



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ İLİ, KARTEPE İLÇESİ, UZUNTARLA KÖYÜ

165 ADA 9 PARSEL`E AİT KİRA TEPİTİ DEĞERLEME RAPORU

KOCAELİ / KARTEPE/UZUNTARLA KÖYÜ

ARALIK, 2013

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	3
BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	4
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	6
2.2. RAPOR TÜRÜ	6
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	6
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	6
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	7
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	7
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	8
3.1. DEĞER TANIMLARI	8
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	8
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	9
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	12
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	12
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	17
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	18
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	19
TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	21
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	23
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	24
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	24
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	24
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
BÖLÜM 9. EMSALLER	25
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRME	26
BÖLÜM 11. SONUÇ	27
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	28
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	22.12.2013 / 2013-SPK36	
SAHA TESPİT TARİHİ	22.12.2013	
RAPOR TARİHİ	23.12.2013	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, Uzuntarla köyü, 35 pafta, 165 ada, 9 parsel numaralı "Depolama Tesisleri" vasıflı taşınmazdır.	
ADRES	D-100 Karayolu Caddesi (Adapazarı İzmit yolu) Uzuntarla/Kartepe/Kocaeli	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, Uzuntarla köyü, 35 pafta, 165 ada, 9 parsel numaralı "Depolama Tesisleri" vasıflı taşınmazdır.	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu parsel 02.04.2010 tasdik tarihli ilgili Belediyesi onaylı-13.08.2010 tasdik tarihli Büyükşehir Belediyesi onaylı Uzuntarla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Orta mesafe mutlak tarım alanı, Park alanı, Teknik alt yapı alanı, Sanayi Depolama Alanı ve yol ve otopark alanında kalmaktadır.	
GAYRİMENKUL ARSA ALANI	36.333,90 m ² 'dir.	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, mevcutta olduğu gibi Lojistik ve Depolama olarak kullanımındır.	
TOPLAM KİRA BEDELİ	35.000 TL/AY (OtuzbeşbinTürklirası) (16.735 USD – 12.227 EURO) Değer takdir edilmiştir.	
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları firma yetkilileri ve çalışanlarının ön yargısı ve bir ilgisi yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlemesi hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

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

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 22.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihli, 2013-SPK36 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Köyü, 35 pafta, 165 ada 9 parsel üzerindeki mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, "Depolama Tesisleri" vasıflı taşınmazın 23.12.2013 tarihli KİRA DEĞERİNİN Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12..2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 23.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerden incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 22.12.2013 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Parsel üzerinde yer alan yapılarda kiracıların kullanımından dolayı yapıların içinden ölçüm ve fotoğraf alınamamış olup, dışardan tespit yapılmıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	19.12.2012	-	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK037	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	7.000.000 TL(değer tespiti)	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Oğuz Arslan-Ahmet Pınarbaşı	-	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 1

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdir yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

3.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER²

Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

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

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişidir. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli ildir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 kişidir.

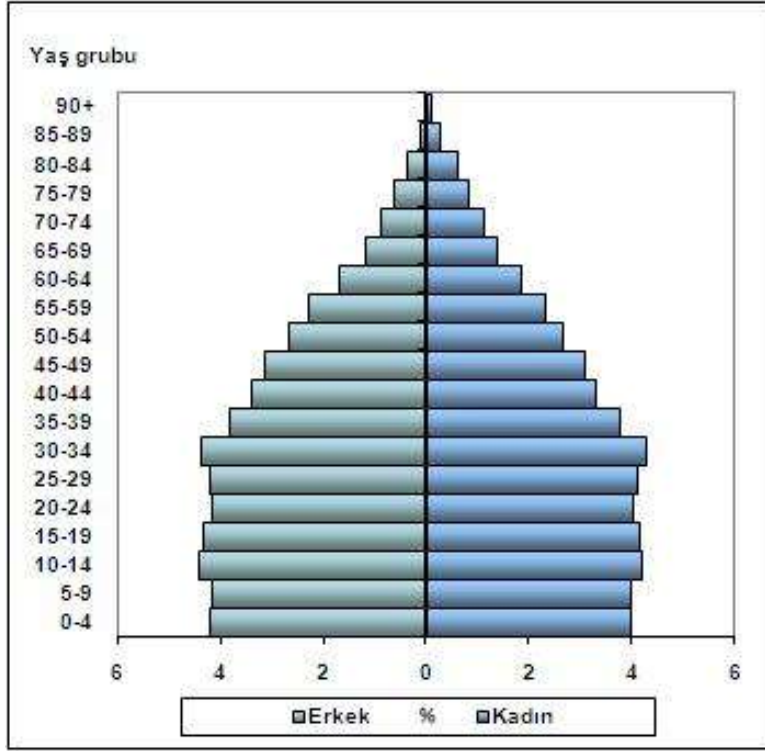
Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Ülkemizde 2011 yılında 29,7 olan ortalama yaş, 2012 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,1 yükselmiştir. Ortalama yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6 dır. Ortalama yaşın en yüksek olduğu

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2011, 27.01.2012, SAYI:16

iller sırasıyla Sinop (37,5), Çanakkale (37,2) ve Balıkesir (37,2) iken en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (18,5), Şanlıurfa (18,9) ve Ağrı (19,5)'dir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olmuştur. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükselmiştir.



2012 Yılı Nüfus Piramidi

4.1.2. EKONOMİK VERİLER

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

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

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

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır. Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur. Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. Büyümenin yüzde 4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. KOCAELİ İLİ

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alır. Doğuda Sakarya, batıda İstanbul, güneyde Bursa iliyle komşudur. Kocaeli ili; hem Karadeniz hem de Marmara Denizi'ne kıyısı olan illerimizdendir. Kocaeli'de nüfus, sanayileşme ile paralellik arz eden, yıllara göre sürekli artış gösteren bir seyir izlemiştir.

Küçük bir il olan Kocaeli, 3.626 km² genişliğindedir. 1991 yılına kadar Türkiye'nin en küçük ili olan Kocaeli, Bartın ilinin kurulmasıyla (2.140 km²), ikinci küçük il durumuna gelmiştir. İlde biri büyükşehir ve ikisi alt kademe olmak üzere toplam 45 belediye ve 245 köy bulunmaktadır.

Kocaeli ekonomisine yön veren sektörel yapılanma, "Sanayi", "Ticaret", "Turizm" ve "Tarım" şeklinde sıralanmaktadır. Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %13'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir.

Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişmemiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarete geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Fakat son yıllarda yeni açılan büyük alışveriş merkezleri ve mağazalarla ticaret sektöründe gelişme yaşanmaktadır.

Kocaeli, ulaşım açısından, Asya'yı Avrupa'ya bağlayan karayolları (D100 ve TEM) ve demiryolları ile transit geçişin önemli kavşak noktasıdır. İki büyük limanı (Derince ve Yarımca) ve 34 özel iskelesi ile Türkiye'deki deniz taşımacılığı konusunda söz sahibidir. İstanbul'a komşu olan Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. Ankara'ya TEM otoyolu ile bağlıdır.



4.2.2 KARTEPE İLÇESİ

İlçe İzmit Körfezi ile Sapanca Gölü arasında yer almaktadır. İlçe'nin batı bölgesinde Köseköy ve Arslanbey yerleşim alanları dahil olmak üzere, doğuya doğru ilerlendiğinde, Köseköy'ün hemen batısında Sarımeşe, kuzey kesimde Uzunçiftlik, Uzuntarla ve Eşme, güney kesimde Suadiye, Büyükderbent ve Maşukiye, orta kesimde Acısu yerleşimleri bulunmaktadır. İlçe, doğuda Köseköy



yerleşim alanından başlayarak batıda Sapanca Gölü ve Sakarya sınırına, yine güneyde ve güneydoğuda Kartepe Dağı'nı içine alacak şekilde Sakarya sınırına, güneybatıda ve güneyde Başiskele ilçesine, kuzeyde İzmit ilçesine dayanmaktadır. Köseköy sınırları içinde Türkiye'nin öncü sanayi kuruluşları mevcut olup, bazı sanayi kuruluşları son senelerde ekonomik nedenle kapatılsa da yeni açılan tesislerle önemini korumaktadır.

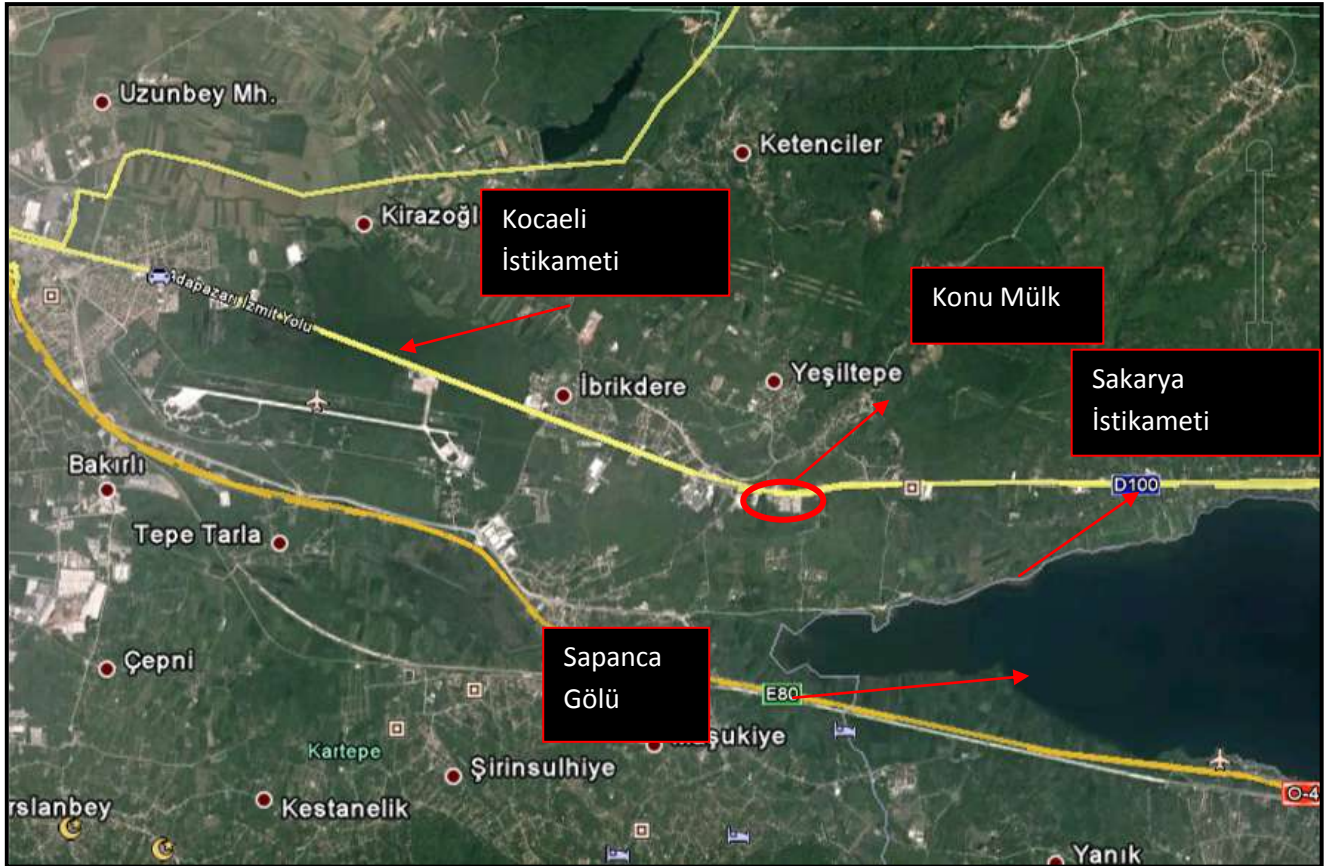
22.3.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile; Uzunçiftlik, Uzuntarla, Eşme, Acısu, Maşukiye, Büyükderbent, Arslanbey, Sarımeşe ve Suadiye ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Köseköy İlk Kademe Belediyesine katılmıştır. Köseköy Belediyesi merkez olmak, Sultaniye, Pazarçayırı, Örnekköy, Karatepe, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye, Avluburun, Eşme Ahmediye, Ketenciler köyleri bağlanmak ve Köseköy Belediyesinin adı Kartepe olarak değiştirilmek üzere Kocaeli İlinde Kartepe ilçesi oluşturulmuştur. İlçenin Yüzölçümü 269 km² dir. Kartepe İlçesinin nüfüsü 2012 ADKS 'ne göre 99,410 kişidir.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

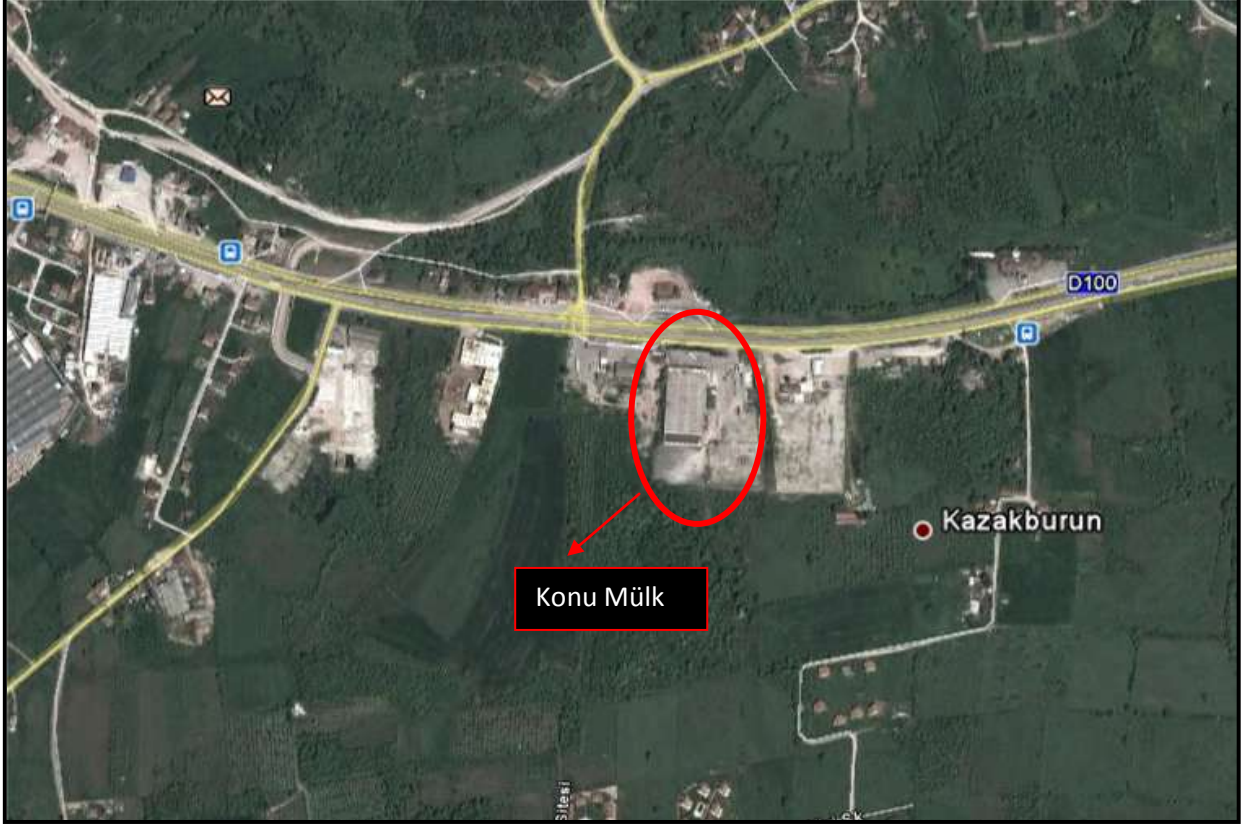
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli ili, Kartepe İlçesi, Uzuntarla köyü, D-100 Karayolu Caddesi (Adapazarı-İzmit yolu) 165 ada 9 parsel numaralı “Depolama Tesisleri” vasıflı taşınmazdır.

Değerlemeye konu taşınmaz Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Kazakburun Mahallesi, D-100 Karayolu (İzmit - Adapazarı Yolu) üzerinde konumlanmıştır. Yakın çevresinde; akaryakıt istasyonları, mağazalar ile çeşitli imalat, depolama ve sanayi sektörüne ait tesisler (Tire Kutsan Kağıt Sanayi, Elimsan Kimya vb.) ve boş parseller ile tarım arazileri bulunmaktadır. Taşınmaz, TEM Otoyolu Adapazarı girişine 3 km., Kartepe Belediyesi’ne 6 km., İzmit merkeze ise yaklaşık 17 km. mesafededir.



5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ



Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan mümkün olduğu gibi, TEM otobanı ile de sağlanmaktadır. İstanbul –Ankara TEM otoyolu kullanılarak İstanbul’dan hareketle İzmit istikametine doğru devam edilir. Kartepe ilçesine geldikten sonra sağ tarafta yer alan Cengiz Topel Havaalanı geçtikten sonra yaklaşık 5 kilometre devam edilir ve değerlendirme konusu taşınmaz sol tarafta yer almaktadır.

5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İLİ	KOCAELİ	
	İLÇESİ	KARTEPE	
	MAHALLE/KÖYÜ	UZUNTARLA MAHALLESİ	
	MEVKİİ	KÖY KARŞISI AKGÜRGEN	
	PAFTA	35	
	ADA	165	
	PARSEL	9	
	NİTELİĞİ	DEPOLAMA TESİSLERİ	
	TARİH/YEVMIYE	31.12.2010-16092	
	CİLT/SAYFA	23-2326	
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	36.333,90 M ²	HİSSE PAY/PAYDA
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1/1	

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kartepe Tapu Müdürlüğü'nden 23.12.2013 tarih ve saat 10:24 itibari ile alınan bilgilere göre taşınmaz üzerinde;

Beyanlar hanesinde;

- İrtifak: Tek Gen.Müd. Lehine 1373 m² lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. Malik/Lehdar Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) hakkı vardır. 03.10.1967 tarih 4620 yevmiye
- İrtifak: Etibank Gen.Müd.Lehine İrtifak hakkı vardır. 32,5 m² Malik/Lehdar Etibank A.Ş 19.09.1968 tarih 5175 yevmiye
- İrtifak: Kuvetli Akım Elektrik Dağıtım Tesisatının bakım, işletme ve tesisatının dair talimat hanesinin 89 ve 110 maddeleri uyarınca 280 m² sahada Etibank Gen.Müd.Lehine İrtifak hakkı tesis edilmiştir. 23.11.1964 tarih 3438 yevmiye

Rehinler hanesinde;

- Asya Katılım Bankası A.Ş lehine 6.000.000.00 ETL bedelle %25 faiz oranlı 1.dereceden F.B.K müddetli ipotek mevcuttur. 31.12.2010 tarih 16093 yevmiye

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	23.12.2013 10:24:08	2013-12162	20131223-1187-F01350	11,00 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii	KÖYKARŞISI AKGÜRGEN
Zemin No	51998803	Cilt / Sayfa No	23 / 2326
İl / İlçe	KOCAELİ / KARTEPE	Ada / Parsel	165 / 9
Kurum Adı	Kartepe	Yüzölçüm	36333,90000
Mahalle / Köy Adı	UZUNTARLA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	DEPOLAMA TESİSLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK DAĞITIM TESİSATININ BAKIM, İŞLETME VE TESİSATININ DAİR TALİMATNAMESİNİN 89 VE 110 .MADDELERİ UYARINCA 280M2 SAHADA ETİBANK GEN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR	ETİBANK A.Ş.	23.11.1964 - 3438
İrtifak	TEK GEN. MÜD. LEHİNE 1373 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMLİ İRTİFAK HAKKI VARDIR	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	03.10.1967 - 4620
İrtifak	ETİBANK GEN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR 32,5 M2	ETİBANK A.Ş.	19.09.1968 - 5175

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Satış - 31.12.2010 - 16092

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
ASYA KATILIM BANKASI A.Ş.	6000000,00	1.0	31.12.2010 - 16093

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Kartepe TM UZUNTARLA 165 Ada 9 Parsel	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	31.12.2010 - 16093

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz; 02.04.2010 tasdik tarihli ilgili Belediyesi onaylı - 13.08.2010 tasdik tarihli Büyükşehir Belediyesi onaylı Uzuntarla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

7.472 m² orta mesafede mutlak tarım alanı,

1.093 m² Park alanı,

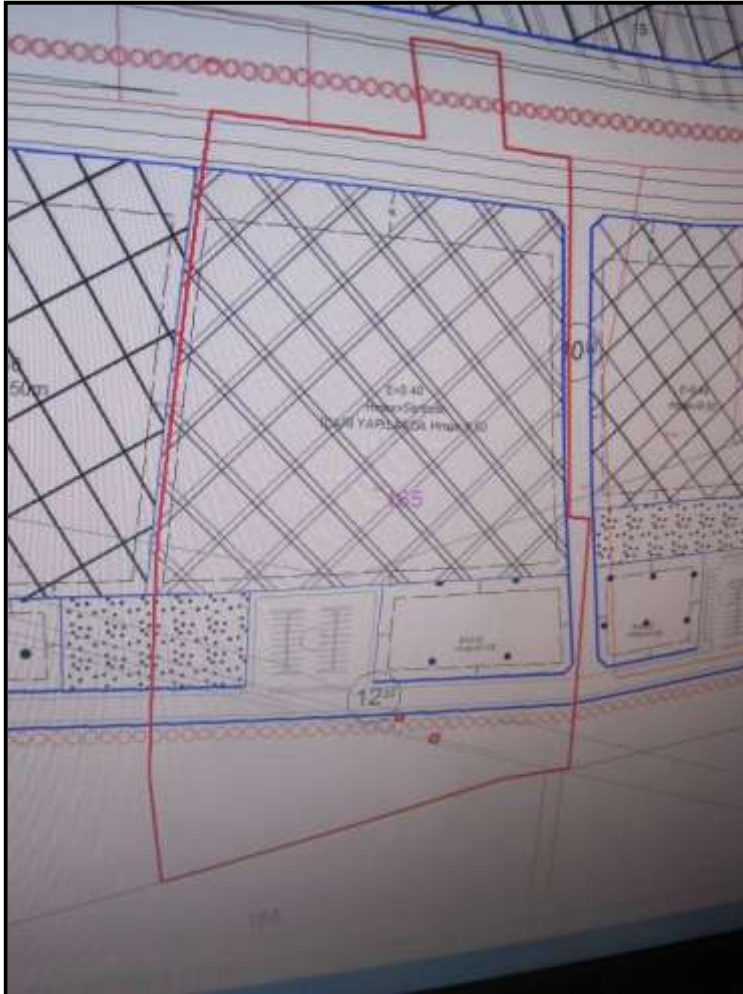
2.966 m² Teknik alt yapı alanı,

17.888 m² Sanayi Depolama Alanı ve

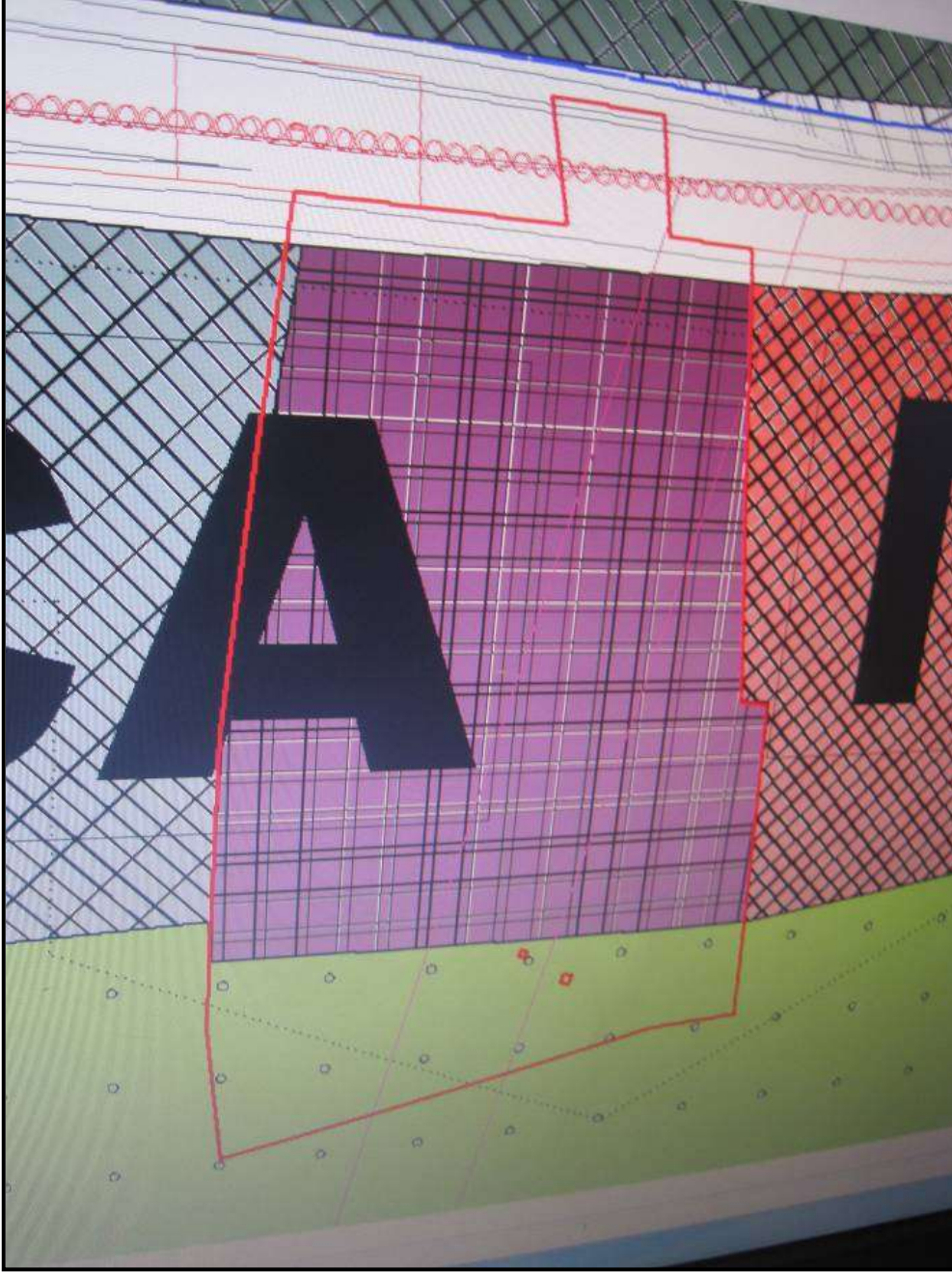
6.914,9 m² lik kısım ise yol ve otopark alanında kalmaktadır.

2.966 m² Teknik Alt yapı alanında kalan kısım için yapılaşma şartı, Kaks 0,50, Hmax 3 kat şeklindedir.

17.888 m² Sanayi depolama alanında kalan kısım için yapılaşma şartı, Kaks 0,40, Hmax serbest, idari yapılarda hmax 9,50 şeklindedir.



15.08.2008 tasdik tarihli 1453 sayılı 1/25000 ölçekli Nazım İmar planında; Orta mesafe koruma sahası sınırları içerisinde Tarımsal niteliği koruncak alan sınırları içerisinde ve Sanayi alanı içerisinde kalmaktadır.

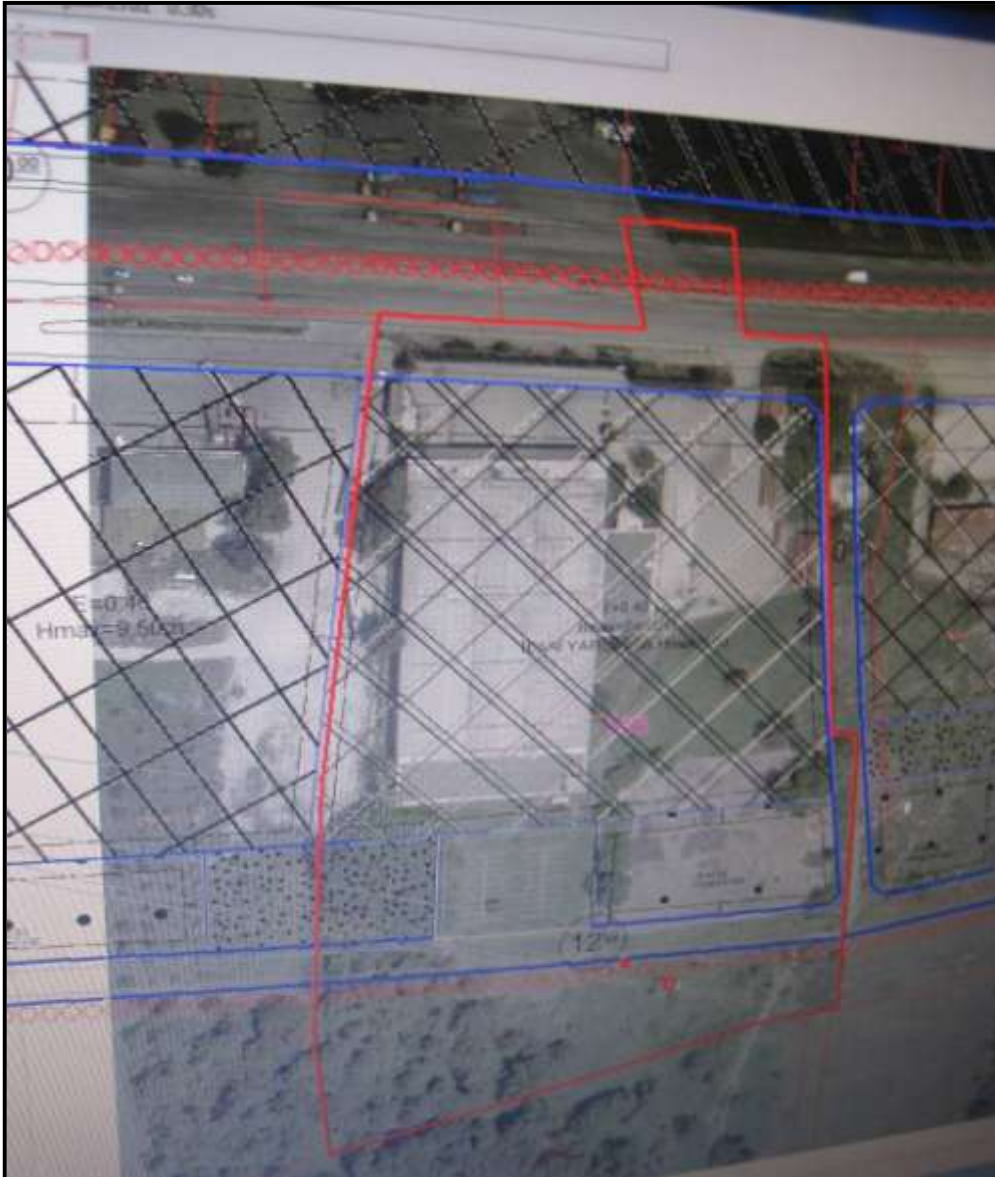


*Resmi imar durumu için ilgili Belediyesine dilekçe ile baş vuruda bulunulmuş olup,.Resmi imar durumu alınması akabinde rapor revize edilecektir.

BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu mülk Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Köyü 165 ada 9 parsel numaralı 36.333,90 m² yüzölçüme sahip “Depolama Tesisi” vasıflı taşınmazdır. Parsel düz bir arazi yapısına ve dikdörtgene benzer geometrik forma sahiptir.

D-100 karayoluna cepheli olan parsel üzerinde tek katlı ve yaklaşık 5.230,-m² kapalı alanlı depo binası, tek katlı ~450,-m² kapalı alanlı ofis/depo binası ve ~20,-m² kapalı alanlı bekçi kulübesi ve ~150,-m² dinlenme alanı ile ~4.200,-m² alanlı temel betonu bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapıların yaklaşık 5.850 m²dir. Parsel kısmen saha betonu kaplıdır. İlgili belediye incelemesi esnasında, taşınmazlara ait herhangi bir bilgi/belgeye (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb.) rastlanılmamıştır. Taşınmazların değerlendirilmesi mevcut durum dikkate alınarak gerçekleştirilecektir. Binalar eski ve bakımsızdır.



BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- D-100 karayoluna cepheli taşınmazın ulaşılabilirliğinin üst seviyede olması,
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması
- D-100 karayoluna cepheli olmasından dolayı reklam ve tabela avantajına sahip olması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması ve çevredeki yolların bakımsız olması,
- Parselin bir kısmı yol alanı, bir kısmı park alanı ve otopark alanında kalması
- Parsel üzerinde yer alan yapılarla ait herhangi bir ruhsat eklerine ve mimari projesine rastlanılmamış olması
- Binaların bakımsız olması

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1: Taşınmaza yakın konumda 2.500 m² depo alanı, 3 katlı toplam 300 m² idari bina alanına sahip toplam 2.800 m² alandan oluşan yapı 25.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (8.92 TL/ m²)

TEL: 0 532 550 29 38

Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda 1.200 m² depo alanına sahip yapı 11.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (9.16 TL/ m²)

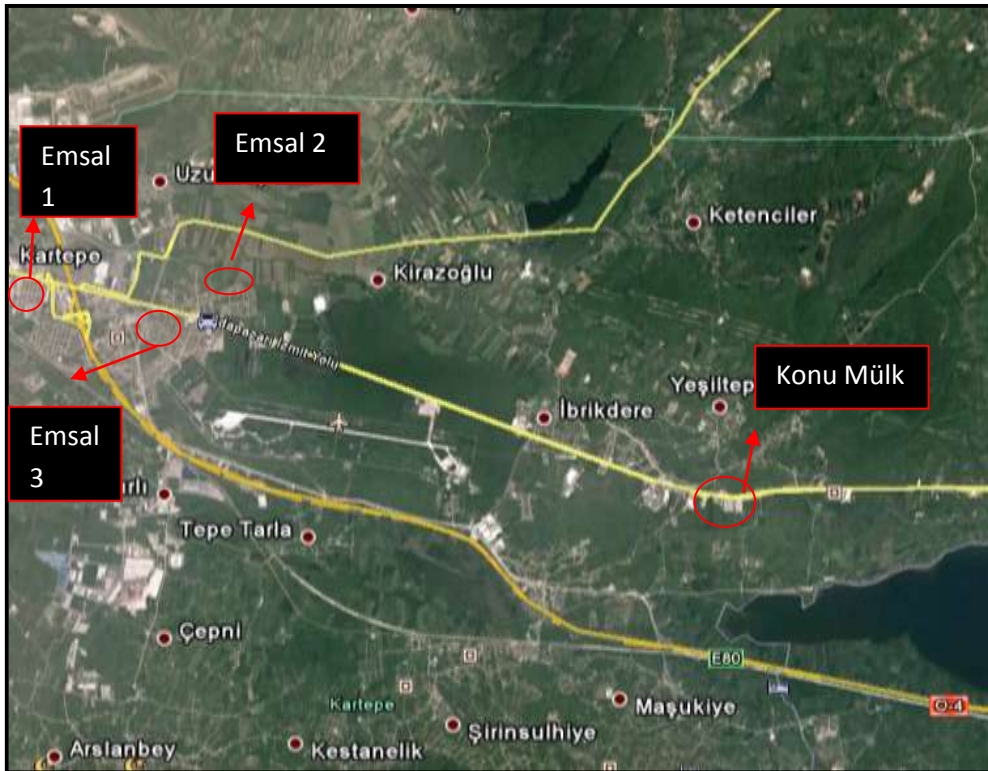
TEL: 0 532 656 42 42

Emsal 3: Taşınmaza yakın konumda 2.360 m² depo alanı, 3 katlı toplam 240 m² idari bina alanına sahip toplam 2.600 m² alandan oluşan yapı 22.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (8.46 TL/ m²)

TEL: 0 5532 417 83 11

Emsal Açıklaması:

Emsaller konu mülke göre Kartepe merkeze yakın konumda yer almakta olup,. D-100 karayoluna yakın konumda bulunmaktadır.



BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRME

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın D-100 karayoluna cepheli konumda yer almakta olup, ulaşımı üst seviyededir. Taşınmazın reklam avantajı bulunmaktadır. Tapu kayıtlarında "Depolama tesisleri" nitelikli taşınmazın ilgili Belediyesinde yapılan araştırmada taşınmaza ait ruhsat ve eklerine rastlanmamıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölge sanayi alanı imarlı parseller ile çevrili olup mülkün yakın çevresinde önemli sanayi kuruluşlarına ait yapılar mevcuttur. Bölgede yapılan emsal araştırmasında D-100 karayoluna cepheli konumda kiralık, kiralanan depo emsali bulunamamış olup, rapor içinde verilen emsaller karayoluna yakın konumda yer alan binalardır. Bölgede yapılan araştırmalar ve bölge emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde depo kullanımına uygun olan yapıların konum, ulaşım imkanları, büyüklük vb. etkenlere bağlı olarak birim m² değerleri 7 TL/m² ile 9 TL/m² arasında değiştiği görülmüştür. Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde binaların bakımsız ve eski oldukları görülmüş olup, ilgili Belediyesinde yapılan incelemede binalara ait ruhsat ve eklerine rastlanmamıştır. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır. Taşınmaz için ;

Parsel üzerinde yer alan 5.850 m² yapı X 6 TL/m² = 35.100 TL olup, 35.000 TL/Ay değer takdir edilmiştir.

BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Köyü, 165 pafta ve 9 parsel üzerinde yer alan Depolama Tesisi için toplam kira bedeli;

35.000 TL/AY*

(OtuzbeşbinTürklirası)

(16.735 USD – 12.227 EURO)**

Değer takdir edilmiştir.

*Takdir edilen değerlere KDV dâhil değildir.

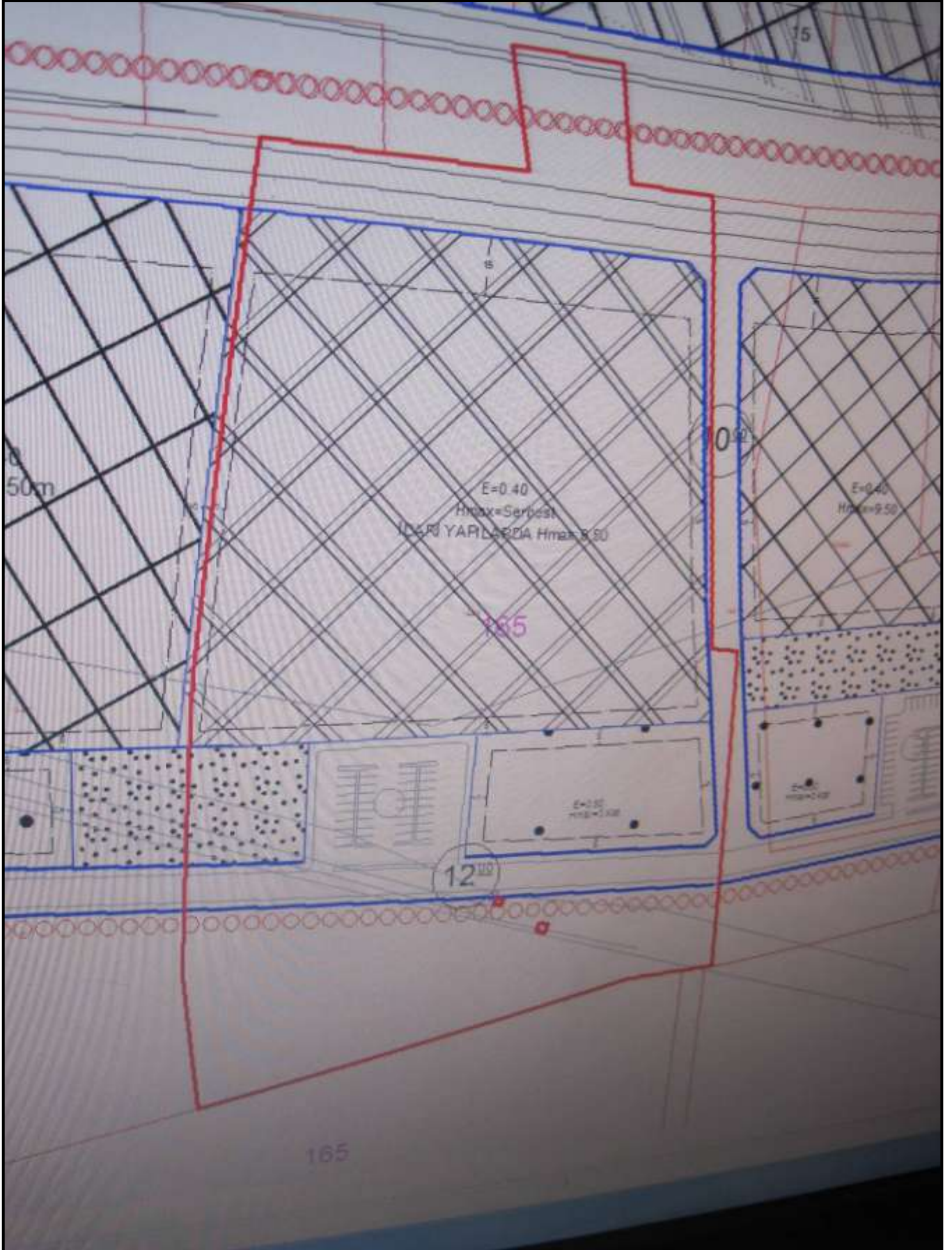
**23.12.2013 tarihli T.C. Merkez Bankası döviz kurlarına göre; 1 USD= 2,0914, – 1€= 2,8625 TL olarak alınmıştır.

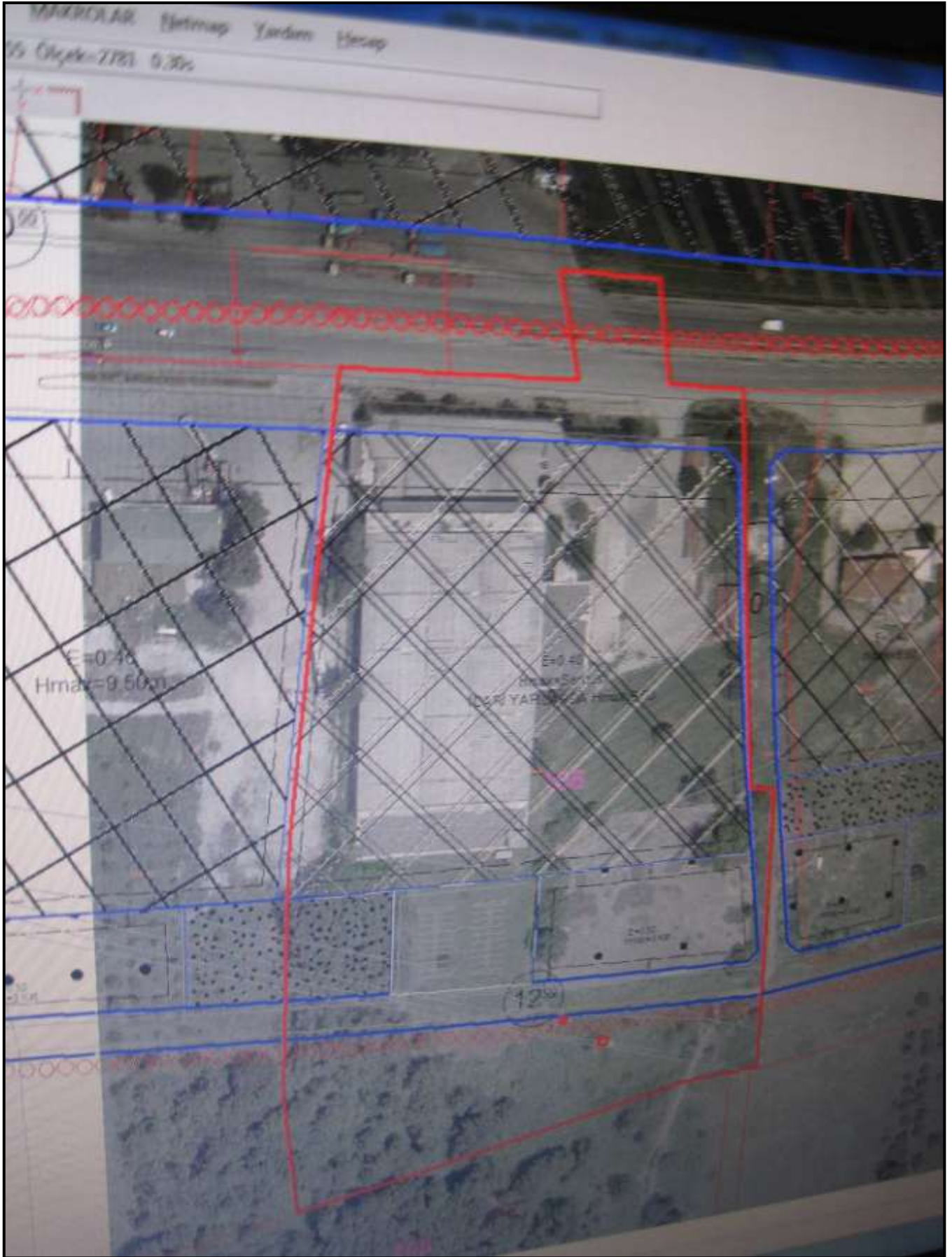
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER



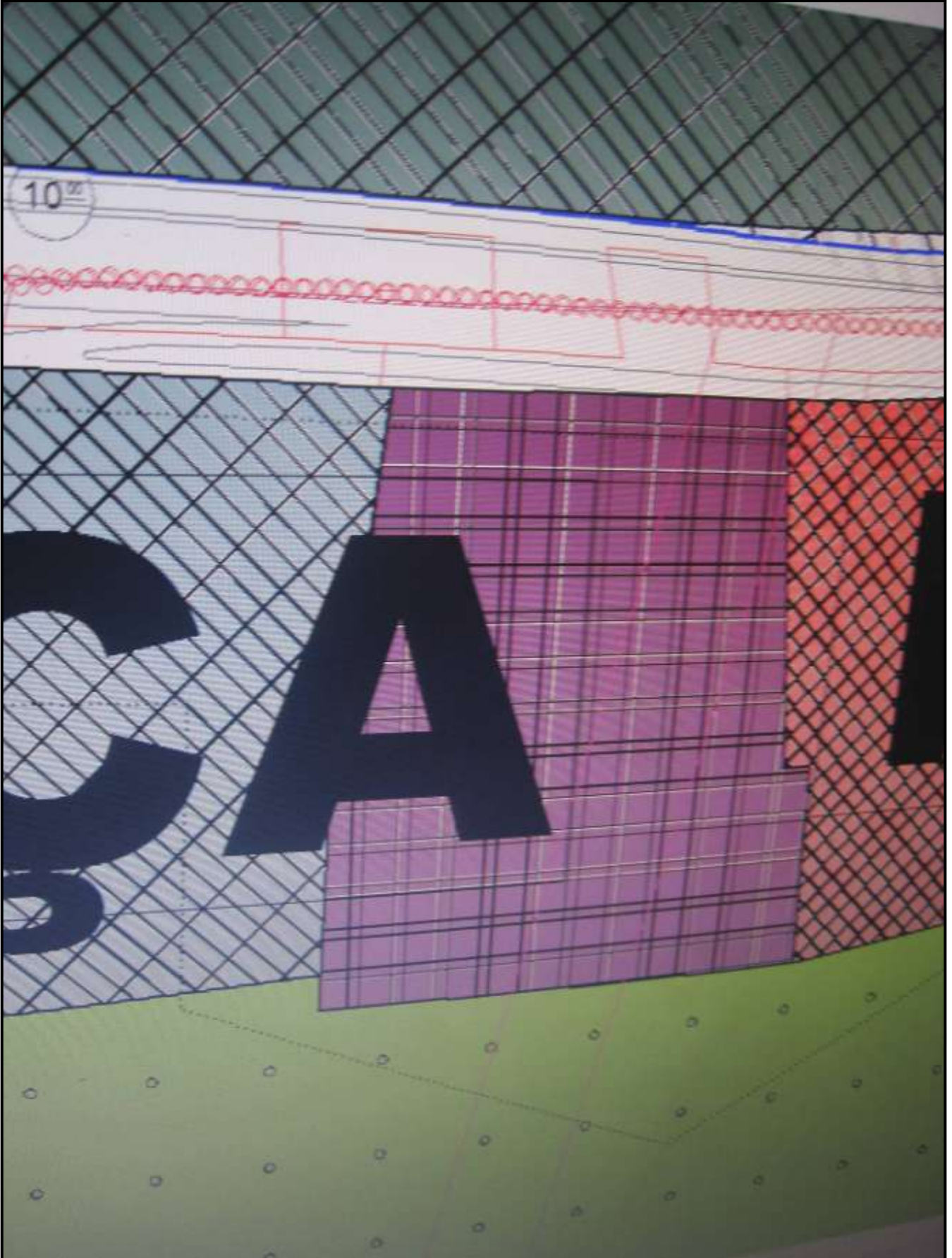


1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı





1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı



BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR



NISSERT

SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Kapsam Dışı Maddeleri: 7.3,7.5.2,7.6

Sertifika No: NİS YB 372-01

Düzenlendiği Yer ve Tarihi: ANKARA-28.04.2010

İlk Düzenlendiği Tarih: 01.05.2007

TS EN ISO 9001:2008
Kalite Yönetim Sistemi

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

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011 

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012 

NISSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

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



TÜRKAKB
KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
TS EN ISO 9001
AR-0009-TS

Adres: Gimat 3. Blok No:25 PK 06370
Marmarış Ankara - Türkiye
Tel: 0312-397 60 09-397 67 87
Faks: 0312-397 00 56 E-mail: www@nissert.com



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR

Prof. Süha TONER

DEKAN

Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

Odamız üyesi 844 sicil nolu, 38323074088 T.C. Kimlik Nolu

Ahmet Pınarbaşı

Meslek İçi Sürekli Eğitim Merkezi Kapsamında
27-28 Ekim 2007 Tarihinde Samsun İli'nde
Düzenlenen Eğitimi Başarıyla Tamamlamıştır.


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Güncüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003