

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU  
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, ÖMERLİ MAHALLESİ, KURTİNİ MEVKİİ, 111 ADA,  
6 PARSEL NUMARASINDA KAYITLI "BETONARME ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI"  
VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700031

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

**İÇİNDEKİLER**

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>3</b>
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI .....	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI .....	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI .....	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ .....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI .....	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .....	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI .....	4
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b> .....	<b>4</b>
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI .....	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
<b>4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b> .....	<b>9</b>
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	9
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	14
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	14
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	14
4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER .....	14
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	15
<b>5. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>17</b>
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	17
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	22
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b> .....	<b>31</b>
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI .....	31
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	31
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	32
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	32
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	33
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b> .....	<b>36</b>
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	36
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....	36
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	36
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	40
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ .....	40
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	41
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	41
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	41
<b>8.SONUÇ BÖLÜMÜ</b> .....	<b>42</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	42
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	42
<b>9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)</b> .....	<b>43</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700031'dir.

#### 1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 111 Ada 6 Parsel numarasında kayıtlı "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Lütfü BAL – SPK Lisans No: 403170

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 27.12.2017'dir.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

#### 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

##### BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

## **2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

### **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

## **2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

### **2.3.1 PAZAR:**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

### **2.3.2 PAZAR DEĞERİ:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## BÖLÜM 3

### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

111 ADA - 6 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ARNAVUTKÖY
MAHALLESİ	: ÖMERLİ
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: KURTİNİ
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: F15D13B4B
ADA NO	: 111
PARSEL NO	: 6
YÜZÖLÇÜMÜ	: 7.352,00
NİTELİĞİ	: BETONARME ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI
CİLT NO	: 10
SAHİFE NO	: 978
TARİH	: 11.05.2010
YEVMIYE NO	: 5110
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

### 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

#### 111 ADA 6 PARSEL

ARNAVUTKÖY Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 07.11.2017 tarihinde, saat: 16.02'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

**Rehinler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Şerhler Bölümü:**

-99 Yıllığı 1 TL dan Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. (27.08.2004 tarih ve 5079 yevmiye numarası ile)\*

**Beyanlar Bölümü:**

-İmar düzenlemesine alınmıştır. (17.01.2017 tarih ve 1169 yevmiye numarası ile)\*

\*Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### 3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 07.11.2017 tarihinde, saat: 18.02'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Arnavutköy Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 111 ada, 6 parsel, 08.05.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve ayrıık nizam, KAKS: 1.50, Kat: 3 şartlarını haiz yapılaşmaya uygun iken 111 ada 6 parselin de içinde bulunduğu bölge, imar uygulamasına alınmış, ancak askı sürecinde parsel bazında yapılan itirazlar ve açılan davalar nedeniyle imar uygulaması sonuçlandırılmamıştır.

Yine alınan bilgiye göre; bölge için yürürlükte olan başka bir imar uygulaması bulunmamakta olup ileriki dönemlerde yeni imar uygulaması çalışmalarına başlanabilecektir. İleride gündeme gelebilecek yeni imar uygulamasının da sonuçlandırılmayan önceki imar uygulaması ile genel olarak benzer biçim ve içerikte olacağı (parsel ölçeğinde küçük değişiklikler yapılabileceği) bilgisi verilmiştir.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, yapı ruhsatı düzenlendiği tarihte yürürlükte olan imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

#### 3.3.1 ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 15.01.1998 gün ve 925 onay sayılı mimari proje incelenmiş; 15.01.1998 gün ve 925 sayılı ilk yapı ruhsatı, 13.09.2006 gün ve 1591 sayılı yenileme ruhsatı ile 01.12.2010 gün ve 79 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.



Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 1 bodrum + zemin kat olmak üzere, toplam 2 kat ve 3.962 m2 inşaat alanlı yapı için verilmiştir.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

### **3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Parsel üzerindeki yapı, Yapı Denetim Kanunundan önce inşa edilmiş olduğundan, yapı bu kanun kapsamında değildir.

### **3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

### **3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

#### **3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 07.11.2017 tarihinde, saat: 18.02'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Arnavutköy Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 111 ada, 6 parsel, 08.05.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Nizam, KAKS: 1.50, Kat: 3" şartlarını haiz yapılaşmaya uygun iken, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 111 ada 6 parselin de içinde bulunduğu bölge, imar uygulamasına alınmış, ancak askı sürecinde parsel bazında yapılan itirazlar ve açılan davalar nedeniyle imar uygulaması sonuçlandırılmamıştır. Yine alınan bilgiye göre; bölge için yürürlükte olan başka bir imar uygulaması bulunmamakta olup ileriki dönemlerde yeni imar uygulaması çalışmalarına başlanabilecektir. İleride gündeme gelebilecek yeni imar uygulamasının da sonuçlandırılmayan önceki imar uygulaması ile genel olarak benzer biçim ve içerikte olacağı (parsel ölçeğinde küçük değişiklikler yapılabileceği) bilgisi verilmiştir.



## BÖLÜM 4

### 4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Prof. Dr. Mehmet Bozkurt Caddesi, No:34 adresinde yer almakta ve **N: 41.133129, E: 28.637199** coğrafi koordinatlarda konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından imalathane ve depo olarak kullanılmaktadır.

Hadımköy İstanbul Caddesi bölgenin ana arterleri arasında yer almakta olup yoğun bir araç trafiğine sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için Hadımköy İstanbul Caddesi üzerinde kuzey yönde devam edilirken sağa sapılarak girilen İhsangazi Sokak ve bitiminde sağdan devam eden Prof. Dr. Mehmet Bozkurt Caddesi kullanılmaktadır. Yakın çevresinde genel olarak depo ve fabrika/imalathane olarak kullanılan büyük ölçekli yapılar ile henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur.



Taşınmaz Prof. Dr. Mehmet Bozkurt Caddesi üzerinde, Hadımköy İstanbul Caddesinin 1.1 km doğusunda, Tem Otoyolu Hadımköy Kavşağının 5 km kuzeydoğusunda yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satırlı yollardan sağlanmakta iken Prof. Dr. Mehmet Bozkurt Caddesine asfaltın ileri derece bozulmuş olduğu gözlemlenmektedir. Bölge, Arnavutköy Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



#### 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Prof. Dr. Mehmet Bozkurt Caddesi, No:34 adresinde yer alan 111 ada 6 parselde kayıtlı 7.352,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Betonarme Çelik Fabrika Binası Ve Arsası” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapıdır. Parsel üzerinde 1998 yılında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş bodrum ve zemin katlı depo nitelikli yapı bulunmaktadır. Bodrum ve zemin kat girişleri Prof. Dr. Mehmet Bozkurt Caddesi üzerinden iki farklı bağımsız girişten sağlanmaktadır.

#### 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI









#### 4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı	: III-A
Yapının Yaşı	: 19
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Sosyal Tesis	: YOK
Su Deposu	: YOK
Hidrofor	: YOK
Asansör	: YOK
Elektrik	: YOK
Su	: VAR
Kanalizasyon	: VAR
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Çatı	: ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL
Isıtma-Soğutma:	YOK
Yangın Tesisatı	: YOK
Diğer	: Bodrum ve zemin katta alüminyum malzemeden imal edilmiş otomatik garaj kapısı bulunmaktadır. Parsel içerisinde diğer bölümler parke taşı kaplıdır. Parsel sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilmiştir.

#### 4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: DIŞ CEPHEDE (KISMEN)
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

#### 4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

#### 4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Parsel üzerinde bodrum kat + zemin katlı, depo nitelikli, 1 adet yapı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki alanın yaklaşık 2.600 m<sup>2</sup>'lik bölümü parke taş kaplıdır.

Mimari projesine göre depo, bodrum ve zemin kattan oluşmakta olup toplam 2 katlıdır. Brüt 719 m<sup>2</sup> alanlı bodrum katta ofis, imalathane ve depo bölümleri; brüt 3243 m<sup>2</sup> alanlı zemin katta depo bölümü bulunmaktadır. Bina projesine göre ve yerinde toplam 3962 m<sup>2</sup> brüt inşaat alanlı olup bodrum kat yüksekliği 4,20 m, zemin kat yüksekliği 10,00 m'dir. Bodrum kat farklı bir firmaya kiraya verilmiş olup imalathane ve ofis olarak kullanılmaktadır. Zemin kat ise imalathane, depo ve ofis olarak kullanılmaktadır.

Kat	Mahali Özellikler	İnşaat Alanı
1. Bodrum Kat	Ofis, İmalathane, Depo, Wc	719,00 m <sup>2</sup>
Zemin Kat	Ofis, Soyunma Odası, İmalathane, Depo, Wc	3243,00 m <sup>2</sup>
		<b>3962,00 m<sup>2</sup></b>

#### 4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu, bodrum kat ve zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Zemin katın 150 m<sup>2</sup>'lik bölümünde ofis, büro, wc ve soyunma odaları bulunmaktadır. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar plastik boyalı; ofis ve büro bölümlerinde zemin lamine parke kaplı, duvarlar plastik boyalı, soyunma odaları ve wc bölümlerinde ise zemin seramik malzeme kaplı olup, duvarlar plastik boyalıdır. Binanın iç kapıları pvc esaslı malzemeden, dış kapıları demir malzemeden imal edilmiş; dış cephesi boyalı, çatısı alüminyum panel kaplıdır. Binada bodrum katta 2 adet, zemin katta 2 adet olmak üzere, 4 adet katlanabilir (seksiyonel kapı) nakliye kapısı bulunmaktadır.







## BÖLÜM 5

### 5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

#### 5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

##### 5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



#### Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km<sup>2</sup> lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.



## 5.1.2 NÜFUS

### TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

#### ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıl	İl ve ilçe merkezleri ve beldeler/köyler nüfusu, 1927-2016									Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									Yıl
	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi <sup>(2)</sup>									Address Based Population Registration System (%)									
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 529 585	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 <sup>(1)</sup>	71 517 100	35 901 164	35 615 936	53 611 723	26 546 805	26 664 917	17 965 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 <sup>(1)</sup>
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 907 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 583	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 956	27 913 500	17 580 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 632 954	37 191 315	57 385 706	28 863 671	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 <sup>(4)</sup>	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 <sup>(4)</sup>
2014	77 695 904	38 964 302	38 731 602	71 286 182	36 755 990	35 530 192	6 489 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 595	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 536 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2006 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, beldeler ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİSGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari değişiklik ve fiziki köyler değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6347 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6368 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2006 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legality and name changes recorded in the National Address Database (NAED) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6347.

(4) The main reason of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6368.

## 5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

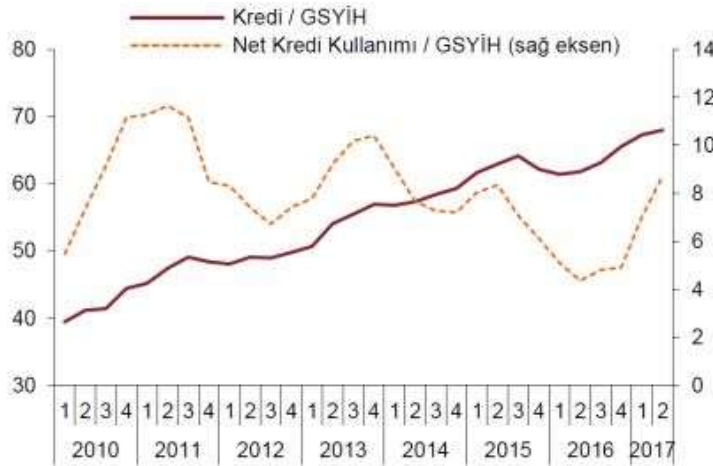
2013 yılı itibarıyla geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız

kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

#### Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)\*



\* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahil değildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmamıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahmindir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullanılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine

gelmiştir.2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

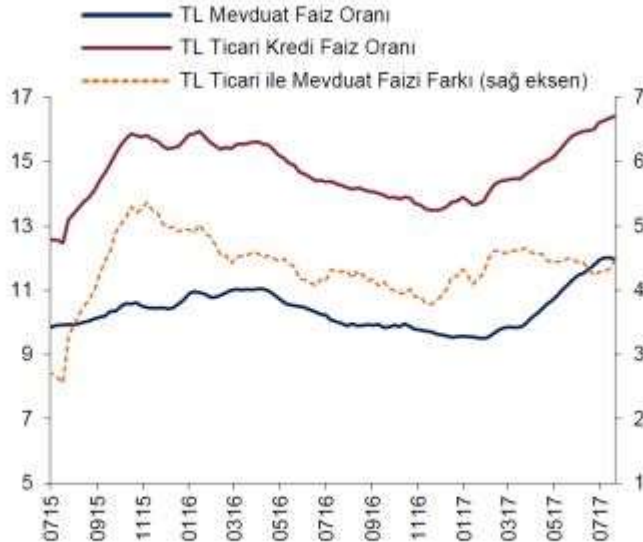


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O,%)



Kaynak: TCMB



Krediler ait diğer önemli bir veride dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

#### Kullanılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Q1'15	Q2'15	Q3'15	Q4'15	Q1'16	Q2'16	Q3'16	Q4'16	Q1'17
Kullanılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullanılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullanılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılı sonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

## 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### İSTANBUL İLINE AİT BİLGİLER

#### COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul il toprakları toplam 5.512 km<sup>2</sup> 'lik bir alanı kaplamaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara Denizinde yer alan adalar da İstanbul iline dâhildir.







- İstanbul İli'nin Türkiye içindeki Konumu

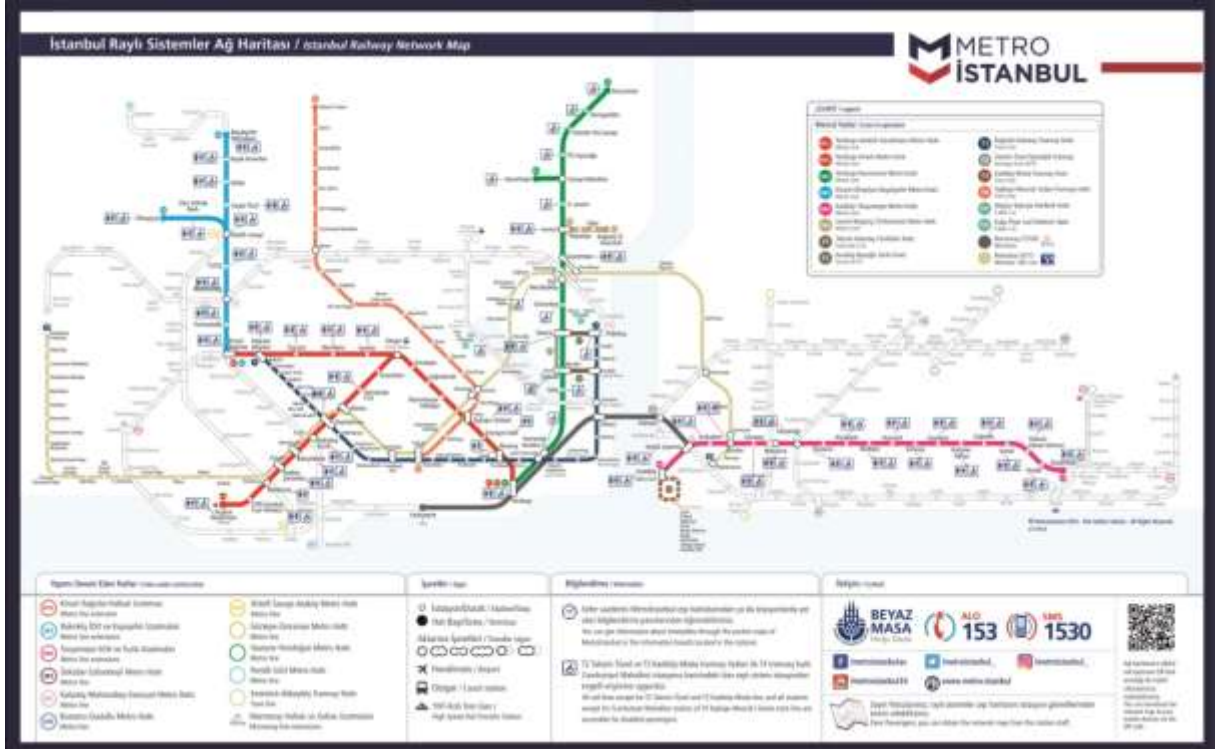
## **ULAŞIM**

### **Karayolu**

İstanbul'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Anadolu yakasında Harem, Avrupa yakasında ise Esenler'de bulunan uluslararası otopardır. İstanbul'a batıdan ulaşım E80, E84, D100, D567 ve D020 karayolları üzerinden, doğrudan ise yine E-80, D100 ve D020 karayolları üzerinden sağlanmaktadır. Şehir içinde ise bu yollara ilaveten Tem Otoyolu, O6 Kuzey Otoyolu ve diğer tali yollar eklenmektedir. Son yıllarda kullanıma açılan Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Boğaz Köprüsü) ve Avrasya Tüneli karayolu ulaşımına önemli katkı sağlamıştır.

### **Demiryolu**

İstanbul'un karayolu ulaşımı gibi demiryolu ulaşımı da önem arz eder. Anadolu'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı HayrDarpaşa Garı, Trakya'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı ise Sirkeci Garıdır. Anadolu ve Trakya'dan gelen bu hatlar 29.10.2016 tarihinde hizmete açılan ve İstanbul'un her iki yakasını raylar ile birbirine bağlayan Marmaray projesi ile birbirine entegre olmuştur. Marmaray projesi ayrıca geçtiğimiz günlerde Gürcistan'da temelleri atılan ve Yeni İpek Yolu olarak adlandırılan projenin Bakü-Tiflis-Kars güzergahını oluşturan bölümü ile entegre olarak raylı ulaşım ve yük taşımacılığını Çin'den Londra'ya kadar birbirine bağlayacaktır. İstanbul trafiğinin artan nüfusa ve araç sayısına bağlı olarak günbegün artan trafik yoğunluğuna çözüm için üretilen Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Köprü), Avrasya Tüneli benzeri projelerde mutlaka entegre raylı sistem güzergahı planlanmaktadır.



Bu bağlamda İstanbul için gerek şehir içi gerek şehir dışı raylı sistem ulaşım alanında ciddi gelişmeler yaşanmıştır. Devam eden projeler ise bu gelişimin hızlanarak devam edeceği yönündeki en önemli işaretlerdir.

### Havayolu

İstanbul'da halihazırda hizmet veren Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanları gerek yolcu sayısı gerekse uçuş sayısı bakımından ciddi yoğunluk yaşamaktadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak havayolunu tercih eden kişi sayısında da hızlı bir artış yaşanmaktadır. Aşağıda halihazırda hizmet veren havalimanlarında yıllara göre yolcu uçuş sayısındaki artışları gösteren istatistikler verilmiştir.

### ATATÜRK VE SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANLARI

İstanbul Havalimanı Yolcu İstatistikleri - Yıllara göre (Rakamlar Milyon'dur)																	
Yıllar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
İç Hatlar	5,2	3,8	2,9	3,1	5,4	7,5	9,1	9,6	11,5	11,4	11,8	13,6	15,3	17,2	18,7	19,3	19,1
Dış Hatlar	9,5	8,8	8,5	9,0	10,2	11,8	12,2	13,6	17,1	18,4	20,3	23,8	29,7	34,1	38,2	42,0	41,0
Toplam	14,7	12,6	11,4	12,1	15,6	19,3	21,3	23,2	28,6	29,8	32,1	37,5	45,0	51,3	56,9	61,3	60,1

Bu ihtiyaca cevap verebilmek adına Arnavutköy ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve inşası devam eden 3.Hava Limanı inşaatı önem kazanmaktadır. 3.Havalimanının inşası ile yurt içi ihtiyacın karşılanmasının yanında Ortadoğu, Asya ve Uzakdoğu ülkeleri için önemli bir transfer noktası olan İstanbul, uluslararası uçuşlar için transfer merkezi olma yolunda daha önemli bir konuma yükselecektir.

### 3.HAVALİMANI PROJESİ



Eylül ayı sonu itibariyle proje %68 oranında tamamlanmış durumdadır.





2018 yılı içerisinde 1.Etabın tamamlanarak hizmete açılması planlanmakta olan 3.Havalimanı projesinde tüm etapların 2025 yılında tamamlanarak yıllık 120 milyon yolcu kapasitesine ulaşması hedeflenmektedir.

### **Deniz Yolu**

İstanbul coğrafi konumu itibariyle dünya deniz yolu tarihinde çok önemli bir yere sahiptir. Asya ve Avrupa yakasının boğaz ile ayıran Marmara denizi Karadeniz'den Akdeniz'e geçerek dünyanın birçok ülkesine yolcu ve ticari mal taşıyan geminin vazgeçilmez güzergahı olmuştur. Her gün İstanbul boğazından onlarca yük ve yolcu gemisi geçiş sağlamaktadır. Karadeniz'e kıyısı bulunan ülkelerin deniz yolu taşımacılığında dünyaya açılan kapısı konumundaki İstanbul Boğazı ciddi önem arz etmektedir. Ticari yük gemilerinin yanı sıra Avrupa ve Akdeniz ülkelerinden yola çıkan Cruise Turlar ile İstanbul'u her yıl binlerce turist ziyaret etmektedir.

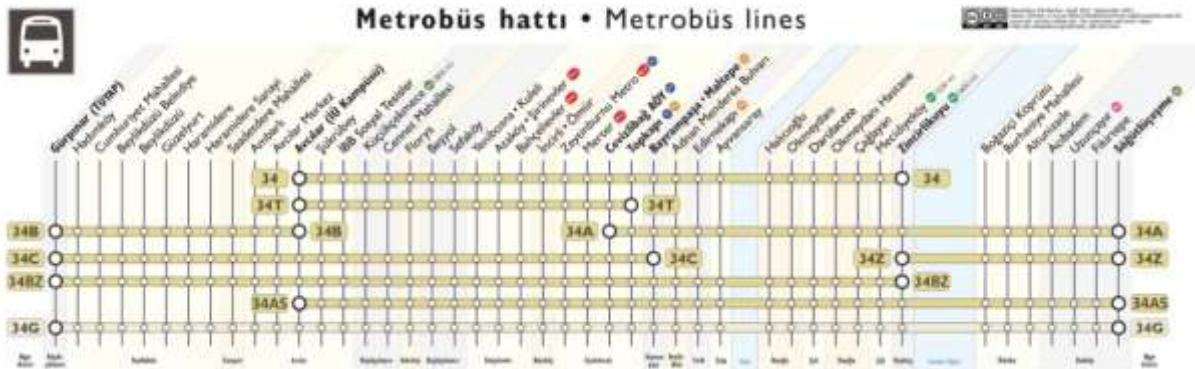


Uluslararası işlevinin yanı sıra şehir içi ulaşımda önemli bir yer tutan deniz yolu ulaşımı her gün milyonlarca İstanbulluyu iki kıta arasında en hızlı şekilde ulaştırmak için çalışmaktadır. Şehir içi deniz yolu ulaşımında Kadıköy, Üsküdar, Beşiktaş, Karaköy, Eminönü ve Sirkeci iskeleleri başlıca noktalarıdır. Deniz yolunun kolay ulaşım sağlamasının yanı sıra bir de tarihi misyonu bulunmaktadır. Bugün şehir içi vapurlar İstanbul'un simgeleri arasında yerini almıştır.



### Şehir İçi

İstanbul'da şehir içi ulaşım konusunda kara, deniz ve raylı sistem olmak üzere birçok alternatif bulunmaktadır. 1871 yılında kurulan İETT karayolu ile toplu taşıma ulaşımını geçmişten bugüne dek organize etmektedir. Halk otobüslerinin yanı sıra özel halk otobüsleri ve dolmuş hatları ile karayolu ulaşımı kesintisiz olarak sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda ciddi yatırımlar yapılan raylı sistemler gerek şehrin Avrupa yakasında gerekse Anadolu yakasında ciddi kolaylık sağlamaktadır. Avrupa yakasına kıyasla Anadolu yakasında raylı sistem gelişimi nispeten daha geç başlamış olmasına rağmen 2012 yılında hizmete açılan M4 Kadıköy – Pendik Metro hattı bu hatta en önemli ulaşım aracı haline gelmiştir. M4 Metro hattı ayrıca 2013 yılında hizmete giren Marmaray hattı ile entegre olarak kesintisiz bir şekilde Pendik'ten Zeytinburnu'na kadar raylı sistem ile ulaşım imkanı sağlamaktadır. Raylı sistemin yanı sıra şehir içi deniz yolu hatları da iki kıta arasında en kısa ulaşımı sağlayarak her gün milyonlarca İstanbulluya hizmet etmektedir. İki kıta arasında geçişi sağlayan en önemli araçlardan birisi de 2009 yılında hizmete açılan ve Kadıköy-Söğütlüçeşme'den Beylikdüzü-Gürpınar'a kadar kesintisiz olarak ve trafiğe bağlı kalmadan ulaşım imkanı sunmaktadır. Metrobüs hattı bu özelliği ile Şehir içi ulaşımında en yoğun kullanılan araçlardan birisidir.



## ARNAVUTKÖY İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Arnavutköy tarihi, her ne kadar Trikos kalesiyle anılmakta ise de Sazlıbosna-Kayabaşı yolunun doğusunda Filiboz Viranlığı (Filiboz Çiftliği) mevkiinde, tarihte çok da fazla adı geçmeyen antik bir yerleşimin varlığı belirlenmiştir. Bu bağlamda Arnavutköy sınırları içinde en eski yerleşim birimi, Sazlıbosna-Kayabaşı yolunun doğusunda Filiboz Viranlığı (Filiboz Çiftliği) olarak adlandırılan antik Filiboz şehridir.

Bugünkü Durusu (Terkos) semtinin tarihçesi de 1000 yıl öncesine kadar uzanmaktadır. Terkos Gölü'nün içinde yer aldığı Çatalca İlçesi ve çevresi Doğu Roma İmparatorluğu döneminde eski bir Trak yerleşimidir. Terkos ve çevresi çok eski zamanlardan beri geniş orman alanlarıyla kaplı olduğu için buralar Doğu Roma ve Osmanlı İmparatorluğu dönemlerinde önemli bir av merkezi olarak kullanıldığı bilinmektedir. Durusu Gölü kenarına, Doğu Roma döneminde inşa edilen Trikos Kalesi, İstanbul'un ön savunma hatlarından birini oluşturmaktaydı. Zamanla Cenevizlilerin eline geçen kale, 1452 yılında II. Mehmet (Fatih) tarafından fethedilmiştir.

Arnavutköy geç Roma döneminde İstanbul'a su tedarik eden ana isâle hatlarından birinin geçtiği bölgedir. Roma imparatoru Konstantin tarafından yapımına başlandığı ve sonraki hükümdarlar tarafından devam ettirilerek tamamlandığı düşünülen isâle hattının, Kırklareli'nin Vize ilçesi yakınlarından başladığı ve 242 km uzunluğa sahip olduğu düşünülmektedir. İshale hattı Vize, Saray, Istanca, Aydınlar, Gümüşpınar, Çiftlikköy, Kalfaköy ve Dağyenice üzerinden Terkos Gölü'nün güneyinden geçerek Tayakadın'a ulaşmaktaydı. Sonrasında Alibeyköy Deresi'nin sağ kıyısından devam ederek Cebeciköy ve Küçükköy'ü geçip Edirnekapı'nın 200 m kadar güneyinden şehre girmektedir. İshale hattının üzerinde halen yarı yıkık veya yalnız temelleri kalmış 40 kadar su kemeri vardır. Yaklaşık 1000 yıl devamlı olarak kullanılan su ikmal sistemi, muhtemelen depremlerin yarattığı hasarlar yüzünden XII. yüzyılda terk edilmiştir.

Osmanlı döneminde Terkos Gölü'nün, İstanbul'un su ihtiyacını karşılaması sırasında sık sık problemlerle karşılaşmıştır. Bulanık ve ağır kokusu bulunan ve halk arasında bağırsak iltihabına neden olan Terkos suyu bentlerinin bakım, onarım ve temizlikleri yapılarak suyolları demir borularla değiştirilmiş ve sorun aşılmaya çalışılmıştır. Ayrıca Mekteb-i Tıbbiyece yapılan tahlil sonucunda Terkos suyunda bulaşıcı ve mikrobik hastalıklar olduğu tespit edilmiş ve süzülüp kaynatılmadan içilmemesi ve kullanılmaması yönünde halk bilgilendirilmiştir. Bu tedbirlere ek olarak Terkos suyuna yabancı maddelerin girmesini engellemek için Çatalca'dan askeri birlik görevlendirilmiştir.

İstanbul'un çekmekte olduğu su sıkıntısının başlıca sebebi su yollarının bozukluğundan kaynaklandığından, bunların bakım ve onarımlarının yapılmadığı sürece bentlerin yükseltilerek suların artırılmasının, beklenen faydayı sağlayamayacağına kanaat getirilerek terfi ve pompa istasyonu kurulmaya karar verilmiştir. Suyolu yapmak için gerekli alet ve edevatın nakliyatını kolaylaştırmak üzere Terkos-Karaburun arasında bir tramvay hattı ile Karaburun'da bir set ve iskele inşa edilmesi, İstanbul'un su sorununun Terkos suyuyla çözülmesinde ne denli çaba sarf edildiğinin göstergesidir.

İstanbul'un su ihtiyacını karşılamak amacıyla, Terkos Gölü kıyısına 1855-1857 yılları arasında bir terfi merkezi ve pompa istasyonu kurulmuş; temin edilen su Terkos Su Kumpanyası tarafından artırılarak şehre verilmeye başlanmıştır. Söz konusu tesisler İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından "Su Müzesi"ne dönüştürülmüştür.



Terkos ve civarı Osmanlı döneminde İstanbul'un su ihtiyacını karşıladığı gibi, aynı zamanda Tersane-i Âmire'de inşa edilecek ince donanma için ihtiyaç duyulan kerestenin tedarik merkezidir. Terkos, Çatalca, Silivri, Büyükçekmece, Midye, Saray, Vize ve Pınarhisarı bölgelerinden tedarik edilen kerestelerle ince donanma inşa edilmiştir.

Arnavutköy (Arnautköi) adı, Osmanlı arşivlerinde ve zamanın haritalarında 19. yüzyılın ortalarından itibaren geçmektedir. Eski dönemlerde bu bölgede yaşayan Arnavut bir köylünün, Arnavutköy'ün isim babası olduğu düşünülmektedir. Şöyle ki; bölge en eski dönemlerinden bu yana Edirne'ye ve dolayısıyla Avrupa'ya gidiş güzergâhı üzerinde yer almıştır. Yol üzerinde oluşu ve burada bir Arnavut'un yaşamasından dolayı, bu güzergâhtan geçenler zamanla bu mevkiye Arnavut'un Köyü ismini takmışlardır. Bu isim zaman içinde önce "Arnavutköyü"ne daha sonra da "Arnavutköy"e dönüşmüştür.

Arnavutköy ve çevresinin nüfusunda son yüzyıl içinde üç büyük değişim yaşanmıştır. Bunlardan ilki Balkan Savaşları sırasında Bulgaristan, Kosova ve Makedonya'dan yapılan göçlerdir. Nitekim Terkos, Tayakadın ve İmrahor köylerine Balkan Harbi'nden itibaren Demirhisar, Toyran, Selanik, Tikveş ve Priştine'den gelen muhacirler ve mülteciler yerleştirilmiştir.

Bölgenin nüfus yapısındaki ikinci büyük değişim, 1923 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında imzalanan Nüfus Mübadelesi Antlaşması sonunda ortaya çıkmıştır. Mübadele ile birlikte Yunanistan'ın Drama ilindeki Türkler Arnavutköy ve etrafındaki köylere yerleştirilmiştir. Mübadele sonrasında Arnavutköy'deki hane sayısı 350'ye ulaşmıştır.

Üçüncü büyük değişim ise Arnavutköy'ün belde olmasından sonraki süreçte yaşanmıştır. Yıllar itibarıyla Türkiye genelindeki iç göçten Arnavutköy de etkilenmiş ve giderek büyük bir merkez haline gelmiştir.

Arnavutköy, Osmanlı döneminde Çatalca Sancağı'na ve daha sonra Çatalca Nahiyesi'ne bağlıdır. Cumhuriyet döneminde önce Eyüp İlçesi'ne bağlı bir köy iken, Gaziosmanpaşa'nın 1963 yılında ilçe haline gelmesiyle buraya bağlanmış 1987 yılında ise Gaziosmanpaşa İlçesi'ne bağlı belde statüsünü kazanmıştır. Günümüzde Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan Hadımköy 1969, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk ise 1994 yılında belde statüsü kazanmıştır.





5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile birlikte Boğazköy, Bolluca, Durusu, Haraççı, Hadımköy ve Taşoluk belediyeleri Arnavutköy Belediyesi’ne ilhak edilmiş, Çatalca’ya bağlı Bahşayış Mahallesi ile Çatalca ve Gaziosmanpaşa ilçelerinin sınırları içinde bulunan 8 orman köyü ve Küçükçekmece İlçesi’ne bağlı Şamlar Köyü’nün Sazlıdere Baraj Gölü’nün kuzeyinde kalan kısmı Arnavutköy sınırları içine dâhil edilmiştir.

Yeni kurulan Arnavutköy İlçesi İstanbul’un 39 ilçesinden biri hâline gelirken, ilçe topraklarının tamamı Arnavutköy İlçe Belediyesi’nin hizmet alanı olarak kabul edilmiştir. Böylece Arnavutköy yaklaşık 45 yıl bağlı kaldığı Gaziosmanpaşa’dan ayrılarak müstakil ilçe hâline gelmiştir. Toplam 506,52 km<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olan ilçe, İstanbul’un arazi büyüklüğü bakımından dördüncü büyük ilçesi olmuştur.

5747 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan orman köyleri hariç olmak üzere, diğer bütün köylerin tüzel kişiliği kaldırılmış ve mahalleye dönüştürülmüştür. Orman köyü statüsünü koruyan köyler ise şunlardır: Baklalı, Balabanburun, Boyalık, Hacımaşlı, Karaburun, Tayakadın, Yassıören, Yeniköy.

5747 sayılı kanunla Arnavutköy İlçesi’ne bağlanan Nakkaş (46,78 km<sup>2</sup>) ve Bahşayış (9,46 km<sup>2</sup>) mahalleleri 6360 sayılı “Onüç İlde Büyükşehir Belediyesi ve 26 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile Çatalca İlçesi’ne bağlanmıştır. Böylece ilçenin yüzölçümü 56,24 km<sup>2</sup> küçülerek 450,28 km<sup>2</sup> olmuştur. Buna rağmen Arnavutköy İstanbul’un dördüncü büyük ilçesi olma özelliğini korumuştur.

En son 2016 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre Arnavutköy İlçesinin nüfusu 247.507 kişi olarak tespit edilmiştir. Bu nüfusun 128.276’i erkek, 119.231’i kadın nüfusundan oluşmaktadır.

Arnavutköy İlçesinin yıllara göre değişen nüfus oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

## Yıllara Göre Arnavutköy Nüfusu

Yıl	Arnavutköy Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	247.507	128.276	119.231
2015	236.222	122.073	114.149
2014	225.670	116.574	109.096
2013	215.531	111.294	104.237
2012	206.299	105.924	100.375
2011	198.230	101.960	96.270
2010	188.011	96.662	91.349
2009	175.871	90.710	85.161
2008	163.510	84.439	79.071

## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### 6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

### 6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

### 6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" ve "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

## 6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

### # Emsal Satılık Arsalar

#### \* Emsal-1: Hakan Emlak İnşaat: 0 532 247 52 14

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde konumlu, taşınmazın yaklaşık 300 m güneyinde yer alan, sanayi alanında kalan ve imar düzenlemesinden önce ayrık nizam, 1.50 Emsal, 3 kat yapılaşma şartlarını haiz 3000 m<sup>2</sup> arsa için 1.800.000.-USD (yaklaşık 6.900.000.-TL) istenilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından bire bir benzer durumdadır. (2.300.-TL/m<sup>2</sup>)

#### \* Emsal-2: Kuzeyport Gayrimenkul: 0 532 202 58 70

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 1 km kuzeydoğusunda, 1049 parselde kayıtlı, sanayi alanında kalan ve imar düzenlemesinden önce ayrık nizam, 1.50 Emsal, 3 kat yapılaşma şartlarını haiz 8000 m<sup>2</sup> arsa için 5.000.000.-USD (yaklaşık 19.050.000.-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.381.-TL/m<sup>2</sup>)

#### \* Emsal-3: Arı Emlak: 0 546 886 52 79

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 730 m doğusunda yer alan, sanayi alanında kalan ve imar düzenlemesinden önce ayrık nizam, 1.50 Emsal, 3 kat yapılaşma şartlarını haiz 7900 m<sup>2</sup> arsa için 5.000.000.-USD (yaklaşık 19.050.000.-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.411.-TL/m<sup>2</sup>)

#### \* Emsal-4: RES Solutions: 0 530 684 23 97

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 760 m doğusunda yer aldığı beyan edilen, sanayi alanında kalan ve imar düzenlemesinden önce ayrık nizam, 1.50 Emsal, 3 kat yapılaşma şartlarını haiz 8000 m<sup>2</sup> arsa için 3.500.000.-USD (yaklaşık 13.335.000.-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlı durumdadır. (1.667.-TL/m<sup>2</sup>)

#### \* Emsal-5: İbrahim Nalçacı: 0 541 213 79 60

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 2.25 km güneydoğusunda, TESKOP'ta konumlu olduğu beyan edilen, sanayi alanında kalan ve imar düzenlemesinden önce ayrık nizam, 1.50 Emsal, 3 kat yapılaşma şartlarını haiz 7500 m<sup>2</sup> arsa için 3.220.000.-USD (yaklaşık 12.200.000.-TL) istenilmektedir. Ayrıca taşınmaz Teknoloji ve Sanayi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi (TESKOP) sınırları içerisinde yer almakta olup henüz müstakil tapular dağıtılmamış, alım satım işlemleri kooperatif onayı ile kullanım hakkı devri şeklinde yapılmaktadır. Emsal, yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu, ulaşım kolaylığı, alt yapı olanakları ve mülkiyet tipi bakımından dezavantajlı durumdadır. (1.627.-TL/m<sup>2</sup>)

#### \* Emsal-6: Kayabaşı Gayrimenkul: 0 533 566 93 99

Değerlemeye konu taşınmazın kuş uçuşu mesafe ile yaklaşık 900 m batısında, 159 ada 7 parselde kayıtlı, sanayi alanında kalan ve imar düzenlemesinden önce ayrık nizam, 1.50 Emsal, 3 kat yapılaşma şartlarını haiz 6566 m<sup>2</sup> arsa için 3.939.000.-USD (yaklaşık 15.000.000.-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu ve ulaşım kolaylığı bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.284.-TL/m<sup>2</sup>)

### # Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar

#### \* Emsal-7: Alkent Emlak: 0 532 384 51 40

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 2500 m<sup>2</sup> arsa üzerine yaklaşık 10 yıl önce inşa edilmiş, 1700 m<sup>2</sup> bodrum kat, 1250 m<sup>2</sup> zemin kat ve 1250 m<sup>2</sup> çatı katı olmak üzere toplam 4200 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına ve 1000 m<sup>2</sup> açık kullanım alanına sahip 3 katlı imalathane ve depo 3.750.000.-

USD (yaklaşık 14.300.000.-TL) bedel ile satışıdır. Emsal konumu bakımından avantajlı durumda olup yapı özellikleri bakımından benzer durumdadır. (3.405.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-8: Arsaş Gayrimenkul Yatırım: 0 532 551 69 26**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 2550 m<sup>2</sup> arsa üzerine yaklaşık 20 yıl önce inşa edilmiş, her bir katı 1250 m<sup>2</sup> alanlı olmak üzere toplam 5000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip 4 katlı imalathane ve depo 3.250.000.-USD (yaklaşık 12.400.000.-TL) bedel ile satışıdır. Emsal konumu ve yapı özellikleri bakımından dezavantajlı durumdadır. (2.480.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-9: ADF Emlak: 0 532 212 97 80**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 2500 m<sup>2</sup> arsa üzerine yaklaşık 15 yıl önce inşa edilmiş, 1250 m<sup>2</sup> bodrum kat, 1250 m<sup>2</sup> zemin kat, 1250 m<sup>2</sup> 1.kat ve 250 m<sup>2</sup> çatı katı olmak üzere toplam 4000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip 4 katlı imalathane ve depo 3.000.000.-USD (yaklaşık 11.430.000.-TL) bedel ile satışıdır. Emsal konumu, yapı özellikleri ve bina yaşı bakımından benzerdir. (2.858.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-10: KW King Gayrimenkul: 0 532 387 02 14**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, yeni inşa edilmiş, 4000 m<sup>2</sup> tek kat kapalı kullanım alanı ve 500 m<sup>2</sup> açık kullanım alanına sahip imalathane ve depo 4.000.000.-USD (yaklaşık 15.240.000.-TL) bedel ile satışıdır. Emsal konumu bakımından benzer, yapı özellikleri ve bina yaşı bakımından avantajlı durumdadır. (3.810.-TL/m<sup>2</sup>)

**# Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar**

**\* Emsal-11: Kutlu Emlak: 0 533 730 86 61**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, tavan yüksekliği 6 m olan 1.kat 2500 m<sup>2</sup>, ve ortalama tavan yüksekliği 2 m olan depo kullanımlı çatı katı 2500 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 5000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına ve 100 m<sup>2</sup> açık kullanım alanına sahip 2 katlı imalathane ve depo 35.000-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine müsait olmayıp yükleme – boşaltma işlemi gezer vinç ve forklift yardımı ile yapılmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşımı bakımından benzerdir. Kat bölünmesi dikkate alınmadığında değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikte (tavan yüksekliği yaklaşık 8 metre, tek hacimli depo) bir yapı haline gelmektedir. Bu şekilde ele alındığında 2500 m<sup>2</sup> alanlı olarak değerlendirilmiştir. (14-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

**\* Emsal-12: Coldwell Banker Diker Gayrimenkul: 0 532 341 94 95**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, normal katta tavan yüksekliği 4.25 m olan 4000 m<sup>2</sup>, ve ortalama tavan yüksekliği 2 m olan depo kullanımlı çatı katı 2000 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 6000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip 2 katlı imalathane ve depo 42.500-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Sadece giriş katında araç girebilmekte olup diğer katta yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forklift yardımı ile yapılabilmektedir. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşım özellikleri bakımından benzerdir. Kat bölünmesi dikkate alınmadığında değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikte (tavan yüksekliği yaklaşık 6,25 metre, tek hacimli depo) bir yapı haline gelmektedir. Bu şekilde ele alındığında 4.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak değerlendirilmiştir. Fakat yine de tavan yüksekliği değerlendirme konusu taşınmaza göre çok daha düşüktür. (10,62.-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

**\* Emsal-13: Kırvem Gayrimenkul: 0 537 740 31 34**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, zemin katta tavan yüksekliği 5 m olan 3300 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 33.000-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine uygun durumda olmayıp yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti ve ulaşım kolaylığı bakımından



avantajlı olmasına rağmen yapı özellikleri, kullanım kolaylığı ve kat yüksekliği gibi önemli konularda dezavantajlı durumdadır. (10.-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

**\* Emsal-14: Öz İnşaat Gayrimenkul: 0 533 707 92 77**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, H:3,25 m zemin kat 750 m<sup>2</sup>, H:3,25 m giriş kat 1480 m<sup>2</sup>, H:4 m 1.kat 1565 m<sup>2</sup> ve H:5,20 m çatı katı 1340 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 5150 m<sup>2</sup> kapalı, 1000 m<sup>2</sup> açık kullanım alanına sahip imalathane ve depo 60.000.-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Sadece giriş katına araç ile giriş yapılabilmekte olup diğer katlara yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşımı ve kullanım özellikleri bakımından benzerdir. (11,65.-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık fabrika ilanlarının yan sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık depo/fabrika ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

##### OLUMLU FAKTÖRLER

- 1.50 Emsal ile sanayi alanında yer alması.
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması.
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

##### OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Yaklaşık 20 yıllık bir bina olması.
- Kolay ulaşılabilir bir konumda olmaması.
- Ulaşım sağlanan yolların kısmen bozuk olması.

#### 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

#### 7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

##### 7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

#### Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 2	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		6.900.000	19.050.000	19.050.000	13.335.000
ALAN	7.352,00	3.000	8.000	7.900	8.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		2.300	2.381	2.411	1.667
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK	BENZER	BENZER	BENZER
		-10%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:1.50	E:1.50	E:1.50	E:1.50
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>	E:1.50	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
<b>REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	5%	5%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER					
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-15%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-20%	-10%	-5%	5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>2.010</b>	<b>1.840</b>	<b>2.143</b>	<b>2.291</b>	<b>1.750</b>
<b>Salt Arsa Değeri</b>		(1 / 1)	x 2.010 TL/M <sup>2</sup>	x 7.352,00 m <sup>2</sup>	= <b>14.778.000 ₺</b>

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 2.010.- TL/m<sup>2</sup>, taşınmazın toplam arsa değeri için ise 14.778.000.-TL takdir edilmiştir.

#### Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirilmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri binanın yapılaşma tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 694,-TL'dir. Yapı 1998 yılında inşa edilmiş olup, yaklaşık %15 amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı		3.962,00 m <sup>2</sup>
İnşaat Birim m <sup>2</sup> Değeri (III-A)		694 ₺/m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Maliyeti		2.749.628,00 ₺
Amortisman	15%	412.444,20 ₺
Saha Düzenlemesi ve diğer ilave maliyetler		250.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		2.587.183,80 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		2.587.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

<b>Arsa TOPLAM DEĞERİ =</b>	2.010 TL/M <sup>2</sup>	X	7.352,00 M <sup>2</sup>	=	<b>14.778.000 .-TL</b>
<b>İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ</b>	652,95 TL/M <sup>2</sup>	X	3.962,00 M <sup>2</sup>	=	<b>2.587.000 .-TL</b>
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>17.365.000 .-TL</b>

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 14.778.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 2.587.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 17.365.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

### 7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerini tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan depo/fabrika nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)					
BİLGİ		Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
SATIŞ FİYATI		14.300.000	12.400.000	11.430.000	15.240.000
ALAN	3.962,00	4.200	5.000	4.000	4.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.405	2.480	2.858	3.810
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:1.50	E:1.50	E:1.50	E:1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1.50	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	5%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER			10%		
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	30%	0%	-10%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.100</b>	<b>2.894</b>	<b>3.224</b>	<b>2.858</b>	<b>3.429</b>
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri</b>	<b>(1 / 1)</b>	<b>x 3.100 TL/M<sup>2</sup></b>	<b>x 3.962,00 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>12.282.000 ₺</b>

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 3.100.-TL/m<sup>2</sup> olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 111 ada 6 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **12.282.000.- TL**'dir.

#### 7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %30'luk bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Bu farkın, imar düzenlemesinden önce yürürlükte olan imar planındaki yapılaşma şartlarında izin verilen inşaat hakkının kullanılmaması nedeniyle, parsel üzerindeki yapı kullanım alanının küçük olmasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

#### 7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)					
BİLGİ		Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14
AYLIK KİRA DEĞERİ		35.000	42.500	33.000	60.000
ALAN	3.962,00	2.500	4.000	3.300	5.150
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		14	11	10	12
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:1.50	E:1.50	E:1.50	E:1.50
<b>KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>	E:1.50	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
		0%	5%	5%	10%
<b>İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
<b>ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
<b>KAT YÜKSEKLİĞİ KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		3%	5%	7%	10%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-2%	5%	7%	15%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>12,24</b>	<b>13,72</b>	<b>11,16</b>	<b>10,70</b>	<b>13,40</b>



Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	12,24 TL/M <sup>2</sup>	x	3.962,00 m <sup>2</sup>	=	<b>49.000 ₺</b>
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			<b>49.000 ₺</b>	x	12	=	<b>588.000 ₺</b>

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 111 ada 6 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **49.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **588.000,00-TL**'dir.

#### **7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan fabrika binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### **7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.

## BÖLÜM 8

### 8.SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmaktadır.

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 17.365.000.-TL (OnYediMilyon-ÜçYüzAltmışBeşBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

111 ADA 6 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	17.365.000-TL	4.549.027.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 20.490.700,-TL'dir.

\* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

\*\* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

\*\*\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**Lütfü BAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

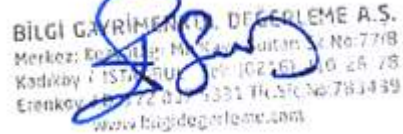
SPK Lisans No: 403170



**Esra BAŞÇINAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488



BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8  
Kadıköy - İSTANBUL - T.C. 10210 - 06 26 78  
Erenköy - İstanbul - T.C. 1331 TL.SPK.No:781439  
www.bilgidegerleme.com

## BÖLÜM 9

### 9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

#### TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

İli	STANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	ARNAVUTKÖY					
Mahallesi	ÖMERLİ					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	KURTINI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F/154/194b	111	6	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği	BETONARMA ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI					
Sınırı	Planimetrik Zemin Sicil No: 1891600					
Edinme Sebebi	Tasarım Amaçlı Olunan Cins Değişiklikleri İçerisinde					
	Sahibi: KEYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yürürlük No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Göresi
Cilt No.	2741	10	978		28/02/2011	Cilt No.
Sahife No.	Sizine Uygunlukla SEVİNÇ TUNCI Müdürlük: Tapu Müdürü 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: - Makul bir şekilde, ilgisiz bir kişi tarafından satın alınmış ve/veya devredilmiş tapu senetleri, tapu siciline kaydedilmeyecektir.						

## TAKBİS BELGESİ

**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıtlı Alan: ADEN PEKER Tarih: 11/7/2017 8:02:20 PM

Mühür No: 011817415589	Doküman No: 20171107-2317-FD1636	Başvuru No: 41558
------------------------	----------------------------------	-------------------

Tesisin Tipi:	Ana Tesisler:	Ada/Parçesi:	111/6
Tesisin ID:	19956069	Füzaiyet(s2):	T152_00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Ana Tesisin Mülk:	BÜYÜKSAĞA ÇELİK FABRİKA BİNASI VE AKSARI
Kurum Adı:	Arnavutköy TM		
Mahalle/BBY Adı:	ÇUKURCI M		
Mevki:	KURTINCI		
Silt/Bayfa No:	10/979		
Kayıt Durumu:	Aktif		

**TAHİNHAZA AIT ŞEHİR BEYAN İZVAFAR BİLGİLERİ**

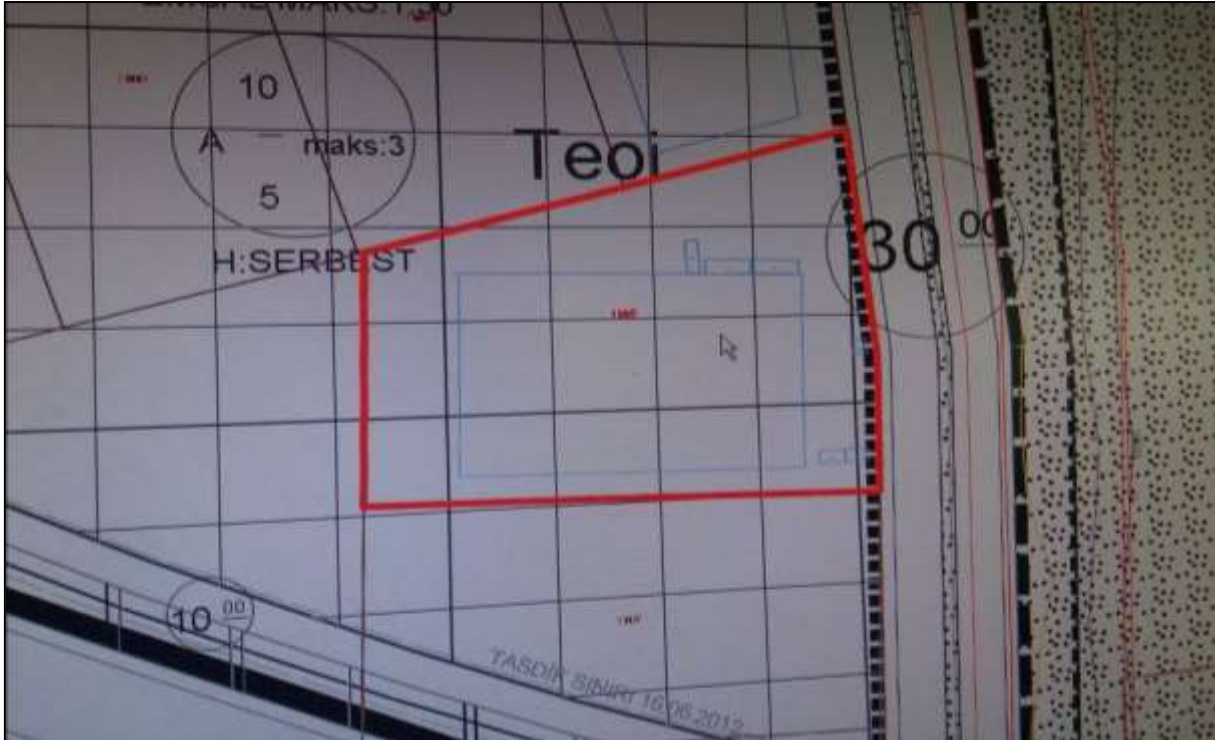
Ş/D/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
	Beyan	-	Arnavutköy TM 17/01/2019 - 1153	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sırtın No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(11) İHTİSAS	(SN:6590593) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:17350641817	-	1 / 1	1152,00	Arnavutköy TM Ticaret Sicil Sicilinde Aynı Şeyhaye Temelel: 11/05/2010 - 5110	-

Ş/D/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Serh	99VİLLİĞİ İ TL DAVUTKÖY ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ.	(SN:5373) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TADAŞ) VKN:8790013397,	Catalca TM 27/09/2004 - 5079	-

## İMAR DURUMU







Evrak Tarih ve Sayısı: 04/12/2017 - E.27325



T.C.  
ARNAVUTKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 78113197-310.05.01  
Konu : İmar Durumu

Sayın LÜTFÜ BAL  
İçerenköy Mahallesi Döndü Sokak No:9/4  
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : LÜTFÜ BAL 04/12/2017 tarihli başvurusu.

İlgi dilekçenizle Arnavutköy İlçesi Ömerli 111 ada 6 parsel sayılı taşınmaz hakkında imar durumu bilgisi talebinde bulunulmaktadır.

Ömerli 111 ada 6 parsel, 08.05.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2.Etap Uygulama İmar planında, E:1,50 H Serbest maks:3 Kat sanayi alanında kalmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Ek:Ömerli 111 ada 6 parsel



GÜVENLİ ELEKTRONİK İMZALI  
ASLI İLE AYNI DİR

04/12/2017

Evrak Doğrulama Kodu: <https://ebys.arnavutkoy.bel.tr/enVision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BENU34SEJ>

Adres: Taşoluk Mahallesi Kazım Karabekir Caddesi No:88

Arnavutköy/İSTANBUL

Telefon:444 4 597

e-Posta:imarisleri@arnavutkoy.bel.tr

KEP adresi: arnavutkoy@is01.kep.tr

Bilgi için: Sadettin KIVILCIM

Unvanı: Mühendis

Faks:(212) 685 11 47

<http://www.arnavutkoy.bel.tr/>



Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



**YENİ YAPI RUHSATI**

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				BU YAPIDA TÜRK STANDARTINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YA- PI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞARTI GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA EBAS TEŞKİL EDER.															
1. Ruhsat Veren Kurum <b>Bağcıköy Belediye Başkanlığı</b>		2. Ruhsat Tarihi <b>15 Ocak 1998</b>		3. Ruhsat Numarası <b>925</b>															
4. Ruhsat Veriliş Maksudu <b>Yeni Yapı</b>		5. Mahalle <b>Çarşı Köyü</b>		6. Parça No <b>23-23-4B</b>		7. Ada No <b>111</b>		8. Parçesi No <b>6</b>											
9. İmar Durumu Tarihi <b>24.12.1997</b>		10. İmar Durumu Numarası <b>1031</b>		11. İmar Türü <b>Soba</b>		12. Yalıt Türü <b>Katı</b>													
13. Tapu Tesdi Belgesi Veren Kurum <b>Çatalca</b>		14. Tapu Tesdi Belgesi Tarihi <b>15.12.1997</b>		15. Tapu Tesdi Belgesi Numarası <b>979-1304</b>															
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHEDİNİN															
16. Adı Soyadı / Ünvanı <b>Apak İnşaatçılık, Tic. ve San. A.Ş.</b>		20. Adı Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sıd Numarası															
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sıd Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sıd Numarası													
19. Adresi <b>Adıyaman İlg. merkezi No:09/A 274 Topraklar/İST.</b>		24. Adresi																	
25. Yapının Her 50 Üstünün Kütlenin Mükademi		26. Örtme Sayısı		27. Yık. Ölçümü		28. Yol Servis Aralığı Kat Sayısı		29. Yo. Servis Aralığı Kat Sayısı		30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yüksekliği		32. 1 m <sup>2</sup> 'lik alan maliyeti		33. Yapının Değeri		34. Yapının Ölçümü	
<b>Fabrikalı</b>		<b>1</b>		<b>719</b>		<b>1</b>		<b>1</b>		<b>2</b>		<b>9,50</b>		<b>7.420.000</b>		<b>3</b>		<b>1</b>	
<b>Genel Kat</b>		<b>1</b>		<b>3243</b>		<b>1</b>		<b>1</b>		<b>2</b>		<b>9,50</b>		<b>7.420.000</b>		<b>3</b>		<b>1</b>	
<b>Toplam</b>		<b>2</b>		<b>3962 m<sup>2</sup></b>															
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) <b>29.356.420.000</b>		36. Arsa Ölçümü Yılı <b>1996</b>		37. Yapının Arsa Değeri <b>29.400.000.000</b>		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) <b>58.766.420.000</b>													
39. İskan Türü <b>Çelik</b>		40. İskan Türü Maddesi <b>Tuğla</b>		41. Yığma Yapının Türü															
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'ULÜN (TUS)															
42. Mimari Proje <b>Güzel İçişleri - Mimar</b>		49. Adı Soyadı <b>Sema Başaran - İnşaat.</b>																	
43. Statik Proje <b>Baki Doğan - İnşaat.</b>		50. Adresli <b>Adıyaman İlg. merkezi No:09 Sıd/1031/274</b>																	
44. Tesisat Projeleri <b>H. Kemal Altınbaş - İnşaat.</b>		51. Tashih <b>V.D. Rani 0730065081</b>		54. İmza:															
45. Doğru Toplamı <b>9000 m<sup>3</sup></b>		46. Kazı Toplamı <b>9000 m<sup>3</sup></b>		52. Kurum Sıd No. <b>113</b>															
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dökülmüş Yer <b>Belediye Mülkiyet Güçlü yer</b>		53. Oda Sıd No. <b>40058</b>		54. İmza: <b>B.S.</b>															
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER																			
55. Örtme Maliyeti		56. Makbuz Tarih		57. Makbuz No		58. Tutar (TL.)		59. Açıklama		60. Çıkarış Hattı									
Yol Kanal Hattı										Tebliğ Komisyonunca .....GİR ve .....Şeyh Kazı gereğince jansmanın çıkart İhtiyaç karşılığında.....TL. Çıkarış bedel tahsil edilmiştir.									
Bina İnşaat Hattı <b>İmar 28.12.1997</b>		<b>7</b>		<b>500.000.000</b>															
Genel <b>İmar 03.12.1997</b>		<b>=</b>		<b>500.000.000</b>															
				Toplam		<b>1.000.000.000</b>													
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22,23 ve 26 no maddelerinde göre işlemel tamamlandıgı için, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak ilgili YAPI RUHSATI verilmektedir.																			
61. Denetçinin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>HASAN NEEİOĞLU Fen. Mühürü</b>				62. İnşaatçının Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>ADNAN SA'ASKURT İMAR MÜDÜRÜ</b>				63. Çıkarışın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>15 Ocak 1998</b>											







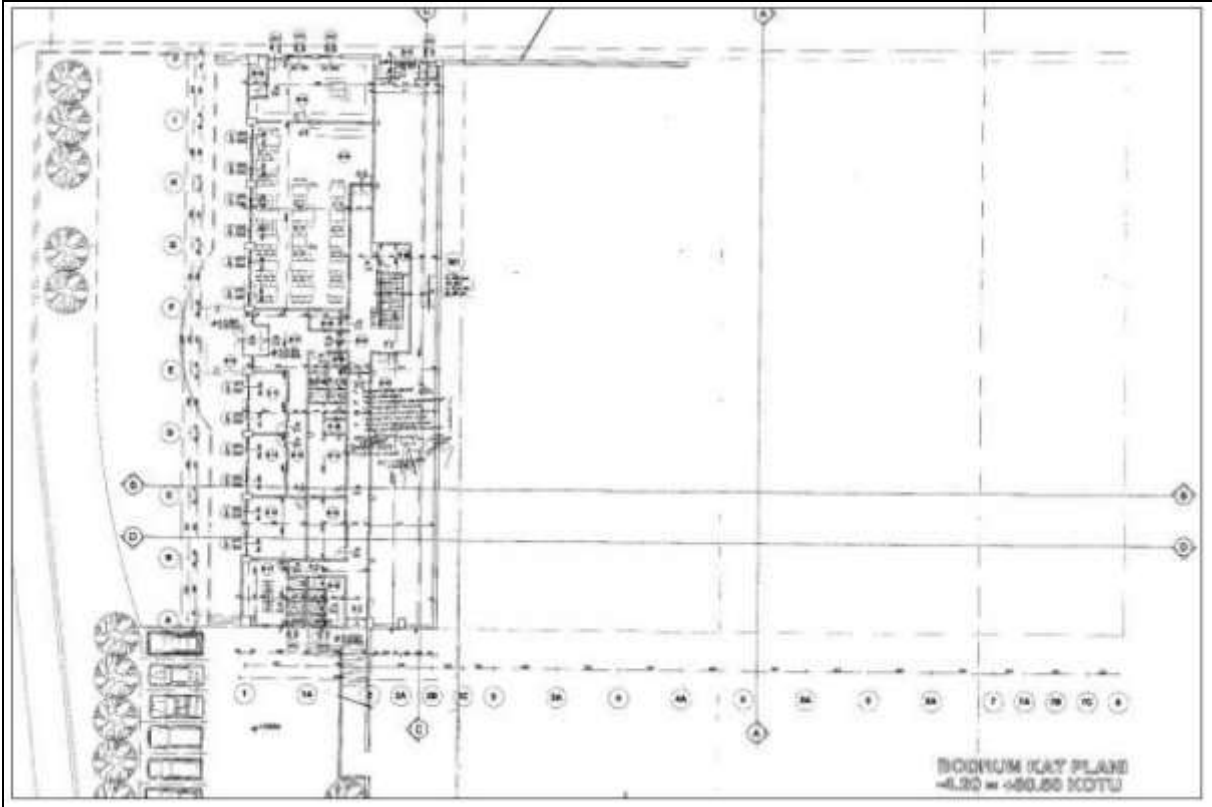
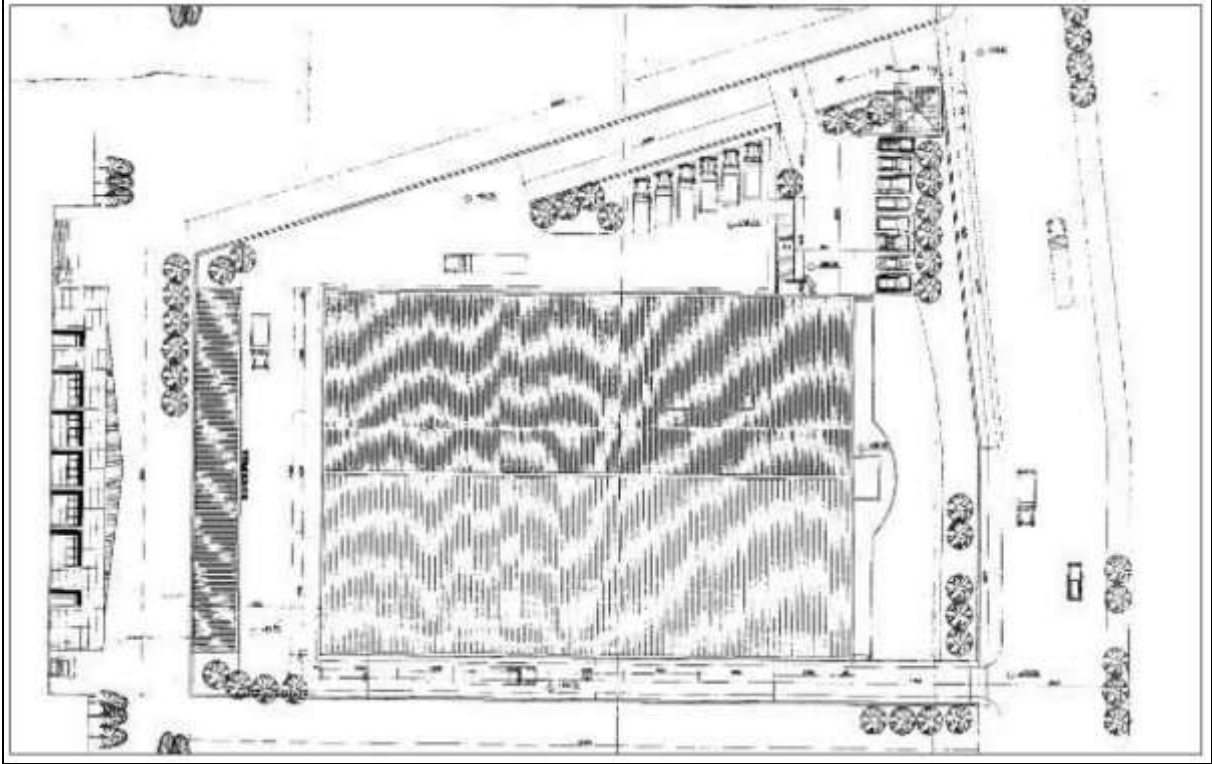




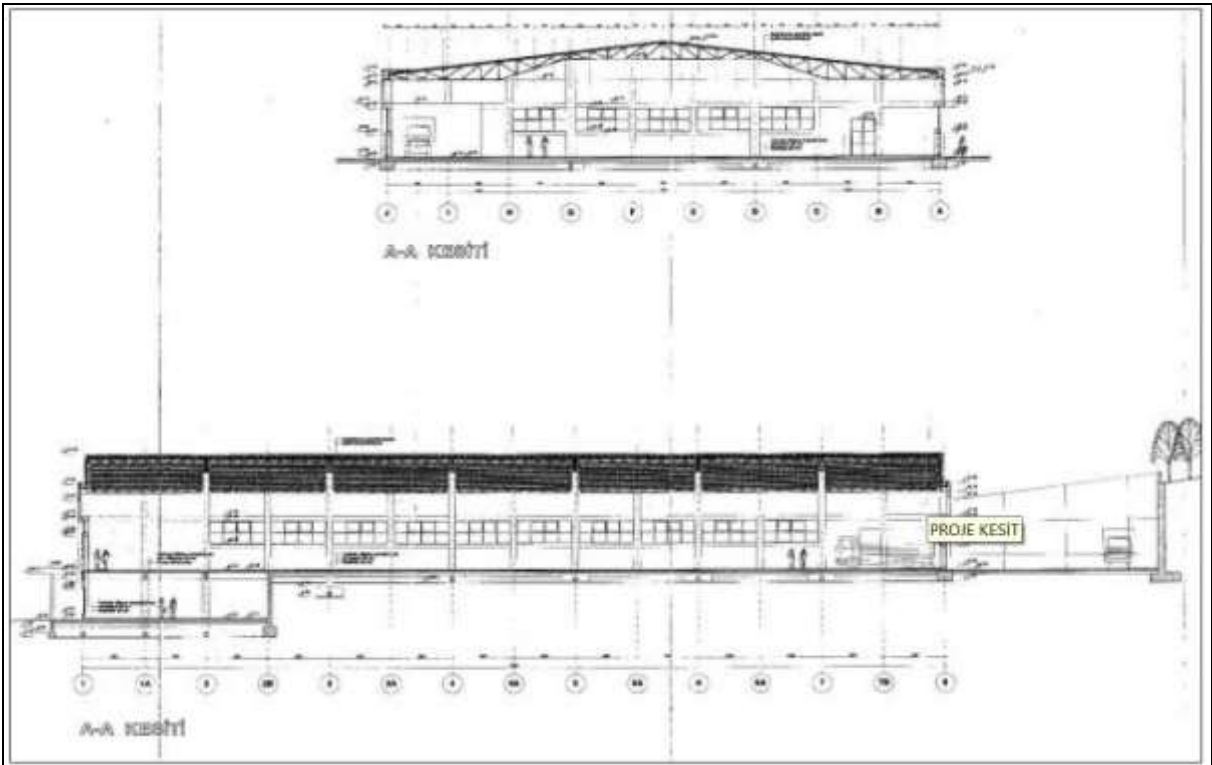
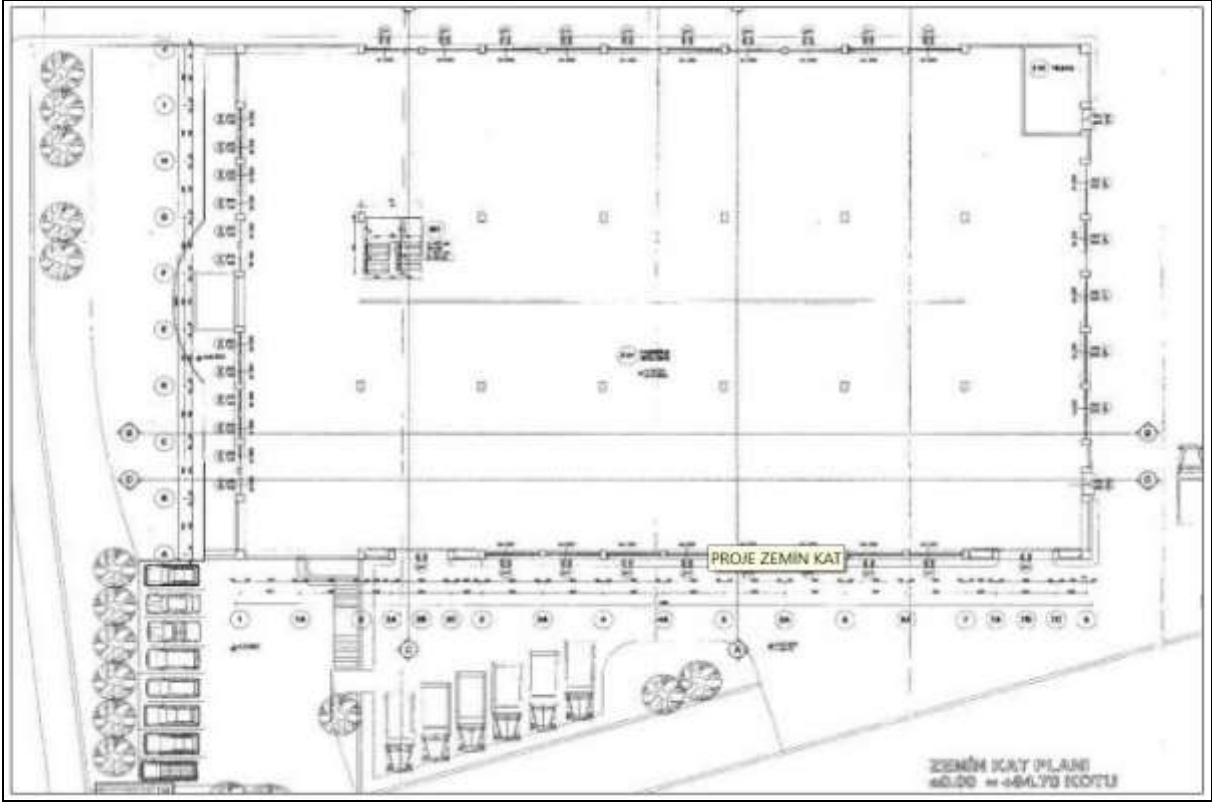
**MİMARİ PROJE**

<b>YAPININ</b>		SAHİBİ	SELMA BİLGE - ERGUN BİLGE <i>APEK inşaat</i>				
		KULLANIM AMACI	FABRİKA BİNASI <i>Tic. Sic. No: 15</i>				
<b>ARSANIN</b>							
BELEDİYESİ	İLÇESİ	KÖYÜ	MEVKİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
İSTANBUL	HADIMKÖY	ÖMERLİ	KURTINI	<i>P.15.2 13.5.4.2</i>	111	6	
<b>BELGE UYGUNLUK ESASLARINA GÖRE YAPININ</b>							
MİMARLIK HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	KAT ADET	ALAN (m <sup>2</sup> )	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TABYİCİ SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK TAV. YÜKS. HAREKETLİ YÜK
		1			B.A.K. + ÇELİK	15 M	8.5 M 750 - 500
<b>ÖLÇEK</b>	MİMARİ PROJE	1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT OLMAK ÜZERE H= 10.30 M İRTİFALI B.A.K. + ÇELİK FABRİKA BİNASI					
	1 / 100	STATİK PROJE					
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MALİYETİ YAZILI İNŞAATA AİT PROJE <i>24.12.1997</i> TARİHİ VE <i>103/1</i> SAYILI İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ NİEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TARAFIMDAN TASTİK OLUNUR. <i>15.01.1998</i>							
<b>HADIMKÖY BELEDİYESİ</b>					<b>PROJE NO</b>		
<b>İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ</b>					<i>1998 / 925</i>		
<b>STATİK PROJENİN KONTROL EDENİN ADI, SOYADI, İMZASI</b>		<b>MİMARİ PROJENİN KONTROL EDENİN ADI, SOYADI, RESMİ MÜHÜR</b>					
<b>BAPORTÖR</b>		<b>RUHSAT ŞEFİ</b>					
<i>15 Ocak 1998</i>  HASAN NEBİOĞLU M.Ş. Tst. Mimar Mühürü		<i>15 Ocak 1998</i>  ADNAN SAVAS KURT Mimar Mühürü				<i>15 Ocak 1998</i>  HASAN NEBİOĞLU Mimar Mühürü	

## MİMARİ PROJE



## MİMARİ PROJE



DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 26.12.2014

No : 403170

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Lütfü BAL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

<b>TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ</b>		
Tarih : 26.04.2007	No : 400488	
<b>DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca		
<b>Esra BAŞÇINAR</b>		
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER		 Tüvrik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

**ŞİRKET YETKİ BELGESİ**



**T.C.**  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

**Sayı** : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**855**

14/12/2011

**Konu** : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Kürşad Sait BABUÇCU**  
Muhasebe Standartları Daire Başkanı