

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU  
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ, ESENYURT KÖYÜ, 2642 ADA 1 PARSEL  
NUMARASINDA KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ VE ÜZERİNDEKİ MUHDESATIN  
DEĞER TESPİTİ

RAPOR NO: RYS-201700012

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

**İÇİNDEKİLER**

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>3</b>
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI .....	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI .....	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI .....	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ .....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI .....	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .....	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI .....	4
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI</b> .....	<b>4</b>
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	<b>6</b>
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI .....	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
<b>4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b> .....	<b>9</b>
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	9
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	14
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	14
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	14
4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER .....	15
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	15
<b>5. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>17</b>
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	17
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	22
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b> .....	<b>30</b>
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI .....	30
6.2 GELİR YAKLAŞIMI .....	30
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI .....	30
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	31
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	31
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b> .....	<b>35</b>
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	35
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....	35
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	35
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	39
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ .....	40
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	41
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	41
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	41
<b>8.SONUÇ BÖLÜMÜ</b> .....	<b>42</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	42
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	42
<b>9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)</b> .....	<b>43</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700012'dir.

#### 1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 2642 Ada 1 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmaz ve üzerindeki muhdesatın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Lütfü BAL – SPK Lisans No: 403170

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 26.12.2017'dir.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

#### 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

#### 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

##### BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

## **2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

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

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

## **2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

### **2.3.1 PAZAR:**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

### **2.3.2 PAZAR DEĞERİ:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## BÖLÜM 3

### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

2642 ADA 1 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ESENYURT
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: ESENYURT
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: HARAMİDERE SIVAT
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: F21D18C2A18C2D
ADA NO	: 2642
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 20.617,53 m2
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT NO	: 326
SAHİFE NO	: 32368
TARİH	: 22/01/2015
YEVMIYE NO	: 4326
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

### 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

#### 2642 ADA 1 PARSEL

Esenyurt Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09.49'da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

#### **Rehinler Bölümü:**

-Akbank T.A.Ş. lehine, 22/01/2015 tarih ve 4326 yevmiye numarası ile 1.dereceden, %37 değişken faiz oranlı ve F.B.K. süreli 78.600.000,00.-TL bedelli ipotek.

**Şerhler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

#### **İpoteğe İlişkin Açıklama:**

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi" başlığında (Madde 30) "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

#### 3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09.49'da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Esenyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu, 2642 Ada 1 Parsel, 13.09.2013 onay tarihli, Esenyurt Tem Güneyi 1.Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve ayrıık nizam, KAKS: 1.50, Hmax:12.50 m, şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur. Alınan şifahi bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır.

Parselin kullanım şekli ve yaplanması, mer'i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

### **3.3.1 ESENYURT BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER**

Esenyurt Belediyesi'nde arşivinde bulunan işlem dosyası içerisinde ana taşınmaza ait, 07.12.2016 tarihli onaylı mimari proje incelenmiştir. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın konum ve büyüklük bakımından projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Ana taşınmaza ait işlem dosyası içeriğinde 10.01.2017 tarih, 2016/30803 sayılı yeni yapı ruhsatı olduğu görülmüştür.

Yapı ruhsatı; 41.865,06 m2 toplam inşaat alanı, 4 bölümlü, yol kotu altı 2, yol kotu üstü 2 kat olmak üzere toplam 4 katlı, 32.60 m toplam yüksekliğe sahip, IV-A yapı sınıf ve grubunda inşa edilmekte olan yapı için düzenlenmiştir.

Yapı halihazırda natamam durumda ve inşaat halinde olduğundan yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Ayrıca işlem dosyası içeriğinde 03.11.2017 tarihi itibarıyla yapılan incelemede yapının; mimari proje ve yapı ruhsatına uygun olarak inşa edilmekte olduğu görülmüştür. 03.11.2017 tarihi itibarıyla taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

### **3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Parsel üzerindeki yapı, 29.06.2001 kabul tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a uygun şekilde inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, Ray Yapı Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilmektedir.

### **3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmektedir.

### **3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

#### **3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09.49'da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz 22.01.2015 tarih, 4326 yevmiye numarası ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Tam) mülkiyetine tescil edilmiştir.

#### **3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Esenyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu, 2642 Ada 1 Parsel, 13.09.2013 onay tarihli, Esenyurt Tem Güneyi 1.Etap 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve ayrıık nizam, KAKS: 1.50, Hmax:12.50 m, şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur. Alınan şifahi bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır. Plan tasdik tarihi 2013 olmakla birlikte, parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.



## BÖLÜM 4

### 4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, Alkop Caddesi, 1589. Sokak, No:4 adresinde yer almakta ve **N: 41.069919, E: 28.641146** coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin mülkiyetine olup halihazırda natamam durumda ve inşasına devam edilmektedir. Akçaburgaz Caddesi, Alkop Caddesi ve Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi bölgenin ana ulaşım arterlerindedir. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için bölgenin önemli kavşak noktalarından olan Hadımköy Yolu Caddesi ve Akçaburgaz Caddesi kesişim noktasında yer alan döner kavşaktan Akçaburgaz Caddesi yönünde yaklaşık 960 m yol alındıktan sonra varılan döner kavşağın birinci çıkışından çıkılarak Alkop Caddesine girilir. Anılan cadde üzerinde güneydoğu yönde yaklaşık 450 m yol alındıktan sonra sola sapılarak 1589. Sokağa girilir. Değerlemeye konu taşınmaz bu sokak üzerinde 400 m ileride sağ kolda yer almaktadır. Yakın çevresinde genel olarak depo ve fabrika/imalathane olarak kullanılan büyük ölçekli müstakil yapılar, organize sanayi bölgeleri ve henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur. Bölgede sanayi ve depolama nitelikli yapılaşmalar yoğunudur.



Taşınmaz kuş uçuşu mesafe ile; Alkop Caddesinin 450 m doğusunda, Alkop Sanayi Sitesi Camiinin 530 m güneyinde, Avrupa Otoyolunun 690 m batısında ve Muhsin Yazıcıoğlu Caddesinin 1.20 km kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satırlı yollardan sağlanmakta iken taşınmazın konumlu olduğu 1589.Sokak ve güneyinde yer alan sokaklar stabilize durumdadır. Bölge, Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



#### 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, Alkop Caddesi, 1589. Sokak, No:4 adresinde yer alan 2642 Ada 1 Parselde kayıtlı 20.617,53 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerinde inşa edilmekte olan yapıdır. Parsel üzerinde halihazırda, betonarme çelik yapı tarzında ve ayırık nizamda inşasına devam edilen, 2 bodrum kat, zemin kat ve 1 normal katlı yapı bulunmaktadır. Esenyurt Belediyesi arşivinde incelenen ana taşınmaza ait, 07.12.2016 tarihli onaylı mimari projeye göre 2.bodrum kat -20.20 m kotunda 14.265,08 m<sup>2</sup> alanlı, tavan yüksekliği 9.5 m olan depo hacmi, 2.bodrum kat -14.15 m kotunda, tavan yüksekliği 3.45 m olan 681,63 m<sup>2</sup> alanlı ofis hacmi, 1.bodrum kat -9.60 m kotunda, tavan yüksekliği 9.50 m olan 13.057,11 m<sup>2</sup> alanlı depo hacmi, 1.bodrum kat -3.55 m kotunda, tavan yüksekliği 9.50 m olan 1.492,36 m<sup>2</sup> alanlı ofis hacmi, zemin kat +1.00 m kotunda, tavan yüksekliği 11.94 m olan 11.564,18 m<sup>2</sup> alanlı depo hacmi ve 1.normal kat +7.05 m kotunda, tavan yüksekliği 5.88 m olan 804,70 m<sup>2</sup> alanlı ofis hacmi olmak üzere taşınmazın toplam brüt inşaat alanı 41.865,06 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Ayrıca parsel sınırları içerisinde toprak altına inşa edilmiş olan 172 m<sup>2</sup> alanlı su deposu ve 38.5 m<sup>2</sup> alanlı hidrofor (pompa dairesi) bulunmaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede konum ve büyüklük bakımından projesi ile uyumlu olarak inşa edildiği görülmüştür. İlgisinden alınan bilgiye göre değerlendirme günü itibariyle tamamlanma oranı %80 olup kaba işler bitirilmiştir. Halihazırda iç bölümlerde yangın ve elektrik tesisatına ilişkin imalatlar devam etmektedir. Parsel üzerinde bulunan yapıların oturma alanı haricinde kalan 6352 m<sup>2</sup> açık alan henüz toprak vaziyette olup çevre düzenlemesi yapılmamış ve saha betonu dökülmemiştir. Her katta yangın söndürme sisteminin kurulmasına devam edilmektedir. Parsel çevresi geçici elemanlar ile çevrilmiştir. Şantiyede gece bekçisi ve 7/24 güvenlik görevlisi bulunmaktadır.

#### 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI







#### 4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı	: IV-B
Yapının Yaşı	: 0
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Sosyal Tesis	: YOK
Su Deposu	: VAR
Hidrofor	: VAR
Asansör	: VAR
Doğalgaz	: VAR (Şebeke)
Telekomünikasyon	: VAR (Şebeke)
Elektrik	: VAR (Şebeke)
Su	: VAR (Şebeke)
Kanalizasyon	: VAR (Şebeke)
Jeneratör	: VAR
Dış Cephe	: ALÜMİNYUM PANEL (İmalatı Devam Ediyor)
Çatı	: ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL (İmalatı Devam Ediyor)
Isıtma-Soğutma	: VAR
Yangın Tesisatı	: VAR
Deprem Bölgesi	: 1.BÖLGE
Diğer	: 2.bodrum katta 11 adet, 1.bodrum katta 15 adet ve zemin katta 14 adet seksiyonel garaj kapısı bulunmaktadır. Katlara kamyon veya tır girişi yapılamamakta, nakliye işlemleri forklift ve vinçler yardımı ile yapılacaktır. Parsel üzerinde bulunan yapıların oturum alanı haricinde kalan 6.352 m2 açık alanın henüz çevre düzenlemesi yapılmamış, saha betonu dökülmemiştir. Her katta yangın söndürme sistemi mevcut olup, tesisat işleri devam etmektedir. Parsel çevresi geçici elemanlar ile çevrilmiştir. Şantiyede gece bekçisi ve 7/24 güvenlik görevlisi bulunmaktadır.

#### 4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: İYİ
Malzeme Kalitesi	: İYİ
Fiziksel Eskime	: YOK
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

#### 4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki benzer yapılaşma şartlarına sahip arsa değerleri, benzer bir yapının yeniden inşa maliyeti gibi hususlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Taşınmaz halihazırda inşaat halinde olduğundan kira kabiliyetine sahip değildir. Ancak eksik imalatların tamamlanması halinde yaklaşık kira değeri de bölgedeki emsaller ile karşılaştırılarak tahmin edilmiştir.

#### 4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyeti Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olup halihazırda inşaat halindedir. Mahallinde yapılan incelemede kaba inşaat işlerinin bittiği, dış cephe kaplamasının %80 oranında tamamlandığı ve iç mekan imalatlarının devam etmekte olduğu görülmüştür. Taşınmazın mahallinde yapılan ölçüm ve gözlemler neticesinde değerlendirme günü itibarıyla ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmekte olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaat alanına ilişkin kat dağılımları aşağıdaki gibidir.

<b>KAPALI KULLANIM ALANLARI</b>		
<b>Kat</b>	<b>Mahallinde Kullanım Alanları</b>	<b>İnşaat Alanı</b>
2.Bodrum Kat (-21.20 Kotu)	Su Deposu ve Pompa Dairesi	210,50 m <sup>2</sup>
2.Bodrum Kat (-20.20 Kotu)	Depo	14.265,08 m <sup>2</sup>
2.Bodrum Kat (-14.15 Kotu)	Ofis	681,63 m <sup>2</sup>
1.Bodrum Kat (-9.60 Kotu)	Depo	13.057,11 m <sup>2</sup>
1.Bodrum Kat (-3.55 Kotu)	Ofis	1.492,36 m <sup>2</sup>
Zemin Kat (+1.00 Kotu)	Depo	11.564,18 m <sup>2</sup>
1.Normal Kat (+7.05 Kotu)	Ofis	804,70 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>		<b>42.075,56 m<sup>2</sup></b>

#### 4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede natamam durumda olduğu ve inşai faaliyetlerin devam etmekte olduğu görülmüştür. Halihazırda yapının kaba inşaat işleri bitirilmiş, dış cephe kaplaması %80 oranında tamamlanmış, iç mekan imalatları ve tesisat işleri devam etmektedir. Değerleme günü itibarıyla ilgisinden alınan bilgiye göre tamamlanma oranı %90 olarak beyan edilmiştir. Halihazırda 2.bodrum kat ve 1.bodrum katta depo bölümleri zemini endüstriyel beton kaplama, ofis bölümleri beton durumdadır. Zemin ve 1.normal katlarda ise zeminler beton vaziyettedir. Değerleme günü itibarıyla halen yangın tesisatı, elektrik tesisatı ve otomasyon ile ilgili imalatların devam etmekte olduğu görülmüştür. Her katta katlar arası geçişi sağlayan ve çelik konstrüksiyon malzemeden imal edilmiş kat merdiveni ve yangın merdiveni bulunmaktadır. Ana aksamları tamamlanan merdivenlerin korkuluk imalatlarının devam ettiği görülmüştür. Yapılan incelemede herhangi bir ısıtma soğutma tesisatına rastlanmamıştır. Yapı içerisinde tır veya kamyon girişi yapılamamakta olup 2.bodrum katta 11 adet, 1.bodrum katta 15 adet ve zemin katta 14 adet sekiyonel garaj kapısı bulunmaktadır. Katlara kamyon veya tır girişi yapılamamakta, nakliye işlemleri forklift ve vinçler yardımı ile yapılacaktır.







## BÖLÜM 5

### 5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

#### 5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

##### 5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



#### Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km<sup>2</sup> lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

### 5.1.2 NÜFUS

### TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

#### ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıl	İlçe ve ilçe merkezleri nüfusu, 1927-2016									Beldeler ve köyler nüfusu, 1927-2016									Yıl
	Toplam - Total			İlçe ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İlçe ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi <sup>(2)</sup>									Address Based Population Registration System (%)									
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 928 585	24 819 274	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 <sup>(3)</sup>	71 517 100	36 901 164	36 615 936	53 611 723	26 946 006	26 665 717	17 965 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 <sup>(3)</sup>
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 067 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 510	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 980	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 832	8 734 326	8 756 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 632 964	37 091 305	57 385 706	28 853 576	28 532 130	17 338 563	8 679 379	8 659 384	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 304	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 <sup>(4)</sup>	76 667 864	38 473 260	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 <sup>(4)</sup>
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 758 090	35 530 192	6 489 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 853	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 323	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 818 871	40 043 650	39 771 221	73 621 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2008 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı sonuçları oranlarına tabii olarak tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİSGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)ndeki yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölünüş ve birleşim işlemleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş ve birleşim işlemleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6368 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş ve birleşim işlemleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2008 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAID) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6368.

### 5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime

mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelleme görülmüş fakat bu düzelleme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

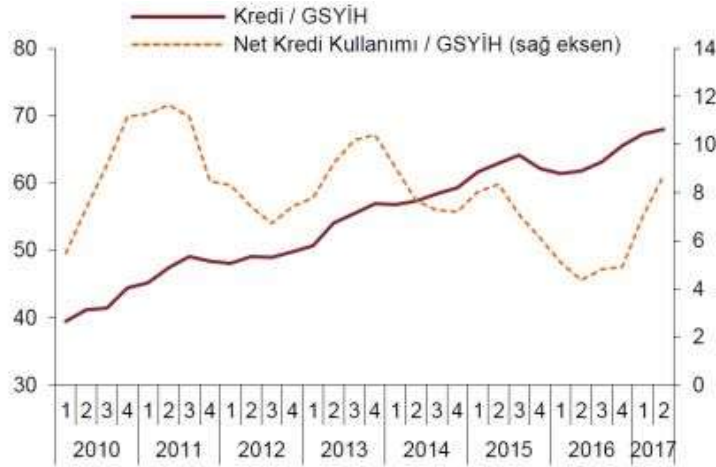
2013 yılı itibariyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri’nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde

önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye’de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH’ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

#### Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH’ye Oranı Yıllık,%)\*



\* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahminidir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullanılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017’den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme

göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

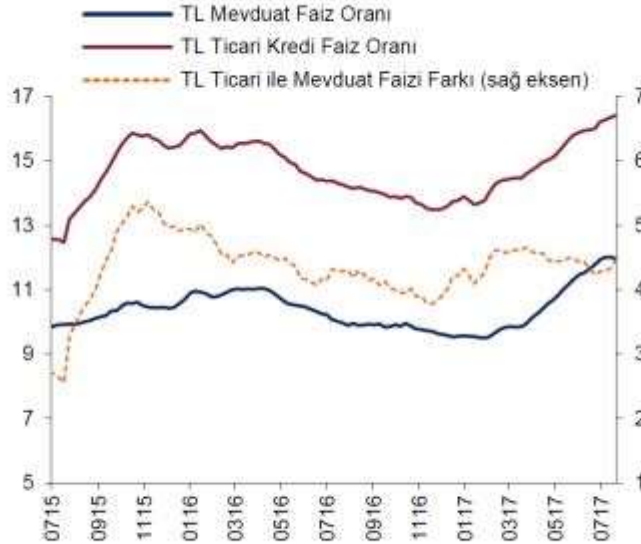


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorun da en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse

ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

### Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılları itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

## 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

#### COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul il toprakları toplam 5.512 km<sup>2</sup> 'lik bir alanı kaplamaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara Denizinde yer alan adalar da İstanbul iline dâhildir.





- İstanbul İli'nin Türkiye içindeki Konumu

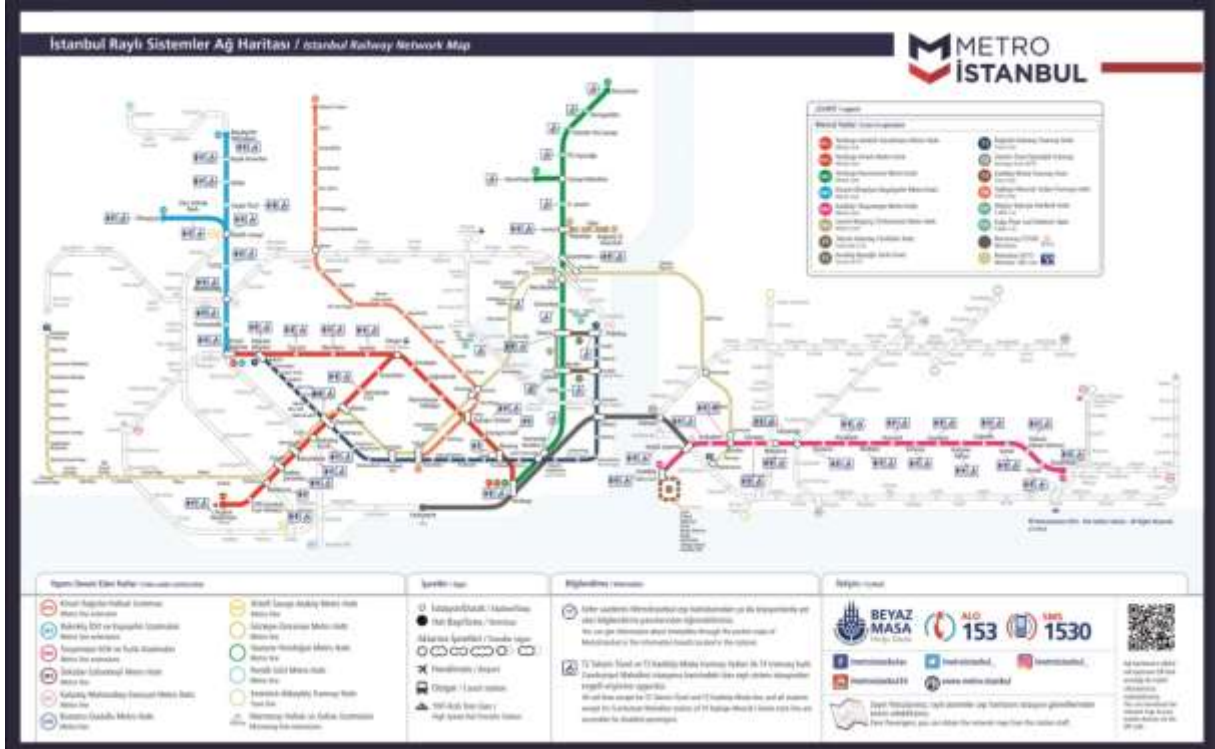
## **ULAŞIM**

### **Karayolu**

İstanbul'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Anadolu yakasında Harem, Avrupa yakasında ise Esenler'de bulunan uluslararası otoparktır. İstanbul'a batıdan ulaşım E80, E84, D100, D567 ve D020 karayolları üzerinden, doğrudan ise yine E-80, D100 ve D020 karayolları üzerinden sağlanmaktadır. Şehir içinde ise bu yollara ilaveten Tem Otoyolu, O6 Kuzey Otoyolu ve diğer tali yollar eklenmektedir. Son yıllarda kullanıma açılan Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Boğaz Köprüsü) ve Avrasya Tüneli karayolu ulaşımına önemli katkı sağlamıştır.

### **Demiryolu**

İstanbul'un karayolu ulaşımı gibi demiryolu ulaşımı da önem arz eder. Anadolu'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı HayrDarpaşa Garı, Trakya'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı ise Sirkeci Garıdır. Anadolu ve Trakya'dan gelen bu hatlar 29.10.2016 tarihinde hizmete açılan ve İstanbul'un her iki yakasını raylar ile birbirine bağlayan Marmaray projesi ile birbirine entegre olmuştur. Marmaray projesi ayrıca geçtiğimiz günlerde Gürcistan'da temelleri atılan ve Yeni İpek Yolu olarak adlandırılan projenin Bakü-Tiflis-Kars güzergahını oluşturan bölümü ile entegre olarak raylı ulaşım ve yük taşımacılığını Çin'den Londra'ya kadar birbirine bağlayacaktır. İstanbul trafiğinin artan nüfusa ve araç sayısına bağlı olarak günbegün artan trafik yoğunluğuna çözüm için üretilen Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Köprü), Avrasya Tüneli benzeri projelerde mutlaka entegre raylı sistem güzergahı planlanmaktadır.



Bu bağlamda İstanbul için gerek şehir içi gerek şehir dışı raylı sistem ulaşım ağında ciddi gelişmeler yaşanmıştır. Devam eden projeler ise bu gelişimin hızlanarak devam edeceği yönündeki en önemli işaretlerdir.

### Havayolu

İstanbul'da halihazırda hizmet veren Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanları gerek yolcu sayısı gerekse uçuş sayısı bakımından ciddi yoğunluk yaşamaktadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak havayolunu tercih eden kişi sayısında da hızlı bir artış yaşanmaktadır. Aşağıda halihazırda hizmet veren havalimanlarında yıllara göre yolcu uçuş sayısındaki artışları gösteren istatistikler verilmiştir.

### ATATÜRK VE SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANLARI

İstanbul Havalimanı Yolcu İstatistikleri - Yıllara göre (Rakamlar Milyon'dur)																	
Yıllar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
İç Hatlar	5,2	3,8	2,9	3,1	5,4	7,5	9,1	9,6	11,5	11,4	11,8	13,6	15,3	17,2	18,7	19,3	19,1
Dış Hatlar	9,5	8,8	8,5	9,0	10,2	11,8	12,2	13,6	17,1	18,4	20,3	23,8	29,7	34,1	38,2	42,0	41,0
Toplam	14,7	12,6	11,4	12,1	15,6	19,3	21,3	23,2	28,6	29,8	32,1	37,5	45,0	51,3	56,9	61,3	60,1



Bu ihtiyaca cevap verebilmek adına Arnavutköy ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve inşası devam eden 3.Hava Limanı inşaatı önem kazanmaktadır. 3.Havalimanının inşası ile yurt içi ihtiyacın karşılanmasının yanında Ortadoğu, Asya ve Uzakdoğu ülkeleri için önemli bir transfer noktası olan İstanbul, uluslararası uçuşlar için transfer merkezi olma yolunda daha önemli bir konuma yükselecektir.

### 3.HAVALİMANI PROJESİ



Eylül ayı sonu itibariyle proje %68 oranında tamamlanmış durumdadır.



2018 yılı içerisinde 1.Etabın tamamlanarak hizmete açılması planlanmakta olan 3.Havalimanı projesinde tüm etapların 2025 yılında tamamlanarak yıllık 120 milyon yolcu kapasitesine ulaşması hedeflenmektedir.

### **Deniz Yolu**

İstanbul coğrafi konumu itibariyle dünya deniz yolu tarihinde çok önemli bir yere sahiptir. Asya ve Avrupa yakasının boğaz ile ayıran Marmara denizi Karadeniz'den Akdeniz'e geçerek dünyanın birçok ülkesine yolcu ve ticari mal taşıyan geminin vazgeçilmez güzergahı olmuştur. Her gün İstanbul boğazından onlarca yük ve yolcu gemisi geçiş sağlamaktadır. Karadeniz'e kıyısı bulunan ülkelerin deniz yolu taşımacılığında dünyaya açılan kapısı konumundaki İstanbul Boğazı ciddi önem arz etmektedir. Ticari yük gemilerinin yanı sıra Avrupa ve Akdeniz ülkelerinden yola çıkan Cruise Turlar ile İstanbul'u her yıl binlerce turist ziyaret etmektedir.





### ESENYURT İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Esenyurt, İstanbul'un Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biri, 2008 yılında Kırac beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur.

Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara Bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere mahallesi ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır.

İlçede 13 sağlık ocağı, bir devlet hastanesi, bir Kızılay hastanesi ve bir şehir parkı bulunmaktadır. İlçede güvenlik 1 Haziran 2009 itibarıyla polis teşkilatına geçmiştir. Emniyet müdürlüğü binası hazırlanmıştır.

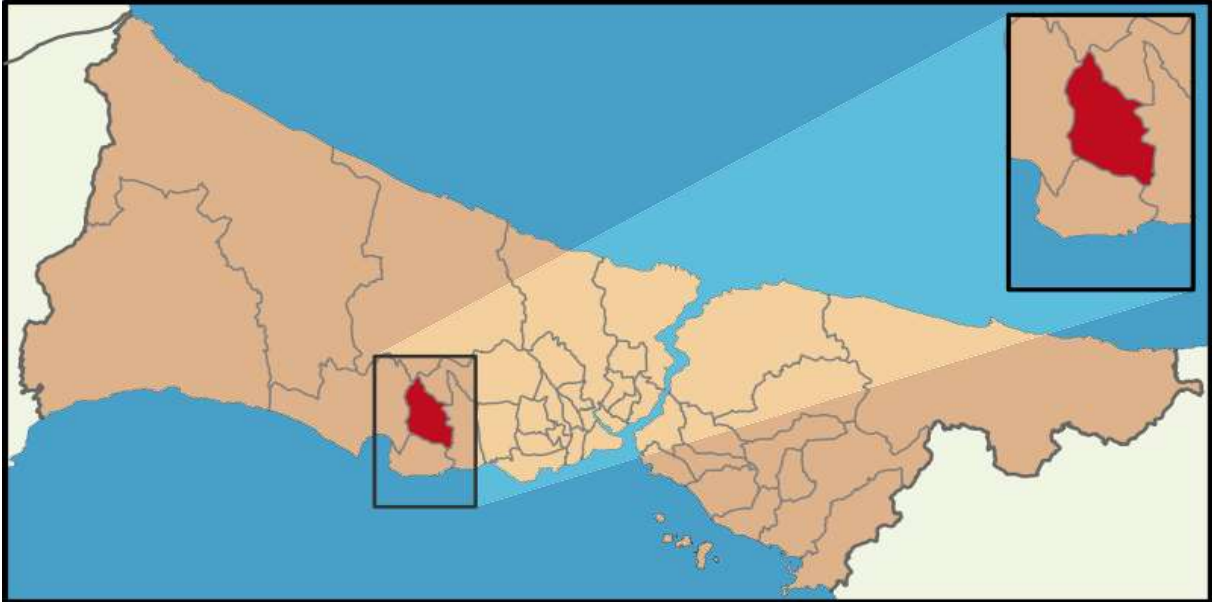
Esenyurt'un yüzölçümü 2.770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır. Belediye teşkilatının kurulmasıyla bölgenin gelişmesi hızlanmıştır.

### ESENYURT TARİHÇESİ

19. yüzyılın başlarında Ekrem Ömer Paşa'ya ait çiftlik toprağında kurulan yerleşme, buranın hissedarlarından olan Eşkinozgillerden Eşkinoz adını almıştır.

1967'de de yerleşimin adı Esenyurt olarak değiştirilmiştir. Eşkinoz Çiftliği'nde çalışanların oluşturduğu yerli halka 1920-1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan göçmenlerin katılımı ve son yıllarda iç ve dış göçlerle gelen nüfus, etnik yapının bugünkü halini almasını sağlamıştır.

İlk yerleşim, Merkez Mahallesi'nde Köyiçi Mevkiinde oluşmuştur. Bugün hala bu alanda bulunan çingenelerin yaşadığı ve yerleşmenin en yoğun özelliklerini taşıyan Çingene Mahallesi ilk yerleşmenin çekirdek alanlarından biridir. 1920-1938 yıllarında bölgeye gelen Romanya ve Bulgaristan göçmenlerinin ikamet ettiği Merkez Mahallesi'nin kuzey kesiminde bulunan göçmen mahallesi de yerleşmenin en eski bölgesidir.



### ESENYURT COĞRAFİ YAPISI

İlçenin doğusunda Avcılar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınır olup yaklaşık 57 km<sup>2</sup>lik bir yüz ölçümüne sahiptir. Arazi az engebeli olup, ilçe hudutlarında orman mevcut değildir.

### ESENYURT DEMOGRAFİK YAPISI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Esenyurt ilçesinin Toplam Nüfusu 795.010 kişidir. Bu nüfus, 408.516'sı (%51,39) erkek ve 386.494'ü (%48,83) kadın nüfusundan oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde Esenyurt en kalabalık ilçe olarak ilk sıradadır. Esenyurt İlçesinin yıllara göre değişen nüfus oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yıllara Göre Esenyurt Nüfusu

Yıl	Esenyurt Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	795.010	408.516	386.494
2015	742.810	381.508	361.302
2014	686.968	352.655	334.313
2013	624.733	320.980	303.753
2012	553.369	284.209	269.160
2011	500.027	256.793	243.234
2010	446.777	229.458	217.319
2009	403.895	207.482	196.413
2008	373.017	191.646	181.371

Esenyurt; Marmara ikliminin etkisi altındadır. Esenyurt şehrinde sıcak ve ılıman iklim görülmektedir. Kış aylarında yaz aylarından çok daha fazla yağış düşmektedir. Köppen-Geiger iklim sınıflandırmasına göre Csa olarak adlandırılabilir. Esenyurt ilinin yıllık ortalama sıcaklığı 13.5'dir. Yıllık ortalama yağış miktarı: 711 mm

Esenyurt ilçesine ulaşım İETT bünyesinde çalışan halk otobüsü ve özel halk otobüsleri ile şehir içi dolmuşlar vasıtasıyla sağlanmaktadır. Esenyurt ilçe merkezine 142, 142E, 142K, 142T, 144A, 146, 147 VE 76D numaralı halk otobüsleri ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Özel araçlar ile D-100 (E-5), TEM Otoyolu ve bağlantı yollarıyla kolayca ulaşım sağlanabilmektedir.

## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### 6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

#### 6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın

ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### **6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" ve "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

#### **6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

##### **# Satılık Arsa Emsaller**

##### **\* Emsal-1: Derya Gayrimenkul: 0532 694 46 61**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, E:1.50 yapılaşma şartlarını haiz 20.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa 14.000.000-USD (yaklaşık 53.900.000.-TL) bedel ile acil olarak satıştır. Emsal konumu, fonksiyonu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. Talep edilen bedel üzerinden pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır. (2.695.-TL/m<sup>2</sup>)

##### **\* Emsal-2: Arı Gayrimenkul: 0546 886 52 79**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, E:1.50, H:12.50 m yapılaşma şartlarını haiz 10.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa 7.500.000-USD (yaklaşık 28.875.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal konumu, fonksiyonu ve yapılaşma şartları bakımından benzer, parsel alanı bakımından dezavantajlı durumdadır. Talep edilen bedel üzerinden pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır. (2.888.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-3: My Marka Gayrimenkul: 0505 342 09 19**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, sanayi alanında kalan ve ayrıık nizam, E:1.25, H:12.50 m yapılaşma şartlarını haiz 12.700 m<sup>2</sup> alanlı arsa 8.700.000-USD (yaklaşık 33.495.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve fonksiyonu bakımından benzer, parsel alanı ve yapılaşma şartları bakımından dezavantajlı durumdadır. Talep edilen bedel üzerinden pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır. (2.637.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-4: Binax Gayrimenkul: 0533 373 86 83**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, sanayi alanında kalan ve ayrıık nizam, E:1.50, H:12.50 m yapılaşma şartlarını haiz 39.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa 26.000.000-USD (yaklaşık 100.100.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal konumu, fonksiyonu ve yapılaşma şartları bakımından benzer, parsel alanı bakımından avantajlı durumdadır. Talep edilen bedel üzerinden pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır. (2.567.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-5: Şükrü Eşkinozlu: 0532 793 77 37**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 1591. Sokak üzerinde konumlu net 6200 m<sup>2</sup> alanlı, sanayi alanında kalan ve ayrıık nizam, E:1.50, Hmax:12.50 m yapılaşma şartlarını haiz arsa için 4.960.000-USD, (yaklaşık 19.096.000.-TL) istenilmektedir. Emsal; konumu, fonksiyonu ve yapılaşma şartları bakımından benzer, parsel alanı bakımından dezavantajlı durumdadır. İlgilisinden alınan bilgiye göre talep edilen bedel üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. (3.080.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-6: Şükrü Eşkinozlu: 0532 793 77 37**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 1591. Sokak üzerinde konumlu net 5000 m<sup>2</sup> alanlı, sanayi alanında kalan ve ayrıık nizam, E:1.50, Hmax:12.50 m yapılaşma şartlarını haiz arsa için 3.750.000-USD, (yaklaşık 14.437.500-TL) istenilmektedir. Emsal; konumu, fonksiyonu ve yapılaşma şartları bakımından benzer, parsel alanı bakımından dezavantajlı durumdadır. İlgilisinden alınan bilgiye göre talep edilen bedel üzerinden pazarlık payı bulunmaktadır. (2.888.-TL/m<sup>2</sup>)

**# Satılık Depo/Antrepo Emsalleri**

**\* Emsal-7: Eşbah Yapı Yatırım A.Ş.: 0532 488 23 45**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, yaklaşık 3 yıllık, 1 katlı, giriş yüksekliği 10 m, kat yüksekliği 9.50 m olan 22.000 m<sup>2</sup> depolama sahası olan taşınmaz 25.000.000.-USD (yaklaşık 96.250.000.-TL) bedel ile satıştadır. Emsal; konumu, yapısal özellikleri, hacmi ve reklam kabiliyeti bakımından benzer durumdadır. (4.375.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-8: Alakaş Gayrimenkul: 0532 618 24 23**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, yaklaşık 5 yıllık, giriş yüksekliği 15 m, tavan yüksekliği 12 m olan 5000 m<sup>2</sup> alanlı depolama sahası 5.500.000-USD (yaklaşık 21.175.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Ayrıca taşınmazın 5+5 yıllık sözleşme ile aylık 95.000.-TL + KDV bedel ile kurumsal kiracısı olduğu beyan edilmiştir. Emsal, konumu, yapı kalitesi ve reklam kabiliyeti bakımından benzer durumda, depolama sahası hacminin küçük olması bakımından dezavantajlı durumdadır. (Satış:4.235.-TL/m<sup>2</sup>; Kira:19.-TL/m<sup>2</sup>/Ay; Kapitalizasyon oranı: 0,054)

**\* Emsal-9: Eşbah Yapı Yatırım A.Ş.: 0532 488 23 45**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, yaklaşık 3 yıllık, 1 katlı, giriş yüksekliği 10 m, kat yüksekliği 9.50 m olan 11.000 m<sup>2</sup> depolama sahası olan taşınmaz 12.500.000.-USD (yaklaşık 48.125.000.-TL) bedel ile satıştadır. Emsal; konumu, yapısal özellikleri, hacmi ve reklam kabiliyeti bakımından benzer durumdadır. (4.375.-TL/m<sup>2</sup>)



**\* Emsal-10: LB Gayrimenkul Hizmetleri: 0530 245 34 55**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, yeni inşa edilmiş, tavan yüksekliği 7.30 metre olan 4250 m2 kapalı depolama sahası 3.800.000.-USD (yaklaşık 14.630.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve yapı özellikleri bakımından benzer, depolama sahası hacmi ve tavan yüksekliği bakımından dezavantajlı durumdadır. (3.442.-TL/m<sup>2</sup>)

**\* Emsal-11: Realty World Mozaik: 0533 684 04 16**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 20.000 m2 arsa üzerine inşa edilmiş, 4.500 m2 ofis kullanım alanı, 23.000 m2 kapalı depolama sahası olmak üzere toplam 27.500 m2 kapalı kullanım alanına sahip, zemin katında tavan yüksekliği 11 m olan depo 35.000.000.-USD (yaklaşık 134.750.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal konumu, yapısal özellikleri ve reklam kabiliyeti bakımından benzer durumda olmakla birlikte, mer'î imar planındaki yapılaşma şartları ve parsel üzerindeki kapalı alan miktarına göre ilave inşaat hakkı bulunmaktadır. (4.900.-TL/m<sup>2</sup>)

**# Kiralık Depo ve Fabrika Emsalleri**

**\* Emsal-12: İstanbul Factory Real Estate: 0532 491 77 07**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan ve inşası devam etmekte olan tek kat 18.500 m2 kapalı kullanım alanına sahip ve tavan yüksekliği 8 metre olan depolama sahası aylık 90.000-USD (yaklaşık 346.500.-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine müsait olmayıp yükleme – boşaltma işlemi gezer vinç ve forklift yardımı ile yapılmaktadır. Emsal konumu ve yapı özellikleri bakımından benzer depolama sahasının hacmi bakımından kısmen dezavantajlı durumdadır. (18,73-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

**\* Emsal-13: Kutlu Emlak: 0533 730 86 61**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5.500 m2 açık alan, 11.650 m2 kapalı depolama sahası bulunan ve tavan yüksekliği 9 m olan, 10 adet rampası bulunan yaklaşık 8 yıllık depo aylık 68.000.-USD/Ay (yaklaşık 261.800.-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine müsait olmayıp yükleme – boşaltma işlemi gezer vinç ve forklift yardımı ile yapılmaktadır. Taşınmazda 450 tonluk su deposu ve sprink yangın söndürme sistemi mevcuttur. Emsal konumu, ulaşımı, yapı kalitesi ve fonksiyonu bakımından benzer, reklam kabiliyeti bakımından dezavantajlı durumdadır. (22,47-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

**\* Emsal-14: Kalyos Gayrimenkul ve İnşaat: 0532 169 90 55**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, giriş katın tavan yüksekliği 6.30 m, 6.000 m2 alanlı depo hacmi, 1.katı tavan yüksekliği 12 m ve 5000 m2 depo hacmi olmak üzere toplam 11.000 m2 kullanım alanına sahip, 8 adet tır rampası bulunan depo 65.000.-USD/Ay (yaklaşık 250.250.-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine uygun durumda olmayıp yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal konumu, yapı kalitesi, reklam kabiliyeti, ulaşım kolaylığı ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. (22,75-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

**\* Emsal-15: Kuzeyport Gayrimenkul: 0532 202 58 70**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 11.500 m2 depo ve idari bölüm olmak üzere kapalı kullanım alanına sahip, tavan yüksekliği 9 m olan depo 250.000-TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine uygun durumda olmayıp yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşım kolaylığı ve fonksiyonu bakımından benzer durumda, bina yaşı bakımından dezavantajlı durumdadır. (21,74-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

**\* Emsal-16: İstanbul Factory Real Estate: 0532 491 77 07**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 11.725 m2 depo ve 625 m2 ofis olmak üzere toplam 12.500 m2 kapalı kullanım alanına sahip, tavan yüksekliği 12 m olan depo 86.000.-USD (yaklaşık 331.100.-TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Katlar araç girişine uygun durumda olmayıp yükleme – boşaltma işlemi vinç ve forkliftler aracılığıyla yapılmaktadır. Emsal konumu, ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti ve fonksiyonu bakımından benzer durumdadır. (26,49-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

##### OLUMLU FAKTÖRLER

- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması.
- Ulaşım imkanlarının gelişmiş olması.
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa ediliyor olması.
- Minimum tavan yüksekliğinin 9.50 m olması.

##### OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Natamam durumda olması.
- Taşınmaza ulaşım sağlanan yolların kısmen bozuk durumda olması.
- Yapı kullanma izin belgesi alınmamış olması.

#### 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının inşaatının tamamlanarak depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

#### 7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

##### 7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdir edilir.

##### Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU**

BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		53.900.000	28.875.000	33.495.000	100.100.000
ALAN	20.617,53	20.000	10.000	12.700	39.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		2.695	2.888	2.637	2.567
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	E: 1.50	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI		E:1.50	E:1.50	E:1.25	E:1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-10%	-5%	0%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>2.560</b>	<b>2.560</b>	<b>2.599</b>	<b>2.506</b>	<b>2.567</b>

**Salt Arsa Değeri** (1 / 1) x 2.560 TL/M<sup>2</sup> x 20.617,53 m<sup>2</sup> = **52.781.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 2.560.- TL/m<sup>2</sup>, taşınmazın toplam arsa değeri için ise yaklaşık **52.781.000-TL** takdir edilmiştir.

### Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapısı halihazırda inşaat halinde olup yaklaşık %90 inşaat seviyesindedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Parsel üzerindeki deponun IV-B yapı sınıfında olduğu kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.021.-TL'dir. Bina inşaat giderleri bu birim fiyat baz alınarak yapı ruhsat alanı üzerinden hesaplanmıştır. Elde edilen bu değere bina maliyetinin 3,00% ü oranında peyzaj giderleri ve 13,00% oranında Altyapı, Projelendirme ve Uygulama Gideri ilave edilmiştir. Parselin topoğrafik özellikleri nedeniyle ekstra hafriyat maliyeti olduğu öngörülmüş, bu nedenle altyapı giderleri %15 olarak alınmıştır. Bunların dışında "Proje riski, finansman maliyeti ve diğer ilave giderler" başlığı altında her projede, inşaat alanına ve dolayısı ile inşaat süresine bağlı olmak

kaydıyla, farklı oranlarda olmak üzere risk maliyeti eklenmiştir. Söz konusu Proje riski ve Finansman Maliyeti oranı, 35.000 m<sup>2</sup> inşaatın 1 yılda tamamlanacağı kabulü ile 6 aydan sonra oluşması beklenen bir maliyet olarak hesaplamada dikkate alınmıştır. İndirgeme oranı %13,00 olarak kabul edilmiş olup 6 aydan sonra devam eden her 1 yıllık inşa süreci için %13,00 risk primi ve finansman maliyeti eklenmiştir.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		
Toplam İnşaat Alanı		42.075,56 m <sup>2</sup>
İnşaat Birim m <sup>2</sup> Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m <sup>2</sup>
Toplam Bina İnşaat Gideri		42.959.000 ₺
Peyzaj Giderleri	3,00%	1.289.000 ₺
Altyapı, Projelendirme, Uygulama Giderleri	13,00%	5.585.000 ₺
Proje riski ve finansman maliyeti ve diğer ilave giderler	9,13%	3.922.000 ₺
Amortisman	0,00%	0 ₺
Toplam Proje Yatırım Maliyeti		53.755.000 ₺
<b>Gerçekleşmiş Maliyet</b>	<b>90,00%</b>	<b>48.380.000 ₺</b>
<b>Kalan Yatırım Maliyeti</b>	<b>10,00%</b>	<b>5.375.000 ₺</b>

Maliyet Yöntemine Göre Proje Toplam ve Gerçekleşmiş Maliyetin Hesaplanması

#### **Taşınmazın Mevcut Duruma Esas Değeri**

Taşınmazın mevcut duruma esas değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler göz önünde bulundurularak yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır. İnşaat tamamlanma oranı yükleniciden alınan bilgi ve yerinde yapılan incelemeler sonucu %90 olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen ve gerçekleşmiş maliyetlerine ilişkin hesaplamalar yukarıda yer almaktadır. Bu bilgiler ışığında taşınmazın mevcut duruma esas toplam değer aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

<b>Arsa TOPLAM DEĞERİ</b>	2.560 TL/M <sup>2</sup> X 20.617,53 M <sup>2</sup> =	<b>52.781.000 .-TL</b>
<b>Gerçekleşmiş Yatırımların Maliyeti</b>	1.149,84 TL/M <sup>2</sup> X 42.075,56 M <sup>2</sup> =	<b>48.380.000 .-TL</b>
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>		<b>101.161.000 .-TL</b>

#### **İnşaatın Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri**

Parsel üzerindeki inşaatın tamamlanması durumundaki bugünkü değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler ve henüz inşa edilmemiş kısımların hesaplanan maliyetleri göz önünde bulundurularak yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır. İnşaat maliyetlerine ilişkin kabul ve projeksiyonlar "Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri" başlığında detaylı olarak anlatılmıştır.

<b>Arsa TOPLAM DEĞERİ</b>	2.560 TL/M <sup>2</sup> X 20.617,53 M <sup>2</sup> =	<b>52.781.000 .-TL</b>
<b>Gerçekleşmiş Yatırımların Maliyeti</b>	1.149,84 TL/M <sup>2</sup> X 42.075,56 M <sup>2</sup> =	<b>48.380.000 .-TL</b>
<b>Kalan Yatırımların Maliyeti</b>	127,75 TL/M <sup>2</sup> X 42.075,56 M <sup>2</sup> =	<b>5.375.000 .-TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ</b>		<b>106.536.000 .-TL</b>

### 7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer in tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan depo/fabrika nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)					
BİLGİ		Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
SATIŞ FİYATI		96.250.000	21.175.000	48.125.000	14.630.000
ALAN	42.075,56	22.000	5.000	11.000	4.250
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		4.375	4.235	4.375	3.442
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI		E:1.50	E:1.50	E:1.50	E:1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	0%	10%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-20%	-25%	-5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.360</b>	<b>3.500</b>	<b>3.388</b>	<b>3.281</b>	<b>3.270</b>

Düzeltilmiş m2 birim fiyat tespitinde kullanılan emsallerin 2. ve 1. bodrum katları bulunmamakta, bölge genelinde yapıların genelde 1 katlı olduğu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri hesaplanırken zemin kat depo m2 birim fiyatı için düzeltilmiş birim değer olan 3.360.-TL/m2, 2. Bodrum kat depo kısmının m2 birim fiyatı için düzeltilmiş birim fiyatın %70'i, 1. Bodrum kat depo kısmının m2 birim fiyatı için düzeltilmiş birim fiyatın %80'i, ofis kısımlarının m2 birim fiyatı için bulunduğu katın depo birim fiyatının 1/2'si kabul edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın tamamlanması halindeki değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	Mahallinde Kullanım Alanları	M2 Birim Fiyat (TL/m2)	İnşaat Alanı (m2)	Toplam Değer (TL)
2.Bodrum Kat (-21.20 Kotu)	Su Deposu ve Pompa	1.175,00 ₺	210,50	247.338 ₺
2.Bodrum Kat (-20.20 Kotu)	Depo	2.350,00 ₺	14265,08	33.522.938 ₺
2.Bodrum Kat (-14.15 Kotu)	Ofis	1.250,00 ₺	681,63	852.038 ₺
1.Bodrum Kat (-9.60 Kotu)	Depo	2.700,00 ₺	13057,11	35.254.197 ₺
1.Bodrum Kat (-3.55 Kotu)	Ofis	1.350,00 ₺	1492,36	2.014.686 ₺
Zemin Kat (+1.00 Kotu)	Depo	3.360,00 ₺	11564,18	38.855.645 ₺
1.Normal Kat (+7.05 Kotu)	Ofis	1.680,00 ₺	804,70	1.351.896 ₺
<b>TOPLAM</b>			<b>42075,56</b>	<b>112.100.000 ₺</b>

Bu bilgiler ışığında değerlemeye konu taşınmazın tamamlanması durumunda satışa esas toplam değerinin 112.100.000.-TL olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır. Taşınmaz eksik imalatlarının maliyeti yaklaşık 5.375.000.-TL olarak hesaplanmış ve toplam değerden eksik imalatların maliyetlerinin değeri düşüldüğünde değerlemeye konu olan 2642 ada 1 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **106.725.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %5'lik bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı, inşai özellikleri ve natamam durumda olması göz önünde bulundurulduğunda "**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi**"nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaati oluşmuştur.

Taşınmazın mevcut tamamlanma oranına göre proje değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur.

Maliyet Yaklaşımına Göre	Pazar Yaklaşımına Göre
<b>101.161.000.-TL</b>	<b>106.725.000.-TL</b>

Taşınmazın tamamlanması durumundaki bugünkü değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur.

Maliyet Yaklaşımına Göre	Pazar Yaklaşımına Göre
<b>106.536.000.-TL</b>	<b>112.100.000.-TL</b>

## 7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)					
BİLGİ		Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15
AYLIK KİRA DEĞERİ		346.500	261.800	250.250	250.000
ALAN	42.075,56	18.500	11.650	11.000	11.500
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		19	22	23	22
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-5%	-5%	-5%	-5%
İMAR KOŞULLARI		E:1.50	E:1.50	E:1.50	E:1.50
<b>KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
<b>İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
<b>ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
KAT YÜKSEKLİĞİ		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
<b>KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		5%	5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER					
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		0%	-5%	-5%	-5%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>20,59</b>	<b>18,73</b>	<b>21,35</b>	<b>21,61</b>	<b>20,65</b>

Değerlemeye konu taşınmaz halihazırda natamam durumda olduğundan kira kabiliyetine sahip değildir. Eksik imalat kalemlerinin tamamlanması ve taşınmazın kiralanaabilecek duruma gelmesi halinde mevcut Pazar şartları dikkate alınarak kira değeri tahmin edilmiştir.

Düzeltilmiş m<sup>2</sup> birim fiyat tespitinde kullanılan emsallerin 2. ve 1. bodrum katları bulunmamakta, bölge genelinde yapıların genelde 1 katlı olduğu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri hesaplanırken zemin kat depo m<sup>2</sup> birim fiyatı için düzeltilmiş birim değer olan 20,60.-TL/m<sup>2</sup>, 2. Bodrum kat depo kısmının m<sup>2</sup> birim fiyatı için düzeltilmiş birim fiyatın %70'i, 1. Bodrum kat depo kısmının m<sup>2</sup> birim fiyatı için düzeltilmiş birim fiyatın %80'i, ofis kısımlarının m<sup>2</sup> birim fiyatı için bulunduğu katın depo birim fiyatının 1/2'si kabul edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın tamamlanması halinde kira değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.



Kat	Mahallinde Kullanım Alanları	M2 Birim Fiyat (TL/m2)	İnşaat Alanı (m2)	Toplam Değer (TL)
2.Bodrum Kat (-21.20 Kotu)	Su Deposu ve Pompa	7,25 ₺	210,50	1.526 ₺
2.Bodrum Kat (-20.20 Kotu)	Depo	14,50 ₺	14265,08	206.844 ₺
2.Bodrum Kat (-14.15 Kotu)	Ofis	7,75 ₺	681,63	5.283 ₺
1.Bodrum Kat (-9.60 Kotu)	Depo	16,50 ₺	13057,11	215.442 ₺
1.Bodrum Kat (-3.55 Kotu)	Ofis	8,25 ₺	1492,36	12.312 ₺
Zemin Kat (+1.00 Kotu)	Depo	20,60 ₺	11564,18	238.222 ₺
1.Normal Kat (+7.05 Kotu)	Ofis	10,30 ₺	804,70	8.288 ₺
<b>TOPLAM</b>			<b>42075,56</b>	<b>690.000 ₺</b>

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere değerlemeye konu 2642 ada, 1 parsel üzerindeki yapının tamamlanması durumunda mevcut Pazar şartları dikkate alınarak aylık kira değerinin **690.000.-TL**, yıllık kira değerinin ise **8.280.000,00-TL** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Arsa üzerinde inşa edilmekte olan bina için gerekli tüm izinler alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

#### **7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Rapor konusu 2642 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı ana taşınmaz üzerinde, halihazırda inşaatının tamamlanma oranı %90 olan yapı bulunmakta; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" Başlıklı 22. Madde, "b" bendinde belirtildiği üzere, parsel üzerindeki yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmiş olması şartına karşılık parsel üzerindeki mevcut yapının henüz inşaatı tamamlanmadığından yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## BÖLÜM 8

### 8.SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESI

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmıştır.

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle %90 tamamlanma oranına göre pazar değeri için 101.161.000.-TL (YüzBirMilyonYüzAltmışBirBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

2642 ADA 1 PARSEL	TL	USD
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	101.161.000-TL	26.500.668.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın %90 tamamlanma oranı itibariyle KDV dahil toplam pazar değeri 119.369.980,-TL'dir.

\* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

\*\* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

\*\*\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

**Lütfü BAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

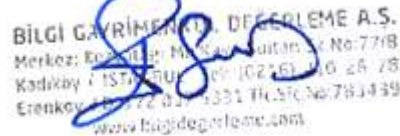
SPK Lisans No: 403170



**Esra BAŞÇINAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488




BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Merkez: Etiler/Beşiktaş/İstanbul No:77/B  
Kadıköy / İSTANBUL / T.C. (0216) 410 26 78  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul No:77/B  
www.bilgidegerleme.com

## BÖLÜM 9

### 9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

#### TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf						
İlçesi	ESENYURT			TAPU SENEDİ						
Mahallesi										
Köyü	ESENYURT									
Sokağı										
Mevkii	HARAMİDERE SIVAT									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	F21D18C2A18C2D	Ada No.	2642	Parsel No.	1	Yüzölçümü		
								ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
									21.536,25	m <sup>2</sup>
Niteliği	ARSA	Planındadır								
Sınırı		Zemin Sistem No : 19593204								
		Tapu Senedi işleminden. 02/06/2016								
Edinme Sebebi		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam								
Sahibi		ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	4326	326	32368		22/01/2015					Cilt No.
Sahife No.					02/06/2016					Sahife No.
Sıra No.										Sıra No.
Tarih										Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile birlikte tapu hükmüne geçmesi zorunlu değildir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre önce adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>										
D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129										

## TAKBİS BELGESİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

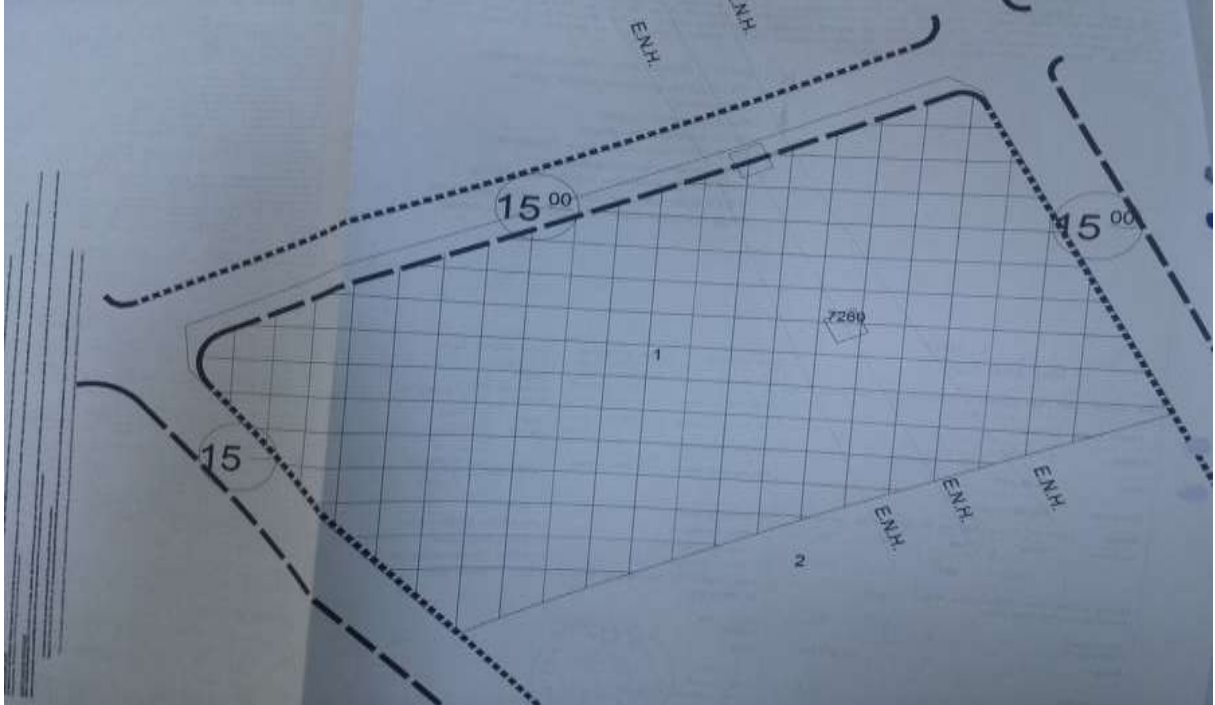
Kayıt Alan/ADEM PEKİN		Tarih: 11/10/2017 9:49:57 AM	
MakbuzNo:172417114084	DefterNo:2017110-1317-R0426	Nispetiye:114084	
Tapınma Tipi:	Ana Tapınma	Ada/Parcel:	2642/1
Tapınma ID:	14455204	Yüzölçüm(m2):	20617.53
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Ana Tapınma Mülkiyeti:	ARSA
Kurum Adı:	ESENYURT İM		
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT İ		
Mevki:	SARAYCIKAR SIVAT		
Çift/Sayfa No:	326/32368		
Kayıt Durumu:	Aktif		

### MÜLKIYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Fayda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 290790351	(BN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350441817	-	1 / 1	20617.53	Esenyurt İM Satış ve İpotek 22/01/2015 - 4326	-

(Borç) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SGF Hakkı
(BN:258) ARBANK T.A.Ş. VKN:010015264	7860000.00TL	yıllık %37 değişken	1/0	F.B.K.	Esenyurt İM 22/01/2015 - 4326	Yok

## İMAR DURUMU





T.C  
ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

SAYI: 58023703/ 2017 - 5351 - 106584

14.11.2017

KONU: İmar durumu hk.

Sn. Lâtfü BAL

İçerenköy Mah. Döndü Sok. No:9/4

Ataşehir/İSTANBUL

İlgi: 03.11.2017 tarih ve 5403/106584 sayılı dilekçeniz.

İlgi yazınızda belirtmiş olduğunuz, Esenyurt İlçesi Akçaburgaz Mahallesi 2642 ada 1 parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2013 tarih ve 1856 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **E:1.50 Hmaks:12.50 Sanayi Alanında** kalmaktadır.

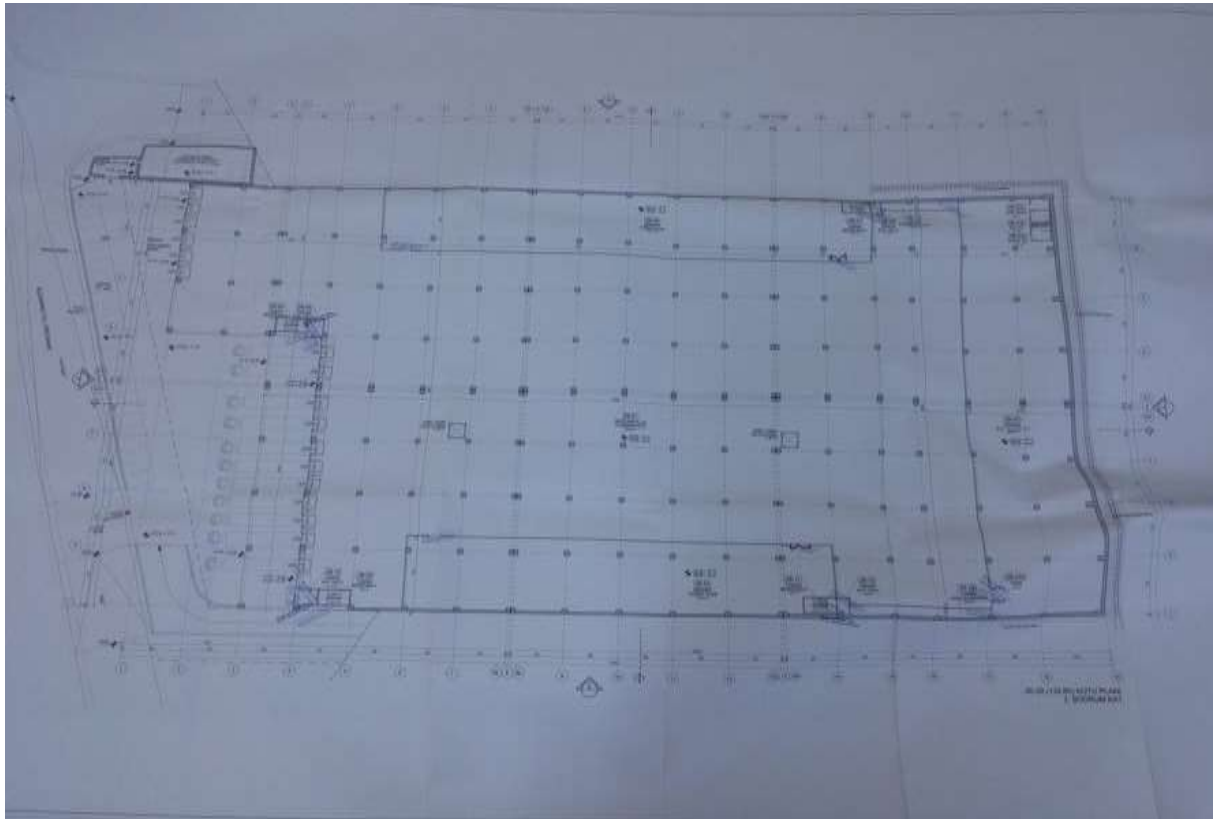
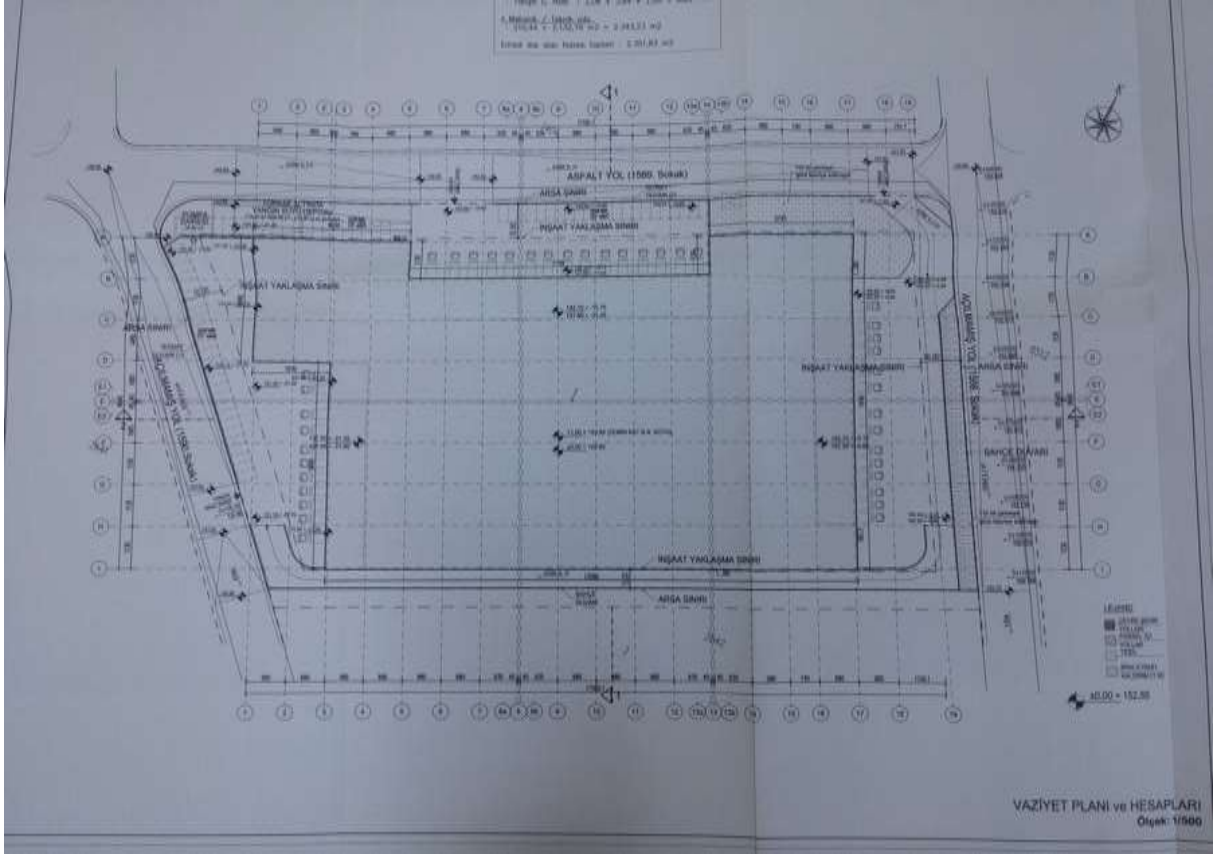
Bilgilerinize rica ederim.

Selahattin BOYRAZ  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı

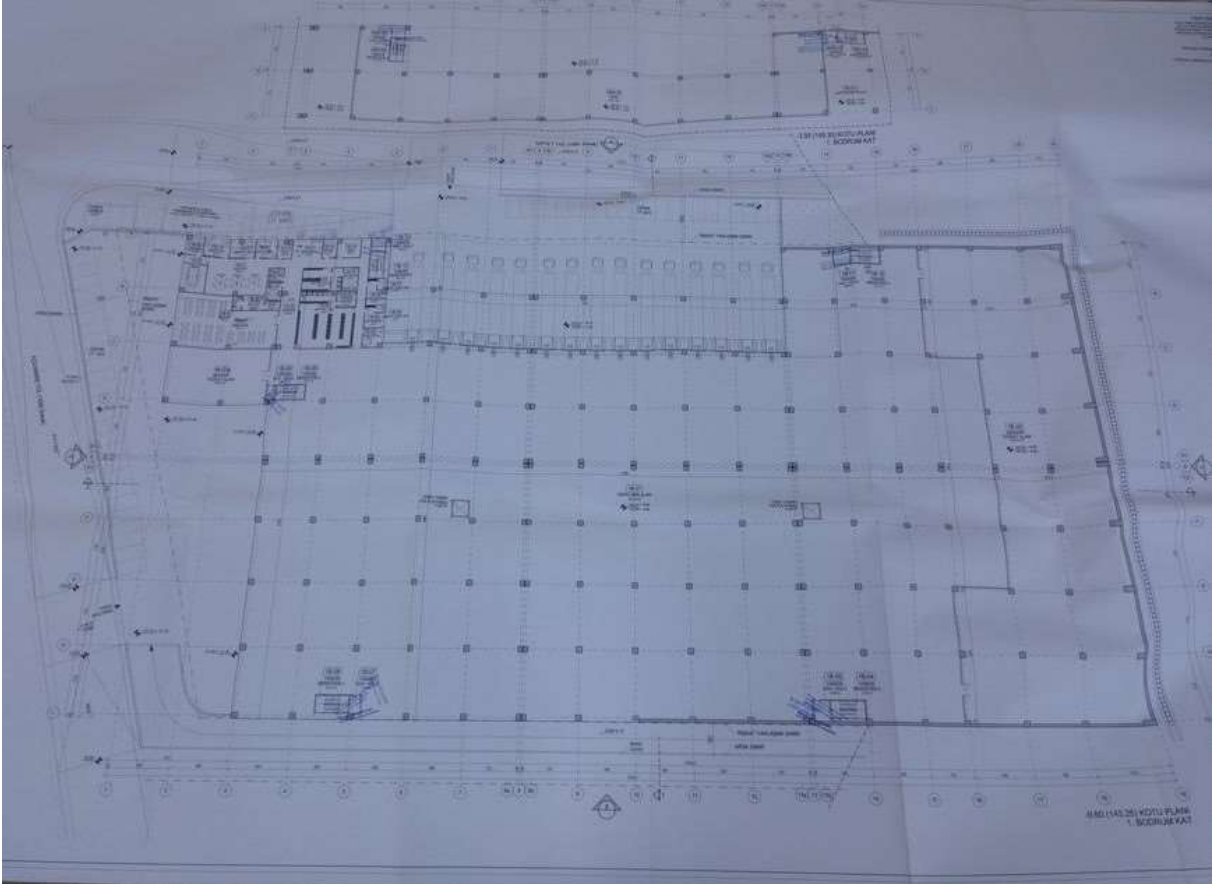
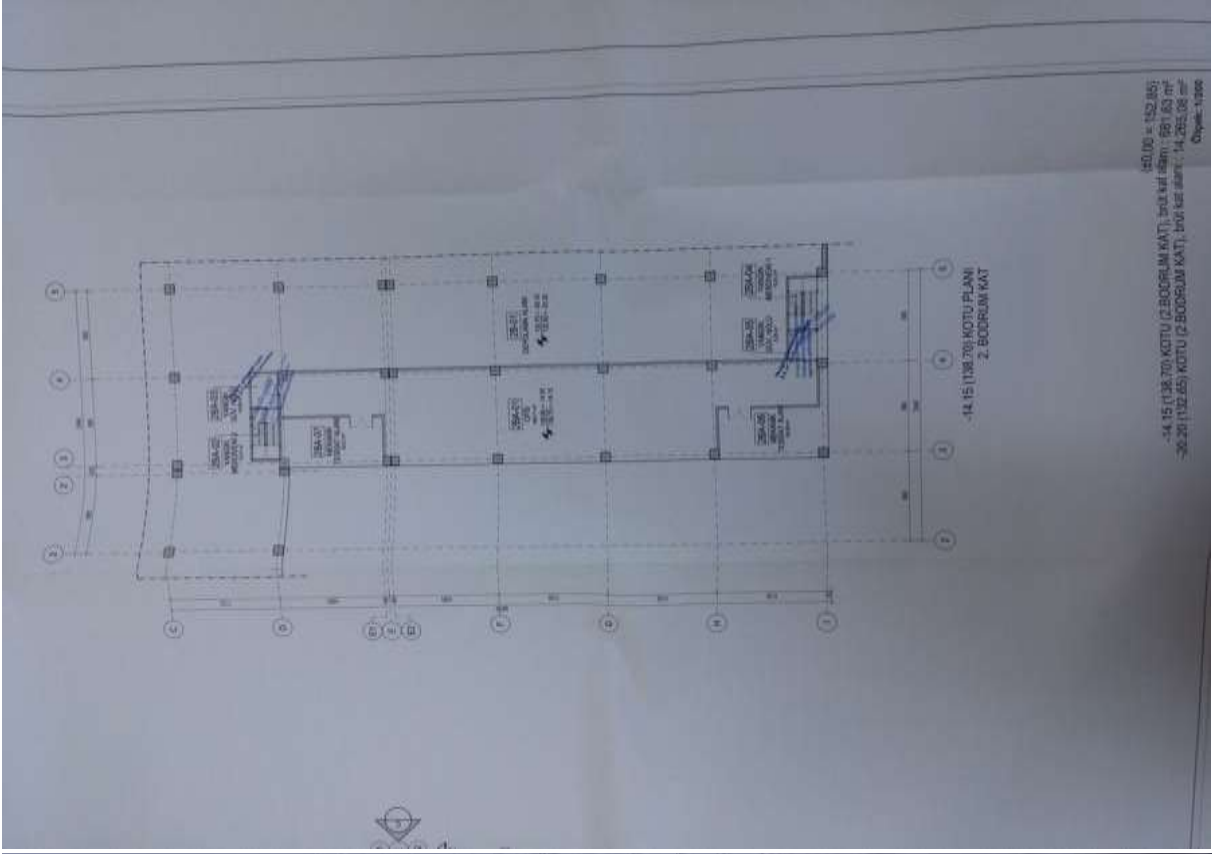


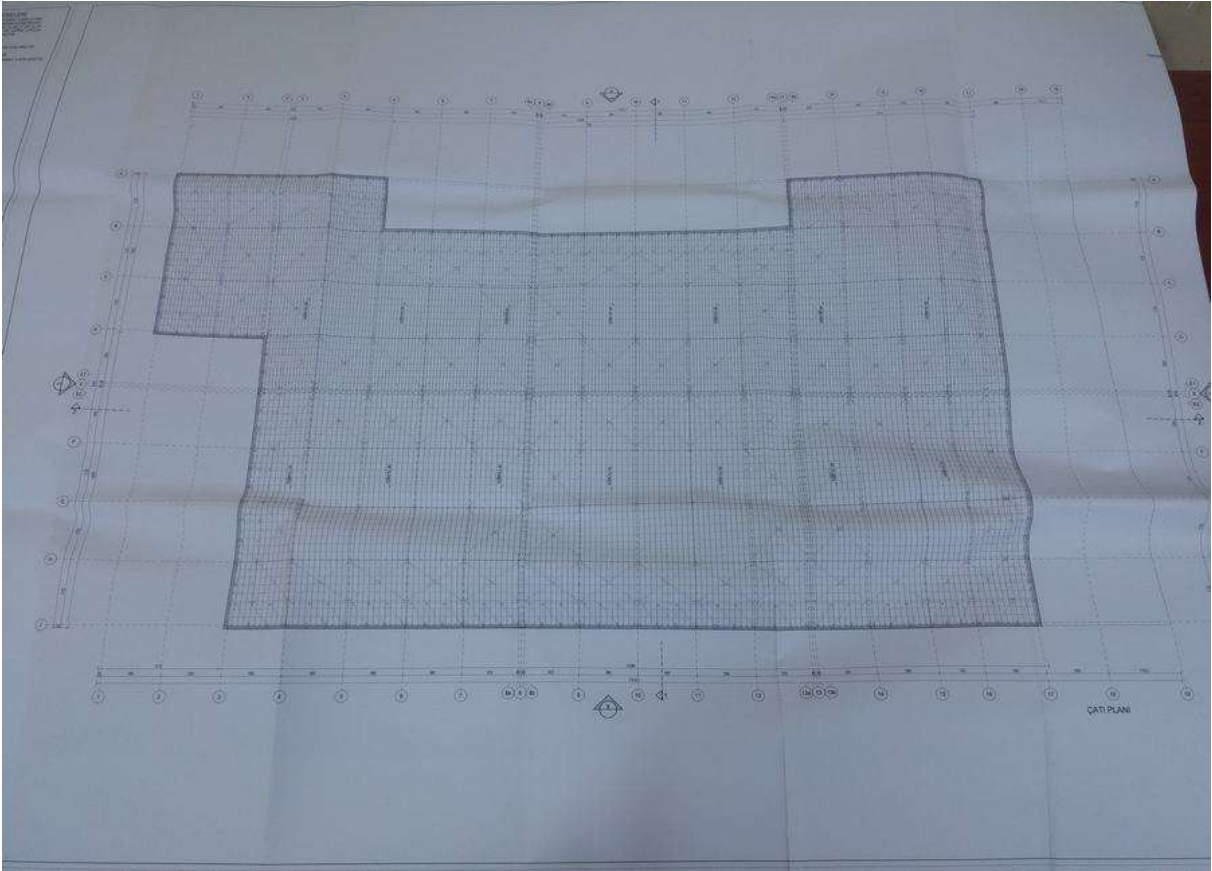
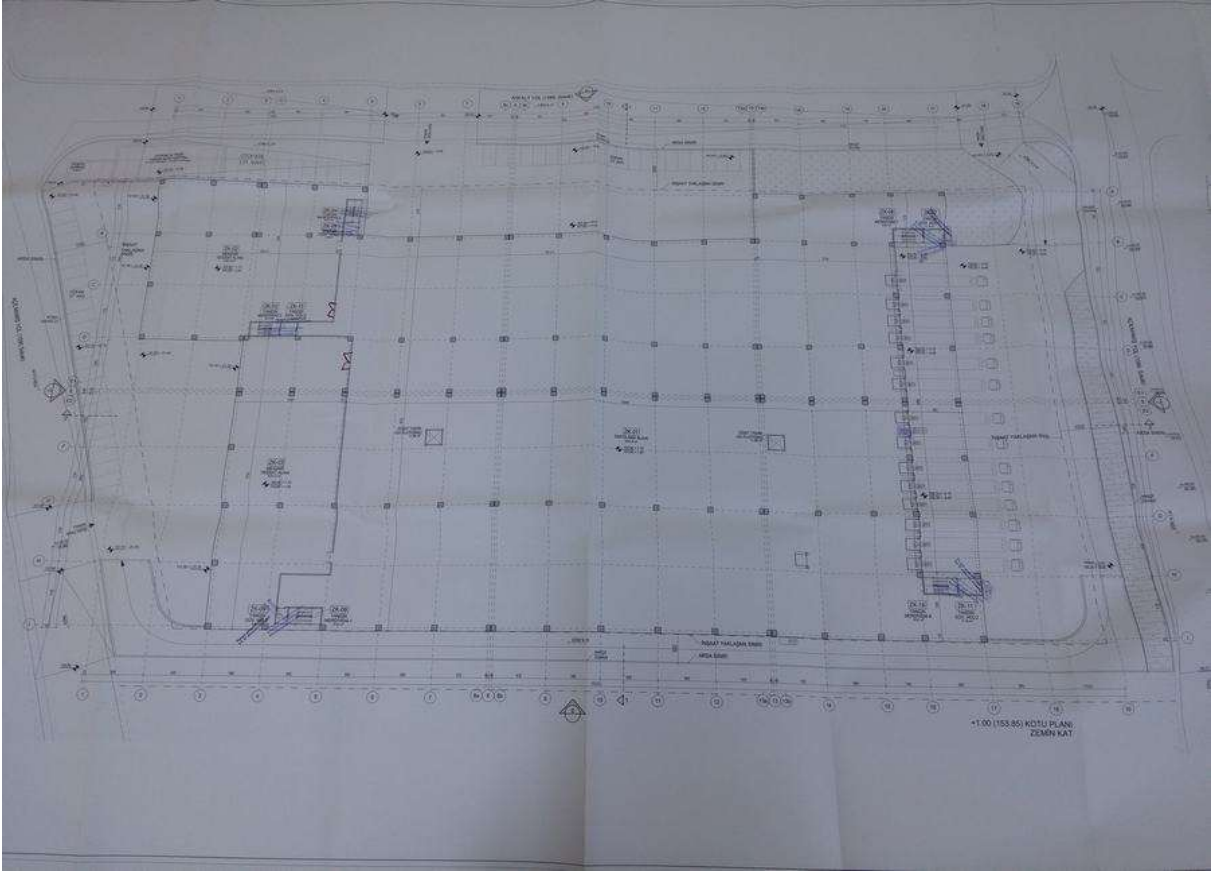
MİMARİ PROJE

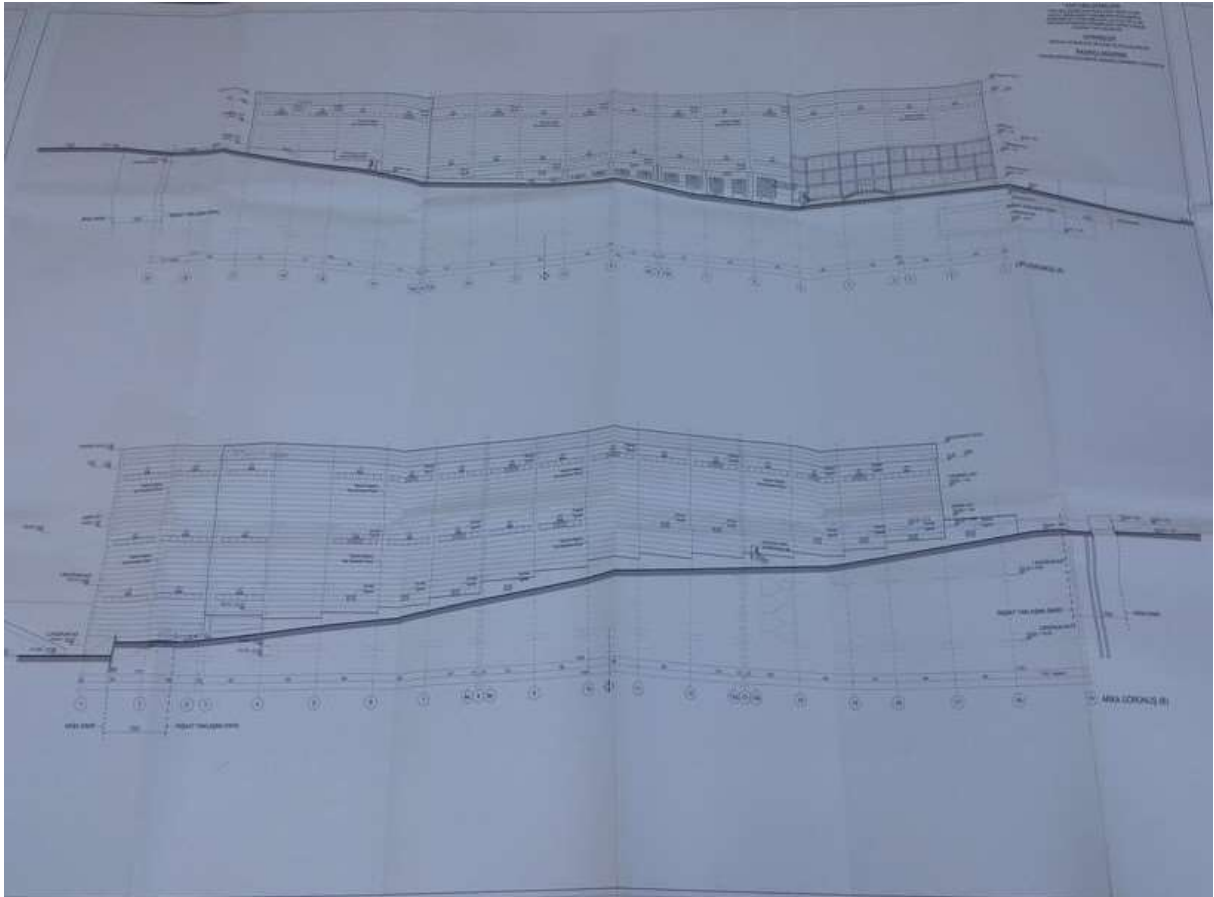
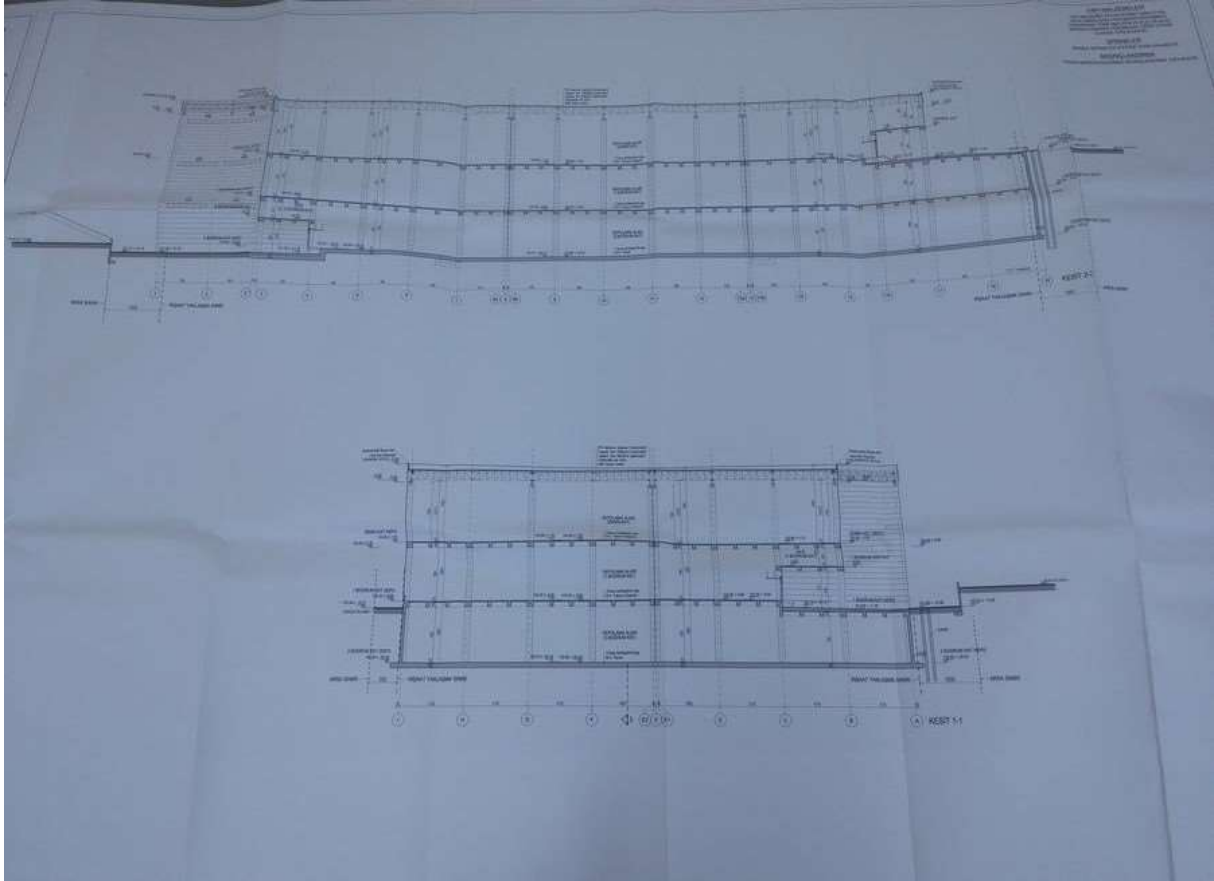
PROJE ADI	REYSAŞ – ESENYURT-1								
									
		ADRES : Birik sokak Ayıldız sitesi C Blok No:22 D:3 34340 – 11.Evler / İSTANBUL TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 – 283 70 49 E-MAIL : arcad@reysas.com arcadtd.com WEB : http://www.arcadtd.com							
<b>TARANDI</b>									
	ADI SOYADI – ÜNVANI	ODA NO	DIPL. NO	BÜRO TSC.BEL. NO	V.D. SIC. NO	İMZA			
MİMARİ	Zeycan ÖNDER – Y. Mimar	17038	61312965	34-3193	073 001 4609				
PEYZAJ									
STATİK									
ELEKTRİK									
TESİSAT									
T.U.S.									
<b>YAPININ</b>									
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.								
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI								
<b>ARSANIN</b>									
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU	TARİH	
KOCAELİ	ESENYURT	-	-	F21 D18 C2A	2642	1	-	-	
<b>BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ</b>									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÖRESİ	TASİYİCİ SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK
DOSYA NO	RUHSAT TARİHİ			ÖLÇEK					
				1/500-1/200					
<b>ONAYLAR</b>									
 Fahri KESLER İmar Şefi		 Rıza KESLER İmar Şefi		 Mustafa AKBOĞA Başkan Yardımcısı					

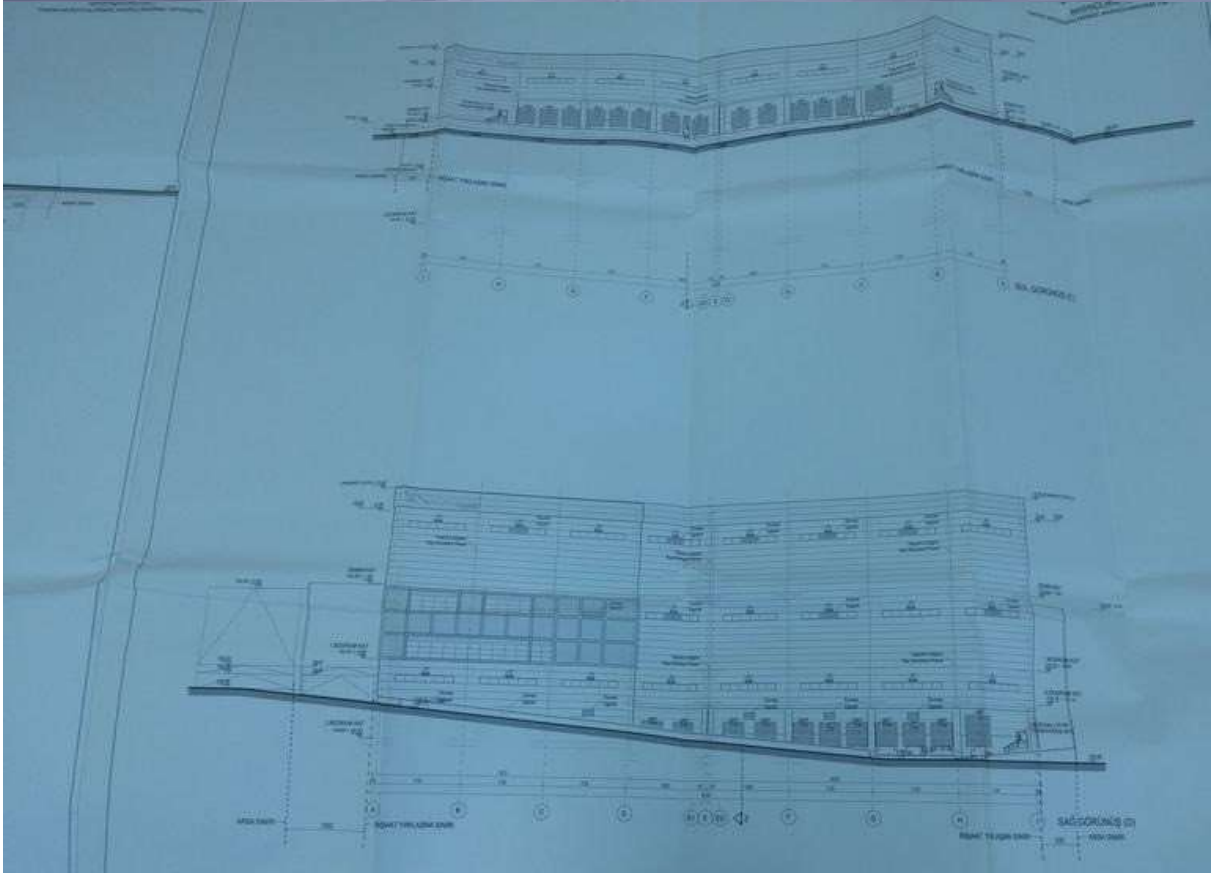
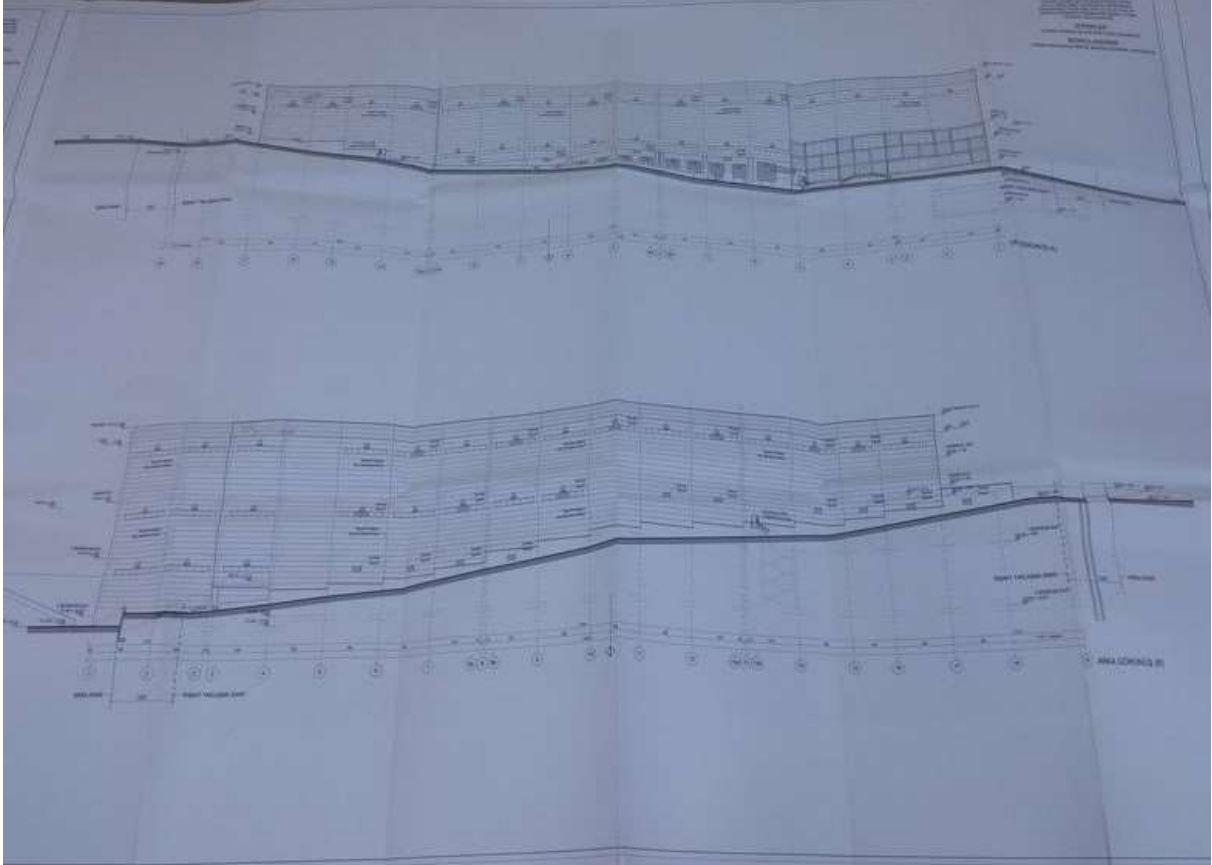












## İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	2					
Bitmişlik Oranı (%)	90,29					
TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5		
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:6 m)	PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama **
<b>Toprak işleri</b> (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	60	Kazı ve toprak dolgu işleri tamamlanmış olup henüz peyzaj, çevre düzenlenmesi ve saha betonu işleri yapılmamıştır.
<b>Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)</b>	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	100	2.Bodrum, 1.Bodrum ve Zemin Katta karkas inşaat işleri tamamlanmıştır.
<b>Zemin betonu işleri</b> (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdah )	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	75	Zemin endüstriyel beton işleri 2.bodrum katta tamamlanmış olup 1.bodrum kat ve zemin katta eksiktir.
<b>Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)</b>	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	100	Çatı konstrüksiyonu işleri tamamlanmıştır.
<b>Alt yapı işleri</b> (Q160 drenflex ile drenaj yapılması, Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inişleri )	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	100	Altyapı işleri tamamlanmıştır.
<b>Çatı kaplaması işleri</b> (Galvanize saç sandviç panel. 0.40 mm galvaniz saç + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz saç)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	100	Çatı kaplama işleri tamamlanmıştır.
<b>Çatı deresi izolasyon işleri</b>	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	100	Çatı izolasyon işleri tamamlanmıştır.
<b>Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)</b>	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	100	Dış cephe kaplaması taşıyıcı sistem imalatı tamamlanmıştır.
<b>Cephe kaplaması işleri</b> (Galvanize saç sandviç panel. 0.40 mm galvaniz saç + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz saç)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	80	Dış cephe kaplaması güneybatı ve güneydoğu cephede tamamlanmış, kuzeydoğu ve kuzey batı cephelerde eksiktir.
<b>Diğer işler</b> (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları- elektrik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	80	2.Bodrum ve 1.Bodrum katlarda seksiyonel kapıların imalatı tamamlanmış olup zemin katta henüz tamamlanmamıştır. Servis kapıları hiçbir katta tamamlanmamıştır. Elektrik, telekomünikasyon ve yangın söndürme tesisatı imalatı devam etmektedir.

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 26.12.2014

No : 403170

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Lütfü BAL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

<b>TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ</b>		
Tarih : 26.04.2007	No : 400488	
<b>DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca		
<b>Esra BAŞÇINAR</b>		
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER		 Tüvrik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

**ŞİRKET YETKİ BELGESİ**



**T.C.**  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855  
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

14/12/2011

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8  
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafımızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Kürşad Sait BABUÇCU**  
Muhasebe Standartları Daire Başkanı