

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**SAF GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**FECİR İŞ MERKEZİ
İSTANBUL/ARNAVUTKÖY**

113 ADA 8 PARSEL

**31.12.2013
13_400_137**



HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.6. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	6
3.7. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	6
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	7
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	8
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	13
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	13
5.2. EKONOMİK VERİLER	13
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	19
5.4. BÖLGE VERİLERİ	19
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	28
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	28
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	28
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	30
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	30
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	30
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	31
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	37
8.2. RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	37
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	37
8.4. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	37
9. SONUÇ	37
KAYNAKÇA	45

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: İstanbul ili, Amavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada, 8 numaralı parsel üzerinde yer alan ' 'B.A.K. İKİ KATLI FABRİKA BİNASI' niteliğine sahip gayrimenkulün güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
ARSA ALANI	: 10.187 m ²
KAPALI KULLANIM ALANI	: 19.836 m ²
BİNANIN YAPIM YILI/YAŞI	: 1998 / 14
MEVCUT KULLANIM ŞEKLİ	: Bina lojistik, depolama ve dağıtım merkezi olarak kullanılmakta olup (-2. ve kısmen -1.bodrum katlar), üst katlar burada yer alan lojistik firmalarının ofisleri olarak kullanılmaktadır. Binada toplam 2 ayrı firma faaliyet göstermektedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 08.05.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy 2.Etap Sanayi Bölgesi İmar Planı kapsamında, demir yolu güzergahında, KASK:1.50, TAKS:0,60 H:Serbest, max 3 kat ve yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır. Nihai değer maliyet yöntemi lehine uyumlaştırılarak takdir edilmiştir.
SÖZLEŞME TARİHİ	: 19.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	: 26.12.2013
TAKDİR EDİLEN SATIŞ DEĞERİ	: 19.500.000 TL (KDV Hariçtir)
TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERİ	: 138.850 TL/Ay
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce 17.01.2012 tarih ve 2012-400-111 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. Km. Çeçen Sokak Acıbadem/Üsküdar/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul ili, Amavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada, 8 numaralı parsel üzerinde yer alan "B.A.K. İKİ KATLI FABRİKA BİNASI" vasıflı taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada, 8 parsel numaralı "B.A.K. İKİ KATLI FABRİKA BİNASI"dır. Gayrimenkule ait ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ARNAVUTKÖY
MAHALLESİ / KÖYÜ	:	ÖMERLİ
SOKAĞI	:	-
MERKEZİ	:	MALTEPE
PAFTA NO	:	F21D13B4D
ADA NO	:	113
PARSEL NO	:	8
YUZÖLÇÜMÜ	:	10.187,00 m ²
NİTELİĞİ	:	B.A.K. İKİ KATLI FABRİKA BİNASI
CİLT/SAHİFE NO	:	12/1165
YEVMIYE NO	:	10669
TAPU TARİHİ	:	13.07.2012
HİSSE ORANI	:	1/1 (TAM)
MALİK	:	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Arnavutköy Tapu Müdürlüğü'nün 20.11.2013 tarihli TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. (Resmi takyidat yazısı ekte'dir.)

Şerh:

- 15.11.2000 tarih 6131 yevmiye ile 99 Yıllığı 1-TL'den 99 yıllığına Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi bulunmaktadır.

Beyan:

- 06.11.2007 tarih 9654 yevmiye ile 13.571.117,2 bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (Yıldız Holding A.Ş. Başlama Tarihi: 26.09.2007 - Süre:5 Yıl)
- 12.03.2008 tarih 2586 yevmiye ile Finansal Kiralama Sözleşmesi: Beyoğlu 3.Noterliği'nin 21.02.2008 tarih 6292 sayılı noter sözleşmesi (Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Başlama tarihi:10.03.2008 – Bitiş Tarihi:09.03.2012 – Süre:4 Yıl)
- 28.05.2013 tarih 10481 yevmiye ile "İmar Düzenlemesine" alınmıştır.

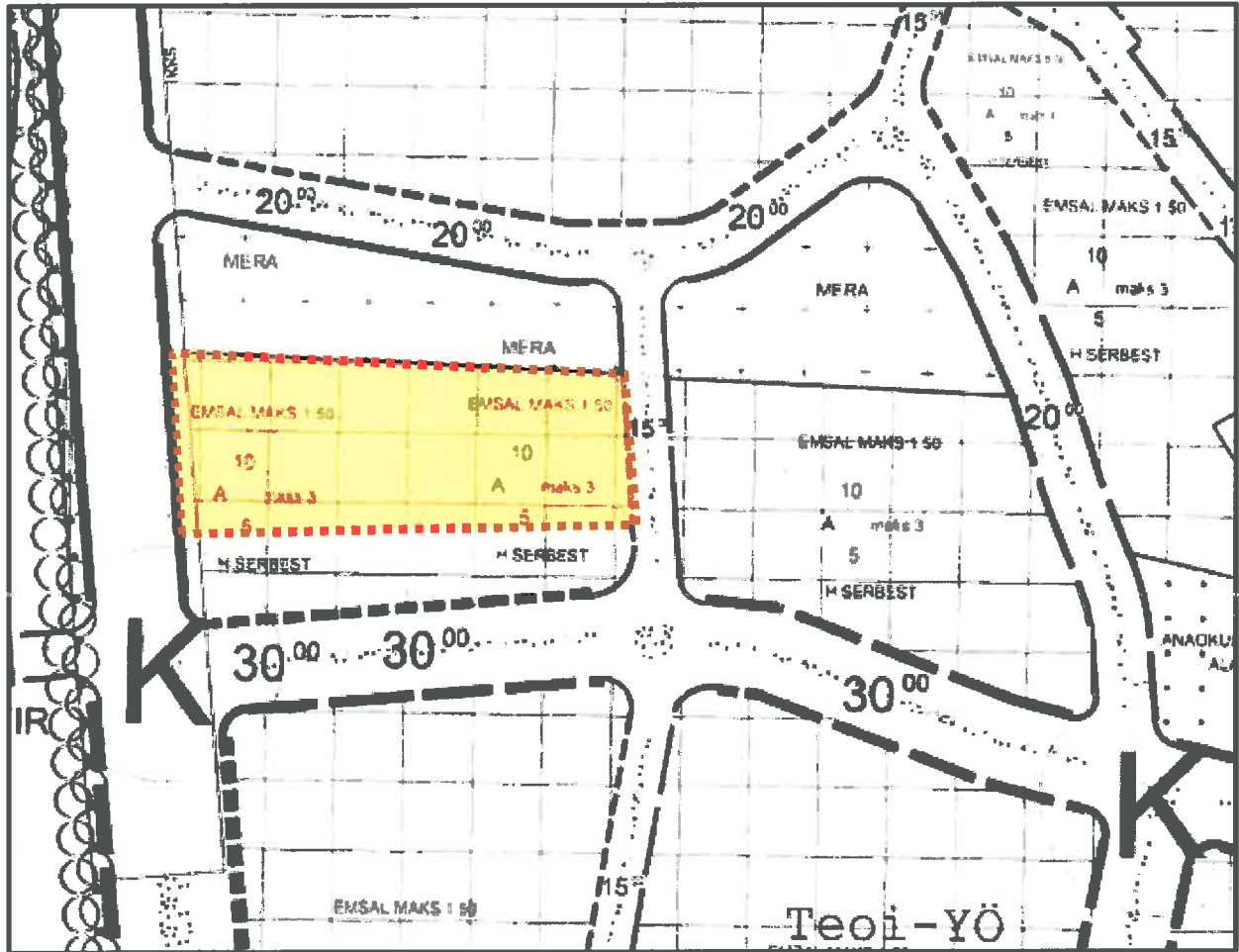
3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Arnavutköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada 8 parsel numaralı numaralı gayrimenkule ilişkin son 3 yıllık dönemde aşağıda belirtilen malik değişiklikleri gerçekleşmiştir.

- 113 ada, 8 parsel, 26.06.2003 tarih 2871 yevmiye ile Asya Finans Kurumu A.Ş. adına kayıtlıken,
- 27.07.2007 tarih 6548 yevmiye ile Sürat Kargo Lojistik ve Dağıtım Hizmetleri A.Ş. adına satış gerçekleşmiş ve daha sonra,
- 01.08.2007 tarih 6653 yevmiye ile FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. adına satışı gerçekleşmiş olup
- 13.07.2012 tarih 10669 yevmiye ile Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden kayıt edildiği görülmüştür.

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için 20.11.2013 tarihinde Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve edinilen bilgilere göre, 08.05.2011 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy 2.Etap Sanayi Bölgesi İmar Planı'nda, TAKS:0.60, KAKS:1.50, H: Serbest, maksimum 3 kat yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı'nda" kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Parsel üzerinden demiryolu hattı geçmektedir. (Uygulama sırasında DDY'ından görüş alınması gerekmektedir.)



-İmar Planı-

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Değerleme konusu taşınmaz için 20.11.2013 tarihinde Arnavutköy İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde aşağıda yer alan bilgilere ulaşılmıştır;

- Taşınmazın, 10.06.2003 tarih 13/16 no ile onaylı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- Taşınmazın, 11.09.1998 tarih 992 no ile onaylı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Taşınmazın, 11.09.1998 tarih ile onaylı "Mimari Projesi" görülmüştür.
- Değerleme konusu taşınmaz Yapı Denetim Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 2001 yılından önce inşa edildiğinden 4708 sayılı Yapı Denetimi hakkında kanun kapsamında değildir.

3.6. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme işlemine konu olan, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada 8 parsel'de kayıtlı taşınmaz için 20.11.2013 tarihinde Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve edinilen bilgilere göre, 17.04.2007 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0.50, KAKS:1.00, HMAX: Serbest, yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı'nda" kalmaktayken söz konusu plan İstanbul 9.İdare Mahkemesi tarafından 21.10.2010 tarih ve 2010/1393 sayılı karar no ile iptal edilmiştir.

Daha sonra bölge için 08.05.2011 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2.Etap Uygulama İmar Planı yapılmış olup söz konusu parsel bu plan kapsamında TAKS:0.60, EMSALmax:1.50, Hmax:(3 kat yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı'nda" kalmakta olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme konusu 113 ada 8 parsel; 2.500 m² alanlı 3 nolu parsel ile 2.594 m² alanlı 6 nolu parselin 24.05.1995 tarih 164 sayılı encümen kararı ile tevhit edilmiş olup 5.094 m² alanlı 7 nolu parsel oluşmuştur. 5.094 m² alanlı 7 parsel, 2.593 m² alanlı 1 parsel ile 2.500 m² yüz ölçüme sahip 2 parsel 28.02.1996 tarih 70 sayılı encümen kararı ile tevhit edilerek, değerlendirme işlemine konu olan 10.187 m² alanlı 113 ada 8 parsel oluşmuştur.

3.7. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

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

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından da engel oluşturacak herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul İl'nin Avrupa Yakası'nda yer alan Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Taşınmaz; Arnavutköy İlçesi'ne bağlı olmakla beraber Esenyurt ve Büyükçekmece'ye yakın konumlanmış olup Hadımköy bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bağlantı yolları ve ana arterlere yakın konumda yer alan taşınmaz ulaşım ilişkileri açısından avantajlı durumdadır. Söz konusu taşınmaza, Hadımköy yolu üzerinde geçen toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın yer aldığı bölgede genel olarak 2 ve 3 katlı depolama, lojistik amaçlı kullanılan yapılar ile fabrikalar bulunmaktadır. Kamusal hizmetlerden tam olarak yararlanmakta olup gözle görülen bir alt yapı sorunu bulunmamaktadır. Sosyo ekonomik olarak orta gelir seviyesine sahip ailelerin ikamet ettiği yerleşim bölgesidir. Taşınmazın yakın çevresinde, D-100 Karayolu, Tem, İstanbul Hadımköy Yolu, Haraççı Hadımköy Yolu, Aras Kargo ve Rüzgar Türbünleri önemli nirengi noktalarıdır.



Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Mesafeler	*Uzaklıklar (km)
TEM Otoyolu	4.1
D100 Karayolu	12.0
Boğaziçi Köprüsü	35.0
FSM Köprüsü	36.0
Atatürk Havalimanı	23.0
Sabiha Gökçen Havalimanı	62.0

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

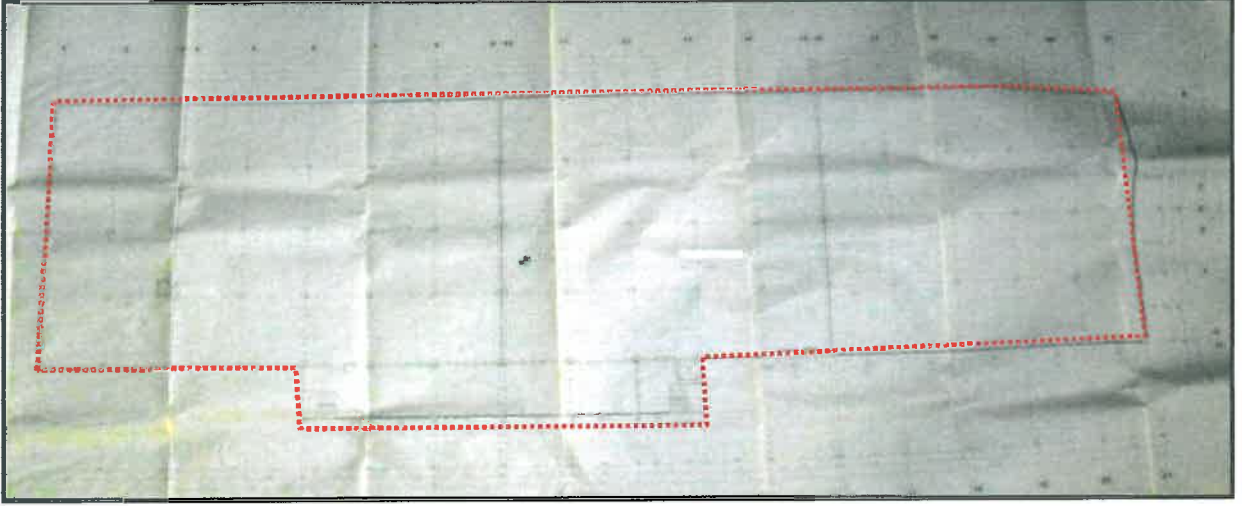
Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeyle Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu "B.A.K. İki Katlı Fabrika Binası" nitelikli gayrimenkul, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada 8 parsel ve üzerinde yer almakta bulunan 147 kapı numaralı Fabrika Binası'dır. Söz konusu yapının yer aldığı parsel geometrik olarak bozuk dikdörtgen şeklinde, 10.187 m² yüzölçüme sahiptir. Parsel üzerinde, 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kattan oluşmakta olan toplam 4 katlı fabrika binası bulunmaktadır. Değerleme konusu taşımazın girişi cephesi olduğu Hadımköy İstanbul Yolu üzerinden zemin kattan sağlanmaktadır. Dış cephesi, dış cephe boyası ile kaplanmıştır.

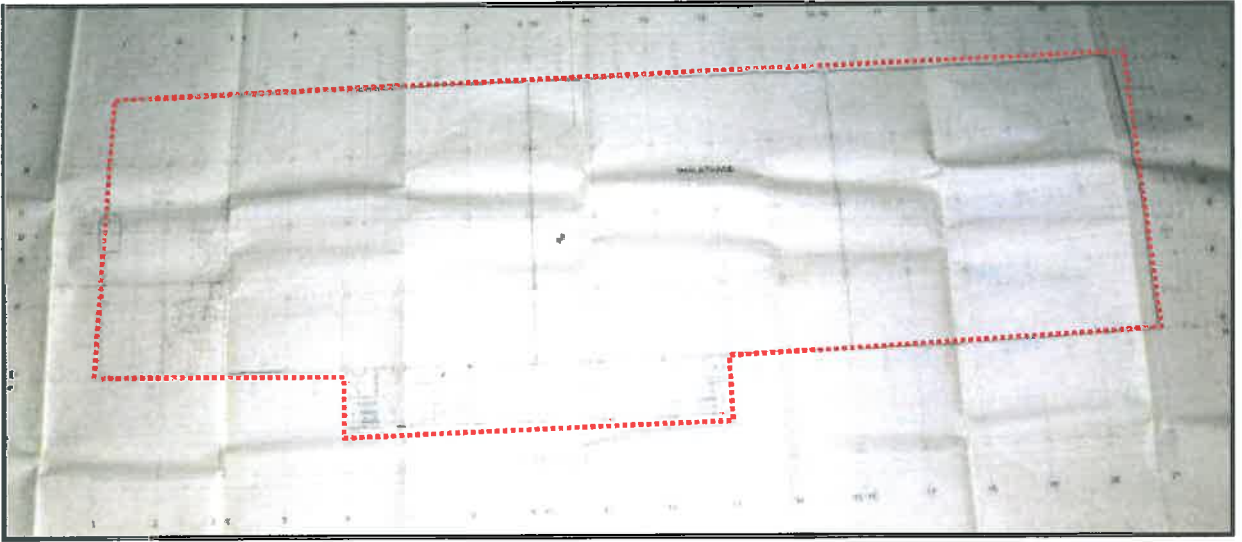


-Fabrika Binası-

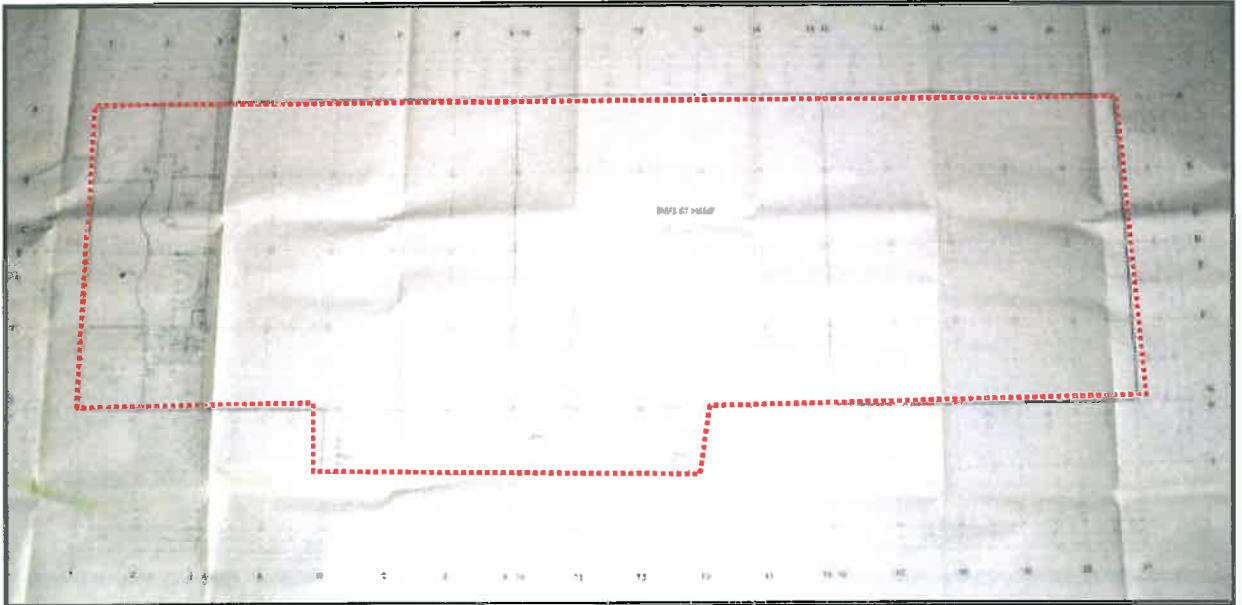
Değerleme işlemine konu olan 113 ada 8 parsel üzerinde yer alan yapının, Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde görülen 11.09.1998 tarih ile onaylı mimari projesinde yapılan incelemelere göre, 2.Bodrum Katta; otopark, 2 depo, sığınak, kazan dairesi, 3 ofis, lavabo-wc hacimleri yer almaktadır. Arka cepheden 2.bodrum kata giriş sağlanabilmektedir.



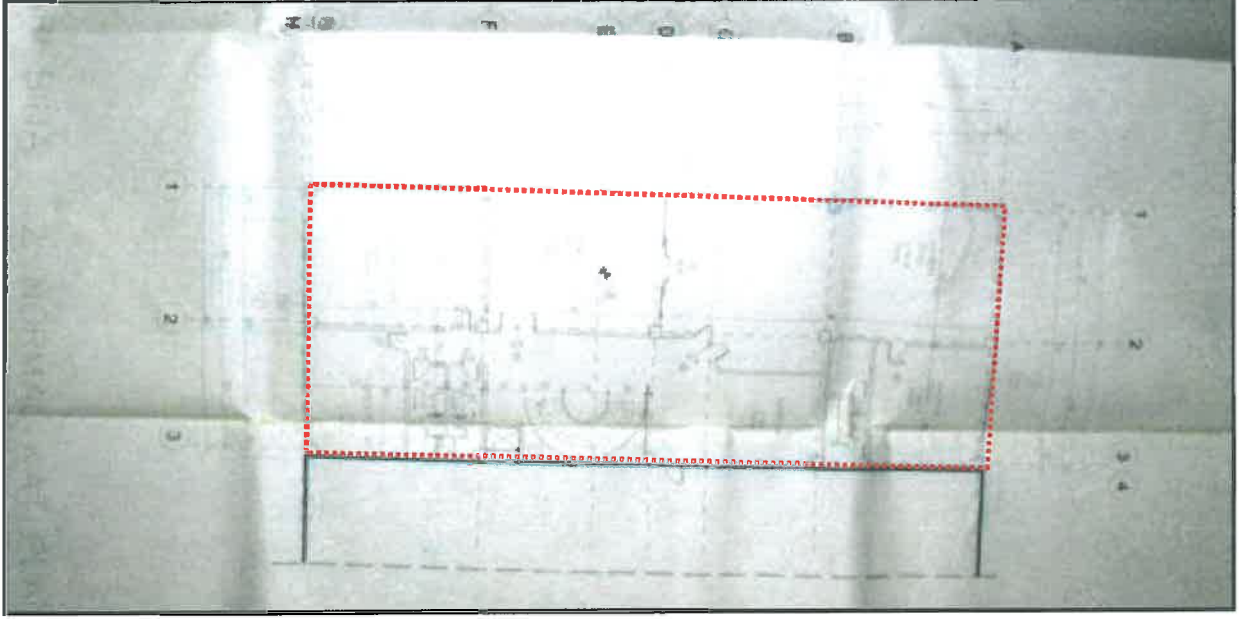
1. Bodrum Katta; otopark, 3 adet ofis, hacimleri yer almakta olup yan cepheden 1. bodrum kata giriş sağlanabilmektedir.



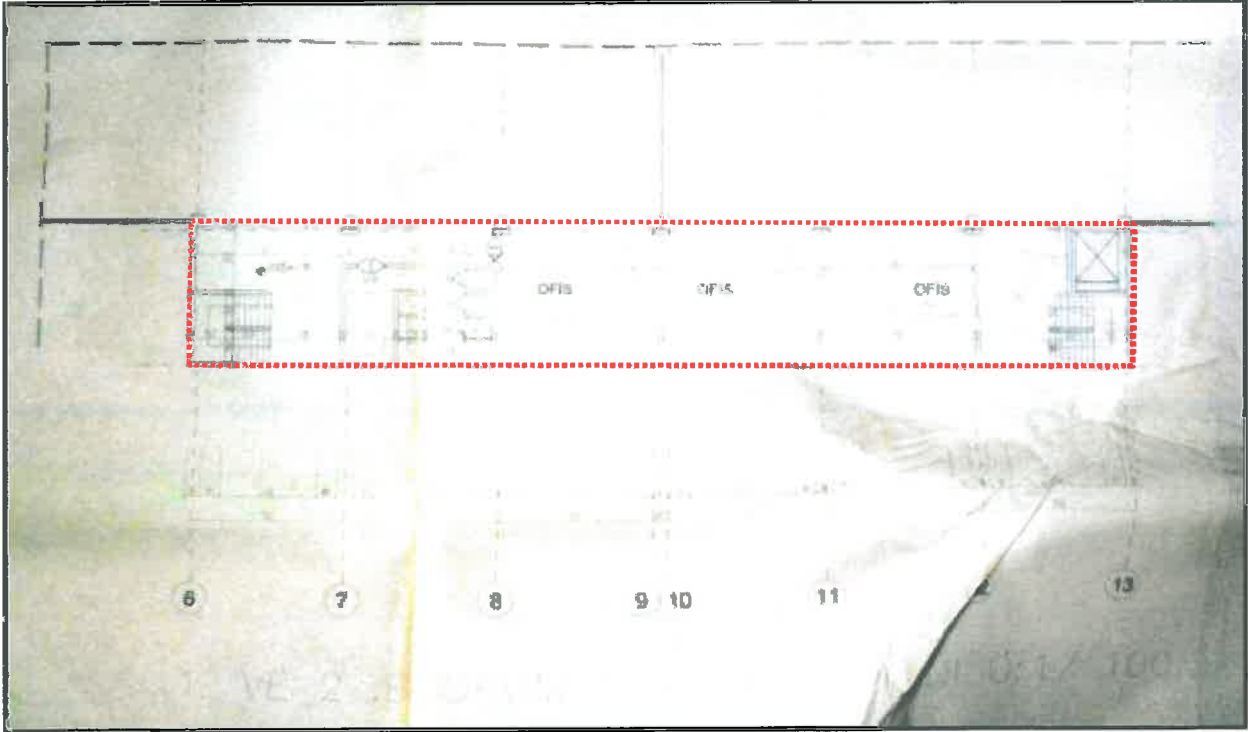
Zemin Katta; imalathane, showroom, güvenlik odası, lavabo-wcv'ler, giyinme ve soyunma odaları yer almaktadır.



Asma katta ofis hacimleri bulunmaktadır. Zemin kat girişi ise cephesi olduğu İstanbul Hadımköy Yolu üzerinden sağlanmaktadır.



1.Normal Katta; imalathane, depo ve ofis hacimleri yer almaktadır.



Ara katlar ve asma katlarda ofis hacimleri, lavabo-wc ve giyinme-soyunma odaları yer almaktadır. Ana gayrimenkul **mimari projesine göre toplam 19.836 m²** kullanım alanına sahiptir.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde, ana yapının iki ayrı bölüm olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür. 1.Bölüm; Hadımköy İstanbul Yolu'na cepheli olup İdari Bina olarak kullanılmaktadır. 2.Bölüm; ana gayrimenkulün arka cephesine doğru uzanan kısım olan ve idari bölümden sonra ayrılan, depolama ve lojistik amaçlı kullanılan bölümlerinden oluşmaktadır.

Taşınmazın yerinde yapılan detay incelemeler sonucunda, arka cephede bahçe kısmı üzeri çelik konstrüksiyonlar ile kapatılmış ve depo, yük boşaltma, tır giriş/çıkışı, yükleme alanı olarak kullanıldığı görülmüştür. Arka bahçede kullanılan alan yaklaşık olarak 800 m²'dir. Ana yapının idari kısmında yapılan incelemelerde, çatı arasının kullanıma açıldığı ve 1.750 m² alanın arşiv-depo olarak kullanıldığı görülmüştür. Ana gayrimenkul hali hazırda, Özgür Lojistik Merkezi tarafından kullanılmaktadır.

- Ana yapı içerisinde, ofis, hol, koridor zeminleri ve ıslak hacimler seramik mamül ile kaplanmıştır.
- Depolama alanlarında zeminler pvc esaslı yer kaplamasına sahiptir.
- İdari bölümde, ofisler birbirlerinden alçıpan duvarlar ile ayrılmıştır.
- İdari bölümde aydınlatma spot ışıklar ile sağlanmaktadır.
- Depolama bölümlerinde aydınlatma asma forasanlar ile sağlanmaktadır.
- Merdivenler granit mermer ile kaplanmış olup korkuluklar alüminyum küpeşte olarak adlandırılan mamülden imal edilmiştir.
- İç hacimlerde, klimalar ve havalandırma bacaları yer almaktadır.
- Dış ve iç boyalar normal işyeri tipi boyası kaplanmıştır.
- Fabrikada, özel güvenlik ve açık otopark yer almaktadır.
- Otoparkının ve bahçeye giriş sahanlığının zemini karo kilit taş döşemelidir.
- Ana gayrimenkulün sınırları beton duvar üzeri demir doğrama parmaklıklarla çevrilmek suretiyle belirlenmiştir.
- Giriş kapısı elektronik, sürgülü kapıdır.

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri:

Yapı Cinsi	:	B.A.K.
Yapı Sınıfı	:	III/B
Yapı Nizamı	:	Ayrık/Blok
Yapı Yaşı	:	15 (Yapı Ruhsatına Göre)
Kat Adeti	:	4 (2 Bodrum Kat+Zemin Kat+1 Normal Kat)
Kullanım Alanı (m²)	:	19.836
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Doğalgaz	:	-
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Tesisat	:	Mevcut

Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri:

Zemin Döşemeleri	:	Seramik ve Marley
Duvar	:	Plasik Boya ve Normal Boya
Tavan	:	Alçıpan
Çatı	:	Çelik Konstrüksiyon
Malzeme Durumu	:	İyi
Tesisat Durumu	:	İyi
Alt Yapı Durumu	:	İyi

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903 115 kişi artış göstermiş olup, erkek nüfusun oranı %50,2 (37 956 168 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (37 671 216 kişi) olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, 2012 yılında % 12 olarak açıklanmış olup, 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı % 77,3 İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak açıklanmıştır. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,7 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. İstanbul ilini %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana takip etmektedir.

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

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olarak gerçekleşti. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2012 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2010 yılında toparlanmaya başlayan küresel mali piyasalar 2012 itibarıyla, kısa vadeli risklerin azalmasıyla birlikte görece bir iyileşmenin görüldüğü bir döneme girmiştir. Bununla birlikte, orta vadede, düşük büyüme, yüksek işsizlik ve kamu ihalesi kırılganlıkları gibi küresel riskler devam etmektedir.

ABD ve AB'de alınan tedbirler, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren finansal piyasa koşullarında iyileşmeye yardımcı olurken, gelişmekte olan ekonomilerin güçlü ekonomik aktivitelerini sürdürmeleri, küresel ekonomik aktivitenin önceki duruma göre bir toparlanma arz etmesini sağlamıştır. Bu çerçevede gelişmiş ekonomilerdeki temel kırılganlıklar ve bu alanlara yönelik yapısal tedbir gereksinimleri halen geçerliliğini korumaktadır. Parasal genişleme ve finansal piyasalar üzerindeki baskıların azalmasıyla

birlikte, sınır ötesi bankacılık faaliyetleri artmıştır. Bu kapsamda, ABD ve AB kaynaklı parasal genişlemenin, küresel sermaye hareketleri üzerindeki kısa ve orta vadeli etkilerinin izlenmesi ve gelişmekte olan ekonomilerin şu ana kadar başarıyla yürüttükleri makro finansal çerçevenin orta vadeli bir bakışla sürdürülmesi gerekmektedir (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı, 2012).

Ekim 2013'de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisi için büyüme beklentilerinin düşürüldüğü, IMF, 2013 küresel büyüme beklentisinin 0.3 puan azaltıp %2.9'a gerilediği açıklanmıştır. IMF'nin raporunda küresel büyüme beklentisinin 2014 yılında %3,62'ye çekilmesinde gelişmiş ülkelerdeki büyüme beklentisinin sabit öngörülmesi ve gelişen ülkelerdeki büyüme beklentisinin azalması yönündeki öngörüler etkili olmuştur.

Tablo 1 : IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

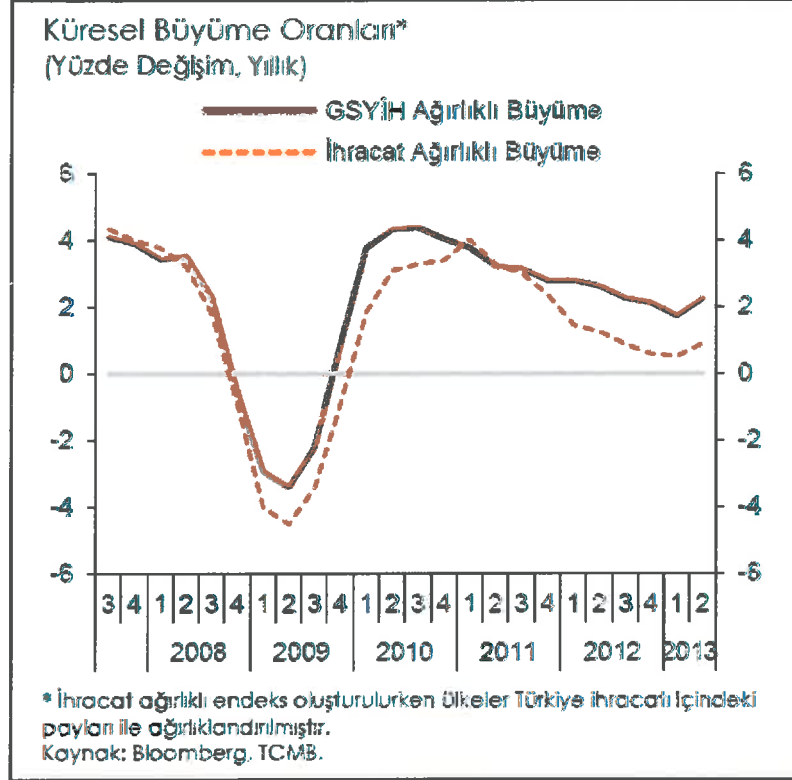
	2011	2012	2013 (*)	2014 (*)
Dünya	3,9	3,2	2,9	3,6
Gelişmiş Ülkeler	1,7	1,5	1,2	2,0
A.B.D.	1,8	2,8	1,6	2,6
Euro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,4	1,0
Almanya	3,4	0,9	0,5	1,4
Fransa	2,0	0,0	0,2	1,0
İtalya	0,4	-2,4	-1,8	0,7
İspanya	0,1	-1,6	-1,3	0,2
Japonya	-0,6	2,0	2,0	1,2
İngiltere	1,1	0,2	1,4	1,9
Kanada	2,5	1,7	1,6	2,2
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,2	1,9	2,3	3,1
Gelişmekte Olan Ülkeler	6,2	4,9	4,5	5,1
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,3	2,7
BDT	4,8	3,4	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	1,5	3,0
Gelişen Asya	7,8	6,4	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	2,5	2,5
Meksika	4,0	3,6	1,2	3,0
Ortadoğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	2,1	3,8
Türkiye	8,8	1,2	3,0	4,0

Kaynak :Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2013)

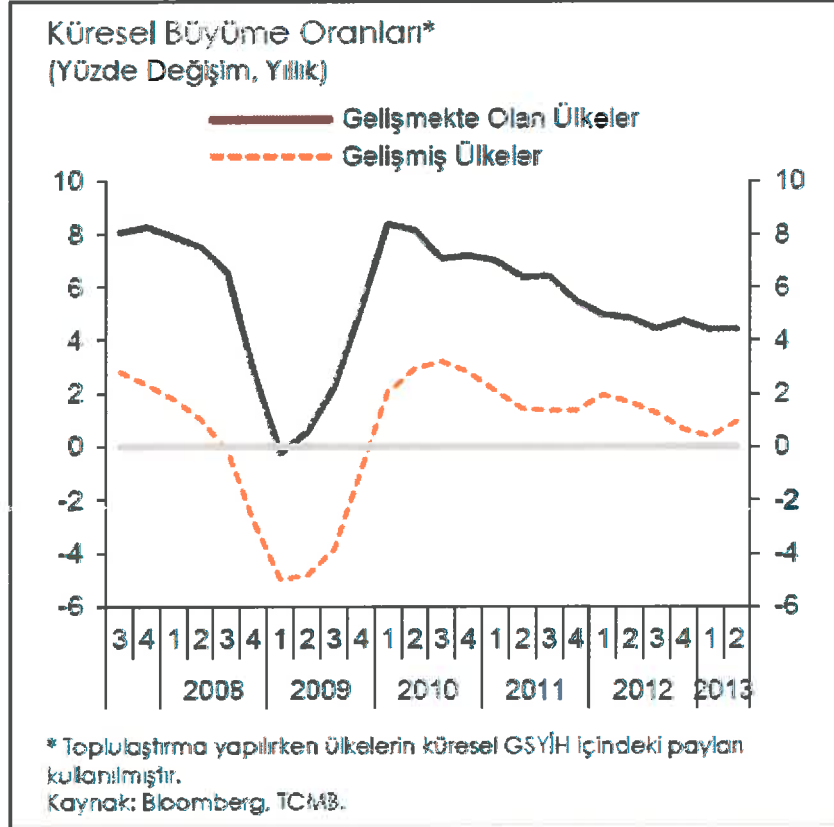
5.2.2.Küresel Büyüme Oranları

Küresel iktisadi faaliyet 2013 yılının ikinci çeyreğinde, sınırlı da olsa yukarı yönlü bir seyir izlemiştir (Grafik 1). Bu gelişimde, gelişmiş ülkelerde yaşanan olumlu büyüme performansının etkili olduğu söylenebilir. Bu dönemde ABD, Japonya ve İngiltere gelişmiş ülkeler büyümesine pozitif katkı yaparken, Euro Bölgesi'nde yaşanan resesyonun¹ hız kaybettiği görülmektedir. Buna karşın, gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı söz konusu dönemde gerilemiştir (Grafik 2) (TCMB, Enflasyon Raporu, 2013).

¹ Resesyon: Ekonomik büyümenin belirli bir süre negatif ya da yavaş olmasıdır. Ekonomide atıl kapasitenin olması ya da ekonominin uzun vadeli büyüme oranından daha düşük bir oranda büyümesi olarak da tanımlanabilmektedir.

Grafik 1 : Türkiye'de Küresel Büyüme Oranları

Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Enflasyon Raporu, 2013

Grafik 2: Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Küresel Büyüme Oranları

Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Enflasyon Raporu, 2013

2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmininde bulunmuştur. Ancak Türkiye ekonomisi 2013'ün ilk çeyreğinde %2,9, ikinci çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür.

Tablo 2: Bazı Ülke- Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)								
		Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2013	3,8	-0,4	1,6	2,5	1,5	3,8	7,6
	2014	3,5	1,0	2,6	2,5	3,0	5,1	7,3
OECD	2013	3,6	-0,4	1,7	2,5	1,5	3,0	7,7
	2014	3,8	1,0	2,9	2,2	2,3	4,7	8,2
DB	2013	3,6	-0,6	2,0	2,9	2,3	5,7	7,7
	2014	4,5	0,9	2,8	4,0	3,5	6,5	8,0
BM	2013	3,4	-0,4	1,9	3,0	2,9	5,5	7,8
	2014	3,8	1,1	2,6	4,2	3,5	6,1	7,7

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Görünüm Sunum, Kasım 2013 (IMF,OECD,DB,BM)

5.2.3. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliği'ne üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013).

Türkiye Orta ve Doğu Avrupa'nın en büyük ekonomisi, Avrupa'nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000'li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5'e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin'in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

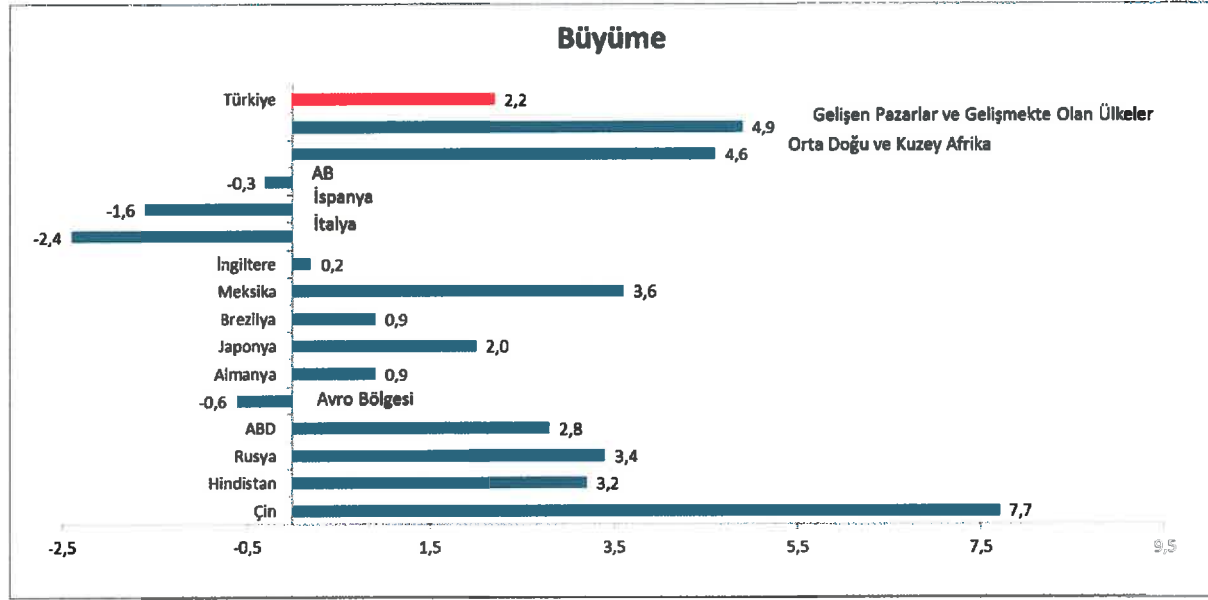
2013 birinci çeyrek boyunca, Türkiye ekonomisi canlanma göstererek, %3'lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. Benzer bir başarı grafiği Türkiye'nin en büyük şehri İstanbul için de söz konusudur. İngiliz Brookings Enstitüsü tarafından hazırlanan Küresel Metropol İzleme Raporu'nda (Global Metro-

Monitor), küresel kriz sonrası dünyanın 150 önemli metropolü ekonomik olarak incelenmiş ve kriz sonrası en hızlı toparlanmayı sağlayan şehirler arasında İstanbul; Amerikalı, Avrupalı ve Çinli rakiplerini geride bırakarak ilk sırada yerini almıştır.

5.2.4. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuştur. 2012 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler itibariyle GSYH Gelişme oranları Grafik 3’te verilmiştir.

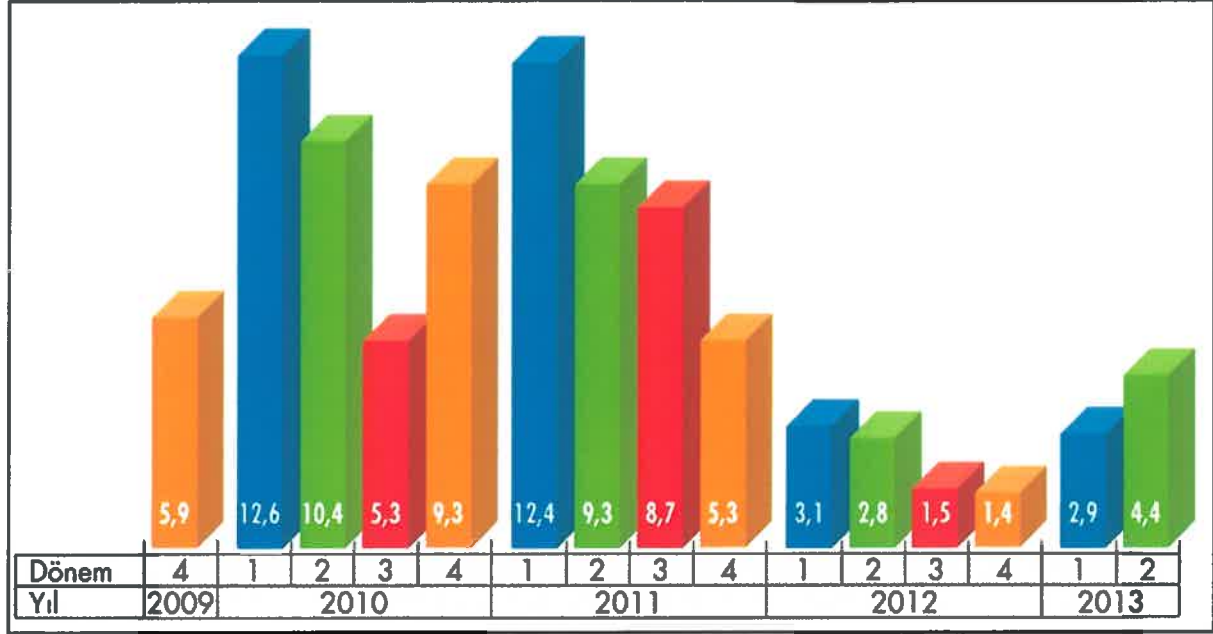
Grafik 3: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2012)



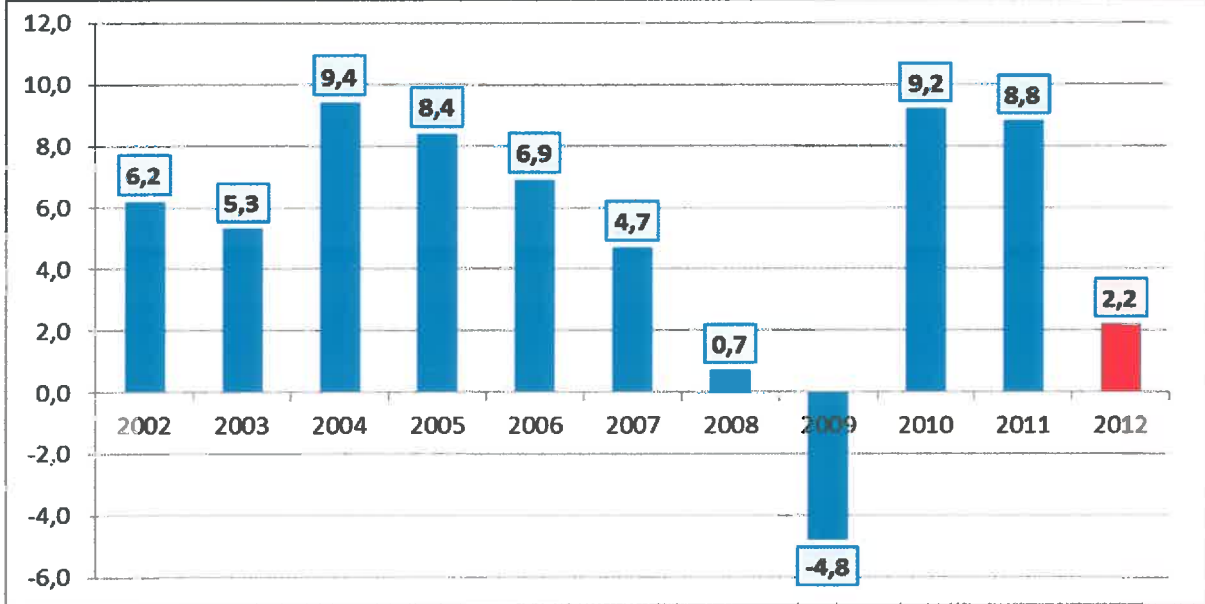
Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2012)

Aşağıdaki grafikte (Grafik 4) görüldüğü üzere Türkiye ekonomisi bir büyüme eğilimi göstermektedir.

2013 yılının ikinci çeyreği itibariyle GSYH reel olarak % 4,4 büyürken, ekonominin büyüklüğü de reel olarak 30,1 milyar liraya çıkmıştır ekonomik büyüklük cari fiyatlarla 385,1 milyar lira, dolar olarak da 209,7 milyar dolara ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde ekonomik performansı olumlu etkileyen sektörler %5,4 reel büyüme ile tarım, %7,6 ile inşaat, %8,5 ile bankacılık (mali aracı kuruluşlar), %5 ile ticaret olarak karşımıza çıkmaktadır (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2013).

Grafik 4: Türkiye’de Ekonomik Büyüme Oranları (2009-2013)**Kaynak: TÜİK**

2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF’in %7,5’lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde %2,9 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4 büyüme kaydetmiştir (Grafik 5).

Grafik 5 : Türkiye’de Yıllara Göre Büyüme Oranları**Kaynak: TÜİK**

5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Dünya gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (sub-prime mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir. PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2008 ve 2009 yılı sonuçları da Türk gayrimenkul sektörüne olan yerli ve yabancı ilgisinin en çarpıcı ve açık göstergesidir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında %50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Global Property Guide'nin 2012 yılı konut fiyatları araştırması dünyada gayrimenkul piyasasının güçlenmeye başladığını ortaya koymaktadır. Araştırma kapsamında değerlendirmeye alınan 41 pazarın 24'ünde 2011 yılında konut fiyatları yükselmiştir. Bunların arasında Türkiye de bulunmaktadır. Araştırmada 21 konut pazarı önceki yıla göre artış hızı açısından daha iyi performans sergilerken, 20 konut pazarında iyileşme hızının yavaşladığı dikkat çekmektedir. Dünya genelinde hemen her bölgeden canlanma olan sektörde özellikle ABD ve Ortadoğu yukarı yönlü eğilimin en çok hissedildiği pazarlar olmuştur.²

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren Emerging Trends in Real Estate Europe 2013 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2013) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 27 şehir arasında 4. sırada yer almaktadır. Bu ilk beş sırada yer alan diğer şehirler 'güvenli limanlar' olarak yatırımcıyı çekerken, İstanbul, gelişme senaryolarına ev sahipliği yaparak popüler bir 'liman' olmayı 2013 yılında da sürdürmektedir. Rapora göre; Avrupa'nın ticari gayrimenkul sektörü Alman şehirlerinin hakimiyetindedir. Yatırımcılar bu şehirlerden her birinin güçlü yerel mikro-ekonomik ortamından ve esnek emlak piyasası koşullarından cesaret almaktadır. Raporda, gayrimenkul şirketlerinin geçtiğimiz beş yılda faaliyetlerini yeniden yapılandırmasından ve zorlayıcı ekonomik ve emlak piyasası koşullarından yararlanmak için yeni stratejiler kullanmaya başlamalarından kaynaklandığı belirtiliyor.

5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

² Gayrimenkul sektöründe 2012 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 1.19, Avustralya'da,% 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2013 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

5.4.1.İSTANBUL İLİ



Coğrafi Konum:

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 27.05.2010 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 12.782.960 kişi olarak belirlenmiştir. Ülkemizde nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondular mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetimsel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir.

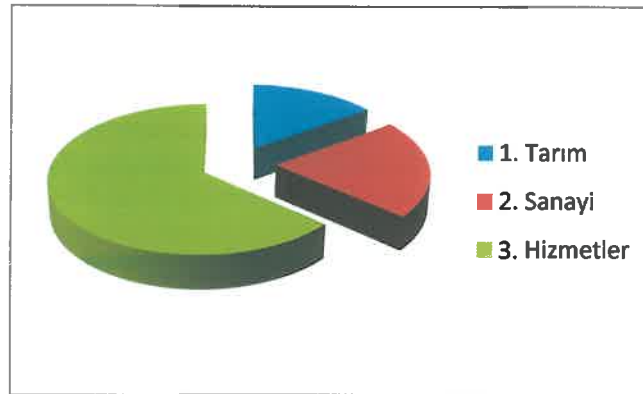
İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer almaktadır.

Bu değişiklikle İstanbul'da Eminönü İlçesinin tüzel kişiliğine son verilerek Fatih ilçesinin sınırlarına katılmış ve ilk kademe belediyelerinden 37 sinin tüzel kişiliği sona erdirilerek 8 ilçe belediyesi oluşturulmuştur. Böylece İstanbul'un ilçe sayısı 39 olurken ilk kademe belediyeleri kaldırılmıştır.

Ekonomik Yapı:

İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet dönemi ile yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti olma işlevini sürdürmektedir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir. Türkiye İstatistik Enstitüsü verilerine göre, üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı birinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %14,2'lik artışla 329.020 Milyon TL olmuştur. TCMB'nin Temmuz 2012 beklenti anketinde cari yıl sonu yıllık GSYH büyüme beklentisi Haziran 2012 1.döneminde ortalama 3.7, 2. döneminde ortalama 3.6 olup, Temmuz ayı 1. Döneminde ortalama 3.6'dır.

2012 yılının birinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %3,2'lik artışla 27.089 Milyon TL olmuştur. TCMB verilerine göre 2011'in son çeyreğinde GSMH'nin 199.032.490'ı Hizmetler sektöründen sağlanırken, hizmetler sektörünün yaklaşık %17'si (33.059.161) konut sahipliği, %6'sı (11.922.241) gayrimenkul kiralama ile oluşmaktadır.



Kalkınma Bakanlığı verilerine göre 2011 yılında 466.245 milyon TL olan toplam gelirin, 2012-2014 döneminde 524.504 milyon TL olması ve 2011'de 12.398 milyon TL olan borçlanma gereğinin, 2012-2014 dönemi için 11.891 milyon TL'ye gerilemesi beklenmektedir. Vergiler, sosyal fonlar ve özelleştirme gelirlerinde yaşanması beklenen artış ile 2008 yılı toplam gelirin 2012-2014 döneminde %67 oranında artması beklenmektedir.

İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır.

Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır. TÜİK verilerine göre belediyelerce verilen inşaat ruhsatnamelerine göre yıllar bazında Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret Binaları adetleri 2008 yılından bu yana artış göstermektedir. 2009 yılında 5.665 adet inşa edilen ticaret binaları sayısı 2011'de 7.066'ya yükselmiştir.

Yıl	Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret
2008	5.702
2009	5.665
2010	7.066

2011'in ilk üç döneminde 3.538 adet inşa edilen ticaret binalarının %81'i (2.887 adet) özel, %17'si (589 adet) kamu ve %1 'i (62 adet) yapı kooperatifine ait yapılarıdır. Bu verilere dayanarak TÜİK inşaat sektörü verileri incelendiğinde 2012 yılı birinci döneminde Bina İnşaatı Sektörü Üretim Endeksi'nin % 4,7 artarak 98,2'den 102,8'e yükseldiği, Bina Dışı İnşaat Sektörü Üretim Endeksi'nin ise % 0,3 azalarak 131,7'den 131,3'e düştüğü gözlemlenmiştir. Türkiye'de İstanbul'da finans ve hizmetler sektörünün kullanımında olan yapıların yoğun olduğu ve mevcut projelerin varlığı göz önüne alındığında, ticari binaların İstanbul'da yoğunlaştığı görülmektedir.

5.4.2. ARNAVUTKÖY İLÇESİ

COĞRAFİ YAPISI



Arnavutköy İlçesi, İstanbul'un Avrupa Yakasında yer almaktadır. İlçe, doğuda Eyüp, güneyde Başakşehir, Esenyurt ve Büyükçekmece, batıda Çatalca ve kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. İlçenin yüzey şekilleri, dalgalı düzlükler, küçük tepeler, vadiler, göller, barajlar, göletler, maden ocakları, tarım alanları, yerleşim birimleri, ormanlık ve

makilik alanlardan oluşmaktadır. İlçe toprakları, kuzey ve doğu bölgelerinde tepelik ve dalgalı düzlükler, güney ve batı bölgelerinde ise hafif dalgalı düzlüklerden oluşmaktadır. İlçenin kuzey doğusunda Karadeniz'e kadar uzanan bölgede eski taş, kum ve maden ocaklarının oluşturduğu gölcükler yer almaktadır. Ayrıca, ilçe sınırları içinde 3 adet gölet vardır. Toplam 22 km. uzunluğa sahip Karadeniz kıyıları ise Karaburun köyü ve Terkos Gölü'nün kuzeyinde geniş kumsallar, diğer yerlerde ise kum ocakları, yarılar ve alçak tepelerden oluşmaktadır. Ormanlar, ilçenin güney doğusunda, kuzeyinde ve kuzey batısında yoğunlaşmaktadır. İlçe topraklarının yarısından fazlası (%52: 259,4 km²) ormanlık alan olarak görünmekte ise de, günümüzde bunun yaklaşık yarısı iyi korunmuş alanlardan oluşmaktadır. Geriye kalan kısmı ise ağırlıklı olarak makilik, bozuk orman veya orman vasfını yitirmiş alanlardır. Bu tür alanlar ise tarımsal amaçlı olarak kullanılmakta ya da yerleşim birimleri tarafından işgal edilmiş durumdadır. İlçedeki tarım alanları "mutlak" ve "marjinal" tarım alanları olarak iki kısımdan oluşmaktadır. İlçe topraklarının üçte birinden fazlası (%35: 176,4 km²) tarım alanıdır. Bu alanlar, ilçenin güneyinde, batısında ve orta kesimlerinde yoğunlaşmaktadır. Bu bölgeler hafif dalgalı düzlükler şeklindedir. Ayrıca, ormanlık alanlar arasında da yer yer tarımsal araziler bulunmaktadır.

TARİHÇE

Arnavutköy adı, Osmanlı arşivlerinde ve zamanın haritalarında 19. yüzyılın ortalarından itibaren geçmektedir. Adını, geçmişte burada yaşayan Arnavut asıllı birinden alan bölgenin nüfus yapısı, 1923 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında imzalanan Nüfus Mübadelesi Anlaşması sonrasında değişmiştir. Önceleri, çoğunlukla Rumların yaşadığı bölgeye, mübadele ile birlikte Yunanistan'ın Drama İli'ndeki Türkler yerleştirilmiştir.

Arnavutköy sınırları içindeki Hadımköy 1969, Arnavutköy 1987, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk 1994 yılında "belde" statüsünü kazanmıştır. Ancak, özellikle Arnavutköy, "belde" statüsünü kazandıktan sonra yoğun göç almaya başlamış ve diğer beldelerle fiziksel olarak birleşmiştir.

06 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile birlikte 8 farklı belediyeye bağlı 32 mahalle, Çatalca ve Gaziosmanpaşa ilçelerinin sınırları içinde bulunan 8 orman köyü ve Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı Şamiar Köyü'nün, Sazlıdere Baraj Gölü'nün kuzeyinde kalan kısmı, Arnavutköy Belediyesi adı altında birleştirilmiştir. Arnavutköy, 506,52 km² yüzölçümü ile İstanbul'un dördüncü büyük ilçesidir.

Arnavutköy İlçesi sınırları içinde bulunan yerleşim birimlerinin tarihi geçmişi yaklaşık bin yıl öncesine kadar uzanmaktadır. Arnavutköy sınırları içindeki bilinen en eski yerleşim birimi bugünkü Durusu (Terkos) semtidir. Durusu Gölü kenarına Bizans döneminde inşa edilen Trikos Kalesi, İstanbul'un ön savunma hatlarından birini oluşturmaktaydı. Zamanla Cenevizliler'in eline geçen kale, 1452 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethedilmiştir.

İlçe sınırları içinde bulunan İmrahor (Emir-i ahor) köyü de, Fatih döneminden itibaren Osmanlı Sarayı'na atların yetiştirildiği bir yerdir. Hadımköy de yine Fatih dönemi hadimağalarından "Hadim Baba"dan adını almaktadır. Hadim Baba tarafından bağışlanan arazi üzerine kurulan Hadımköy'e, ülkenin değişik yerlerinden getirilen Türkler yerleştirilmiştir.

Karaburun Köyü ise Cenevizler döneminden itibaren önemli bir yerleşim alanıdır. Kalesi, korunaklı limanı, denizden Terkos Gölü'ne geçebilme imkânının bulunması gibi sebepler dolayısıyla, uzun yıllar önemini korumuştur. Günümüzde bir balıkçı köyü olan Karaburun'da büyük bölümü yıkılmış Ceneviz Kalesi, 1850 yılında inşa edilmiş cami ve 1860 yılında inşa edilmiş deniz feneri bulunmaktadır.

İlçe sınırları içinde bulunan Haraççı, ismini eski Osmanlı vergi toplama sisteminden almakta olup, Osmanlı Devleti döneminde vergi mütezimlerinin ikamet ettikleri yerleşim birimidir. Eski adı İmberin veya Emberin olan Boğazköy hakkındaki en eski tarihi belge ise 1497 tarihli tapu tahrir defterleridir. Bu defterlerdeki bilgilere göre Boğazköy, küçük bir Rum köyüdür. 1553 tarihli tapu tahrir defterlerinde ise, buranın 2. Beyazıt'a ait vakıf arazisi olarak kayıtlı olduğu görülmektedir.

NÜFUS

Resmi Gazetede 22 Mart 2008 tarihinde yayınlanan İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile birlikte resmen ilçe olan Arnavutköy, Avrupa Yakası'nın yüzölçümü en

büyük ilçelerinden biri haline gelmiştir. Önceki nüfusu 60 bin olan Arnavutköy'ün ilçe olmasıyla birlikte 2012 de açıklanan adrese dayalı nüfus kayıt sayımına göre 198.230'dur. İstanbul'un 39 ilçesi arasında nüfus itibarıyla 31. sıradadır.

EKONOMİ

Arnavutköy İlçesi önemli sanayi tesislerinin bulunduğu bir yerleşim bölgesidir. Arnavutköy İlçesi sınırları içinde, Haziran 2009 itibarı ile, 40 farklı iş kolunda toplam 108 adet sanayi tesisi bulunmaktadır. Bunların 84 tanesi Hadımköy Bölgesi'nde, 24 tanesi ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu tesislerde toplam 7.497 kişi çalışmaktadır. Bunların 6.595'i Hadımköy Bölgesi'nde, 902'si ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu veriler, Hadımköy Bölgesi'nin, İlçe'nin sanayi bölgesi konumunda olduğunu göstermektedir. Hadımköy'ün, bu niteliğinin pekiştirilerek devam ettirilmesi, yerel kalkınma açısından başarılı sonuçların elde edilmesine yol açacaktır.

Hadımköy, demiryolu ve otoyol bağlantıları dolayısıyla, ulaşım açısından önemli avantajlara sahiptir ve ayrıca, Ambarlı Limanı'na da uzak değildir. Bunun yanı sıra, bölgenin önemli bir kısmında yapılaşma yasağı veya sınırlamalar da bulunmamaktadır.

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

Arnavutköy İlçesi, zengin tarım ve orman alanlarına sahiptir. Orman alanları ilçe topraklarının %52'sini (259,4 km²), tarım alanları ise %35'ini (176,4 km²) oluşturmaktadır.

İlçedeki mera alanlarının tespit edilmesi çalışmaları henüz tamamlanamamıştır. Taşoluk, Haraççı ve Bolluca bölgelerinde bulunan mera alanlarının büyük kısmı 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine aykırı olarak yapılan imar uygulaması sonucu vasıf değişikliğine uğramıştır. Bu alanlar hakkında tapu iptali davası için gerekli işlemler başlatılmıştır.

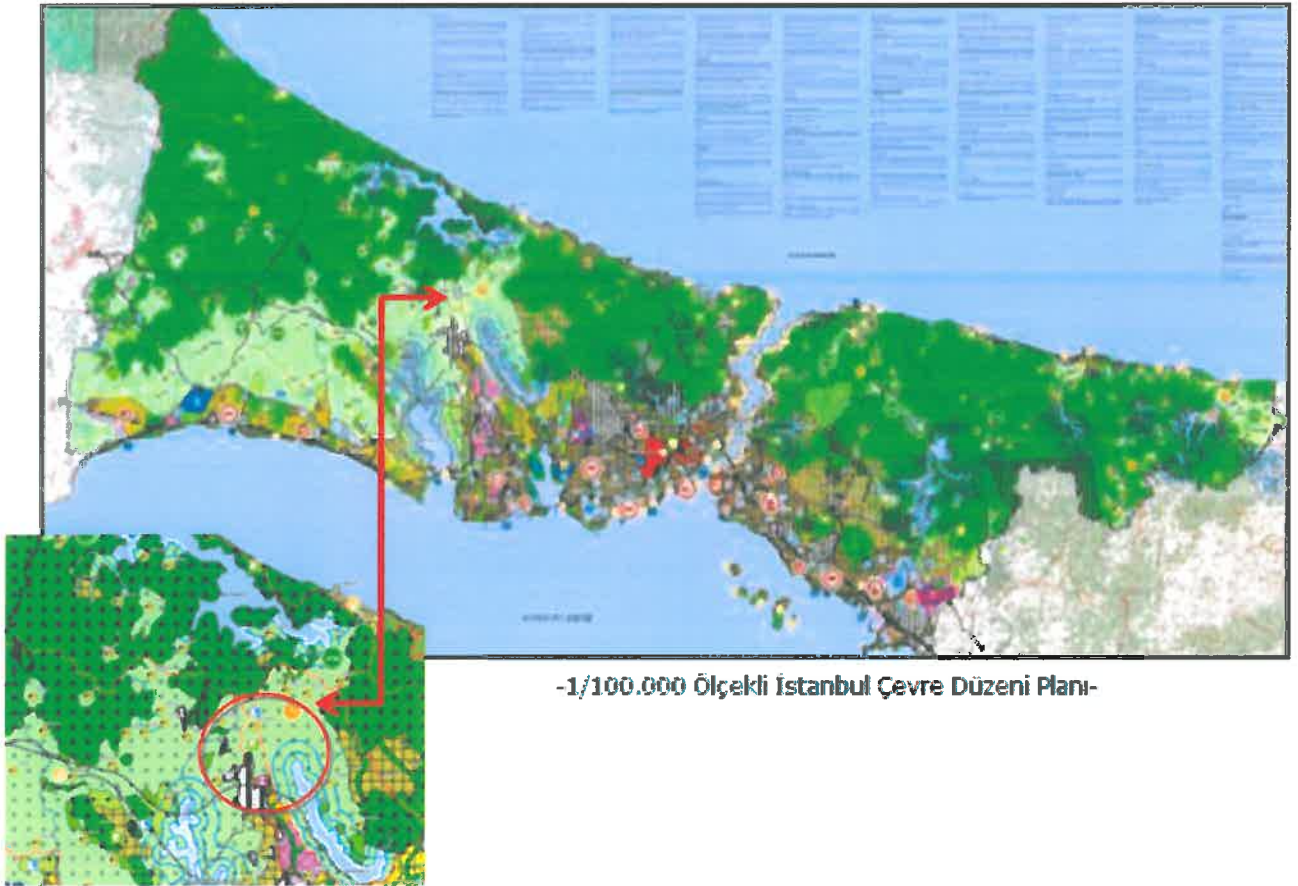
İlçedeki köylerin önemli geçim kaynaklarından birisi de hayvancılıktır. Genelde süt üretimine yönelik hayvancılık yapılmaktadır. Hayvancılık, büyük çiftliklerden ziyade küçük aile sürüleri şeklinde devam etmektedir.

hayvancılığın da bölgede yapılıyor olması göç olarak nüfusunun artmasında en önemli etkenler arasında gösterilmektedir. Bölgedeki nüfusun homojen olmayıp anadolunun çeşitli bölgelerinden gelen değişik kültürlere ve sosyal yapıya sahip ailelerin yerleşim gösterdiği bilinmektedir. Arnavutköy ilçesi sosyal ve ekonomik olarak genelde orta gelir seviyesine sahip ailelerin ikamet ettiği yerleşim birimidir. Hadımköy ve çevresinde her geçen yıl artan işletme sayısı bölgenin ekonomik olarak hayvancılık ve tarımdan sanayiye dönüşümünü hızlandırmaktadır.

MEVCUT FONKSİYONEL DAĞILIM

Arnavutköy İlçesi, alan itibarı ile İstanbul'un 4. büyük ilçesidir. Şehrin yoğun nüfuslu bölgelerinden uzak, diğer metropol ilçelere (Silivri, Çatalca ve Şile "metropol ilçe" niteliğini henüz tam olarak kazanmamıştır) oranla daha az nüfuslu, geniş ormanlık alanları, tarıma uygun verimli toprakları, gölleri, barajları, göletleri, uzun sahil şeridi ve büyük ölçüde korunmuş doğası ile bir çok avantaja sahiptir. İstanbul İl Çevre Düzeni Planı ile özel bir konum ve fonksiyon yüklenen İlçe, geleceğin İstanbul'unda özgün bir konum elde edebilecek potansiyele sahiptir. Bu potansiyelin etkili bir şekilde değerlendirilmesi için İlçe'nin çeşitli alanlarda sahip olduğu kapasitenin geliştirilmesi ve verimli bir şekilde kullanılması gereklidir. Bu bağlamda, kentsel gelişimin sürdürülebilir hale getirilmesi için gerekli olan aşamalar şöyle belirlenmiştir:

1. Mekânsal Gelişimi Gerçekleştirmek
2. Toplumsal Gelişime Katkı Sağlamak
3. Ekonomik Gelişi Desteklemek



-1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı-

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

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

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

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

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın, özellikle son yıllarda hızlı gelişmekte olan bölgede yer alması,
- Taşınmazın, ana ulaşım arterlerine yakın ve erişilebilirliğinin yüksek olması,
- İskanlı yapı olması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgede alternatif arsa ve arazilerin çokluğu.

❖ FIRSATLAR

- Taşınmazın yer aldığı bölgeye yapılan ulaşım yatırımları,
- Havalimanı projesi, 3.Köprü Projesi ve Kanal İstanbul projeleri bölgedeki arsa ve arazi değerleri üzerinde yapacağı olumlu beklentiler.

❖ TEHDİTLER

- Bölgede, ikinci el fabrika, depo işyerleri ile arsa ve arazilerin sayısının çokluğu.

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul mer'î imar planında sanayi alanı olarak düzenlenmiş olup tesis bu kapsamda projelendirilmiş olup halihazırda depolama tesisi olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle ayrıca en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; Emsal Karşılaştırma Analizi ve Maliyet Analizi Yöntemleri kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazın yer aldığı bölgede, taşınmaza emsal teşkil edeceği düşünülen, benzer niteliklere sahip satılmış ve ya pazarda yer alan arsa, arazi, fabrika ve depolar incelenmiştir.

7.3.1.1. Arsa Piyasası Analizi

1. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imara sahip, caddeye göre arka cephede ana yola yaklaşık 1 km uzaklıkta olduğu öğrenilen 5.300 m² arsa için 1.910.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Berkem Gayrimenkul: 0532 4045257 (~360-USD/m²)

2. Sahibinden alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imara sahip, caddeye göre arka cephede ve ana yola yaklaşık 1 km mesafede yer aldığı öğrenilen 4.429 m² arsa için 1.750.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Sahibinden: 0532 3225898 (~395-USD/m²)

3. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imara sahip, ana yola yakın konumda ve caddeye göre arka cephede yer aldığı öğrenilen 5 adet parselden oluşan 15.700 m² arsa için 6.000.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Turyap İkitelli: 0532 5475390 (~382-USD/m²)

4. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı imara sahip, taşınmaza ve caddeye yakın ancak arka cephede yer alana, ruhsatları alınmış, projeleri çizilmiş olduğu öğrenilen 2.450 m² arsa için 1.150.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Polat Emlak: 0533 7601253 (~469-USD/m²)

5. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imara sahip, caddeye göre arka cephede ve taşınmaza yaklaşık 1 km mesafede yer aldığı öğrenilen 10.000 m² arsa için 4.000.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Century 21 Emin: 0532 2353423 (~400-USD/m²)

6. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imara sahip, caddeye göre arka cephede ve taşınmaza yakın konumda hemen arka kısmında yer aldığı öğrenilen 16.300 m² arsanın 6.500.000 USD satıldığı öğrenilmiştir. Kaynak: Century 21 Emin: 0532 2353423 (~398-USD/m²)



- Emsal mülklerin konumları emlak firmaları ile yapılan görüşmeler sonucunda yaklaşık olarak belirtilen konumlarına göre harita üzerinden işaretlenmiştir.

Tablo-1 Pazarda yer alan satılık arsalar

Konum	Arsa Alanı (m ²)	Satış Değeri, USD	Satış Değeri USD/m ²
Caddeye 1 Km Mesafede Cephe	5.300	1.910.000	360
Caddeye 1 Km Mesafede Cephe	4.429	1.750.000	395
Caddeye Arka Cephede	15.700	6.000.000	382
Caddeye 1.Parsel (Ruhsatlı)	2.450	1.150.000	469
Caddeye 1 Km Mesafede	10.000	4.000.000	400
Caddeye Yakın Arka Cephede	16.300	6.500.000	398

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, satışa sunulan benzer arsalar üzerinde yapılan incelemelerde, caddeye arka cephede yer alan mülklerin birim değerinin 300-350-USD/m² olduğu ve caddeye cephesi olan arsalar için ise birim değerinin 400-500-USD/m² olduğu öğrenilmiştir. Tablo 1’de yer alan emsal mülkler için istenen fiyatlar analiz edilerek konu taşınmazın arsa metrekare birim değeri 450-USD/m² olarak takdir edilmiştir.

7.3.1.2. Fabrika/Depo Piyasası Analizi

1. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 16.000 m² arsa içerisinde 15.000 m² kapalı alana sahip bina için 11.000.000-USD istenmekte olduğu, 100.000 TL ile kiracılı olup ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak:Öz İnşaat Gayrimenkul: 0533 7079277 (~733-USD/m²)

2. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, ancak Hadımköy Yoluna 1 km mesafede olduğu öğrenilen 5.750 m² arsa içerisinde 11.500 m² kapalı alana sahip bina için 7.000.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak:Kırvem Gayrimenkul: 05322354951 (~608-USD/m²)

3. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, ancak Hadımköy Yoluna 1 km mesafede olduğu öğrenilen 32.500 m² arsa içerisinde 23.500 m² kapalı alana sahip bina için 16.500.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak:Remax Delta: 0212 8580202 (~702-USD/m²)

4. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen Hadımköy Yoluna 2.Parsel konumlu olduğu öğrenilen 25.500 m² kapalı alanlı bina için 16.000.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: ATM Gayrimenkul: 0216 3983636 (~627-USD/m²)

5. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 6.500 m² bina için 3.250.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: WEC Emlak: 0212 8712070 (~500-USD/m²)



- Emsal mülklerin konumları emlak firmaları ile yapılan görüşmeler sonucunda yaklaşık olarak belirtilen konumlarına göre harita üzerinden işaretlenmiştir.

Tablo-2 Pazarda yer alan satılık fabrikalar

Konum	Fabrika Alanı (m ²)	Satış Değeri, USD	Satış Değeri USD/m ²
Caddeye Göre İç Kısımda	15.000	11.000.000	733
Caddeye Göre İç Kısımda	11.500	7.000.000	608
Caddeye Göre İç Kısımda	23.500	16.500.000	702
Caddeye Göre İç Kısımda	25.500	16.000.000	627
Caddeye Göre İç Kısımda	6.500	3.250.000	500

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, satışa sunulan benzer fabrikalar üzerinde yapılan incelemelerde, konu mülklerin ana cadde cephe ve yakın konumda olmalarına göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Tablo 2’de yer alan emsal mülkler için talep edilen fiyatlar, pazarlık payları analiz edilerek konu mülkün metrekare birim değeri 500-USD/m² olarak takdir edilmiştir.

PAZAR DEĞERİ: 19.836 m² x 500-USD= 9.918.000-USD~ (19.933.196 TL) olarak hesaplanmıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet oluşumları yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem ile 19.836 m² fabrika binasının değerinin hesabı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, III/B grubu yaklaşık metrekare birim maliyeti (585 TL/m²-293 USD/m²) kullanılarak (amortisman oranı, %15 olarak dikkate alınmıştır.) yapılmıştır.

Arsa Değeri : 10.187 m² x 450-USD/m² = **4.584.150-USD (+)**

Bina Değeri : 19.836 m² x 293 USD/m² x 0,85 = **4.940.156 USD (+)**

TOPLAM : 4.584.150 USD + 4.940.156 USD = 9.524.306 USD (19.141.950-TL)

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

1. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, Hadımköy Yoluna göre iç kısımlarda, yeni inşa edilmiş olduğu öğrenilen 15.000 m² kapalı alanlı bina 120.000-TL (60.000-USD) bedel ile kiralık olup ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: ADF Gayrimenkul: 0212 7983032 (4,00 USD/m²/Ay)

2. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, Hadımköy Yoluna göre iç kısımlarda, olduğu öğrenilen 25.000 m² kapalı alanlı bina 125.000-USD bedel ile kiralık olup ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: NET Gayrimenkul: 0212 8532523 (5,00 USD/m²/Ay)

3. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, Hadımköy Yoluna göre iç kısımlarda, yeni inşa edilmiş olduğu öğrenilen 10.800 m² kapalı alanlı bina 35.000-USD bedel ile kiralık olup ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: ÖZ İnşaat Gayrimenkul: 0212 8529598 (3,25 USD/m²/Ay)

4. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, Hadımköy Yoluna göre iç kısımlarda, olduğu öğrenilen 21.580 m² kapalı 6.000 m² açık alanlı bina 130.000-USD bedel ile kiralık olup ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: General Group Gayrimenkul: 0212 8731300 (6,02 USD/m²/Ay)

5. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, Hadımköy Yoluna göre iç kısımlarda, yeni inşa edilmiş olduğu öğrenilen 10.500 m² kapalı alanlı bina 40.000-USD bedel ile kiralık olup ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: İstanbul Yatırım Gayrimenkul: 0212 4228484 (3,81 USD/m²/Ay)



- Emsal mülklerin konumları emiak firmaları ile yapılan görüşmeler sonucunda yaklaşık olarak belirtilen konumlarına göre harita üzerinden işaretlenmiştir.

Tablo-3 Pazarda yer alan kiralık fabrikalar

Konum	Fabrika Alanı (m ²)	Kira Değeri USD	Kira Değeri USD/m ²
Caddeye Arka Cephede	15.000	60.000	4,00
Caddeye Arka Cephede	25.000	125.000	5,00
Caddeye Arka Cephede	10.800	35.000	3,25
Caddeye Arka Cephede	21.580	130.000	6,00
Caddeye Arka Cephede	10.500	40.000	4,00

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, alan kiralık mülkler için metrekare birim değerinin 3-5-USD seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Konu taşınmazın birim kira değeri 3,5-USD/m², 7 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Kira Değeri: 19.836 m² x 7 TL/m² = ~138.850 TL olarak hesaplanmış, konu taşınmazın **138.850 TL/Ay** bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

Ancak bölgede tutarlı bir kapitalizasyon oranı elde edilemediğinden bu yöntem değerlemede kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Söz konusu taşınmazın değerlendirilmesi aşamasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Değerleme konusu parseller için Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi ile hesaplanan değerler uyumlaştırılmış olup aşağıdaki tabloda verilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	ULAŞILAN DEĞERLER, TL	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER, TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	19.933.196	19.500.000
Maliyet Yöntemi Analizi	19.141.950	

8.2. Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul; yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu ve yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür.

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

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

Konu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede kendisi ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları dikkate alınmıştır. Ayrıca, Havalimanı projesi, 3.Köprü Projesi, Kanal İstanbul projeleri bölgedeki arsa/arazi değerlerini olumlu yönde etkilemiş ve ileriki yıllarda üzerinde yapacağı olumlu beklentiler dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmıştır.

Nihai Değer Tablosu (SONUÇ):

ADA/PARSEL	BİNA ALANI, (m ²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, TL	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, %18 KDV DAHİL, TL	**TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, USD	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, %18 KDV DAHİL, USD
113/8	19.836	19.500.000	23.010.000	9.702.458	11.448.900

*Döviz kurları 1 USD=2,0098-TL

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

19.500.000-TL (ONDOKUZMİLYONBEŞÜZBİN- TÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.

Bedri ÖZDEMİR

İşletme

SPK LİSANS NO: 402084

DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

