



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 ADET DEPOLAMA TESİSİ, 2 ADET TARLA VE 1 ADET ARSA DEĞERLEME

RAPORU

KOCAELİ / KARTEPE

ARALIK, 2013

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	6
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
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	16
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	18
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	20
TAKYİDAT BİLGİLERİ	20-24
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	24
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	24
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	27
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	28
8.1. GAYRİMENKULLERİN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	28
8.2. GAYRİMENKULLERİN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	28
8.3. SWOT ANALİZİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
8.4. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
BÖLÜM 9. EMSALLER	29
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
BÖLÜM 11. SONUÇ	31
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	33
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	43

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.			
TALEP TARİH / NO	17.12.2013 / 2013-SPK070			
SAHA TESPİT TARİHİ	23.12.2013			
RAPOR TARİHİ	31.12.2013			
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Maşukiye Köyü, 35 pafta, 884 parsel üzerindeki "Tarla" vasıflı taşınmaz ve Uzuntarla Köyü, 165 ada 9 parsel üzerindeki "Depolama Tesisleri" 165 ada 17 parsel "Tarla" nitelikli taşınmazlar ile Uzuntarla Köyü, G24D03B3C pafta, 373 ada ve 6 parselde konumlu "Arsa" nitelikli taşınmaz			
ADRES	Kartepe İlçesi, Uzuntarla ve Maşukiye Köyü, D-100 Karayolu üzeri. Çayırova/Kocaeli			
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Maşukiye Köyü, 35 pafta, 884 parsel üzerindeki "Tarla" vasıflı taşınmaz ve Uzuntarla Köyü, 165 ada 9 parsel üzerindeki "Depolama Tesisleri" 165 ada 17 parsel "Tarla" nitelikli taşınmazlar ile Uzuntarla Köyü, G24D03B3C pafta, 373 ada ve 6 parselde konumlu "Arsa" nitelikli taşınmaz			
İMAR DURUMU	Bölüm 6.1'de detaylı olarak belirtilmiştir.			
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	884 parsel: 19.820 m ² 165 ada 17 parsel: 22.053,92 m ² 165 ada 9 parsel: 36.333,90 m ² 373 ada 6 parsel: 1.066,11 m ²			
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	5.700 m ² (165 ada 9 parsel Mevcut Durum Alanı)			
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumlarına uygun kullanımıdır.			
YASAL DURUM DEĞERİ	<p>884 parsel: 1.090.100 TL</p> <p>(Birmilyondoksanbintürklirası)</p> <p>(509798 \$ – 370555 €)</p> <p>Takdir edilmiştir.</p>	<p>165 ada 17 parsel: 992.426 TL</p> <p>(Sekizyüzseksenikibinyüzelliyeditürklirası)</p> <p>(412.589 \$ – 299.869 €)</p> <p>Takdir edilmiştir.</p>	<p>373 ada 6 parsel: 153.320 TL</p> <p>(Yüzelliüçbinüçyüzirmitürklirası)</p> <p>(71.947 \$ – 52.118 €)</p> <p>Takdir edilmiştir.</p>	<p>165 ada 9 parsel: 7.587.500 TL</p> <p>(Yedimilyonbeşyüzseksenyedibinbeşyüztürklirası)</p> <p>(3.560.535 \$ – 2.681.181 €)</p> <p>Takdir edilmiştir.</p>
DEĞERLEME UZMANLARI	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-SPK070 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Maşukiye Köyü, 35 pafta, 884 parsel üzerindeki “Tarla” vasıflı taşınmaz ve Uzuntarla Köyü, 165 ada 9 parsel üzerindeki “Depolama Tesisleri” 165 ada 17 parsel “Tarla” nitelikli taşınmazlar ile Uzuntarla Köyü, G24D03B3C pafta, 373 ada ve 6 parselde konumlu “Arsa” nitelikli parsellerde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’ye ait, taşınmazların 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.12.2013 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	01.12.2012	-	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK037	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	884 parsel için:991.000TL 17 parsel için:882.157 TL 6 parsel için:136.284 TL 9 parsel için:7.000.000TL	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Oğuz Arslan-Ahmet Pınarbaşı	-	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

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

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

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

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etmiştir.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşmiştir.

Doğu Marmara Kalkınma Ajansının Marmara 2010-2013 yılı Bölge Planı'na göre, Nüfus Projeksiyon çalışmasında doğurganlık ve ölüm oranları geçmiş yıllar verileri baz alınarak ve uzman görüşüne

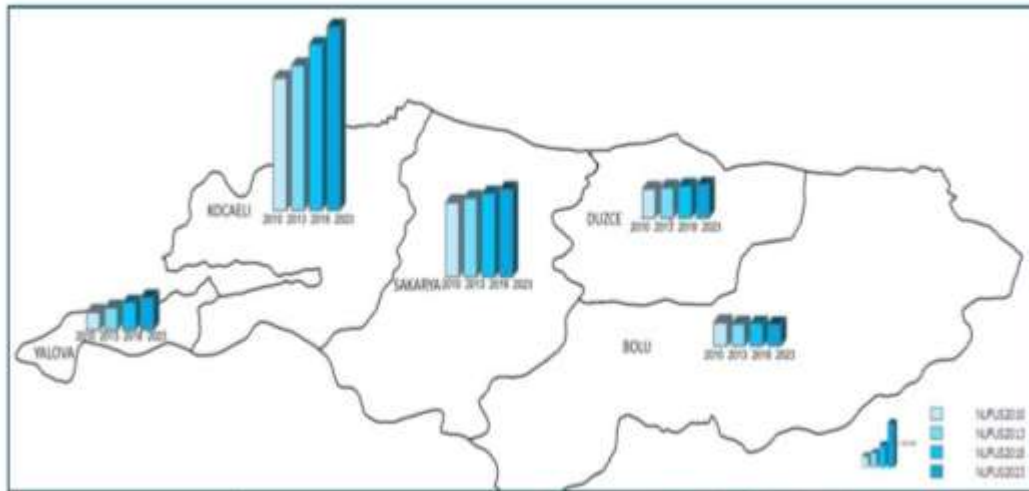
başvurularak tespit edilmiştir. Körfez Geçişi Projesi ile ülke içi göçün beklenenin üzerinde artması yapılan projeksiyonu etkileyebilecek faktörlerden biridir. Körfez Geçişi sonrası özellikle Yalova'nın nüfusunun 2018 yılında 500.000'in üzerine çıkması tahmin edilmektedir. Kocaeli ili nüfusunun bölge nüfusu içi ağırlığının yıllar içinde az oranda artması beklenen bir diğer eğilimdir.

Tablo 4. Nüfus Projeksiyonu

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

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

Tematik Harita 2. Nüfus Projeksiyonu Tematik Haritası



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

EKONOMİK VERİLER

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

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

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

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. KOCAELİ İLİ

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

Küçük bir il olan Kocaeli, 3.626 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'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkanlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır. Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nin yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet



göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.



4.2.2. KARTEPE İLÇESİ

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



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

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

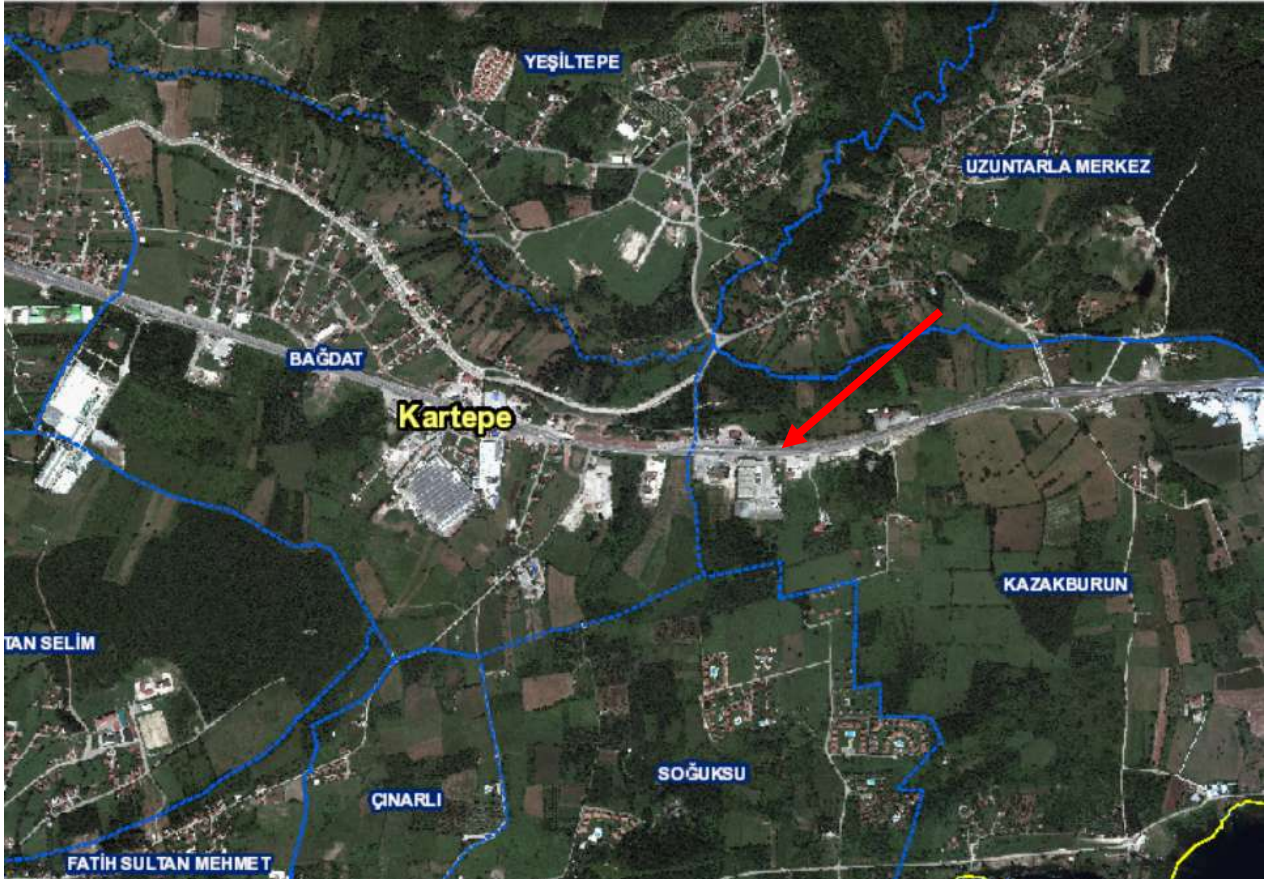
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu gayrimenkuller, tapuda; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi,

- Maşukiye Mahallesi, Akgürgen Mevkii, 884 parsel numarasında kayıtlı **“Tarla”**
- Uzuntarla Mahallesi, Köykarşısı Akgürgen Mevkii, 165 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı **“Depolama Tesisleri”**
- Uzuntarla Mahallesi, Akgürgen Mevkii, 165 ada, 17 parsel numarasında kayıtlı **“Tarla”**
- Uzuntarla Mahallesi, 373 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı **“Arsa”**dır.

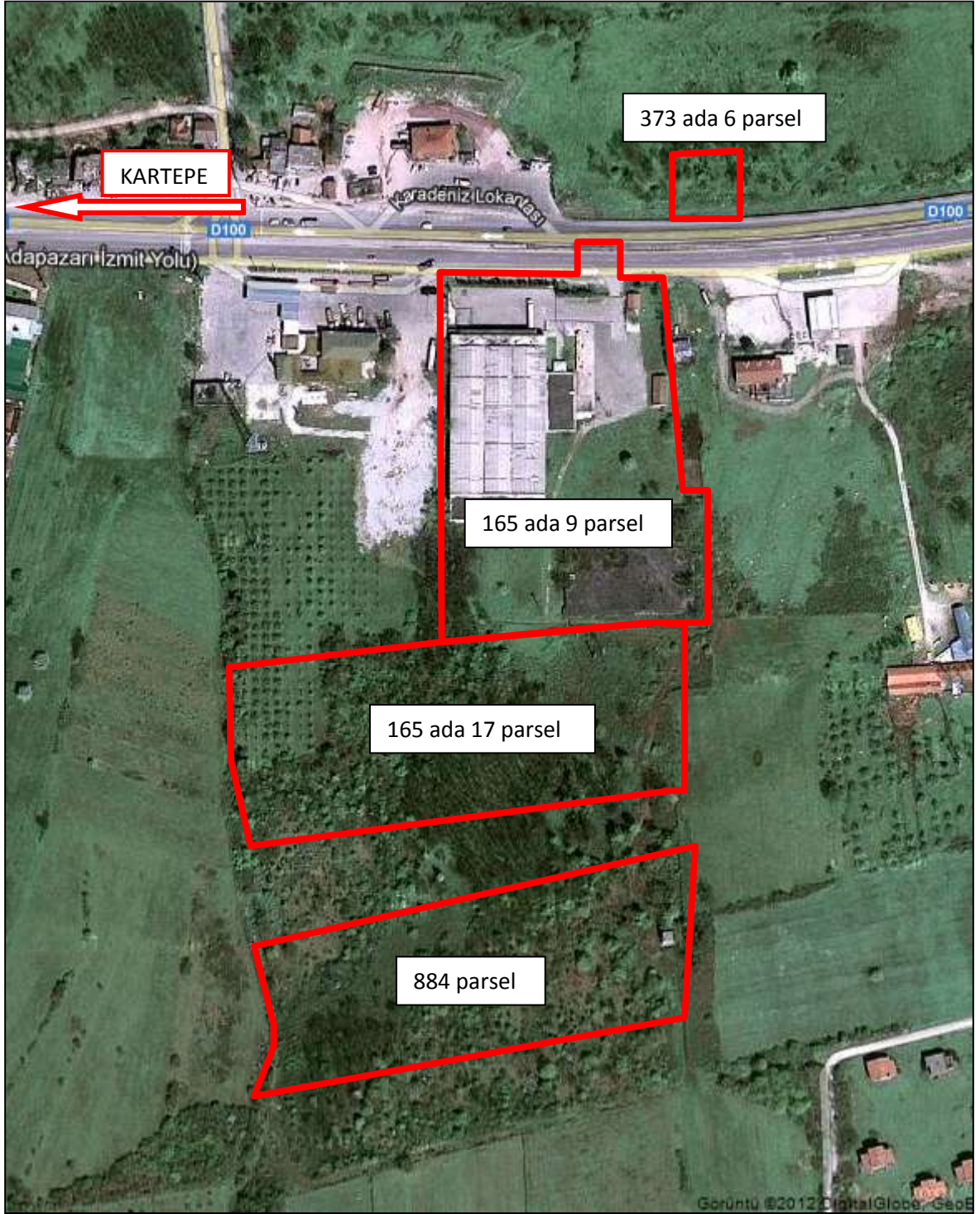
Değerlemeye konu taşınmazlar, Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Kazakburun Mahallesi, D-100 Karayolu (İzmit - Adapazarı Yolu) üzerinde konumlanmaktadır. Yakın çevresinde; akaryakıt istasyonları, mağazalar ile çeşitli imalat, depolama ve sanayi sektörüne ait tesisler (Tire Kutsan Kağıt Sanayi, Elimsan Kimya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





5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan mümkün olduğu gibi, TEM otobanı ile de sağlanmaktadır. İstanbul –Ankara TEM otoyolu kullanılarak İstanbul’dan hareketle İzmit istikametine doğru ilerlenir. Kartepe ilçesine geldikten sonra sağ kolda Cengiz Topel Havaalanı geçildikten sonra yaklaşık 4 km. ilerlenir ve değerleme konusu taşınmazlara ulaşılır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	KOCAELİ
	İLÇESİ	KARTEPE
	MAHALLESİ	MAŞUKİYE
	MEVKİİ	AKGÜRGEN
	PAFTA	35
	ADA	-
	PARSEL	884
	NİTELİĞİ	TARLA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	19.820 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT-SAHİFE	9-871
	TARİH-YEVİMİYE	31.12.2010-16099

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kartepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 24.12.2013 tarih saat 16.09 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde ;

İrtifak Hanesi:

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 300,-m²lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır.(27.11.1981 tarih ve 3808 yev. no. ile)

İpotek Hanesi:

- Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, %25 faiz oranlı, 1. dereceden, FBK müddetli, 750.000,-ETL bedeli **ipotek** tesis edilmiştir. 31.12.2010 tarih ve 16100 yevmi yeli

GAYRİMENKULÜN	İLİ	<i>KOCAELİ</i>
	İLÇESİ	<i>KARTEPE</i>
	MAHALLESİ	<i>UZUNTARLA</i>
	MEVKİİ	<i>KÖY KARŞISI AKGÜRGEN</i>
	PAFTA	-
	ADA	<i>165</i>
	PARSEL	<i>9</i>
	NİTELİĞİ	<i>DEPOLAMA TESİSLERİ</i>
	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	<i>36.333,90 m²</i>
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT-SAHİFE	23-2326
	TARİH-YEVMIYE	31.12.2010-16092

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kartepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 24.12.2013 tarih saat 16.09 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde ;

İrtifak Hanesi:

- Kuvvetli Akım Elektrik Tesisatının bakım işletme ve tasarrufuna dair talimatnamenin 89. Ve 110. Maddeleri uyarınca 280 m²'lik sahada Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. (23.11.1964 tarih ve 3438 yev. no ile)
- TEK Genel Müdürlüğü lehine 1.373,-m²'lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (03.10.1967 tarih ve 4620 yev. no. ile)
- Etibank Genel Müdürlüğü lehine 32,5 m²'lik kısmında irtifak hakkı vardır. (19.09.1968 tarih ve 5175 yev. no. ile)

İpotek Hanesi:

- Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, %25 faiz oranlı, 1. dereceden, FBK müddetli 6.000.000,-ETL bedeli **ipotek** tesis edilmiştir.(31.12.2010 tarih ve 16093 yev. no. ile)

GAYRİMENKULÜN	İLİ	KOCAELİ
	İLÇESİ	KARTEPE
	MAHALLESİ	UZUNTARLA
	MEVKİİ	AKGÜRGEN
	PAFTA	-
	ADA	165
	PARSEL	17
	NİTELİĞİ	TARLA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	22.053,92 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT-SAHİFE	22-2282
	TARİH-YEVMIYE	31.12.2010-16089

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kartepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 24.12.2013 tarih saat 16.09 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde ;

İrtifak Hanesi:

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 946,-m²lik kısım üzerinde irtifak hakkı vardır.(30.11.1981 tarih ve 3846 yev. no. ile)

İpotek Hanesi:

- Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, %25 faiz oranlı, 1. dereceden, FBK müddetli, 1.000.000,-ETL bedeli **ipotek** tesis edilmiştir.(31.12.2010 tarih ve 16090 yev. no. ile)

GAYRİMENKULÜN	İLİ	KOCAELİ
	İLÇESİ	KARTEPE
	MAHALLESİ	UZUNTARLA
	MEVKİİ	AKGÜRGEN
	PAFTA	G24D03B3C
	ADA	373
	PARSEL	6
	NİTELİĞİ	TARLA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	1.066,11 m ²
	MALİK-HİSSE PAY	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./ 767-1200
	CİLT-SAHİFE	43-4332
	TARİH-YEVMIYE	31.12.2010-16087

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kartepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 24.12.2013 tarih saat 16.09 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda ayrıntıları yazılı takyidat bilgileri;

İrtifak Hanesi:

- TEK lehine 1.373,-m²lik kısmında irtifak hakkı.(26.07.1962 tarih ve 2140 yev. no. ile)
- Kuvvetli Akım Elektrik Tesisatının bakım işletme ve tasarrufuna dair talimatnamenin 89. Ve 110. Maddeleri uyarınca 280 m²lik sahada Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir.(23.11.1964 tarih ve 3438 yev. no ile)
- TEK lehine 1.373,-m²lik kısmında irtifak hakkı.(29.11.1964 tarih ve 3563 yev. no. ile)
- TEK lehine 1.373,-m²lik kısmında irtifak hakkı.(03.10.1967 tarih ve 4620 yev. no. ile)
- Etibank Genel Müdürlüğü lehine 32,5 m²lik kısmında irtifak hakkı. (19.09.1968 tarih ve 5175 yev. no. ile)

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

165 ada/9 numaralı parsel;Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz; 02.04.2010 tasdik tarihli ilgili Belediyesi onaylı - 13.08.2010 tasdik tarihli Büyükşehir Belediyesi onaylı Uzuntarla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

7.472 m² orta mesafede mutlak tarım alanı,

1.093 m² Park alanı,

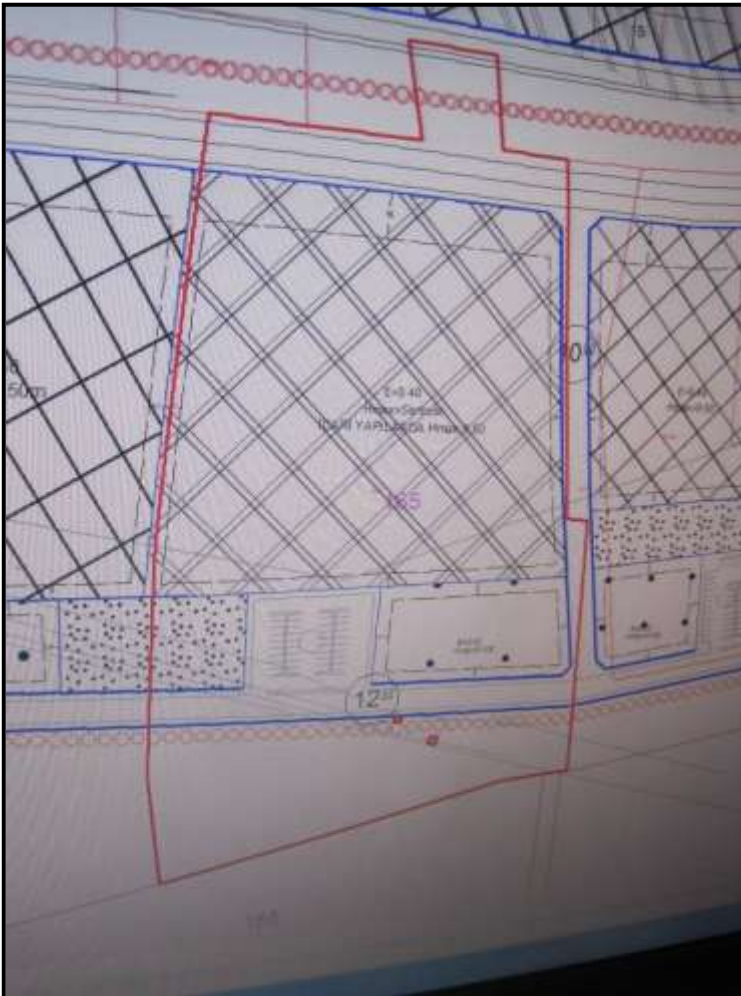
2.966 m² Teknik alt yapı alanı,

17.888 m² Sanayi Depolama Alanı ve

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

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

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

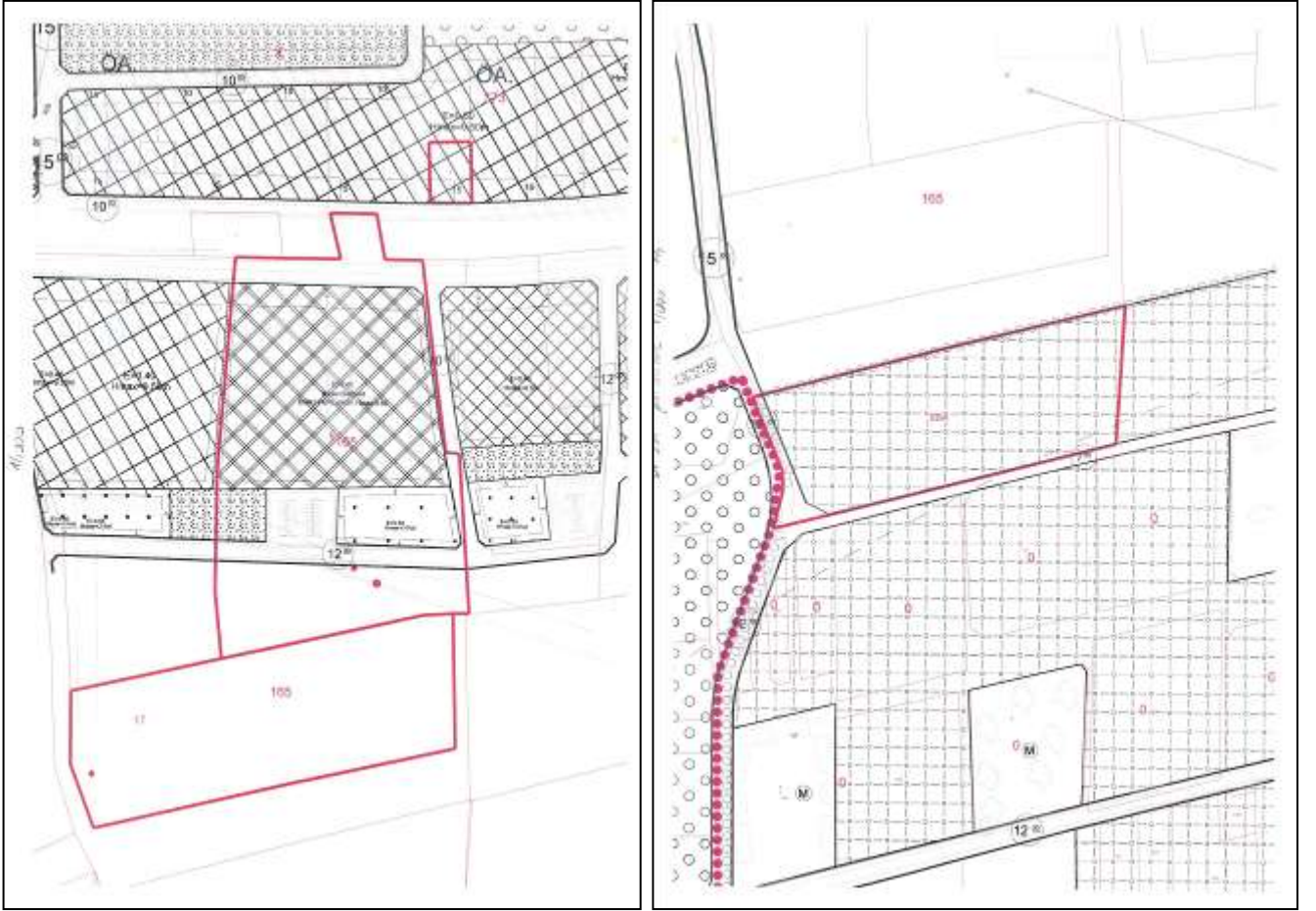


165 ada/17 numaralı parsel; 15.08.2008 onay tarihli, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Tarımsal Niteliği Korunacak Alan**” ve İSO orta mesafe koruma alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.

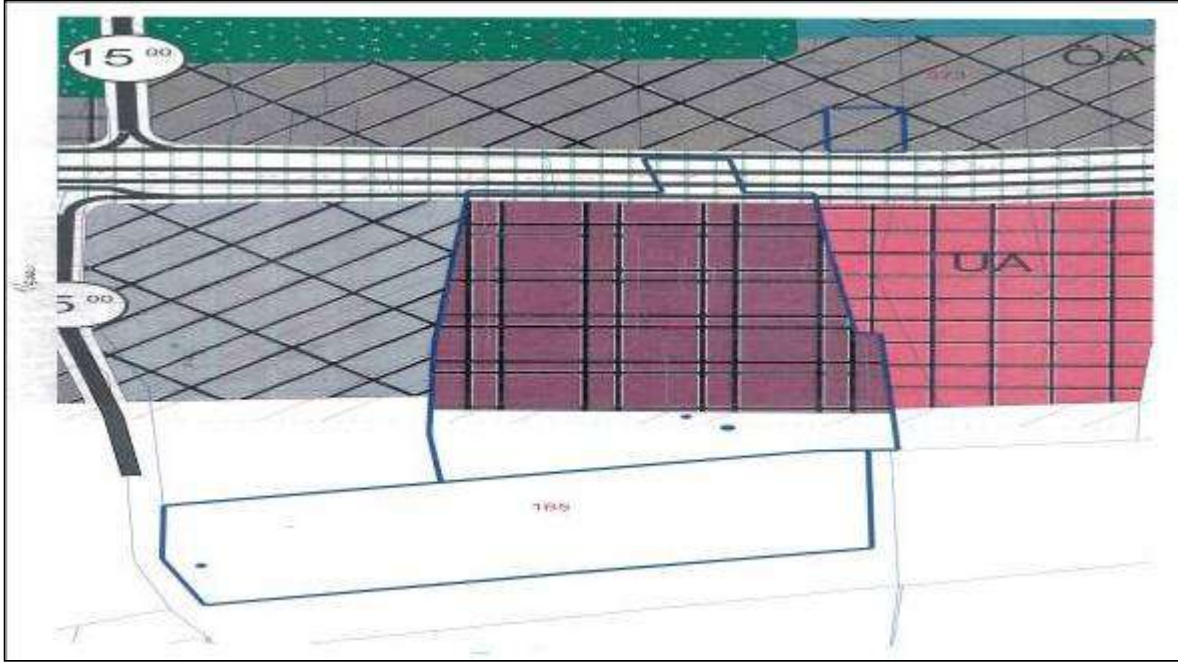
884 numaralı parsel; 02.02.2010/1293 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Maşukiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında “**Bağ ve Bahçe Niteliği Korunacak Alan**” sınırları içerisinde kalmakta olup, yapılaşma şartı **KAKS: 0,05 Hmax: 6,50** şeklindedir.

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 843 m² terki olduğu bilgisi öğrenilmiştir.

373 ada/6 numaralı parsel; 02.04.2010-32 nolu Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” sınırları içerisinde kalmaktadır.



İmar Paftası Örneği (1/1.000)



İmar Paftası Örneği (1/5.000)



İmar Paftası Örneği (1/25.000)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Maşukiye Köyü, 35 pafta, 884 parsel üzerindeki “Tarla” vasıflı taşınmaz ve Uzuntarla Köyü, 165 ada 9 parsel üzerindeki “Depolama Tesisleri” 165 ada 17 parsel “Tarla” nitelikli taşınmazlar ile Uzuntarla Köyü, G24D03B3C pafta, 373 ada ve 6 parselde konumlu “Arsa” nitelikli taşınmazlardır.

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

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

-165 ada/ 17 parsel: 22.053,92 m² yüzölçümlü gayrimenkul, düz bir topografyaya sahiptir. Söz konusu gayrimenkul, 165 ada/9 parsel numaralı gayrimenkule bitişik, D-100 karayoluna ikinci parsel konumundadır. Ulaşım 165 ada/9 no.lu parselden sağlanmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

- 884 parsel: 19.820,-m² yüzölçümlü gayrimenkul, düz bir topografyaya sahiptir. 165 ada/17 parsel numaralı gayrimenkulün güneyinde yer almaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamakta olup herhangi bir yol üzerinden ulaşım sağlanamamaktadır.

- 373 ada/ 6 parsel: 1.066,11m² yüzölçümlü gayrimenkul, düz bir topografyaya sahiptir. 165 ada/9 parsel numaralı gayrimenkulün karşısında, D-100 karayoluna cepheli bir konumda yer almaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULLERİN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- D-100 karayoluna cepheli taşınmazların ulaşılabilirliği üst seviyede olması,
- Bölge genelinde ve taşınmazlara yakın konumda önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- 373 ada 6 parsel ve 165 ada 9 parsel D-100 otoyolundan görünürlüğünün olması dolayısıyla reklam ve tabela avantajının bulunması.
- 373 ada 6 parsel ve 165 ada 9 parsel numaralı parsellerinin D-100 karayoluna cepheli olması

8.2. GAYRİMENKULLERİN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- 165 ada, 9 nolu parselin kısmen Tarımsal niteliği korunacak alan, kısmen yol, kısmen otopark, kısmen yeşil alan, kısmen yol alanında kalması
- 884 parselin Tarımsal nitelikli düşük imar hakkına sahip olması
- 165ada, 17 parselin Tarımsal Niteliği Korunacak alanda kalması
- 373 ada 6 parsel numaralı taşınmazın hisseli mülkiyet 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.

165 ada/9 numaralı parsel; Terkeri yapıldıktan sonra imarlı kısımlarda teknik altyapı ve sanayi depolama alanı olarak, **165 ada/17 numaralı parsel;** Tarımsal niteliği korunacak alan olarak, **884 numaralı parsel;** Bağ ve Bahçe Niteliği Korunacak Alan olarak, **373 ada/6 numaralı parsel;** Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak kullanılmalıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu yaklaşık 100m mesafede, D-100 Karayolu'na cepheli sanayi imarlı arsadır. 373 ada 6 parsel numaralı konu taşınmaz ile benzer imar durumu şartlarına sahip olup, 1.850 m² alanlı, 550.000 TL bedel ile satılıktır.

(297,29 TL/m²)

TEL: 0 262 323 55 97

Emsal 2:

Taşınmaza yakın konumda hisseli D-100 yakın konumda 5200 m² sanayi- depolama arsası 1.050.000TL 'den satılıktır.(202TL/m²)

TEL:0532 775 24 85

Emsal 3:

Taşınmaza yakın konumda D-100 karayoluna cepheli tarımsal alan imarlı 10500 m² alanlı tarla 1.095.000 TL 'den satılıktır.(104TL/m²)

TEL:0 532 490 11 56

Emsal 4:

Taşınmaza yakın konumda D-100 karayoluna cepheli KDKÇ alanında kalan net 6250 m²alanlı 2 adet parsel 1.925.000TL 'den satılıktır.(308 TL/m²)

TEL:0 532 490 11 56

Emsal 5:

Taşınmaza yakın konumda D-100 karayoluna cephesi olan yaklaşık net 7300 m² alanlı sanayi- depolama arsası 1.400.000 TL bedelle satılıktır.(192 TL/m²)

TEL:0 532 490 11 56

Emsal 6:

Taşınmaza yakın konumda D-100 karayoluna cepheli Tarımsal niteliği korunacak alanda kalan 7630 m² alanlı tarla 800.000 TL ' den satılıktır.(105 TL/m²)

TEL: 0 532 167 86 06

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve 165 ada 9 parsel için “Depolama Tesisi” nitelikli olması nedeniyle ayrıca maliyet bedeli yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları ulaşım aksına olan cephesi, alan ve konumu, mevcut imar durumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

373 ada 6 parsel: $1066,11\text{m}^2 \times 767/1200(\text{Hisse}) \times 225 \text{ TL/m}^2 = 153.319,9 \text{ TL}$ olup **153.320TL**

165 ada 17 parsel: $22.053,92 \text{ m}^2 \times 45 \text{ TL/m}^2 = 992.426,40 \text{ TL}$ olup **992.426 TL**

884 parsel: $19.820 \text{ m}^2 \times 55 \text{ TL/m}^2 = 1.090.100 \text{ TL}$

takdir edilmiştir.

165 ada 9 parsel için Maliyet Bedeli Yöntemi:

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın arsa yüz ölçümü m^2 değerinin **100 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren “Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi”nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek 2C yapı sınıfında(Sanayi depo, bodrum ve asma kat yapılabilen, prefabrik) kabul edilmiştir.

Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelere göre yaklaşık 15 yıllık olduğu kanaatine varılmıştır. 10-15 yaş arası taşınmazlar için amortisman payı düşülmüştür.

Arsa Değeri: $36.333,90 \text{ m}^2 \times 110 \text{ TL/m}^2 = 3.996.729 \text{ TL}$

Yapı Değeri: $5.850 \text{ m}^2 \times 370 \text{ TL/m}^2 \times 0,85(\text{Yıpranma Payı}) = 1.839.825 \text{ TL}$

Ayrıca %30 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

Arsa Değeri + Yapı Değeri + %30 yatırımcı karı = Piyasa Değeri

$(3.996.729 \text{ TL} + 1.839.825 \text{ TL}) \times 1.30 = 7.587.520,20 \text{ TL}$ olup **7.587.500 TL**

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, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

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

Sonuç olarak;

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Maşukiye Mahallesi, 35 pafta ve 884 parsel üzerinde yer alan tarla için;

1.090.100 TL
(Birmilyondoksanbintürklirası)
(509798 \$ – 370555 €)
Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tünel M. Mehmet Efendi Caddesi
Orman K. Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 96 06 F: 369 96 49
Gözetim V.D. : 501 251 14

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Köyü, 165 pafta ve 17 parsel üzerinde yer alan tarla için;

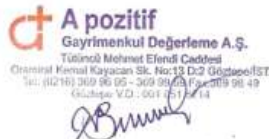
992.426 TL
(Sekizyüzseksenikibinyüzelliyeditürklirası)
(412.589 \$ – 299.869 €)
Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tünel M. Mehmet Efendi Caddesi
Orman K. Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 96 06 F: 369 96 49
Gözetim V.D. : 501 251 14

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Köyü, G24D03B3C pafta 373 ada ve 6 parsel üzerinde yer alan arsanın 767/1200 hissesi için toplam;

153.320 TL
(Yüzelliüçbinüçyüz yirmitürklirası)
(71.947 \$ – 52.118 €)
Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tünel M. Mehmet Efendi Caddesi
Orman K. Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 96 06 F: 369 96 49
Gözetim V.D. : 501 251 14

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

7.587.500 TL
(Yedimilyonbeşyüzseksenyedibinbeşyüztürklirası)
(3.560.535 \$ – 2.681.181 €)
Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tüneli Mehmet Efendi Caddesi
Ormanlı Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Ürdüce/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 99 00 Faks: 369 98 49
Göztepe V.D. : 001 751 714



Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 31.12.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,1381 – 1€= 2,9418 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





TASINMAZA AIT TAPU KAYDI

Ada/Parsel : 1/0884
Yüzölçüm : 19.820,00 m2
Ana Tas. Niteliği : TARLA

1/Alınan Tapınmaz : 52004520
2/Alınan Tapınmaz : 52004520
3/Alınan Tapınmaz : 52004520
4/Alınan Tapınmaz : 52004520
5/Alınan Tapınmaz : 52004520
6/Alınan Tapınmaz : 52004520
7/Alınan Tapınmaz : 52004520
8/Alınan Tapınmaz : 52004520
9/Alınan Tapınmaz : 52004520
10/Alınan Tapınmaz : 52004520
11/Alınan Tapınmaz : 52004520
12/Alınan Tapınmaz : 52004520
13/Alınan Tapınmaz : 52004520
14/Alınan Tapınmaz : 52004520
15/Alınan Tapınmaz : 52004520
16/Alınan Tapınmaz : 52004520
17/Alınan Tapınmaz : 52004520
18/Alınan Tapınmaz : 52004520
19/Alınan Tapınmaz : 52004520
20/Alınan Tapınmaz : 52004520
21/Alınan Tapınmaz : 52004520
22/Alınan Tapınmaz : 52004520
23/Alınan Tapınmaz : 52004520
24/Alınan Tapınmaz : 52004520
25/Alınan Tapınmaz : 52004520
26/Alınan Tapınmaz : 52004520
27/Alınan Tapınmaz : 52004520
28/Alınan Tapınmaz : 52004520
29/Alınan Tapınmaz : 52004520
30/Alınan Tapınmaz : 52004520
31/Alınan Tapınmaz : 52004520
32/Alınan Tapınmaz : 52004520
33/Alınan Tapınmaz : 52004520
34/Alınan Tapınmaz : 52004520
35/Alınan Tapınmaz : 52004520
36/Alınan Tapınmaz : 52004520
37/Alınan Tapınmaz : 52004520
38/Alınan Tapınmaz : 52004520
39/Alınan Tapınmaz : 52004520
40/Alınan Tapınmaz : 52004520
41/Alınan Tapınmaz : 52004520
42/Alınan Tapınmaz : 52004520
43/Alınan Tapınmaz : 52004520
44/Alınan Tapınmaz : 52004520
45/Alınan Tapınmaz : 52004520
46/Alınan Tapınmaz : 52004520
47/Alınan Tapınmaz : 52004520
48/Alınan Tapınmaz : 52004520
49/Alınan Tapınmaz : 52004520
50/Alınan Tapınmaz : 52004520
51/Alınan Tapınmaz : 52004520
52/Alınan Tapınmaz : 52004520
53/Alınan Tapınmaz : 52004520
54/Alınan Tapınmaz : 52004520
55/Alınan Tapınmaz : 52004520
56/Alınan Tapınmaz : 52004520
57/Alınan Tapınmaz : 52004520
58/Alınan Tapınmaz : 52004520
59/Alınan Tapınmaz : 52004520
60/Alınan Tapınmaz : 52004520
61/Alınan Tapınmaz : 52004520
62/Alınan Tapınmaz : 52004520
63/Alınan Tapınmaz : 52004520
64/Alınan Tapınmaz : 52004520
65/Alınan Tapınmaz : 52004520
66/Alınan Tapınmaz : 52004520
67/Alınan Tapınmaz : 52004520
68/Alınan Tapınmaz : 52004520
69/Alınan Tapınmaz : 52004520
70/Alınan Tapınmaz : 52004520
71/Alınan Tapınmaz : 52004520
72/Alınan Tapınmaz : 52004520
73/Alınan Tapınmaz : 52004520
74/Alınan Tapınmaz : 52004520
75/Alınan Tapınmaz : 52004520
76/Alınan Tapınmaz : 52004520
77/Alınan Tapınmaz : 52004520
78/Alınan Tapınmaz : 52004520
79/Alınan Tapınmaz : 52004520
80/Alınan Tapınmaz : 52004520
81/Alınan Tapınmaz : 52004520
82/Alınan Tapınmaz : 52004520
83/Alınan Tapınmaz : 52004520
84/Alınan Tapınmaz : 52004520
85/Alınan Tapınmaz : 52004520
86/Alınan Tapınmaz : 52004520
87/Alınan Tapınmaz : 52004520
88/Alınan Tapınmaz : 52004520
89/Alınan Tapınmaz : 52004520
90/Alınan Tapınmaz : 52004520
91/Alınan Tapınmaz : 52004520
92/Alınan Tapınmaz : 52004520
93/Alınan Tapınmaz : 52004520
94/Alınan Tapınmaz : 52004520
95/Alınan Tapınmaz : 52004520
96/Alınan Tapınmaz : 52004520
97/Alınan Tapınmaz : 52004520
98/Alınan Tapınmaz : 52004520
99/Alınan Tapınmaz : 52004520
100/Alınan Tapınmaz : 52004520

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Ş/İ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 300 M2 LİK KESİM ÜZERİNDE DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR (Başlama Tarih:27/11/1981,Bitiş Tarih:27/11/1981 - Sıra:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	27/11/1981 - 3808	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mülk	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Merceklere	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
146748909	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	100	19.820,00	Satış - 31/12/2010 - 16099-	--

İpotek

Alaçlık	Müpterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
058.1992866) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. Vergü No:0910098613 Sicü No:353195700777	Hayır	750.000,00 ETL	25	1/0	EBK	31/12/2010-16100	Yok	Yok

İpotekin Konulluğu Hissiz Bilgisi

Tapınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Mülk	Mülk Borç	Tesit Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Karapınar - MAŞUKİYE Mah. 0 Ada 364 Parsel	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	750.000,00 ETL	31/12/2010-16100	--

İpotek S/Ş/İ Bilgisi

S/Ş/İ	Açıklama	Mülk	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Gül DENİZ
Bilgisayar İşletmeni
Sic. No. 43300

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI

Adı (Payvel)
Yürütülen
Ana Tap. Nitelik

1: 16559
1: 16.333,90 m2
1: DEPOLAMA TEŞİSLERİ

1: Ana Tapınmaz
2: 51998003
1: KOCAMELİKARTEPE
1: Kartupe TM
1: UZUNTARLA Mah.
1: KÖYKARŞISI AKGÜRGÜİN
1: 23 / 2226
1: Akül

43300

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/Şİ	Acıklama	Malik / Leholar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev
İrtifak	TEK GEN MİD LEHİNE 1373 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK TÜRKİYE ELEKTRİK KURULUMU (TEK) HAKKI VARDIR (Başlama Tarih: 03/10/1967, Bitiş Tarih: 03/10/1967 - Süre: -)		03/10/1967 - 4620	-
İrtifak	ETİBANK GEN. MİD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR 32,5 M2. (Başlama Tarih: 19/09/1968, Bitiş Tarih: 19/09/1968 - Süre: -)	ETİBANK A.Ş.	19/09/1968 - 3175	-
İrtifak	KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK DAĞITIM TESİSATININ İKİNCİ İŞLETİM VE TESİSATININ DAİR TALİMATINAMESİNİN 89 VE 110. MADDELERİ UYARINCA 249942 SAHAADA ETİBANK GEN. MİD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİS EERLMİŞTİR (Başlama Tarih: 23/11/1964, Bitiş Tarih: 23/11/1964 - Süre: -)	ETİBANK A.Ş.	23/11/1964 - 3438	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Motoreklare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
14038163	BEYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	100%	16.333,90	Satın - 31/12/2010 - 16092	-

İpotek

Alacaklı	Mühteremli?	Borç	Fide	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SİDF Hükü
İSİS 19028461 ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. Vefat No: 091000813 Sicil No: 353195290777	Hayır	6.000.000,00 TL	25	1 / 0	100%	31/12/2010, 16093		Yük
İpotekle Konudağına Hisseler Bilgileri								
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev			
Kartupe TM - UZUNTARLA MAH. 165 ADA 4 PAFTA 1/1	1/1	BEYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6.000.000,00 TL	31/12/2010, 16093	-			
İpotek Şehri Bilgisi								
S/Şİ	Acıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev				

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Araç Yapımı
Zemin No : 31998794
B / His : KOCALILIKARTEPE
Kurum Adı : Kartopu TM
Müşahit / Not Adı : UZUNTARLA MİHİB
Mevki :
CIR / SÖZ No : 437/4332
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Persel : 1/3738
Yatılılık : 1/1.066,11 m2
Ada Fay. Nitelik : ARSA

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Mark / Lehde	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yes
İrtifak	TEK LEHNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:03/10/1967,İhtis: Süre:)	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	03/10/1967 - 4620	--
İrtifak	ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHNE 32,50 M2 KISMINDA İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:19/09/1968,İhtis: Süre:)	ETİBANK A.Ş.	19/09/1968 - 5175	--
İrtifak	KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK TESİSATININ BAKIM İŞLETME VE TESCİLERİNİ DAİR TALİMATNANENİN 99 VE 110 NCU MADDELERİ UYARINCA 280 M2 LİK SAHHA 79 LİRA HÜDÜL KARŞILIĞINDA ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHNE İRTİFAK HAKKI TENSİS EDİLMİŞTİR (Bağlama Tarih:23/11/1964,İhtis: Süre:)	ETİBANK A.Ş.	23/11/1964 - 3438	--
İrtifak	TEK LEHNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:20/07/1962,İhtis: Süre:)	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	20-07/1962 - 2140	--
İrtifak	TEK LEHNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI (Bağlama Tarih:29/11/1964,İhtis: Süre:)	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	29/11/1964 - 3563	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Misraclare	Ehdname Sebabi - Tarih - Yes,	Terkin Sebabi - Tarih - Yes.
148758135	BEYNAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		367/1359	683,42	Satın - 31/12/2010 - 16087.	--

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
Zemin No : 5/996211
B1 / Hce : KOCALIKKARTEPE
Korunlu Adı : Kampüs TM
Muhafize / Köy Adı : UZUNTARLA Mah.
Mevki : AKGÖRGEN
Çift / Sayfa No : 22 / 2232
Kısıt Durum : Akif

Ada/Parsel : 16517
Yatılışım : 22.053,92 m2
Ana Tap. Niteliği : TABLA

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S.B.İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev
İrtifak	TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 946 M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VARDIR (Başlama Tarihi: 30/11/1981, Bitiş Tarihi: 30/11/1981 - Sıra: 1)		30/11/1981 - 3446	-

Sistem No	Malik	Mülkiyet Bilgileri	Etilme Sebabi - Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
14671783	BEYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Etilmiş No : Hisse Pay Payda : 1/501 Miretkare : 22.053,92	Satılı - 31/12/2019 - 16080	-

İpotek




Alacaklı	Milyarlık*	Borç	Tarih	Birces/Bura	Sıra	Tesis Tarihi - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
İSN: 19928660 ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No: 091064813 Sicil No: 353195-109777	Hayır	1.000.000,00 TL.	23	1 / 0	100K	31/12/2016- 16000		Yok


İpotek Konusunda Hisse Bilgisi


Taşınmaz	Hisse Pay Payda	Büretin Malik	Malik Borç	Tesis Tarihi - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev
Kartepe TSI - UZUNTARLA Mah. 165 Ada 13 Parsel 1/1	1/1	BEYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.000.000,00 TL.	31/12/2016- 16000	-



İpotek S.B.İ Bilgisi

S.B.İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev

İli	KOCAELİ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		<p>Fotoğraf</p> 		
İlçesi	KARTEPE/0					
Mahallesi						
Köyü	UZUNTARLA					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SAYI 2.451.79 TL		165	9	ha	m ²	dm ²
				3	6333	.90
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	DEKORLAMA TESİSLERİ				
	Sınır	Paftasında				
	Edinme Sebebi	Temaamı Exsa Export Sanayi MAMÜLLERİ SATIŞ VE ARAŞ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.				
	Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yat. DRT.A.Ş. :				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	1692	23	2326		31/12/2010	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.	2074	<p>Stilize Hukukçular</p> <p>BARIS CALMEN</p> <p>Tapu Sicil Müdürü</p> 				Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	13/05/1998	<p>* Mükayyet için zım tutanaklar geçerli değildir. Kitaplı kayıtlara bakılmalıdır.</p> <p>** Tescil Kanunu Hükümlerine göre tescil edilmiş tapu Sicil Modellerine biddirlerdir.</p>				Tarih

İli	KODAELI	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
İlçesi	KARTEPE/0					
Mahallesi	UZUNTARLA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 731.000TL		165	17	ha	m ²	dm ²
				2	2053	.92
Niteliği	TARLA					
Sınırı	Paftasında					
Edinme Sebebi	TAMAMI Exsa Export Sanayi MAMÜLLERİ SATIŞ VE ARAŞ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırı M ORTAKLIĞI A.Ş. :					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	1687	22	2282		11/12/2010	Cilt No.
Sahife No.	2074	<p style="text-align: center;">SARİ YERKİMEN Tapu Sicil Müdürü</p>				Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	13/05/1998					Tarih
<p>KOD: * Mülkiyetin geçirdiği devir hakları için tapu kuruluşuna müracaat edilmelidir. ** Devir haklarının Hükümetin gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>						

İli	KOCAELİ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>				
İlçesi	KARTEPE					
Mahallesi						
Köyü	UZUNTARLA					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²
SATIŞ (100.000TL)	G24D03B3C	373	6		1066	11
Niteliği	ARSA					
Sınır	PAFTASINDADIR.					
Edinme Sebebi	767/1200 hissesi Exa Export Sanayi Mamülleri Satış ve Araştırma A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 767/1200 Hisse					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	16087	43	4332		31.12.2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Garip ÇÖLMEN</p> <p>Tapu Müdürü</p> <p><small>NOT: * Müktefiye gayrimenkul tescil işlemi için tapu bürosüne müracaat edilmiştir. ** Teşvikiyat Kanunu ile müktefiye görevleri ortadan kalkmıştır. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small></p>						

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ					
İlçesi	KARTEPE/0						
Mahallesi							
Köyü	MAŞUKİYE						
Sokağı							
Mevkii	AKBÜRGEN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
SATIŞ	696000.00TL	35	-	884	ha	m ²	dm ²
					1	9820	.00
Niteliği	TARLA						
Sınır	Paftasında						
Edinme Sebebi	Tavası Exsa Export Sanayi MAMÜLLERİ SATIŞ VE ARAŞTIRMA A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.						
Sahibi	Reysaş Gayrimenkul YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. :						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	16999	9	871		31/12/2010	Cilt No.	
Sahife No.	2074	Siciline Uygundur. GARİP DÖLMEN Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	13/05/1998					Tarih	
<small>NOT: * Mülkiyetin pafta siciline kaydedilmesi için ilgili kuruma başvurulmalıdır. ** Tebliğ Kanununa Hükümleri gereğince adres değişikliği gibi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small>							

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
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



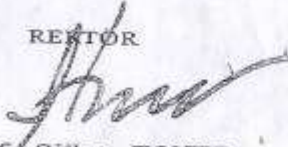
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

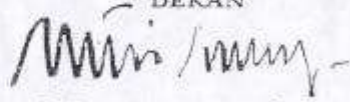
1987 - 1988

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

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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

Belge Tarihi : 26.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı

