



---

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

---

**DEPO VE İDARİ BİNA DEĞERLEME RAPORU**

---

**İSTANBUL / SANCAKTEPE**

---

*ARALIK, 2013*

---

*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
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	11
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>20</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	20
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	21Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	22
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>23</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	23
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>26</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	26
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	26
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
8.4. SWOT ANALİZİ	27
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>28</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>29</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>31</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>32</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>43</b>
<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b>	

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
<b>TALEP TARİH / NO</b>	17.12.20132 / 2013-SPK058	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	19.12.2013	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	19.12.2013	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi,Ekmekçioğlu Mevkii, F22D25C4B pafta, 6650 ada, 17 parsel üzerindeki "İdare Binası Olan Kargir Depo"	
<b>ADRES</b>	Abdurrahman Gazi Mahallesi, Güteryüz Caddesi, No:23 Samandıra-Sancaktepe/İSTANBUL	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, F22D25C4B pafta, 6650 ada, 17 parsel üzerindeki "İdare Binası Olan Kargir Depo" vasıflı taşınmazdır.	
<b>İMAR DURUMU</b>	15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında kısmen konut, kısmen park alanında kalmaktadır.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	18.316,57 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	11.229 m <sup>2</sup>	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<b>26.385.000 TL</b> <b>(Yirmialtı milyonüçyüzseksenbeşbintürklirası)</b> <b>(12.780.334 USD – 9.343.461 €)</b> <b>Takdir edilmiştir.</b>	
<b>Değerleme Uzmanları</b>	Basri KEBABÇI	Değerleme Uzmanı-401147
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

## BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

---

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile 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 değerlendirme hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin

sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Basri KEBABÇI 401147	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240



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 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 19.12.2013 tarihli, 2013-SPK058 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, F22D25C4B pafta, 6650 ada, 17 parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 19.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

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

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 19.12.2013 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 17.12.2013 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
<b>RAPOR TARİHİ</b>	19.12.2012	-	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK039	-	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	25.265.000	-	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Oğuz Arslan-Ahmet PINARBAŞI	-	-

### 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 indirgemesinde, 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.

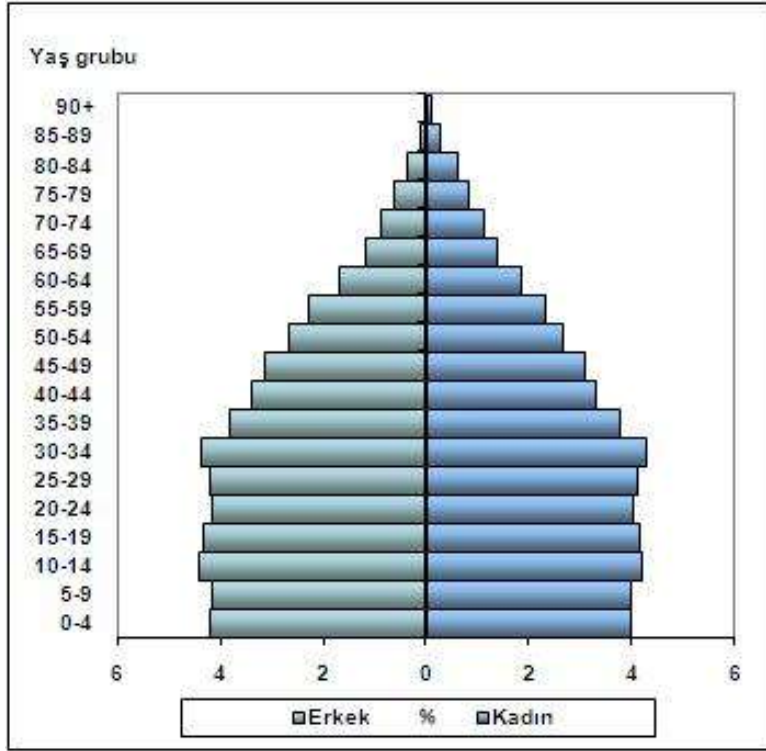
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düştü.. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Ülkemizde 2011 yılında 29,7 olan ortalama yaş, 2012 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,1 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (37,5), Çanakkale (37,2) ve Balıkesir (37,2) iken en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (18,5), Şanlıurfa (18,9) ve Ağrı (19,5)'dir.

<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2012,



#### 4.1.1. EKONOMİK VERİLER

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

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

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem

gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir. Bu gelişmeler küresel ekonomide kademeli toparlanma beklenmektedir.

## **TÜRKİYE EKONOMİSİ**

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır.Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur.Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir.Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir.Büyümenin yüzde 4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir.

## **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 il'i; 5.400 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle 769.604 km<sup>2</sup>'lik 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 ayırma 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.



Yıllar	1970	1980	1990	1997	2000	2012
İstanbul Nüfusu	1.687.822	2.773.000	6.629.500	8.506.026	8.803.500	13.854.740

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı genel nüfus Sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.854.740 olarak belirlenmiştir. "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 olurken, ilk kademe belediyeleri de tamamen kaldırılmıştır.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	13.854.740	13.710.512	144.222	5.512 km <sup>2</sup>	2.281 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.



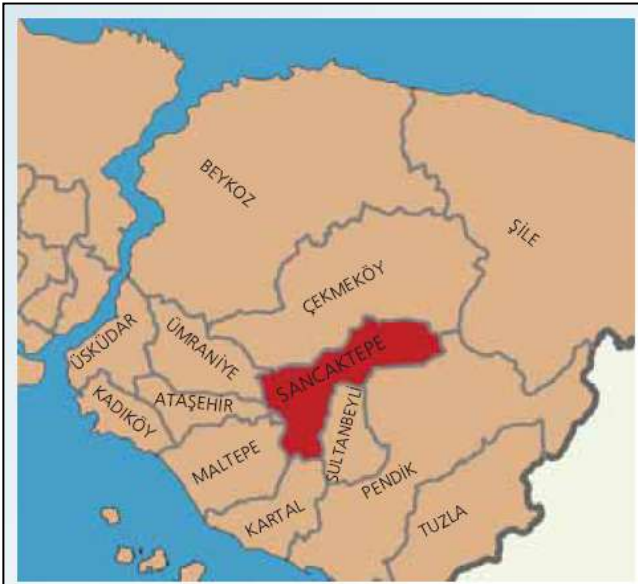
İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur.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

Sancaktepe, İstanbul Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Güneyinde Kartal, güneybatısında Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, kuzeyinde Çekmeköy, doğusunda Pendik ve güneydoğusunda Sultanbeyli ilçelerine komşudur. Ümraniye'ye bağlı Sarıgazi, Yenidoğan ve Kartal'ın Samandıra beldelerinin birleşimiyle ortaya çıkmıştır. Sınırları dahilinde toplam 20 mahalle ve 1 köy bulunmaktadır. İlçenin 61,90 km<sup>2</sup> dir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır. İlçenin tarihi ilk çağlara dayanmakta olup, yazlık ve mesire yeri olarak tarih boyunca kullanılmıştır.



Sancaktepe Konum



Sancaktepe Mahalleler

Sancaktepe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur. Anadolu'dan büyük kentlere yaşanan yoğun göçten en çok nasibini alan yerlerden biridir. Hızlı nüfus artışı gösteren ilçenin göç aldığı bölgeler arasında Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgeleri ön sıralarda yer almaktadır. Hemen hemen her bölgeden insanlar ilçeye gelip yerleştiği için farklı kültür alışkanlıkları, örf ve adetleri bünyesinde toplamıştır. 2007 yılında yapılan Nüfus sayımı sonuçlarına göre Sancaktepe'nin nüfusu 221.035'tir. 2012 yılı ADKS 'ne göre ilçenin nüfusu 278.998 olup, Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir. Sancaktepe, son yıllarda yeni projelerle Anadolu Yakası'nın yeni konut merkezlerinden biri haline gelmiştir.

#### 4.2.3. LOJİSTİK SEKTÖRÜ

Lojistik Piyasası Araştırma Raporu'na göre İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler, Avrupa Yakası'nda, Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kırcaç; 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 olacağı öngörülmektedir.

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 bölgesi olmuştur. 2007 yılından bugüne, Pendik' yüzde 50 oranında hızlı bir kira artışı gerçekleştirirken, diğer bölgelerde önemli bir artış görülmemektedir.

İstanbul genelinde 2007 yılında yüzde 23 olan boşluk oranı, 2011 yılının ilk yarısı itibariyle yüzde 20 oranında artarak yüzde 28,5 olmuştur. Buna bağlı olarak, 2007 yılında ortalama metrekare başına aylık kira 5,5 dolar iken, 2011 yılında bu değer 6 dolar olduğu görülmüştür.

İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler, Avrupa Yakası'nda, Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kırcaç; Anadolu Yakası'nda ise, Tuzla ve Gebze olarak sıralanıyor. İstanbul'da 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, Anadolu Yakası'nda UN Tuzla Limanı olarak öne çıkıyor.

2012 yılında lojistik sektöründeki faaliyetleri orta vadede önemli ölçüde olumlu etkileyecek altyapı ve proje gelişmeleri yaşanmaya başlamıştır. Havayolu, liman, hızlı tren ve otoyol projelerinde önemli ilerlemeler sağlanmaktadır. Türkiye'nin bölgesel bir taşımacılık dağıtım merkezi ve köprü olma potansiyeli hayata geçirilmektedir. Buna bağlı olarak küresel lojistik

firmalarının Türkiye'yi bölgesel bir merkez olarak kullanma eğilimi de artmaktadır. Bununla birlikte lojistik pazarında halen istenilen faaliyet seviyesine 2012 yılında da ulaşamamıştır. İstanbul'da Gebze-Tuzla ve Hadımköy bölgeleri ulaşılabilirlik avantajı ile nitelikli projelerin geliştirildiği bölgeler olmayı sürdürmüştür. 2012 yılında kira değerlerinde de sınırlı ölçüde artışlar görülmektedir. 2011 yılından sonra 2012 yılında da kira artışları yaşanmıştır. Bölgelere göre değişmekle birlikte aylık m2 ortalama kiralari nitelikli binalarda 6-7 dolar arasında gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye genelinde alınan sanayi ve depo binalari yapı ruhsatları m2 bazında yüzde 13.9 artarak 6.85 milyon m2'ye ulaşmıştır. Alınan yapı ruhsatları yılın son üç çeyreğinde daha kuvvetli artış eğilimindedir.

DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI M <sup>2</sup>
2011 Q1	1.017.427 <sup>00</sup>
2011 Q2	1.591.949 <sup>00</sup>
2011 Q3	1.318.292 <sup>00</sup>
2011 Q4	2.084.105 <sup>00</sup>
2012 Q1	958.477
2012 Q2	2.133.264
2012 Q3	1.672.439
2012 Q4	2.082.500

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU  
000 YERİNE KULLANINIZ

#### 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 öngörülerini – GYODER
- 2011 Yılı İstanbul Depo Piyasası Gerçekleşen Kiralama İşlemleri – Kuzey Batı Gayrimenkul Hizmetleri

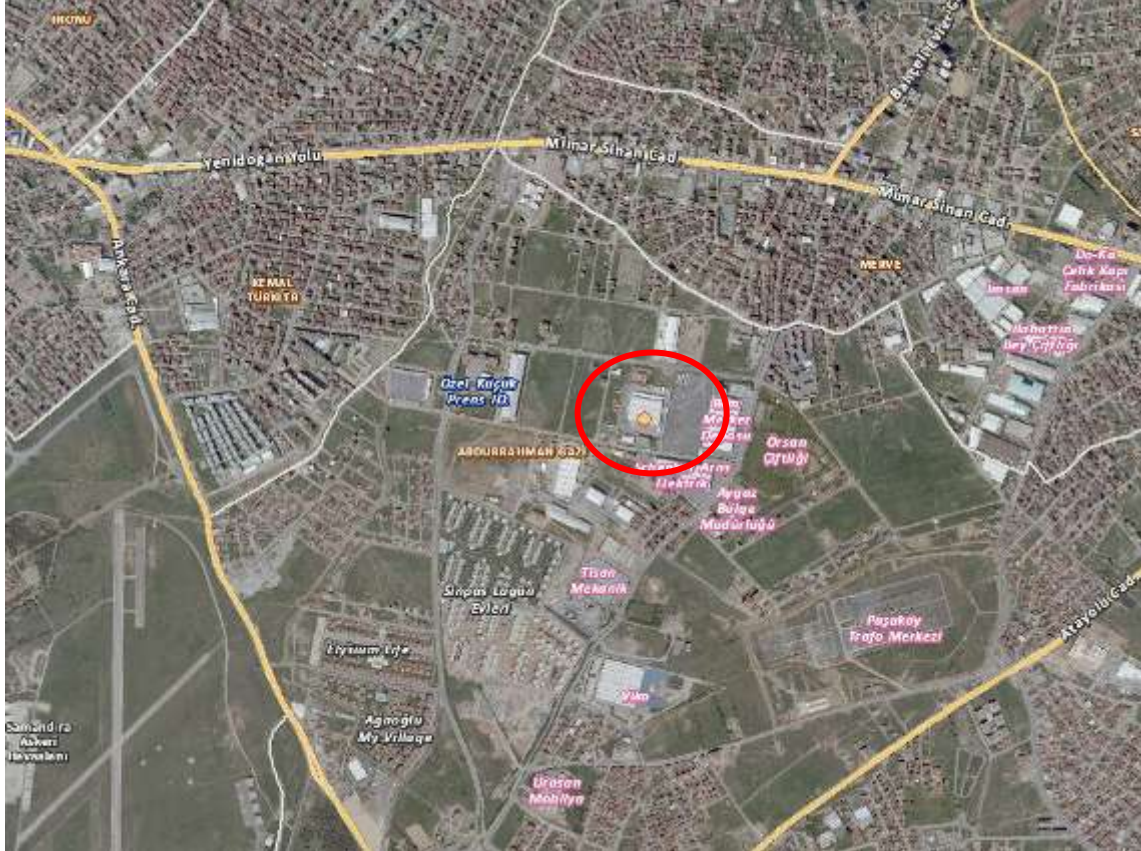
## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

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

Değerleme konusu taşınmaz, Abdurrahman Gazi Mahallesi, Güteryüz Caddesi, No:23 adresinde konumlu Reysaş GYO A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

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

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





## 5.2. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	İSTANBUL
	İLÇESİ	SANCAKTEPE
	MAHALLESİ	SAMANDIRA
	MEVKİİ	EKMEKÇİOĞLU
	PAFTA	F22D25C4B
	ADA	6650
	PARSEL	17
	NİTELİĞİ	İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	18.316,57 m <sup>2</sup>
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT-SAYFA	206-20700
	TARİH-YEVMIYE	07.05.2010-3942

### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 19.12.2013 tarih saat 9.20 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde;

#### İrtifak Hakları:

- H: Krokisinde gösterilen 37,92 m<sup>2</sup>'lik kısımda TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 YTL. Den irtifak hakkı. Tarih:18.08.2005 ve Yevmiye:8331

## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

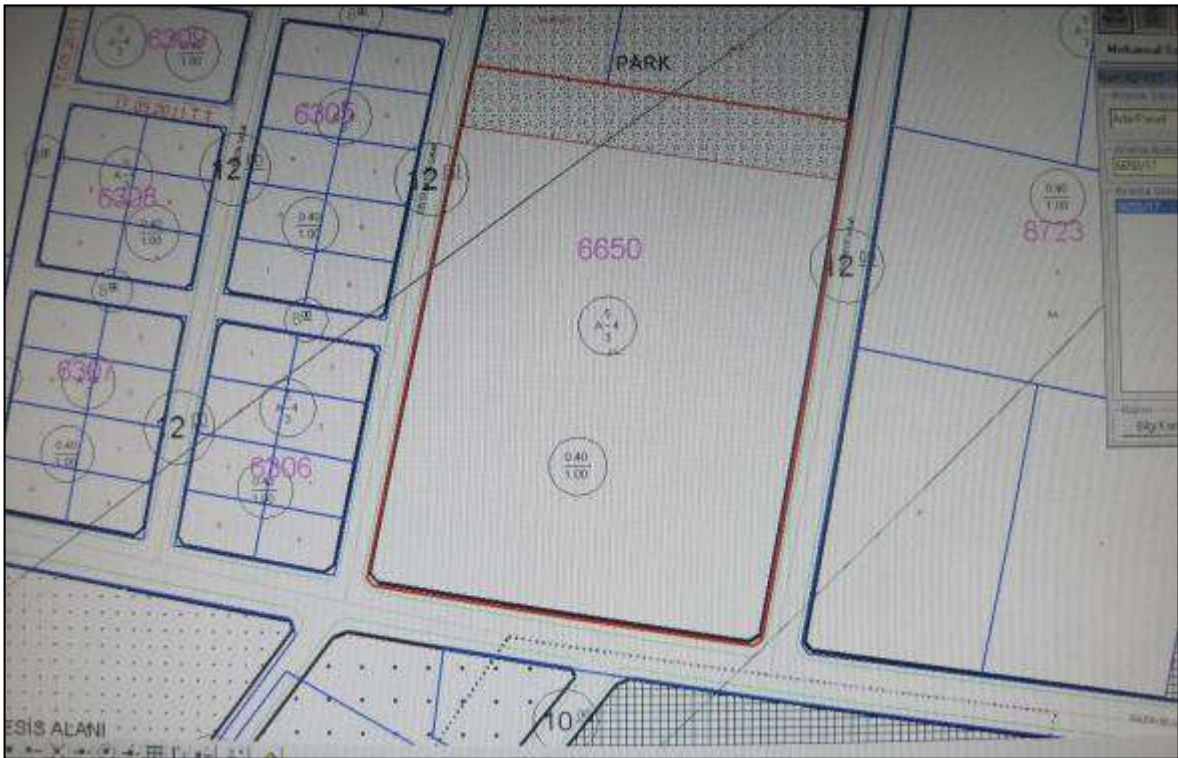
### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 15.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planında kısmen "Konut Alanı (K3) lejantında " kısmen" Park Alanında "kalmaktadır. Ayrıca parsellerin Hava Alanı Mânia Alanında kalmasından dolayı ilgili kurumlardan görüş alınması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam, KAKS= 1,00, TAKS=0,40

-Hmax =4 kat

Söz konusu parsel İSKİ Ömerli Havzası uzun koruma kuşağında kalmaktadır.

19.12.2013 tarihinde Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne resmi imar durumu için başvurulmuş olup, rapor tarihi itibari ile henüz tarafımıza ulaşmamıştır. Belgenin tarafımıza ulaşması akabinde rapor revize edilecektir.

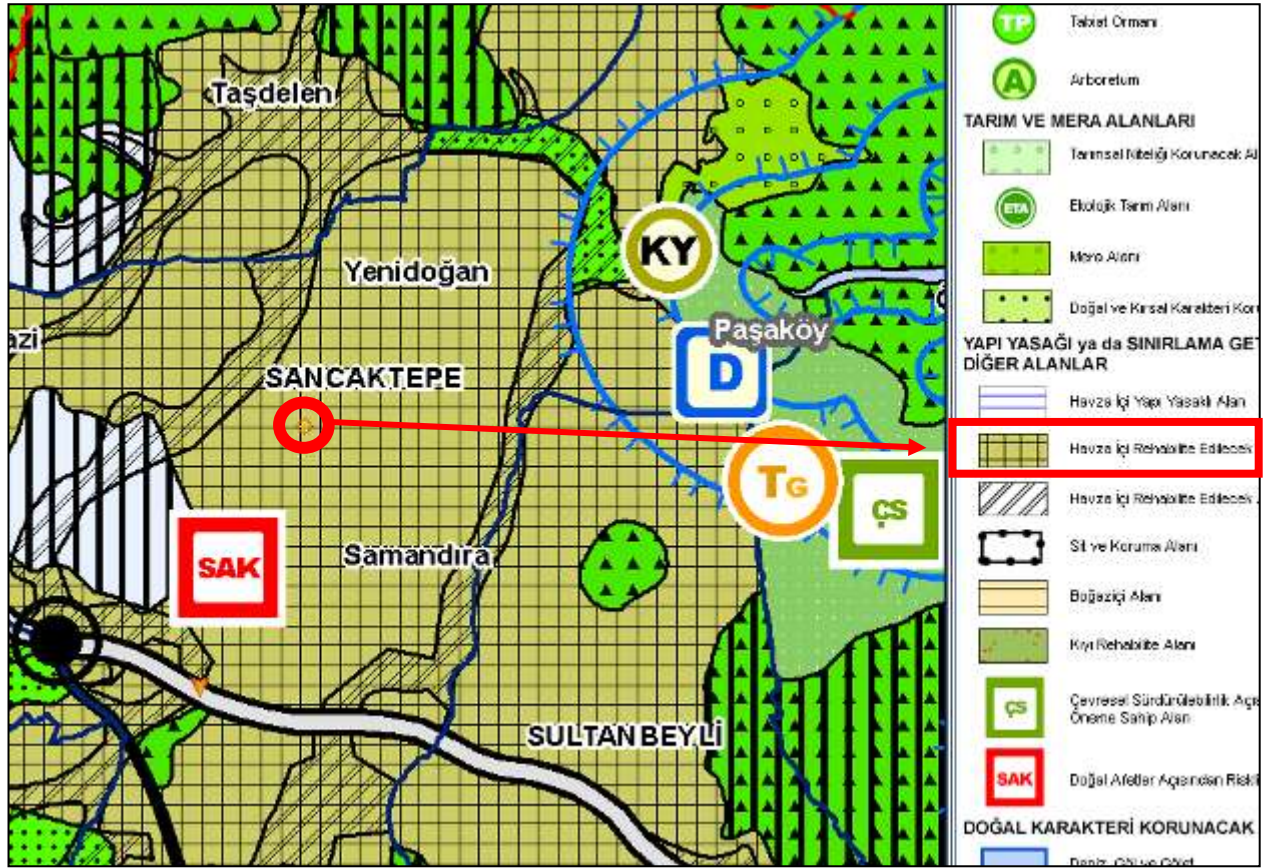


İmar Paftası Örneği (1/1.000)

**Mimari Proje;**15.07.2004 Tarihli

**Yapı Ruhsatı;**15.07.2004 tarih 2004/28 sayılı yeni yapı ruhsatı (11.229 m<sup>2</sup> Depo ve İdari bina için alınmıştır.)

**Yapı Kullanma İzin Belgesi;**16.08.2005 tarih 2005/14 sayılı yeni yapı ruhsatı (11.229 m<sup>2</sup> Depo ve İdari bina için alınmıştır.)



İmar Paftası Örneği (1/100.000)

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

---

Değerleme konusu ana gayrimenkul 6650 ada 17 parsel üzerinde, depo, kademe depo ve idari bina yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazda kat irtifakı kurulmadığından ilgili belediyesinde yer alan mimari projesi dikkate alınmıştır.

Yapının ilgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre, 2.058 m<sup>2</sup>'lik idari binanın bodrum katında sığınak ve ofis bölümü, zemin ve normal katlarında toplantı odaları, ofis ve departman bölümleri yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı parsel içerisinde, 9.171 m<sup>2</sup>'lik Depo Binası ve Kademe Depo Binası yer almakta olup, Yapı kullanma izin belgesine göre toplam kapalı alan 11.229 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir.

Mevcutta yapılan incelemelere göre ruhsat dışı taban oturumu 60 m<sup>2</sup> olan iki katlı bekçi kulübesi inşa edildiği tespit edilmiştir. Kulübe alçıpan malzemedен inşa edilmiş olup, yüksek maliyeti bulunmamakta ve bu nedenle değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

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

## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

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

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

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

### 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

#### **8.4. SWOT ANALİZİ**

##### **Gayrimenkulün Güçlü Yönleri**

- ✓ Parsele ulaşım rahat sağlanmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu parsel, büyüklüğü nedeniyle prestijli ve nitelikli proje geliştirmek için uygun olması
- ✓ Bölgede önemli sanayi kuruluşlarının yer alması

##### **Gayrimenkulün Zayıf Yönleri**

- ✓ Sanayi kuruluşlarının fazla olduğu bölgede yer alması nedeniyle yüksek trafik yükü olması
- ✓ Sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe olduğu bölgede konumlu olması

##### **Fırsatlar**

- ✓ Taşınmazın yer aldığı bölgede dönüşüm süreci tamamlandıktan sonra mevcut imar durumuna göre nitelikli konut projeleri geliştirilebilir olması

##### **Tehditler**

- ✓ Taşınmazın yer aldığı bölgede sanayi ve konut yapılaşmalarının iç içe yer alması nedeniyle dönüşüm sürecinin uzun vadede tamamlanabilir durumda olması

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

**Emsal 1:** Taşınmaza yakın konumda yer alan konut imarlı 215 m<sup>2</sup> yüzölçümlü sahip olan arsa 225.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.(1.046 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 507 331 42 62

**Emsal 2:**Taşınmaza yakın konumda E:1 yapılaşmasına sahip 21.000 m<sup>2</sup> Konut imarlı arsa 15.000.000\$ ' dan (30.967.500 TL)satılıktır.(714,28 \$/m<sup>2</sup>-1.474 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 55 993 11 16

**Emsal 3:**Taşınmaza yakın konumda 3340 m<sup>2</sup> Ticaret+konut imarlı arsa 8.000.000TL den satılıktır.(2.395 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0532 385 91 66

**Emsal 4:** Taşınmaza yakın konumda yer alan konut imarlı 495 m<sup>2</sup> yüzölçümlü sahip olan arsa 650.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.(1.313 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 530 173 34 52

**Emsal 5:** Taşınmaza yakın konumda yer alan konut+ticaret imarlı 460 m<sup>2</sup> yüzölçümlü sahip olan arsa 620. 000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.(1.347 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 216 621 95 51

**Emsal 6:** Taşınmaza yakın konumda yer alan 11.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde toplam 20.514 m<sup>2</sup> alana sahip komple fabrika 15.000.000 USD(30.967,500 TL) bedel ile satılıktır. (731 USD/m<sup>2</sup> -1.509 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 216 355 04 87

**Emsal 7:** Taşınmaza yakın konumda yer alan 10.000 m<sup>2</sup> alana antre depo 8.000.000 USD (16.516.000 TL) bedel ile satılıktır. (800 USD/m<sup>2</sup> -1.651 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 536 699 89 20

**Emsal 8:** Taşınmaza yakın konumda 9m. yüksekliğe sahip 15.000 m<sup>2</sup> alanlı depo 16.000.000\$ 'a (33.032.000 TL)satılıktır.(1.066,66\$-2.202,13 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 532 324 96 59

### Emsal Açıklaması:

Emsaller taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. 1, 2 ve 3 nolu emsaller arsa vasıflı taşınmazlar olup, yapılaşma şartlarının ise KAKS= 1,00, TAKS=0,40 şeklindedir. 4 ve 5 nolu emsaller ise fabrika ve antre depolardır. Bölgede yapılan incelemede taşınmaza yakın konumda çok sayıda satışa çıkarılmış gayrimenkul olduğu görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu bölgede genelde konut, ticaret+konut fonksiyonlu arsaların satışta olduğu görülmüştür. Satışa konu olan taşınmazların konumuna, büyüklüğüne ve yüksekliğine bağlı olarak depo/ fabrika binalarının 1.500 TL/m<sup>2</sup>-2.500 TL/m<sup>2</sup> arasında olduğu görülmüştür. Emsal araştırmalarında satışa çıkarılan arsa emsallerinin m<sup>2</sup> birim değer aralığının oldukça geniş olduğu görülmüş olup 900 TL/m<sup>2</sup>- 2.000 TL/m<sup>2</sup> arasındadır. Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu bilgisi alınmış olup, bölge emlak ofisleri ile yapılan görüşmede ve bölgede yapılan araştırmada istenilen bedellerin yüksek olduğu gerçekçi satış bedellerinin daha düşük olduğu öğrenilmiştir.

## BÖLÜM 10. 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, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

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

Parsel üzerinde yapı alanı değerlemesinde parsel için alınan Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m<sup>2</sup> esas alınmıştır. Değerlemede Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda depo m<sup>2</sup> birim değeri 2.350 TL/m<sup>2</sup> arsa m<sup>2</sup> birim değeri 950 TL/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır .

Emsal Karşılaştırma Yöntemi :

$$11.229 \text{ m}^2 \times 2.350 \text{ TL/m}^2 = 26.388.150 \text{ TL olup } 26.385.000 \text{ TL}$$

### Maliyet Bedeli Yöntemi:

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

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

#### **Yapı Değeri:**

**İdari Bina:**  $2.058 \text{ m}^2 \times 585 \text{ TL/m}^2 \times 0,90$  (Yıpranma payı) = 1.083.537 TL

**Depo Binası:**  $9.171 \text{ m}^2 \times 490 \text{ TL/m}^2 \times 0,90$  (Yıpranma payı) = 4.044.411 TL

Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

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

$(17.400.741,50 \text{ TL} + 1.083.537 \text{ TL} + 4.044.411 \text{ TL}) \times 1,40 = 31.540.165,30 \text{ TL}$  olup **31.540.000 TL**

### Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği ve oluşan **5.155.165,30 TL** bedel farkın varsayılan yatırımcı karı, çevre emsallerin deklare edilebilir satış fiyatları gibi etkenlerden kaynaklanabileceği düşünülmüştür. Değerlendirmede taşınmaz tamamlanmış, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

## BÖLÜM 11. SONUÇ

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

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

Sonuç olarak;

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

### **Yasal Durum Değeri**

**26.385.000 TL**

**(Yirmialtı milyon üç yüz seksen beş bin türklirası)**

**(12.780.334 USD – 9.343.461 €)**

**Takdir edilmiştir.**



**A pozitif**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Türkiye Cumhuriyeti  
Ormanlı Köyü Kaymak. No: 13 D-2 Güzelyurt/İST.  
Tel: (0212) 389 96 00 - 389 96 01 Faks: 389 96 49  
E-Posta: VD@apozitif.com.tr

**Ahmet PINARBASI**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 19.12.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,0645 – 1€= 2,8239 TL olarak alınmıştır.

**BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER**

---

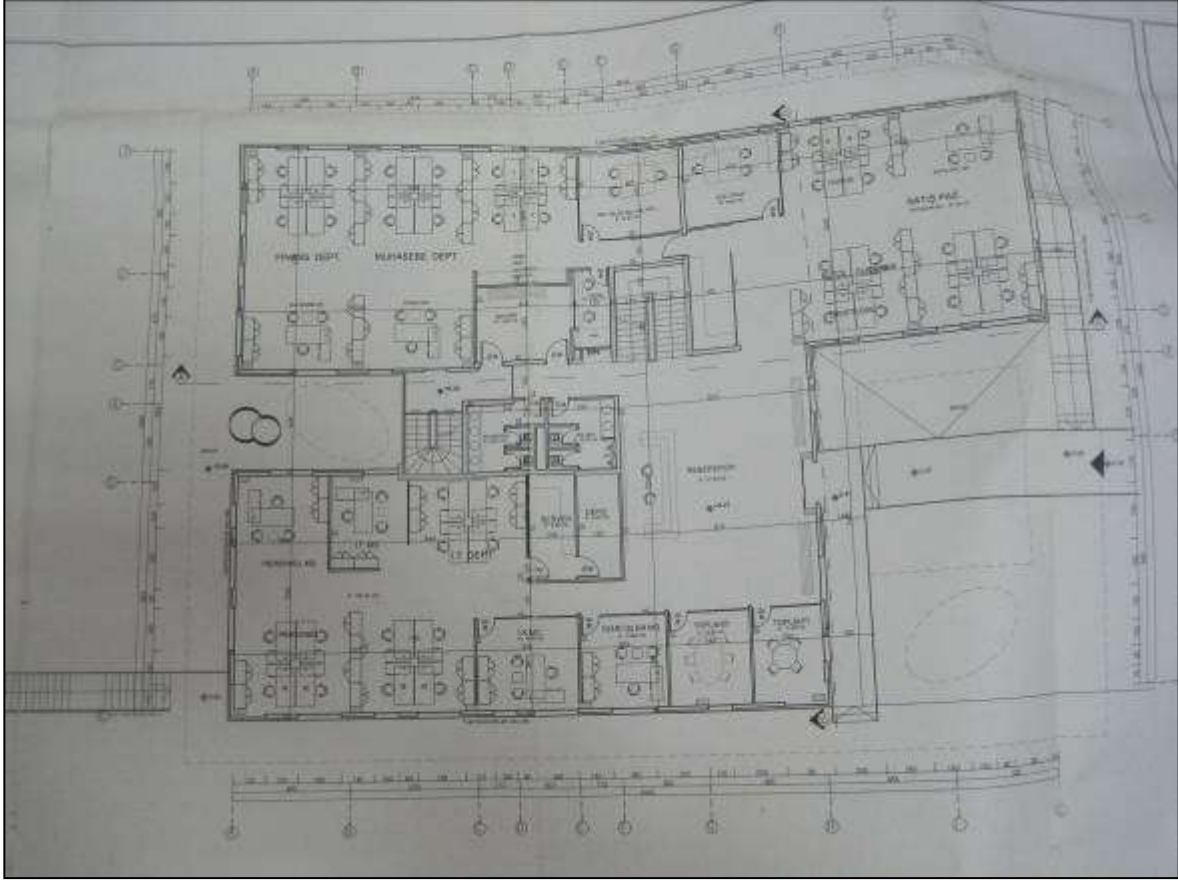




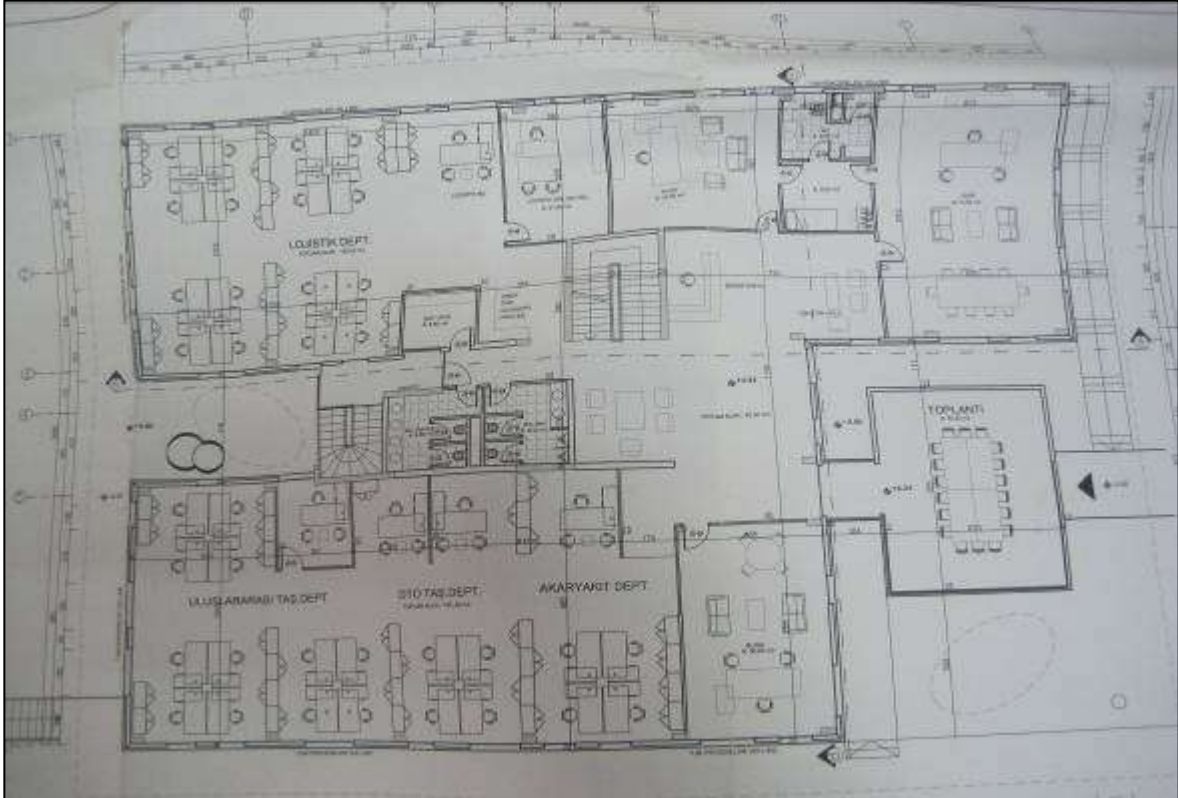




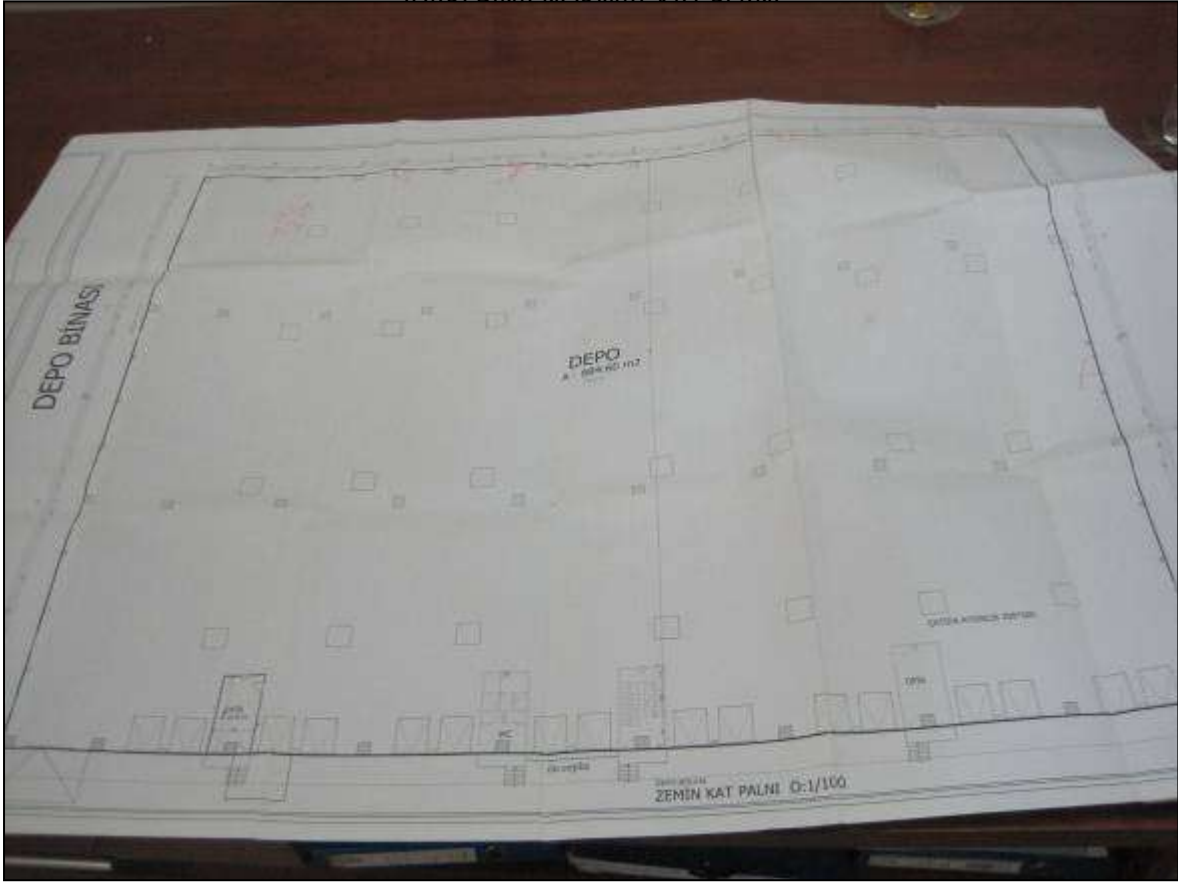
## İDARİ BİNA BODRUM KAT PLANI



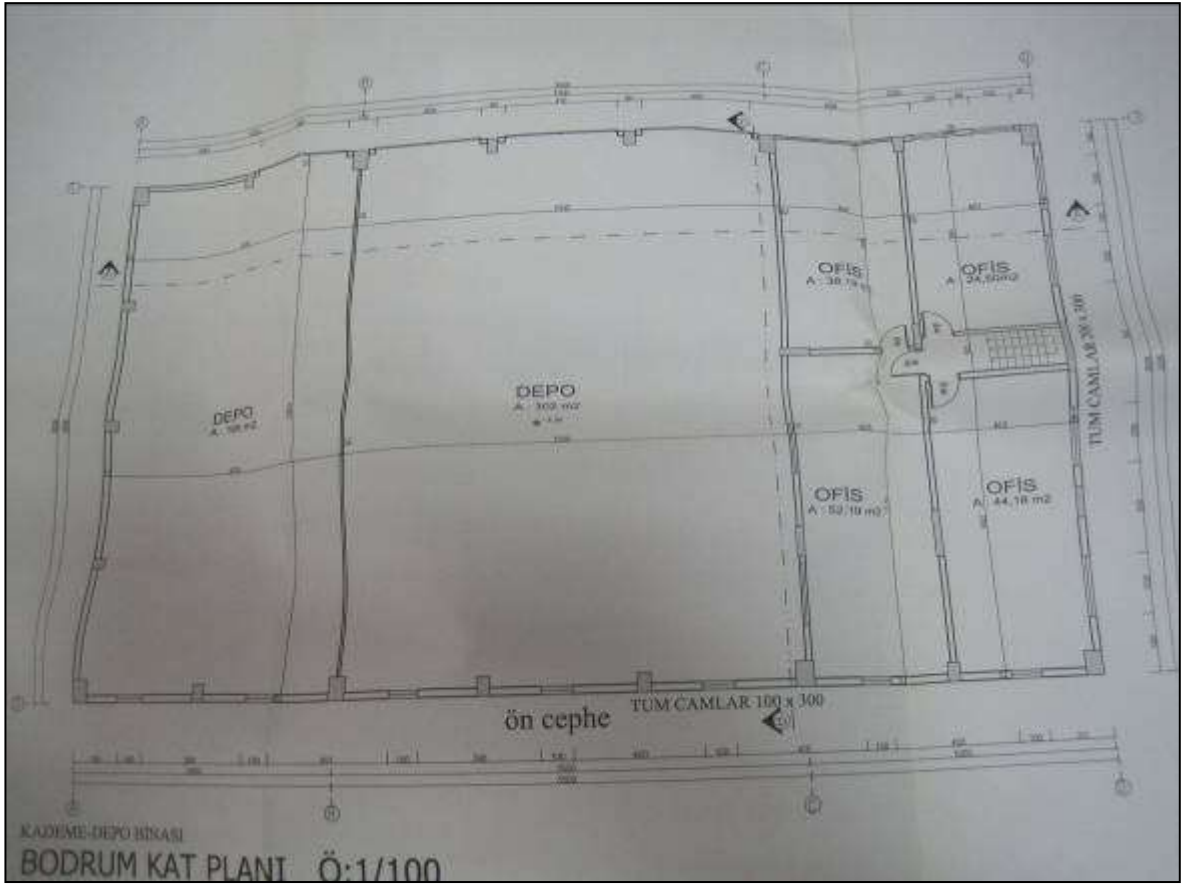
## İDARİ BİNA ZEMİN KAT PLANI



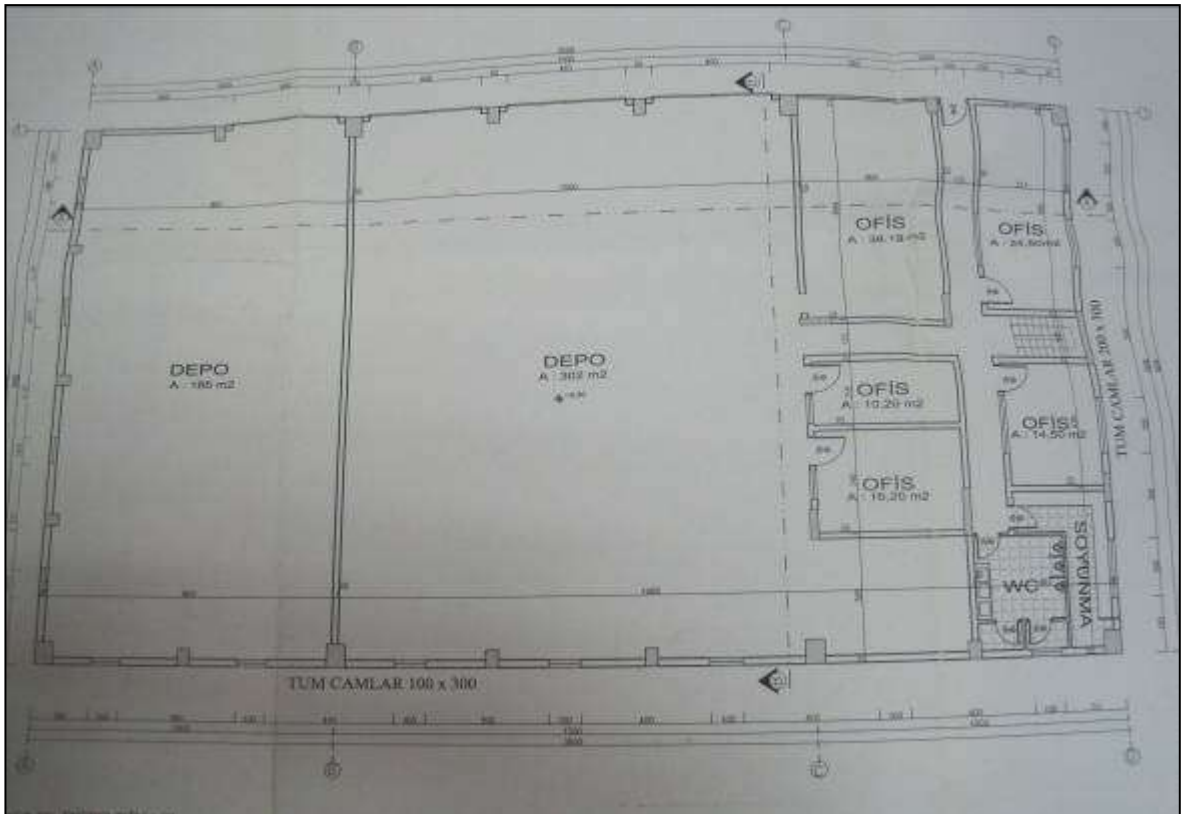
İDARİ BİNA NORMAL KAT PLANI





DEPO PLANI



KADEME DEPO BİNASI BODRUM KAT PLANI



KADEME DEPO BİNASI ZEMİN KAT PLANI

İli	İSTANBUL	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotograf		
İlçesi	SANCAKTEPE						
Mahallesi	SAMANDIRA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	EKMEKÇIOĞLU						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0 00	122D25C/10	66/6	17	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
	<p>Niteliği: İDARE BİNASI OLAN KARGIR DEPO</p>						
Sınırı	<p>Planlıdır Zemin Sistemi No: 19402160</p>						
GAYRİMENKULÜN Edinme Sebebi	<p>Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Fuzel Kızılkıran Ünyan Değişikliği işleminden</p>						
	Sahibi	<p>REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</p>					
Geldisi:	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitisi:	
Cilt No.	3942	206	20700		07-05-2010	Cilt No.	
Sahife no	<p>Sizine Uygundur Hamit AKGÜL Sancaktepe Yeminli Muhtar Yardımcısı</p> 					Sahife No	
Sıra No						Sıra No	
Tarih						Tarih	

TAPU SENEDİ







BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



**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



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.  
**YILDIZ ÜNİVERSİTESİ**




HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

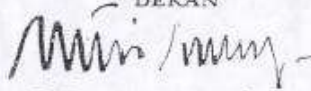
1987 - 1988

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