



REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

KOCAELİ / ÇAYIROVA

EYLÜL, 2012

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
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
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	20
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	20
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	21
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	22
TAKYİDAT BİLGİLERİ	22
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	23
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	23
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	25
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	26
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	26
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	26
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
BÖLÜM 9. EMSALLER	28
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
BÖLÜM 11. SONUÇ	31
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	32
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	42

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	08.08.2012 / 2012-SPK005	
SAHA TESPİT TARİHİ	13.08.2012	
RAPOR TARİHİ	28.09.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C pafta, 2085 ada, 3 parsel üzerindeki depo binası ve arsası	
ADRES	Akse Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, 553. Sokak Çayırova/Kocaeli	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş." adına kayıtlı Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mah, G22B19A1C pafta, 2085 ada, 3 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	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, kısmen de park alanında kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	14.357,45 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	26.124 m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 27.224 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	50.000.000 TL (Ellimilyontürklirası) (27.881.559 USD – 21.555.441 €) Takdir edilmiştir.	
Değerleme Uzmanları	Samet DURMAZ	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	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.

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Samet DURMAZ Harita Mühendisi	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 TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK A.Ş.'NİN 08.08.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.09.2012 tarihli, 2012-SPK005 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C pafta, 2085 ada, 3 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 28.09.2012 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. Raporun hazırlanması ve saha çalışmaları esnasında Harita Mühendisi Samet DURMAZ destek vermiştir.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 10.08.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.09.2012 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 TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK A.Ş.'NİN 08.08.2012 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 ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.1.1. 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 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 ²

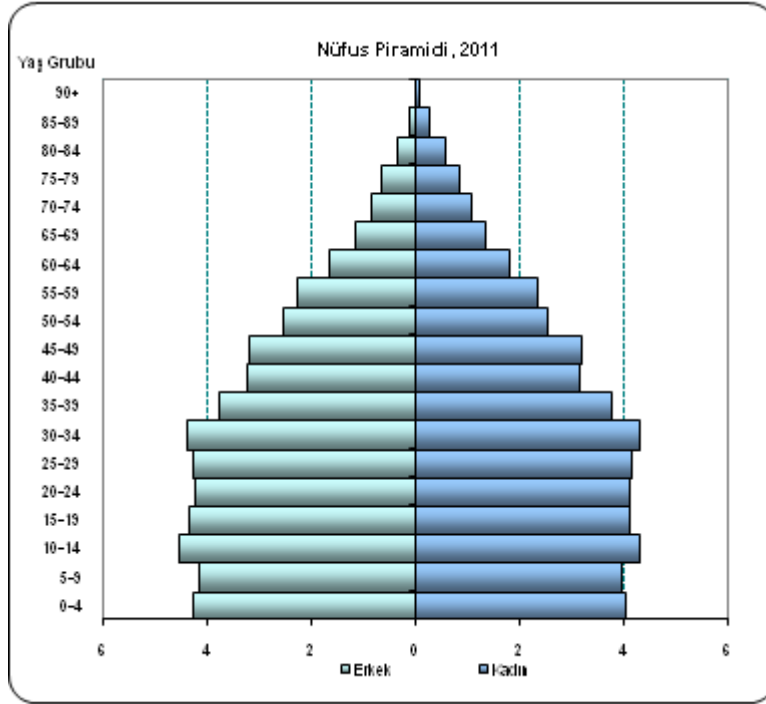
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, 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 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Ülke nüfusunun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

Toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 35 ile Ardahan'dır.

Nüfusun % 18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür. Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortalama yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir.

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



Nüfusun % 67,4'ü 15 ile 64 yaşları arasındadır.

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

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.471 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.471 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

4.1.5. EKONOMİK VERİLER

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

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

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisinde hızlı büyüme performansı 2011 yılının ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. Ekonomi ilk çeyrekte yüzde 11 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyümenin tüm alt sektörlerde gerçekleştiği görülmektedir. İlk çeyrek dönemde sanayi yüzde 12.3, ticaret yüzde 17.2, mali hizmetler kesimi yüzde 9.1 büyümüştür. Ekonomide ortaya çıkan cari riske karşı alınan önlemlere rağmen büyüme dinamiklerinin halen kuvvetli olduğu görülmektedir.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler

DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARI AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q1	9.56	22.1	44.4	13.7	1.52	6.50
2010 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.001
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.7	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.2	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43 ⁽³⁾	77.1 ⁽²⁾	20.3 ⁽³⁾		1.78	5.75

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) MB Politika faizi olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2) OCAK, (3) ŞUBAT

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. KOCAELİ İLİ

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

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

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



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

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

4.2.2. 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 itibariyle 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, Kişılı Tesisleri, Doğa Madencilik, Akbank Bankacılık Üssü ve Yapı Kredi Bankacılık Üssü

4.2.3. LOJİSTİK SEKTÖRÜ

Lojistik Piyasası Araştırma Raporu'na göre İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler, Avrupa Yakası'nda, Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kiraç; Anadolu Yakası'nda ise, Tuzla ve Gebze olarak sıralanıyor. Kâğıthane bölgesinin ise yakın bir gelecekte önemli lojistik alt pazarlardan biri haline gelmesi bekleniyor.



Lojistik Piyasası Araştırma Raporu'na göre, lojistik piyasası 2009 yılında yaşanan ekonomik daralmadan en çok etkilenen sektörlerden biri oldu. 2010 yılındaki ekonomik toparlanmayla beraber, kiracı talebinde bir canlanma görüldü. Ancak bu canlanma, 2010 yılının ilk yarısında kira oranları ve işlem hacmi üzerinde çok etkili oldu. 2010 yılının özellikle ikinci yarısında yüksek bir kiralama işlem hacmi gözlemlendi. Bu dönemde İstanbul'da gerçekleşen kiralama işlemlerinin yüzde 65'i Anadolu Yakası'nda, yüzde 35'i ise Avrupa Yakası'nda gerçekleşti. 2011 yılı itibariyle ekonomideki genel toparlanma lojistik sektörünü de olumlu yönde etkiledi. Ulaşım altyapısını geliştirme amacıyla ayrıntılı ve titiz bir çalışma yürüten Türkiye Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı, Türkiye lojistik piyasasının 2011-2014 yılları arasında bir büyüme gerçekleştireceğini, 2015 yılı için Türkiye lojistik piyasasının pazar büyüklüğünün ise 120 milyar dolar olacağını öngörüyor.

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 bölgesinin olduğu hesaplanıyor. 2007 yılından bugüne, Pendik' yüzde 50 oranında hızlı bir kira artışı gerçekleştirirken, diğer bölgelerde önemli bir artış gözlenmiyor. İstanbul genelinde 2007 yılında yüzde 23 olan boşluk oranı, 2011 yılının ilk yarısı itibariyle yüzde 20 oranında artarak yüzde 28,5 oluyor. Buna bağlı olarak, 2007 yılında ortalama metrekare başına aylık kira 5,5 dolar iken, 2011 yılında bu değer 6 dolar olarak hesaplanıyor.



Ekonomik canlanmaya rağmen yeni kiralama yıl genelinde zayıf kaldı, yeni kiralamalarda perakende sektörünün artan talebi oluştu, kiralar yıl boyunca değişmeden aynı kaldı. 2012 yılında ekonomideki yavaşlama beklentisine rağmen orta vadeli büyüme planları çerçevesinde lojistik alan kiralama talebinde sınırlı artış beklenmekte, yabancı lojistik firmalarının ilgisinde artış olacak, kira seviyeleri aynı kalacak. Yeni lojistik alan arzı, 2011 yılında sınırlı kaldı, talebin yetersiz kalması ve yüksek arazi fiyatlarından kaynaklanan maliyetler ve düşük kiralar yeni arzları sınırlıyor. 2012 yılında yeni nesil orta ölçekli kaliteli perakende sektörü odaklı lojistik alan arzı beklentisi, yüksek arsa fiyatları yatırımları sınırlamaya devam edecek.

İstanbul, Türkiye’de ticaretin merkezi olması, en iyi altyapı ve ulaşım bağlantılarına sahip olması sebebiyle, Türkiye’nin en büyük lojistik pazarı oldu. Lojistik piyasasında kullanıcı talebi, 2010 yılı başlangıcından itibaren ciddi bir düzelme yaşandı. 2011 yılında, yerli ve uluslararası üçüncü parti lojistik (3PL) firmalarının talebi özellikle güçlü oldu. Önümüzdeki dönemde üçüncü parti lojistik firmalarının taleplerinin artacağı ve kısa-orta vadeli dönemde kiralama talebinde güçlenme potansiyelinin olduğu düşünülüyor. Gebze, Hadımköy ve Tuzla, erişim kolaylığı, gelişen altyapıları ve geliştirilen kaliteli projeler ile İstanbul’un en fazla tercih edilen lojistik alt pazarları olarak öne çıkıyor. Perakende pazarındaki hızlı gelişimin, kısa ve orta vadeli dönemde, lojistik pazarını olumlu etkilemesi bekleniyor. Ancak, yüksek arsa fiyatları ve önemli lokasyonlardaki kısıtlı arsa imkânı, geliştirilmesi planlanan projelerin önündeki en büyük engeller olarak görülüyor. İstanbul ve çevresinde mevcut lojistik alan stokunun yaklaşık 2 milyon 500 bin metrekare olduğu ve Türkiye’deki toplam stokun yaklaşık yüzde 75’ini oluşturduğu tahmin ediliyor. Lojistik pazarında, gerçekleşen işlemlerin kısıtlı olması, kira pazardaki fiyat tahminlerini zorlaştırıyor.

2011 YILINDA GERÇEKLEŞEN DEPO KİRALAMA İŞLEMLERİ

ÇEYREK	KİRACI	MAL SAHİBİ	BÖLGE	CİNSİ	ALAN (M ²)
1.ÇEYREK	CEVA LOGISTIC	MARMARA METAL	GEBZE	DEPO	100.000
1.ÇEYREK	EKOL LOGISTIC	LOGIPARK C BLOK	ORHANLI	DEPO	21.669
1.ÇEYREK	SANOFİ AVENTİS	LOGIPARK B2 BLOK	ORHANLI	DEPO	10.834
1.ÇEYREK	ETİ	TEM MOBİLYA	SAMANDIRA	DEPO	6.385
1.ÇEYREK	A101	-	TUZLA	DEPO	8.000
1.ÇEYREK	HOŞCAN LOJİSTİK	ORTAM ORMAN VE TARIM MAK.I	GEBZE	DEPO	5.850
1.ÇEYREK	EKOL LOJİSTİK	KADİFE TEKSTİL	ŞEKERPINAR	DEPO	22.000
1.ÇEYREK	DİNÇER LOJİSTİK	ERLÜKS DERİ	ŞEKERPINAR	DEPO	25.000
2.ÇEYREK	MİGROS	MİGROS REYSAŞ GYO	ORHANLI	DEPO	8.000
2.ÇEYREK	ARENA BİLGİSAYAR A.Ş.	AKPLAST	KURTKÖY	DEPO	16.000
2.ÇEYREK	LCW	ÖZAK GYO	İKİTELLİ	DEPO	13.847
2.ÇEYREK	ARAS KARGO	ÖZAK GYO	İKİTELLİ	DEPO	12.847
2.ÇEYREK	POLAR XP	TÜRKAPITAL	KIRAÇ	DEPO	12.000
2.ÇEYREK	TEZEL LOGISTIC	AL DERİ	TUZLA	DEPO	4.320
2.ÇEYREK	MARS LOGISTIC	MİKAFON ELEKTRONİK	KURTKÖY	DEPO	10.690
2.ÇEYREK	TRENDYOL	LOGIPARK B1 BLOK	ORHANLI	DEPO	11.766
2.ÇEYREK	KERVANTUR	LOGIPARK D BLOK	ORHANLI	DEPO	18.936
2.ÇEYREK	ALIŞAN LOGISTIC	MAY DERİ	TUZLA	DEPO	24.000
2.ÇEYREK	KARINCA LOJİSTİK	YOLBULANLAR	GEBZE	DEPO	43.000
2.ÇEYREK	LEO LOJİSTİK	ERLÜKS DERİ	ŞEKERPINAR	DEPO	25.000
2.ÇEYREK	RAN LOGISTIC	ERLÜKS DERİ	ŞEKERPINAR	DEPO	23.500
2.ÇEYREK	EKOL LOGISTIC	KADİFETEK	ŞEKERPINAR	DEPO	36.000
3.ÇEYREK	DHL	ÇELEBİ HOLDİNG A.Ş.	ESENYURT	DEPO	38.864
3.ÇEYREK	YENİ ANTALYA	KURALKAN ŞİRKETLER GRUBU	TEPEÖREN	DEPO	8.000
3.ÇEYREK	TEMA MAĞAZACILIK (LCW)	ONUR TRANSPORT ULUSLARARASI	KIRAÇ	DEPO	22.000
3.ÇEYREK	DHL	ÇELEBİ	ESENYURT	DEPO	19.382
3.ÇEYREK	YURTIÇIKARGO	DİMAŞ	ORHANLI	DEPO	6.182
3.ÇEYREK	HOROZ LOJİSTİK	İLERBA AKARYAKIT NAK. TUR. TEKS.	ŞEKERPINAR	DEPO	40.000
3.ÇEYREK	PANALPİNA	ERLÜKS DERİ	ŞEKERPINAR	DEPO	11.500
3.ÇEYREK	KUEHNE NAGEL	MONO MİMARLIK	GEBZE	DEPO	30.000
3.ÇEYREK	EKOL LOGISTIC	KADİFETEK	ŞEKERPINAR	DEPO	36.000
3.ÇEYREK	CEVA LOJİSTİK	KADİFETEK	ŞEKERPINAR	DEPO	18.000
4.ÇEYREK	ULUSOY&ZİEGLER LOJİSTİK	FİKRET UĞURLU	HADIMKÖY	DEPO	6.000

İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler, Avrupa Yakası'nda, Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kiraç; Anadolu Yakası'nda ise, Tuzla ve Gebze olarak sıralanıyor. İstanbul'daki 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 ve Anadolu Yakası'ndaki UN Tuzla Limanı olarak sıralanıyor. Özellikle Hadımköy, Ambarlı Limanı ve TEM otobanına yakın mesafesiyle daha çok tercih ediliyor. Yüksek ulaşılabilirliğin de getirdiği avantajla beraber Hadımköy, sağladığı uygun arsa arzıyla öne çıkıyor. Bununla beraber, Kâğıthane bölgesinin yakın bir gelecekte önemli lojistik alt pazarlardan biri haline gelmesi bekleniyor. Demiryolu, önemli liman ve hava alanlarına yakın konumları sebebiyle Hadımköy, Tuzla ve Gebze halen kiracılar tarafından en çok tercih edilen lojistik alt pazarlarından biri. Özellikle Gebze ve Tuzla, yüksek ulaşılabilirlik, gelişmiş bir altyapı ve sahip olduğu yüksek kalitede lojistik alanlarıyla İstanbul'un Anadolu Yakası'nda en çok tercih edilen lojistik bölgeleri olarak öne çıkıyor.

Faydalanılan Kaynaklar

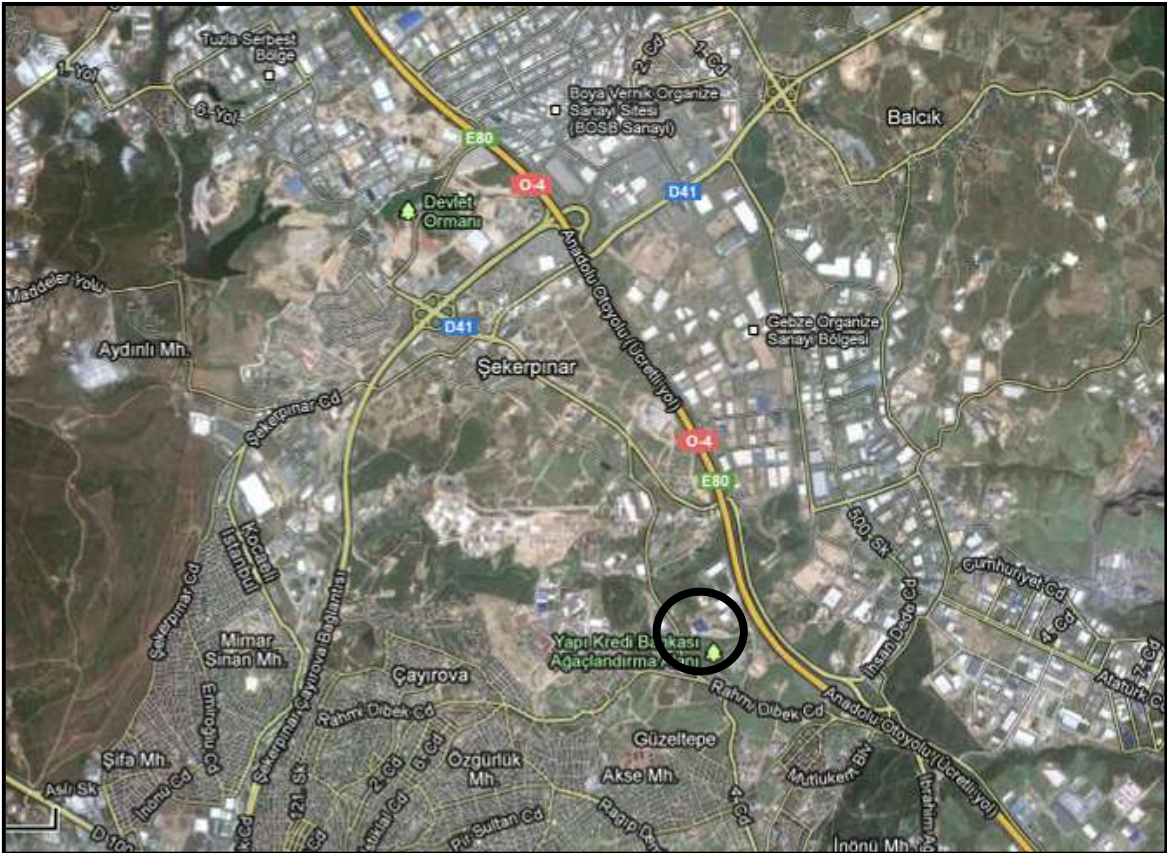
- 16.Ocak.2011 tarihli Lojistik Piyasası Araştırma Raporu – İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
- Türkiye Gayrimenkul Pazarı- 2011 Gelişmeler & 2012 Öngörüler Raporu – Jones Lang LaSalle
- 2011 yılı genel değerlendirmesi ve 2012 yılı öngörülleri – GYODER
- 2011 Yılı İstanbul Depo Piyasası Gerçekleşen Kiralama İşlemleri – Kuzey Batı Gayrimenkul Hizmetleri

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, 553. Sokak üzerinde konumlu Reysaş A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

Çayırova Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 2085 ada, 3 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 300 m mesafede sol tarafta yer almaktadır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	KOCAELİ
	İLÇESİ	ÇAYIROVA
	MAHALLESİ	AKSE
	MEVKİİ	-
	PAFTA	G22B19A1C
	ADA	2085
	PARSEL	3
	NİTELİĞİ	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	14.357,45 m ²
	MALİK	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.
	CİLT	413
	SAHİFE	41098

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Çayırova Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 28.09.2012 tarih saat 11.00 itibarıyla şifahi yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

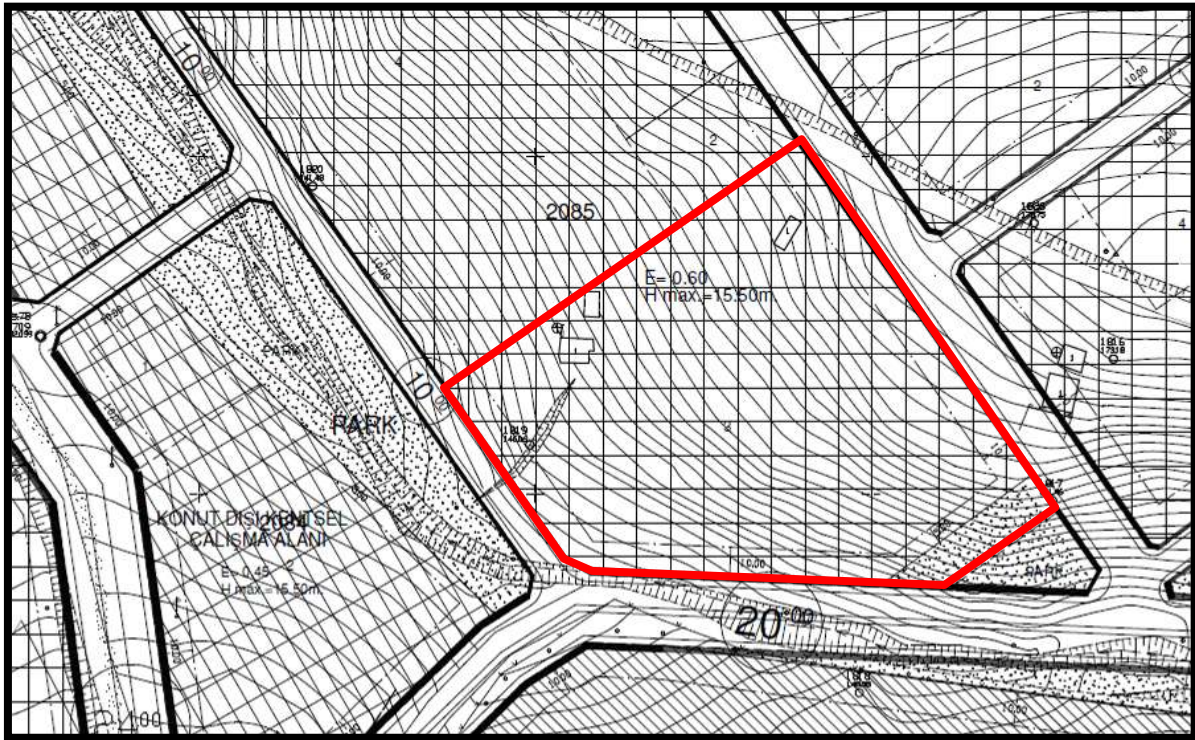
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 2085 ada 3 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, kısmen de park alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

-Emsal 0,60

-Hmax 15,50



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

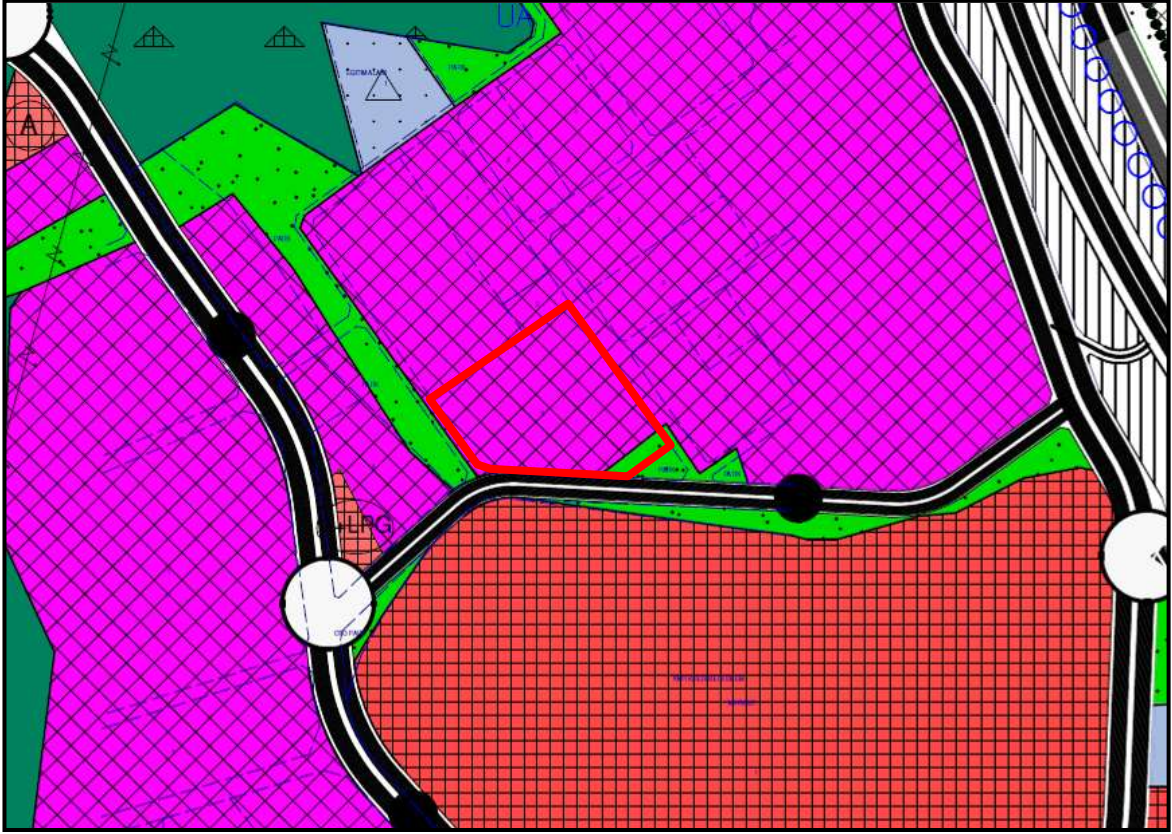
Mimari Proje;

- 20.07.2007

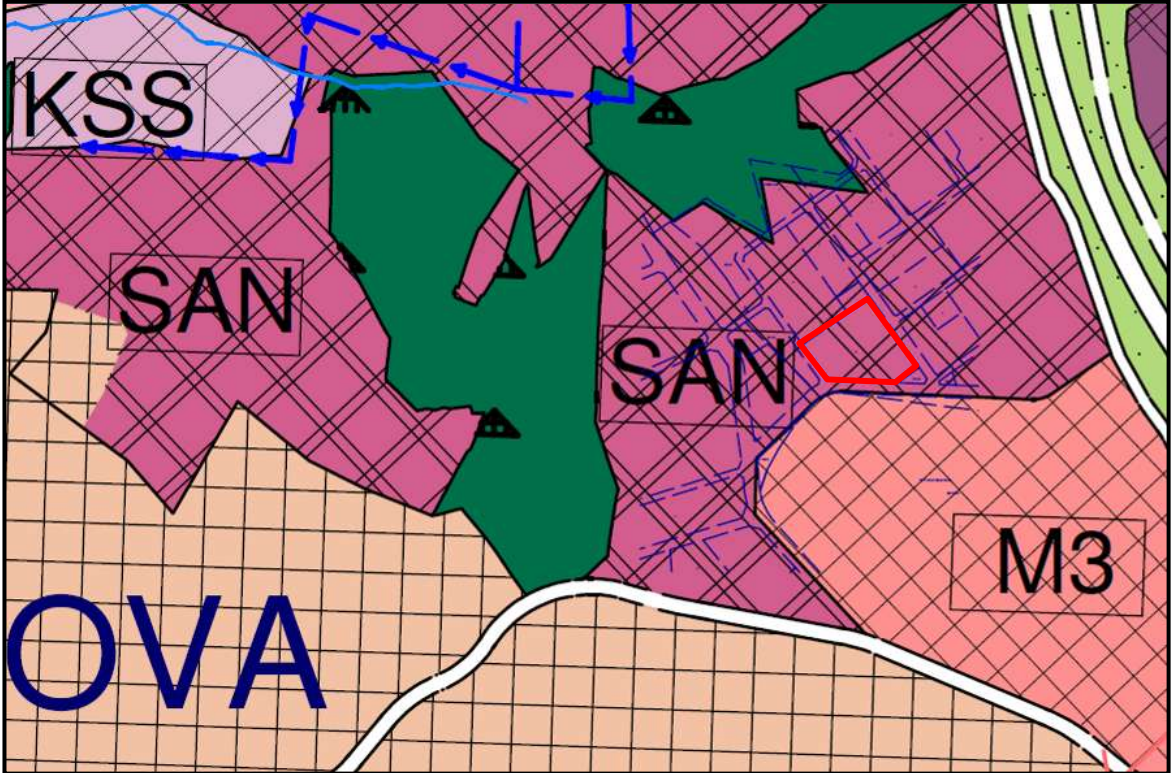
Yapı Ruhsatları Kronolojisi (192 ada 12,13 ve 23 parseller için alınmıştır.)

- 20.07.2007 tarih 139 sayılı yeni yapı ruhsatı (26.124 m² için alınmıştır.)
- 01.04.2008 tarih 055 sayılı. (2.471 m² istinat duvarı için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi; 20.07.2010 tarih 060 sayılı. (26.124 m² için alınmıştır.)



İmar Paftası Örneği (1/5.000)



İmar Paftası Örneği (1/25.000)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 2085 ada 3 parsel üzerinde yer alan 2 bodrum ve zemin kattan oluşan toplam 3 katlı yapıdır.

Yapının ilgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre 2. bodrum katında otopark alanı, 1. bodrum katında sığınak ve işyerine ait depo alanı, zemin katında depo alanı yer almaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre 1 adet depo 8.614 m², bina içi depo ve ardiye alanı, 7.318 m², bina içi kapalı otopark alanı 8.614 m², bina içi sığınak alanı 1.296 m² ve diğer ortak alanlar (rampa) 282 m² olmak üzere parsel üzerinde yer alan toplam kapalı alan 26.124 m² olarak belirtilmiştir.

Mevcutta değerlendirme günü yapıda yapılan incelemelerde tüm katların depo amaçlı kullanıldığı görülmüş olup her kata nakliye araçlarıyla erişim mümkündür. Yapının 2. bodrum ve 1. bodrum katı ile zemin katı 2 farklı kiracı tarafından depolama amaçlı kullanılmaktadır. Katların her birinde 1'i büyük 5'i küçük toplam 6 adet seksiyonel kapı bulunmaktadır. Her katta prefabrik tarzda ofis amaçlı kullanılan bölümler yer almaktadır. Yapıda herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır.

Yapıda katların yüksekliği bodrum katlarda 9 metre, zemin katta 11 metre olarak ölçülmüştür. Yapının dış cephesi 2. bodrum katta sıvalı, 1. bodrum ve zemin katta sandviç panel kaplamadır. Yapının içinde katlar arası erişimi sağlayan 3 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 ancak, zemin katına bitişik olarak kuzeydoğu cephesinde yaklaşık 1100 m² büyüklüğe sahip yapı boyunca uzanan ve parsel sınırına kadar genişletilmiş bir sundurma alanı bulunmaktadır.

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 2085 ada 3 numaralı parsel imar planında “Sanayi Alanı”nda, kısmen de park alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmasından dolayı en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Taşınmaza yakın konumdaki 0,60 sanayi imarlı, 2.964 m² inşaat alanı hakkı olan terklerini yapmış Fevzi Çakmak Caddesine yakın 4.940 m² yüzölçümüne sahip arsa 1.735.000 USD bedelle satılıktır. (351 USD/m²)

TEL:0 262 721 11 10

Emsal 2:

Şekerpınar bölgesinde Honda Fabrikası civarında 0,60 sanayi imarlı 14.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 4.350.000 USD bedelle satılıktır. (310 USD/m²)

TEL:0 262 644 91 91

Emsal 3:

Taşınmaza yakın konumdaki Şekerpınar'da 5.000 m² yüzölçümüne sahip 0,60 oturumlu 0,80 emsal değerine sahip sanayi imarlı arsa 1.500.000 USD bedelle satılıktır. (300 USD/m²)

TEL:0532 293 39 48

Emsal 4:

Taşınmaza yakın konumda Şekerpınar'da 24 metre genişliğinde yola cepheli 0,60 sanayi imarlı 13.700 m² yüzölçümüne sahip arsa 4.200.000 USD bedelle satılıktır. (306 USD/m²)

TEL:0262 644 98 01

Emsal 5:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki 0,60 sanayi imarlı 12.850 m² yüzölçümüne sahip arsa 5.850.000 TL bedelle satılıktır. (455 TL/m²)

TEL:0262 721 02 62

Emsal 6:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki 0,60 sanayi imarlı, 8.600 m² yüzölçümüne sahip arsa 3.190.000 USD bedelle satılıktır. (371 USD/m²)

TEL:0262 721 02 62

Emsal 7:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki 0,60 sanayi imarlı, 3.750 m² yüzölçümüne sahip arsa 1.275.000 USD bedelle satılıktır. (340 USD/m²)

TEL:0262 721 02 62

Emsal 8:

Taşınmaza yakın konumda Şekerpınar'da 0,60 sanayi imarlı 19.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 4.750.000 USD bedelle satılıktır. (250 USD/m²)

TEL:0262 644 98 01

Emsal 9:

Şekerpınar bölgesinde konumlu 3300 m² bodrum, 2200 m² zemin kat, 180 m² idari bölümlü toplam 5680 m² kapalı alanlı depo binası 4.950.000 USD bedelle satılıktır. Kiralama bedelinin aylık 26.000 USD olduğu öğrenilmiştir. (871 USD/m²)

TEL:0262 641 17 87

Emsal 10:

Şekerpınar bölgesinde konumlu 6750 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan tek katlı 4400 m² kapalı alanlı yükseklik 12,50 m olan depo 5.150.000 USD bedelle satılıktır. (1.170 USD/m²)

TEL: 0 532 614 54 69

Emsal 11:

Şekerpınar bölgesinde konumlu 8427 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan tek katlı 3650 m² kapalı alanlı ve +1000 m² inşaat hakkı bulunan depo 5.250.000 USD bedelle satılıktır. (1.438 USD/m²)

TEL: 0 533 232 48 20

Emsal 12:

Şekerpınar bölgesinde konumlu 10.000 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan iki katlı 8000 m² kapalı alanlı depo ve idari bina 6.000.000 USD bedelle satılıktır. (750 USD/m²)

TEL: 0 216 354 65 15

Emsal 13:

Şekerpınar bölgesinde konumlu 2000 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan tek katlı 1600 m² kapalı alanlı yükseklik 11,00 m olan depo 9.250 USD bedelle kiralıktır. (5,8 USD/m²/ay)

TEL:0262 721 02 62

Emsal 14:

Çayırova İlçesinde TEM'e yakın konumda 56000 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan 22000 m² depo bölümü ve 2000 m² ofis alanı bulunan lojistik amaçlı 16 adet rampalı tesis 132.000 USD bedelle kiralıktır. (6 USD/m²/ay)

TEL:0212 361 13 64

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma 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, mevkide 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 en olumsuz etken olarak görülmektedir.

Çayırova Belediyesi'nden şifahen edinilen bilgilere göre parselin 2012 yılı arsa birim m² rayiç bedelinin 40,08 TL/m² olduğu öğrenilmiştir.

Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m² esas alınmıştır. Ruhsat ve eklerine aykırı olan kısımlar yasal durum değerine dahil edilmemiştir.

Emsal karşılaştırması sonucunda bölgedeki sanayi be depolama imarlı net arsaların TEM'e yakınlık ve ulaşılabilirlik açısından konumları gereği 300-400 USD/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Aynı şekilde lojistik amaçlı depoların bölge içerisinde bulunduğu ve satışta olduğu görülmüş olup konu mülk ile karşılaştırmalarında emsallerin tek katlı 6-7m yükseklikte niteliği kısmen daha düşük yapılardan oluşan depolar olduğu görülmüştür. Konu mülk ise hem büyüklük, hem de iç hacimdeki yükseklikten dolayı daha fazla depolama hacmine sahip olması ve A sınıfı diye nitelendirebileceğimiz tarzda yapılaşmaya sahip olmasından dolayı daha iyi ve kaliteli durumdadır. Konu mülkün bölge içerisindeki konumu ve ulaşılabilirliği diğer emsallere göre daha iyidir.

Sonuç olarak değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, iskanlı, cins tashihli bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur. Bölge genelinde emsal fabrika, depo binalarının arsa dahil birim m² satış değerleri 750-1.000USD /m² aralığında gerçekleştiği tespit 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.

Sonuç olarak;

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 ada 3 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;

Yasal Durum Değeri

50.000.000 TL

(Elimilyontürklirası)

(27.881.559 USD – 21.555.441 €)

Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tütünî Mehmet Efendi Caddesi
Oranmint Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 G:2 Kat:1ST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 99 29 Fax: 369 98 43
Gülcüpe M.D.: 001051/14




Abmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 28.09.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,7933 – 1€= 2,3196 TL olarak alınmıştır.

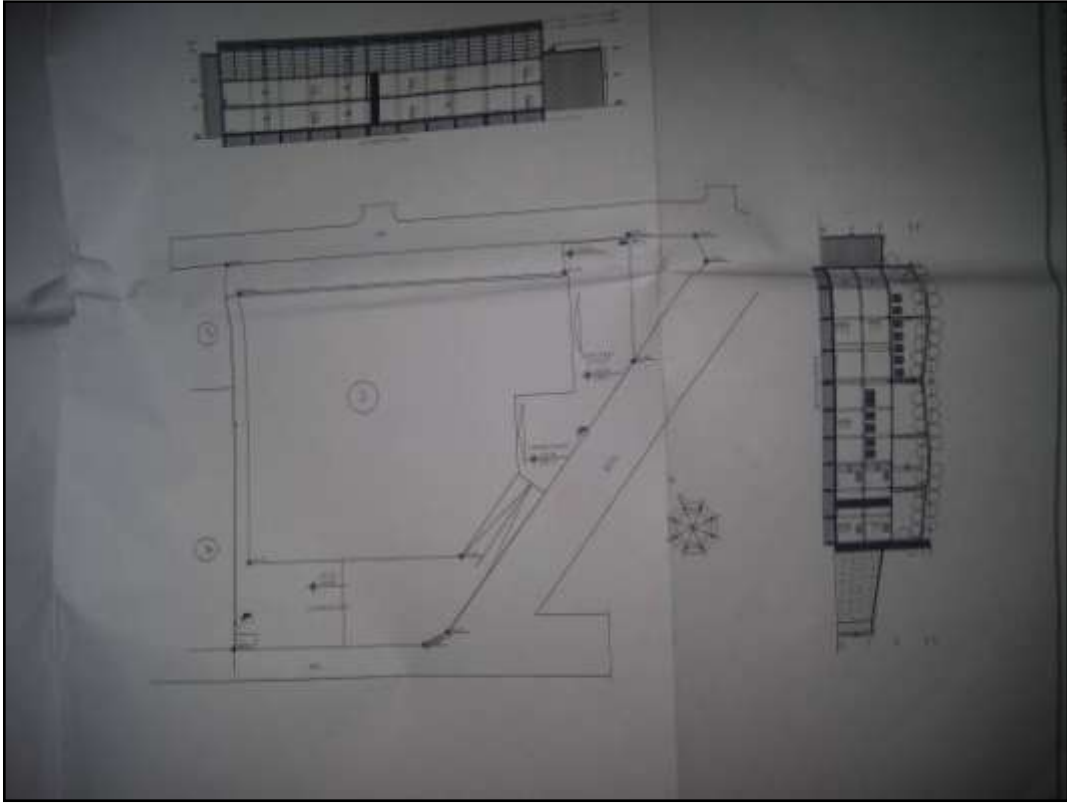
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





İli	KOCAELİ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotograf		
İlçesi	Çayırova						
Mahallesi	AKSE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
Cins Tashihi	G22B19A1C	2085	3	ha	m ²	dm ²	
Niteliği	Betonarme Depo Binası ve Arsası						
Sınır	Planındadır.						
GAYRİMENKULÜN Edinme Sebebi	Arsa olan gayrimenkulün tamamı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.adına kayıtlı olup, Çayırova Belediyesi tarafından verilen 20/072010 tarih ve 060 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine istinaden Gebze Kadastro Müdürlüğün 23/08/2010 tarih ve 623 sayılı yazılarına ekli 2010/53 sayılı değişiklik foyesine istinaden cins tashihi işleminden tescil edildi...						
	Sahibi	Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	6558	413	41098	31	08/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.	Yev: 1712 26/02/2010					Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin geçit için tapu ile devredilebilir. ** Tescil Kararı Harcı ve diğer harçlar için tapu ofisine başvurulmalıdır.</p>							
<p>SHÇEK - 50. YIL</p> <p>Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.</p> <p>Stok No 129</p>							

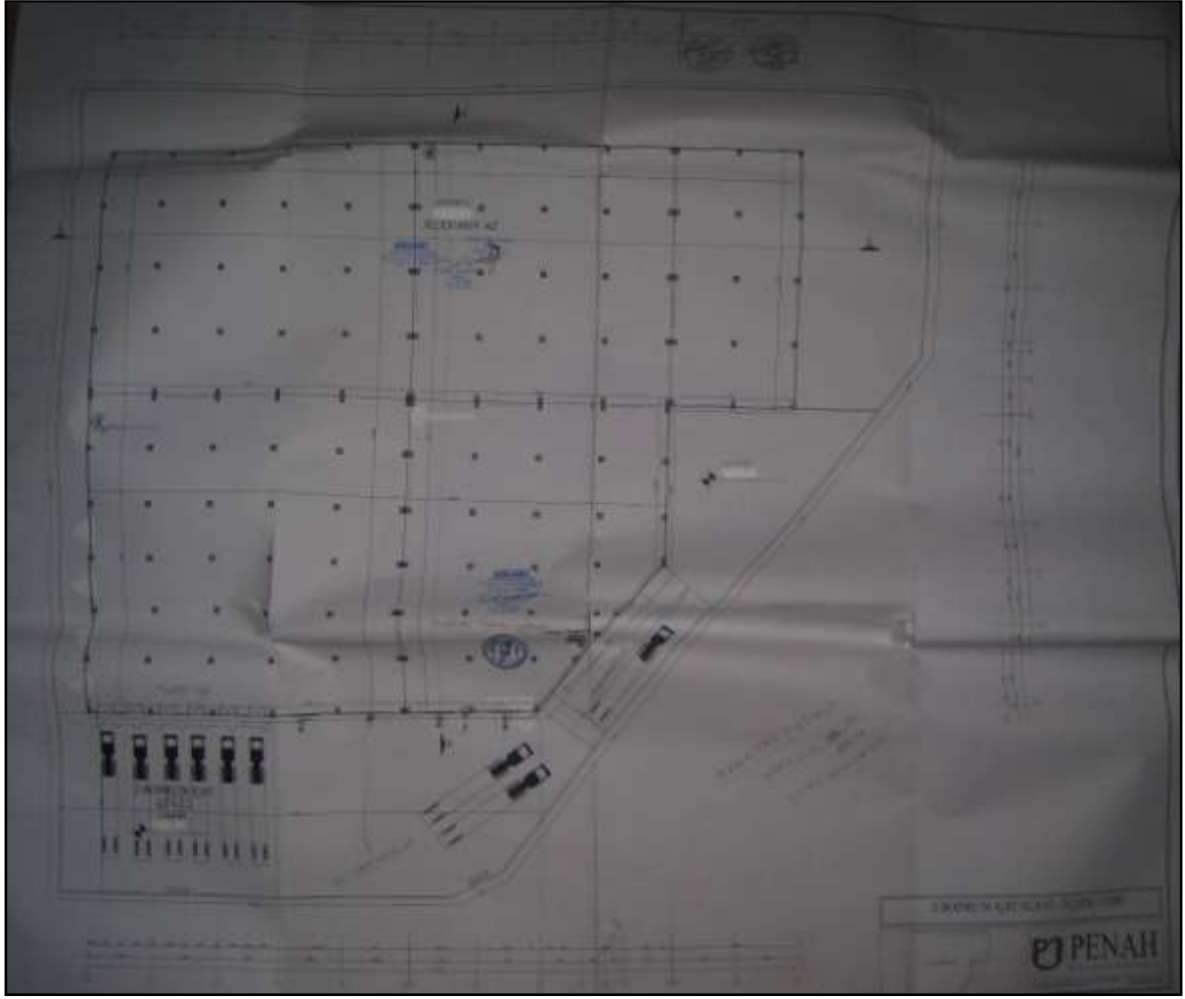
TAPU SENEDİ



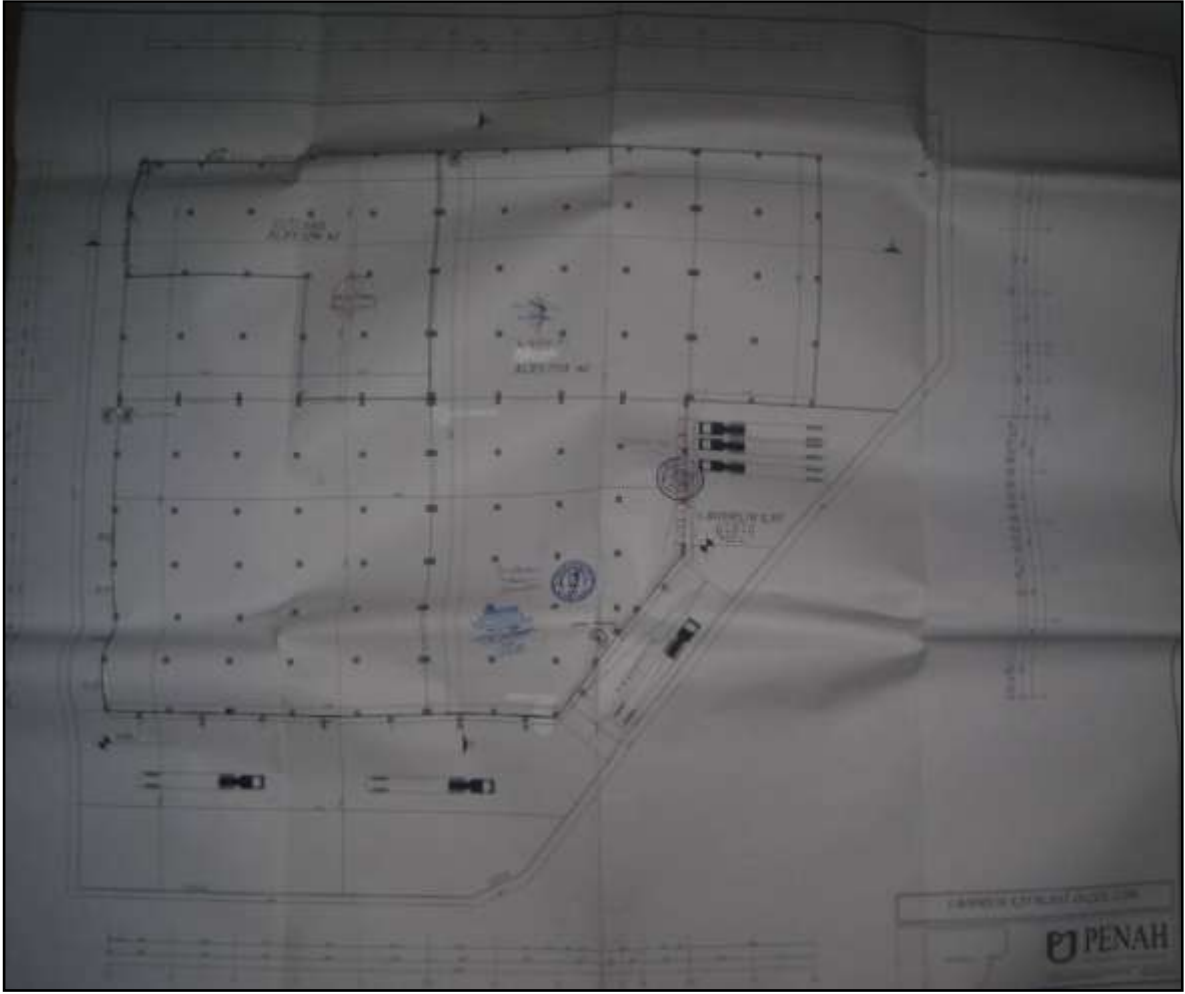
VAZİYET PLANI



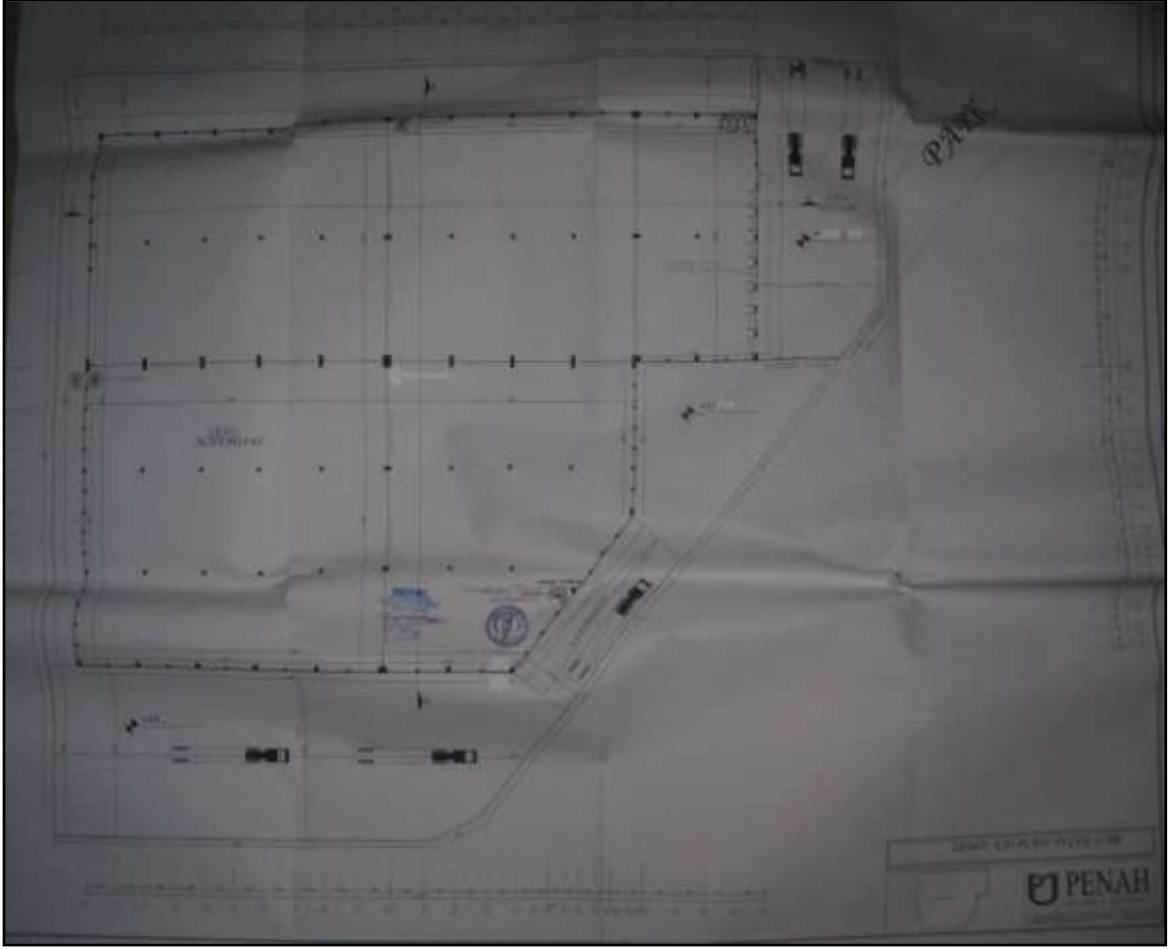
İMAR DURUMU



2. BODRUM KAT PLANI



1. BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI

21.01.2013/97

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Abdurrahmangazi Mah. Güleryüz Cad. No:23

Sancaktepe İstanbul

Şubemiz müşterisi Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin aşağıda detayı belirtilmiş bulunan ipotegi teminat amacıyla Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ' ye kullanılmış olup, 05.10.2012 tarihli 16.000.000.-TL lik kredinin teminatını oluşturmaktadır.

Saygılarımızla
DENİZBANK A.Ş.
ANADOLU KURUMSAL ŞUBESİ

Nalan ERGÜN Deniz SEMİZ
Yetkili Yönetmen

İpotekli Gayrimenkul Bilgileri:

Gayrimenkul Dökümü :

İli :KOCAELİ

İlçesi : ÇAYIROVA

Mahallesi :AKSE

Pafta : G22b19a1c

Ada No : 2085

Parsel No : 3

Derecesi : 1.Derece

Borçlu : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslim DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



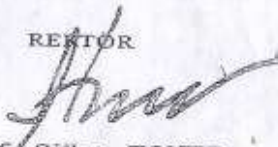
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

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

REKTÖR


Prof. Suha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKiŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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

Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı

