



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / HADIMKÖY

ARALIK, 2012

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	25
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	25
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	26
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	27
TAKYİDAT BİLGİLERİ	27
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	28
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	28
BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	29
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	30
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	30
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	30
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	30
8.4. SWOT ANALİZİ	31
EMSALLER	32
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
BÖLÜM 10. SONUÇ	36
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	37
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	45

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	01.12.2012 / 2012-SPK040	
SAHA TESPİT TARİHİ	20.12.2012	
RAPOR TARİHİ	21.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Kurtini Mevkii F15D13B4B pafta, 111 ada, 6 parsel üzerindeki “Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli taşınmaz	
ADRES	Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi, No:34 Hadımköy-Arnavutköy/İstanbul	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	“Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Kurtini Mevkii F15D13B4B pafta, 111 ada, 6 parsel	
İMAR DURUMU	08.05.2011 tarihli 1/1000 ölçekli, Hadımköy Sanayi 2. Etap Uygulama İmar Planına göre; konu parsel “Sanayi Alanı” lejantında yer almaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	7.352,00 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	3.962,00 m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı kullanma İzin Belgesi) 3.962,00 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	Yasal Durum Değeri 5.349.000 TL (Beşmilyonüçyüzkırkdokuzbintürlirası) (2.984.933 USD – 2.255.059 €) Takdir edilmiştir.	
Değerleme Uzmanları	Oğuz Arslan	Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile bir ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlemesi hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Oğuz Arslan Değerleme Uzman Yardımcısı	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

F. Esra PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400236

Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 01.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 21.12.2012 tarihli, 2012-SPK040 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Kurtini Mevkii, F15D13B4B pafta, 111ada, 6 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 21.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır. Raporun hazırlanması ve saha çalışmaları esnasında Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı Oğuz Arslan destek vermiştir.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 01.12.2012 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

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

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

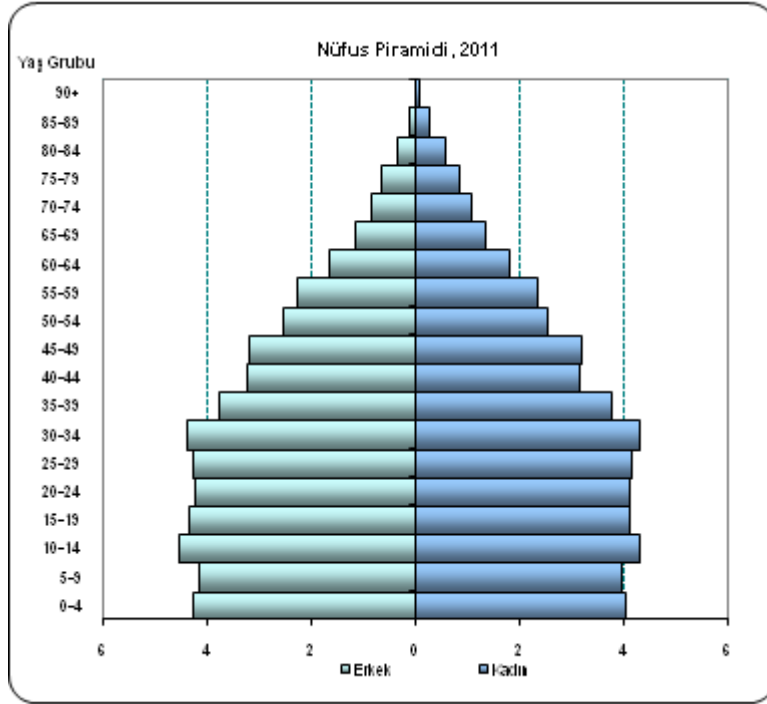
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla,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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Ülke nüfusunun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

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

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

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



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

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

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

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

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

4.1.5. EKONOMİK VERİLER

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

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

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

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

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

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

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. İSTANBUL İLİ

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

Coğrafi konum olarak, 28° 01' ve 29° 55' doğu boylamları ile 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında bulunan İstanbul İl'i; 5.400 km²lik yüzölçümüyle 769.604 km²lik Türkiye topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır (Harita 1)

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



Şekil 1. İstanbul İlçeleri Haritası

İstanbul'da her iki yakada birer tane olmak üzere toplam 2 tane havaalanı bulunmaktadır. Anadolu Yakasında Sabiha Gökçen Hava Limanı daha çok iç hat ve charter seferleri ile faaliyettedir. Yeşilköy'de bulunan ve en çok kullanılan havaalanı ise Atatürk Havalimanıdır. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en

önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç'e dökülen Kâğıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traçça Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanmaktadır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı



olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izlemektedir. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmemektedir.

Yıllar	1970	1980	1990	1997	2000	2007	2010
İstanbul Nüfusu	2.132.407	2.773.000	6.629.500	8.506.026	8.803.500	12.573.836	13.255.685

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.255.685 olarak belirlenmiştir. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %64,66'sı, Avrupa Yakası, %35,33'ü de Anadolu Yakasında yaşamaktadır. "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 olurken, ilk kademe belediyeleri de tamamen kaldırılmıştır.

İlçe	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	13.255.685	13.120.596	135.089	5.512 km ²	2.404 kişi/km ²

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına

karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra E-5 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindedir. Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilmektedir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü



İstanbul'da yayıma hazırlanmaktadır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin tümüne yakını İstanbul'dadır. Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi, ticaret ve finans merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan E-5 ve TEM otoyoludur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliliğini daha da artırmıştır.

Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olup, uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu kazandırmaktadır. İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

4.2.2. ARNAVUTKÖY İLÇESİ

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

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

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



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

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

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

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

Arnavutköy İlçesi, zengin tarım ve orman alanlarına sahiptir. Orman alanları ilçe topraklarının %52'sini (259,4 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 tarım topraklarının, kullanım amacına ve niteliğine göre genel dağılımı Tablo 5'te gösterilmiştir.

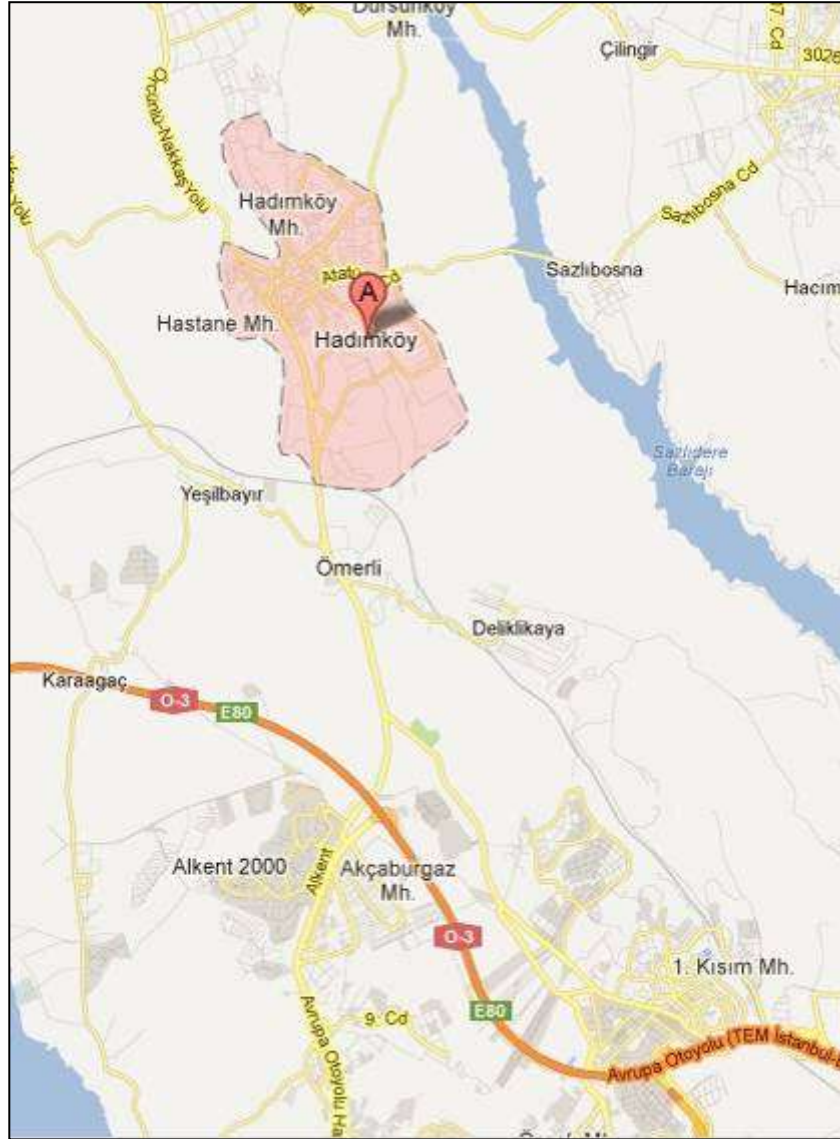
Arnavutköy'deki Tarım Arazilerinin Kullanım Amacına ve Niteliğine Göre Dağılımı ;

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

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

HADIMKÖY BÖLGESİ

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



LOJİSTİK SEKTÖRÜ

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



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

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



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

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

2011 YILINDA GERÇEKLEŞEN DEPO KİRALAMA İŞLEMLERİ

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

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

Faydalanılan Kaynaklar

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

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

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

Hızla gelişim gösteren Hadımköy bölgesine, İstanbul ve Arnavutköy'den talep artmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir. Parselin yakın çevresinde yer alan Aydınli TŪMKA Kablo Sanayi ve Hacı Ayvaz Endüstriyel Mamuller A.Ş ile birçok önemli sanayi kuruluşu gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.



KONUM KROKİSİ

5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

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

TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

Şerhler Bölümü:

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

BÖLÜM 6.

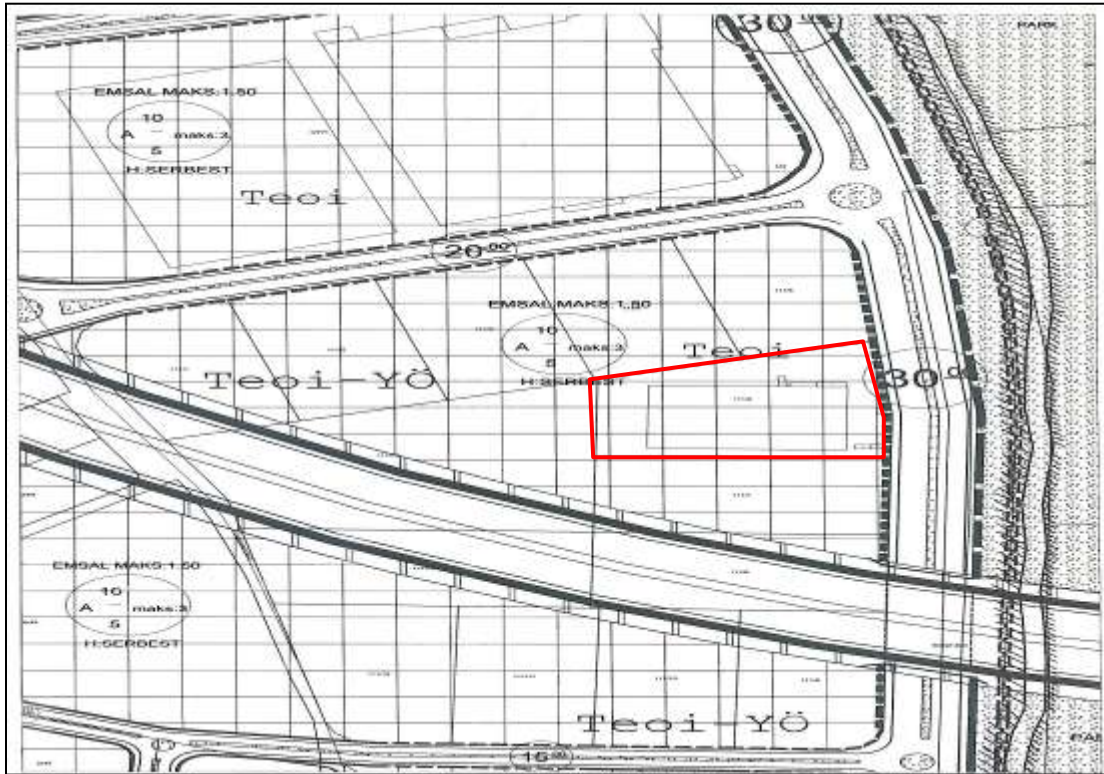
GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

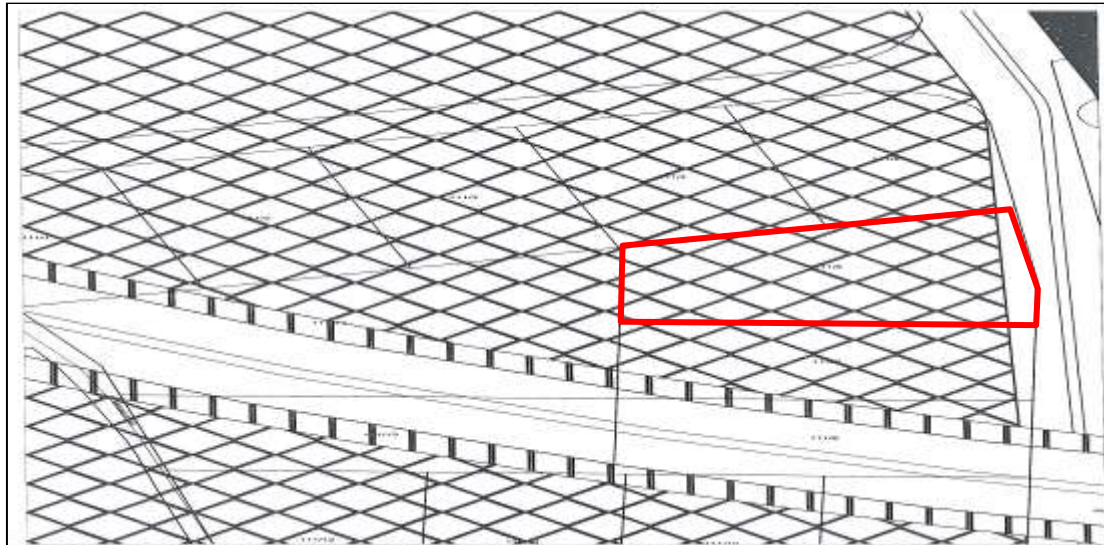
Değerleme konusu 111 ada, 6 numaralı parsel, 08.05.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy Sanayi 2. Etap Uygulama İmar Planı Değişikliği Planına göre; konu parsel “Sanayi Alanı” lejantında, kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

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

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



İmar Partası Örneği (1/1.000)



İmar Paftası Örneği (1/5.000)

Mimari Proje

- 15.01.1998 tarih ve 1998/925 sayılı mimari projesi

Yapı Ruhsatları

- 15.01.1998 tarih 925 sayılı yeni yapı ruhsatı (3.962 m² su deposu için alınmıştır.)
- 13.09.2006 tarih 1591 sayılı yeniden yapı ruhsatı. (3.962 m² depo için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 01.12.2010 tarih ve 79 sayılı yapı kullanma izin belgesi. (3.962 m² depo için alınmıştır.)

BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

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

Yapının ilgili belediyesinde incelenen Mimari projesine göre alanı; bodrum katta 719 m² ve zemin katta 3243 m² olmak üzere toplamda 3.962 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır. Mevcutta değerlendirme günü yapıda yapılan incelemelerde tüm katların depo amaçlı kullanıldığı görülmüş olup her kata nakliye araçlarıyla erişim mümkündür. Zemin katta prefabrik tarzda yaklaşık 120 m² alçıpan ile inşa edilmiş ofis ve soyunma odası amaçlı kullanılan bölümler yer almaktadır. Yapıda herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

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

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

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

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

8.4. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

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

Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

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

Fırsatlar

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

Tehditler

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

EMSALLER

Emsal 1:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 3.700 m² kapalı kullanım alanlı, bodrum ve zemin katlı olarak inşa edilmiş depo 5.000.000 TL bedel ile satılıktır. (1.351 TL/m²)

TEL: 0 531 822 98 98

Emsal 2:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 4.900 m² kapalı kullanım alanlı, bodrum ve zemin katlı olarak inşa edilmiş depo 7.000.000 TL bedel ile satılıktır. (1.428 TL/m²)

TEL: 0 537 959 66 64

Emsal 3:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 13.500 m² kapalı kullanım alanlı, 2 bodrum ve zemin katlı olarak inşa edilmiş depo 18.000.000 TL bedel ile satılıktır. (1.333 TL/m²)

TEL: 0 212 651 33 00

Emsal 4:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 11.000 m² kapalı kullanım alanlı, bodrum ve zemin katlı olarak inşa edilmiş depo 14.500.000 TL bedel ile satılıktır. (1.318 TL/m²)

TEL: 0 532 602 81 16

Emsal 5:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki benzer yapılaşma şartlarına sahip, sanayi imarlı 5.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 2.900.000 TL bedelle satılıktır. (580 TL/m²)

TEL:0 212 771 18 10

Emsal 6:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki benzer yapılaşma şartlarına sahip, sanayi imarlı 20.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 15.000.000 TL bedelle satılıktır. (750 TL/m²)

TEL:0 212 852 95 98

Emsal 7:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki benzer yapılaşma şartlarına sahip, sanayi imarlı 4.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 2.000.000 TL bedelle satılıktır. (500 TL/m²)

TEL:0 212 886 20 65

BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet bedeli yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

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

Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Yapı Ruhsatı Belgeleri'nde belirtilen m² esas alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

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

- Bölgede depo olarak kullanılan taşınmazların m² satış fiyatlarının 900,-TL/m² ile 1.400,-TL/m² civarında olduğu,
- Emsallerin tamamının konu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde konumlu olduğu
- Depo nitelikli taşınmazların pazarlanma süresinin 6 aydan daha uzun süreli olduğu
- Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu ve gerçekçi satış bedellerinin daha düşük olabileceği,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın m² değerinin **1.350 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Maliyet Bedeli Yöntemi:

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

-Bölgede benzer arsa satış fiyatlarının imar durumu ve sahip oldukları yüzölçümlerine göre 500,- TL/m² ile 750,-TL/m² aralığında değiştiği,

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

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

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

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda, konu taşınmazın anayola 1200m mesafede yer alması ve çevre yollarının bakımsız olması göz önünde bulundurularak arsa yüz ölçümü m² değerinin **350 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Arsa Değeri: 7.352 m ² X 350 TL/m ² = 2.573.200 TL
Yapı Değeri: 3.962 m ² X 475 TL/m ² X 0,85(Yıpranma Payı) = 1.599.657 TL
Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
Arsa Değeri + Yapı Değeri + %40 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
(2.573.200 TL + 1.599.657 TL) x 1.40 = 5.841.999 TL ~ 5.850.000 TL

Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği ve oluşan **501.000 TL** bedel farkın varsayılan yatırımcı karı, çevre emsallerin deklare edilebilir satış fiyatları gibi etkenlerden kaynaklanabileceği düşünülmüştür. Değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan depo binalarının arsa dahil birim m² satış değerinin **1.350 TL/m²** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 10. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

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

Sonuç olarak;

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

Yasal Durum Değeri

5.349.000 TL

(Beşmilyonüçyüzkırkdokuzbintürklirası)

(2.984.933 USD – 2.255.059 €)

Takdir edilmiştir.



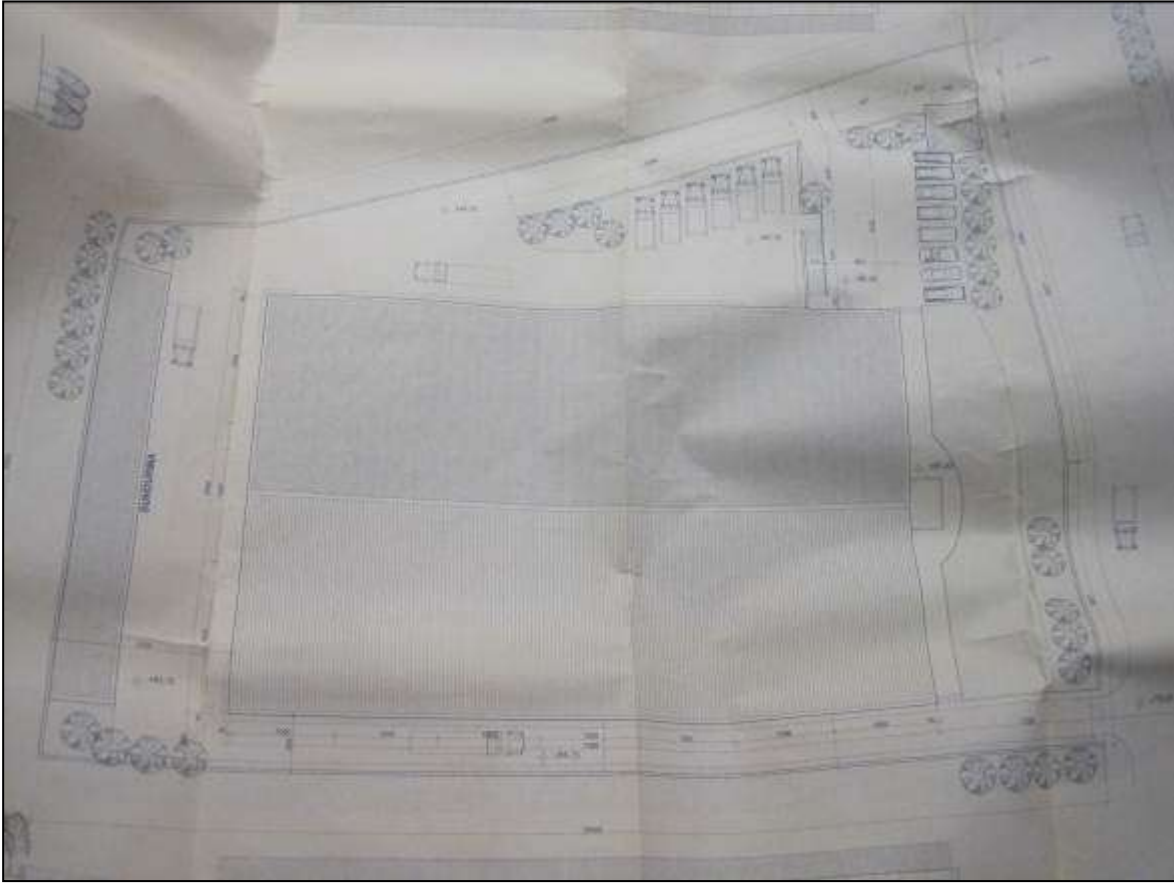
A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
TİC Sicil No: 272000
Ormanlı Kemal Kayacan Sk. No: 13 D:2 Çekirge/İST.
Tic. Sicil No: 272000 / 05 - 309 90 00 / F: 309 90 43
Gözetim No: 001/01/12

Ahmet PINARÇASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
TCKB Sicil No: 400240

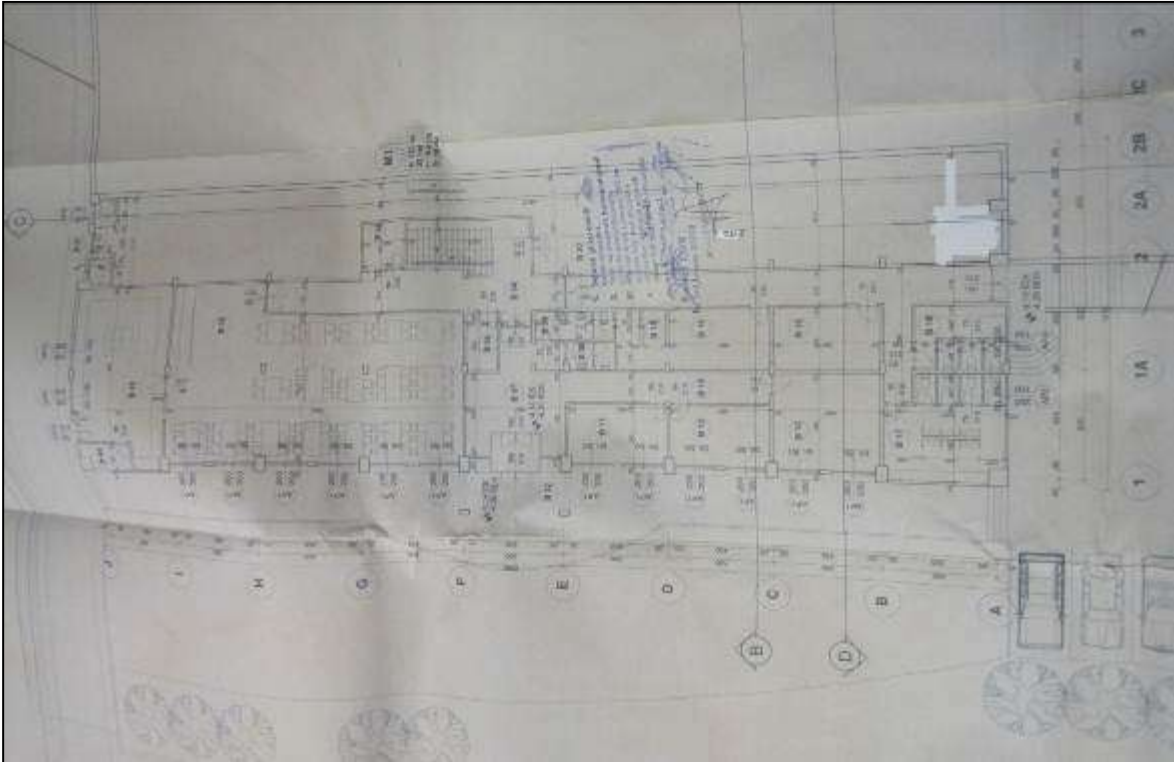
- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 21.12.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,792 – 1€= 2,372 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

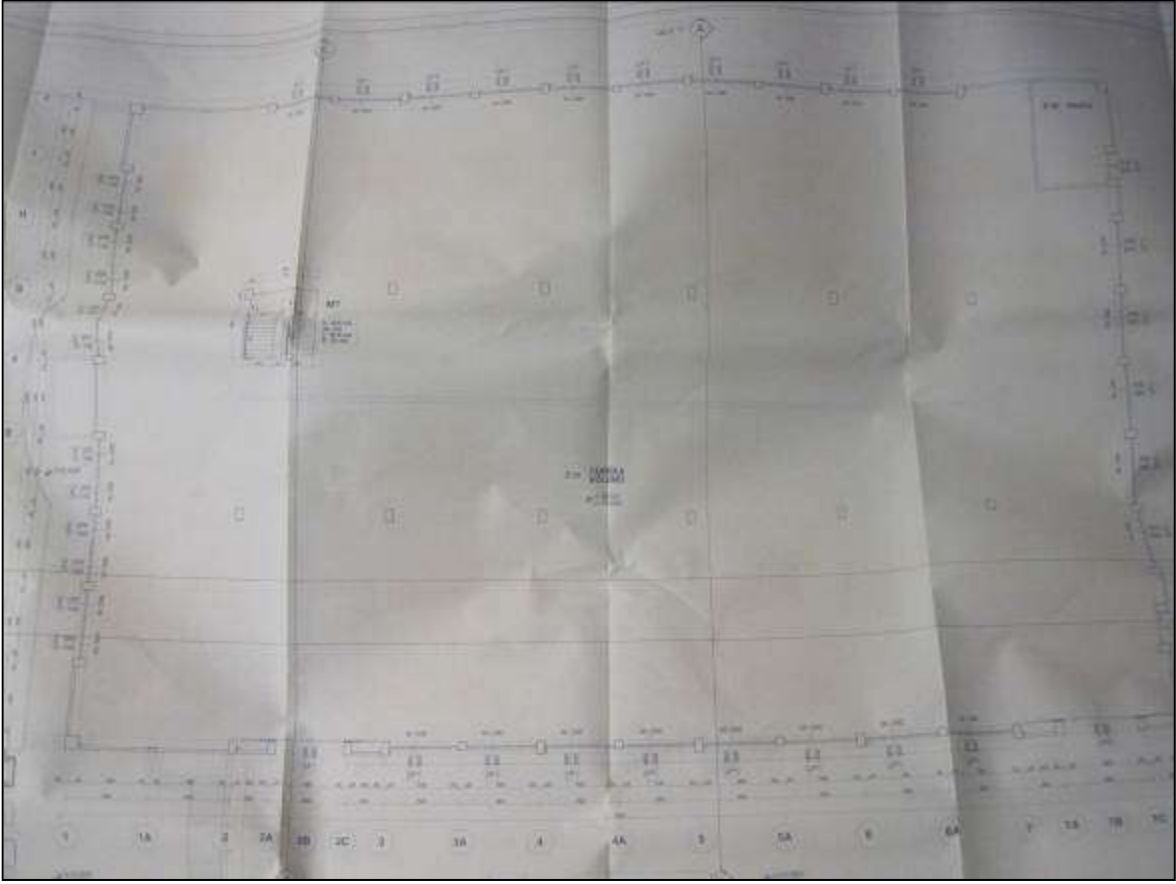




VAZİYET PLANI



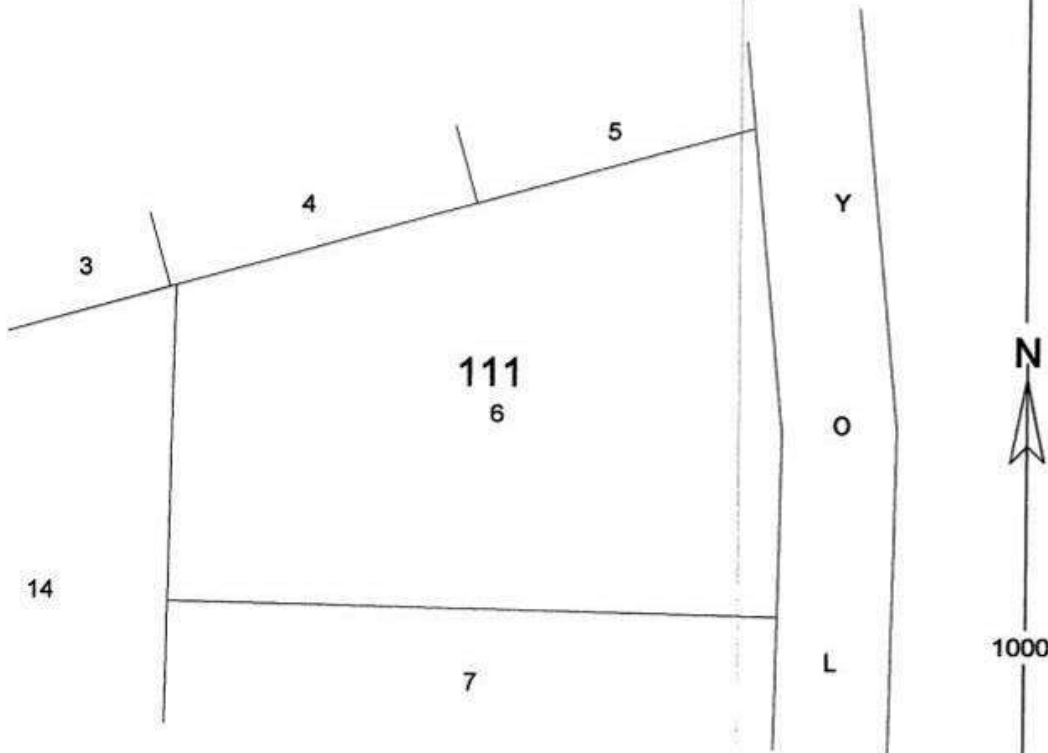
BODRUM KAT PLANI



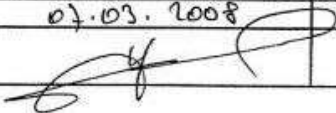
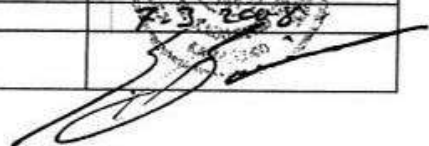
ZEMİN KAT PLANI



YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 000		Ruhsat Vaziyet tarihi: 13 ERUL 2008	
1. Kısımın teknik durumu		2. Yapı tipi		3. Ruhsat türü	
<input type="checkbox"/> Yarı yapı <input type="checkbox"/> İskele <input type="checkbox"/> Çatı katı <input type="checkbox"/> Kaldırım <input type="checkbox"/> Çatılımsız yapı <input type="checkbox"/> Çatılımsız yapı <input type="checkbox"/> Çatılımsız yapı <input type="checkbox"/> Çatılımsız yapı <input checked="" type="checkbox"/> Yarı yapı (2/1/1) <input type="checkbox"/> Yarı yapı (2/1/1) <input type="checkbox"/> Yarı yapı (2/1/1)		4. Adres		5. Adres	
6. İnceleme tarihi ve no		7. İnşaat başlangıç tarihi		8. İnşaat bitiş tarihi ve no	
07.02.1999-20.12.2002		14.09.2005-1878		14.09.2005-1878	
9. Parçaların planı veya tarihi		10. Tapu sicil belgesi veya katın		11. Tapu sicil belgesi tarihi ve no	
11. Parçanın kat alanı (m ²) Sanayi binaları - 7352.00 m ²		12. Tapu sicil belgesi tarihi ve no		13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no	
14. Zemin etüt tarihi		15. ÇED raporu tarihi		16. Planlama raporu tarihi	
28.02.2005		-		-	
17. Planlama raporu tarihi		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi		19. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
20.02.2005		-		-	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHEHİSİNİN		
24. Adı soyadı, unvanı			25. Hukuki durumu		
26. Kurum sicil no			27. Bağlı olduğu vergi dairesi		
28. Kurum sicil no			29. Sigorta sicil no		
30. Söyleşme tarihi ve No			31. Mühürleşme tarihi ve No		
32. İmza			33. İmza		
34. Adres			35. Adres		
36. İmza			37. İmza		
38. İmza			39. İmza		
40. İmza			41. İmza		
42. İmza			43. İmza		
44. İmza			45. İmza		
46. İmza			47. İmza		
48. İmza			49. İmza		
50. İmza			51. İmza		
52. İmza			53. İmza		
54. İmza			55. İmza		
56. İmza			57. İmza		
58. İmza			59. İmza		
60. İmza			61. İmza		
62. İmza			63. İmza		
64. İmza			65. İmza		
66. İmza			67. İmza		
68. İmza			69. İmza		
70. İmza			71. İmza		
72. İmza			73. İmza		
74. İmza			75. İmza		
76. İmza			77. İmza		
78. İmza			79. İmza		
80. İmza			81. İmza		
82. İmza			83. İmza		
84. İmza			85. İmza		
86. İmza			87. İmza		
88. İmza			89. İmza		
90. İmza			91. İmza		
92. İmza			93. İmza		
94. İmza			95. İmza		
96. İmza			97. İmza		
98. İmza			99. İmza		
100. İmza			101. İmza		
102. İmza			103. İmza		
104. İmza			105. İmza		
106. İmza			107. İmza		
108. İmza			109. İmza		
110. İmza			111. İmza		
112. İmza			113. İmza		
114. İmza			115. İmza		
116. İmza			117. İmza		
118. İmza			119. İmza		
120. İmza			121. İmza		
122. İmza			123. İmza		
124. İmza			125. İmza		
126. İmza			127. İmza		
128. İmza			129. İmza		
130. İmza			131. İmza		
132. İmza			133. İmza		
134. İmza			135. İmza		
136. İmza			137. İmza		
138. İmza			139. İmza		
140. İmza			141. İmza		
142. İmza			143. İmza		
144. İmza			145. İmza		
146. İmza			147. İmza		
148. İmza			149. İmza		
150. İmza			151. İmza		
152. İmza			153. İmza		
154. İmza			155. İmza		
156. İmza			157. İmza		
158. İmza			159. İmza		
160. İmza			161. İmza		
162. İmza			163. İmza		
164. İmza			165. İmza		
166. İmza			167. İmza		
168. İmza			169. İmza		
170. İmza			171. İmza		
172. İmza			173. İmza		
174. İmza			175. İmza		
176. İmza			177. İmza		
178. İmza			179. İmza		
180. İmza			181. İmza		
182. İmza			183. İmza		
184. İmza			185. İmza		
186. İmza			187. İmza		
188. İmza			189. İmza		
190. İmza			191. İmza		
192. İmza			193. İmza		
194. İmza			195. İmza		
196. İmza			197. İmza		
198. İmza			199. İmza		
200. İmza			201. İmza		
202. İmza			203. İmza		
204. İmza			205. İmza		
206. İmza			207. İmza		
208. İmza			209. İmza		
210. İmza			211. İmza		
212. İmza			213. İmza		
214. İmza			215. İmza		
216. İmza			217. İmza		
218. İmza			219. İmza		
220. İmza			221. İmza		
222. İmza			223. İmza		
224. İmza			225. İmza		
226. İmza			227. İmza		
228. İmza			229. İmza		
230. İmza			231. İmza		
232. İmza			233. İmza		
234. İmza			235. İmza		
236. İmza			237. İmza		
238. İmza			239. İmza		
240. İmza			241. İmza		
242. İmza			243. İmza		
244. İmza			245. İmza		
246. İmza			247. İmza		
248. İmza			249. İmza		
250. İmza			251. İmza		
252. İmza			253. İmza		
254. İmza			255. İmza		
256. İmza			257. İmza		
258. İmza			259. İmza		
260. İmza			261. İmza		
262. İmza			263. İmza		
264. İmza			265. İmza		
266. İmza			267. İmza		
268. İmza			269. İmza		
270. İmza			271. İmza		
272. İmza			273. İmza		
274. İmza			275. İmza		
276. İmza			277. İmza		
278. İmza			279. İmza		
280. İmza			281. İmza		
282. İmza			283. İmza		
284. İmza			285. İmza		
286. İmza			287. İmza		
288. İmza			289. İmza		
290. İmza			291. İmza		
292. İmza			293. İmza		
294. İmza			295. İmza		
296. İmza			297. İmza		
298. İmza			299. İmza		
300. İmza			301. İmza		
302. İmza			303. İmza		
304. İmza			305. İmza		
306. İmza			307. İmza		
308. İmza			309. İmza		
310. İmza			311. İmza		
312. İmza			313. İmza		
314. İmza			315. İmza		
316. İmza			317. İmza		
318. İmza			319. İmza		
320. İmza			321. İmza		
322. İmza			323. İmza		
324. İmza			325. İmza		
326. İmza			327. İmza		
328. İmza			329. İmza		
330. İmza			331. İmza		
332. İmza			333. İmza		
334. İmza			335. İmza		
336. İmza			337. İmza		
338. İmza			339. İmza		
340. İmza			341. İmza		
342. İmza			343. İmza		
344. İmza			345. İmza		
346. İmza			347. İmza		
348. İmza			349. İmza		
350. İmza			351. İmza		
352. İmza			353. İmza		
354. İmza			355. İmza		
356. İmza			357. İmza		
358. İmza			359. İmza		
360. İmza			361. İmza		
362. İmza			363. İmza		
364. İmza			365. İmza		
366. İmza			367. İmza		
368. İmza			369. İmza		
370. İmza			371. İmza		
372. İmza			373. İmza		
374. İmza			375. İmza		
376. İmza			377. İmza		
378. İmza			379. İmza		
380. İmza			381. İmza		
382. İmza			383. İmza		
384. İmza			385. İmza		
386. İmza			387. İmza		
388. İmza			389. İmza		
390. İmza			391. İmza		
392. İmza			393. İmza		
394. İmza			395. İmza		
396. İmza			397. İmza		
398. İmza			399. İmza		
400. İmza			401. İmza		
402. İmza			403. İmza		
404. İmza			405. İmza		
406. İmza			407. İmza		
408. İmza			409. İmza		
410. İmza			411. İmza		
412. İmza			413. İmza		
414. İmza			415. İmza		
416. İmza			417. İmza		
418. İmza			419. İmza		
420. İmza			421. İmza		
422. İmza			423. İmza		
424. İmza			425. İmza		
426. İmza			427. İmza		
428. İmza			429. İmza		
430. İmza			431. İmza		
432. İmza			433. İmza		
434. İmza			435. İmza		
436. İmza			437. İmza		
438. İmza			439. İmza		
440. İmza			441. İmza		
442. İmza			443. İmza		
444. İmza			445. İmza		
446. İmza			447. İmza		
448. İmza			449. İmza		
450. İmza			451. İmza		
452. İmza			453. İmza		
454. İmza			455. İmza		
456. İmza			457. İmza		
458. İmza			459. İmza		
460. İmza			461. İmza		
462. İmza			463. İmza		
464. İmza			465. İmza		
466. İmza			467. İmza		
468. İmza			469. İmza		
470. İmza			471. İmza		
472. İmza			473. İmza		
474. İmza			475. İmza		
476. İmza			477. İmza		
478. İmza			479. İmza		
480. İmza			481. İmza		
482. İmza			483. İmza		
484. İmza			485. İmza		
486. İmza			487. İmza		
488. İmza			489. İmza		
490. İmza			491. İmza		
492. İmza			493. İmza		
494. İmza			495. İmza		
496. İmza			497. İmza		
498. İmza			499. İmza		
500. İmza			501. İmza		
502. İmza			503. İmza		
504. İmza			505. İmza		
506. İmza			507. İmza		
508. İmza			509. İmza		
510. İmza			511. İmza		
512. İmza			513. İmza		
514. İmza			515. İmza		
516. İmza			517. İmza		
518. İmza			519. İmza		
520. İmza			521. İmza		
522. İmza			523. İmza		
524. İmza			525. İmza		
526. İmza			527. İmza		
528. İmza			529. İmza		
530. İmza			531. İmza		
532. İmza			533. İmza		
534. İmza			535. İmza		
536. İmza			537. İmza		
538. İmza			539. İmza		
540. İmza			541. İmza		
542. İmza			543. İmza		
544. İmza			545. İmza		
546. İmza			547. İmza		
548. İmza			549. İmza		
550. İmza			551. İmza		
552. İmza			553. İmza		
554. İmza			555. İmza		
556. İmza			557. İmza		
558. İmza			559. İmza		
560. İmza			561. İmza		
562. İmza			563. İmza		
564. İmza			565. İmza		
566. İmza			567. İmza		
568. İmza			569. İmza		
570. İmza			571. İmza		
572. İmza			573. İmza		
574. İmza			575. İmza		
576. İmza			577. İmza		
578. İmza			579. İmza		
580. İmza			581. İmza		
582. İmza			583. İmza		
584. İmza			585. İmza		
586. İmza			587. İmza		
588. İmza			589. İmza		
590. İmza			591. İmza		
592. İmza			593. İmza		
594. İmza			595. İmza		
596. İmza			597. İmza		
598. İmza			599. İmza		
600. İmza			601. İmza		
602. İmza			603. İmza		
604. İmza			605. İmza		
606. İmza			607. İmza		
608. İmza			609. İmza		
610. İmza			611. İmza		

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



Kesilen Harcın	
Tarih	07.03.2008
No.	MÜ 000425

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

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	ARNAVUTKÖY						
Mahallesi	ÖMERLİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KURTINI						
Satış Bedeli	1.478.316,14	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		115d13645	111	6	ha	m ²	dm ²
						7.352,00 m ²	
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Planlıdır. Zemin Sistem No : 18956060						
Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞ VE LÖLÜTİC. A.Ş. adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.						
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitisi	
Cilt No.	5110	10	978		11/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Sicilinde Uygundur.</p> <p>Müdür Vekili</p> <p></p> <p>NOT: * Mülkiyetin gayri menkul taşınmazlar üzerindeki devri, ipotek ve diğer hakların devri, tasarrufları ve diğer işlemlerinin devri, tapu sicilinde kayıtlıdır. ** Tapu Sicil Kanunu Hükmüne Göre Tapu Sicil Müdürlüğüne Görevlendirilmiştir.</p>							

TASINMAZA ALT TAPU KAYIDI

Zemin Tipi : Ana Tapınmaz
Zemin No : 18956060
İl/İlçe : İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
Kurum Adı : Arnavutköy TM
Mebale / Köy Adı : ÖMERLİ MAH.
Mevki : KURTINI
Cil / Sayfa No : 10 / 978
Kayıt Durum : Akif

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Beyde	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
107719161	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		7.352,00	Ticaret Şirketlerine Ayon Sermaye Konulması - 11/05/2010 - 5110-	
Sıral	Açıklama	Malik / Ehdler			Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
Son	99YILLIĞI I TL DANTURKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A S LİHİNE KİRA SERHİL	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEEL) 2011/2012			27/08/2004 - 5079	

Yazın/İmza/78596-Muz. via ÇİÇEK
K. G. D. M. D. Y. G. M. A. Ş.
20.12.2012

BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR



NİSSERT
SERTİFİKA / CERTIFICATE

A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Kapsam Dışı Maddeleri: 7.3,7.5.2,7.6

Sertifika No: NİS YB 372-01

Düzenlendiği Yer ve Tarihi: ANKARA-28.04.2010

İlk Düzenlendiği Tarih: 01.05.2007

TS EN ISO 9001:2008
Kalite Yönetim Sistemi

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

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011 

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012 

NİSSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

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

 Adres: Gımet 3. Blok No:29 PK 06370
Masrıköy Ankara - Türkiye
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87
Faks: 0312-397 00 56 E-mail: nissert@nissert.com



Kalite Yönetim Sistemi
TS EN ISO 9001:2008
AB-0002-V1

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



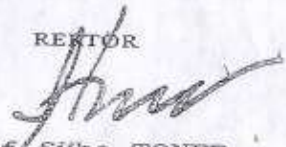
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri




Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı

Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003