



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TARLA DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / PENDİK

ARALIK, 2013

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	22
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	22
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	22
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	24
TAKYİDAT BİLGİLERİ	24
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	25
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	25
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	26
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	26
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	26
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	26
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
8.4. SWOT ANALİZİ	27
BÖLÜM 9. EMSALLER	28
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
BÖLÜM 11. SONUÇ	31
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	32
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	17.12.2013 / 2013_SPK057	
SAHA TESPİT TARİHİ	30.12.2013	
RAPOR TARİHİ	30.12.2013	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 27 pafta, 695 parsel “Tarla” vasıflı taşınmazdır.	
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 m²	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın en iyi ve verimli kullanımı, mevcut imar durumuna göre “Tarla” alanı olarak kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	10.000.000 TL (Onmilyontürklirası) (4.677.049 USD – 3.399.279€) Takdir edilmiştir.	
Değerleme Uzmanları	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

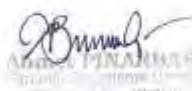
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile bir ilgilim ve ilişğim 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.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240



F. Esra PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Sicil No: 400236



Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
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 30.12.2013 tarihli, 2013-SPK057 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 30.12.2013 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, gayrimenkul değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte 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 değerleme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	19.12.2012	-	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK038	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	9.286.750TL	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	-	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likiditasyon Değeri

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

Zorunlu Likiditasyon 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 hiçbir Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriye 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 hiçbir 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 gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

3.2.2. 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.

3.2.3. 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

4.1.2. DEMOGRAFİK VERİLER 2

Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

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

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 olmuştur.

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 etmiştir.

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 gerçekleşmiştir.

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları, 28.01.2013, SAYI:13425

İstanbul’un nüfus ve demografik yapısı 1950’lerden itibaren Türkiye genelinde yaşanan nüfus artışı, hızlı şehirleşme ve iç göçten önemli derecede etkilenmiştir. Hızlı nüfus artışı ve göç ile birlikte şehir daha geniş bir alana plansız ve kontrolsüz bir şekilde yayılmış; gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma artmış; toprak, hava, su ve gürültü kirliliği gibi ciddi çevre sorunları ortaya çıkmaya başlamış ve kamu hizmetlerinin sunumunda büyük sıkıntılar yaşanmaya başlamıştır. Son yıllarda İstanbul nüfusu üzerinde göçün etkisi geçmiş dönemlere kıyasla azalmakla birlikte, önemli oranda göç alıp vermeye devam etmesi nedeniyle nüfus hareketlerinin çok fazla olduğu bir Bölge olmaya devam etmektedir. Diğer bölgelere kıyasla nüfusu hızla yaşanan bir bölge olmasının yanı sıra, yaşanan sosyoekonomik dönüşümle birlikte küçülen hanehalkı büyüklüğü dikkat çekicidir.

Tablo D.1: İstanbul Bölgesi’ne İlişkin Temel Göstergeler

Değişken	İstanbul	Türkiye	Yıl	Birim	Kaynak
1 Genel Göstergeler					
Yüzölçümü (Göller Dahil)	5.313	785.347	2009	km ²	TÜİK İstatistik Yıllığı
Belediye Sayısı	40	2.935	2009	adet	TÜİK BG 2009
İlçe Sayısı	39	957	2009	adet	TÜİK BG 2009
Köy Sayısı	151	34.367	2009	adet	TÜİK BG 2009
2 Nüfus ve Demografi					
Toplam Nüfus	12.915.158	72.561.312	2009	kişi	TÜİK ADNKS 2009
Kadın Nüfus	6.416.161	36.098.842	2009	kişi	TÜİK BG 2009
Erkek Nüfus	6.498.997	36.462.470	2009	kişi	TÜİK BG 2009
0-14 Yaş Aralığındaki Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı	24,2	26	2009	%	TÜİK
15-64 Yaş Aralığındaki Nüfusun Toplam Nüfusa Oranı	70,4	67	2009	%	TÜİK
Yaşlı Nüfusun (65+) Toplam Nüfusa Oranı	5,4	7	2009	%	TÜİK
Medyan Yaş	29,5	28,8	2009	Yıl	TÜİK
Şehir Nüfusu	12.782.960	54.807.219	2009	kişi	TÜİK BG 2009
Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı	98,98	75,53	2009	%	TÜİK BG 2009
Nüfus Yoğunluğu	2.486	94	2009	km ²	TÜİK BG 2009
Yıllık Nüfus Artış Hızı	17	14,5	2009	%	TÜİK BG 2009
Kaba Doğum Hızı	17,3	17,8	2008	%	TÜİK 2008
Toplam Yaş Bağımlılık Oranı	42	49,3	2009	%	TÜİK BG 2009
Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü	3,85	4,5	2000	kişi	TÜİK

4.1.3. EKONOMİK VERİLER

Üretim yönünden GSYH 2013 yılının ikinci döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 1998 fiyatlarıyla %4,4 cari fiyatlarla ise %10,2 oranında artmıştır. Bu oranlara göre GSYH, 1998 fiyatlarıyla 30 144 996 bin TL, cari fiyatlarla ise 385 112 808 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 1998 fiyatlarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre imalat sanayi, toptan ve perakende ticaret, ulaştırma, depolama ve haberleşme ve inşaat sektörlerinde sırasıyla %3,4, %5,0, %3,3 ve %7,6 oranındaki artışlar, 1998 fiyatlarıyla GSYH büyüme oranını pozitif yönde etkilemiştir.

Küresel rekabetin yoğunluk kazandığı günümüzde, Türkiye” nin ekonomik ve sosyal gelişimini farklı boyutları ile bir bütün olarak ele alan ve 2007-2013 dönemini kapsayan 9. Kalkınma Planı kapsamında belirlenen beş gelişme ekseninden ikisi rekabet gücünün artırılması üzerinde odaklanmıştır. Bu çerçevede, dünyada farklı ülke ve bölgelerin rekabet gücünün tespit edilmesi, gerek ulusal ve bölgesel gelişim politikalarına yön vermek, gerekse ulusal ve uluslararası yatırımcılara kararlarında rehberlik etmek açısından önem kazanmıştır. Bu amaçla gerçekleştirilen uluslararası çalışmalar arasında ön plana çıkan çalışmalardan biri Dünya Ekonomik Forumu tarafından gerçekleştirilen “Küresel Rekabet Edebilirlik Endeksi”dir. 2010-2011 yıllarını kapsayan endekste İsviçre 5,63 endeks puanıyla ilk sırada yer almakta olup, İsveç (5,56), Singapur (5,48), ABD (5,43) ve Almanya (5,39) ilk beş ülke arasında yer almaktadır. Türkiye ise 4,25 endeks puanıyla 139 ülke arasında 61. sıradaki yerini korumuştur.

İSTANBUL BÖLGESİNE İLİŞKİN TEMEL GÖSTERGELER

Ekonomik Yapı					
Kişi Başına Gayri Safi Katma Değer	10.352	6.684	2006	\$	TÜİK BG 2009
Kişi Başına Milli Gelir	11.292	8.686	2008	\$	TÜİK
Kişi Başına İthalat	8.767	2.824	2008	\$	TÜİK BG 2009
Kişi Başına İhracat	5.789	1846	2008	\$	TÜİK BG 2009
TÜFE (Aralık 2009/Aralık 2008)	5,2	6,5	2009	%	TÜİK BG 2009
Toplam Banka Şubesi Sayısı	2.870	9.541	2009	adet	BDDK
Toplam Banka Mevduatı	216.467.661	480.895.647	2009	bin TL	BDDK
Toplam (Nakdi) Kredi Miktarı	135.048.284	335.170.279	2009	bin TL	BDDK
Kurulan Şirket ve Kooperatiflerin Toplam Sayısı	15.839	44.472	2009	adet	TÜİK BG 2009
Kapanan Şirket ve Kooperatiflerin Toplam Sayısı	5.274	10.395	2009	adet	TÜİK BG 2009
İş Kayıtlarına Göre Toplam Girişim Sayıları	819.781	3.490.786	2008	adet	TÜİK BG 2009
Cari Fiyatlarla Hizmetler Sektörü Gayri Safi Katma Değer Oranı	70,6	82,4	2006	%	TÜİK BG 2009
Cari Fiyatlarla Sanayi Sektörü Gayri Safi Katma Değer Oranı	29,1	28,2	2006	%	TÜİK BG 2009
Cari Fiyatlarla Tarım Sektörü Gayri Safi Katma Değer Oranı	0,3	9,4	2006	%	TÜİK BG 2009
Toplam İşlenen Tarım Alanı ve Uzun Ömürlü Bitkiler	74.705	24.505.219	2008	hektar	TÜİK BG 2009
Kişi Başına Bitkisel Üretim Değeri	20	923	2008	TL	TÜİK BG 2009
Kişi Başına Canlı Hayvanlar Değeri	15	357	2008	TL	TÜİK BG 2009
Kişi Başına Hayvansal Ürünler Değeri	25	333	2008	TL	TÜİK BG 2009

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 Trança Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa

yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanmaktadır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı



olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütesinin 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	2012
İstanbul Nüfusu	2.132.407	2.773.000	6.629.500	8.506.026	8.803.500	13.854.740

İlçe	Toplam Nüfus	Kent Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	13.854.740	13.710.512	144.222	5.512 km ²	2.281 kişi/km ²

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.

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 nedenlerindendir. 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 ülkelere satılan 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 Boğazi'ne 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 kapısı niteliğinde olan Pendik, Kocaeli yarım adası'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 km²lik bir alana yayılmış olup 9 km sahil şeridi bulunmaktadır.



Pendik de yeni konut bölgeleri, marina, teknopark, alışveriş merkezleri ve fuar alanı gibi yatırımlar ile Anadolu Yakası'nın hızla dönüşen ve gelişen merkezlerinden biri haline gelmiştir. Bölgesel bazda yapılan araştırmalarda, Pendik'in İstanbul'un Anadolu yakasında ofis arzı açısından gelişime açık gösterildiği tespit edilmiş olup, "Anadolu yakasında metrekare başına ortalama 8.5 dolar ile Pendik, 2011 yılında en yüksek aylık kira değerine sahip bölge olmuştur. 2007'den bu yana geçen 4 yılda Pendik'te kiralar yüzde 50 arttı artmıştır.

4.2.3. BÖLGESEL YATIRIMLAR

Pendik ilçesi Kartal ve Maltepe ile birlikte son dönemde ulaşımdan altyapıya konuttan lüks gayrimenkule kadar farklı alanlardaki yatırımlarla dikkat çekmektedir.

- Söz konusu bölgeler, yakın geçmişte küçük ölçekli sanayi tesislerinin, depolama ve atölye amaçlı kullanılan binaların bulunduğu bir bölge olma özelliği taşıırken Kadıköy-Kartal metro hattının inşası, Anadolu Yakası Adliye Binası, sahilde oluşturulacak olan sosyal tesis yatırımları bölgedeki alıcı profilini hızla değiştirmiş olup, sanayi tesislerinin arsaları yerini markalı projelere bırakmaya başlamıştır.
- Bölgede Dumankaya, Teknik Yapı, DAP Yapı gibi prestijli inşaat firmaları, daha çok beyaz yakalıların hedef kitlesi olarak düşünüldüğü, konut ve ofis projeleri inşa etmeye başlamışlardır. Pendik son yıllarda konut ve ofis projelerinin yanısıra marina, hastane ve alveriş merkezi projeleri yatırımları ile de cazibesini arttırmaya devam etmektedir.
- Son dönemde markalı konut projelerinin yanı sıra bölgede fiyatları daha çok ekonomik olan konut stoğu da yer almaktadır. Bölgenin markalı konutta adını duyuran projeler arasında ise Dumankaya İnşaat, FiYapı, Teknik Yapı ve DAP Yapı'nın projeleri gelmektedir. Dumankaya İnşaat'ın Kurtköy'de yapımı devam eden Cadde projesi, Pendik'e komşu Kartal'da Dumankaya'nın Vizyon projesi, Teknik Yapı'nın Uprise Elit projesi bölgedeki en büyük markalı projeler arasında yer almaktadır.
- Ayrıca, bölgede konumlu Elit Perla Palas ve Elit Grand Palas projelerinin residence nitelikli ancak residence, otel ve ofis amaçlı işletileceği bilgisine ulaşılmıştır. Bu işletme konsepti de bu bölgedeki sık seyahat eden ve otel olanaklarına sahip konut talebini karşılamaya yöneliktir.
- Viaport AVM'nin karşı cephesinde hayata geçirilen Viaport Houses and Suites Eylül 2011 inşaat çalışmalarına başlamış olup, 2013 yılı sonunda bitirilmesi hedeflenmektedir. Söz konusu projede 1+1, 2+1, 3+1 seçeneklerinde toplan 617 adet özel rezidans hizmetine sahip daire bulunmaktadır. 42.000 m2 arsa alanına kurulan proje toplam yatırım bedelinin 50.000.000 Euro olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Bölgede yer alan konut projeleri satış ofisleri ile yapılan görüşmelerde rezidans hizmeti veren özellikle 1+0 ve 1+1 daire tiplerinin tercih edildiği bilgisi edinilmiştir. Projelerde 1+0 stüdyo tipi daireler 35 – 90 m2 aralığında, 1+1 daireler ise 50-100 m2 aralığında alanlara sahip inşa edilmektedir. Projelerde 3+1 tipte geniş alanlı daireler az sayıda bulunmakta olup, 2+1 ve 3+1

seçenekler daha çok aillerler tarafından tercih edilmektedir. 2+1 tipte daireler 80 – 120 m2, 3+1 tipte daireler ise 130 – 140 m2 aralıktta alanlarda inşa edilmektedir.

- Bölgede yer alan projelerde 1+0 ve 1+1 daireler, diğerklerine göre daha hızlı ve daha yüksek birim değerk ile satılmaktadır. Tercih sebebi olan en önemli unsur daire sahiplerine otel hizmetleri sunan rezidans dairelerdir. Bölgede gerçekleşen satış oranlarına bakıldığında klasik tarzda inşa edilen konutlara olan ilginin asgari düzeyde kaldığı, otel ve rezidans konseptine sahip home-office tarzı projelerin ise satış grafiklerinin yüksek seviyelerde seyrettiği söylenebilir. Site tarzı konutların birim satış değerkleri ortalama 1.000 – 1.400 USD/m2 aralığında değışirken, otel konseptine sahip rezidansların birim satış değerkleri 1.400 – 2.300 USD/m2 aralığında değışmektedir. Bu fiyatlar sahil kesiminde artış göstermektedir.
- Bunun yanı sıra sayıları hızla artan alışveriş merkezleri de Pendik'in gayrimenkul alanındaki gelişiminde büyük rol oynamaktadır. Neomarin, Pendorya, Viaport, Marintürk Marina içinde yer alan Marintürk AVM ve Kurtköy'deki Atlantis AVM bölgenin tüketici profilini değıştiren yatırımlar arasında gelmektedir. Sektördeki gelişmeler ve yatırımlar incelendiğinde, Pendik ilçesinin, yeni konut bölgeleri, marina, teknopark, alışveriş merkezleri ve fuar alanı gibi yatırımlar ile Anadolu Yakası'nın hızla dönüşen ve gelişen merkezlerinden biri olması beklenmektedir.
- Pendik, yeni yerleşim alanları oluşturmaının avantajının yanı sıra, ulaşım aksları açısından en gelişmiş olanaklara sahip nadir ilçelerden biridir. Pendik'e deniz, hava, demir ve karayoluyla ulaşmak mümkündür. İstanbul'un Anadolu'ya bağlantısını kuran iki çevreyolu ile Haydarpaşa'dan kalkan ekspres ve banliyö trenleri Pendik'ten geçmektedir. Pendik sahilinde bulunan İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO) iskelesinden İstanbul - Yalova arasında hızlı feribot seferleri yapılmaktadır. Ayrıca İDO deniz otobüsleri Kartal – Bostancı – Kabataş - Karaköy – Eminönü – Bakırköy - Avcılar istikametlerinde de hizmet vermektedir.
- Bölgeye sahil yolu, E-5 ve minibüs yolu gibi üç ana yoldan ulaşım avantajı bulunduğu gibi yakın zaman önce faaliyete geçen ve bölgenin en önemli altyapı projelerinden olan Kadıköy-Kartal metro hattı da Kartal MİA alanından sonra Pendik'e kadar planlanmış olup, önümüzdeki dönemde bölgeye ulaşımaya yeni bir alternatif sunacaktır. Metro hattı bölgeyi merkeze daha yakın bir konuma getirmiş olup, projelerdeki birim satış fiyatlarını etkileyen ve bölgenin değerkini arttıran en önemli faktörlerden biri olmuştur.

- Kadıköy- Kartal metro hattının faaliyete geçmiş olmasıyla birlikte bölgeye ulaşımın daha da kolaylaşmış, özellikle Maltepe-Kartal hattında, E-5 aksı boyunca inşa edilen yeni ofis projelerinin ve hayata geçirilen prestijli konut projelerinin bölgeye gün içinde seyahat eden kişi sayısını arttıracığı düşünülmektedir. Ulaşım alternatiflerinin çok olması ve metro hattı gibi altyapı projelerinin yapılmasının bölgedeki gelişimi hızlandırdığı ve talebi olumlu yönde etkilediği düşünülmektedir.
- Marmaray'a entegre edilecek olan Kartal – Kurtköy -Tuzla -Gebze koridorunda önerilen raylı sistem projesiyle bölgeye ulaşım demiryolu ile birlikte metro ile de sağlanacaktır. Ulaşım açısından bakıldığında, İstanbul'u Avrupa'ya ve Anadolu'ya bağlayan bir hızlı tren projesi olarak MARMARAY, Türkiye'nin en önemli projelerinden birisidir. Gerek insan taşımacılığında, gerekse lojistik sistemler için gelecekte etkin bir rol üstlenecektir. MİA işlevi üstlenen Kartal'daki istasyonu önemli bir transfer noktası olacaktır. Kadıköy Kartal hattına Yakacık-Pendik ve Kaynarca istasyonlarının eklenmesine yönelik çalışmalara devam edilmektedir. İlerleyen dönemde bu hattın Sabiha Gökçen Havaalanı'na uzatılması ve Marmaray projesi tamamlandığında bütün raylı sistem hatlarının entegre olması planlanmaktadır.
- Bölgenin Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın olması önemli avantaj sağlamaktadır. Havalimanının uluslararası hale gelmesiyle birlikte burada istihdam edilen personelin çevreden konut yatırıma yönelmesi de Pendik'teki konut ihtiyacını artıran faktörlerin başında gelmektedir. Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı, 250 hektara kurulan Teknopark'ı, yeni yapılacak metrosu, 500 yat kapasitesiyle Ataköy ve Kalamış'tan sonra İstanbul'un üçüncü büyük marinası imajına sahip Pendik Marina, peşpeşe geliştirilen konut projeleri ve fuar merkezi ile Pendik ilçesinin cazibesi artmaya devam etmektedir.
- Sabiha Gökçen Havalimanı, F1 İstanbul Park ve Via Port alışveriş merkezi bölgenin gelişiminde tetikleyici rol almıştır. Yakın çevrede yer alan organize sanayi bölgeleri, lojistik depolar ve tersanenin de etkisiyle gelişim hızla devam etmektedir. Akbank ve Yapı Kredi Bankası'nın operasyon merkezleri de burada yer almaktadır. Ayrıca Garanti Bankası ve Türkiye İş Bankası'nın operasyon merkezlerinin de bölgeye gelmesi planlanmaktadır.
- Sabiha Gökçen Havalimanı hava taşımacılığının her geçen gün daha fazla kullanıldığı günümüzde büyümesine devam etmektedir. ISG'nin yapmış olduğu projeksiyona göre, 2010 yılında 11.189.678 kişi olarak tespit edilen Sabiha Gökçen Havalimanı'nın yolcu sayısının 2027 yılında 32.251.582 kişiye çıkması beklenmektedir. Bu sonuç en basit anlamda dahi Kurtköy bölgesinin hareketlenmesi, canlanması ve burada çalışacak insanların barınma ihtiyacının

ortaya çıkması anlamına gelmektedir. Atatürk Havalimanı şu anda yıllık 17 milyon yolcu kapasitesi ile sınırlanmış durumda olup, Atatürk Havalimanı'nın Florya, Yeşilköy ve Ataköy yerleşim bölgelerine yaptığı etkinin daha fazlasını Sabiha Gökçen Havalimanı Kurtköy'e yapması beklenmektedir.

- İlçedeki gelişime katkı sağlayan bir diğer önemli unsur ise Sabancı ve Okan Üniversite'lerinin bölgede yer almasıdır.
- İstanbul'a kurulması planlanan 2 yeni şehir projesi yer almaktadır. Bu projelerin İstanbul'da çok merkezli bir kentsel yapı oluşturmak amacı ile kurulan, kendi içerisinde her türlü kentsel ihtiyacı barındıran ancak ulaşım planları ile ana kent merkezine entegre edilmiş alt ölçekli merkezler olacağı düşünülmektedir. Yeni şehir projelerinden biri 3. havaalanı çevresinde planlanmakta olup, havaalanının maksimum bir milyon nüfuslu yeni bir öneri kentle çevrelenmesi beklenmektedir. Bir diğer yeni şehir projesinin ise Sabiha Gökçen Havaalanı 2. pist projesi ile birlikte hayata geçmesi planlanmaktadır.
- Sabiha Gökçen Havalimanı'nın hemen yanında, yaklaşık 90 hektar üzerinde faaliyete geçecek olan İTEP (İleri Teknoloji Endüstri Parkı) Projesi'nin, Türkiye'nin teknoloji üssü olması planlanmaktadır. Teknopark'ta Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu çerçevesinde birçok yerli ve yabancı 900 markanın bulunması beklenmektedir.

BÖLÜM 5. 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.

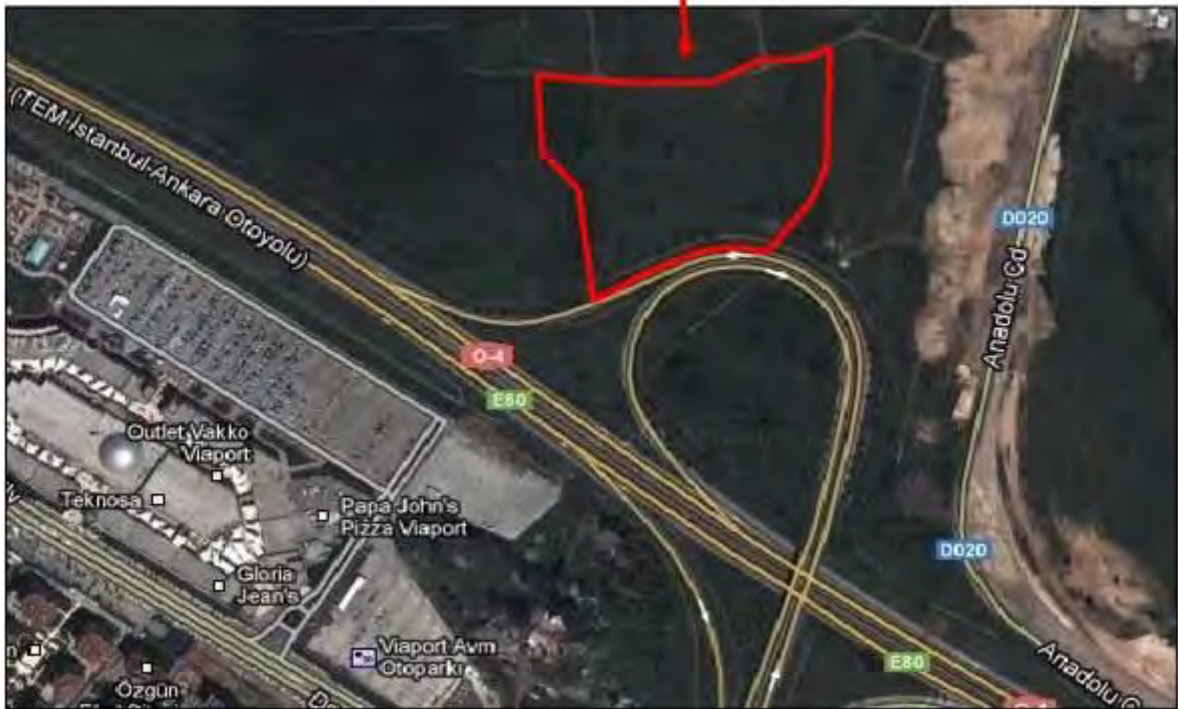
Söz konusu gayrimenkul, Anadolu Otoyolunun kuzeydoğusunda yer almakta olup, Kurtköy bağlantı yoluna cephelidir. Yakın çevresinde Viaport, Novartis İlaç Fabrikası, kapalı konut alanları ve boş tarlalar ile orman alanları bulunmaktadır.



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 istikametine dönülür. Değerleme konusu taşınmaz Viaport AVM’nin karşısında konumludur.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

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

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Pendik Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 30.12.2013* tarih itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

*Takyidat bilgileri 30.12.2013 tarihinde sistemde kaynaklanan sıkıntıdan dolayı 02.01.2014 tarih 12:50 itibarıyla tarafımıza verilmiştir.

BÖLÜM 6. 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 imar Planları olmayıp; 25.05.2006 tarihinde yürürlüğe giren **İSKİ İçme suyu Havzaları Yönetmeliğinde belirtildiği üzere uygulama planları onaylanmadan herhangi bir yapılaşmaya izin verilemez.** 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planları olmayıp; 1/5000 ölçekli plan yapma yetkisi İstanbul Büyükşehir Belediyesinde bulunmaktadır.

*30.12.2013 tarihinde Pendik Belediyesine Resmi imar başvurusu yapılmış olup, resmi belgenin tarafımıza ulaşması durumunda rapor revize edilecektir.



İmar Paftası Örneği (1/25000)

BÖLÜM 7. 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 8. 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 getiriye 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 9. EMSALLER

Emsal 1:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Viaport karşısı ve tem otoyoluna yakın konumda yer alan 500 m² alana sahip arsa, 150.000 TL bedel ile satılıktır.

(300 TL/m²)

TEL:0 535 778 29 77

Emsal 2:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Viaport karşısında yer alan 6.000 m² yüzölçümlü arsa, 1.600.000 TL bedel ile satılıktır.

(266 TL/m²)

TEL:0 216 685 11 81

Emsal 3:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 5.200 m² yüzölçümlü arsa, 780.000 TL bedel ile satılıktır.

(150 TL/m²)

TEL:0 532 488 99 46

Emsal 4:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 5.080 m² yüzölçümlü arsa, 558.800 TL bedel ile satılıktır.

(110 TL/m²)

TEL:0 216 442 97 52

Emsal 5:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 32.000 m² yüzölçümlü arsa, 4.800.000 TL bedel ile satılıktır.

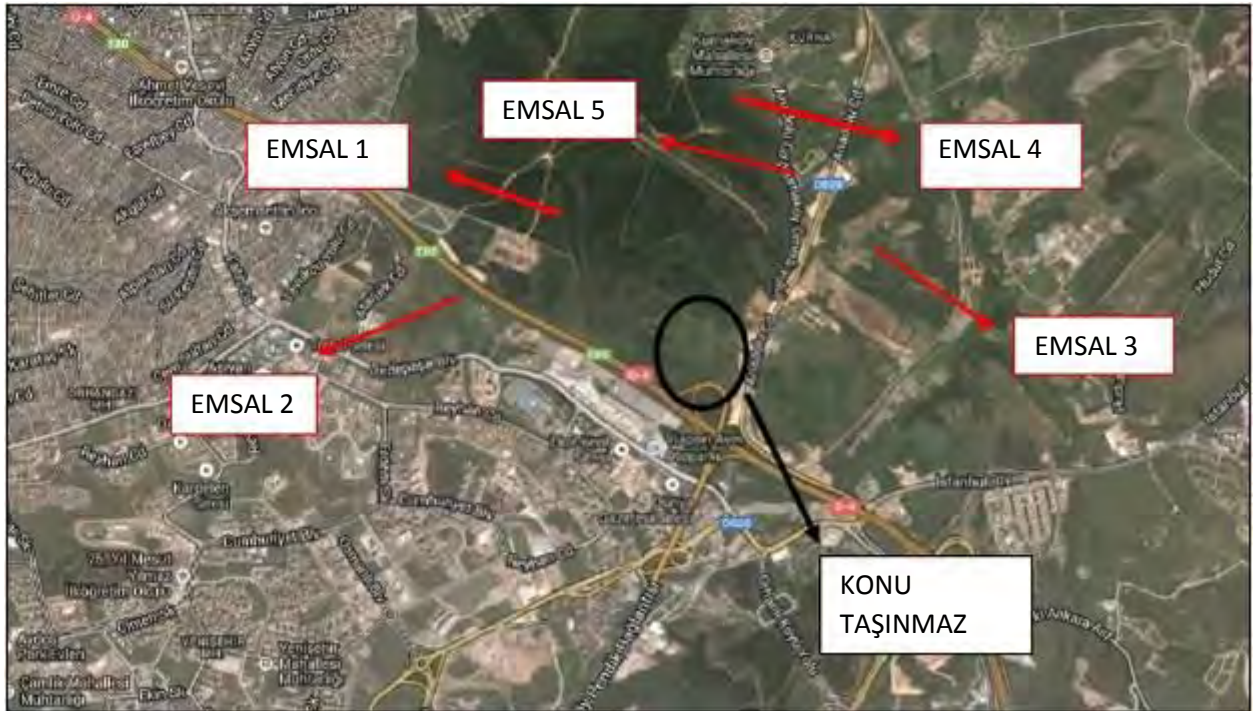
(150 TL/m²)

TEL:0 216 491 11 65

Emsal Açıklaması

Emsaller konu taşınmaza yakın konumda yer almakta ve nazım ve uygulama imar planı bulunmayan bölgede kalmaktadır. Emsal 1 ve 2 viaport ve tem otoyoluna yakın konumda yer almaktadır. Emsal 3, 4 ve 5 bölgede yer alan ulaşım aksı olan Anadolu Caddesine yakın konumda yer almaktadır.

Taşınmazın konumlu birim m² rayiç değerinin 4.94 TL/m² olduğu öğrenilmiştir.



BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkulün 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 200-300 TL/m² civarında bedellerden satışa sunulduğu,
- Emsallerin tamamı konu taşınmaz ile aynı nitelikte olduğu,
- Tem Otoyolu'ndan uzaklaştıkça taşınmazların birim m² değerlerinin 150-100 TL/m² civarına kadar düştüğü

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın bölge içerisindeki konumu bakımından m² değerinin **275 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

37.147 m² X 275 TL/m² = 10.215.425 TL olup, **10.200.000 TL** değer tespit edilmiştir.

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, 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;

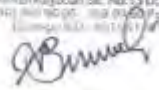
Yasal Durum Değeri

10.000.000 TL

(Onmilyontürklirası)

(4.677.049 USD – 3.399.279€)

Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ticaret Sicil No: 27110
Ordu Cad. No: 13 D:2 Beşiktaş/İST.
Tic. Sicil No: 27110
Tic. Sicil No: 27110
Tic. Sicil No: 27110
Ahmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 30.12.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,1381 – 1€= 2,9418 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER







TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Adan/Parsel	: -095
Zemin No	: 23427781	Yüzölçüm	: 37.147,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENİSİLE	Ann Tap Nitelik	: TABLA
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: KILINCA KÖYÜ		
Mevki	: BAYIR ALTINDA (DOMUZDERESİ)		
Çift / Sayfa No	: 4 / 699		
Kayıt Durum	: Akif		
Sistem No	Malik	Edinme Subsi - Tarih - Yrs.	Terhin Subsi - Tarih - Yrs.
12.08.0976	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Satış - 31/12/2010 - 23264-	
		Mercekare	37.147,00
		Elbirliği No	TAM

Raporlayan: İK36937
Kerem İNCE
Kaydına Uygundur.
02.01.2014



Rapor Tarih / Sayı: 02.01.2014 / 1231

BÖLÜM 13.

SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

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 DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI





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 : 28.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı