



---

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

---

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

**RAPORU**

---

**KOCAELİ / KARTEPE**

---

ARALIK, 2014

---

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NIS 372-01

---



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>16</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	18
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	20
TAKYİDAT BİLGİLERİ	20-24
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>24</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	24
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>28</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>29</b>
8.1. GAYRİMENKULLERİN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	29
8.2. GAYRİMENKULLERİN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	29
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>30</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>31</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>34</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>36</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>42</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
<b>TALEP TARİH / NO</b>	17.12.2014 / 2014-SPK029	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	18.12.2014	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2014	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	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 taşınmaz ile Uzuntarla Köyü, G24D03B3C pafta, 373 ada ve 6 parselde konumlu “Arsa” nitelikli taşınmaz	
<b>ADRES</b>	Kartepe İlçesi, Uzuntarla ve Maşukiye Köyü, D-100 Karayolu üzeri. Çayırova/Kocaeli	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	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 taşınmaz ile Uzuntarla Köyü, G24D03B3C pafta, 373 ada ve 6 parselde konumlu “Arsa” nitelikli taşınmaz	
<b>İMAR DURUMU</b>	Bölüm 6.1’de detaylı olarak belirtilmiştir.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	884 parsel: 19.820,00 m <sup>2</sup> 165 ada 17 parsel: 22.053,92 m <sup>2</sup> 165 ada 9 parsel: 36.333,90 m <sup>2</sup> 373 ada 6 parsel: 1.066,11 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	5.700 m <sup>2</sup> (165 ada 9 parsel Mevcut Durum Alanı)	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumlarına uygun kullanımdır.	
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<p align="center"><b>884 parsel:</b> <b>1.290.000 TL</b> <b>(Birmilyonikiyüsdoksanbinyüztürklirası)</b> <b>(554.195 \$ – 454.385 €)</b></p>	<p align="center"><b>165 ada 17 parsel:</b> <b>1.100.000 TL</b> <b>(Birmilyonyüzbintürklirası)</b> <b>(472.569 \$ – 387.460 €)</b></p>
	<p align="center"><b>373 ada 6 parsel:</b> <b>170.000 TL</b> <b>(Yüzyetmişbintürklirası)</b> <b>(73.033 \$ – 59.880 €)</b></p>	<p align="center"><b>165 ada 9 parsel</b> <b>8.775.000 TL</b> <b>(Sekizmilyonyediyüzyetmişbeşbintürklirası)</b> <b>(3.769.815 \$ – 3.090.877 €)</b></p>
<b>DEĞERLEME UZMANLARI</b>	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

## BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

---

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

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

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

## BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

---

### 2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2014 tarihli, 2014-SPK029 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 30.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

### 2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2014 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 17.12.2014 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	RAPO R - 3
<b>RAPOR TARİHİ</b>	01.12.2012	31.12.2013	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK037	2013-SPK070	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	884 parsel için:991.000TL 17 parsel için:882.157 TL 6 parsel için:136.284 TL 9 parsel için:7.000.000TL	884 parsel için:1.090.100TL 17 parsel için:992.426 TL 6 parsel için:153.320 TL 9 parsel için:7.587.500TL	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Oğuz Arslan-Ahmet Pınarbaşı	Ahmet Pınarbaşı	-

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

---

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

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

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

#### 3.1. DEĞER TANIMLARI

##### **Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

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

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

---

<sup>1</sup> IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları



### **Düzenli Likidasyon Değeri**

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

### **Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

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

### **Faal İşletme Değeri**

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

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

### **3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

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

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

##### **Direkt Kapitalizasyon**

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

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

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

#### **4.1.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

---

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

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

Yerleşim 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 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3 'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 arttı. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

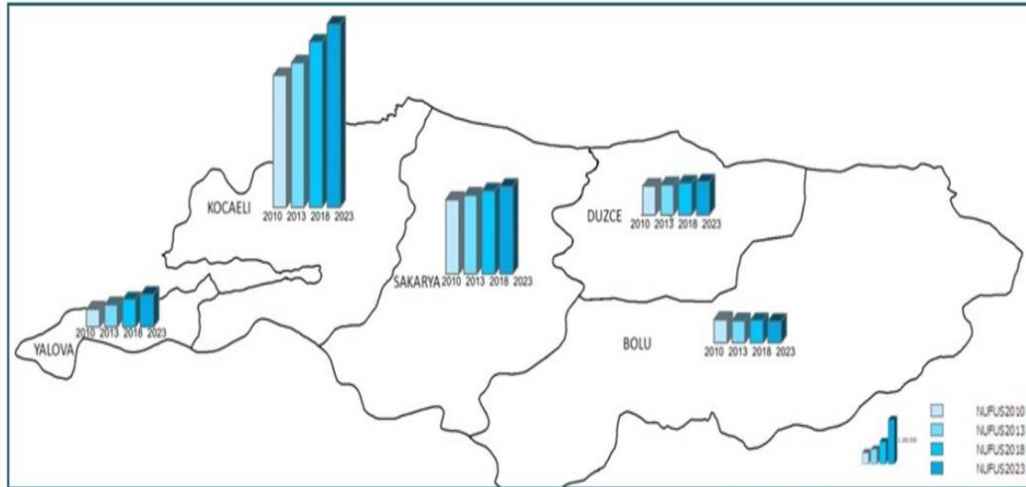
Doğu Marmara Kalkınma Ajansının Marmara 2010-2013 yılı Bölge Planı'na göre, Nüfus Projeksiyon çalışmasında doğurganlık ve ölüm oranları geçmiş yıllar verileri baz alınarak ve uzman görüşüne başvurularak tespit edilmiştir. Körfez Geçişi Projesi ile ülke içi göçün beklenenin üzerinde artması yapılan projeksiyonu etkileyebilecek faktörlerden biridir. Körfez Geçişi sonrası özellikle Yalova'nın nüfusunun 2018 yılında 500.000'in üzerine çıkması tahmin edilmektedir. Kocaeli ili nüfusunun bölge nüfusu içi ağırlığının yıllar içinde az oranda artması beklenen bir diğer eğilimdir.

**Tablo 4. Nüfus Projeksiyonu**

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

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

**Tematik Harita 2. Nüfus Projeksiyonu Tematik Haritası**



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

## **EKONOMİK VERİLER**

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD'de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB'de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir.

Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir.

Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

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

Uluslararası Para Fonu (IMF) ,Dünya ekonomisinin 2013 yılının ikinci yarısında girdiği büyüme sürecinin 2014-15 yıllarında da devam edeceğini vurgulayarak, büyüme oranını bu yıllar için sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olarak tahmin edildiği raporda, gelişmiş ülkelerde iç talepte belirli bir artış kaydedilmiş olmasına karşın büyümenin henüz potansiyel düzeye ulaşamadığı belirtilmektedir. IMF kalkınmakta olan ülkeler ve gelişmekte olan piyasalar için büyüme oranını 2014 yılı için yüzde 5,1, 2015 yılı için ise yüzde 5,4 olarak öngörmektedir.

## **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. IMF, Türkiye’nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013’ün ilk çeyreğinde %3, ikinci çeyreğinde %4,5, üçüncü çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi, 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir.

## 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.2.1. KOCAELİ İLİ

Kocaeli, Marmara Bölgesinde Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan kavşak konumundadır. Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati



için esas kabul edilir. Yüzölçümü 3.623 km<sup>2</sup> olan Kocaeli İlinin 2013 yılı nüfusu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Kocaeli'nin genel nüfusu 1.676.202 kişidir. Km<sup>2</sup>'ye düşen nüfus miktarı 464 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım olanaklarına 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'ni 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. 2'si Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 36 özel iskele ile deniz ulaşımı olanakları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır. Uluslararası Fuar Merkezi, Kartepe'de kış turizmi, tracking, İzmit Körfezi, Sapanca Gölü, Karadeniz kıyılarında bulunan Kefken ve Kerpe'nin doğal güzellikleri ile Kocaeli aynı zamanda bir turizm kentidir. Ayrıca Karadeniz kıyıları önümüzdeki yıllarda ulusal ve uluslararası Turizm merkezi olmaya adaydır.

Kocaeli Sanayi Odasına bağlı yaklaşık 2200 sanayi kuruluşu faaliyetini sürdürmektedir. Sanayi kuruluşlarının yaklaşık 153 tanesi yabancı sermayelidir. Sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkenin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. Kocaeli Türkiye'nin ikinci büyük sanayi kenti olup, imalat sanayi açısından ülke içindeki payı %13, dış ticaretteki payı ise %15,4'dür. Sektörlerin GSMH'sı %73,4 ile sanayiden

karşılanmaktadır. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içerisindeki payı incelendiğinde ülke Kimya sanayinin %28'si Kocaeli'nden karşılanmaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Otomotiv sanayinin yanı sıra gelişmekte olan diğer önemli sektörlerimiz ise deniz taşıtları ve yat sanayi ile ICT bilişim



sektörleridir. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşları ile birlikte, bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli'nde yer almaktadırlar. Kocaeli Üniversitesi, bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji

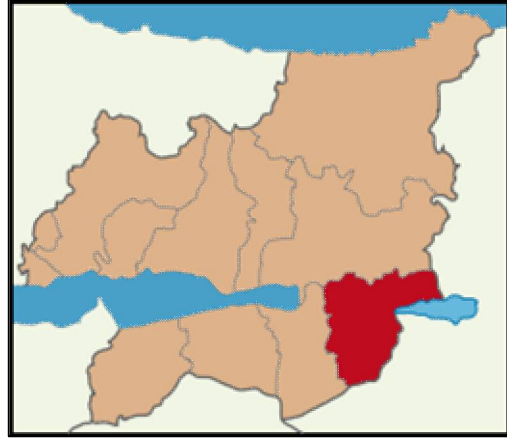
Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişmesine olanak sağlayacak kurum ve kuruluşlardır.





#### 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 İlçesine 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 km<sup>2</sup> dir. Kartepe İlçesinin nüfusu 203 ADKS 'ne göre 101.692 kişidir.

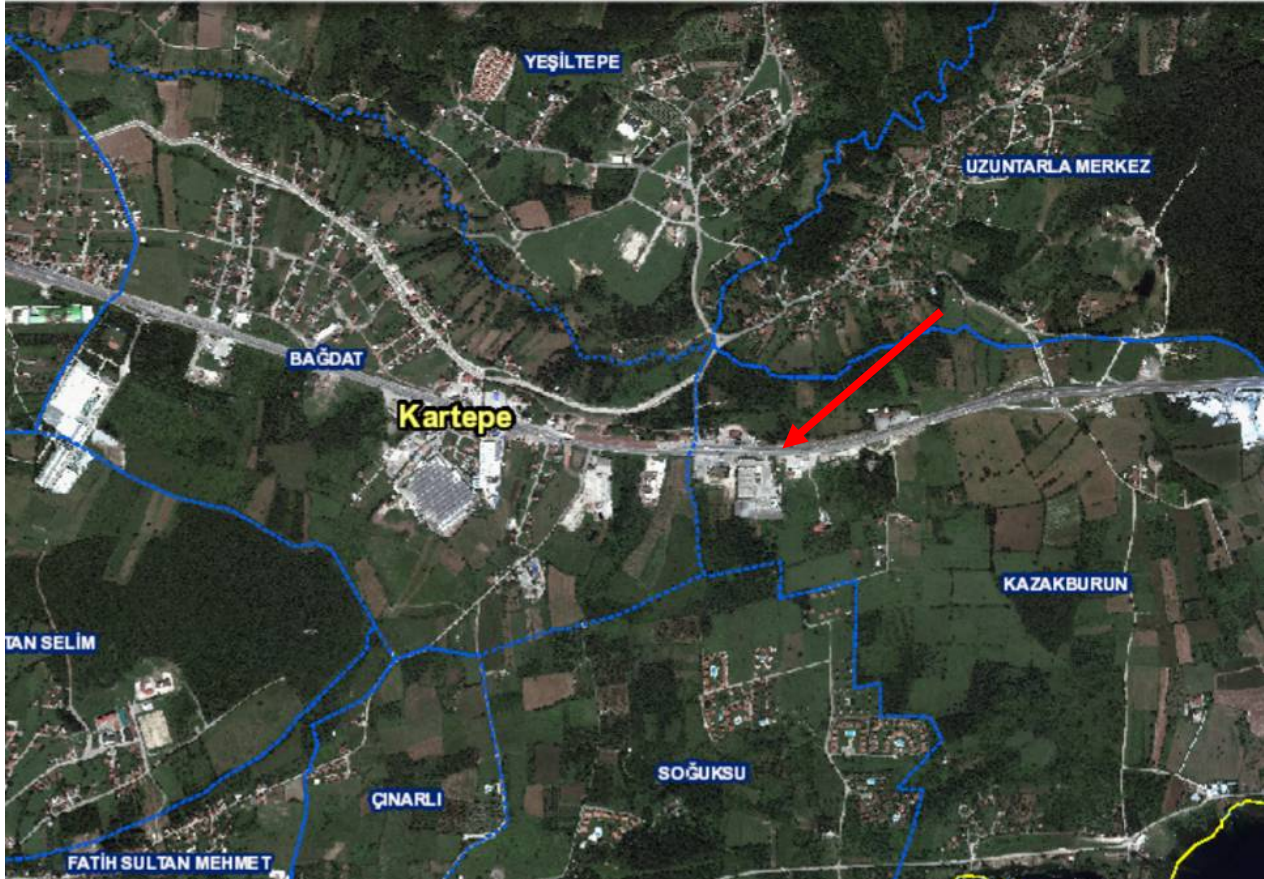
## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 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.

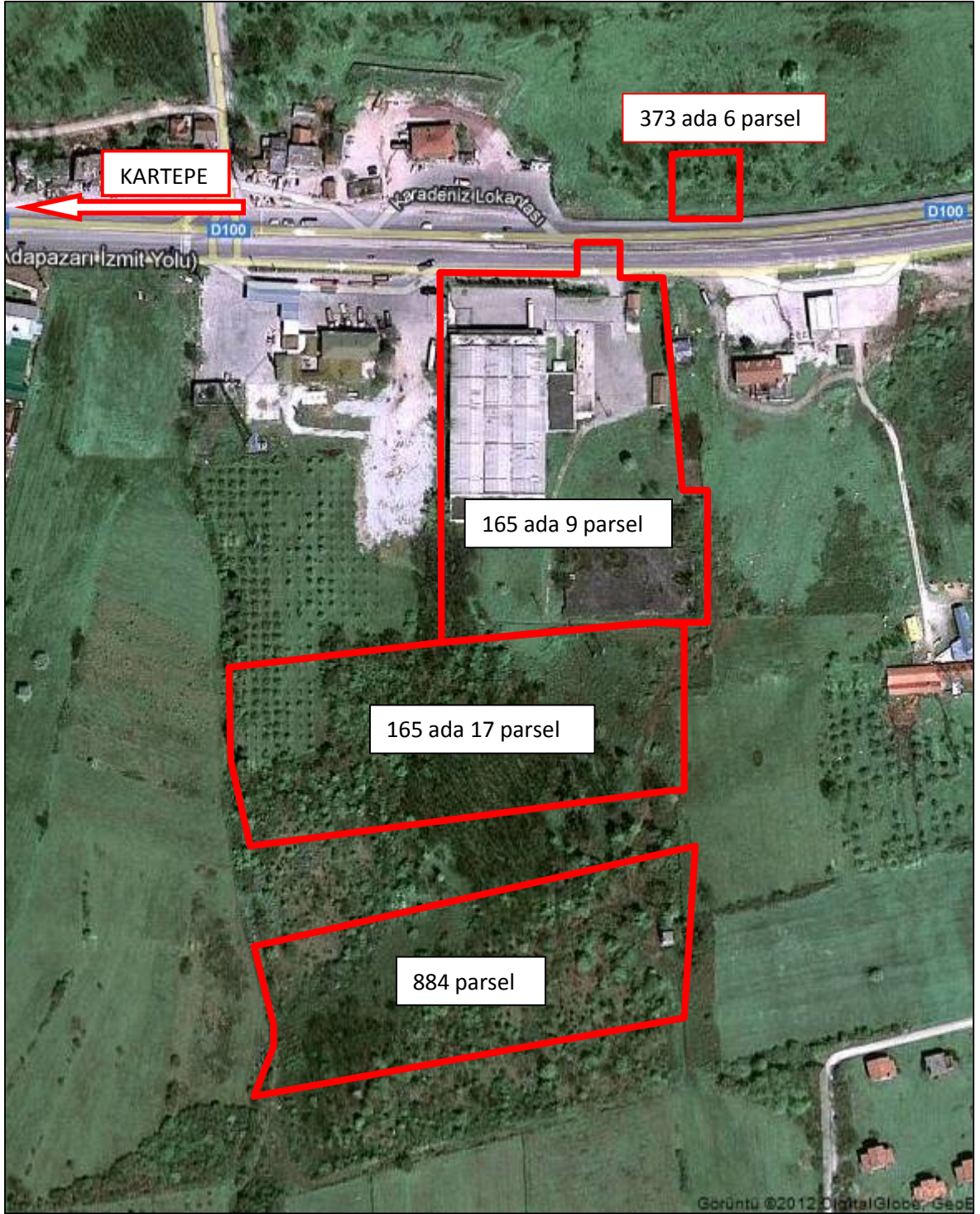
Değerlemeye konu taşınmazlar, Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Kazakburun Mahallesi, D-100 Karayolu (İzmit - Adapazarı Yolu) üzerinde konumlanmaktadır. Yakın çevresinde; akaryakıt istasyonları, mağazalar ile çeşitli imalat, depolama ve sanayi sektörüne ait tesisler (Tire Kutsan Kağıt Sanayi, Elimsan Kimya 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 tarafta yer alan Cengiz Topel Havaalanı yaklaşık 4 km geçildikten sonra değerleme konusu taşınmazlara ulaşılır.



### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	KOCAELİ	İLÇESİ	KARTEPE
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	MAŞUKİYE
KÖYÜ	---	MEVKİİ	AKGÜRGEN
PAFTA	35	ADA	---
PARSEL	884	NİTELİK	TARLA
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	19.820 m <sup>2</sup>	SINIRI	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
BLOK NO	---	KAT NO	---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	---	ARSA PAYI	---
NİTELİĞİ	---	EKLENTİLER	---
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSE	1/1
CİLT/SAYFA	9-871	TARİH/YEVMİYE	31.12.2010-16099

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kartepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 18.12.2014 tarih saat 14.05 itibariyle alınan resmi tapu kayıt bilgilerine göre taşınmaz üzerinde;

#### İrtifak Hanesi:

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 300,-m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır.(27.11.1981 tarih ve 3808 yev.)

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	KOCAELİ	İLÇESİ	KARTEPE
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	UZUNTARLA
KÖYÜ	---	MEVKİİ	KÖY KARŞISI AKGÜRGEN
PAFTA	---	ADA	165
PARSEL	9	NİTELİK	DEPOLAMA TESİSLERİ
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	36.333,90 m <sup>2</sup>	SINIRI	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
BLOK NO	---	KAT NO	---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	---	ARSA PAYI	---
NİTELİĞİ	---	EKLENTİLER	---
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSE	1/1
CİLT/SAYFA	23-2326	TARİH/YEVMIYE	31.12.2010-16092

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kartepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 18.12.2014 tarih saat 14.05 itibariyle alınan resmi tapu kayıt bilgilerine göre taşınmaz üzerinde;

#### İrtifak Hanesi:

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 1.373,-m<sup>2</sup>lik kısım üzerinde daimi irtifak Türkiye Elektrik Kurumu hakkı vardır. (03.10.1967 tarih ve 4620 yev.)
- Etibank Genel Müdürlüğü lehine 32,5 m<sup>2</sup>lik kısmında irtifak hakkı vardır. (19.09.1968 tarih ve 5175 yev.)
- Kuvvetli Akım Elektrik Dağıtım Tesisatının bakım işletme ve tesisatının dair talimatnamesinin 89 ve 110. Maddeleri uyarınca 280 m<sup>2</sup>lik sahada Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. (23.11.1964 tarih ve 3438 yev.)

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	KOCAELİ	İLÇESİ	KARTEPE
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	UZUNTARLA
KÖYÜ	---	MEVKİİ	AKGÜRGEN
PAFTA	---	ADA	165
PARSEL	17	NİTELİK	TARLA
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	22.053,92 m <sup>2</sup>	SINIRI	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
BLOK NO	---	KAT NO	---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	---	ARSA PAYI	---
NİTELİĞİ	---	EKLENTİLER	---
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSE	1/1
CİLT/SAYFA	22-2282	TARİH/YEVMİYE	31.12.2010-16089

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kartepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 18.12.2014 tarih saat 14.05 itibariyle alınan resmi tapu kayıt bilgilerine göre taşınmaz üzerinde;

#### İrtifak Hanesi:

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 946,-m<sup>2</sup>lik kısım üzerinde irtifak hakkı vardır.(30.11.1981 tarih ve 3846 yev.)

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	KOCAELİ	İLÇESİ	KARTEPE
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	UZUNTARLA
KÖYÜ	---	MEVKİİ	---
PAFTA	G24D03B3C	ADA	373
PARSEL	6	NİTELİK	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	1.066,11 m <sup>2</sup>	SINIRI	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
BLOK NO	---	KAT NO	---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	---	ARSA PAYI	---
NİTELİĞİ	---	EKLENTİLER	---
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSE	767/1200
CİLT/SAYFA	43-4332	TARİH/YEVMİYE	31.12.2010-16087

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Kartepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 18.12.2014 tarih saat 14.05 itibariyle alınan resmi tapu kayıt bilgilerine göre taşınmaz üzerinde;

##### İrtifak Hanesi:

- TEK lehine 1.373,-m<sup>2</sup>'lik kısmında irtifak hakkı.(03.10.1967 tarih ve 4620 yev)
- Etibank Genel Müdürlüğü lehine 32,5 m<sup>2</sup>'lik kısmında irtifak hakkı. (19.09.1968 tarih ve 5175 yev)
- Kuvvetli Akım Elektrik Tesisatının bakım işletme ve tesislerine dair talimatnamenin 89. Ve 110. Maddeleri uyarınca 280 m<sup>2</sup>'lik sahada 70 lira bedel karşılığında Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir.( 23.11.1964 tarih ve 3438 yev.)
- TEK lehine 1.373,-m<sup>2</sup>'lik kısmında irtifak hakkı.(26.07.1962 tarih ve 2140 yev.)
- TEK lehine 1.373,-m<sup>2</sup>'lik kısmında irtifak hakkı.(29.11.1964 tarih ve 3563 yev.)



## 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 m<sup>2</sup> orta mesafede mutlak tarım alanı,

1.093 m<sup>2</sup> Park alanı,

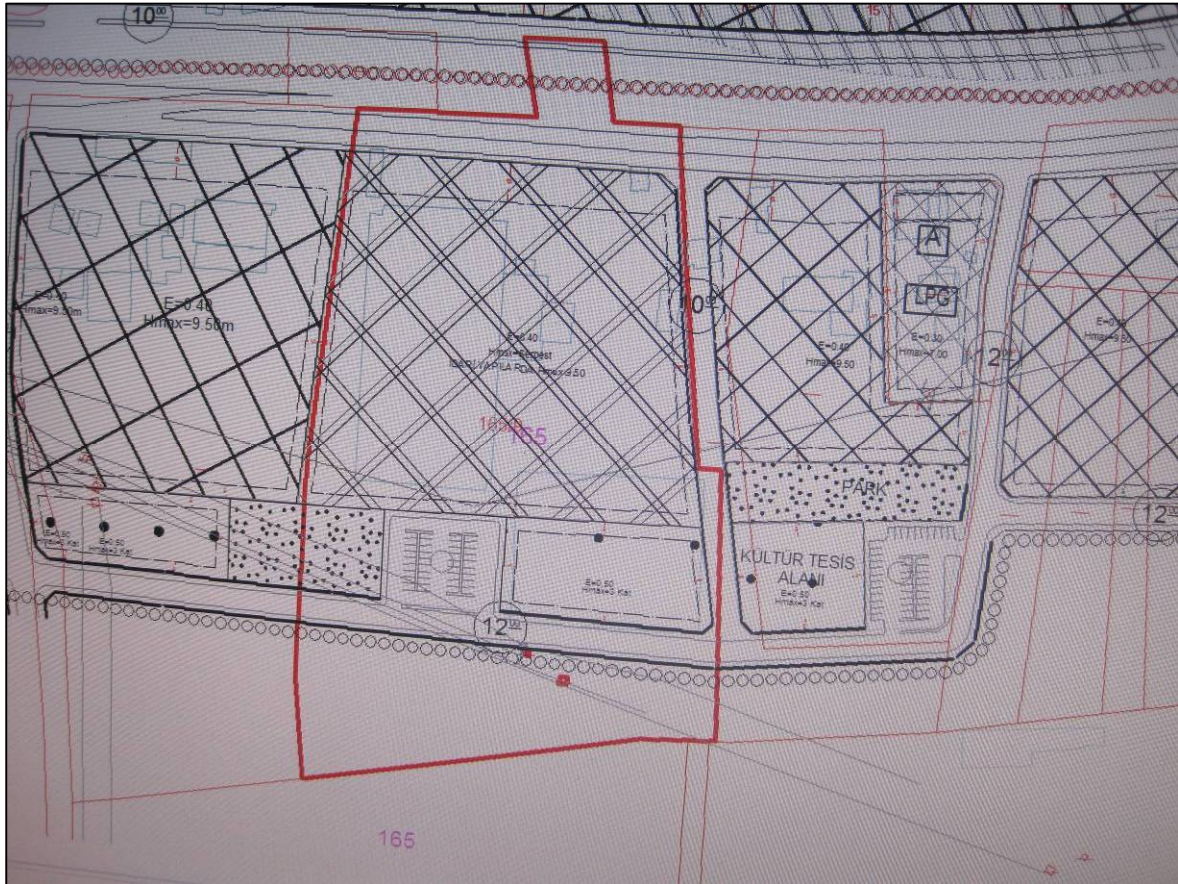
2.966 m<sup>2</sup> Teknik alt yapı alanı,

17.888 m<sup>2</sup> Sanayi Depolama Alanı ve

6.914,9 m<sup>2</sup> lik kısım ise yol ve otopark alanında kalmaktadır.

2.966 m<sup>2</sup> Teknik Alt yapı alanında kalan kısım için yapılaşma şartı, Kaks 0,50, Hmax 3 kat şeklindedir.

17.888 m<sup>2</sup> Sanayi depolama alanında kalan kısım için yapılaşma şartı, Kaks 0,40, Hmax serbest, idari yapılarda hmax 9,50 şeklindedir.

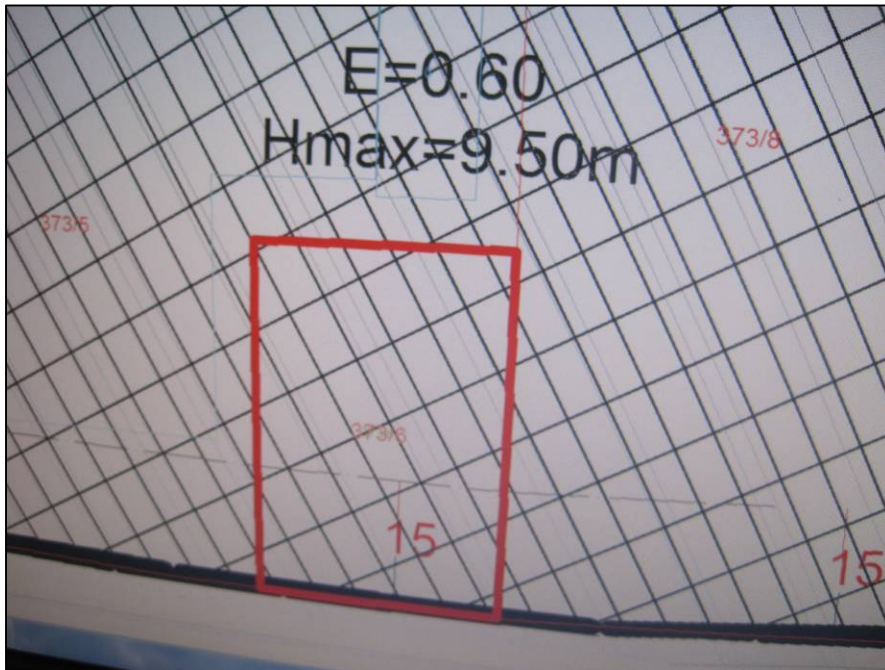
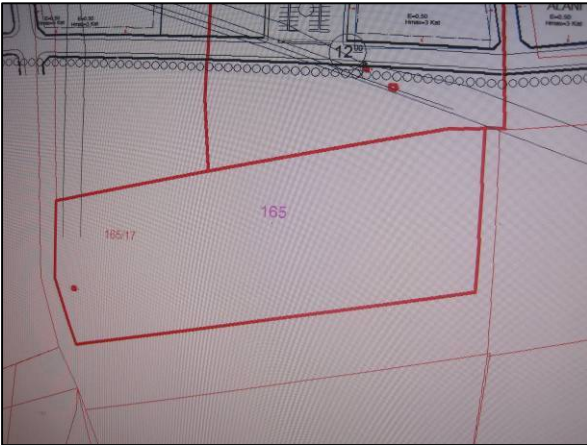


**165 ada/17 numaralı parsel;** 15.08.2008 onay tarihli, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “**Tarımsal Niteliği Korunacak Alan**” ve İSO orta mesafe koruma alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.

**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 m<sup>2</sup> 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 kalmakta olup, Emsal 0,60, Hmax 9.50 m. şeklindedir.



## İmar Paftası Örneği (1/1.000)

### Plan Notları

ömürleri tamamlanmış yapıların imar hükümleri geçerli olacaktır.

**V.1.2. Bağ-Bahçe Düzenli Alanlar**

Bu alanlarda yapılacak ayırma ya da birleştirmede oluşacak parselin imar yoluna cephesi olması zorunludur. 20.000 m<sup>2</sup>'den küçük ifraz yapılamaz.

Bir ailenin oturmasına uygun bağ ve sayfiye evi niteliğinde yapı olmak koşuluyla, bu alanlarda yapılaşma, E=0.05, H=6.50 metre, en çok iki kat olacaktır.

Parsel büyüklüğü ne olursa olsun yapının toplam inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi geçemez. 4000 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerde yapı yapılamaz. Yapı yaklaşma mesafesi, yollardan 10 metre, komşu parsellerden 5 metre olacaktır.

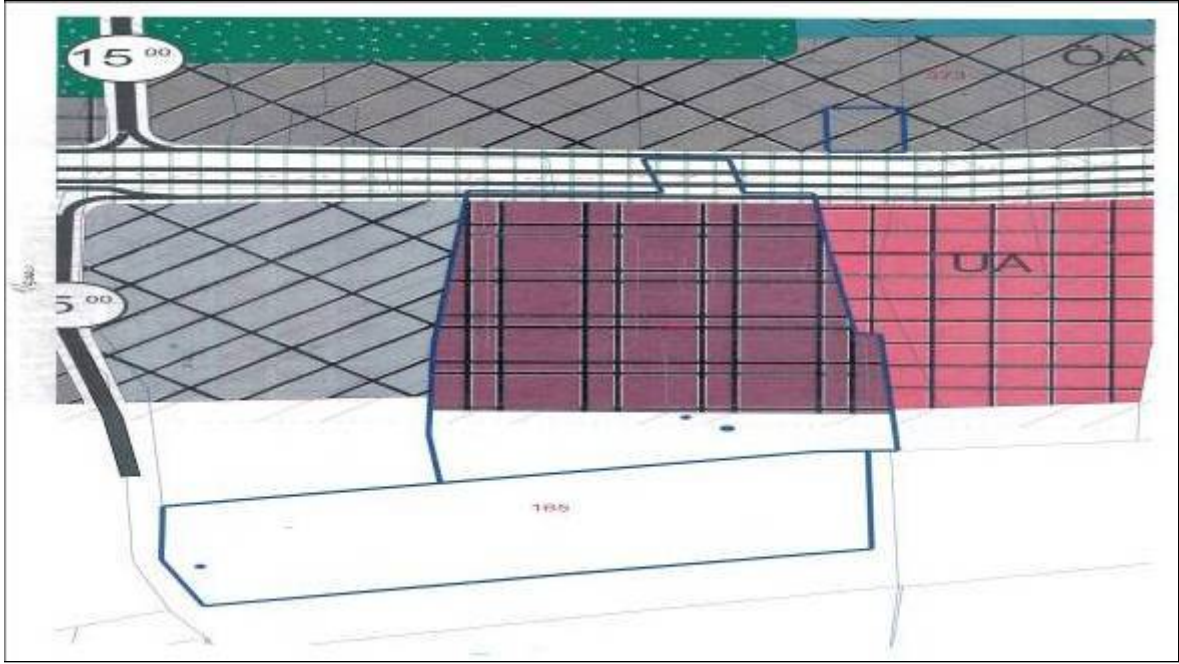
Bu alanlar içerisinde kalan Mevcut Yapılara ilişkin uygulama, V.1.1.4. Maddesi'ne göre yapılacaktır.

MAKBULE İLÇAN & UTTA İş Ortaklığı - Ankara 2010 6

---

KOCAELİ İLİ Sarıca / Gölü Boy Kesim DOĞAL SİT ALANI, Koruma Amacı İmar Planı, PLAN HÜKÜMLERİ

Bu alanlarda müstemilat, güneş enerjisinden yararlanma sistemleri, hayvan barınakları vb. eklentilerin görüntü kirliliği yaratmayacak konum ve ölçülerde olması sağlanacaktır. Bahçe duvarları kargir olmayan "çit" biçiminde inşa edilecektir.



**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 m<sup>2</sup> 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,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo binası, tek katlı ~450,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı ofis/depo binası ve ~20,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı bekçi kulübesi ve ~150,-m<sup>2</sup> dinlenme alanı ile ~4.200,-m<sup>2</sup> alanlı temel betonu bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapılar yaklaşık 5.850 m<sup>2</sup>dir. 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 m<sup>2</sup> 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,-m<sup>2</sup> 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:** 1.066,11m<sup>2</sup> 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 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;** Terkleri 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 D-100 Karayolu'na cepheli ticaret imarlı Kaks:0,60 olan 11.244 m<sup>2</sup> arsa 3.500.000 TL bedel ile satılıktır. (311 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 532 541 49 58

### Emsal 2:

Taşınmaza yakın konumda D-100 Karayoluna cepheli 6.520 m<sup>2</sup> alandan oluşan E:0,60, Hmax:9,50, sanayi arsası 1.925.000TL bedelle satılıktır.(295TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 262 311 11 13

### Emsal 3:

Taşınmaza yakın konumda D-100 Karayoluna yakın tarla vasıflı 10.600 m<sup>2</sup> alanlı parsel 480.000 TL bedelle satılıktır.(45TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 262 322 40 66

### Emsal 4:

Taşınmaza yakın konumda D-100 karayoluna yakın doğal sit alanında kalan 18.000 m<sup>2</sup>alanlı parsel 2.000.000TL 'den satılıktır.(111 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 262 353 42 55

### Emsal 5:

Taşınmaza yakın konumda D-100 karayoluna cephesi olan 3.400 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika 5.200.000 TL bedelle satılıktır.(1.529 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 262 375 34 23

### Emsal 6:

Taşınmaza yakın konumda D-100 karayoluna cepheli 5.700 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 1.200 m<sup>2</sup> açık alanlı, 4.500 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan fabrika 6.500.000 TL bedelle satılıktır.(1.444 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 532 543 24 38

### Emsal 7:

Taşınmaza yakın konumda site içerisinde yer alan 3+1 120 m<sup>2</sup> alana sahip 2 katlı villa 200.000 TL bedelle satılıktır.(1.666 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 533 662 83 87

## 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.

**165 ada 17 parsel:**  $22.053,92 \text{ m}^2 \times 50 \text{ TL/m}^2 = 1.102,696 \text{ TL}$  olup **1.100.000 TL**

takdir edilmiştir.

### **165 ada 9 parsel için Maliyet Bedeli Yöntemi:**

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın arsa yüz ölçümü  $\text{m}^2$  değeri **125 TL/m<sup>2</sup>** olarak kabul edilmiştir.

2014 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak 2C yapı sınıfında kabul edilmiştir.

Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelere göre yaklaşık 16 yıllık olduğu kanaatine varılmıştır. 16-20 yaş arası taşınmazlar için amortisman payı düşülmüştür.

**Arsa Değeri:**  $36.333,90 \text{ m}^2 \times 125 \text{ TL/m}^2 = 4.541.737 \text{ TL}$

**Yapı Değeri:**  $5.850 \text{ m}^2 \times 400 \text{ TL/m}^2 \times 0,80(\text{Yıpranma Payı}) = 1.872.000 \text{ TL}$

Ayrıca %30 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

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

$(4.541.737 \text{ TL} + 1.872.000 \text{ TL}) \times 1.30 = 8.337.858 \text{ TL}$  olup **8.340.000 TL**

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Değer=  $5.850 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ TL/m}^2 = \underline{\underline{8.775.000 \text{ TL}}}$



**373 ada 6 parsel için Maliyet Bedeli Yöntemi:**

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın arsa yüz ölçümü m<sup>2</sup> değeri **250 TL/m<sup>2</sup>** olarak kabul edilmiştir.

2014 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak 3B yapı sınıfında kabul edilmiş olup, proje geliştirme hesabı kullanılmıştır.

Parsel Alanı= brüt alanı: 1.066.71 m<sup>2</sup> Parselin tamamı

İnşaat Taban Alanı: 1.066.71 m<sup>2</sup> x 0,60 = 640 m<sup>2</sup>

Toplam İnşaat Maliyeti = 640 m<sup>2</sup> x 650 TL/m<sup>2</sup> = 416.000 TL

İnşaat maliyeti + arsa maliyeti + yatırımcı karı = Toplam ciro

(416.000 TL + arsa maliyet ) x 1,45 ( kar oranı) = 960.000 TL ( 640 m<sup>2</sup> inşaat x 1.500 TL/m<sup>2</sup>)

Arsa için atfedilecek değer yaklaşık: 246.068 TL olup, **245.000 TL dir.**

Parselin hisseli olmasından dolayı proje geliştirmede parselin tamamı hesaplanmış olup, Emsal karşılaştırma yönteminde ise hissesine düşen alan için değer takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

**373 ada 6 parsel: 1066,11m<sup>2</sup> X 767/1200(Hisse) X 250 TL/m<sup>2</sup> = 170.355 TL olup 170.000TL**

**884 parsel için Maliyet Bedeli Yöntemi:**

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın arsa yüz ölçümü m<sup>2</sup> değeri **65 TL/m<sup>2</sup>** olarak kabul edilmiştir.

2014 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak 3B yapı sınıfında kabul edilmiş olup, proje geliştirme hesabı kullanılmıştır.

Parsel Alanı= brüt alanı: 19.820 m<sup>2</sup>

İnşaat Taban Alanı: 19.820 m<sup>2</sup> x 0,05 = 991 m<sup>2</sup>

Toplam İnşaat Maliyeti = 991 m<sup>2</sup> x 650 TL/m<sup>2</sup> = 644.150 TL

İnşaat maliyeti + arsa maliyeti + yatırımcı karı = Toplam ciro

(664.150 TL + arsa maliyet ) x 1,45 ( kar oranı) = 1.486.500 TL (991 m<sup>2</sup> inşaat x 1.500 TL/m<sup>2</sup>)

Arsa için atfedilecek değer yaklaşık: 361.022 TL olup, **360.000 TL dir.**

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

**884 parsel: 19.820 m<sup>2</sup> X 65 TL/m<sup>2</sup> = 1.288.300 TL olup **1.290.000 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 "884 parsel ve 165 ada 17 parseller Tarla, 373 ada 6 parsel arsa, 165 ada 9 parsel ise depo" olarak 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;

**1.290.000 TL \***  
(Birmilyonikiyüsdoksanbinyüztürklirası)  
(554.195 \$ – 454.385 €)\*\*  
Takdir edilmiştir.

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

**1.100.000 TL \***  
(Birmilyonyüzbintürklirası)  
(472.569 \$ – 387.460 €)\*\*  
Takdir edilmiştir.

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

**170.000 TL \***  
(Yüzyetmişbintürklirası)  
(73.033 \$ – 59.880 €)\*\*  
Takdir edilmiştir.

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

**8.775.000 TL \***  
**(Sekizmilyonyediyüzyetmişbeşbintürklirası)**  
**(3.769.815 \$ – 3.090.877 €)\*\***  
**Takdir edilmiştir.**

- \*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- \*\*30.12.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,3277 – 1€= 2,8390 TL olarak alınmıştır.

**BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER**

---

**165 Ada 9 Parsel**



**165 Ada 17 Parsel ve 884 Parsel**



**373 Ada 6 Parsel**



**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var )**

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 51998803  
İl / İlçe : KOCAELİ/KARTEPE  
Kurum Adı : Kartepe TM  
Mahalle / Köy Adı : UZUNTARLA Mah.  
Mevkii : KÖYKARŞISI AKGÜRGEN  
Çift / Sayfa No : 23 / 2326  
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 165/9  
Yüzölçüm : 36.333,90 m2  
Ana Taş. Nitelik : DEPOLAMA TESİSLERİ

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	TEK GEN. MÜD. LEHİNE 1373 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAIMİ İRTİFAK TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) HAKKI VARDIR (Başlama Tarih:03/10/1967,Bitis Tarih:03/10/1967 - Süre:-)		03/10/1967 - 4620	--
İrtifak	ETİBANK GEN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR 32,5 M2 (Başlama Tarih:19/09/1968,Bitis Tarih:19/09/1968 - Süre:-)	ETİBANK A.Ş.	19/09/1968 - 5175	--
İrtifak	KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK DAĞITIM TESİSATININ BAKIM, İŞLETME VE TESİSATININ DAİR TALİMATNAMESİNİN 89 VE 110. MADDELERİ UYARINCA 280M2 SAHADA ETİBANK GEN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR (Başlama Tarih:23/11/1964,Bitis Tarih:23/11/1964 - Süre:-)	ETİBANK A.Ş.	23/11/1964 - 3438	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
146738163	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		36.333,90	Satış - 31/12/2010 - 16092-	--

Raporlayanın İK-43300  
GİRİŞİMİ  
Kaydına Uygundur.  
18.12.2014  
Eyüp AVCI  
Tapu Müdürü V.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 51996213  
İl / İlçe : KOCAELİ/KARTEPE  
Kurum Adı : Kartepe TM  
Mahalle / Köy Adı : UZUNTARLA Mah.  
Mevkii : AKGÜRGEN  
CHT / Sayfa No : 22 / 2282  
Kayıt Durumu : Aktif

Ada/Parsel : 165/17  
Yüzölçümü : 22.053,92 m2  
Ana Taş. Nitelik : TARLA

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
İrtifak	TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 946 M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VARDIR (Başlama Tarih:30/11/1981,Bitis Tarih:30/11/1981 - Süre:-)		30/11/1981 - 3846	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
146731783	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		22.053,92	Satış - 31/12/2010 - 16089-	--

Raporlayanın: Bk43300

Gül DENİZ  
Kaydın Uygundur.  
18.12.2014  
Eyüp AVCI  
Tapu Müfettişi



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Ada/Parsel : 373/6  
Yüzölçüm : 1.066,11 m<sup>2</sup>  
Ana Taş. Nitelik : ARSA

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 51998794  
H/ Hçe : KOCAELİ/KARTEPE  
Kurum Adı : Kartepe TM  
Mahalle / Köy Adı : UZUNTARLA Mah.  
Mevki :  
Çift / Sayfa No : 43 / 4332  
Kayıt Durum : Aktif

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	TEK LEHNE 1373 M2 LİK KISMIDA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:03/10/1967.Bitis Tarih:03/10/1967 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	03/10/1967 - 4620	--
İrtifak	ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHNE 32,50 M2 KISMINDA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:19/09/1968.Bitis Tarih:19/09/1968 - Süre:-)	ETİBANK A.Ş.	19/09/1968 - 5175	--
İrtifak	KUYVETLİ AKIM ELEKTRİK TESİSATININ BAKIMI İŞLETME VE TESİSLERİNE DAİR TALİMATNAMESİNİN 89 VE 110.NCU MADDELERİ UYARINCA 280 M2 LİK SAHA 70 LİRA BEDEL KARŞILIĞINDA ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHNE İRTİFAK HAKKI TESIS EDİLMİŞTİR (Başlama Tarih:23/11/1964.Bitis Tarih:23/11/1964 - Süre:-)	ETİBANK A.Ş.	23/11/1964 - 3438	--
İrtifak	TEK LEHNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:26/07/1962.Bitis Tarih:26/07/1962 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	26/07/1962 - 2140	--
İrtifak	TEK LEHNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:29/11/1964.Bitis Tarih:29/11/1964 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	29/11/1964 - 3563	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
146738135	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	767 / 1200	681,42		Satış - 31/12/2010 - 16087-	--

Raporlayanın İK:43300  
Gül DENİZ  
Kıymet Uygundur.  
18.12.2014  
Eyüp AVCI  
Tapu Müdürü

**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + ŞBI var)**

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 52003629  
İl / İlçe : KOCAELİ/KARTEPE  
Kıtım Adı : Kartepe TM  
Mahalle / Köy Adı : MAŞUKIYE Mah.  
Mevki : AKGÜRGEN  
Cilt / Sayfa No : 9 / 871  
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 0/884  
Yüzölçüm : 19.820,00 m2  
Ana Taş. Nitelik : TARLA

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

Ş/İ/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 300 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR (Başlama Tarih:27/11/1981,Bitis Tarih:27/11/1981 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	27/11/1981 - 3808	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

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

Raporlayanın: tk43300  
Gül DENİZ  
Kaydına Uygundur:  
18.12.2014  
Eyüp AVCI  
Tapu Müdürü



**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*  
Müsiüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



T.C.  
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



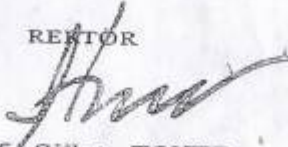
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

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 : 28.12.2007  
Belge No : 003

  
Nevzat Can  
ŞPO Genel Sekreteri

  
Yaser Gündüz  
ŞPO Genel Başkanı





A Pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.