



---

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

---

**TARLA DEĞERLEME RAPORU**

---

**İSTANBUL / PENDİK**

---

*ARALIK, 2012*

---

*TS EN ISO 9001:2000*

---

*Certificate No: NİS 372-01*

---



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	19
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	19
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	21
TAKYİDAT BİLGİLERİ	21
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>22</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	22
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>23</b>
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>23</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	23
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	23
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
8.4. SWOT ANALİZİ	24
<b>BÖLÜM 8. EMSALLER</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>27</b>
<b>BÖLÜM 10. SONUÇ</b>	<b>28</b>
<b>BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>29</b>
<b>BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR</b>	<b>35</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	01.12.2012 / 2012_SPK038	
SAHA TESPİT TARİHİ	10.12.2012	
RAPOR TARİHİ	19.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 27 pafta, 695 parsel üzerindeki "Tarla" vasıflı taşınmaz	
ADRES	Kurna Köyü, E-6 (TEM) Otoyolu kenarı, Viaport karşısı Pendik/İstanbul	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 27 pafta, 695 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	13.08.1984 tasdik tarihli 1/25000 ölçekli, Ömerli İçme Suyu Havzası Çevre Düzeni Koruma Planı sınırları içerisinde yer almaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	37.147 m <sup>2</sup>	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın en iyi ve verimli kullanımı, mevcut imar durumuna göre "Tarla" alanı olarak kullanımdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	<p style="text-align: center;"><b>Yasal Durum Değeri</b></p> <p style="text-align: center;"><b>9.286.750 TL</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(Dokuzmilyonikiyüzseksenaltıbinyediyüzellitürklirası)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(5.196.838 USD – 3.950.127€)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Takdir edilmiştir.</b></p>	
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 Uzmanı 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 19.12.2012 tarihli, 2012-SPK038 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, İstanbul ili, Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 27 pafta, 695 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, arsanın 19.12.2012 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 Değerleme Uzman Yardımcısı Oğuz Arslan destek vermiştir.

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 19.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

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

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

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

## 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

---

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

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

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

#### 3.1. DEĞER TANIMLARI

##### **Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

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

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

---

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

### **Düzenli Likidasyon Değeri**

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

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

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

### **Faal İşletme Değeri**

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

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

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

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

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

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

##### **Direkt Kapitalizasyon**

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

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

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

#### **4.1.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

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

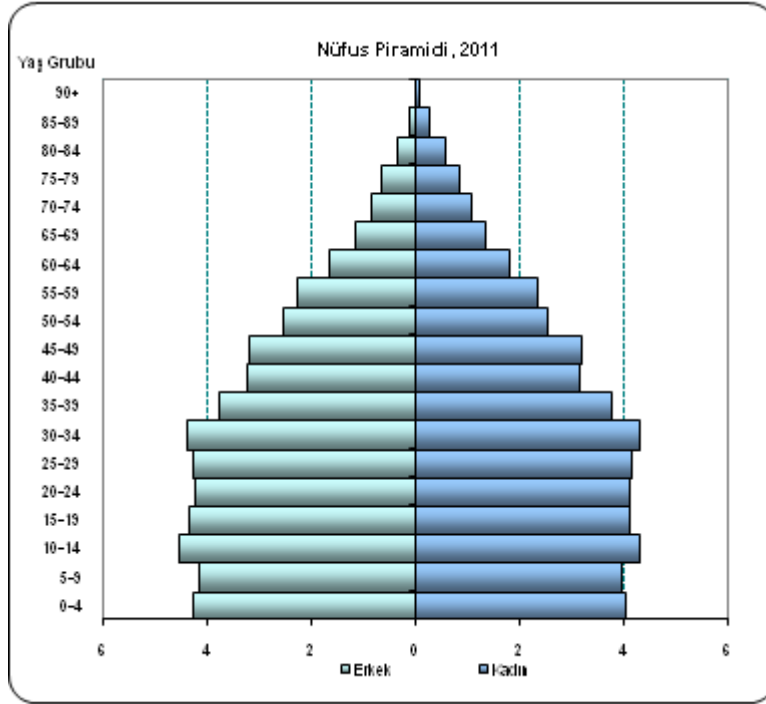
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla,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

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

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

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

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



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

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

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

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

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

#### 4.1.5. EKONOMİK VERİLER

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

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

#### TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

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

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

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



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 Traça Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanmaktadır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### 4.2.2. PENDİK İLÇESİ

Anadolu istikametinden gelindiğinde İstanbul'a giriş kapisi niteliğinde olan Pendik, Kocaeli yarımadası'nın güneybatısında yer alır. İlçe doğuda Tuzla, kuzeyde Sultanbeyli, batıda Kartal ve güneyde Marmara Denizi ile çevrilidir.

Pendik İlçesi, İstanbul merkezine 39 km uzaklıktadır. İstanbul sınırı dışında kendisine en yakın il merkezine olan uzaklığı 72 km' dir.

İstanbul ilinin doğu yarısında yer alan Pendik, güneydoğu'da Tuzla doğuda Gebze, kuzeyde Şile ve Çekmeköy, batıda Kartal, Sancaktepe ve Sultanbeyli, güneyde ise Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Yaklaşık 200 km<sup>2</sup>lik bir alana yayılmış olup 9 km sahil şeridi bulunmaktadır. Pendik'in yüzey şekilleri genel olarak engebeldir. Deniz kıyısı kil ve kum ile kıyından itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. İstanbul'un tek ve en yüksek dağı olan Aydos ile sınır olan Pendik, Balıca Ağılbayırı, Karabayır tepelerine de sahiptir. Ayrıca üzerinde İBB Sosyal tesislerini barındıran Gözdağı' da en yüksek noktalardan biridir. Riva Deresi, Balıca Deresi Ömerli Barajına dökülen akarsulardır, ayrıca. Büyükdere Kurtköy den çıkarak Tuzla sınırlarına gider. İstanbul'un en büyük su kaynaklarından olan Ömerli Barajı' da Pendik sınırlarındadır. Çok geniş topraklara sahip Pendik'te TEM güneyi tamamen yerleşim yerleriyle kaplıdır

PENDİK YILLARA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI											
Yıllar	1935	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2007	2010	2011
Pendik Nüfusu	3.514	4.172	7.910	13.963	27.494	48.219	289.380	388.940	520.486	585.196	609.535

1924 Türkiye-Yunanistan Nüfus Mübadelesinden sonra Drama ve Yanya'dan gelen Müslüman Türk nüfus Pendik'e yerleşti. Pendik'ten giden Rumlar da Selanik yakınlarında Pendik adında bir yerleşim yeri kurdular. Dramalılar, Yanyalılar ve 1950'lerde Erzincanlıların da katılımıyla yeni Pendik'in çekirdeği oluşturulmuş oldu. Bu yapıya 1960 sonrasında Yugoslavya'dan göç eden Boşnaklar da eklendi. Bu göçmen nüfus 1960-70 arası Pendik İstasyon Üstü Mahallesi'ne, Sapanbağlar ve Yeşilbağlar'a yerleşti. Genel olarak seksenli yıllara kadar yazlık yerleşim merkezi olarak gelişen Pendikte 1 Temmuz 1982'de Pendik Tersanesinin açılması, seksenli yılların Pendik'in en fazla göç aldığı dönem olmasında büyük rolü vardır. Tersanenin açılması ve sanayi kuruluşlarının büyük gelişme göstermiş olması ile beraber artan göçler nedeni ile Pendik yazlık yerleşim yeri olmaktan çıkmış bahçeli evlerin yerini apartmanlar almaya başlamıştır. 1989 yılında Bulgaristan'ın çeşitli şehirlerinden yurdumuza zorunlu olarak göç eden soydaşlarımız için 1990 yılında Pendik-Kurtköy'de 3 bin 150 konut inşa edilmiştir. Pendik günden güne göç almakta olup

ilçede çoğunluğu Erzurum, Erzincan, Kastamonu, Giresun, Ordu, Sivas illeri kökenli yurttaşlar ile Boşnak ve Balkan göçmeni kökenli yurttaşlar oluşturmaktadır. Nüfus bakımından Pendik, TÜİK 2011 verilerine göre İstanbul'un 4. büyük ilçesidir.



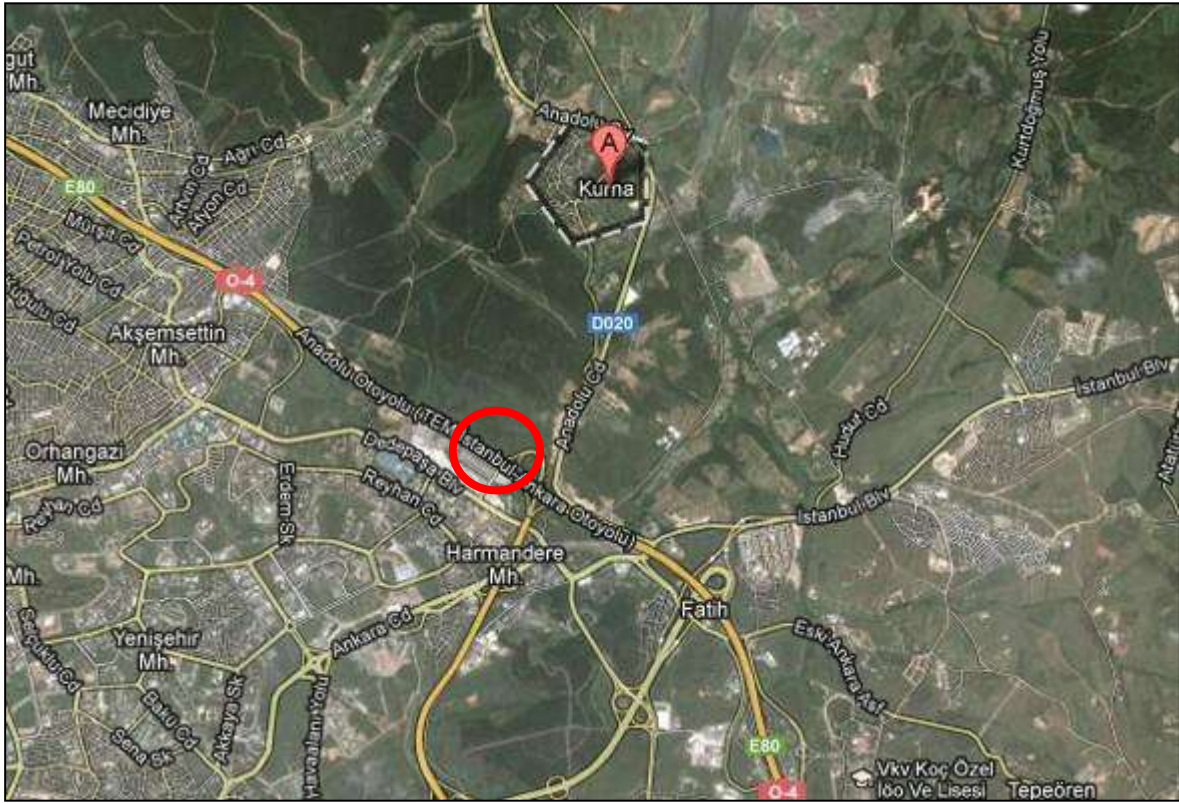
Anadolu yakasının en kolay ulaşılır merkezi haline gelen Pendik Kara, Deniz, Hava ve Demiryolu ulaşımı bakımından da İstanbul'un parlayan yıldızı durumundadır. Yeni inşa edilmiş olan metro sistemi ile Pendik ulaşımı ile eşsiz bir konuma kavuşmuştur.

#### 4.2.3. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

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

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü, Fevzi Çakmak Caddesi, E-6 (TEM) otoyolu üzerinde konumlu Reysaş GYO A.Ş.'ye ait tarladır.

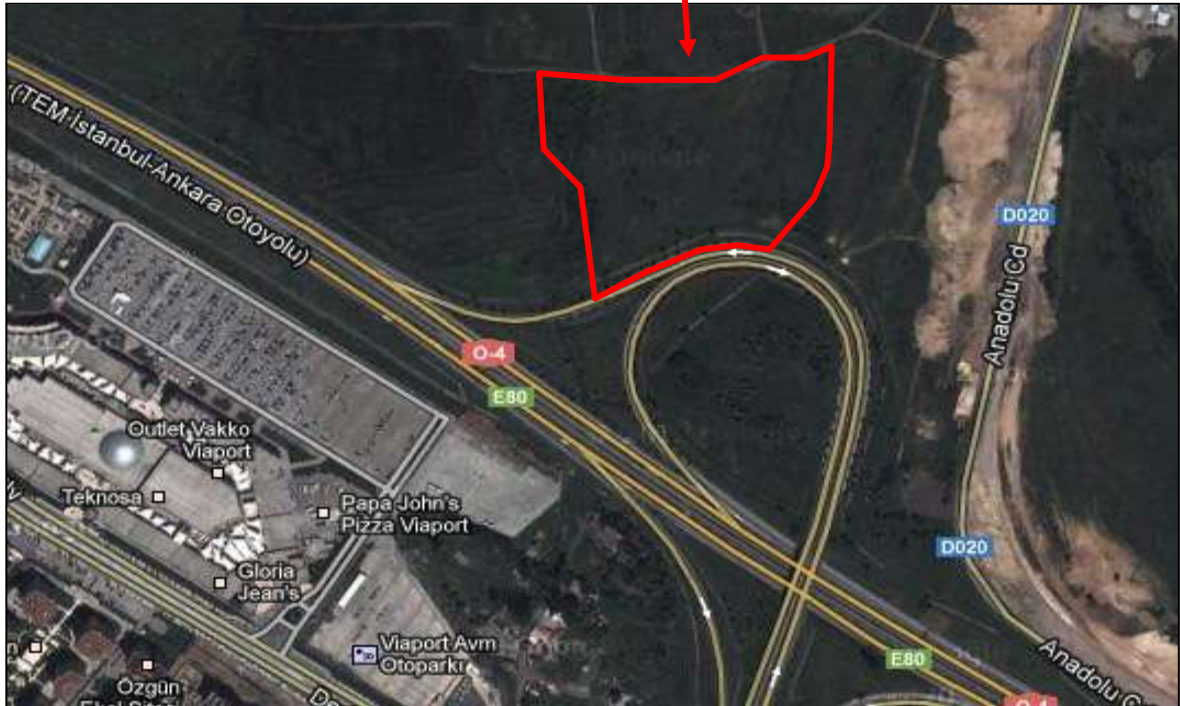
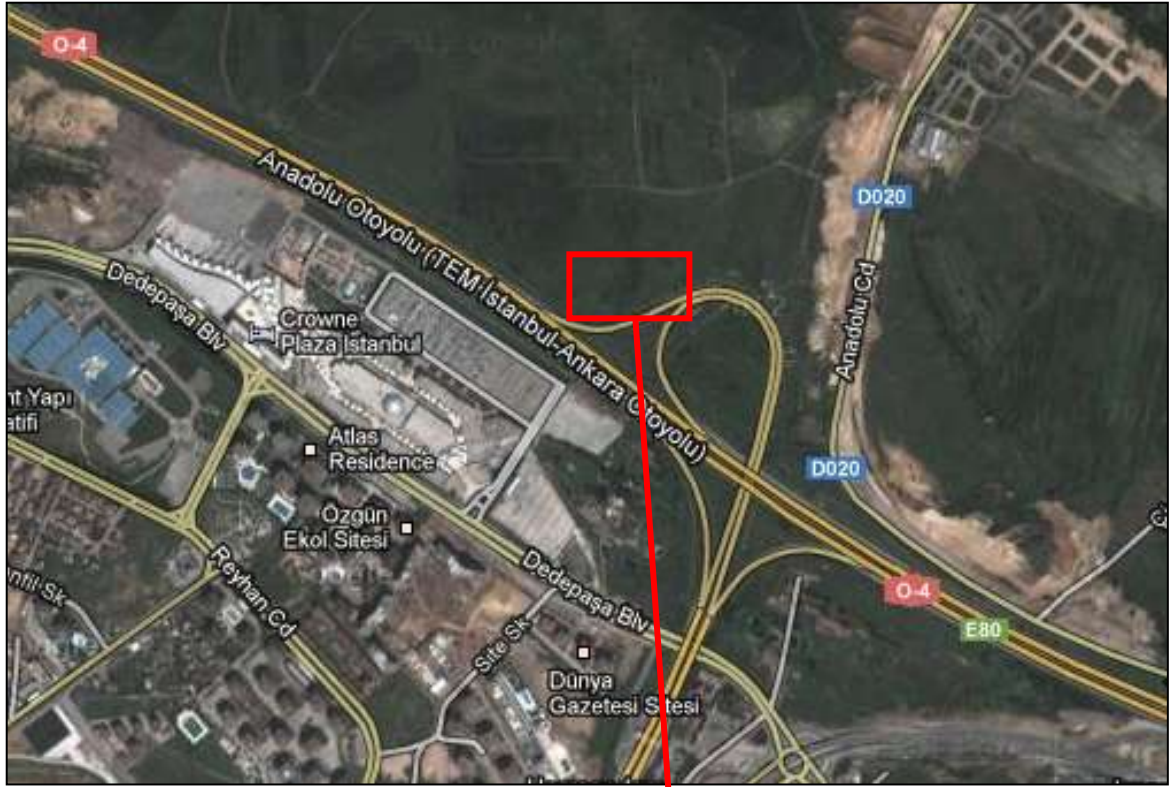
Söz konusu gayrimenkul, Anadolu Otoyolunun kuzeydoğusunda yer almakta olup, Kurtköy bağlantı yoluna cephelidir. Yakın çevresinde Viaport, Novartis İlaç Fabrikası, kapalı konut alanları ve boş tarlalar ile orman alanları bulunmaktadır.



#### KONUM KROKİSİ

### 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan mümkün olduğu gibi, TEM otobanı ile daha kolay sağlanmaktadır. İstanbul –Ankara TEM otoyolu kullanılarak İstanbul'dan hareketle İzmit istikametine doğru devam edilir. Kurtköy Kavşağından Kurna Köyü istikametine girilir ve sonrasında tekrar İstanbul İstikametine dönlür. Değerleme konusu taşınmaz Viaport AVM'nin karşısında konumlandır.



### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	İSTANBUL
	İLÇESİ	PENDİK
	KÖYÜ	KURNA
	MEVKİİ	-
	PAFTA	27
	ADA	-
	PARSEL	695
	NİTELİĞİ	TARLA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	37.147 m <sup>2</sup>
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	4
	SAHİFE	699

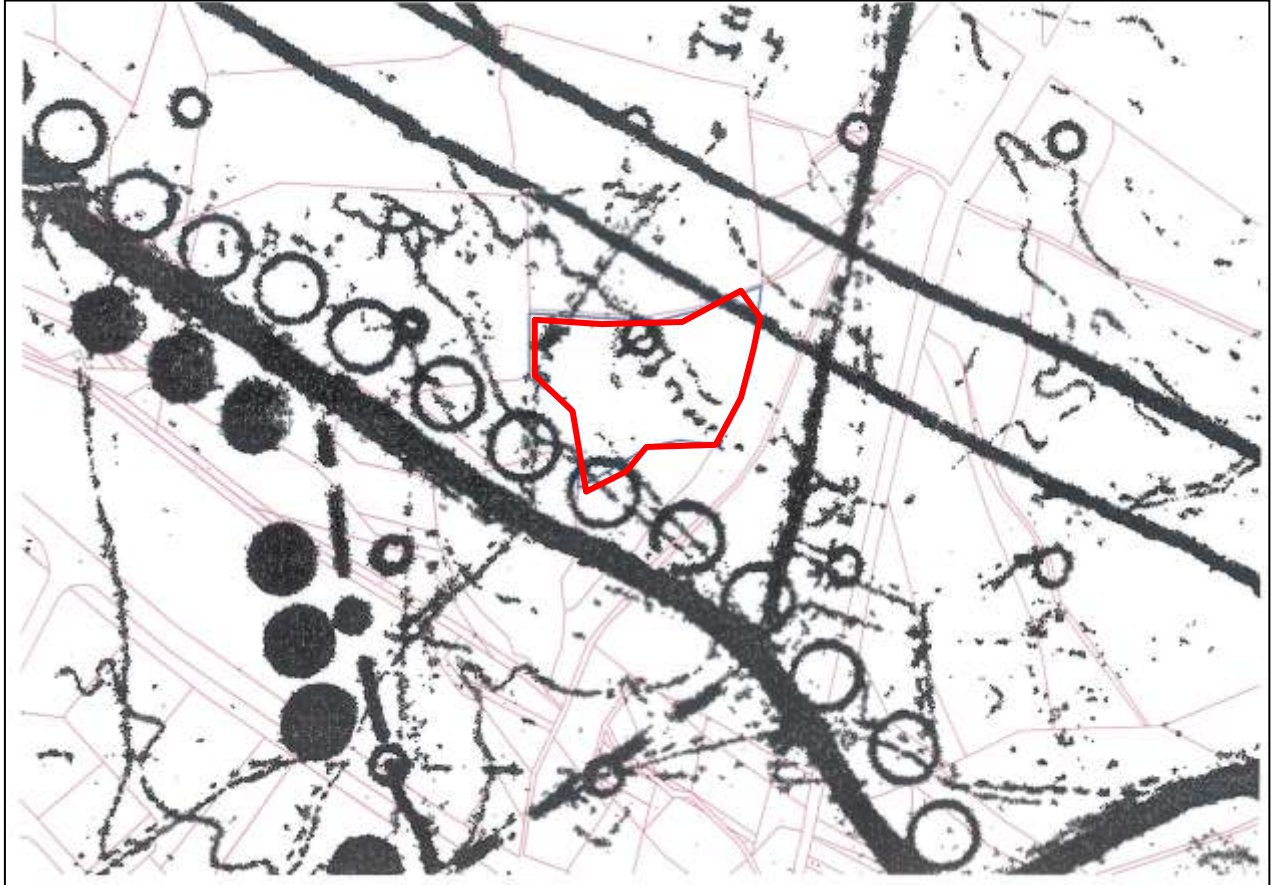
#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Pendik Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 17.12.2012 tarih saat 15:50 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu parsel, 13.09.1984 tasdik tarihli 1/25000 ölçekli Ömerli İçme Suyu Havzası Çevre Düzeni İmar Planı'nda "Tarım Alanları" lejantında yer almaktadır. Söz konusu gayrimenkulün Uygulama İmar Planları olmayıp; 25.05.2006 tarihinde yürürlüğe giren **İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinde belirtildiği üzere uygulama planları onaylanmadan herhangi bir yapılaşmaya izin verilemez.** 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları olmayıp; 1/5000 ölçekli plan yapma yetkisi İstanbul Büyükşehir Belediyesinde bulunmaktadır.



İmar Paftası Örneği (1/25000)

## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

---

Değerleme konusu parsel, düzgün olmayan çokgen geometrik forma ve kısmen eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın güneyinde TEM otoyolu bulunmakta olup, taşınmaza ulaşım bu yol üzerinden sağlanmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Yerinde yapılan tespitlerde taşınmazın sınırları tel-çit ile çevrili olduğu görülmüştür.

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın TEM kavşağına yakın konumda bulunmasından dolayı ulaşılabilirliğinin, iyi seviyede olması,
- 3.köprü Kurtköy bağlantısına yakın konumda olması,
- Sabiha Gökçen Havalimanına yakın konumda olması,
- Parselin TEM otoyoluna cepheli olması ve TEM otoyolundan görünürlüğünün olması dolayısıyla reklam ve tabela avantajının bulunması.
- Viaport gibi önemli bir alışveriş merkezine çok yakın konumda olması

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş ve halen devam ediyor olması,
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması,
- Bölgede ticaret, sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe yer alması ve dönüşüm sürecinin tamamlanmamış olması
- İSKİ Ömerli Havzası uzun koruma kuşağında yer alması,
- Taşınmazın Nazım ve Uygulama İmar Planının bulunmaması

### 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 getiriyi sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 27 pafta 695 numaralı parsel, 1/1000 ya da 1/5000 imar planları bulunmamakta olup 1/25000 lik plana göre mevcut durumunun korunması ve tarla niteliğinde kullanılması en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

### 8.4. SWOT ANALİZİ

#### Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Parsele ulaşım çok rahat sağlanmaktadır.
- ✓ Önemli ulaşım aksı olan TEM otoyolu üzerinde yer alması
- ✓ Parselin gelişen ve talep gören bir bölgede yer alması

#### Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

- ✓ Çevre yol inşaatlarının henüz tamamlanmamış olması

#### Fırsatlar

- ✓ Taşınmazın yer aldığı parsel yeni imar planlarının hazırlanması ile nitelikli ve yüksek getiri sağlayan projeler geliştirilebilecek durumda olması
- ✓ Üçüncü köprü bağlantı yollarının tamamlanması ile bölgede değer artışı beklenmektedir.

#### Tehditler

- ✓ İlgili belediye yetkililerinden alınan bilgilere göre yakın zamanda herhangi bir plan çalışması yapılmaması ve uygulanacak yeni imar planlarının uzun vadede gerçekleşecek olması

## BÖLÜM 8. EMSALLER

---

### Emsal 1:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Viaport karşısı ve taşınmaza 100m mesafede konumludur. 80.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla, 17.500.000 TL bedel ile satılıktır.

(218,75 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 532 703 02 28

### Emsal 2:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Viaport karşısı ve taşınmaza 200m mesafede konumludur. 191.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla, 50.000.000 TL bedel ile satılıktır.

(261,78 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 532 374 96 59

### Emsal 3:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu taşınmaza 600m ve TEM Otoyolu'na 800m mesafede konumludur. 36.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla, 3.600.000 TL bedel ile satılıktır.

(100 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 216 482 34 95

### Emsal 4:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu taşınmaza 750m ve TEM Otoyolu'na 600m mesafede konumludur. 32.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla, 3.600.000 TL bedel ile satılıktır.

(112,50 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 216 482 34 95

### Emsal 5:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu taşınmaza 650m ve TEM Otoyolu'na 800m mesafede konumludur. 19.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla, 2.000.000 TL bedel ile satılıktır.

(102,50 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 216 482 34 95

### Emsal 6:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu taşınmaza 400m ve TEM Otoyolu'na 400m mesafede konumludur. 7000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla, 1.000.000 TL bedel ile satılıktır.

(142 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 216 482 34 95

**Emsal 7:**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu taşınmaza 600m ve TEM Otoyolu'na 800m mesafede konumludur. 37.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla, 3.700.000 TL bedel ile satılıktır.

(100 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 538 791 07 82

**Emsal 8:**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu taşınmaza 550m ve TEM Otoyolu'na 750m mesafede konumludur. 4.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla, 440.000 TL bedel ile satılıktır.

(110 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 216 683 96 37

## BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma 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.

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde gelir getirebilecek herhangi bir yapı yer almaması ve mevcut yapılaşma hakkının, gayrimenkulün geliştirilmesine imkanı vermemesi sebebiyle Maliyet Yaklaşımı esaslı değerlendirme yöntemleri kullanılamamıştır.

### **Emsal Karşılaştırma Yöntemi:**

Yukarıdaki yer alan emsallerin incelenmesi sonucunda;

- Tem Otoyoluna cepheli arsaların 200-250 TL/m<sup>2</sup> civarında bedellerden satışa sunulduğu,
- Emsallerin tamamı konu taşınmaz ile aynı nitelikte olduğu,
- Tem Otoyolu'ndan uzaklaştıkça taşınmazların birim m<sup>2</sup> değerlerinin 100 TL/m<sup>2</sup> civarına kadar düştüğü
- Emsal 1 ve 2'nin konu taşınmaz ile benzer konumda yer aldıkları ancak konu taşınmazın ulaşımının daha kolay olduğu

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın bölge içerisindeki konumu bakımından m<sup>2</sup> değerinin **250 TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$37.147 \text{ m}^2 \times 250 \text{ TL/m}^2 = 9.286.750 \text{ TL} \sim \mathbf{9.286.750 \text{ TL}}$$

## 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, Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 27 pafta 695 parselde konumlu tarla vasıflı taşınmaz için toplam;**

### **Yasal Durum Değeri**

**9.286.750 TL**

**(Dokuzmilyonikiyüzseksenaltıbinyediyüzellitürklirası)**

**(5.196.838 USD – 3.950.127€)**

**Takdir edilmiştir.**



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Tünel Mhmet Ekersi Cadde  
Orman Kemal Köpçen Sk. No:13 D:2 Beşiktaş/İST.  
Tel: (0216) 369 98 05 - 369 99 43 Fax: 369 98 49  
Gözetim V.D.: 091 051 714

*Almet PINARBAŞI*

**Almet PINARBAŞI**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 17.12.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,787 – 1€= 2,351 TL olarak alınmıştır.


## BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

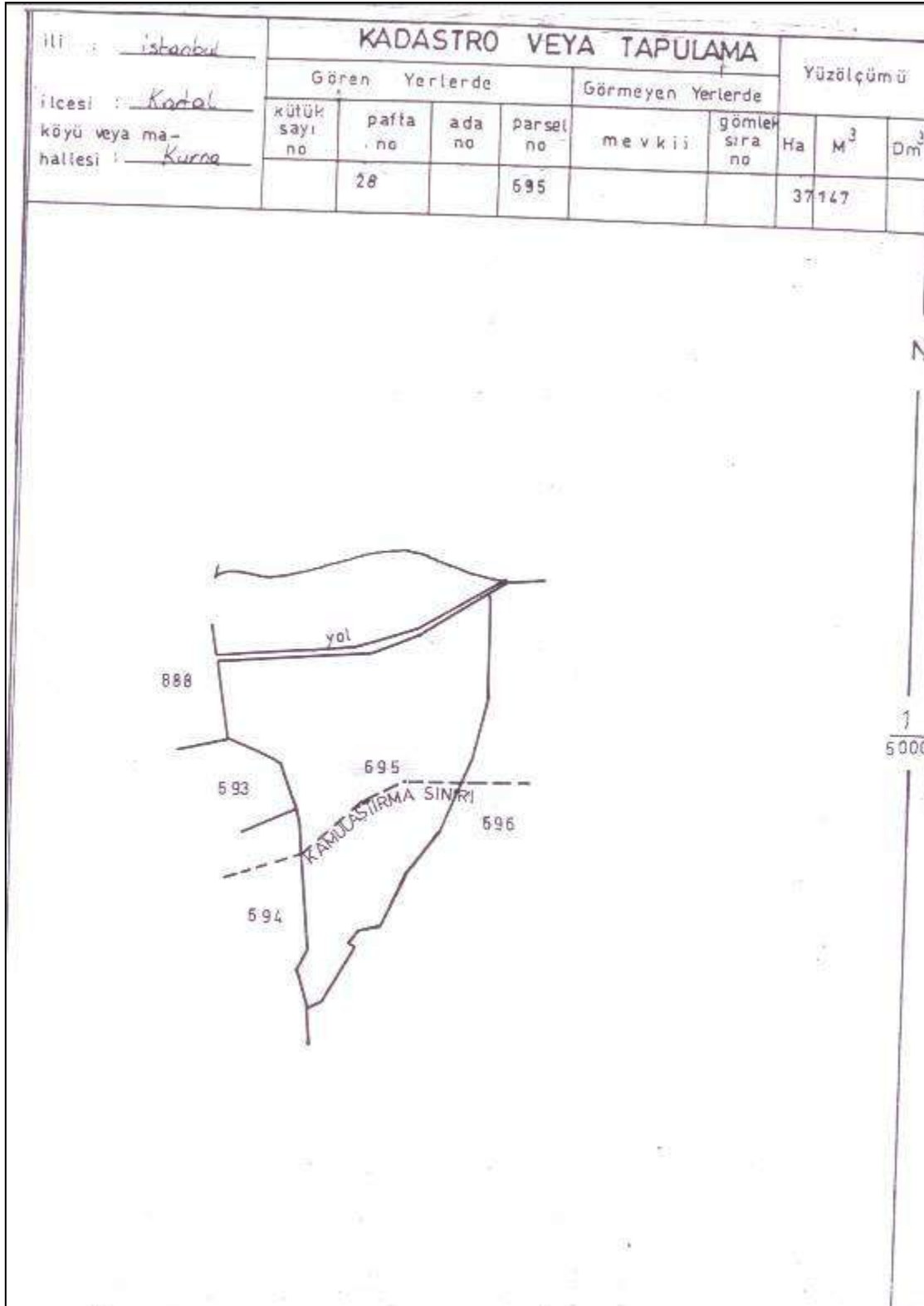
---







İli	İSTANBUL	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf							
İlçesi	PENDİK										
Mahallesi											
Köyü	KURNA										
Sokağı											
Mevkii	BAYIR ALTINDA (DOMUZ)										
Satış Bedeli	9.200.000,00	Pafta No.	27	Ada No.		Parsel No.	695	Yüzölçümü			
								ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
										37.147,00 m <sup>2</sup>	
Niteliği	TARLA										
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 23427788										
Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.										
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	27264	4	699		31/12/2010	Cilt No.					
Sahife No.	Sizine Hakkındır. Sayın PAZ Pendik Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih	NOT: * Müktesidat için ayrı birer keşifler için tapu bürolarına müracaat edilmelidir. Bilgi için Kanun Hükmünde Mesrûye adresindeki ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih					
SHÇEK - 50. YIL		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No			129		



TASINMAZA AIT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi	: Araç Taşınmaz
Zemin No	: 23427888
İl / İlçe	: İSTANBUL / PENDİK
Kararın Adı	: Pendik TM
Mahalle / Köy Adı	: KURNA Köyü
Mevki	: BAYIR ALTINDA (DOMUZDERESİ)
Çift / Sayfa No	: 4 / 699
Kayıt Durum	: Aktif
Alan/Parsel	: -095
Yüzölçümü	: 37.147,00 m2
Alan Tas. Nitelik	: TARLA
<p>İç bu tapu kaydı 17.12.2012 tarih, 00321-233 kısıtlı tükentilerde Bipolar d.c. nro..... "niz gültüğe üzere verilmiş olsa, "niz amurta kullanılmaz.</p>	
MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sistem No	: Malik
12389876	: REYNAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ehliyetli No.	: Hisse Pay/Payda
TAM	: TAM
Metrkare	: 37.147,00
Edinme Sebepi - Tarih - Yer.	: Satış - 31/12/2010 - 27204
Terkin Sebepi - Tarih - Yer.	: - - -

Raporlayan: 11463-Kerem İNCE  
Kaydına Uygundur.  
17.12.2012





**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*  
Müsiim DEMİRBİLEK  
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.



Belge Tarihi : 26.12.2007  
Belge No : 003