



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / ARNAVUTKÖY

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	21
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	21
5.2. MÜLKİYET ANALİZİ	23
TAKYİDAT BİLGİLERİ	23
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	25
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	25
BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	26
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	27
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	27
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	27
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
8.4. SWOT ANALİZİ	28
EMSALLER	29
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
BÖLÜM 10. SONUÇ	32
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	33
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	40

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-SPK059	
SAHA TESPİT TARİHİ	30.12.2013	
RAPOR TARİHİ	30.12.2013	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Kurtini Mevkii F15D13B4B pafta, 111 ada, 6 parsel üzerindeki “Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli taşınmaz	
ADRES	Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi, No:34 Hadımköy-Arnavutköy/İstanbul	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	“Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Kurtini Mevkii F15D13B4B pafta, 111 ada, 6 parsel	
İMAR DURUMU	08.05.2011 tarihli 1/1000 ölçekli, Hadımköy Sanayi 2. Etap Uygulama İmar Planına göre; konu parsel “Sanayi Alanı” lejantında yer almaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	7.352,00 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	3.962,00 m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı kullanma İzin Belgesi)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	5.745.000 TL (Beşmilyonyediyüzkırkbeşbintürlirası) (2.686.965 \$ – 1.952.886 €) Takdir edilmiştir.	
DEĞERLEME UZMANLARI	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
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 30.12.2013 tarihli, 2013-SPK059 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Kurtini Mevkii, F15D13B4B pafta, 111ada, 6 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 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 29.12.2013 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	01.12.2012	-	-
RAPOR NUMARASI	2012_SPK040	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	5.349.000 TL	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Oğuz Arslan-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 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 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.

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 takdir edilir.

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.

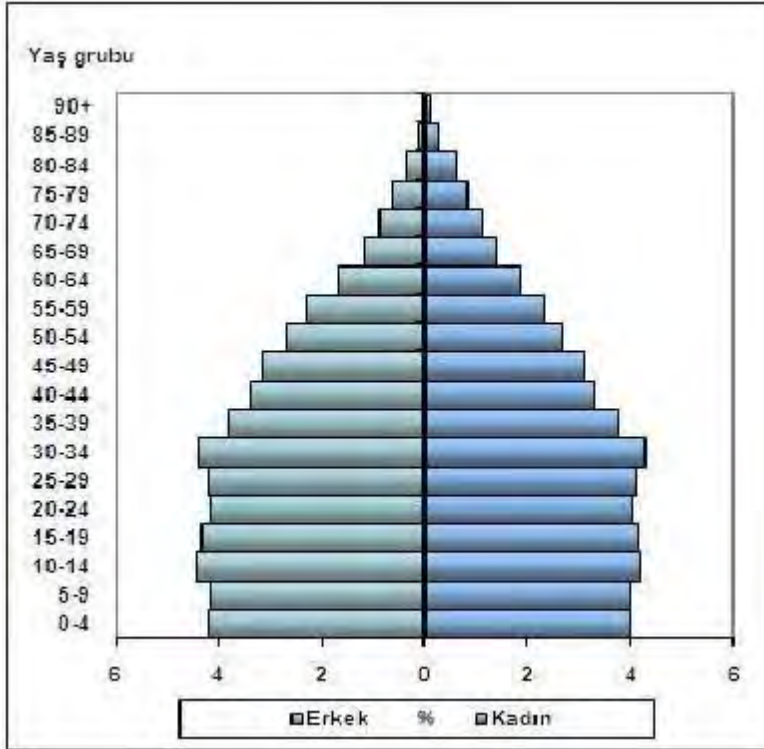
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER²

Yerleşim 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 bağıllık, 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.



2012 yılı nüfus piramidi

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

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.

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 hane halkı 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 Yılı
	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	28,5	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 Bağlılık Oranı	42	49,3	2009	%	TÜİK BG 2009
	Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü	3,85	4,5	2000	kişi	TÜİK

4.1.1. 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	1.846	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	216.467.861	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	3.490.766	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

İstanbul'da her iki yakada birer tane olmak üzere toplam 2 tane havaalanı bulunmaktadır. Anadolu Yakasında Sabiha Gökçen Hava Limanı daha çok iç hat ve charter seferleri ile faaliyettedir.

Yeşilköy'de bulunan ve en çok kullanılan havaalanı ise Atatürk Havalimanıdır. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km

mesafededir. İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir.

Bunlardan başka Haliç'e dökülen Kâğıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu



Deresi, Terkos Gölüne dökülen 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 (lodoslu) havası birbirini izlemektedir. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmemektedir.

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

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

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra E-5 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca 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 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 işlekliğini daha da artırmıştır.



Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu

havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olup, uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu kazandırmaktadır. İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

4.2.2. ARNAVUTKÖY İLÇESİ

Arnavutköy İstanbul Avrupa yakasında yer alan bir ilçe olup, doğusunda Eyüp, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu



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

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

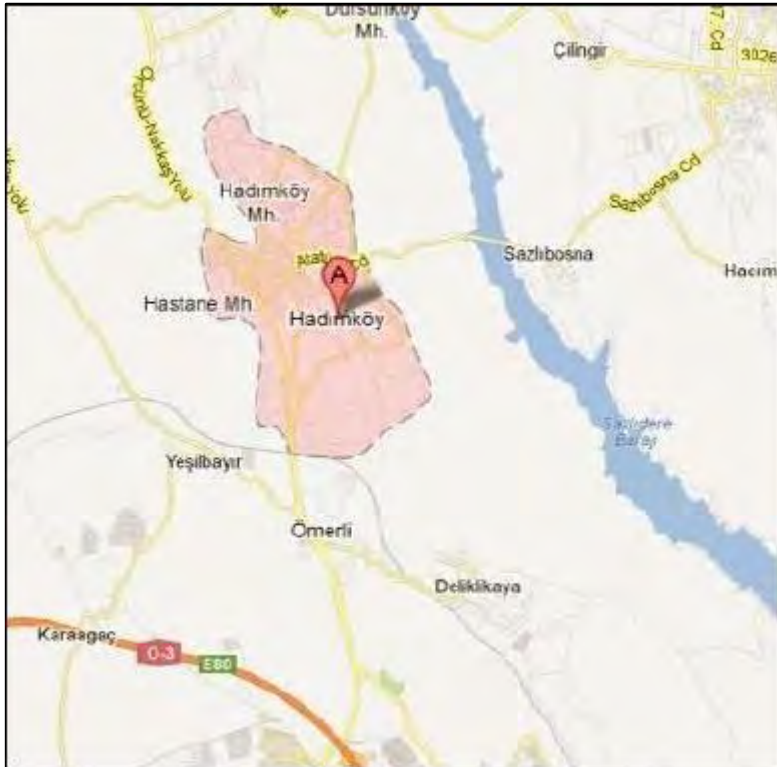
Arnavutköy İlçesi, zengin tarım ve orman alanlarına sahiptir. Orman alanları ilçe topraklarının %52'sini (259,4 km²), tarım alanları ise %35'ini (176,4 km²) oluşturmaktadır. İlçedeki köylerin önemli geçim kaynaklarından birisi de hayvancılıktır. Genelde süt üretimine yönelik hayvancılık yapılmaktadır. Hayvancılık, büyük çiftliklerden ziyade küçük aile sürüleri şeklinde devam etmektedir.

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

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
2008	163.510	156.333	7.177
2009	175.871	168.121	7.750
2010	188.011	180.080	7.931
2011	198.230	190.247	7.983
2012	206.299	198.165	8.134

HADIMKÖY BÖLGESİ

Hadımköy, son düzenlemelere kadar İstanbul ilinin Çatalca ilçesine bağlı bir beldeydi iken 2008 yılında ilçe yapılacaklar arasında ismi geçmesine rağmen, Gaziosmanpaşa'dan ayrılan Arnavutköy ile birleştirilerek bir ilçe oluşturulmuştur. Hadımköy Bahçeşehir'e 10 km, Beylikdüzü'ne 15 km, Büyükçekmece'ye 15 km ve Avcılar'a 25 km uzaklıktadır. Edirne-İstanbul otoyolu (TEM) yerleşime yakın bölgeden geçmektedir.



LOJİSTİK SEKTÖRÜ

Lojistik Piyasası Araştırma Raporu'na göre İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler, Avrupa Yakası'nda, Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kiraç; 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, Kiraç; 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 ruhsatlari m2 bazında yüzde 13.9 artarak 6.85 milyon m2’ye ulaşmıştır. Alınan yapı ruhsatlari yılın son üç çeyreğinde daha kuvvetli artış eğilimindedir.

Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binalari Alınan Yapı Ruhsatlari	
DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI M ²
2011 Q1	1.017.427 ²¹
2011 Q2	1.591.949 ²¹
2011 Q3	1.318.292 ²¹
2011 Q4	2.084.105 ²¹
2012 Q1	958.477
2012 Q2	2.133.264
2012 Q3	1.672.439
2012 Q4	2.082.500

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK BÜYÜKLERİ
(21) KAYNAK: İSTATİSTİK BÜYÜKLERİ

Faydalanılan Kaynaklar

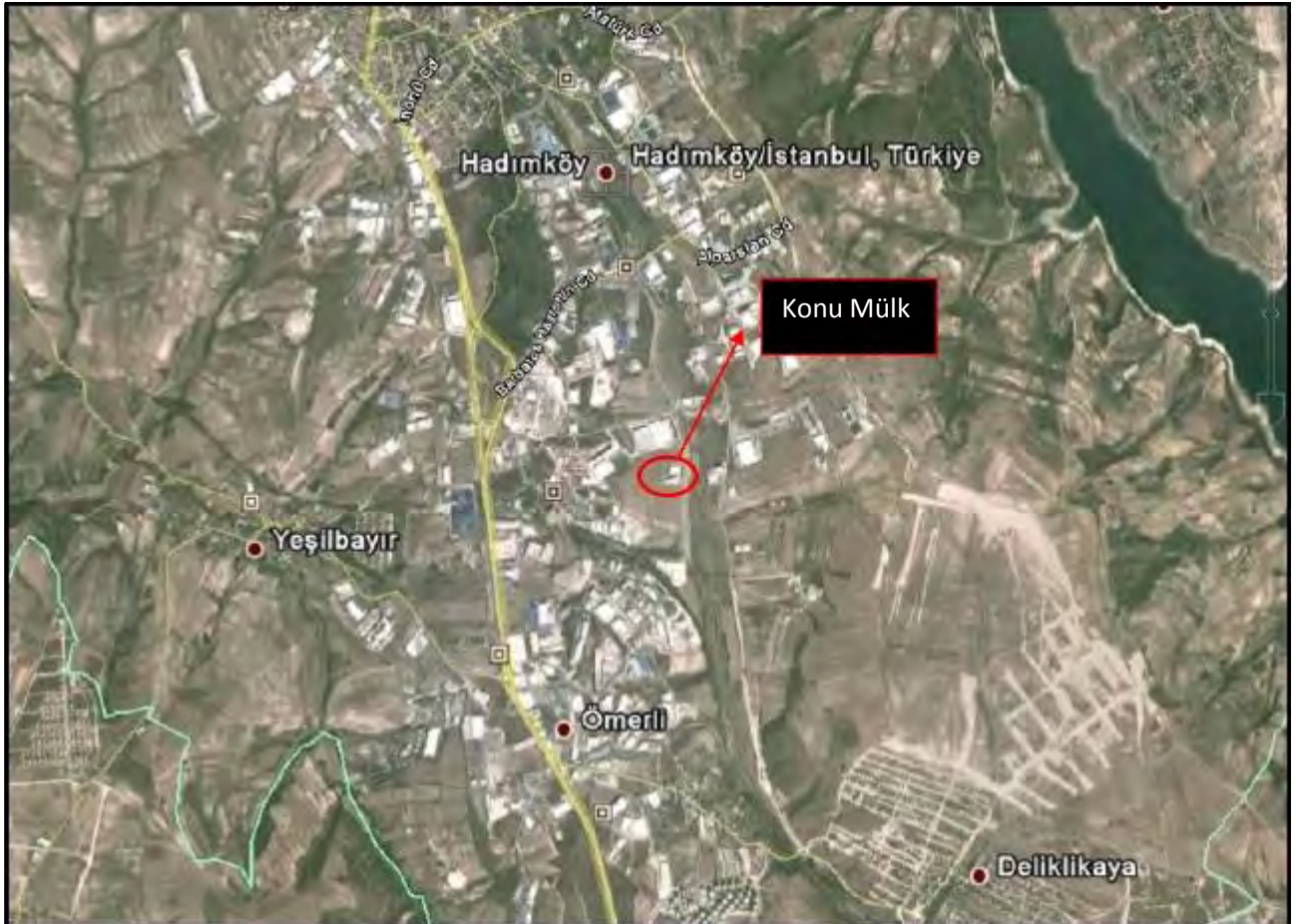
- 16.Ocak.2011 tarihli Lojistik Piyasası Araştırma Raporu – İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
- Türkiye Gayrimenkul Pazarı- 2011 Gelişmeler & 2012 Öngörüler Raporu – Jones Lang LaSalle
- 2011 yılı genel değerlendirmesi ve 2012 yılı öngörülerini – GYODER
- 2011 Yılı İstanbul Depo Piyasası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

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

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

Taşınmazın yer aldığı bölge sanayi ve depolama alanı olarak talep gören bir bölgedir. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşları, Ömerli yerleşkesi ve Kiptaş konutları yer almaktadır.





Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan mümkün olduğu gibi, TEM otobanı ile de sağlanmaktadır. İstanbul –Tekirdağ TEM otoyolu kullanılarak İstanbul’dan hareketle Silivri istikametine doğru ilerlenir. Hadımköy girişlerinden çıkılarak Tem Kuzeyi’nde Yassıören-Hadımköy yoluna girilir. Yaklaşık 3km. ilerlenir ve sağ kolda İhsangazi sokağına dönülür. 1km. sonra Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi üzerinden sağa dönülür ve değerleme konusu taşınmaz 150m ileride sağ kolda konumlanmıştır.

5.2. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	İSTANBUL
	İLÇESİ	ARNAVUTKÖY
	MAHALLESİ	ÖMERLİ
	MEVKİİ	KURTİNİ
	PAFTA	F15D13B4B
	ADA	111
	PARSEL	6
	NİTELİĞİ	BETONARMA ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	7.352,00
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT-SAHİFE	10-978
	TARİH-YEVMIYE	11.05.2010-5079

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Arnavutköy Tapu Müdürlüğü'nde, 30.12.2013 tarih saat 8:25 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde ;

Şerhler Bölümü:

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

- İmar düzenlemesine alınmıştır. 28.05.2013 tarih 10481 yevmiye

*30.12.2013 tarihinde tapu kütüğü incelenmiş olup,onaylı takbis kayıtları için 30.12.2013 tarihinde başvurulmuş olup, sistemsel sıkıntıdan dolayı takyidat bilgileri 06.01.2014 tarihinde tarafımıza iletilmiştir.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI									
Zemin Tipi		: Ana Taşınmaz		Adı/Parsel		: 11/6			
Zemin No		: 18956060		Yüzölçüm		: 7.352,00 m2			
İl / İlçe		: İSTANBUL/ARNAVUTKÖY		Ana Tas. Nitelik		: BETONARMA ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI			
Kurum Adı		: Arnavutköy TM							
Mahalle / Köy Adı		: ÖMERLİ Mah.							
Mevki		: KURTINI							
Cilt / Sayfa No		: 10 / 978							
Kayı Durum		: Aktif							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK									
Şerh / Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Vesniye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beyan		İmar düzenlemesine alınmıştır.				28/05/2013 - 10481			
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No		Malik		Elbirliği No		Hisse Pay/Payda		Miretlere	
107719161		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM		7.352,00		Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	
								Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulmuş - 11/05/2010 - 5110	
Şerh / Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Vesniye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
99YILLIĞI TL DANTURKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ		TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)		27/08/2004 - 5079					

Raporlayan: 1838916
Müşteri: Ç/ÇEK
Kayıta: Evgendur
06/01/2014

İmza Tarih / Sayı : 06.01.2014 / 8.25

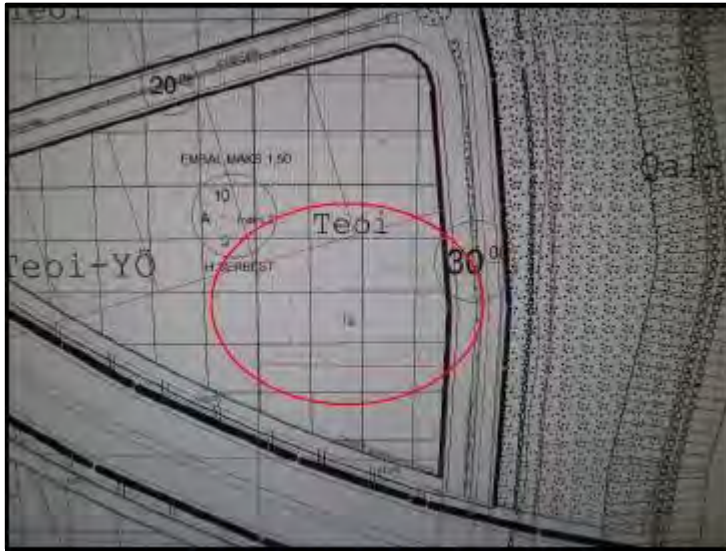
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; 08.05.2011 tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy Sanayi 2. Etap Uygulama İmar Planı Değişikliği Planına göre “Sanayi Alanı” kalmaktadır.

Yapılaşma koşulları;

-Emsal 1.50 , TAKS:0.60, Hmax: Serbest 3 Kat şeklindedir.



***30.12.2013 tarihinde Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne başvurulmuş olup, resmi imar durumu tarafımıza ulaştığında rapor revize edilecektir.**

Mimari Proje

- 15.01.1998 tarih ve 1998/925 sayılı mimari projesi

Yapı Ruhsatları

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

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

BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

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

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

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

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

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

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

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Bölgedeki çok sayıda OSB ve sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü
- Beyanlar hanesinde imar düzenlemesine alınmış olması

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Değerleme konusu 111 ada, 6 numaralı parsel imar planında “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımıdır.

8.4. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

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

Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

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

Fırsatlar

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

Tehditler

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

EMSALLER

Emsal 1:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 3.000 m² kapalı kullanım alanlı, 7 yıllık depo 4.500.000 TL bedel ile satılıktır. (1.500 TL/m²) TEL: 0 212 876 08 02

Emsal 2:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 6.000 m² kapalı kullanım alanlı, 10 yıllık depo 3.000.000 USD (6.414,300TL) bedel ile satılıktır. (500USD/m²-1.069 TL/m²) TEL: 0 212 879 04 49

Emsal 3:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 11.500 m² kapalı kullanım alanlı, 9 yıllık depo 7.000.000 USD (14.966,700TL) bedel ile satılıktır. (608USD/m²-1.299 TL/m²) TEL: 0 537 740 31 34

Emsal 4:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 15.000 m² kapalı kullanım alanlı depo 11.000.000 USD (23.519,100TL) bedel ile satılıktır. (733USD/m²-1.567 TL/m²) TEL: 0 212 852 95 98

Emsal 5:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 3.250 m² kapalı kullanım alanlı depo 2.000.000 USD (4.276,200TL) bedel ile satılıktır. (615USD/m²-1.314 TL/m²) TEL: 0 212 858 04 37

Emsal 6:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki benzer yapılaşma şartlarına sahip, sanayi imarlı 15.700 m² yüzölçümüne sahip arsa 6.000.000 USD (12.828,600TL) bedelle satılıktır. (382USD/m²-817 TL/m²) TEL:0 533 293 17 23

Emsal 7:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki benzer yapılaşma şartlarına sahip, sanayi imarlı 4.200 m² yüzölçümüne sahip arsa 1.800.000 USD (3.848,580TL) bedelle satılıktır. (429USD/m²-916 TL/m²) TEL:0 532 574 77 45

Emsal Açıklaması

Emsaller konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yer almaktadır. Taşınmaz ile aynı özelliklere sahiptir. Emsal 1, 2, 3, 4 ve 5 nolu depo vasıflı taşınmazdır. 6 ve 7 nolu emsaller ise arsa vasıflı taşınmazdır.

BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet bedeli yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede konumu ve büyüklüğüne bağlı olarak depo olarak kullanılan taşınmazların m² satış fiyatlarının 1.000,-TL/m² ile 1.500,-TL/m², sanayi imarlı arsaların Hadımköy yoluna yakınlığına bağlı olarak 750TL-900TL arasında olduğu görülmüştür. Bölgede yapılan emsal araştırmasında emsallerin Amerikan doları cinsinde m² birim değerinin belirlendiği görülmüş olup, döviz kurlarındaki değişkenliğe bağlı olarak taşınmaz bedellerinde de artış olduğu görülmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölge, TEM otoyolunun kuzeyinde birçok boş durumda sanayi alanı imarlı parseller ile çevrili olup mülkün yakın çevresinde önemli sanayi kuruluşlarına ait yapılar mevcuttur. Bölgede çok sayıda arsa arzı olması değer konusunda en olumsuz etken olarak görülmektedir. Yapılan incelemeler sonucunda, konu taşınmazın anayola 1200m mesafede yer alması ve çevre yollarının bakımsız olması göz önünde bulundurularak arsa yüz ölçümü m² değerinin 500 TL/m² civarında olduğu kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

$3.962 \text{ m}^2 \times 1.450 \text{ TL/m}^2 = 5.744.900 \text{ TL}$ olup **5.745.000 TL**

Maliyet Bedeli Yöntemi:

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

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatı belgesine göre 3A yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir. Ayrıca 0-15 yaş arası taşınmazın amortisman payı düşülmüştür.

Arsa Değeri: $7.352 \text{ m}^2 \times 500 \text{ TL/m}^2 = 3.676.000 \text{ TL}$

Yapı Değeri: $3.962 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 \times 0,85(\text{Yıpranma Payı}) = 1.599.657 \text{ TL}$

Ayrıca %30 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

Arsa Değeri + Yapı Değeri + %30 yatırımcı karı = Piyasa Değeri

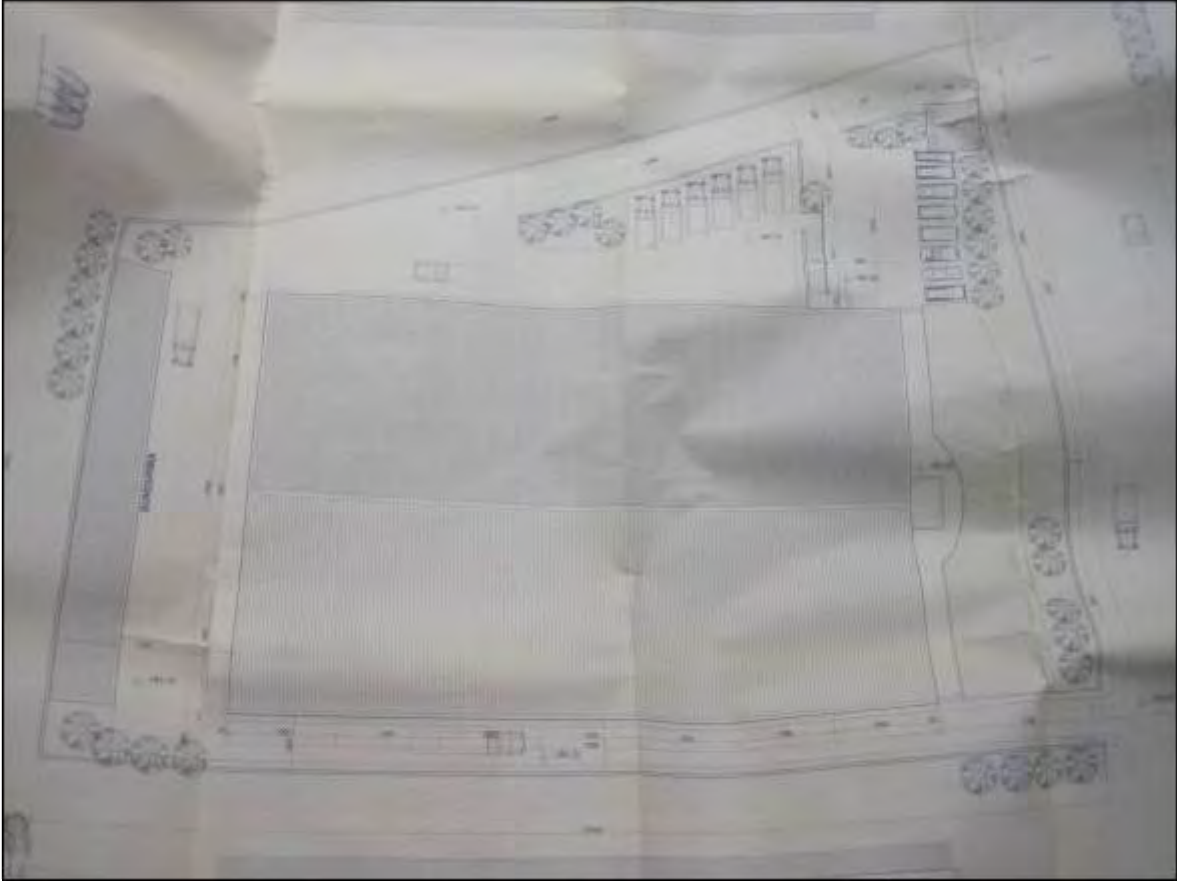
$(3.676.000 \text{ TL} + 1.599.657 \text{ TL}) \times 1.30 = 6.858.354,10 \text{ TL}$ olup **6.858.000 TL**

Değerlendirmede taşınmaz bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

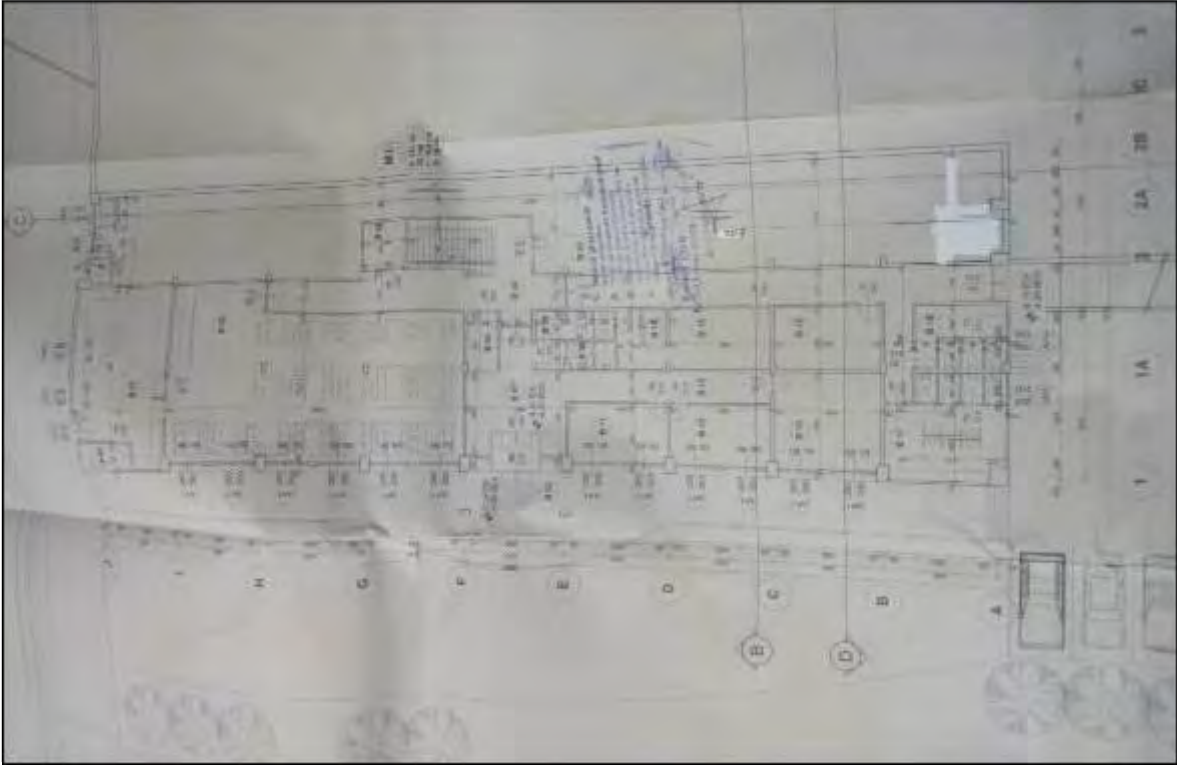
Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan depo binalarının arsa dahil birim m² satış değerinin **1.450 TL/m²** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

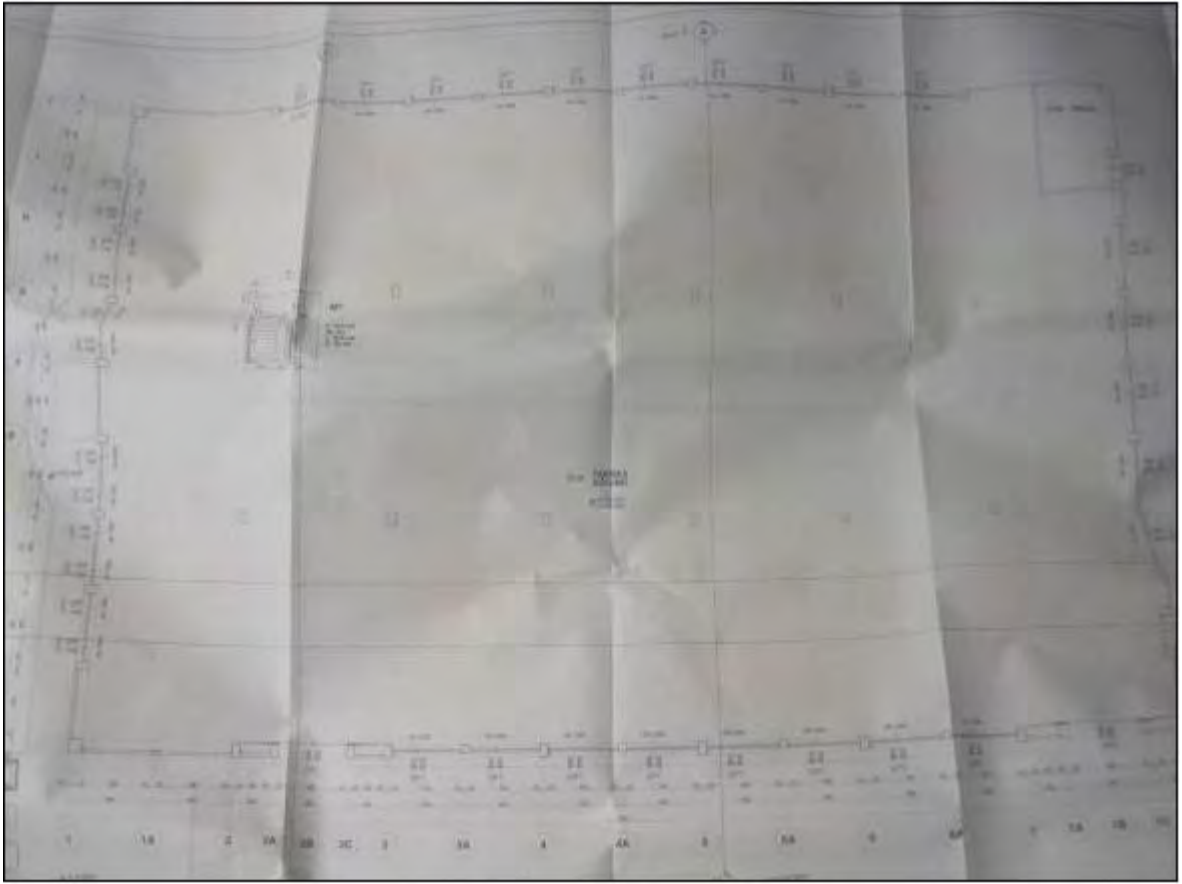




VAZİYET PLANI



BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI

Sayfa | 36

[illegible]

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ									
İLİ : İSTANBUL İLÇESİ : Çatalca Köyü/Mah: Ömerli		KADASTRO					Yüzölçümü		
		Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde			
		KOTEK Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Merhül	Gömlük Sıra No	Ha	m ²
578	5.5.2.01.2	111	6			-	7352	00	

Kesilen Harcın	
Tarih	07.03.2008
No.	111 000425

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

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi	ARNAVUTKÖY									
Mahallesi	ÖMERİİ									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	KURTINI									
Satış Bedeli	1478316,14	Pafta No.	III/502646	Ada No.	III	Parsel No.	6	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									1.352,00 m ²	
Nileliği	TARLA									
Sıfırı	Planlıdır									
	Zemin Sıra No : 18956060									
Edinme Sebebi	Tanrı REYSAS TAŞ VE ÇÖLÜK A.Ş. adına kurulu İken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konulması işleminde.									
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi	Yatırımcı No.	Gilt No.	Sıra No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi				
Gilt No.	2140	10	978		11/05/2010	Gilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				

BÖLÜM 12.

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 Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet PINARBAŞI

Degerleme 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





A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.