



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TARLA DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL / PENDİK

ARALIK, 2014

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
BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	23
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	23
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	24
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	25
TAKYİDAT BİLGİLERİ	25
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	26
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	26
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	28
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	29
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	29
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	29
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29
BÖLÜM 9. EMSALLER	30
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
BÖLÜM 11. SONUÇ	32
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	33
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	37

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	22.12.2014 / 2014_SPK039	
SAHA TESPİT TARİHİ	23.12.2014	
RAPOR TARİHİ	30.12.2014	
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		
	KDV HARIÇ DEĞERİ; 12.000.000 TL (Onsikimilyontürklirası) (5.155.304\$ – 4.226.840 €) Takdir edilmiştir.	KDV DAHİL DEĞERİ; 14.160.000 TL (Ondörtmilyonyüzaltmışbintürklirası) (6.083.258 \$ – 4.987.71 €) 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 şirketimiz ve çalışanlarının ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili şirketimiz ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı 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

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 22.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2014 tarihli, 2014-SPK039 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, taşınmazın 30.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerleme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerleme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu, "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş" NİN 22.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	19.12.2012	30.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK038	2013-SPK057	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	9.286.750TL	10.000.000 TL	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	AHMET PINARBAŞI	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli 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 değer 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 hiçbirisi 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 hiçbirisi 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 kiralınması 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 takdir 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

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.

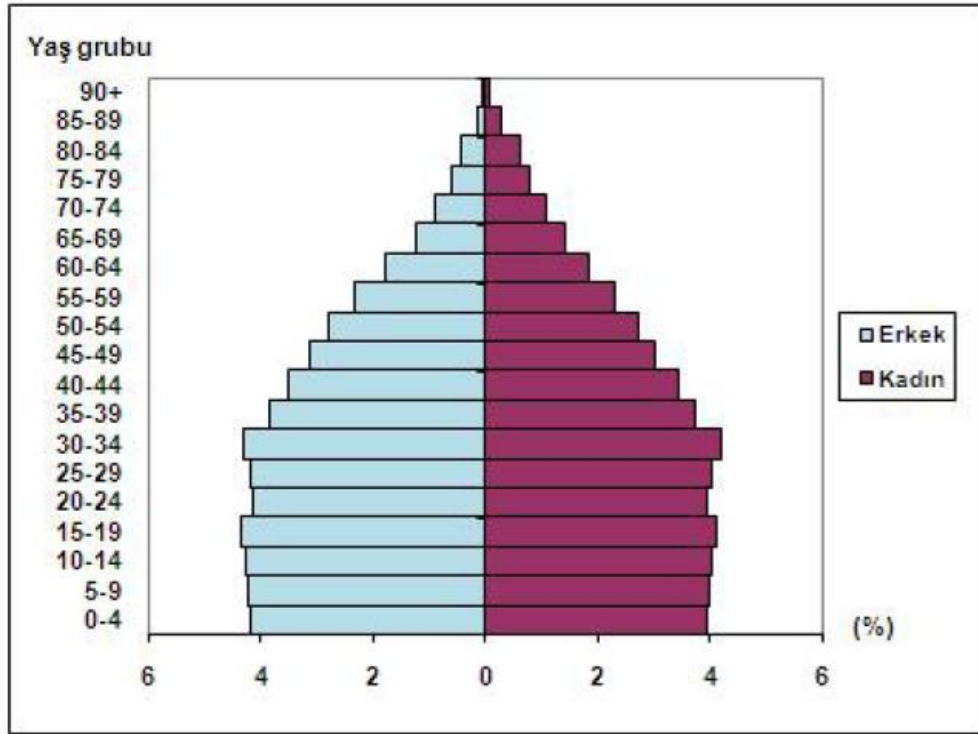
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3 'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 artmıştır. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

2013 yılı Nüfus Piramidi



4.1.1. EKONOMİK VERİLER

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

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

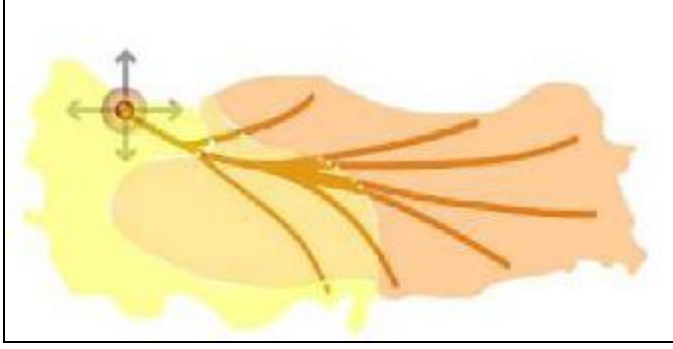
2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF) ,Dünya ekonomisinin 2013 yılının ikinci yarısında girdiği büyüme sürecinin 2014-15 yıllarında da devam edeceğini vurgulayarak, büyüme oranını bu yıllar için sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olarak tahmin edildiği raporda, gelişmiş ülkelerde iç talepte belirli bir artış kaydedilmiş olmasına karşın büyümenin henüz potansiyel düzeye ulaşamadığı belirtilmektedir. IMF kalkınmakta olan ülkeler ve gelişmekte olan piyasalar için büyüme oranını 2014 yılı için yüzde 5,1, 2015 yılı için ise yüzde 5,4 olarak öngörmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır. Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur. Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. IMF, Türkiye’nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013’ün ilk çeyreğinde %3, ikinci çeyreğinde %4,5, üçüncü çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi, 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir.



Şekil 3. İstanbul'un Türkiye içindeki çekim gücü

1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, İstanbul'a küresel platformda rekabet üstünlüğü sağlamak üzere; mevcut sektörel yapısının ağırlıklı olarak bilgi ve teknolojiye dayalı üst düzey hizmetler, finans ve bilişim sektörlerine dönüşmesi hedeflenmektedir. Bu doğrultuda, 2000 yılı itibarıyla, %32'si sanayi, %60'ı hizmet ve %8'i tarım olan istihdam yapısının, **2023'e kadar %70 hizmet, %25 sanayi ve %5 tarım olması; uzun vadede ise bu değerlerin sırasıyla %75, %20 ve %5 olması** öngörülmüştür.



- **GSYİH:**İstanbul, Türkiye'nin toplam GSYİH'sına %22 düzeyinde olmak üzere en büyük katkıyı yapan il konumundadır.
- **İstihdam ve İşsizlik:** Türkiye'deki işsizlerin %30'unun Marmara Bölgesi'nde, bunun da %67'sinin İstanbul'da bulunmaktadır.
- **Sektörel Dağılım:** İstanbul'da iş gücünün %32'si sanayi sektöründe, %60'ı hizmet sektöründe, %8'i de tarım sektöründe çalışmaktadır. Ücretli çalışanların toplam çalışanlara oranı %79,95 ile ülke ve bölge ortalamasının üzerindedir.

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.

Türkiye topraklarının % 9,7’sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, İstanbul’un toplam nüfusu 14.160.467 olarak belirlenmiştir. “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun” çerçevesinde İstanbul’un toplam ilçe sayısı 39 olurken, ilk kademe belediyeleri de tamamen kaldırılmıştır.

Yıllar	1970	1980	1990	1997	2012	2013
İstanbul Nüfusu	1.687.822	2.773.000	6.629.500	8.506.026	13.854.740	14.160,467

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 işlekliliğini daha da artırmıştır.

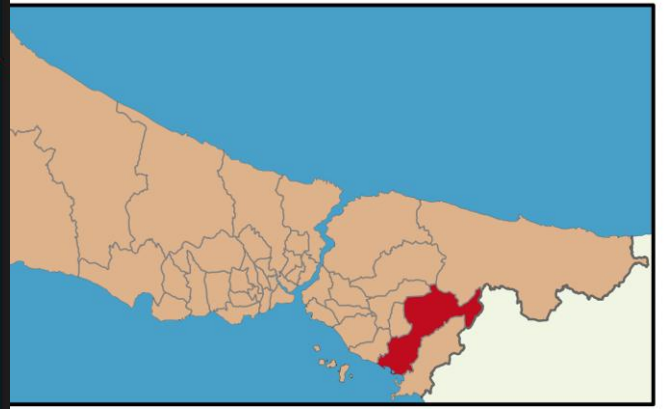
Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olup, uluslararası 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 geldiğinde 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 siniri 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 kiralarda yüzde 50 artış olmuştur.

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 yanı sıra 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 yer almaktadır.
- 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 aralıkta alanlarda inşa edilmektedir.
- Bölgede yer alan projelerde 1+0 ve 1+1 daireler, diğerlerine göre daha hızlı ve daha yüksek birim değer 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 değerleri ortalama 1.000 – 1.400 USD/m² aralığında değişirken, otel konseptine sahip rezidansların birim satış değerleri 1.400 – 2.300 USD/m² aralığında değişmektedir. 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 değiştiren 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 oluşturma avantajının yanı sıra, ulaşım ağı 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 ulaşım için yeni bir alternatif sunacaktır. Metro hattı bölgeyi merkeze daha yakın bir konuma getirmiş olup, projelerdeki birim satış fiyatlarını etkileyen ve bölgenin değerini 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 arttıracak olduğu 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 Yakacak-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.

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

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

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Pendik	Kurna	0	695	37.147,00 m2	Tarla	Bayır altında (domuzderesi)	27

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	İLÇESİ	PENDİK
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	---
KÖYÜ	KURNA	MEVKİİ	BAYIR ALTINDA (DOMUZ DERESİ)
PAFTA	27	ADA	---
PARSEL	695	NİTELİK	TARLA
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	37.147,00 M²	SINIRI	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
BLOK NO	---	KAT NO	---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	---	ARSA PAYI	---
NİTELİĞİ	---	EKLENTİLER	---
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSE	1/1
CİLT/SAYFA	4-699	TARİH/YEVMİYE	31.12.2010-27264

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Pendik Tapu Müdürlüğü'nde, 23.12.2014 tarih 09:42 saat itibariyle alınan resmi tapu kayıt bilgilerine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6.

GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

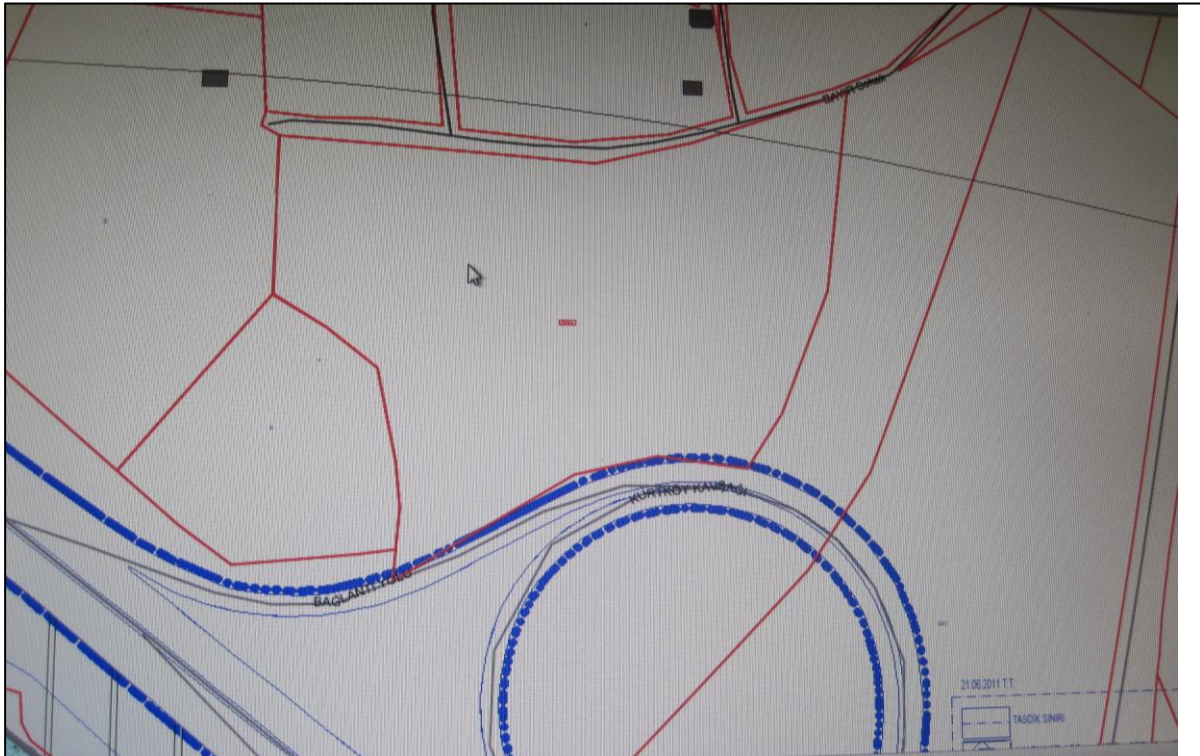
İstanbul Büyükşehir Belediyesinden öğrenilen bilgilere göre;

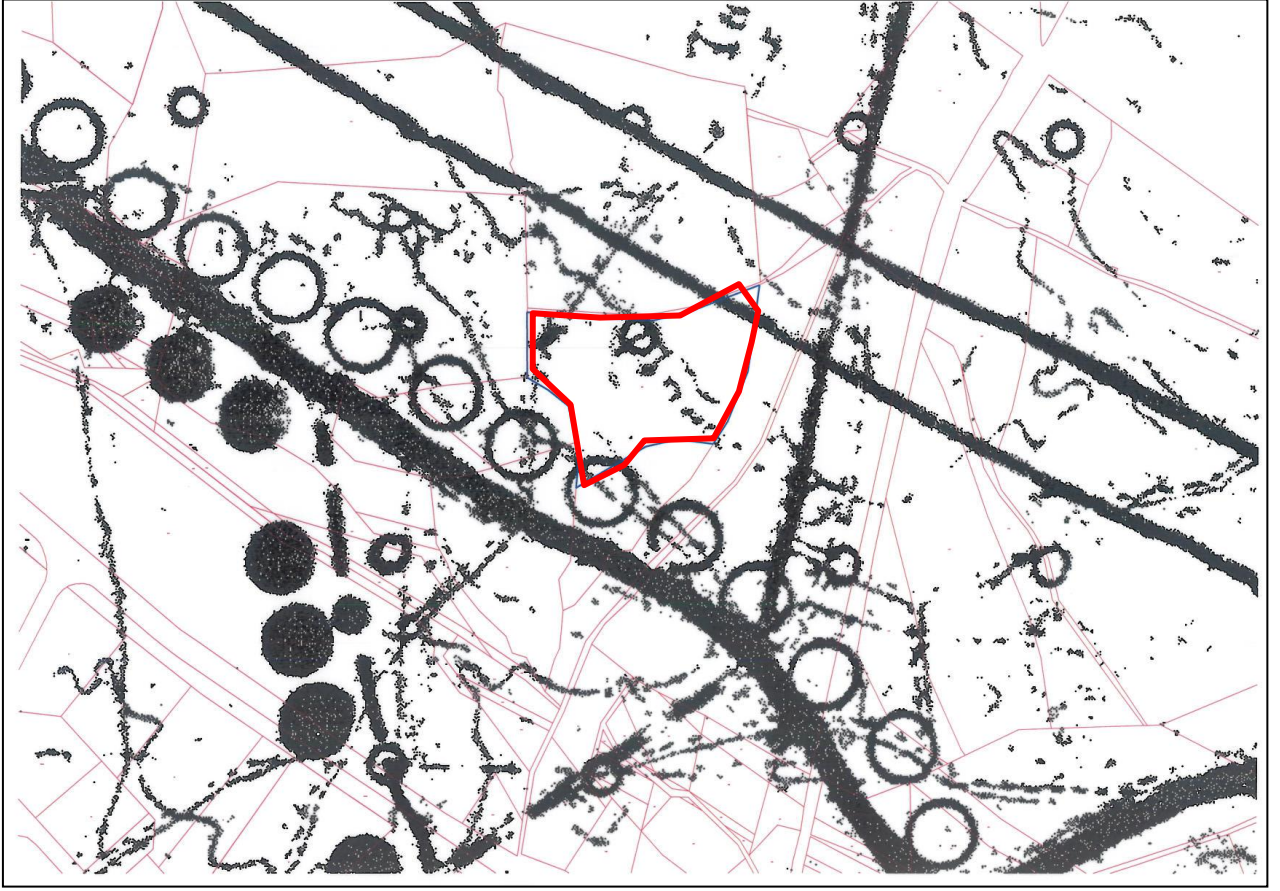
Söz konusu parsel 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Nazım İmar planında "Ağaçlandırılarak ormanla ekolojik olarak bütünleştirilecek" alan lejantında kalmaktadır.

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.**

*29.12.2014 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Müdürlüğüne yazılı imar durumu başvuru yapılmış olup, tarafımıza gelen 13.03.2015 tarihli yazıya istinaden; Söz konusu taşınmazın meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının olmadığı, Pendik ilçesi, Emirli, Kurnaköy, Kurtdoğan, Göçbeyli ve Ballica bölgelerini kapsayan alanda 30.06.2006 tarihli Başkanlık oluru doğrultusunda Başkanlığımız Şehir ve Bölge Planlama Müdürlüğü bünyesinde plan çalışmalarının yapıldığı görülmekle birlikte, söz konusu parselin tamamı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı 2b özel proje alanında, bir kısmı ise 3.köprü kamulaştırma alan sınırında kalmaktadır.





BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz **27 pafta 695 parsel 37.147,00 m²** yüz ölçümüne sahip “Tarla” vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın kadastral yola cephelidir.

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.

☒ İdari Sorgu
 ☐ Coğrafi Sorgu

İl:
Ada:

İlçe:
Parsel:

Mahalle/Köy:

Sorgula

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Pendik	Kurna	0	695	37.147,00 m2	Tarla	Bayır altında (domuzderesi)	27

Yol Tarifi
Komşu Parselleri Göster | Yazdır



Kadastro Katmanı TKGM Kadastro Dairesi Tarafından Sağlanmaktadır
Harita verileri ©2014 Basarsoft, Google Görüntü ©2014, CNES / Astrium, Cnes/Spot Image, DigitalGlobe Kullanım Şartları

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- 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 yer alması
- Viaport gibi önemli bir alışveriş merkezine çok yakın konumda olması
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının bölgeye "Proje Alanı" nda yer alıyor 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
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının bölgeye "Proje Alanı" olarak ilan etmesinden dolayı henüz lejantlarının belli olmaması

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. Taşınmazın en etkin verimli kullanımı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının bölgeye "Proje Alanı" olarak ilan etmesinden dolayı lejantın netlik kazanmasından sonra belirlenmiş daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Viaport karşısı ve tem otoyoluna yakın konumda yer alan 1.952 m² alana sahip arsa 1.450.000 TL bedel ile satılıktır.

(742 TL/m²)

TEL:0 532 386 90 98

Emsal 2:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Kurna köyüne yakın yola cepheli 46.000 m² tarla 11.000.000 TL bedelle satılıktır. (239 TL/m²)

TEL:0 532 686 81 78

Emsal 3:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Kurna köyüne yakın yola cepheli 37.600 m² tarla 4.500.000 USD (10.462.950 TL) bedelle satılıktır. (120 USD/m²-278 TL/m²)

TEL:0 532 324 96 59

Emsal 4:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Kurna köyüne yakın yola cepheli 31.640 m² tarla 5.000.000 USD (11.625.500 TL) bedelle satılıktır. (158 USD/m²-369 TL/m²)

TEL:0 532 795 20 58

Emsal 5:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Kurna köyüne yakın yola cepheli 37.000 m² tarla 4.255.000 USD (9.893.300 TL) bedelle satılıktır. (115 USD/m²-267 TL/m²)

TEL:0 532 795 20 58

Emsal Açıklaması

Emsaller konu taşınmaza yakın konumda yer almakta ve tarla vasıflı taşınmazlardır. 1 nolu emsal taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Diğer emsaller ise Kurna köyün girişine yakın konumda yer almakta olup, Anadolu Caddesine cepheli konumda oldukları öğrenilmiştir. Değerleme konusu mülkün konum itibarıyla 1 nolu emsal ile aynıdır. Diğer emsaller ise TEM otoyoluna kısmi derecede uzaktırlar.

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Söz konusu gayrimenkulün gelişmekte olan bir bölgede yer alıyor olması, ulaşımın rahat sağlanması, 3.köprü bağlantı yoluna yakın konumda yer alıyor olması, Tem otoyoluna yakın konumda yer alıyor olmasından dolayı reklam avantajının olması Çevre ve Şehircilik Bakanlığının bölgeye "Proje Alanı" olarak ilan edilmiş olması taşınmaza avantaj sağlanmaktadır.

Bölgede henüz altyapının henüz tamamlanmamış olması ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının bölgeye "Proje Alanı" olarak itmesinden dolayı henüz lejantlarının belli olmamasından dolayı mülke dezavantaj sağlanmaktadır.

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

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın bulunduğu bölgede geçen sene itibari ile arsaların m² birim değerleri 250 TL/m² birim değerleri 250 TL/m²–300TL/m² arasında iken üçüncü köprün inşaatının hızla ilerlemesiyle birlikte bölgede beklenti değerlerinin arttığı görülmüştür.Taşınmazın konumu itibari ile avantajlı olmasına rağmen imar durumundaki belirsizlik dezavantajdır.Taşınmazın olumlu olumsuz tüm özellikleri dikkate alınmış olup, değerlemede taşınmaz için m² değeri 325 TL/m² olarak alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi;

$37.147 \text{ m}^2 \times 325 \text{ TL/m}^2 = 12.072.775 \text{ TL}$ olup, **12.000.000 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, mevkiye 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 "Tarla " olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 27 pafta 695 parselde konumlu tarla vasıflı taşınmaz için;

KDV HARIÇ DEĞERİ;

12.000.000 TL

(Onsikimilyontürklirası)

(5.155.304 \$ – 4.226.840 €)

Takdir edilmiştir.

KDV DAHİL DEĞERİ;

14.160.000 TL

(Ondörtmilyonyüzaltmışbintürklirası)

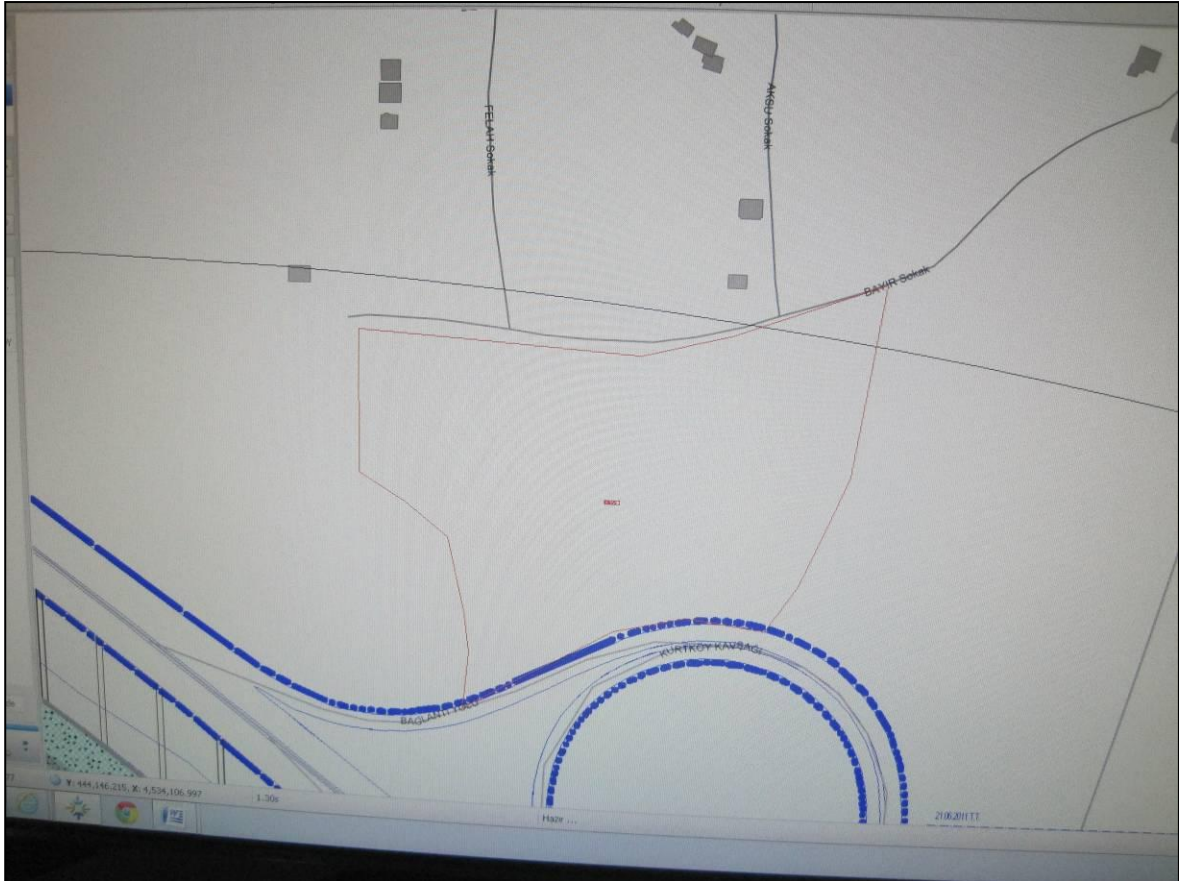
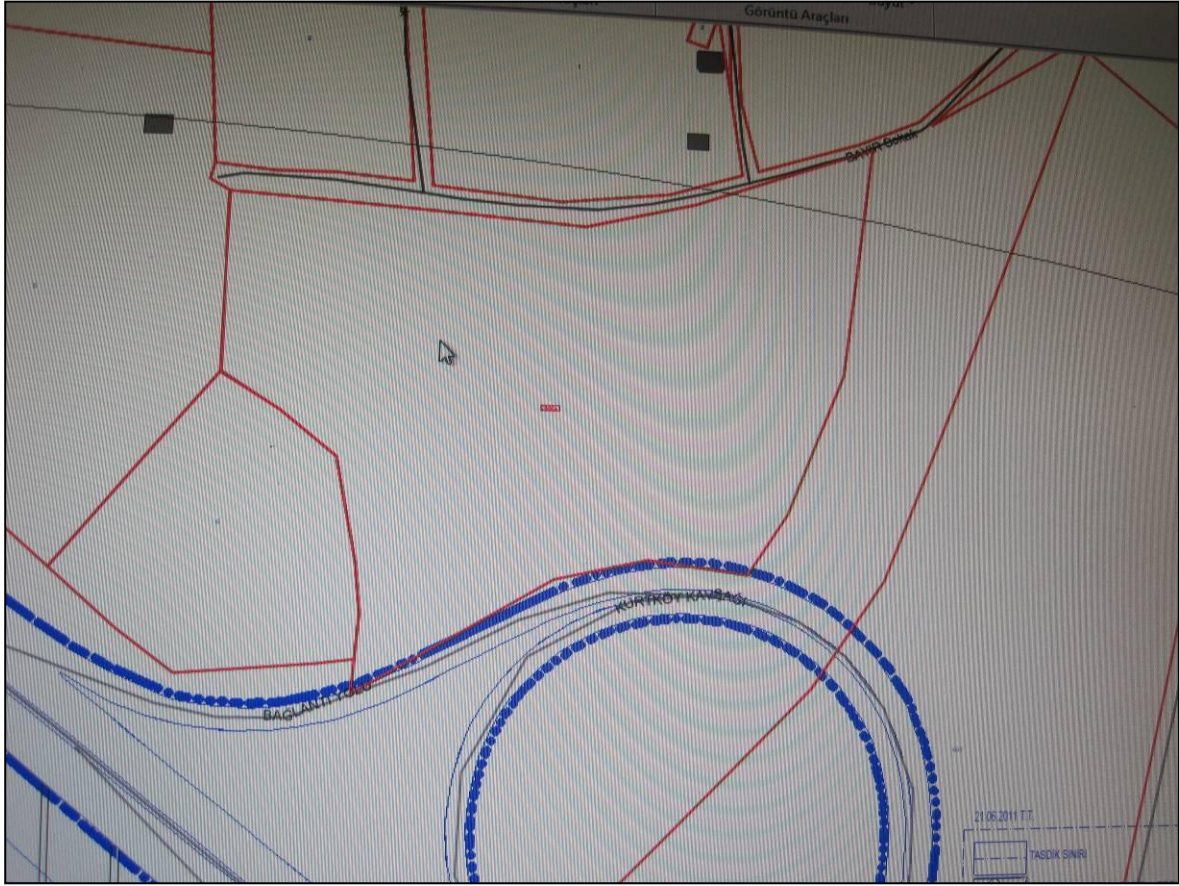
(6.083.258 \$ – 4.987.71 €)

Takdir edilmiştir.

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 30.12.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,3277 – 1€= 2,8390 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Tasınmaz	Ada/Parsel	: -695
Zemin No	: 23427788	Yüzölçüm	: 37,147,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/PENDİK	Ana Tap. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Pendik TM		
Mahalle / Köy Adı	: KURNA Köyü		
Mevkii	: BAYIR ALTINDA (DOMUZDERESİ)		
Cilt / Sayfa No	: 4 / 695		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda
123889876	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	37,147,00
			Satış : 31/12/2010 - 77764-

Raporlayan: tk34957
Ferit KORCAN
Kaydına Uygun
23.12.2014
A pozitif Değerleme



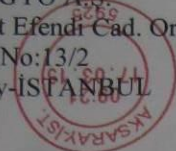
T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü



Sayı : 25955148.310.01.04.01/2014-14517 - 1816 - 49314 -
Konu : Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 27 pafta 695 nolu parsel hk.

13.03.2015

Sayın REYSAS GYO A.Ş.
Tütüncü Mehmet Efendi Cad. Oramiral Kemal Kayaçan Sok.
İffet Apartmanı No:13/2
Göztepe/Kadıköy-İSTANBUL



İLGİ: 29.12.2014 tarih 14517 sayılı ile Müdürlüğümüzce kayda alınan dilekçe ve ekleri.

Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 27 pafta 695 nolu parselin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 25.06.2012 tarih 10213 sayılı Başkanlık Onayı ile "Özel Proje Alanı" kapsamında kaldığı ifade edilerek söz konusu parselle ilişkin meri plan durumu ve "özel proje alanı" bilgisi ilgi dilekçeniz ile Müdürlüğümüzden talep edilmiştir.

İlgi dilekçenize istinaden bahse konu taşınmazın ait Müdürlüğümüz işlem dosyasında yapılan incelemede, söz konusu taşınmazın meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarının olmadığı, Pendik İlçesi, Emirli, Kurnaköy, Kurtdoğan, Göçbeyli ve Ballica bölgelerini kapsayan alanda 30.06.2006 tarihli Başkanlık Oluru doğrultusunda Başkanlığımız Şehir ve Bölge Planlama Müdürlüğü bünyesinde plan çalışmalarının yapıldığı görülmekle birlikte, söz konusu parselin tamamı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı 2b Özel Proje Alanında, bir kısmı ise 3.Köprü Kamulaştırma Alan Sınırında kalmaktadır.

Bilgi alınması hususu rica olunur.


Şaban KAPLAN
Planlama Müdürü

BÖLÜM 13.

SERTİFİKALAR



SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Kapsam Dışı Maddeleri: 7.3,7.5.2,7.6

Sertifika No: NİS YB 372-01

Düzenlendiği Yer ve Tarihi: ANKARA-28.04.2010

İlk Düzenlendiği Tarih: 01.05.2007

TS EN ISO 9001:2008
Kalite Yönetim Sistemi

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

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011  *Se de pınar*

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012  *Se de pınar*

NİSSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

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



Adres: Gimat 3. Blok No:29 PK 06370
Maçunköy Ankara - Türkiye
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: nissert@nissert.com



Kalite Yönetim Sistemi
TS EN ISO/IEC 17021
AB-0009-YS

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



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400236

Tarih : 02.05.2005

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

Fatma Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

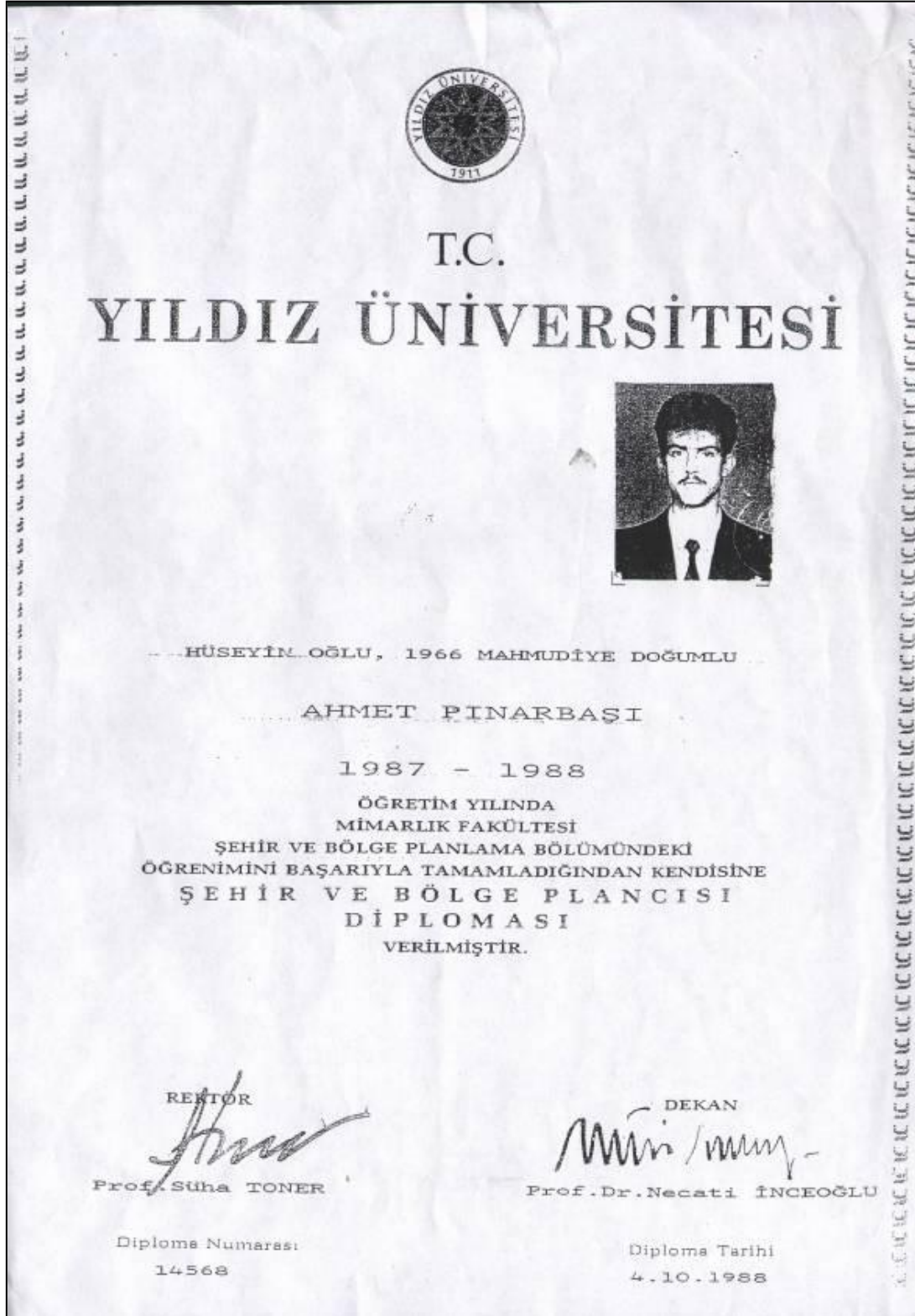


M. Demirel

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.





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.