

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

FECİR İŞ MERKEZİ

İSTANBUL/ARNAVUTKÖY

113 ADA 8 PARSEL

17.01.2013

2012/400-111



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	3
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.6. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	6
3.7. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	6
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	7
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	8
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	11
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	11
5.2. EKONOMİK VERİLER	11
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	12
5.4. BÖLGE VERİLERİ	15
5.4.2. İSTANBUL İLİ	15
5.4.3. ARNAVUTKÖY İLÇESİ	18
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	23
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	23
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	23
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	25
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	25
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	26
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	31
8.2. RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	31
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	31
8.4. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	32
9. SONUÇ	32

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Fabrika
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada, 8 parsel numaralı 'B.A.K. İKİ KATLI FABRİKA BİNASI' vasıflı taşınmaz
ARSA ALANI	: 10.187 m ²
KAPALI KULLANIM ALANI	: 19.836 m ²
BİNANIN YAPIM YILI/YAŞI	: 1998 / 14
MEVCUT KULLANIM ŞEKLİ	: Bina lojistik, depolama ve dağıtım merkezi olarak kullanılmakta olup (-2. ve kısmen -1.bodrum katlar), üst katlar ise burada yer alan lojistik firmalarının ofisleri olarak kullanılmaktadır. Binada toplam 2 ayrı firma faaliyet göstermektedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 08.05.2011 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap Uygulama imar Planı kapsamında E:1.50, Hmax: 3 kat ve kat arası yükseklik serbest yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır. Nihai değer maliyet yöntemi lehine uyumlaştırılarak takdir edilmiştir.
DEĞERLEME TARİHİ	: 15.11.2012
TAKDİR EDİLEN SATIŞ DEĞERİ	: 17.700.000 TL (KDV Hariçtir)
TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERİ	: 130.000 TL/Ay
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. Km. Çeçen Sokak Acıbadem/Üsküdar/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada, 8 parsel numaralı 'B.A.K. İKİ KATLI FABRİKA BİNASI' vasıflı taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada, 8 parsel numaralı 'B.A.K. İKİ KATLI FABRİKA BİNASI"dır. Taşınmaza ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ARNAVUTKÖY
MAHALLESİ / KÖYÜ	:	ÖMERLİ
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	MALTEPE
PAFTA NO	:	F21D13B4D
ADA NO	:	113
PARSEL NO	:	8
YÜZÖLÇÜMÜ	:	10.187,00 m ²
NİTELİĞİ	:	B.A.K. İKİ KATLI FABRİKA BİNASI
CİLT/SAHİFE NO	:	12/1165
YEVMIYE NO	:	10669
TAPU TARİHİ	:	13.07.2012
HİSSE ORANI	:	TAM
MALİK	:	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Arnavutköy Tapu Müdürlüğü'nün 15.11.2012 tarihli TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. (Resmi takyidat yazısı ektedir.)

Serh/Beyan/İrtifak:

- 06.11.2007 tarih 9654 yevmiye ile 13.571.117,2 bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (Yıldız Holding A.Ş. Başlama Tarihi: 26.09.2007 - Süre:5 Yıl)
- 12.03.2008 tarih 2586 yevmiye ile Finansal Kiralama Sözleşmesi: Beyoğlu 3.Noterliği'nin 21.02.2008 tarih 6292 sayılı noter sözleşmesi (Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Başlama tarihi:10.03.2008 – Bitiş Tarihi:09.03.2012 – Süre:4 Yıl)
- 15.11.2000 tarih 6131 yevmiye ile 99 Yıllığı 1-TL'den 99 yıllığına Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi bulunmaktadır.

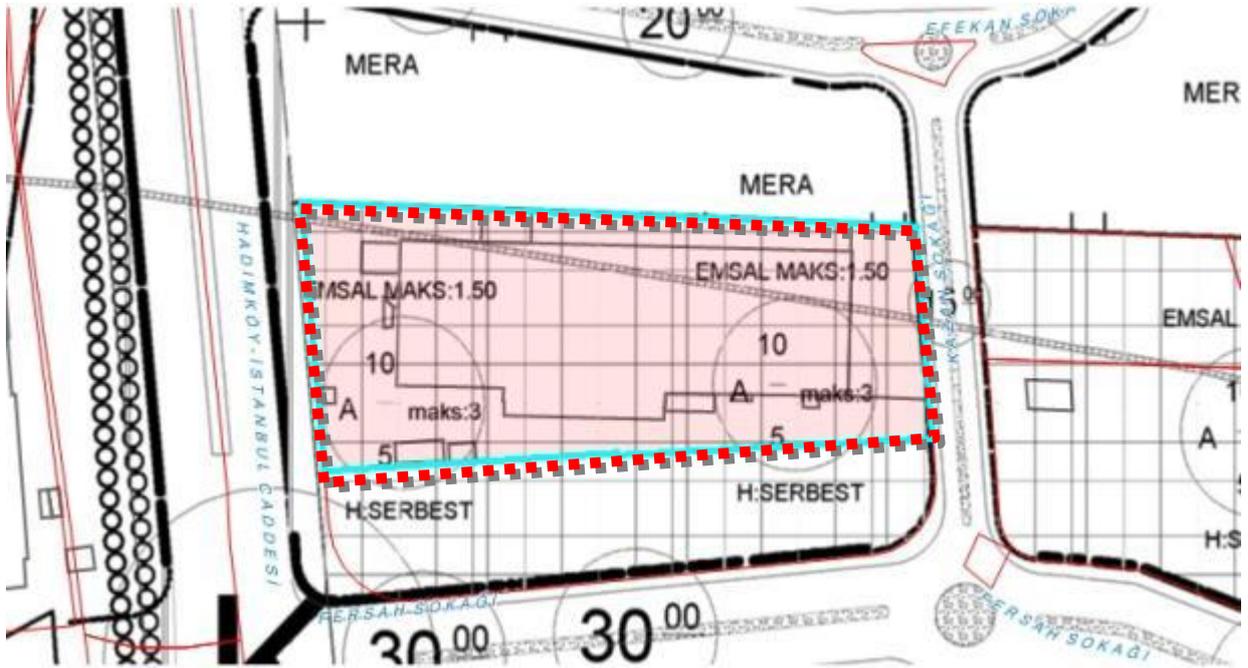
3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Arnavutköy Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapora konu İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada 8 parsel numaralı numaralı gayrimenkule ilişkin son 3 yıllık dönemde aşağıda belirtilen malik değişiklikleri gerçekleşmiştir.

- 113 ada, 8 parsel, 26.06.2003 tarih 2871 yevmiye ile Asya Finans Kurumu A.Ş. adına kayıtlıken,
- 27.07.2007 tarih 6548 yevmiye ile Sürat Kargo Lojistik ve Dağıtım Hizmetleri A.Ş. adına satış gerçekleşmiş ve daha sonra,
- 01.08.2007 tarih 6653 yevmiye ile FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. adına satış gerçekleşmiş olup
- 13.07.2012 tarih 10669 yevmiye ile Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden kayıt edildiği görülmüştür.

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Değerleme işlemine konu olan, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada 8 parsel'de kayıtlı bulunan taşınmaz için 15.11.2012 tarihinde Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve edinilen bilgilere göre, 08.05.2011 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2.Etap Uygulama İmar Planı'nda yer almakta olup söz konusu parsel bu plan kapsamında TAKS:0.60, KAKS:1.50, H:Serbest (3 kat) yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı'nda" kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Parsel üzerinden demiryolu hattı geçmektedir. (Uygulama sırasında DDY'ından görüş alınması gerekmektedir.)



-İmar Planı-

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmaz için Arnavutköy İmar Müdürlüğü Arşi'nde yapılan incelemelerde, 10.06.2003 tarih 13/16 no ile onaylı "Yapı Kullanma İzin Belgesi", 11.09.1998 tarih 992 no ile onaylı "Yapı Ruhsatı" ve 11.09.1998 tarih ile onaylı "Mimari Projesi" görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmaz Yapı Denetim Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 2001 yılından önce inşa edildiğinden 4708 sayılı Yapı Denetimi hakkında kanun kapsamında değildir.

3.6. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme işlemine konu olan, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada 8 parsel'de kayıtlı bulunan taşınmaz için 15.11.2012 tarihinde Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve edinilen bilgilere göre, 17.04.2007 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy Uygulama İmar Planı'nda TAKS:0.50, KAKS:1.00, HMAX: Serbest, yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı'nda" kalmaktayken söz konusu plan İstanbul 9.İdare Mahkemesi tarafından 21.10.2010 tarih ve 2010/1393 sayılı karar no ile iptal edilmiştir.

Daha sonra bölge için 08.05.2011 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2.Etap Uygulama İmar Planı yapılmış olup söz konusu parsel bu plan kapsamında TAKS:0.60, KAKS:1.50, H:Serbest (3 kat) yapılaşma koşullarında "Sanayi Alanı'nda" kalmakta olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme konusu 113 ada 8 parselin evveliyatı ile ilgili yapılan araştırmalarda, 2.500 m² yüz ölçüme sahip 3 nolu parsel ile 2.594 m² yüz ölçüme sahip 6 nolu parselin 24.05.1995 tarih 164 sayılı encümen kararı ile 3 ve 6 nolu parseller tevhit edilmiş olup 5.094 m² yüz ölçüme sahip 7 nolu parsel oluşmuştur. Daha sonra ise 2.593 m² yüz ölçüme sahip 1 parsel, 2.500 m² yüz ölçüme sahip 2 parsel ve 5.094 m² yüz ölçüme sahip 7 parsel, 28.02.1996 tarih 70 sayılı encümen kararı ile tevhit edilmiş ve değerlendirme işlemine konu olan 10.187 m² yüz ölçüme sahip 113 ada 8 parsel oluşmuştur.

3.7. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından da engel oluşturacak herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Proje Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu 'B.A.K. İki Katlı Fabrika Binası' nitelikli gayrimenkul, İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli Mahallesi, F21D13B4D pafta, 113 ada 8 parsel ve üzerinde yer almakta bulunan 147 kapı numaralı Fabrika Binası'dır. Söz konusu yapının yer aldığı parsel geometrik olarak bozuk dikdörtgen şeklinde, 10.187 m² yüzölçüme sahip olup parsel üzerinde, 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kattan oluşmakta olan toplam 4 katlı fabrika binası bulunmaktadır. Değerleme konusu taşımazın girişi cephesi olduğu Hadımköy İstanbul Yolu üzerinden zemin kattan sağlanmaktadır. Dış cephesi, dış cephe boyası ile kaplanmıştır.



Değerleme işlemine konu olan 113 ada 8 parsel üzerinde yer alan yapının, Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde görülen 11.09.1998 tarih ile onaylı mimari projesinde yapılan incelemelere göre, 2.Bodrum Katta; otopark, 2 depo, sığınak, kazan dairesi, 3 ofis, lavabo-wc hacimleri yer almaktadır. Arka cepheden 2.bodrum kata giriş sağlanabilmektedir. 1.Bodrum Katta; otopark, 3 adet ofis, hacimleri yer almakta olup yan cepheden 1.bodrum kata giriş sağlanabilmektedir. Zemin Katta; imalathane, showroom, güvenlik odası, lavabo-wcv'ler, giyinme ve soyunma odaları yer almaktadır. Asma katta ofis hacimleri bulunmaktadır. Zemin kat girişi ise cephesi olduğu İstanbul Hadımköy Yolu üzerinden sağlanmaktadır. 1.Normal Katta; imalathane, depo ve ofis hacimleri yer almaktadır. Ara katlar ve asma katlarda ofis hacimleri, lavabo-wc ve giyinme-soyunma odaları yer almaktadır. Ana gayrimenkul mimari projesine göre toplam 19.836 m² kullanım alanına sahiptir.





Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde, ana yapının iki ayrı bölüm olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür. 1.Bölüm; Hadımköy İstanbul Yolu'na cepheli olup İdari Bina olarak kullanılmaktadır. 2.Bölüm; ana gayrimenkulün arka cephesine doğru uzanan kısım olan ve idari bölümden sonra ayrılan, depolama ve lojistik amaçlı kullanılan bölümlerinden oluşmaktadır.



Taşınmazın yerinde yapılan detay incelemeler sonucunda, arka cephede bahçe kısmı üzeri çelik konstrüksiyonlar ile kapatılmış ve depo, yük boşaltma, tır giriş/çıkışı, yükleme alanı olarak kullanıldığı görülmüştür. Arka bahçede kullanılan alan yaklaşık olarak 800 m²'dir. Ana yapının idari kısmında yapılan incelemelerde, çatı arasının kullanıma açıldığı ve 1.750 m² alanın arşiv-depo olarak kullanıldığı görülmüştür. Ana gayrimenkul hali hazırda, Özgür Lojistik Merkezi tarafından kullanılmaktadır.



- Ana yapı içerisinde, ofis, hol, koridor zeminleri ve ıslak hacimler seramik mamül ile kaplanmıştır.
- Depolama alanlarında zeminler pvc esaslı yer kaplamasına sahiptir.
- İdari bölümde, ofisler birbirlerinden alçıpan duvarlar ile ayrılmıştır.
- İdari bölümde aydınlatma spot ışıklar ile sağlanmaktadır.
- Depolama bölümlerinde aydınlatma asma floresan ışıklar ile sağlanmaktadır.

- Merdivenler granit mermer ile kaplanmış olup korkuluklar alüminyum küpeşte olarak adlandırılan mamülden imal edilmiştir.
- İç hacimlerde, klimalar ve havalandırma bacaları yer almaktadır.
- Dış ve iç boyalar normal işyeri tipi boyası kaplanmıştır.
- Fabrikada, özel güvenlik ve açık otopark yer almaktadır.
- Otoparkının ve bahçeye giriş sahanlığının zemini karo kilit taş döşemelidir.
- Ana gayrimenkulün sınırları beton duvar üzeri demir doğrama parmaklıklarla çevrilmek suretiyle belirlenmiştir.
- Giriş kapısı elektronik, sürgülü kapıdır.

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri:

Yapı Cinsi	:	B.A.K.
Yapı Sınıfı	:	III/B
Yapı Nizamı	:	Ayrık/Blok
Yapı Yaşı	:	14 (Yapı Ruhsatına Göre)
Kat Adeti	:	4 (2 Bodrum Kat+Zemin Kat+1 Normal Kat)
Kullanım Alanı (m²)	:	19.836
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Doğalgaz	:	-
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Tesisat	:	Mevcut

Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri:

Zemin Döşemeleri	:	Seramik ve Marley
Duvar	:	Plasik Boya ve Normal Boya
Tavan	:	Alçıpan
Çatı	:	Çelik Konstrüksiyon
Malzeme Durumu	:	İyi
Tesisat Durumu	:	İyi
Alt Yapı Durumu	:	İyi

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini erkekler, % 49,8'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır.

Toplam nüfusun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si belde ve köylerde ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Ülkemizde ortalama yaş 29,7 olup nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2011 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012'de yayınladığı tahminlere göre 2012 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 3,5, 2013 yılı için yüzde 4,1 büyümesi öngörülmektedir.

	2010	2011	2012*	2013*
Dünya	5.3	3.9	3.5	4.1
ABD	3.0	1.7	2.1	2.4
Almanya	3.6	3.1	0.6	1.5
Fransa	1.4	1.7	0.5	1.0
İngiltere	2.1	0.7	0.8	2.0
TÜRKİYE	9.2	8.5	4.0	5.0

Büyüme Oranları, Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Nisan 2012, IMF

* IMF Tahmini

Türkiye’de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 11 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye’de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı düşmeye başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değer almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş, büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye’de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Nisan 2012’de yayınladığı tahminlere göre Türkiye için büyüme oranı 2012 yılı için %4, 2013 yılı için %5 olarak öngörülmüştür. IMF tahminlerine göre ise Türkiye’nin GSYİH büyüme oranı beklentisi 2012 yılı için %2.3, 2013 yılı için %3.2 düzeyindedir.

Yıllar	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %
1999	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	-3.4
2000	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	6.8
2001	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	-5.7
2002	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	6.2
2003	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	5.3
2004	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	9.4
2005	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	8.4
2006	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	6.9
2007	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	4,7
2008	950 534	12,7	742 094	14.4	101 922	0,7
2009	952 559	0,2	616 703	-16,9	97.003	-4,8
2010	1 105 101	16,0	735 828	19,3	105 680	8,9
2011	1 294 893	17,8	772 298	5,6	114 874	8,5
2012*	329 020	14,2	182 743	0,1	27 089	3,2

*2012 birinci dönem verilerine yer verilmiştir.

5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD’li Jones Lang LaSalle’in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD’nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak gayrimenkul sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir.

Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere’de % 46, Singapur’da % 219, Avustralya’da,% 77, Hong Kong’da % 41, Çin’de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu’na göre Avrupa’daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011’in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa’da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika’da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye’de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır. 2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye’deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

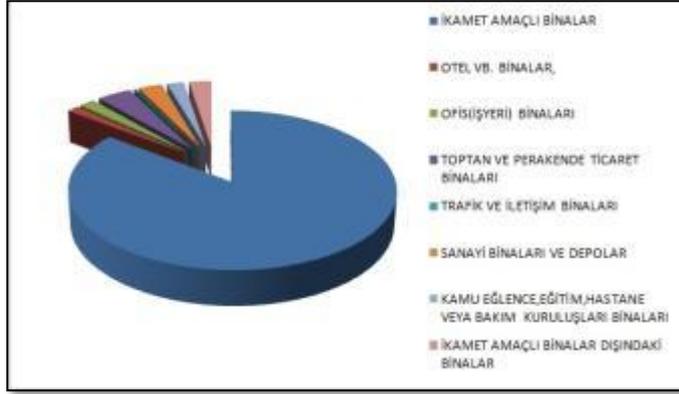
2012 yılının ilk yarısı için de global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye’deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmüş olmasına karşılık TÜİK Haziran 2012 verilerine göre Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü önceki yıllara göre artış göstermiştir.

2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur. 2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m² iken bununun 13.231.070.m²’si (% 51,8) konut, 6 898 781 m²’si (% 27,0) konut dışı ve 5 406 103 m²’si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı

	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m ²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 813 883 751	13 079 527 913	13 814 887 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	118 884	111 150	128 519	5,0	-13,5

Not: Her iki yıl için edinilen veriler ilk üç ayı kapsamaktadır.



Yandaki grafikte 2012 yılında alınan ruhsat sayıları incelendiğinde ise %85 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir. Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı

başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur. BDDK Nisan 2012 verilerine göre 2012 yılı birinci ve ikinci çeyreğinde kullanılan konut kredileri toplam 75.4 ve 76.1 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullanılan toplam konut kredisinin, toplam krediler içerisindeki payı %10.8 ve %10.7’dir.

DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYAR TL	TÜKETİCİ KREDİLERİ		TOPLAM KREDİLER	
		MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY	MİLYAR TL	KONUT KREDİLERİ % PAY
2010 Q2	52.0	108.5	47.9	454.8	9.5
2010 Q3	55.0	116.9	47.0	475.4	11.6
2010 Q4	60.8	129.0	47.1	525.9	11.6
2011 Q1	65.4	140.5	46.5	564.3	11.6
2011 Q2	70.8	156.2	45.3	620.4	11.4
2011 Q3	72.8	163.0	44.7	661.3	11.0
2011 Q4	74.6	168.4	44.3	682.9	10.9
2012 Q1	75.4	171.7	43.9	699.1	10.8
2012 Q2 ¹	76.1	173.7	43.8	710.3	10.7

*BDDK veriler çeyrek dönemin son ayı itibarıyla (Nisan 2012)

5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.4.1. İSTANBUL İLİ



Coğrafi Konum:

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu

tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.

Nüfus:

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi 2011 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun % 18.2'si İstanbul'da ikamet etmekte olup bu sayı 31.12.2011 tarihi itibarı ile İstanbul nüfusu 13.624.240 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun 2.622 kişi/km² ile ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. Ülke içindeki işsizlik sorunu sebebi ile İstanbul göç almış ve şehir etrafında gecekondular mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

İdari Yapı:

- İstanbul İdari Haritası -

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

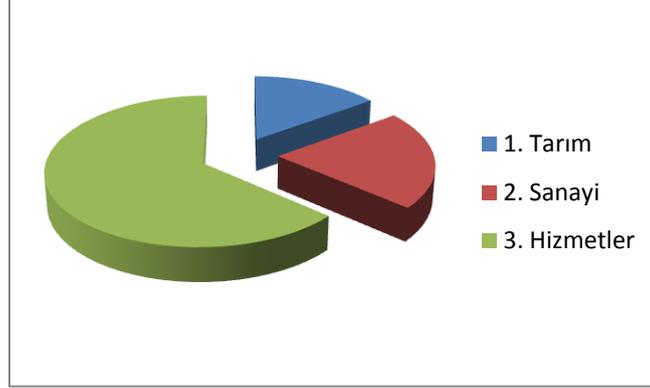
Bu değişiklikle İstanbul'da Eminönü İlçesinin tüzel kişiliğine son verilerek Fatih ilçesinin sınırlarına katılmış ve ilk kademe belediyelerinden 37 sinin tüzel kişiliği sona erdirilerek 8 ilçe belediyesi oluşturulmuştur. Böylece İstanbul'un ilçe sayısı 39 olurken ilk kademe belediyeleri kaldırılmıştır.

Ekonomik Yapı:

İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetsel başkent olma işlevini Cumhuriyet dönemi ile yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti olma işlevini sürdürmektedir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir. Türkiye İstatistik Enstitüsü verilerine göre, üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı birinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %14,2'lik artışla 329.020 Milyon TL olmuştur. TCMB'nin Temmuz 2012 beklenti anketinde cari yıl sonu yıllık GSYH büyüme beklentisi Haziran 2012 1.döneminde ortalama 3,7, 2. döneminde ortalama 3,6 olup, Temmuz ayı 1. Döneminde ortalama 3,6'dır.

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sonuçları							
Dönem	Cari fiyatlarla GSYH		Cari fiyatlarla GSYH		Sabit fiyatlarla GSYH		
	(Milyon TL)	Gelişme hızı %	(Milyon TL)	Gelişme hızı %	(Milyon TL)	Gelişme hızı %	
I	287.991	19,5	182.588	14,3	26.251	11,9	
II	315.493	18,6	201.763	16,6	28.021	9,1	
III	351.654	18,8	203.375	-3,9	31.087	8,4	
IV	339.755	14,9	184.572	-9,1	29.515	5,2	
2011	Yıllık	1.294.893	17,8	772.298	5,6	114.874	8,5
2012	I	329.020	14,2	182.743	0,1	27.089	3,2

2012 yılının birinci üç aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla %3,2'lik artışla 27.089 Milyon TL olmuştur. TCMB verilerine göre 2011'in son çeyreğinde GSMH'nin 199.032.490'ı Hizmetler sektöründen sağlanırken, hizmetler sektörünün yaklaşık %17'si (33.059.161) konut sahipliliği, %6'sı (11.922.241) gayrimenkul kiralamadan oluşmaktadır.



Kalkınma Bakanlığı verilerine göre 2011 yılında 466.245 milyon TL olan toplam gelirin, 2012-2014 döneminde 524.504 milyon TL olması ve 2011'de 12.398 milyon TL olan borçlanma gereğinin, 2012-2014 dönemi için 11.891 milyon TL'ye gerilemesi beklenmektedir. Vergiler, sosyal fonlar ve özelleştirme gelirlerinde yaşanması beklenen artış ile 2008 yılı toplam gelirin 2012-2014 döneminde %67 oranında artması beklenmektedir.

İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır.

Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır. TÜİK verilerine göre belediyelerce verilen inşaat ruhsatnamelerine göre yıllar bazında Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret Binaları adetleri 2008 yılından bu yana artış göstermektedir. 2009 yılında 5.665 adet inşa edilen ticaret binaları sayısı 2011'de 7.066'ya yükselmiştir.

Yıl	Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret
2008	5.702
2009	5.665
2010	7.066

2011'in ilk üç döneminde 3.538 adet inşa edilen ticaret binalarının %81'i (2.887 adet) özel, %17'si (589 adet) kamu ve %1'i (62 adet) yapı kooperatifine ait yapılardır. Bu verilere dayanarak TÜİK inşaat sektörü verileri incelendiğinde 2012 yılı birinci döneminde Bina İnşaatı Sektörü Üretim Endeksi'nin % 4,7 artarak 98,2'den 102,8'e yükseldiği, Bina Dışı İnşaat Sektörü Üretim Endeksi'nin ise % 0,3 azalarak 131,7'den 131,3'e düştüğü gözlemlenmiştir. Türkiye'de İstanbul'da finans ve hizmetler sektörünün

kullanımında olan yapıların yoğun olduğu ve mevcut projelerin varlığı göz önüne alındığında, ticari binaların İstanbul'da yoğunlaştığı görülmektedir.

5.4.2. ARNAVUTKÖY İLÇESİ

COĞRAFİ YAPISI



Arnavutköy İlçesi, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. İlçe, doğuda Eyüp, güneyde Başakşehir, Esenyurt ve Büyükçekmece, batıda Çatalca ve kuzeyde Karadeniz ile çevrilidir. İlçenin yüzey şekilleri, dalgalı düzlükler, küçük tepeler, vadiler, göller, barajlar, göletler, maden ocakları, tarım alanları, yerleşim birimleri, ormanlık ve

makilik alanlardan oluşmaktadır. İlçe toprakları, kuzey ve doğu bölgelerinde tepelik ve dalgalı düzlükler, güney ve batı bölgelerinde ise hafif dalgalı düzlüklerden oluşmaktadır. İlçenin kuzey doğusunda Karadeniz'e kadar uzanan bölgede eski taş, kum ve maden ocaklarının oluşturduğu gölcükler yer almaktadır. Ayrıca, ilçe sınırları içinde 3 adet gölet vardır. Toplam 22 km. uzunluğa sahip Karadeniz kıyıları ise Karaburun köyü ve Terkos Gölü'nün kuzeyinde geniş kumsallar, diğer yerlerde ise kum ocakları, yarlar ve alçak tepelerden oluşmaktadır. Ormanlar, ilçenin güney doğusunda, kuzeyinde ve kuzey batısında yoğunlaşmaktadır. İlçe topraklarının yarıdan fazlası (%52: 259,4 km²) ormanlık alan olarak görünmekte ise de, günümüzde bunun yaklaşık yarısı iyi korunmuş alanlardan oluşmaktadır. Geriye kalan kısmı ise ağırlıklı olarak makilik, bozuk orman veya orman vasfını yitirmiş alanlardır. Bu tür alanlar ise tarımsal amaçlı olarak kullanılmakta ya da yerleşim birimleri tarafından işgal edilmiş durumdadır. İlçedeki tarım alanları "mutlak" ve "marjinal" tarım alanları olarak iki kısımdan oluşmaktadır. İlçe topraklarının üçte birinden fazlası (%35: 176,4 km²) tarım alanıdır. Bu alanlar, ilçenin güneyinde, batısında ve orta kesimlerinde yoğunlaşmaktadır. Bu bölgeler hafif dalgalı düzlükler şeklindedir. Ayrıca, ormanlık alanlar arasında da yer yer tarımsal araziler bulunmaktadır.

TARİHÇE

Arnavutköy adı, Osmanlı arşivlerinde ve zamanın haritalarında 19. yüzyılın ortalarından itibaren geçmektedir. Adını, geçmişte burada yaşayan Arnavut asıllı birinden alan bölgenin nüfus yapısı, 1923 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında imzalanan Nüfus Mübadelesi Anlaşması sonrasında değişmiştir. Önceleri, çoğunlukla Rumların yaşadığı bölgeye, mübadele ile birlikte Yunanistan'ın Drama İli'ndeki Türkler yerleştirilmiştir.

Arnavutköy sınırları içindeki Hadımköy 1969, Arnavutköy 1987, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk 1994 yılında "belde" statüsünü kazanmıştır. Ancak, özellikle Arnavutköy, "belde" statüsünü kazandıktan sonra yoğun göç almaya başlamış ve diğer beldelerle fiziksel olarak birleşmiştir.

06 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ile birlikte 8 farklı belediyeye bağlı 32 mahalle, Çatalca ve Gaziosmanpaşa ilçelerinin sınırları içinde bulunan 8 orman köyü ve Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı Şamlar Köyü'nün, Sazlıdere Baraj Gölü'nün kuzeyinde kalan kısmı, Arnavutköy Belediyesi adı altında birleştirilmiştir. Arnavutköy, 506,52 km² yüzölçümü ile İstanbul'un dördüncü büyük ilçesidir.

Arnavutköy İlçesi sınırları içinde bulunan yerleşim birimlerinin tarihi geçmişi yaklaşık bin yıl öncesine kadar uzanmaktadır. Arnavutköy sınırları içindeki bilinen en eski yerleşim birimi bugünkü Durusu (Terkos) semtidir. Durusu Gölü kenarına Bizans döneminde inşa edilen Trikos Kalesi, İstanbul'un ön savunma hatlarından birini oluşturmaktaydı. Zamanla Cenevizliler'in eline geçen kale, 1452 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından fethedilmiştir.

İlçe sınırları içinde bulunan İmrahor (Emir-i ahor) köyü de, Fatih döneminden itibaren Osmanlı Sarayı'na atların yetiştirildiği bir yerdir. Hadımköy de yine Fatih dönemi hadimağalarından "Hadim Baba"dan adını almaktadır. Hadim Baba tarafından başıslanan arazi üzerine kurulan Hadımköy'e, ülkenin değişik yerlerinden getirilen Türkler yerleştirilmiştir.

Karaburun Köyü ise Cenevizler döneminden itibaren önemli bir yerleşim alanıdır. Kalesi, korunaklı limanı, denizden Terkos Gölü'ne geçebilme imkânının bulunması gibi sebepler dolayısıyla, uzun yıllar önemini korumuştur. Günümüzde bir balıkçı köyü olan Karaburun'da büyük bölümü yıkılmış Ceneviz Kalesi, 1850 yılında inşa edilmiş cami ve 1860 yılında inşa edilmiş deniz feneri bulunmaktadır.

İlçe sınırları içinde bulunan Haraççı, ismini eski Osmanlı vergi toplama sisteminden almakta olup, Osmanlı Devleti döneminde vergi mültezimlerinin ikamet ettikleri yerleşim birimidir. Eski adı İmberin veya Emberin olan Boğazköy hakkındaki en eski tarihi belge ise 1497 tarihli tapu tahrir defterleridir. Bu defterlerdeki bilgilere göre Boğazköy, küçük bir Rum köyüdür. 1553 tarihli tapu tahrir defterlerinde ise, buranın 2. Beyazıt'a ait vakıf arazisi olarak kayıtlı olduğu görülmektedir.

NÜFUS

Resmi Gazetede 22 Mart 2008 tarihinde yayınlanan İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile birlikte resmen ilçe olan Arnavutköy, Avrupa Yakası'nın yüzölçümü en büyük ilçelerinden biri haline gelmiştir. Önceki nüfusu 60 bin olan Arnavutköy'ün ilçe olmasıyla birlikte 2012 de açıklanan adrese dayalı nüfus kayıt sayımına göre 198.230'dur. İstanbul'un 39 ilçesi arasında nüfus itibarıyla 31. sıradadır.

Sıra	İlçe	2012 Yılı	2011 Yılı	Fark
31.	Arnavutköy	198.230	188.011	10.219

EKONOMİ

Arnavutköy İlçesi önemli sanayi tesislerinin bulunduğu bir yerleşim bölgesidir. 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.

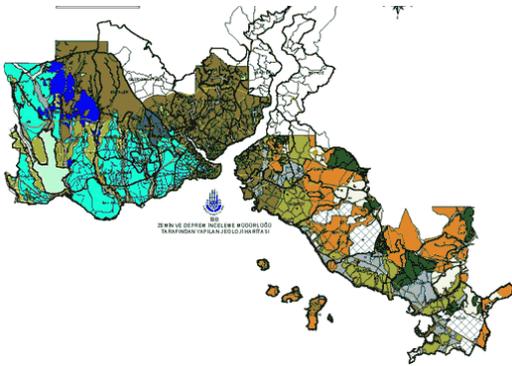
İstanbul Ticaret Odası verilerine göre, Arnavutköy İlçesi sınırları içerisinde, İstanbul Ticaret Odası üyesi toplam 824 adet ticari müessese bulunmaktadır. Bunların 443 tanesi Arnavutköy Bölgesi'nde, 381 tanesi de Hadımköy Bölgesi'ndedir. Ticari müesseseler, 308 ayrı meslek (iş) kolunda faaliyet göstermektedir.

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 mera alanlarının tespit edilmesi çalışmaları henüz tamamlanamamıştır. Taşoluk, Haraççı ve Bolluca bölgelerinde bulunan mera alanlarının büyük kısmı 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine aykırı olarak yapılan imar uygulaması sonucu vasıf değişikliğine uğramıştır. Bu alanlar hakkında tapu iptali davası için gerekli işlemler başlatılmıştır.

İlçedeki köylerin önemli geçim kaynaklarından birisi de hayvancılıktır. Genelde süt üretimine yönelik hayvancılık yapılmaktadır. Hayvancılık, büyük çiftliklerden ziyade küçük aile sürüleri şeklinde devam etmektedir.

DOĞAL VE JEOLJİK YAPI



Arnavutköy İlçesi'nin büyük çoğunluğu, jeolojik ve jeofizik ilkeleri çerçevesinde yapılan genel kategorik ayrıma göre 3. derece (riski az) deprem bölgesidir (Harita 2). Ancak zeminin depreme karşı mukavemetinin ölçülmesi, lokal olarak zeminin incelenmesiyle öğrenilebilecektir. Deprem risk haritaları, sadece deprem dalgalarının etkisini bölgesel olarak göstermektedir. Göz ardı edilmemesi gereken önemli husus depremin zeminin lokal yapısına göre şiddet

kazandığı gerçeğidir. Yani aynı bölgede yer alan iki ayrı mekân, zemin yapısına göre depremi farklı şiddetlerde hissedeceklerdir. Bu açıdan bakıldığında, Arnavutköy'de özellikle dere yataklarının ve heyelan potansiyeli olan yamaçların riskli bölgeler olduğu söylenebilir.



-Harita 2: İstanbul'da Deprem Bölgeleri-

İstanbul Büyükşehir Belediyesince yapılan çalışmalara göre, Terkos Grubu olarak bilinen, Küçükçekmece kıyılarından başlayarak Büyükçekmece Gölü kuzeyine kadar geniş alanlarda ve Terkos Gölü çevresinde kıyıyı izleyen genişçe bir şerit ve Karaburun Formasyonu alt birimi olarak bilinen Kilyos ile Yalıköy arasında yüzeyler, zayıf zemin nitelikli killerin egemenliğindedir. Bu nedenle topografya tümüyle irili-ufaklı dönel kayma türü kütle hareketleriyle gelişmiştir. Bunun örnekleri Karaburun ile Yeniköy arasındaki yamaçlarda görülmektedir. Bu yamaçlar birbiri ile kademeli gelişmiş dönel-kayma türü kütle hareketleriyle kaplıdır. Karaburun Formasyonu'nun delta istifinden oluşan en üst kömürlü fasiyesinde bu tür deformasyonlar çok yaygındır. Bu kesimlerin yapılaşmaya açılması, yapı tiplerinin ve özelliklerinin çok iyi seçilmesi, ancak 1-2 katlı ve seyrek yapılara müsaade edilmesi önemle tavsiye edilmektedir. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik'e göre, deprem bölgelerinde kabul edilen hesap ivmeleri, 1. derece için 0.4g, 2. derece için 0.3g, 3. derece için 0.2g, 4. derece için 0.1g olarak alınmalıdır. 5. derece için deprem hesabı yapmak zorunlu değildir.

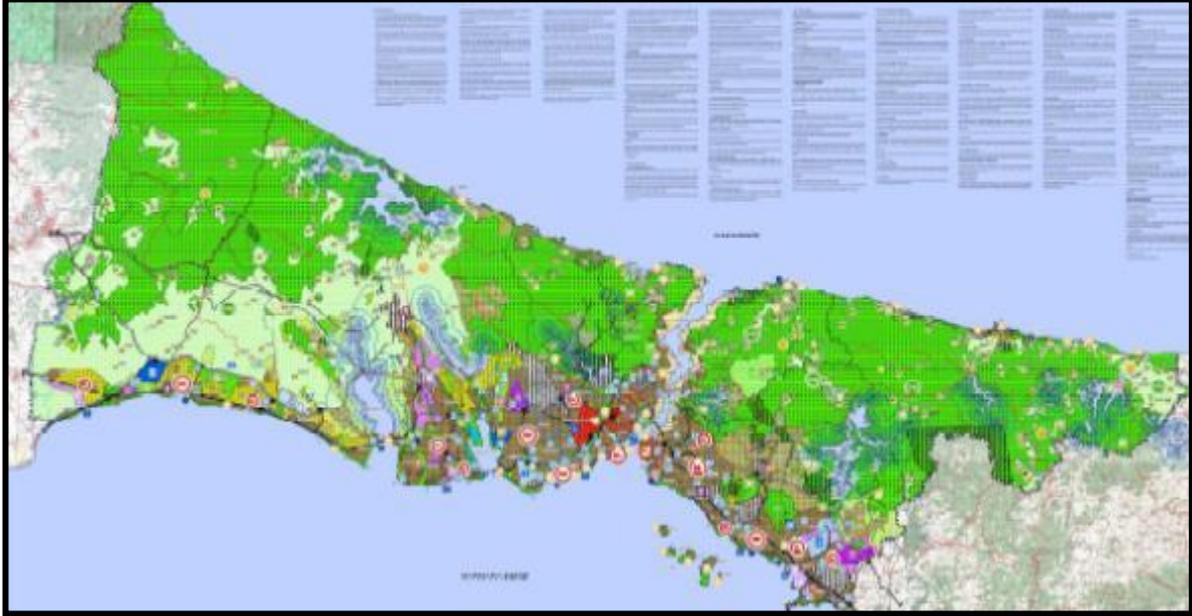
KÜLTÜREL VE SOSYAL YAPI

Arnavutköy'ün ilçe olması ile birlikte diğer ilçe ve anadolunun birçok ilinden hızla göç almaya başlamıştır. Bölgede yapılacak olan Havalimanı, çeşitli ölçeklere sahip sanayi işletmeleri olması ayrıca tarım ve hayvancılığın da bölgede yapılıyor olması göç olarak nüfusunun artmasında en önemli etkenler arasında gösterilmektedir. Bölgedeki nüfusun homojen olmayıp anadolunun çeşitli bölgelerinden gelen değişik kültürlere ve sosyal yapıya sahip ailelerin yerleşim gösterdiği bilinmektedir. Arnavutköy ilçesi sosyal ve ekonomik olarak genelde orta gelir seviyesine sahip ailelerin ikamet ettiği yerleşim birimidir. Hadımköy ve çevresinde her geçen yıl artan işletme sayısı bölgenin ekonomik olarak hayvancılık ve tarımdan sanayiye dönüşümünü hızlandırmaktadır.

MEVCUT FONKSİYONEL DAĞILIM

Arnavutköy İlçesi, alan itibarı ile İstanbul'un 4. büyük ilçesidir. Şehrin yoğun nüfuslu bölgelerinden uzak, diğer metropol ilçelere (Silivri, Çatalca ve Şile "metropol ilçe" niteliğini henüz tam olarak kazanmamıştır) oranla daha az nüfuslu, geniş ormanlık alanları, tarıma uygun verimli toprakları, gölleri, barajları, göletleri, uzun sahil şeridi ve büyük ölçüde korunmuş doğası ile bir çok avantaja sahiptir. İstanbul İl Çevre Düzeni Planı ile özel bir konum ve fonksiyon yüklenen İlçe, geleceğin İstanbul'unda özgün bir konum elde edebilecek potansiyele sahiptir. Bu potansiyelin etkili bir şekilde değerlendirilmesi için İlçe'nin çeşitli alanlarda sahip olduğu kapasitenin geliştirilmesi ve verimli bir şekilde kullanılması gereklidir. Bu bağlamda, kentsel gelişimin sürdürülebilir hale getirilmesi için gerekli olan aşamalar şöyle belirlenmiştir:

1. Mekânsal Gelişimi Gerçekleştirmek
2. Toplumsal Gelişime Katkı Sağlamak
3. Ekonomik Gelişi Desteklemek



-1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı-



6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık

piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkulün özellikle son yıllarda hızlı gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Gayrimenkulün kentin ana arterlerine yakın ve erişilebilirliğinin yüksek olması,
- İskanlı olması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgede alternatif arsa ve arazilerin çokluğu.

❖ FIRSATLAR

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgeye yapılan ulaşım yatırımları,
- Arnavutköy ilçesi'ne yapılması planlanan Havalimanının bölgedeki arsa ve arazi değerleri üzerinde yapacağı olumlu beklentiler.

❖ TEHDİTLER

- Bölgede, ikinciel fabrika, depo işyerleri ile arsa ve arazilerin sayısının çokluğu.

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkulün bulunduğu bölgenin depolama ve lojistik amaçlı bir bölge olması, imar planlarının sanayi ve depolama yapmaya izin vermesi, ulaşım arterlerine yakınlığı ve çevresel etkiler göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımının Mer'î İmar Planı fonksiyonuna uygun olarak mevcut durumu ile uyumlu olacak şekilde "Fabrika, depo, lojistik" amaçlı kullanılmasının en etkin ve verimli kullanımı olarak belirlenmiştir.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; Emsal Karşılaştırma Analizi ve Maliyet Analizi Yöntemleri kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazın yer aldığı bölgede, taşınmaza emsal teşkil edeceği düşünülen, benzer niteliklere sahip satılmış ve ya pazarda yer alan arsa, arazi, fabrika ve depolar incelenmiştir.

7.3.1.1. Arsa Piyasası Analizi

1. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imara sahip, caddeye cepheli olduğu öğrenilen 13.000 m² arsa için 5.850.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Livane Emlak: 0532 5111189 (~450-USD/m²)

2. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, caddeye göre arka cephede yer aldığı öğrenilen 4.018 m² arsa için 1.210.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Turyap Hadımköy: 0533 2931723 (~302-USD/m²)

3. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, caddeye göre arka cephede yer aldığı öğrenilen 3.000 m² arsa için 1.000.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Turyap Bahçeşehir: 0537 367 7070 (~334-USD/m²)

4. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, caddeye göre arka cephede yer aldığı öğrenilen 20.000 m² arsa için 7.000.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Wec Çağdaş Emlak: 0533 3738683 (~350-USD/m²)

5. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, caddeye göre arka cephede yer aldığı öğrenilen 4.500 m² arsa için 1.800.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Merve Emlak: 0532 7664135 (~400-USD/m²)

6. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, caddeye göre arka cephede yer aldığı öğrenilen 5.000 m² arsa için 1.750.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Emin Gayrimenkul: 0532 3246272 (~350-USD/m²)

**Tablo-1 Pazarda yer alan satılık arsalar**

Konum	Arsa Alanı (m ²)	Satış Değeri, USD	Satış Değeri USD/m ²
Caddeye Cephe	13.000	5.850.000	450
Caddeye Arka Cephede	4.018	1.210.000	302
Caddeye Arka Cephede	3.000	1.000.000	334
Caddeye Arka Cephede	20.000	7.000.000	350
Caddeye Arka Cephede	4.500	1.800.000	400
Caddeye Arka Cephede	5.000	1.750.000	350

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, satışa sunulan benzer arsalar üzerinde yapılan incelemelerde, caddeye arka cephede yer alan mülklerin birim değerinin 250-300-USD/m² olduğu ve caddeye cephesi olan arsalar için ise birim değer 350-400-USD/m² olduğu öğrenilmiştir. Tablo 1’de yer alan emsal mülkler için istenen fiyatlar analiz edilerek konu taşınmazın arsa değeri 360-USD/m² olarak takdir edilmiştir.

7.3.1.2. Fabrika/Depo Piyasası Analizi

1. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 26.400 m² bina için 16.000.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Ada Emlak: 0536 8821603 (~607-USD/m²)

2. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 22.000 m² bina için 14.000.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Creative Gayrimenkul: 0532 6272654 (~636-USD/m²)

3. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 9.000 m² bina için 3.500.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Topkapı Emlak: 0532 2970459 (~389-USD/m²)

4. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 7.450 m² bina için 4.000.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Emka Emlak: 0532 2117291 (~537-USD/m²)

5. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 13.850 m² bina için 6.550.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Plan Gayrimenkul: 0533 2141610 (~473-USD/m²)

6. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 17.000 m² bina için 11.000.000-USD istenmekte olduğu ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Eskidji Balmumcu: 0535 9283636 (~647-USD/m²)



Tablo-2 Pazarda yer alan satılık fabrikalar

Konum	Fabrika Alanı (m ²)	Satış Değeri, USD	Satış Değeri USD/m ²
Caddeye yakın konumda	26.400	16.000.000	607
Caddeye yakın konumda	22.000	14.000.000	636
Caddeye yakın konumda	9.000	3.500.000	389
Caddeye yakın konumda	7.450	4.000.000	537
Caddeye yakın konumda	13.850	6.550.000	473
Caddeye yakın konumda	17.000	11.000.000	647

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, satışa sunulan benzer fabrikalar üzerinde yapılan incelemelerde, konu mülklerin ana cadde cepheli ve yakın konumda olmalarına göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Tablo 2'de yer alan emsal mülkler için talep edilen fiyatlar analiz edilerek konu mülkün metrekare birim değeri 540-USD/m² olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın değeri: 19.836 m² x 540-USD= 10.711.440-USD (19.175.620TL) olarak hesaplanmıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet oluşumları yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntem ile 19.836 m² fabrika binasının değerinin hesabı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, III/B grubu yaklaşık metrekare birim maliyeti(560 TL/m²-310 USD/m²) kullanılarak (amortisman oranı, %15 olarak dikkate alınmıştır.) yapılmıştır.

Arsa Değeri; 10.187 m² x 365-USD/m²= 3.718.255-USD

Bina Değeri; 19.836 m² x 310 USD/m² x 0,85 =6.149.160 USD

Toplam Değer: 3.718.255 USD + 6.149.160 USD =9.867.415 USD (17.664.646 TL)

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

1. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 22.000 m² bina için 14.000.000-USD istenmekte olduğu, 85.000-USD bedel ile kiralık olup ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Creative Gayrimenkul: 0532 6272654 (~636-USD/m², 3,86 USD/m²/Ay, Ro=0,072)

2. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 12.500 m² bina için 6.000.000-USD istenmekte olduğu ve 60.000-TL bedel ile kiralık olup pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: FNA Gayrimenkul: 0532 5079522 (~389-USD/m², 2,67 USD/m²/Ay, Ro=0,066)

3. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 17.000 m² bina için 11.000.000-USD istenmekte olduğu, 75.000-USD bedel ile kiralık olup ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Eskidji Balmumcu: 0535 9283636 (~647-USD/m², 4,41 USD/m²/Ay, Ro=0,082)

4. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 15.500 m² bina 74.500-USD bedel ile kiralık olup ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Net Gayrimenkul: 0533 5440340 (4,80 USD/m²/Ay)

5. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 1.500 m² bina 10.000-TL (5.600-USD) bedel ile kiralık olup ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Net Gayrimenkul: 0533 5440340 (3,73 USD/m²/Ay)

5. Emlak firmasından alınan bilgilere göre, taşınmaz ile aynı bölgede, olduğu öğrenilen 6.200 m² bina 50.000-TL (~28.000-USD) bedel ile kiralık olup ve pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. Kaynak: Konak Gayrimenkul: 0530 2648844 (4,51 USD/m²/Ay)



Tablo-3 Pazarda yer alan kiralık fabrikalar

Konum	Fabrika Alanı (m ²)	Satış Değeri, USD	Kira Değeri USD	Kira Değeri USD/m ²	Ro
Caddeye Arka Cephede	22.000	14.000.000	85.000	3,86	0,061
Caddeye Arka Cephede	12.500	6.000.000	34.000	2,72	0,056
Caddeye Arka Cephede	17.000	11.000.000	75.000	4,41	0,068
Caddeye Arka Cephede	15.500		74.500	4,97	0,048
Caddeye Arka Cephede	1.500		5.600	3,73	
Caddeye Arka Cephede	6.200		28.000	3,58	

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, alan kiralık mülkler için metrekare birim değerinin 3,50-4-USD seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Konu taşınmazın birim kira değeri 6,50 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Kira Değeri: 19.836 m² x 6,50 = 128.934 TL olarak hesaplanmış, konu taşınmazın 130.000 TL/Ay bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

Ancak bölgede tutarlı bir kapitalizasyon oranı elde edilemediğinden bu yöntem değerlemede kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Söz konusu taşınmazın değerlendirilmesi aşamasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu parseller için Emsal Karşılaştırma, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemleri ile hesaplanan değerler Maliyet Analizi ile ulaşılan sonucun Pazar değerine daha yakın olduğu kanaatine varılarak Maliyet Analizi ile ulaşılan sonuç lehinde uyumlaştırılmış olup aşağıdaki tabloda verilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	ULAŞILAN DEĞERLER, TL	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER, TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	19.175.620	17.700.000
Maliyet Yöntemi Analizi	17.664.646	

8.2. Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkul; yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu ve yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür.

8.4. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede kendisi ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri ve çevre yapılanmaları dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmıştır.

Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKUL	:	PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ % 18 KDV DAHİL (TL)
113 ADA 8 PARSEL	:	17.700.000	20.886.000

Sonuç olarak;

- ✓ 113 ada 8 parselin Pazar Değeri 17.12.2013 tarihi itibari ile **17.700.000 TL (OnyedimilyonyediyüzbinTürk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

1 USD = 1,7902-TL, Rapor da belirtilen değerlerin tamamı KDV KARİÇ değerlerdir.

***DİDEM ÖZTÜRK**
Y.Harita Mühendisi



Bedri ÖZDEMİR
İşletme

SPK LİSANS NO: 402084
DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



*Rapor ile ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.