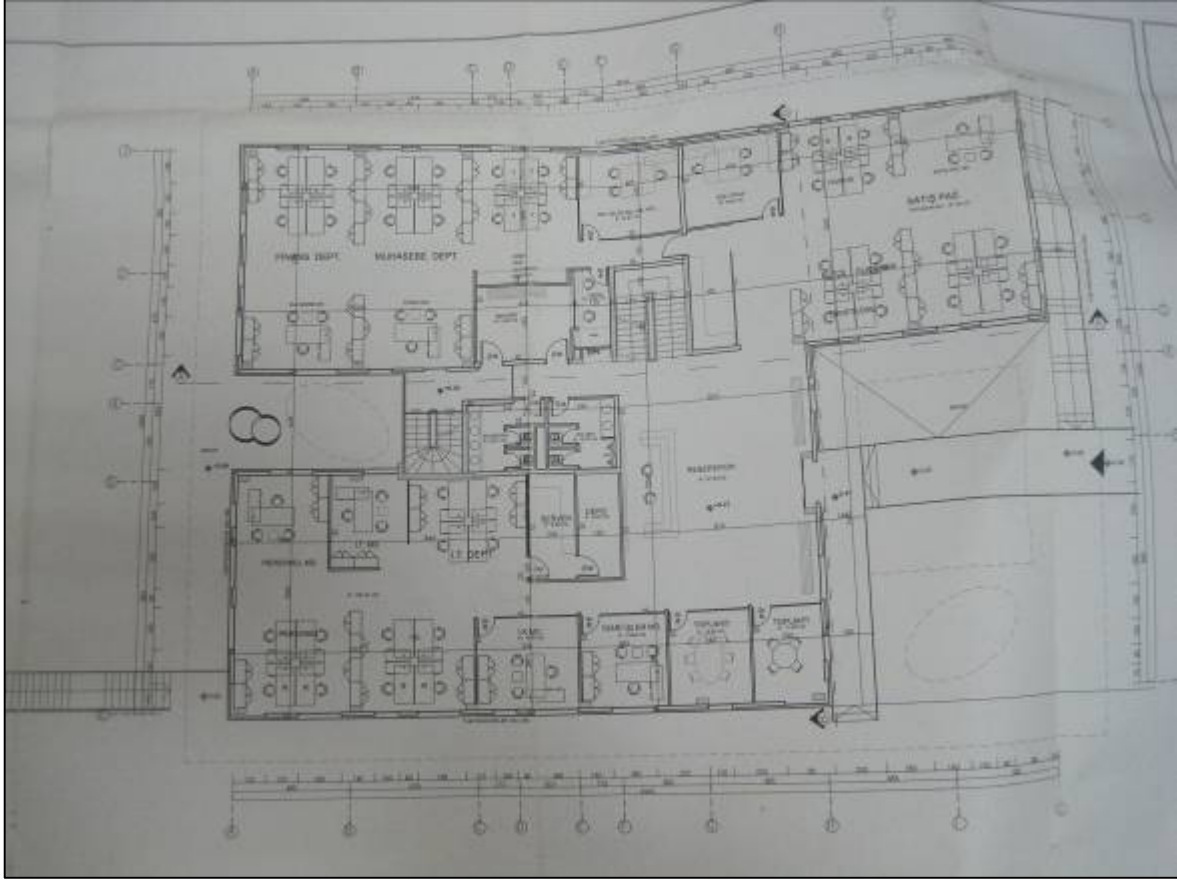




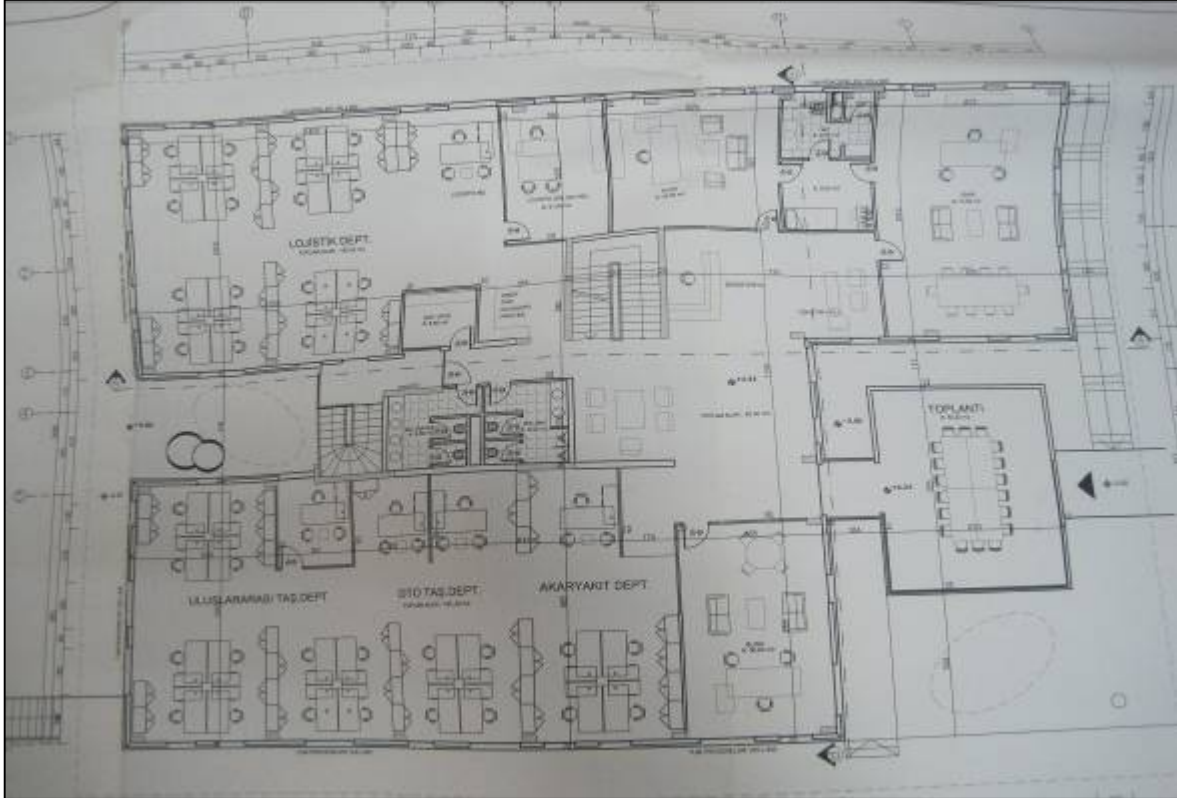
VAZİYET PLANI



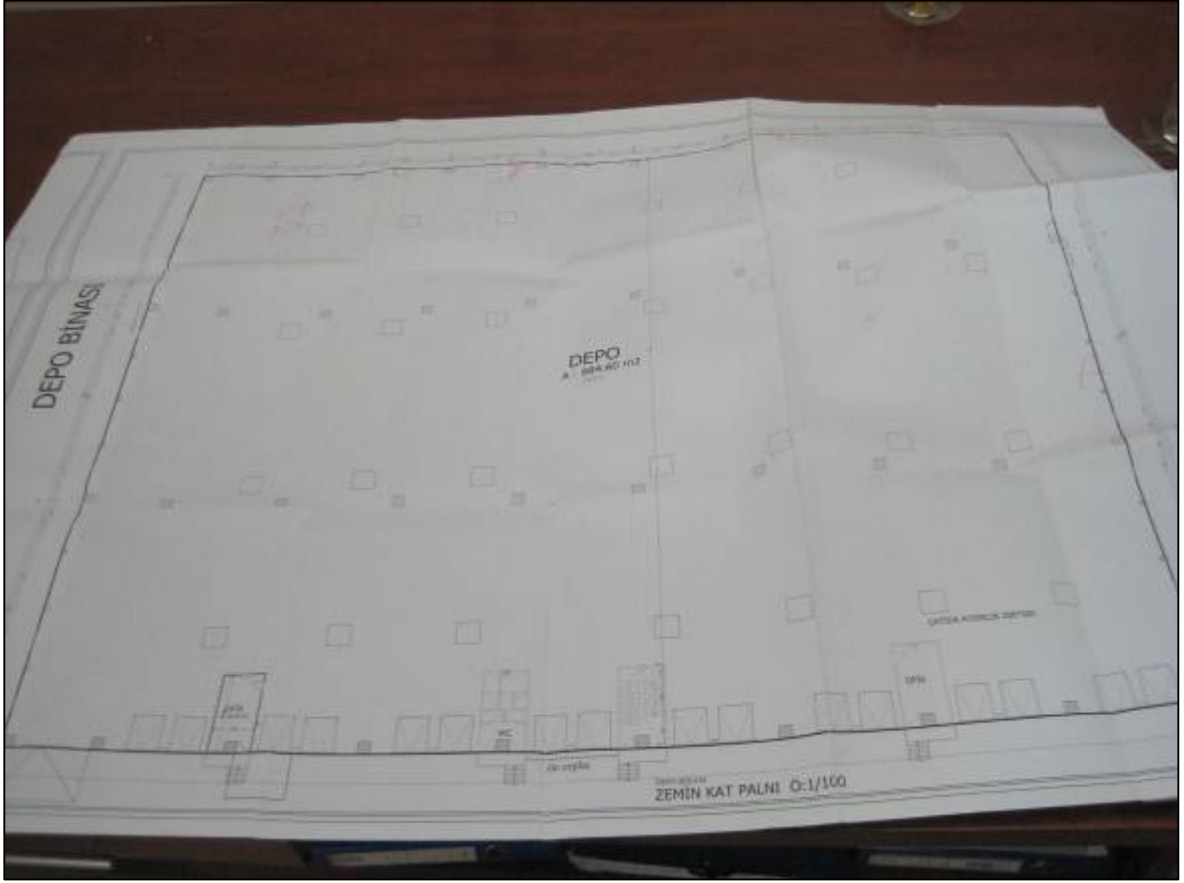
İDARİ BİNA BODRUM KAT PLANI



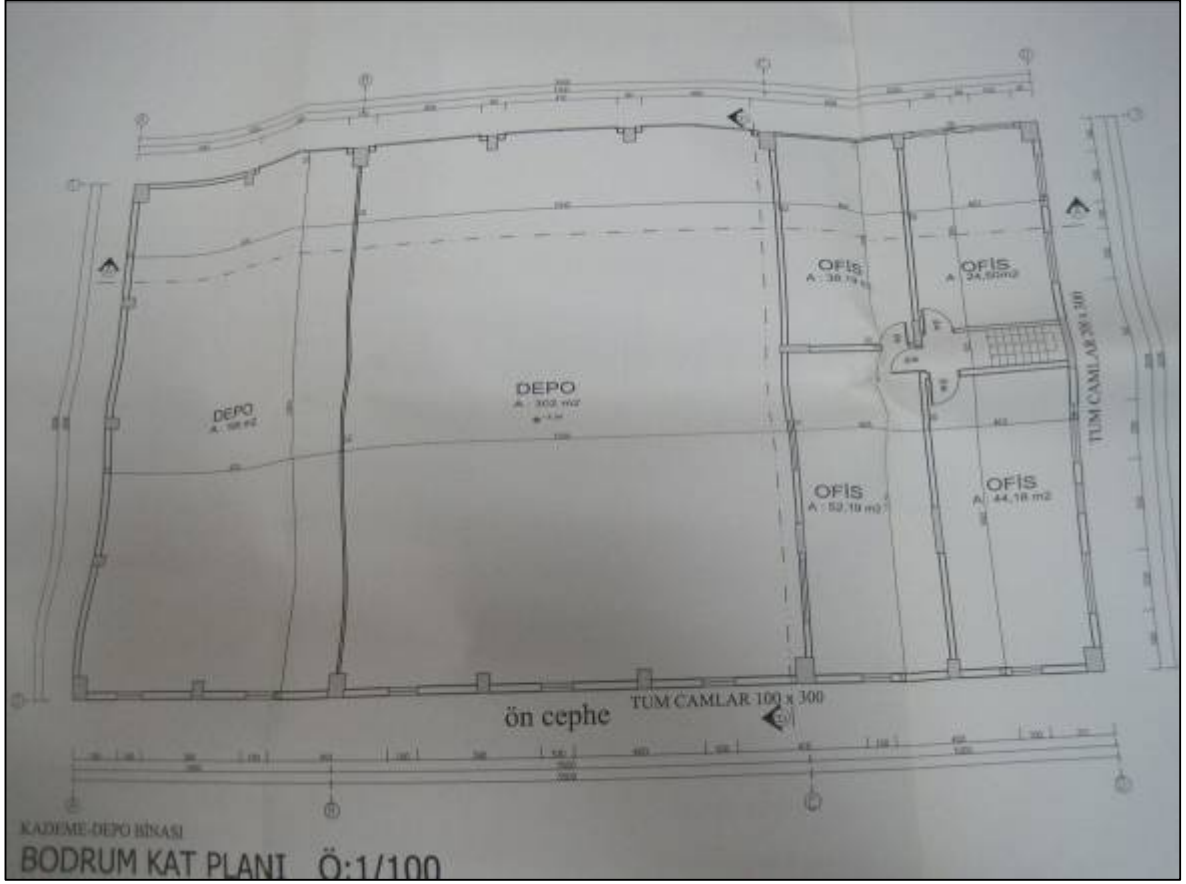
İDARİ BİNA ZEMİN KAT PLANI



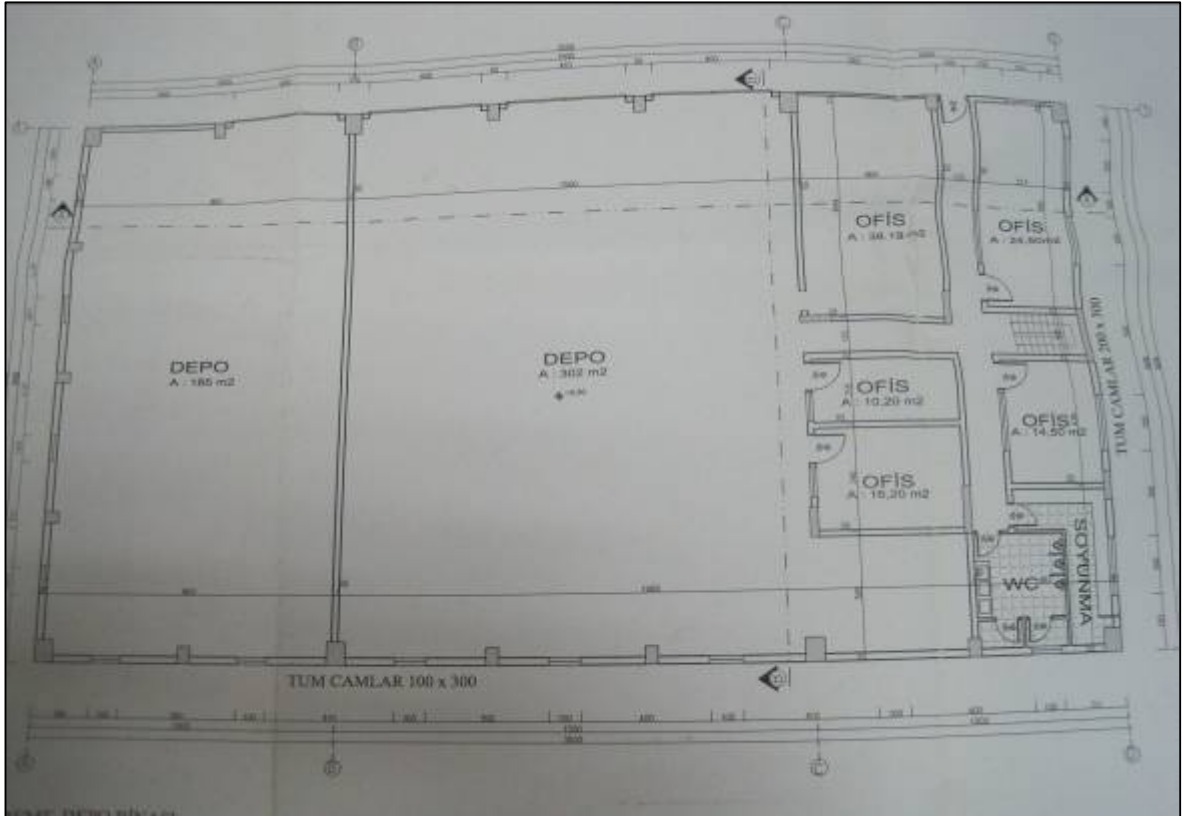
İDARİ BİNA NORMAL KAT PLANI





DEPO PLANI



KADEME DEPO BİNASI BODRUM KAT PLANI



KADEME DEPO BİNASI ZEMİN KAT PLANI

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
İlçesi	SANCAKTEPE					
Mahallesi	SAMANDIRA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	EKMEKÇIOĞLU					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0 00	F27D25C4B	6650	17	ha	m ²	dm ²
				18.316,57 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	İDARE BİNASI OLAN KARGIR DİPO				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No: 19402160				
	Edinme Sebebi	Tamamı RİYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken RİYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Fuzel Kışıklerim Unvan Değişikliği işleminden				
	Sahibi	RİYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	3942	206	20700		07/05/2010	Cilt No.
Sahife no.	<p>Siciline Uygundur</p> <p>Hamit AKGÜL</p> <p>Sancaktepe Yukarı Müdür Yardımcısı</p>  <p>10.11.2010 Tarihinde Kayıtlı ve Sicil İşleri Genel Müdürlüğüne Gönderilmiştir.</p> <p>11.11.2010 Tarihinde Kayıtlı ve Sicil İşleri Genel Müdürlüğüne Gönderilmiştir.</p>					Sahife No.
Sıra No						Sıra No.
Tarih						Tarih

TAPU SENEDİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Araç Taşınmaz
Zemin No : 19402160
İl / İlçe : İSTANBUL/SANCaktepe
Kurum Adı : Sancaktepe TM
Mahalle / Köy Adı : SAMANDIRA Mah.
Mevkii : EKMEKÇIOĞLU
Çit / Sayfa No : 206 / 20700
Kayıt Durumu : Aktif

Ada/Parsel : 6650/17
Yüzölçüm : 18.316,57 m2
Ama Tapı-Nitelik : DAİRE-BİNASI OLAN KARGİR DEPO

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Şİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	II. KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 37,92 M2 LİK KISIMDA TEDAS LEHİNE 99 YILLIK 1 YTL-DEN İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:18.08.2005,Bitiş Tarih:18.08.2005 - Süre:~)	TURKIYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	18.08.2005 - 8331	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

Raporlayan: 08.08.2014
SANCAKTEPE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
KAYITLI UZMAN DEĞERLEME
23.07.2014

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI RUHSATI		Mülkiyet / Tapu No					
SAMANDIRA BELEDİYE BAŞKANLIĞI		15.07.2004					
İSTANBUL KARTAL SAMANDIRA		F22D25C4B		6650	17		
SAMANDIRA A.GAZI MAHALLESİ		Ticaret Alanı (18316.57m ²)		T.C.KARTAL TAPU MÜD.		14.05.2004-4672	
SAMANDIRA A.GAZI MAHALLESİ						15.07.2009	
YAPIL SAĞICISININ			YAPIL MÜTEAHHİDİNİN			SANTİFİKASYONUN	
Reysaş Tacimcılık ve Lojistik Tic.A.Ş.			Cihan İnş.Taah.Müh.Mak. San.ve Tic.Ltd.Şti.				
Hitit VD			Küçükyalı VD			2090129453	
7350191735			05.07.2004				
Fatih Mah.Yakacık yolu üzeri Samandıra / Kartal		Bağlarbaşı Mah. Atatürk Cad. No:150/ K:2 D:5 Maiterperist.					
Yapılın Adı		Alan		Bina		Değer	
Depo Binası		2		7751.00		8241.00	
Kademe Depo Binası		2		1420.00		11229.00	
İdari Bina							
Bodrum Kat		1		668.00			
Zemin Kat		1		668.00			
1.Normal Kat		1		722.00			
Toplam		7		11229.00		12.46	
						(9171m ² 3a)(2058m ² 3b)	
YAPIL İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
65. ISITMA SİSTEMİ		66. TESVİTLER		67. DİTAK KULLANIM ALANLARI		68. SARM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Isıtıcılar ortama karışık <input type="checkbox"/> Birkaç katlıdır <input type="checkbox"/> Kır köşerler <input type="checkbox"/> Çeşitli bölgeler <input type="checkbox"/> Sıcak <input type="checkbox"/> Filtre		<input type="checkbox"/> Yengeç basamak <input type="checkbox"/> Yükseklikler taşı <input type="checkbox"/> Hararet taşıyan <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Aralık <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Kiler/Arka <input type="checkbox"/> Çiğneme <input type="checkbox"/> Çiğneme <input type="checkbox"/> Oturma <input type="checkbox"/> Yengeç merdiveni <input type="checkbox"/> Akşamcı <input type="checkbox"/> Örnek depo <input type="checkbox"/> Kapanı altına <input type="checkbox"/> Beket katlıları <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yıllık (Kısa) <input type="checkbox"/> Mevsim (Kısa) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tırtıl kalıp <input type="checkbox"/> Harareti önleme <input type="checkbox"/> Hırsızlık <input type="checkbox"/> Pratiklik	
65. MİKT ÖZELLİKLERİ		66. SACAK SU		67. DIŞAK KULLANIM ALANLARI		68. SARM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Kireç yatağı <input type="checkbox"/> Farklı <input type="checkbox"/> Doğal taş <input type="checkbox"/> LPS <input type="checkbox"/> Elakalı		<input type="checkbox"/> Termisyon <input type="checkbox"/> Şerbet <input type="checkbox"/> Filtre <input type="checkbox"/> Güneş koruyucu <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Doğal taş <input type="checkbox"/> LPS <input type="checkbox"/> Filtre <input type="checkbox"/> Elakalı <input type="checkbox"/> Kireç yatağı <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Kiler/Arka <input type="checkbox"/> Çiğneme <input type="checkbox"/> Çiğneme <input type="checkbox"/> Oturma <input type="checkbox"/> Yengeç merdiveni <input type="checkbox"/> Akşamcı <input type="checkbox"/> Örnek depo <input type="checkbox"/> Kapanı altına <input type="checkbox"/> Beket katlıları <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yıllık (Kısa) <input type="checkbox"/> Mevsim (Kısa) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tırtıl kalıp <input type="checkbox"/> Harareti önleme <input type="checkbox"/> Hırsızlık <input type="checkbox"/> Pratiklik	
YAPIL PROJELERİ							
73. Onay Tarihi		74. Adres		75. Ölçü no		76. Ölçü no	
15.07.2004		Hayati ULUSOY		17362		34-4182	
15.07.2004		Metin KOKSALDI		20340		34-0781	
15.07.2004		Mustafa USTUN		30325		34-30325	
15.07.2004		Uğur ÇELİK		45870		1642	
77. Adres							
M. Akif Mah. Fatih Bulvarı No:153/2 Sultanbeyli / İstanbul							
Sarıyer Maden mah. Kilyos mah. No:75 Sarıyer/İst.							
Poligon cad. B.H. Paşa Mah. No:1003 Sok.No:36/1G O.P.İst.							
A.Gazi Mah. Sazak Sok. No:3/6 Samandıra / Kartal							

YAPI RUHSATLARI



NİSSERT

SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adres: Tütüncü Mehmet Efendi Cad Oramiral Kemal Kayacan Sok. No:13 D:2
Göztepe-İstanbul/Türkiye

Kapsam: Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul etüd ve proje danışmanlık hizmetleri, proje geliştirme kontrol ve fizibilite çalışmaları, en iyi ve en yüksek kullanım değeri analizi, risk- teminat etüdüleri, piyasa etüdüleri

Kapsam Dışı Maddeleri: 7.3,7.5.2,7.6

Sertifika No: NİS YB 372-01

Düzenlendiği Yer ve Tarihi: ANKARA-28.04.2010

İlk Düzenlendiği Tarih: 01.05.2007

TS EN ISO 9001:2008
Kalite Yönetim Sistemi

Kuruluşumuz, yukarıdaki bilgileri bulunan kuruluşun Kalite Yönetim Sistemi'ni kurmuş ve sürdürmekte olduğunu belgelendirir. İşbu belge, NİSSERT'in sertifikasyon şartlarına, yukarıda belirtilen standardın gereklerine uyulduğu, periyodik denetlemeleri yapıldığı sürece 27.04.2013 tarihine kadar geçerlidir.

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011  *Se deşirineş*

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012  *Se deşirineş*

NİSSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

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



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

Adres: Gimat 3. Blok No:29 PK 06370
Maçunköy Ankara - Türkiye
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: nissert@nissert.com



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

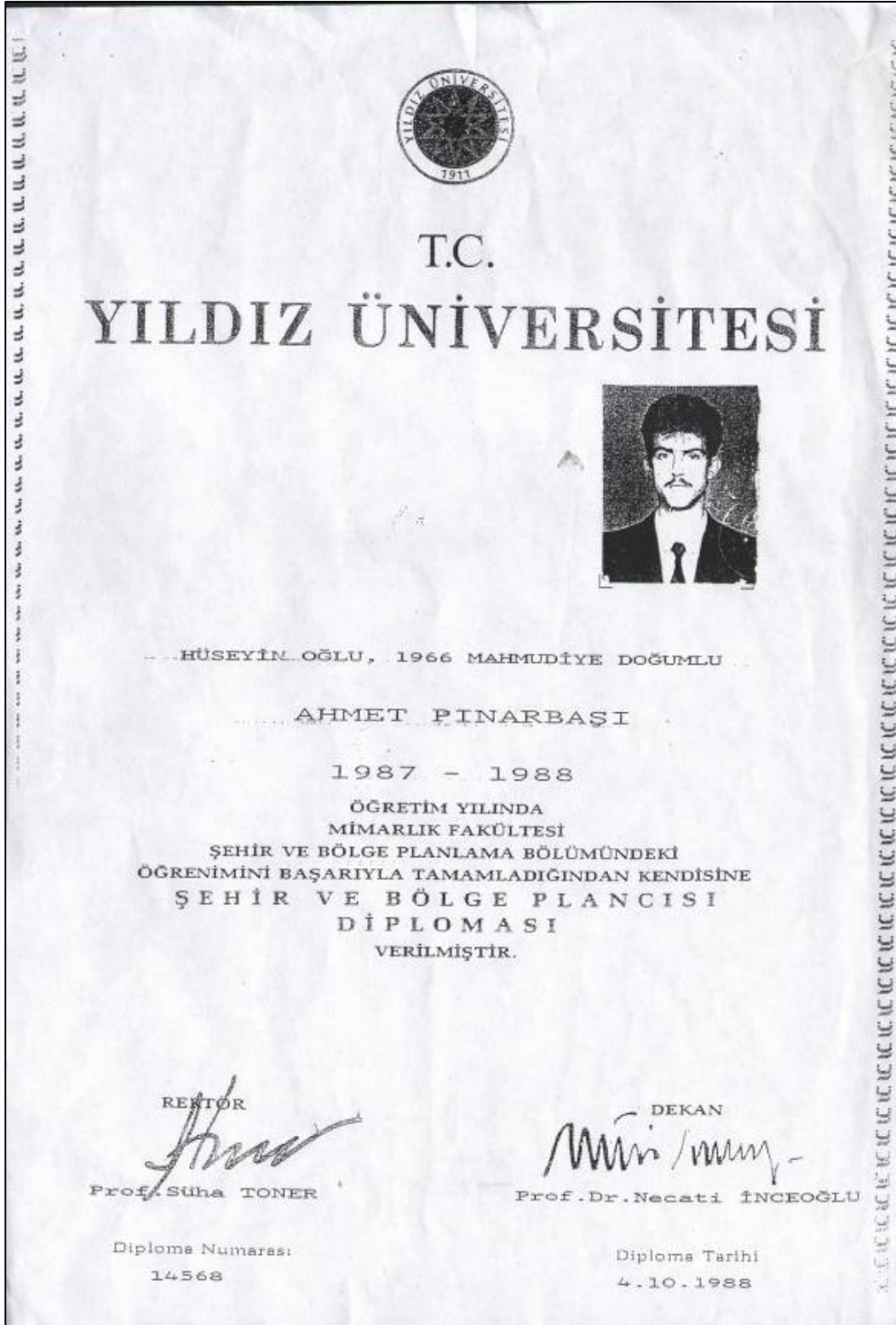
Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
MÜSLİM DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI





TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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

Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı





A Pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.