



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

**ÇAYIROVA İLÇESİ, AKSE MAHALLESİ,**

**2086 ADA, 5 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 Değer)	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	14
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>16</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	16
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	17
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	18
TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>19</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	19
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>21</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>22</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	22
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	22
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
8.4. SWOT ANALİZİ	23
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>26</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>28</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>29</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>38</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-SPK072	
<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, 2086 ada, 5 parsel üzerindeki depo binası ve arsası	
<b>ADRES</b>	Akse Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, 552. Sokak Çayırova/Kocaeli	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mah, G22B19A1C-2D pafta, 2086 ada, 5 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>	31.240 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	33.089 m <sup>2</sup> (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 33.089 m <sup>2</sup> (Mevcut Durum Alanı)	Ek bina 12.835 m <sup>2</sup> Toplam Yapı Alanı: 45.924 m <sup>2</sup>
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Mevcut haliyle kullanımdır.	
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<b>REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK A.Ş.</b> (3351/15620 hisse)	<b>REYSAŞ GYO A.Ş.</b> (12269/15620 hisse)
	<b>14.785.000 TL</b> (ondörtmilyonyediyüzseksenbeşbintürklirası) (6.940.000 USD – 5.038.508 €) Takdir edilmiştir.	<b>54.115.000 TL</b> (ellidörtmilyonyüzonbeşbintürklirası) (25.401.333 USD – 18.441.589 €) Takdir edilmiştir.
<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

  
F. Esra PINARBAŞI  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400236

  
Ahmet PINARBAŞI  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 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 31.12.2013 tarihli, 2013-SPK072 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C-2D pafta, 2086 ada, 5 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin ve kira 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
RAPOR TARİHİ	-	-	-
RAPOR NUMARASI	-	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	-	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	-	-	-

### 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.

### **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 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.

#### **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 VERİLER <sup>2</sup>

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.

<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-28.01.2013, SAYI:13425

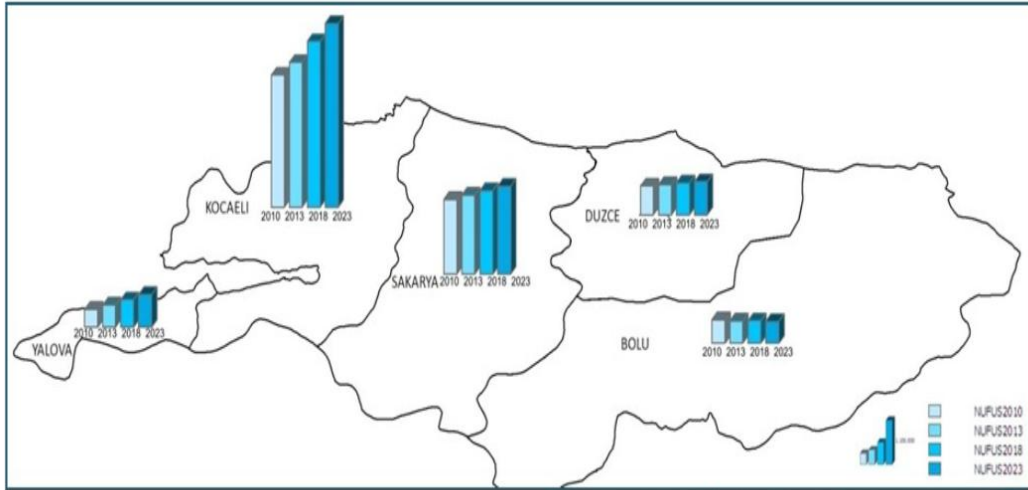
Doğu Marmara Kalkınma Ajansının Marmara 2010-2013 yılı Bölge Planı'na göre, Nüfus Projeksiyon çalışmasında doğurganlık ve ölüm oranları geçmiş yıllar verileri baz alınarak ve uzman görüşüne başvurularak tespit edilmiştir. Körfez Geçişi Projesi ile ülke içi göçün beklenenin üzerinde artması yapılan projeksiyonu 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
<b>2010 yılı nüfusu</b>	72.561.312	3.193.210	1.522.408	861.570	335.156	271.545	202.531
<b>2013 Yılı Tahmini</b>	75.348.076	3.451.767	1.669.004	908.937	349.642	266.035	256.136
<b>2018 Yılı Tahmini</b>	78.632.151	3.817.887	1.908.939	962.535	369.165	259.305	315.925
<b>2023 Yılı Tahmini</b>	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

#### 4.1.2. EKONOMİK VERİLER

Üretim yönünden GSYH 2013 yılının ikinci döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 1998 fiyatlarıyla %4,4 cari fiyatlarla ise %10,2 oranında artmıştır. Bu oranlara göre GSYH, 1998 fiyatlarıyla 30 144 996 bin TL, cari fiyatlarla ise 385 112 808 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 1998 fiyatlarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre imalat sanayi, toptan ve perakende ticaret, ulaştırma, depolama ve haberleşme ve inşaat sektörlerinde sırasıyla %3,4, %5,0, %3,3 ve %7,6 oranındaki artışlar, 1998 fiyatlarıyla GSYH büyüme oranını pozitif yönde etkilemiştir.

Kocaeli ili; en yüksek bilanço rakamına ve istihdam ve işletme sayılarında daha düşük oranlara sahiptir. Bu durum, Kocaeli ilinde faaliyet gösteren sanayi sektörlerinde genel olarak katma değerin yüksek olması ile açıklanabilir. Bu bölgede Ankara-İstanbul, İstanbul-Bursa bağlantılarının ve Körfez kıyısının sanayileşme koridorları niteliği taşıdığından bahsedilebilir.

2010-2013 Doğu Marmara Kalkınma Planı Raporuna göre, TR42 Düzey 2 Bölgesi, sanayi sektöründeki gelişmişliği, yarattığı istihdam ve sektörlerdeki firma sayı ve büyüklükleriyle Türkiye'nin öncü sanayi merkezleri olan İstanbul ve Bursa arasında bir sanayi odağı olarak yer almaktadır. DPT Müsteşarlığı tarafından 2003 senesinde yapılan "İmalat Sektörü Gelişmişlik Sıralaması" çalışmasında, Kocaeli 3., Yalova 10., Bolu 23., Sakarya 22. ve Düzce 35. sırada yer almaktadır. Bölgede sanayi sektöründe, TÜİK 2006 yılı verilerine göre 11.892 işletme faaliyet göstermekte ve sanayi sektöründe toplam 187.306 istihdam sağlanmaktadır. Bölge ihracatının %93'ü sanayi sektörlerinden gerçekleşmektedir.



Kaynak, Veri Yılı; T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, 2008,

## 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.

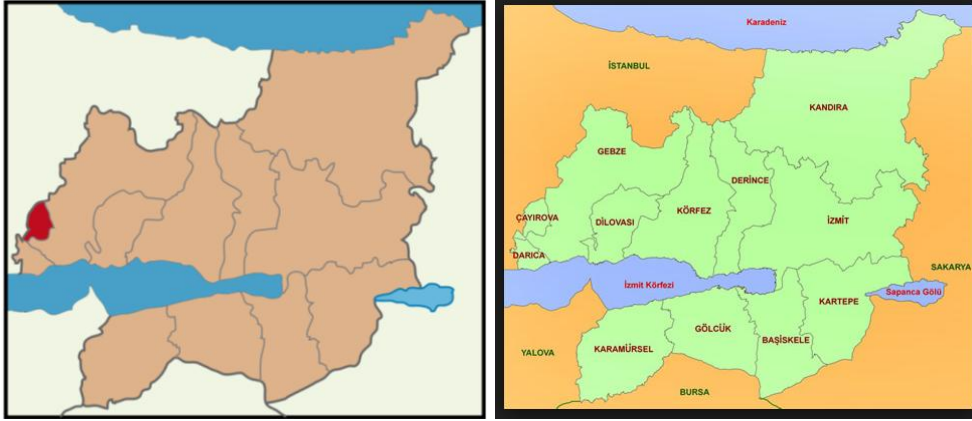


Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişmemiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarete geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Fakat son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

Kocaeli, ulaşım açısından, Asya'yı Avrupa'ya bağlayan karayolları (D100 ve TEM) ve demiryolları ile transit geçişin önemli kavşak noktasıdır. İki büyük limanı (Derince ve Yarımcı) 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. ÇAYIROVA İLÇESİ

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, Kığılı Tesisleri, Doğa Madencilik, Akbank Bankacılık Üssü ve Yapı Kredi Bankacılık Üssü bulunmaktadır.

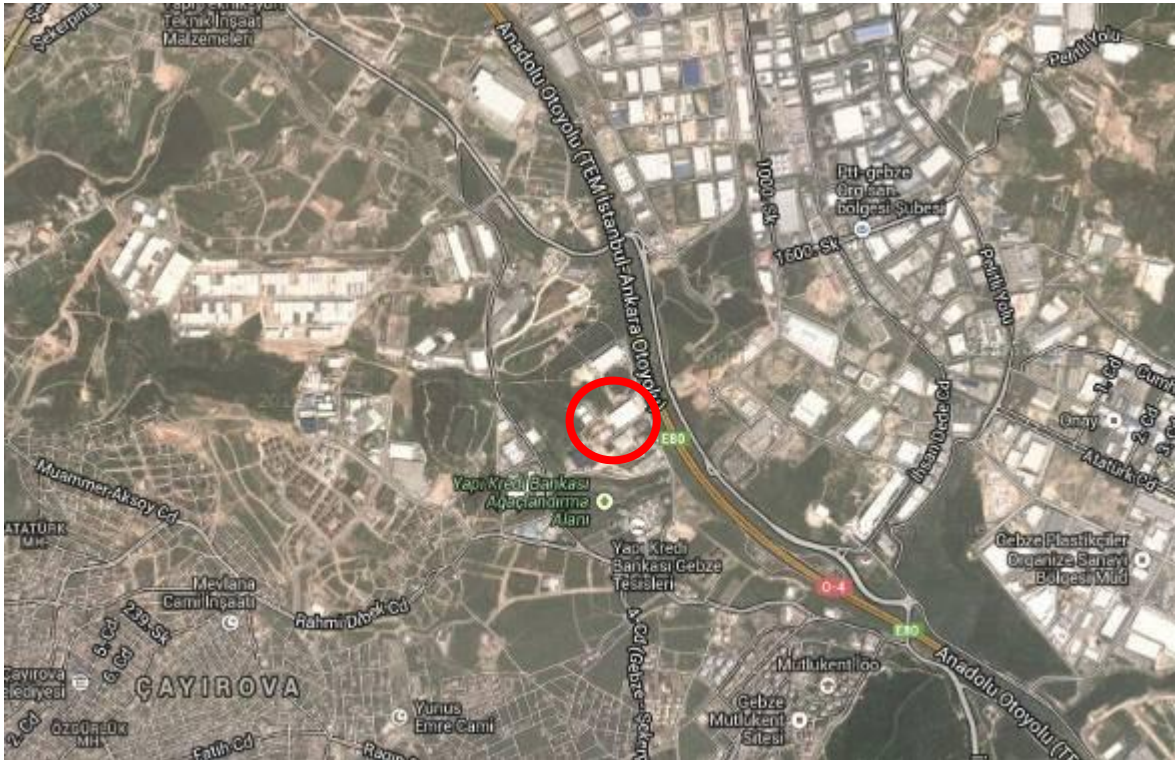


## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 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.

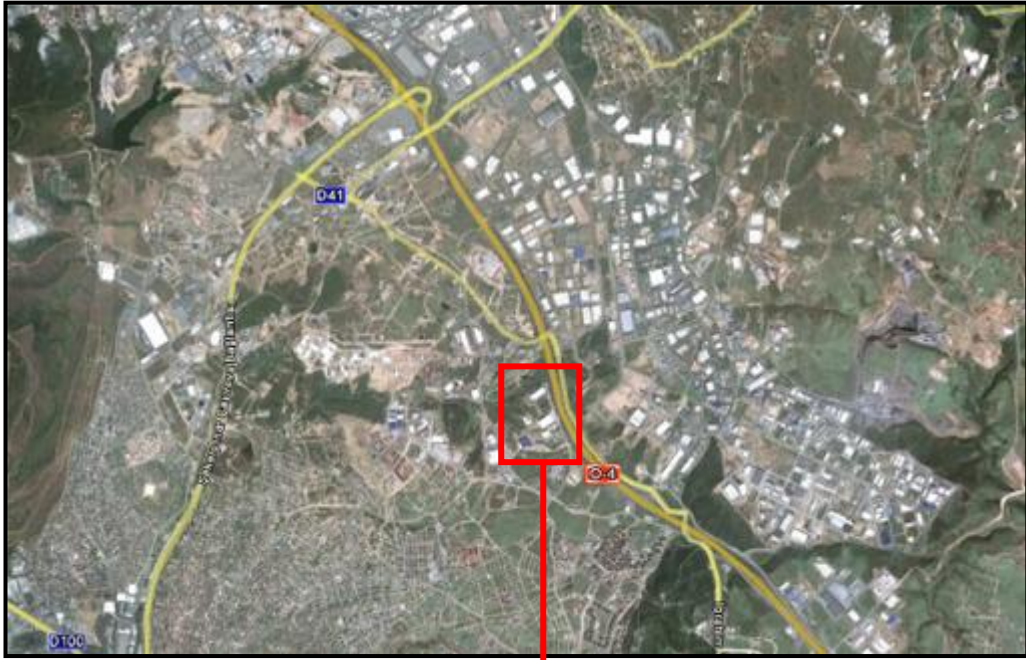
Çayırova Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 2086 ada, 5 numaralı parsel, Yapı Kredi Bilgi İşlem Merkezine oldukça yakındır. Konu mülke ulaşım hem TEM otoyolu hem de E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Çayırova yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile İstanbul merkezine 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; 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. Şekerpınar gişelerinden çıkılarak GOSB yoluna girilir. Bu yolda Çayırova tabelasından sağa dönülür. Fevzi Çakmak Caddesi bir süre takip edilir ve sağda yer alan Namet Fabrikası görüldükten sonra benzin istasyonu yanından sola 553. sokağa dönülür. Konu parsel bu yol üzerinde yaklaşık 500 m mesafe sonra sol kolda 552. Sokağa dönülür. Konu taşınmaz 100m ileride sol tarafta yer almaktadır.



### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	KOCAELİ
	İLÇESİ	ÇAYIROVA
	MAHALLESİ	AKSE
	MEVKİİ	-
	PAFTA	G22B19A1C-2D
	ADA	2086
	PARSEL	5
	NİTELİĞİ	ZEMİN KAT DEPO VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	31.240 m <sup>2</sup>
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (12269/15620) REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş. (3351/15620)
	CİLT	425
	SAHİFE	42298

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Çayırova Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 30.12.2013 tarih saat 13.50 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda ayrıntıları yazılı takyidat bilgilerine ulaşılmıştır.

#### **Rehinler:**

-Akbank T.A.Ş lehine, yıllık %34 değişken faiz ile 1. dereceden FBK müddetli 10.000.000,00 TL bedelli ipotek. (11.06.2012 tarih 3891 yevmiye)

-Akbank T.A.Ş lehine, yıllık %34 değişken faiz ile 2. dereceden FBK müddetli 25.000.000,00 TL bedelli ipotek. (06.09.2012 tarih 6071 yevmiye)

(\***Not:** İpotekler REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesine aittir.

## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 2086 ada 5 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” alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

-Emsal 0,60

-Hmax 15,50

\*Not: Değerleme konusu 2086 ada 5 numaralı parselin 3 ve 4 numaralı parsellerin tevhide ile oluşturduğu Çayırova Belediyesi Harita Biriminden şifahen öğrenilmiştir.



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

#### Mimari Proje:

- 12.12.2013 (Ek Bina tadilat için) – bila tarihli (Mevcut Bina için)

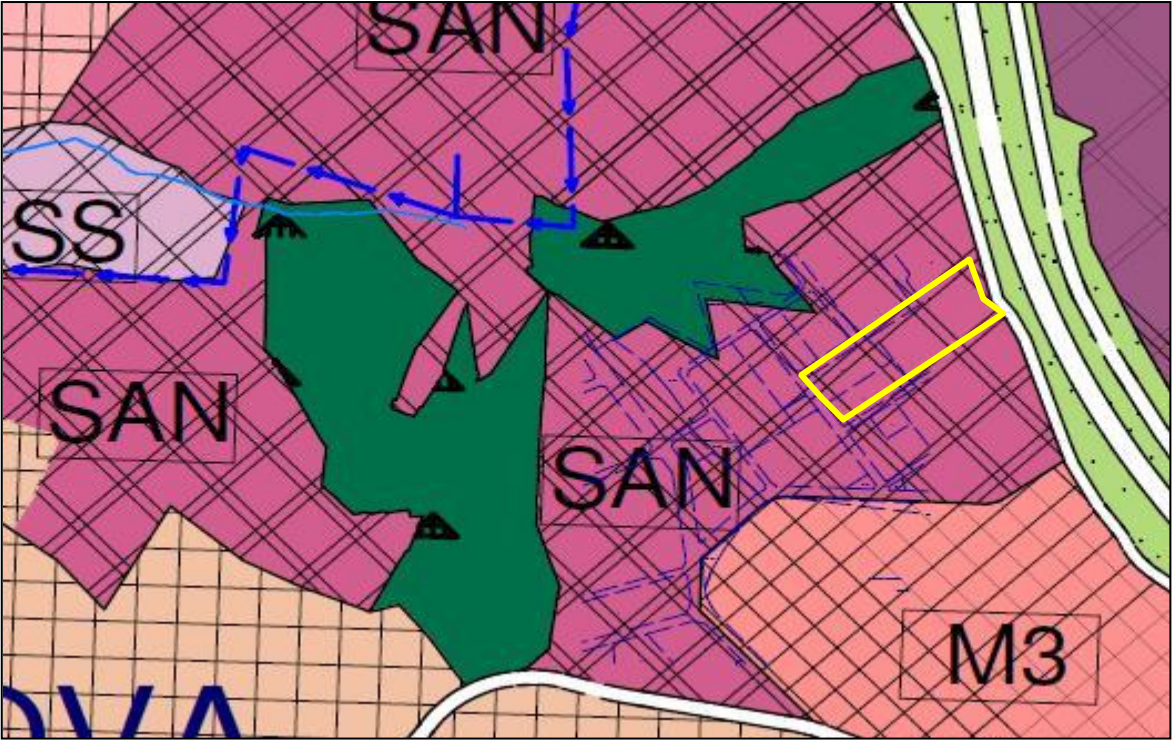
#### Yapı Ruhsatları Kronolojisi

- 01.03.2007 tarih 22 sayılı yeni yapı ruhsatı (33.089 m<sup>2</sup> için alınmıştır.)
- 15.08.2012 tarih 382 sayılı (12.835 m<sup>2</sup> yeni yapılacak ek depo için)
- 24.12.2013 tarih 718 sayılı (12.835 m<sup>2</sup> yeni yapılacak ek depo için tadilat ruhsatı)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 30.03.2007 tarih 08 sayılı (33.089 m<sup>2</sup> için alınmıştır.)



İmar Paftası Örneği (1/5.000)



İmar Paftası Örneği (1/25.000)

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

---

Değerleme konusu taşınmaz, 2086 ada 5 parsel üzerinde yer alan 2 bodrum ve zemin kattan oluşan toplam 3 katlı yapıdır. Parsel üzerinde mevcut 33.089 m<sup>2</sup> ve ek olarak inşa edilmiş 12.835 m<sup>2</sup> alanlı yapı ile birlikte toplam 45.924 m<sup>2</sup> alanlı yapı mevcuttur.

Yapının ilgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre 2. bodrum katında otopark ve sığınak alanı, 1. bodrum katında su deposu ve otopark alanı, zemin katında depo alanı yer almaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre toplam kapalı alan 33.089 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir.

Mevcutta değerlendirme günü yapıda yapılan incelemelerde tüm katların depo amaçlı kullanıldığı görülmüş olup her kata nakliye araçlarıyla erişim mümkündür. Katların her birinde seksiyonel kapılar bulunmaktadır. Her katta prefabrik tarzda ofis amaçlı kullanılan bölümler yer almaktadır. Yapıda herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır.

Yapıda katların yüksekliği bodrum katlarda 8 metre, zemin katta 12 metre olarak ölçülmüştür. Yapının dış cephesi 2. ve 1. bodrum katlarda sıvalı, zemin katta sandviç panel kaplamadır. Yapının içinde katlar arası erişimi sağlayan 2 adet demir doğrama merdiven yer almaktadır. Ayrıca binaya ait 110 kW'lık jeneratör sistemi mevcuttur.

Yerinde yapılan tespitlerde yapının projesine uygun olarak inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu 2086 ada 5 parsel numaralı taşınmaz; 28.10.2013 tarih ve 7269 yevmiye numarası ile Akse Mahallesi 2086 adada yer alan 3 ve 4 numaralı parsellerin tevhid işleminden REYSAŞ GYO A.Ş lehine tescil edilmiştir.

Taşınmaza ait imar arşivinde bulunan dosya içeriğinde mevcut binaya ek olarak yeni depo için mimari proje ve ruhsat bilgilerine ulaşılmıştır. İncelenen mimari projesine göre 2. bodrum katında otopark ve sığınak alanı, 1. bodrum katında ve zemin katında depo alanı yer almaktadır. Yapı ruhsatına göre ek olarak inşa edilen yapının toplam kapalı alan 12.835 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir. Söz konusu ek yapı için yapı kullanma izin belgesine dosyada rastlanmamıştır.

Mevcutta değerlendirme günü yapıda yapılan incelemelerde tüm katların depo amaçlı kullanıldığı görülmüş olup her kata nakliye araçlarıyla erişim mümkündür. Katların her birinde seksiyonel kapılar bulunmaktadır. Her katta prefabrik tarzda ofis amaçlı kullanılan bölümler yer almaktadır. Yapıda herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır.

## 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,
- Parsel üzerinde yapının yapı kullanma izin belgesine sahip 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.

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması ve çevredeki yolların bakımsız olması,
- Bölgedeki çok sayıda OSB ve sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- Parsel üzerinde yer alan yapıya ek olarak zemin kata bitişik olarak sundurma alanının yapılmış olması,
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması,
- Bölgede ticaret, sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe yer alması ve dönüşüm sürecinin tamamlanmamış 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 2086 ada 5 numaralı parsel için en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı kullanımıdır.

## 8.4. SWOT ANALİZİ

### Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Parsele ulaşım rahat sağlanmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu parsel, büyüklüğü nedeniyle prestijli ve nitelikli proje geliştirmek için uygundur.
- ✓ Bölgede önemli sanayi kuruluşlarının yer alması
- ✓ Organize Sanayi Bölgelerine yakın konumda yer almasından dolayı, lojistik açıdan avantajlı olması

### 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
- ✓ Taşınmaz parseli üzerinde nitelikte proje geliştirilmiş olması

### Tehditler

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



## 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 bedelle pazarlanmaktadır. (417 USD/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 bedelle pazarlanmaktadır. (272USD/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 bedelle pazarlanmaktadır. (400 USD/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 bedelle pazarlanmaktadır. (350 USD/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 bedelle satılıktır. (650 USD/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 bedelle satılıktır. (1.052 USD/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 bedelle satılıktır.

(1.053 USD/m<sup>2</sup>)

TEL: 0262 744 19 41

**Emsal 8:**

Taşınmaza yakın konumda Şekerpınar bölgesinde yer alan Lojistik ve depo kullanımına uygun hmax: 13 mt, 9.700 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan komple depo 50.000 USD/Ay bedelle kiralıktır.

(5,15 USD/m<sup>2</sup>)

TEL:0546 948 85 76

**Emsal 9:**

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu hmax: 6 mt, 5.000 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan depo 27.500 TL/Ay bedelle kiralıktır. (5,5 USD/m<sup>2</sup>)

TEL: 0262 721 03 34

**Emsal 10:**

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu hmax: 12 mt, 150 m<sup>2</sup> açık alan ve 1.650 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan depo 19.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (11,52 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0262 751 18 36

**Emsal 11:**

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 1.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde h: 11 mt 150 m<sup>2</sup> açık alan ve 850 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan depo 11.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.(11,11 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0546 948 85 76

## 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.

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 etken olarak görülmektedir.

Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m<sup>2</sup> esas alınmıştır.

### Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın m<sup>2</sup> değerinin **1.500 TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$45.924 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ TL/m}^2 = 68.886.000 \text{ TL} \sim \mathbf{68.900.000 \text{ TL}}$$

### Maliyet Bedeli Yöntemi:

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın arsa yüz ölçümü m<sup>2</sup> değerinin **675 TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatı belgesinde de yazılı olan 3A yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir. Ayrıca 0-4 yıllık taşınmazlar için yıpranma payı değerlemede dikkate alınmıştır.

<b>Arsa Değeri:</b> $31.240 \text{ m}^2 \times 675 \text{ TL/m}^2 = 21.087.000 \text{ TL}$
<b>Yapı Değeri:</b> $45.924 \text{ m}^2 \times 490 \text{ TL/m}^2 \times 0,96 \text{ (Yıpranma payı)} = 21.602.650 \text{ TL}$
Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
$(\text{Arsa Değeri} + \text{Yapı Değeri}) \times \%40 \text{ yatırımcı karı} = \text{Piyasa Değeri}$
$(21.087.000 \text{ TL} + 21.602.650 \text{ TL}) \times 1.40 = 59.765.510 \text{ TL} \sim \mathbf{60.000.000 \text{ TL}}$

### Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği ve oluşan **8.900.000 TL** bedel farkın varsayılan yatırımcı karı, çevre emsallerin deklare edilebilir satış fiyatları gibi etkenlerden kaynaklanabileceği düşünülmüştür. Değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan depo binalarının arsa dahil birim m<sup>2</sup> satış değerinin **1.500 TL/m<sup>2</sup>** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

## 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, 2086 ada 5 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;**

<b>REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK A.Ş. (3351/15620 hisse)</b>	<b>REYSAŞ GYO A.Ş. (12269/15620 hisse)</b>
<b>14.785.000 TL (ondörtmilyonyediyüzseksenbeşbintürklirası) (6.940.000 USD – 5.038.508 €) Takdir edilmiştir.</b>	<b>54.115.000 TL (ellidörtmilyonyüzonbeşbintürklirası) (25.401.333 USD – 18.441.589 €) Takdir edilmiştir.</b>

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 31.12.2013 tarihi itibarıyla 1 \$= 2,1304 – 1€= 2,9344 TL olarak alınmıştır

## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

---

















**YAPILAR RÜHSATI**

15.08.2012 382

15.08.2012 16.08.2012 16.08.2013 15.08.2013

**Yapı Bilgileri**

Yapı Adı: ...  
Yapı Türü: ...  
Yapı Alanı: ...  
Yapı Yüksekliği: ...

**Yapı Mülkiyet Bilgileri**

Mülkiyet Türü: ...  
Mülkiyet Sahibi: ...  
Mülkiyet No: ...

**Santya Bilgileri**

Santya No: ...  
Santya Alanı: ...

**Form Değerlendirme Kriterleri İlgili Özellikler**

Yapıya İlgili Özellikler

**Yapının Teknik Özellikleri**

Yapının Teknik Özellikleri

**Yapı Projeleri**

Proje No	Proje Adı	Proje Alanı (m <sup>2</sup> )	Proje Yüksekliği (m)	Proje Adres	Yapı No
...	MEHTAP YE MAZEL	...	...	...	...
...	METİN ÇİFTLİOĞLU	...	...	...	...
...	UĞUR KARU	...	...	...	...
...	SORHA ERBAK	...	...	...	...
...	HOSEM BAY	...	...	...	...

YAPI RUHSATI		118934064	
<p><b>3. Kısıtlama niteliği:</b></p> <input type="checkbox"/> 1. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 10. Pasiflikler <input type="checkbox"/> 2. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 11. Dış duvarlar <input type="checkbox"/> 3. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 12. Kuvvetli deprem <input type="checkbox"/> 4. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 13. Pasiflikler <input type="checkbox"/> 5. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 14. Mevcut yapılar <input type="checkbox"/> 6. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 15. Zemin deprem <input type="checkbox"/> 7. Çatılar <input type="checkbox"/> 16. Zemin deprem <input type="checkbox"/> 8. Tavanlar <input type="checkbox"/> 17. Mevcut yapılar <input type="checkbox"/> 9. Çatılar <input type="checkbox"/> 18. Zemin deprem		<p>24.12.2013 718</p> <p>17.12.2013 19.12.2013 20.12.2013</p> <p>11. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>12. Yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>13. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>14. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>15. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>16. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>17. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>18. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>19. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>20. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>21. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>22. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>23. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>24. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>25. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>26. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>27. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>28. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>29. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>30. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>31. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>32. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>33. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>34. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>35. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>36. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>37. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>38. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>39. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>40. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>41. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>42. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>43. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>44. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>45. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>46. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>47. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>48. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>49. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>50. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>51. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>52. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>53. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>54. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>55. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>56. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>57. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>58. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>59. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>60. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>61. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>62. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>63. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>64. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>65. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>66. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>67. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>68. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>69. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>70. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>71. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>72. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>73. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>74. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>75. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>76. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>77. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>78. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>79. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>80. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>81. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>82. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>83. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>84. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>85. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>86. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>87. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>88. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>89. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>90. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>91. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>92. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>93. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>94. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>95. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>96. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>97. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>98. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>99. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p> <p>100. Pasiflikler yapı izin tarihi: 20.12.2013</p>	
<p><b>Yapı Sahibinin</b></p> <p>Adı: ZULAYER İSMAİL, ANA YAPY TURİZM ORGANİZASYON SAN VE TİC LTD ŞTİ. SOĞUKSÖZÜK</p> <p>Adres: ...</p>		<p><b>Şantiye Şefinin</b></p> <p>Adı: ...</p> <p>Adres: ...</p>	
<p><b>Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler</b></p> <p>1. Kurumun adı: ...</p> <p>2. Kurumun adresi: ...</p> <p>3. Kurumun temsilcisi: ...</p>		<p><b>Yapı ile İlgili Özellikler</b></p> <p>1. Yapının adı: ...</p> <p>2. Yapının adresi: ...</p> <p>3. Yapının temsilcisi: ...</p>	
<p><b>3. Teknik Özellikler</b></p> <p>1. Yapının adı: ...</p> <p>2. Yapının adresi: ...</p> <p>3. Yapının temsilcisi: ...</p>		<p><b>3. Teknik Özellikler</b></p> <p>1. Yapının adı: ...</p> <p>2. Yapının adresi: ...</p> <p>3. Yapının temsilcisi: ...</p>	
<p><b>3. Projeler</b></p> <p>1. Proje adı: ...</p> <p>2. Proje adresi: ...</p> <p>3. Proje temsilcisi: ...</p>		<p><b>3. Projeler</b></p> <p>1. Proje adı: ...</p> <p>2. Proje adresi: ...</p> <p>3. Proje temsilcisi: ...</p>	

