



---

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

---

**ÇAYIROVA İLÇESİ, AKSE MAHALLESİ,**

**2079 ADA, 4 NOLU PARSELDE YER ALAN DEPOLAMA BİNASI**

**DEĞERLEME RAPORU**

---

**KOCAELİ / ÇAYIROVA**

---

*ARALIK/2013*

---

*TS EN ISO 9001:2000*

*Certificate No: NİS 372-01*

---



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>18</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	18
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	19
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	20
TAKYİDAT BİLGİLERİ	20
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>21</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	21
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>23</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>24</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	24
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	24
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
8.4. SWOT ANALİZİ	25
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>26</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>27</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>28</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>29</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>34</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
<b>TALEP TARİH / NO</b>	17.12.2013 /2013-SPK 078	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	30.12.2013	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2013	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C-2D pafta, 2079 ada, 4 parsel üzerindeki “arsa” vasıflı taşınmaz	
<b>ADRES</b>	Akse Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, 550. Sokak Çayırova/Kocaeli	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	“REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (15165/100591) GÜLTAŞ İNŞAAT EMLAK PAZARLAMA VE TİC. A.Ş. (85426/100591).” adına kayıtlı Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mah, G22B19A1B-1C-2A pafta, 2079 ada, 4 numaralı parsel	
<b>İMAR DURUMU</b>	06.01.2004 tarihli 55-56 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli, Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planına göre; konu parsel “Sanayi” alanında kalmaktadır.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	20.118,20 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	26.025 m <sup>2</sup> (Yapı Ruhsatına göre)	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Taşınmazın en iyi ve verimli kullanımı, mevcut imar durumuna göre “Sanayi” alanı olarak kullanımıdır.	
<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERİ</b>	<p><b>Reysaş GYO hissesi için:</b></p> <p><b>2.775.000 TL</b></p> <p><b>(İkimilyonyediyüzyetmişbeşbintürklirası)</b></p> <p><b>(1.300.192 \$– 943.974 €)</b></p> <p><b>Takdir edilmiştir.</b></p>	
<b>Değerleme Uzmanları</b>	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

## BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

---

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

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

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

## **BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

---

### **2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 06.01.2014 tarihli, 2013-SPK078 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C-2D pafta, 2079 ada, 4 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 06.01.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

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

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2013 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

### **2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

## 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
<b>RAPOR TARİHİ</b>	06.02.2013	-	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2013-SPK005	-	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	4.170.000TL(43630/100591 hisse için)	-	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	F.Esra Pınarbaşı-Ahmet Pınarbaşı	-	-

### BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ <sup>1</sup>

---

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.

---

<sup>1</sup> 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.

#### **4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

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

##### **Direkt Kapitalizasyon**

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

##### **Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)**

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

#### **4.1.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

#### **4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

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

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

## BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

---

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

#### 4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER <sup>2</sup>

Yerleşim Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari 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 düşmüştür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

Doğu Marmara Kalkınma Ajansının Marmara 2010-2013 yılı Bölge Planı'na göre, Nüfus Projeksiyon çalışmasında doğurganlık ve ölüm oranları geçmiş yıllar verileri baz alınarak ve uzman görüşüne başvurularak tespit edilmiştir. Körfez Geçişi Projesi ile ülke içi göçün beklenenin üzerinde artması yapılan projeksiyonu etkileyebilecek faktörlerden biridir. Körfez Geçişi sonrası özellikle Yalova'nın

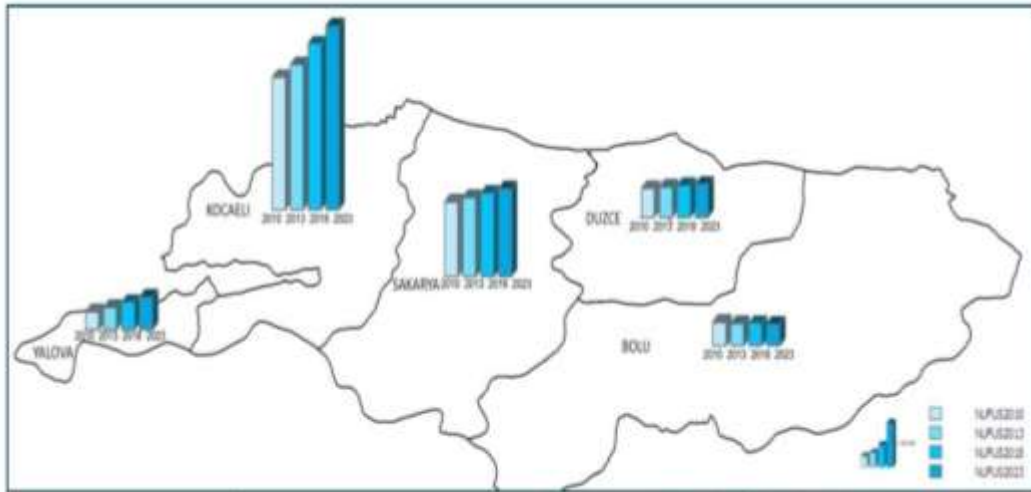
nüfusunun 2018 yılında 500.000'in üzerine çıkması tahmin edilmektedir. Kocaeli ili nüfusunun bölge nüfusu içi ağırlığının yıllar içinde az oranda artması beklenen bir diğer eğilimdir.

Tablo 4. Nüfus Projeksiyonu

	Türkiye	TR 42	Kocaeli	Sakarya	Düzce	Bolu	Yalova
2010 yılı nüfusu	72.561.312	3.193.210	1.522.408	861.570	335.156	271.545	202.531
2013 Yılı Tahmini	75.348.076	3.451.767	1.669.004	908.937	349.642	266.035	256.136
2018 Yılı Tahmini	78.632.151	3.817.887	1.908.939	962.535	369.165	259.305	315.925
2023 Yılı Tahmini	81.267.965	4.141.393	2.116.643	1.011.504	386.540	248.705	375.978

Kaynak, Veri yılı: "2023 yılı için İl ve Bölge düzeylerinde Nüfus Projeksiyonu", Mehmet Karakaya, TÜİK; Doç. Dr. Sinan Türkyılmaz; Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü; 2008

Tematik Harita 2. Nüfus Projeksiyonu Tematik Haritası



Kaynak, Veri yılı: "2023 yılı için İl ve Bölge düzeylerinde Nüfus Projeksiyonu", Mehmet Karakaya, TÜİK; Doç. Dr. Sinan Türkyılmaz; Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü; 2008

## EKONOMİK VERİLER

Türkiye 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 km<sup>2</sup> genişliğindedir. 1991 yılına kadar Türkiye'nin en küçük ili olan Kocaeli, Bartın ilinin kurulmasıyla (2.140 km<sup>2</sup>), 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'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkanlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır. Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nin yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşununun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi,



Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.



#### 4.2.2. ÇAYIROVA İLÇESİ

Çayırova Çayırova İlçesi, Kocaeli İli ile İstanbul İl sınırında D-100 Karayolu ile E-80 (TEM) Otoyolu ara bölgesinde yer almaktadır. Lojistik açıdan bakıldığında ilçenin ulaşımının iyi düzeyde olması ve bölgede çok sayıda sanayi alanının bulunması, konumu itibarıyla ilçeye olan talebi gün geçtikçe arttırmıştır. Türkiye'nin en önemli sanayi kuruluşlarını da bünyesinde bulunduran ilçe de sanayi yatırımları halen büyük bir hızla devam etmekte olup, bu da bölgedeki işsizlik oranını aşağılara çekmektedir. Otomotiv, gıda, plastik, çelik, elektrik, deri, kimya,





elektronik, kauçuk ve daha birçok alanda ülkenin önde gelen sanayi kuruluşlarına sahip Çayırova Türkiye'nin en önemli sanayi merkezi olma yolunda da yapılan yeni yatırımlarla hızla ilerlemektedir. Bölgede yer alan bu sanayi kuruluşlarında istihdam edilmekte olan kişiler genellikle ilçe dışından bölgeye gelmektedir. Bunun en önemli sebeplerinden bir tanesi ise bölgedeki konut arzının yakın zamana kadar kısıtlı olması ve bölgedeki sosyal donatılardaki eksikliklerdir.

Çayırova İlçesinde yer alan başlıca sanayi ve ticaret kuruluşları şunlardır; Tuzla OSB, Isuzu Fabrikası, Honda Fabrikası, Suzuki Fabrikası, Namet Tesisleri, Kişili Tesisleri, Doğa Madencilik, Akbank Bankacılık Üssü ve Yapı Kredi Bankacılık Üssü bulunmaktadır.

#### **4.2.3. LOJİSTİK SEKTÖRÜ**

Lojistik Piyasası Araştırma Raporu'na göre İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler Avrupa Yakası'nda Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kiraç olarak sıralanırken Anadolu Yakası'nda ise Tuzla ve Gebze İlçeleri öne çıkmaktadır.

Kağıthane bölgesinin ise yakın bir gelecekte önemli lojistik alt pazarlardan

biri haline gelmesi beklenmektedir.. Türkiye lojistik piyasasının 2015 yılı için öngörülen pazar büyüklüğü ise 120 milyar dolardır.

Lojistik piyasası 2009 yılında yaşanan ekonomik daralmadan en çok etkilenen sektörlerden biri olmakla birlikte 2010 yılındaki ekonomik toparlanmayla beraber, kiracı talebinde bir canlanma yaşanmaya başladı. Ancak bu canlanma, 2010 yılının ilk yarısında kira oranları ve işlem hacmi üzerinde çok etkili olmadı. 2010 yılının özellikle ikinci yarısında yüksek bir kiralama işlem hacmi gerçekleşmiş olup, bu dönemde İstanbul'da gerçekleşen kiralama işlemlerinin yüzde 65'i Anadolu Yakası'nda, yüzde 35'i ise Avrupa Yakası'nda gerçekleşmiştir. 2011 yılı itibarıyla ekonomideki genel toparlanma lojistik sektörünü de olumlu yönde etkilemiştir. Türkiye Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı, Türkiye lojistik piyasasının 2011-2014 yılları arasında bir büyüme gerçekleştireceğini ve 2015 yılı için Türkiye lojistik piyasasının pazar büyüklüğünün 120 milyar dolar olacağını öngörülmektedir.



2011 yılı itibariyle, Anadolu Yakası'nda en yüksek aylık kira rakamına sahip bölgenin metrekaresi 8,5 dolar ile Pendik, Avrupa Yakası'nda ise 5,5 dolar ile İkitelli-Halkalı bölgesi olmuştur.2007 yılından bugüne, Pendik' yüzde 50 oranında hızlı bir kira artışı gerçekleştirirken, diğer bölgelerde önemli bir artış görülmemektedir.

İstanbul genelinde 2007 yılında yüzde 23 olan boşluk oranı, 2011 yılının ilk yarısı itibariyle yüzde 20 oranında artarak yüzde 28,5 olmuştur. Buna bağlı olarak, 2007 yılında ortalama metrekare başına aylık kira 5,5 dolar iken, 2011 yılında bu değer 6 dolar olduğu görülmüştür.

İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler, Avrupa Yakası'nda, Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kiraç; Anadolu Yakası'nda ise, Tuzla ve Gebze olarak sıralanıyor. İstanbul'da Ambarlı, Ataport, Haydarpaşa, İstanbul ve Pendik Limanı olmak üzere 5 adet liman bulunuyor. Bu limanlar arasında, lojistik sektörü için önemli olanlar Avrupa Yakası'ndaki Ambarlı Limanı, Anadolu Yakası'nda UN Tuzla Limanı olarak öne çıkıyor.

2012 yılında lojistik sektöründeki faaliyetleri orta vadede önemli ölçüde olumlu etkileyecek altyapı ve proje gelişmeleri yaşanmaya başlamıştır. Havayolu, liman, hızlı tren ve otoyol projelerinde önemli ilerlemeler sağlanmaktadır. Türkiye'nin bölgesel bir taşımacılık dağıtım merkezi ve köprü olma potansiyeli hayata geçirilmektedir. Buna bağlı olarak küresel lojistik firmalarının Türkiye'yi bölgesel bir merkez olarak kullanma eğilimi de artmaktadır. Bununla birlikte lojistik pazarında halen istenilen faaliyet seviyesine 2012 yılında da ulaşamamıştır. İstanbul'da Gebze-Tuzla ve Hadımköy bölgeleri ulaşılabilirlik avantajı ile nitelikli projelerin geliştirildiği bölgeler olmayı sürdürmüştür. 2012 yılında kira değerlerinde de sınırlı ölçüde artışlar görülmektedir. 2011 yılından sonra 2012 yılında da kira artışları yaşanmıştır. Bölgelere göre değişmekle birlikte aylık m2 ortalama kiraları nitelikli binalarda 6-7 dolar arasında gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye genelinde alınan sanayi ve depo binaları yapı ruhsatları m2 bazında yüzde 13.9 artarak 6.85 milyon m2'ye ulaşmıştır. Alınan yapı ruhsatları yılın son üç çeyreğinde daha kuvvetli artış eğilimindedir.

Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları	
DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI M <sup>2</sup>
2011 Q1	1.017.427 <sup>00</sup>
2011 Q2	1.591.949 <sup>00</sup>
2011 Q3	1.318.292 <sup>00</sup>
2011 Q4	2.084.105 <sup>00</sup>
2012 Q1	958.477
2012 Q2	2.133.264
2012 Q3	1.672.439
2012 Q4	2.082.500

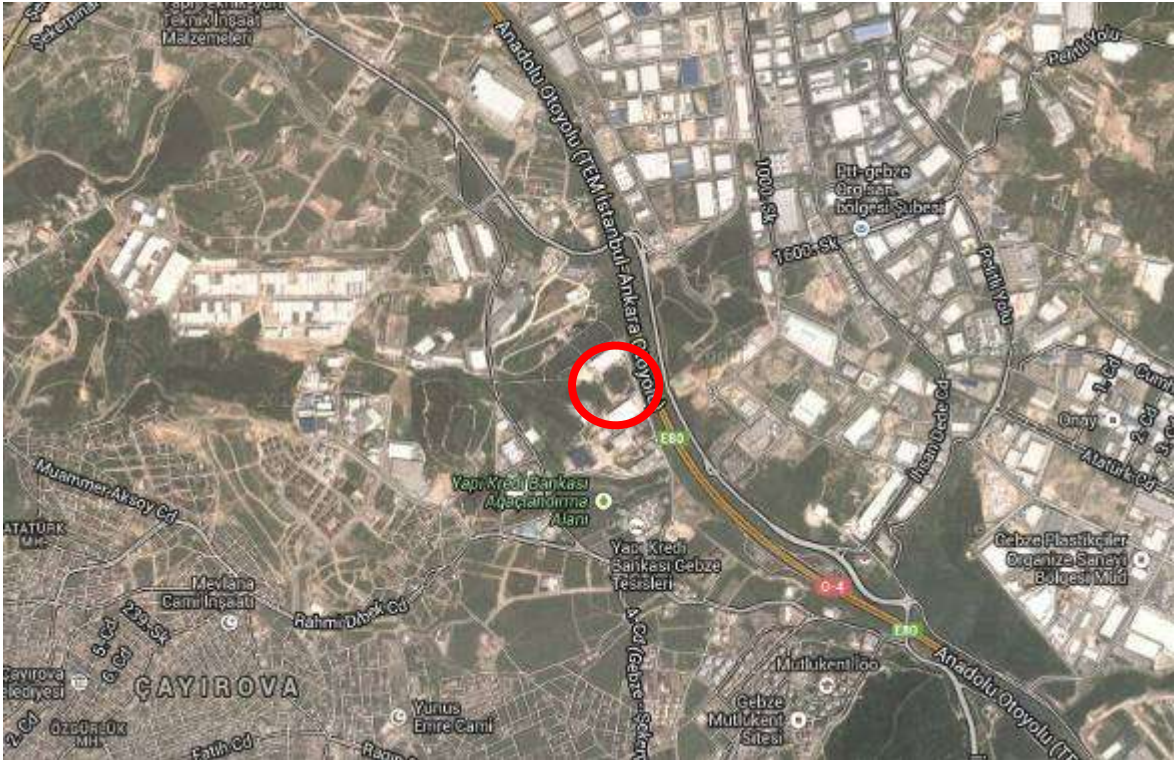
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURULU  
(0) REVİZE EDİLMİŞTİR.

## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, 552. Sokak üzerinde konumlu Reysaş A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

Çayırova Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 2079 ada, 4 parsel, Yapı Kredi Bilgi İşlem Merkezine oldukça yakındır. Konu mülke ulaşım hem TEM otoyolu hem de E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Çayırova yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile İstanbul merkezine bağlamaktadır. Hızla gelişim gösteren bu çevreye Gebze, İstanbul ve Çayırova'dan talep artmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir. Parselin yakın çevresinde yer alan TAYSAD, GOSB, Hurdacılar Yapı Kooperatifi, Namet, Doğu Çay ile birçok önemli sanayi kuruluşu ve Yapı Kredi Bankası Bilgi İşlem Merkezi ve Akbank, çevre gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.



KONUM KROKİSİ



## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; TEM otoyolu üzerinde İstanbul-Kocaeli istikametinde ilerlerken Şekerpınar kavşağından çıkarılır. Bağlantı yolu üzerinde Çayırova tabelaları takip edilerek Muhsin Yazıcıoğlu Caddesine ulaşılır. Bu cadde üzerinde yaklaşık 2,5 km devam edildikten sonra sağa Fevzi Çakmak Caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 2km ilerledikten sonra önce sola 553.sokağa, daha sonra yolun sonundan sola 552.sokağa dönülür. Taşınmaz bu sokak üzerinde 200 metre ilerde sol tarafta yer almaktadır.



### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	KOCAELİ
	İLÇESİ	ÇAYIROVA
	MAHALLESİ	AKSE
	MEVKİİ	-
	PAFTA	G22B19A1B-1C-2A
	ADA	2079
	PARSEL	4
	NİTELİĞİ	ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	20.118,20 m <sup>2</sup>
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (15165/100591) GÜLTAŞ İNŞAAT EMLAK PAZARLAMA VE TİC. A.Ş. (85426/100591)
	CİLT	424
	SAHİFE	42216

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

- Konu mülkün bağlı bulunduğu Çayırova Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 30.12.2013 tarih saat 13.50 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

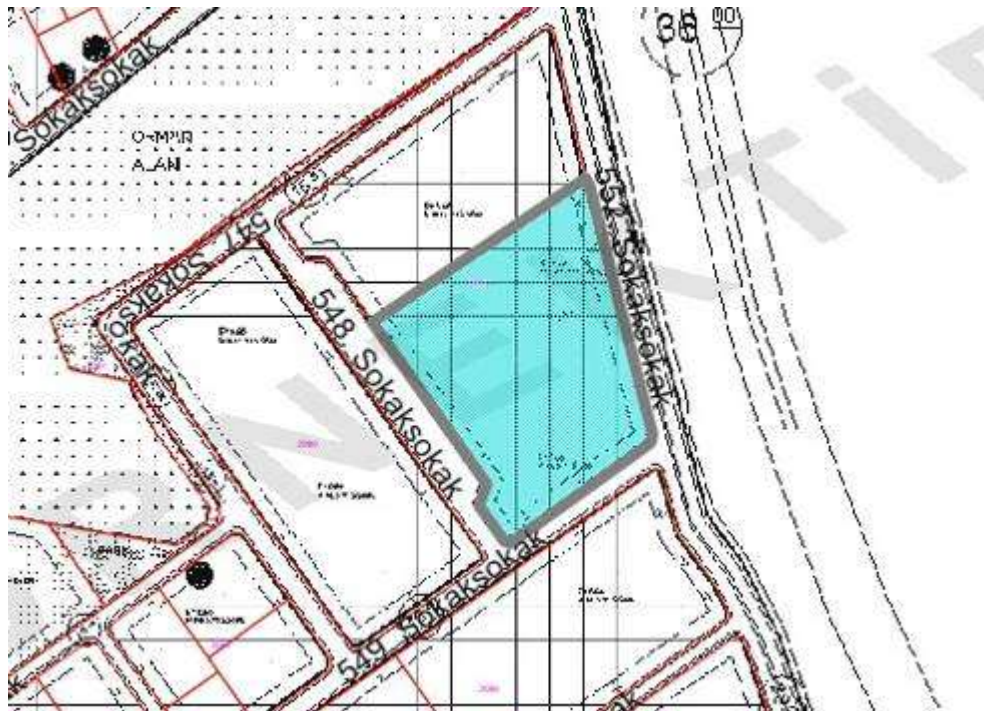
## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 2079 ada 4 numaralı parsel, 06.01.2004 tarihli 55-56 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planına göre; konu parsel “Sanayi Alanı” lejantında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

-Emsal 0,60

-Hmax 15,50



İmar Paftası Orneği (1/1.000)

#### Mimari Proje;

- 25.03.2013

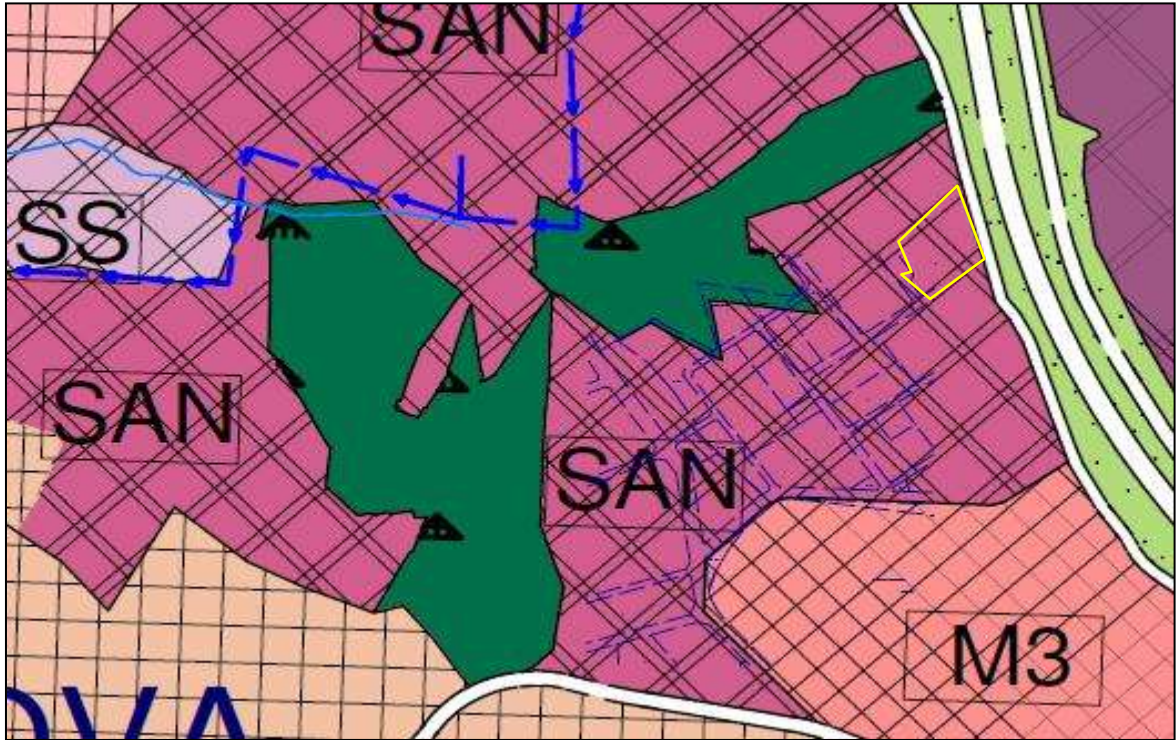
#### Yapı Ruhsatları;

- 19.04.2013 tarih 241 sayılı yeni yapı ruhsatı
- 17.07.2013 tarih 440 sayılı yapı ruhsatı (isim değişikliği için alınmıştır.)
- 18.09.2013 tarih 562 sayılı yapı ruhsatı (isim değişikliği için alınmıştır.)





İmar Paftası Örneği (1/5.000)



İmar Paftası Örneği (1/25.000)

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

---

Değerleme konusu taşınmaz 2079 ada 4 parsel ve üzerinde yer alan değerleme günü itibariyle inşası devam eden bodrum ve zemin kattan oluşan toplam 2 katlı yapıdır. 4 numaralı parsel yamuğa benzer geometrik forma sahiptir. Taşınmaz TEM otoyoluna yakın konumda yer almakta olup, TEM' den görünürlüğü bulunmakta olup, tabela ve reklam avantajına sahiptir.

Yapının ilgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre bodrum katında depo, otopark ve sığınak alanı, zemin katında depo alanı yer almaktadır. Yapı ruhsatına göre toplam kapalı alan 26.025 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir.

Mevcutta değerleme günü yapıda yapılan incelemelerde inşaat çalışmalarının devam ettiği yapının kaba inşaat aşamasında olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın yaklaşık %50 bitmişlik oranına sahip olduğu görülmüştür.



## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği üst seviyede olan bir konumda olması,
- Sabiha Gökçen Havalimanı ve Derince Limanı gibi ulaşım akslarına yakın konumda olması,
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin TEM otoyoluna yakınlığı ve TEM otoyolundan görünürlüğünün olması dolayısıyla reklam ve tabela avantajının bulunması.
- Ruhsatının bulunması

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Parselin güney-batı cephesindeki imar yolunun henüz açılmamış olması
- Bölgedeki çok sayıda OSB ve sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması,
- Bölgede ticaret, sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe yer alması ve dönüşüm sürecinin tamamlanmamış olması
- İnşaatın henüz tamamlanmamış olması
- Hisseli olması

### 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Değerleme konusu 2087 ada 3 numaralı parsel imar planında "Sanayi Alanı"nda alanında kalmaktadır. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı (Depo, fabrika vb.) bulun kullanımındadır.

## 8.4. SWOT ANALİZİ

### Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Parsele ulaşım rahat sağlanmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu parsel, büyüklüğü nedeniyle prestijli ve nitelikli proje geliştirmek için uygundur.
- ✓ Taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alması avantajlıdır.
- ✓ Bölgede önemli sanayi kuruluşlarının yer alması
- ✓ İstanbul'a yakınlığından dolayı Lojistik ve sanayi amaçlı kullanımlar için talep gören bir bölgede yer alması

### Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

- ✓ Çevre yollarının bakımsız olması
- ✓ Sanayi kuruluşlarının fazla olduğu bölgede yer alması nedeniyle yüksek trafik yükü olması
- ✓ Sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe olduğu bölgede konumlu olması
- ✓ Alt yapı çalışmalarının tamamlanmamış olması

### Fırsatlar

- ✓ TEM Otoyolu'na cepheli olması nedeniyle reklam ve tabela avantajının olması
- ✓ Parsel üzerinde nitelikli proje geliştirilmiş olması

### Tehditler

- ✓ Taşınmazın yer aldığı bölgede sanayi ve konut yapılaşmalarının iç içe yer alması yüksek trafik yükü olması ve dönüşüm sürecinin tamamlanamaması
- ✓ İnşaatın tamamlanmamış olması

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

**Emsal 1:** Taşınmazın yer aldığı bölgeye 1 km mesafede E:0,60 sanayi imarlı 1.800 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve aynı imar şartlarına sahip olan arsa 750.000 USD (1.600.725TL)bedelle pazarlanmaktadır. (417 USD/m<sup>2</sup>-890TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0532 434 94 64

**Emsal 2:** Taşınmazın güneyinde, aynı bölgede iç kısımda yer alan E:0,60 sanayi imarlı 6.430 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve aynı imar şartlarına sahip olan arsa 1.750.000 USD (3.735.025TL) bedelle pazarlanmaktadır. (272 USD/m<sup>2</sup>-580TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0262 744 19 41

**Emsal 3:** Taşınmazın yer aldığı bölgede yakın konumda E:0,60 sanayi imarlı 14.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan arsa 5.800.000 USD(12.378.940 TL) bedelle pazarlanmaktadır. (400 USD/m<sup>2</sup>-854 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0262 721 00 88

**Emsal 4:** Taşınmazın yer aldığı bölgede Marmara Geri Dönüşümcüler Toplu İşyeri Kooperatifi güneyinde E:0,60 h:9,50 sanayi imarlı 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 1.750.000 USD(3.735.025TL) bedelle pazarlanmaktadır. (350 USD/m<sup>2</sup>-747TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0532 293 39 48 – 0262 644 91 91

**Emsal 5:**

Şekerpınar bölgesinde konumlu 1.500 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş olan üç katlı 2.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yükseklik 12m olan depo 1.300.000 USD (2.774.590 TL/m<sup>2</sup>)bedelle satılıktır. (650 USD/m<sup>2</sup>-1.387TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0262 658 84 94

**Emsal 6:**

Şekerpınar bölgesinde konumlu 20.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş olan yaklaşık 13.300 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yükseklik 12 m olan fabrika/depo 14.000.000 USD (29.880.200 TL)bedelle satılıktır. (1.052 USD/m<sup>2</sup>- 2.246 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0533 733 69 86

**Emsal 7:**

Şekerpınar bölgesinde konumlu 7.500 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş olan iki katlı 6.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yükseklik birinci kat 9 m ikinci kat 12 m olan depo 6.500.000 USD (13.872.950TL)bedelle satılıktır. (1.053 USD/m<sup>2</sup>-2.247 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0262 744 19 41

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet bedeli yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında gayrimenkullerin TEM otoyoluna yakınlığı ve yoldan görünür olmasına bağlı olarak m<sup>2</sup> birim değerlerinin arttığı görülmüştür.

Taşınmaz emsallere göre TEM Otoyolu'na daha yakın mesafede yer almaktadır. TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle taşınmazın tabela ve reklam avantajı bulunmaktadır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında depo olarak kullanılan taşınmazların m<sup>2</sup> satış fiyatları 1.500,-TL/m<sup>2</sup> ile 2.000,-TL/m<sup>2</sup>, arsaların ise 500TL/m<sup>2</sup>-800TL/m<sup>2</sup> arasında olduğu görülmüştür. Emsal taşınmazlar için istenilen bedeller Amerikan doları olup, döviz kurundaki değişimler nedeniyle gayrimenkullerin m<sup>2</sup> birim değerlerinde hızlı artışlar olduğu görülmüştür. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, TEM otoyolunun güneyinde birçok boş durumda sanayi alanı imarlı parseller ile çevrili olup mülkün yakın çevresinde önemli sanayi kuruluşlarına ait yapılar mevcuttur. Bölgede çok sayıda arsa arzı olması değer konusunda olumsuz etkendir.

### **Maliyet Bedeli Yöntemi:**

Parsel üzerinde yer alan inşaat yaklaşık %50 bitmişlik oranına sahiptir. Taşınmazın değerlemesinde ruhsatına göre 2C yapı sınıfı 2013 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı yaklaşık birim maliyeti alınmıştır.

**A-Arsa Değeri:** 20.118,20 m<sup>2</sup> X 675 TL/m<sup>2</sup> = 13.579.785 TL

**B-Yapı Değeri:** 26.025 m<sup>2</sup> X 370 TL/m<sup>2</sup>x (%50 bitmişlik oranı) = 4.814.625 TL

A+B= 18.394.410 TL edilmiştir.

**Reysaş GYO ' nun (15165/100591) hissesine düşen 2.773.123,11 TL olup 2.775.000 TL 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.***

Sonuç olarak;

**Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 ada 4 parsel üzerinde yer alan inşaatı tamamlanmamış depolama binasının REYSAŞ GYO ait (15165/100591) hissesine düşen değer için ;**

**2.775.000 TL\***  
**(İkımilyonyediyüzyetmişbeşbintürklirası)**  
**(1.300.192 \$– 943.974 €)\*\***  
**Takdir edilmiştir.**

\*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

\*\*31.12.2013 tarihi itibarıyla 1 \$= 2,1343 – 1€ = 2,9397 TL olarak alınmıştır.

## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

---





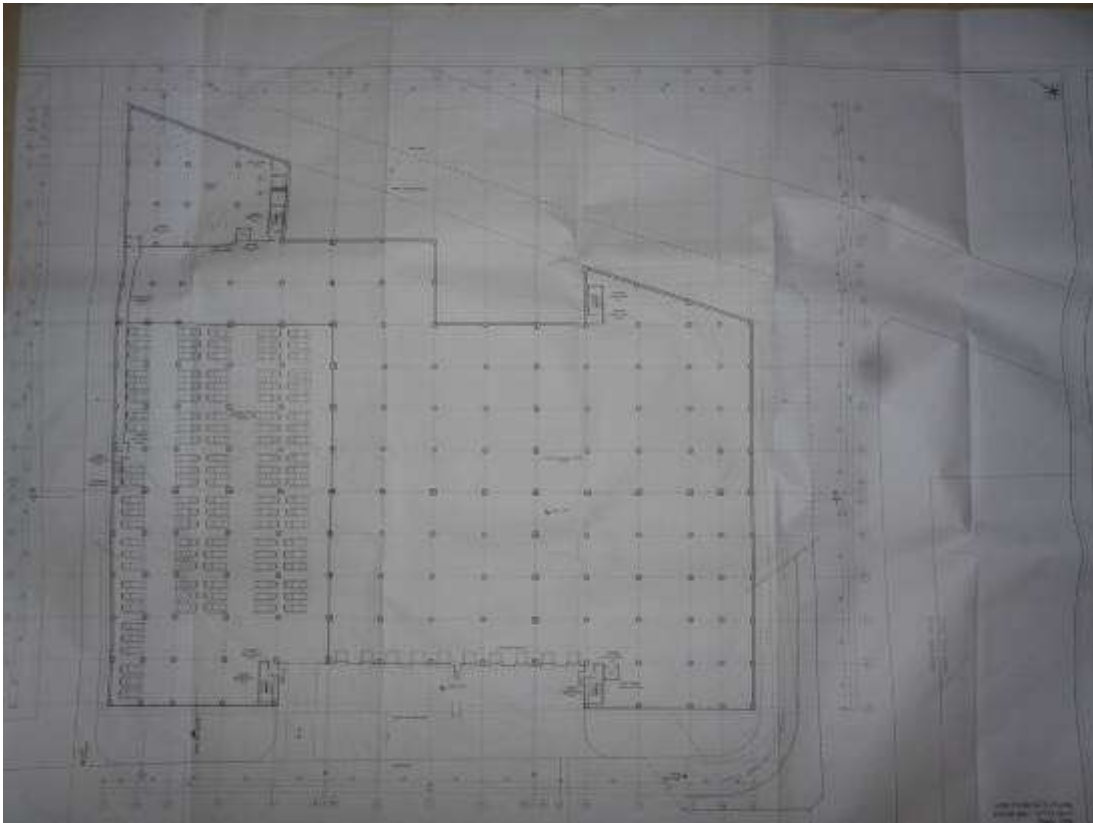
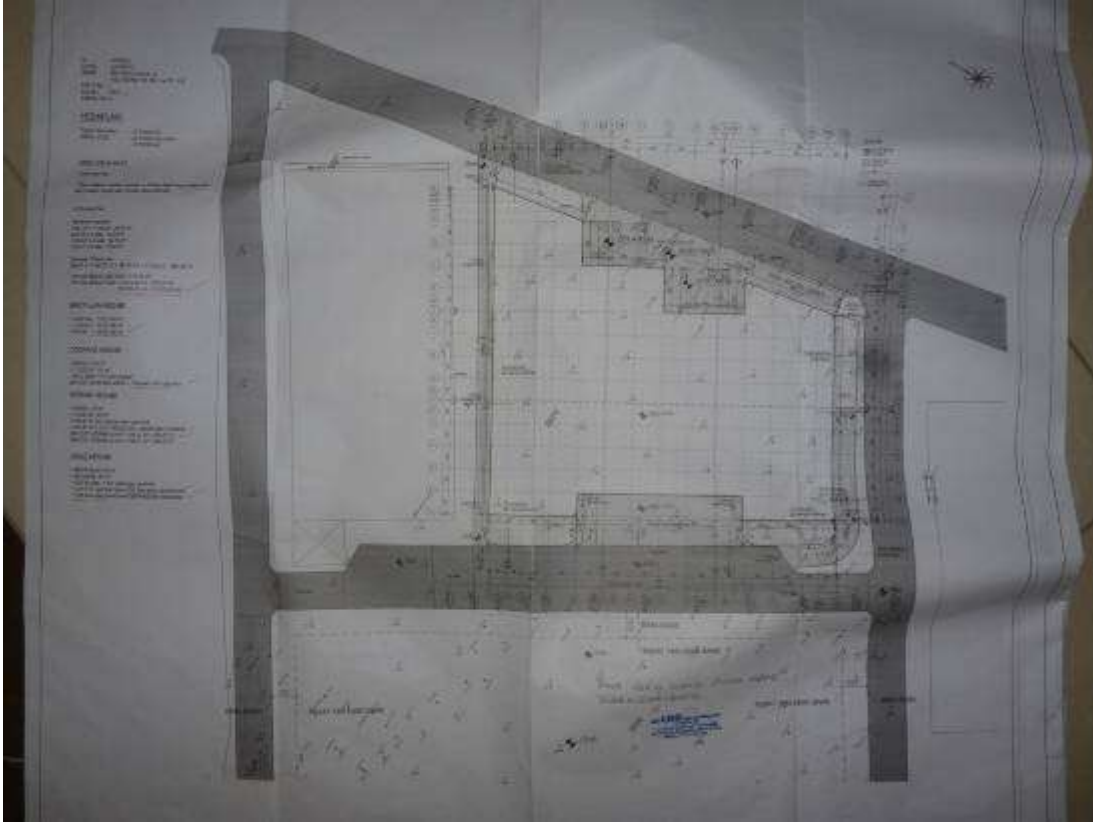


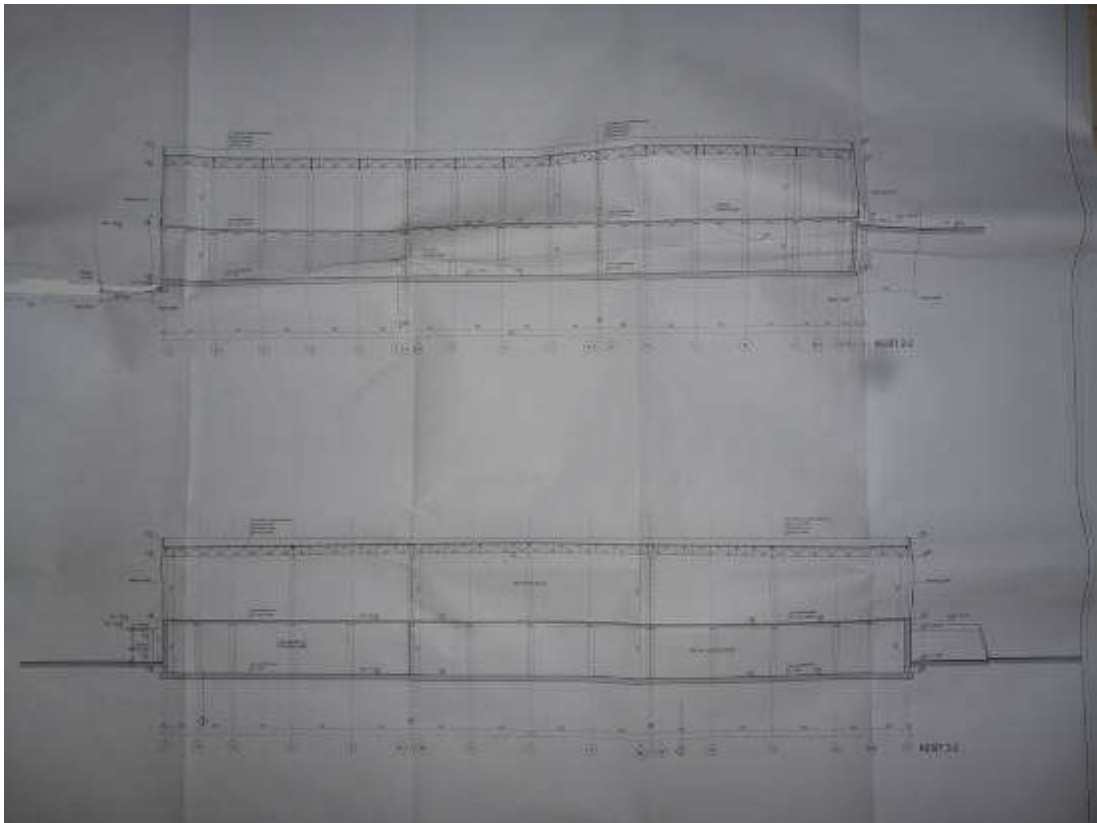
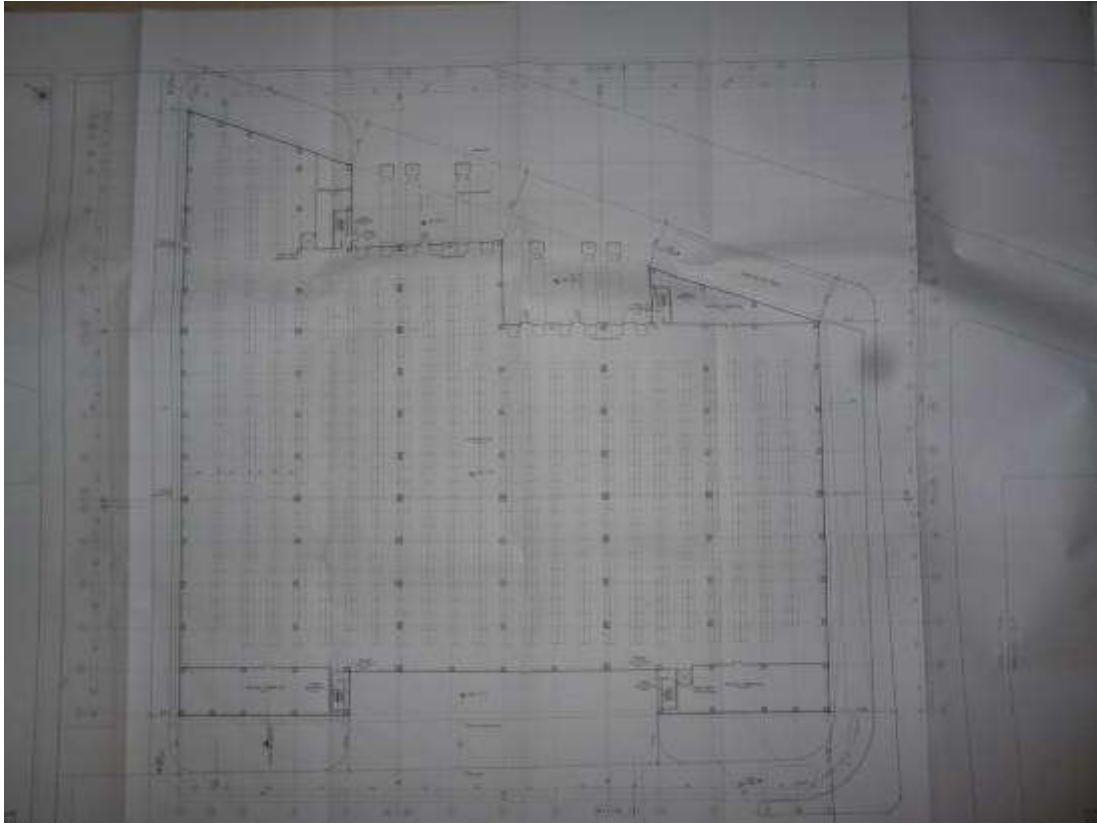
**YAPI RUHSATI**

2198

<b>1. Sahibinin</b> Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...		<b>Yapı Mütahhedinin</b> Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...		<b>Santiye Şefinin</b> Adı Soyadı: ... T.C. Kimlik No: ... İmza: ...	
<b>2. İnşaatın Adı</b> ...		<b>3. İnşaatın Adres</b> ...		<b>4. İnşaatın Alanı</b> ...	
<b>5. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>6. İnşaatın Başlangıç Tarihi</b> ...		<b>7. İnşaatın Bitiş Tarihi</b> ...	
<b>8. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>9. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>10. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>11. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>12. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>13. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>14. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>15. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>16. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>17. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>18. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>19. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>20. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>21. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>22. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>23. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>24. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>25. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>26. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>27. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>28. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>29. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>30. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>31. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>32. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>33. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>34. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>35. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>36. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>37. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>38. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>39. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>40. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>41. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>42. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>43. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>44. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>45. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>46. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>47. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>48. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>49. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>50. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>51. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>52. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>53. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>54. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>55. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>56. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>57. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>58. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>59. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>60. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>61. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>62. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>63. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>64. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>65. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>66. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>67. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>68. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>69. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>70. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>69. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>70. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>71. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>70. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>71. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>72. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>71. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>72. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>73. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>72. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>73. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>74. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>73. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>74. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>75. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>74. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>75. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>76. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>75. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>76. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>77. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>76. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>77. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>78. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>77. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>78. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>79. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>78. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>79. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>80. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>79. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>80. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>81. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>80. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>81. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>82. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>81. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>82. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>83. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>82. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>83. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>84. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>83. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>84. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>85. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>84. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>85. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>86. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>85. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>86. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>87. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>86. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>87. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>88. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>87. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>88. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>89. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>88. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>89. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>90. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>89. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>90. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>91. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>90. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>91. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>92. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>91. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>92. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>93. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>92. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>93. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>94. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>93. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>94. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>95. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>94. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>95. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>96. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>95. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>96. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>97. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>96. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>97. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>98. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>97. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>98. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>99. İnşaatın Durumu</b> ...	
<b>98. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>99. İnşaatın Durumu</b> ...		<b>100. İnşaatın Durumu</b> ...	







## BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR

---