

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

KOCAELİ İLİ, KARTEPE İLÇESİ, UZUNTARLA MAHALLESİ, 165 ADA, 9 PARSEL
NUMARASINDA KAYITLI "DEPOLAMA TESİSLERİ" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700033

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	9
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	12
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	13
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	13
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	13
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	15
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	15
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	21
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	24
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	24
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	24
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	25
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	25
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	26
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	28
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	28
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	28
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	29
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	32
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	32
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	32
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	32
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	32
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	33
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	33
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	33
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	34

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700033'tür.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 Ada, 9 Parsel numarasında kayıtlı "Depolama Tesisleri" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mustafa CEYLAN – SPK Lisans No: 404356

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri ile Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde şirket ana sözleşmesine göre “yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek” olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası’dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası’dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL’dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

165 ADA - 9 PARSEL		
İLİ	:	KOCAELİ
İLÇESİ	:	KARTEPE
MAHALLESİ	:	UZUNTARLA
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	KÖYKARŞISI AKGÜRGEN
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	G24 03B3C
ADA NO	:	165
PARSEL NO	:	9
YÜZÖLÇÜMÜ	:	36.333,90 m ²
NİTELİĞİ	:	DEPOLAMA TESİSLERİ
CİLT NO	:	23
SAHİFE NO	:	2326
TARİH	:	31.12.2010
YEVMIYE NO	:	16092
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

165 ADA- 9 PARSEL

KARTEPE Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11.35'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Kuvvetli akım elektrik tesisatının bakım, işletme ve tesisatının dair talimatnamesinin 89 ve 110. Maddeleri uyarınca 280 m2 sahada Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. (23.11.1964 tarih ve 3438 yevmiye no ile)*

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 1.373 m2'lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (03.10.1967 tarih ve 4620 yevmiye nolu).*

- Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı vardır 32,5 m2 (19.09.1968 tarih ve 5175 yevmiye nolu).*

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

***Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11.35'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Kartepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmaz, 13.08.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; "Kısmen Sanayi ve Depolama Alanı (17.720 m2) (E: 0,40, Hmax: 3 Kat) – Kısmen Teknik Altyapı Alanı (3.063 m2) (E: 0,50, Hmax: 3 Kat) – Kısmen Otopark Alanı (1.679 m2) – Kısmen Park Alanı (1.138 m2) – Kısmen İmar Yolu (5.363,9 m2)nda bir kısmının ise 1/25.000 ölçekli nazım imar planında Kısmen Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (7.370 m2) da kaldığı bilgisi alınmıştır.

Kartepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parsel daha önce imar (18. madde) uygulaması görmemiştir ve güncel imar programında da parselin içerisinde bulunduğu bölgeye ilişkin imar (18. madde) uygulaması bulunmamaktadır.

Kartepe Belediyesi'nde yapılan incelemede, parsel üzerindeki yapılara ait herhangi bir ruhsat/iskan belgesi veya mimari proje bulunmamaktadır. Ancak yapının kadastral paftasında işli olduğu görülmüştür. Yapılara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

3.3.1 KARTEPE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Kartepe Belediyesi'nde yapılan incelemede, parsel üzerindeki yapılara ait herhangi bir ruhsat/iskan belgesi veya mimari proje bulunamamıştır. İzmit Kadastro Müdürlüğünde yapılan inceleme sonucunda kadastral pafta üzerinde ekte ölçüleri verilmiş parselin güney cephesinde yaklaşık brüt 5.200 m2, hemen doğu cephesinde bitişik halde yaklaşık brüt 529 m2, parselin kuzeydoğu cephesinde yaklaşık brüt 38 m2, parselin doğu cephesinde yaklaşık brüt 105 m2 ve parselin güneydoğu cephesinde yaklaşık brüt 4.130 m2 taban oturumlu, toplamda 10.000 m2'lik yapılar görünmektedir.

Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz belgeye rastlanılmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapı, Yapı Denetim Kanunundan önce inşa edilmiş olduğundan, yapı bu kanun kapsamında değildir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İzmit Kadastro Müdürlüğünde yapılan inceleme sonucunda, kadastral paftaya işli, ayrıca tapu kütüğünde niteliğinin "Depolama Tesisleri" olan taşınmazın üzerindeki yapıların, ilk kurulum kadastro ile cins değişikliğine konu edildiği ve yasallık kazandıkları anlaşılmaktadır.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11.35'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

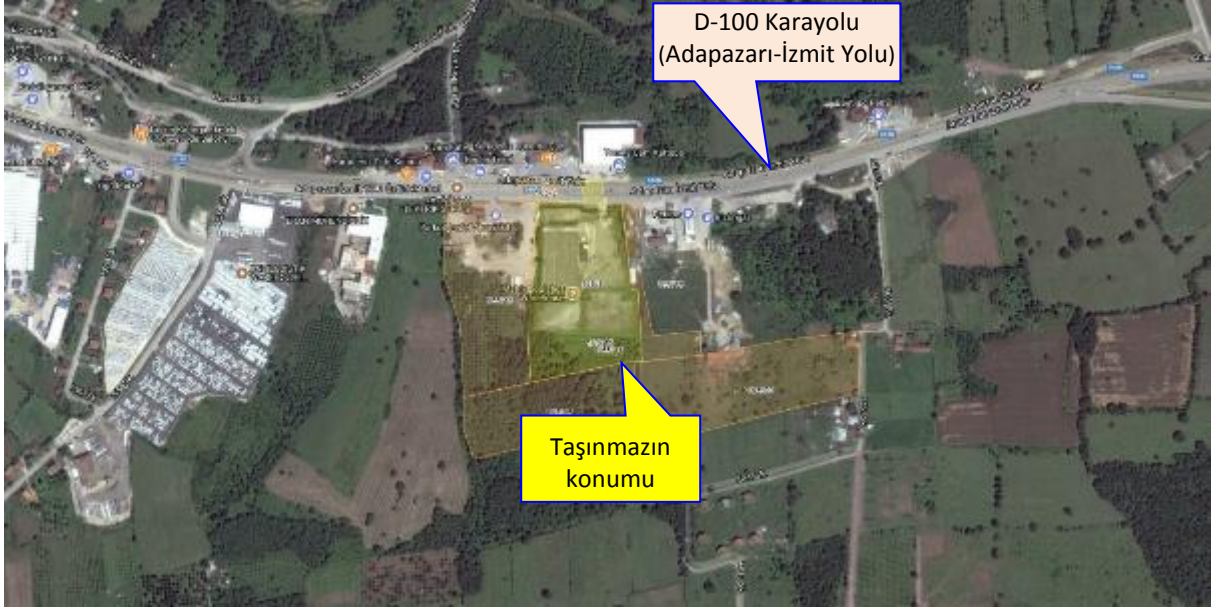
Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın plan tasdik tarihi 13.08.2010 olup, taşınmazın imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, D-100 Karayolu Caddesi, No: 506 adresinde yer almakta ve **N: 40.728637, E: 30.144945** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, hali hazırda boş durumdadır. Ancak depo amaçlı kullanılmak üzere kiraya verildiği bilgisi alınmıştır.



Konu taşınmaza ulaşım; Kocaeli Cengiz Topel Havalimanı önünden D-100 (İzmit - Adapazarı Yolu) karayolu üzerinde ilerlerken yaklaşık 4,4 km sonra sağ tarafta D-100 Karayolunun güney cephesinde bulunmaktadır.

Konu taşınmazın kuzey cephesinde D-100 Karayolu üzerinde ticari işyerleri, diğer yönlerde ise site tarzında 1-2 katlı villalar ile çok sayıda boş arsa bulunmaktadır. Yakın çevresinde; Ant Lojistik Warehouse, Eran Mühendislik, Temka Cam Fabrikası, Crystal Continental Otel bulunmaktadır.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, D-100 Karayolu Caddesi, No: 506 adresinde yer alan 165 ada 9 Parselde kayıtlı 36.333,90 m² yüzölçümlü “Depolama Tesisleri” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapılardır. Parsel üzerinde betonarme ve prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI







4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı	: 2B, 2C
Yapının Yaşı	: -
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Sosyal Tesis	: YOK
Su Deposu	: YOK
Hidrofor	: YOK
Asansör	: YOK
Elektrik	: VAR
Su	: VAR
Kanalizasyon	: VAR
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Çatı	: ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL
Isıtma-Soğutma	: YOK
Yangın Tesisatı	: YOK

Diğer : Alüminyum malzemeden imal edilmiş otomatik garaj kapısı bulunmaktadır. Parsel içerisinde diğer bölümler kısmen beton, kısmen parke taşı kaplıdır. Parsel sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilmiştir.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: DIŞ CEPHEDE
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Parsel üzerinde; betonarme olarak yapılmış 1 adet 5.514 m² alandan oluşan asma katlı, 2-C yapı sınıfında depo; betonarme olarak yapılmış 1 adet 485 m² alandan oluşan tek katlı, 2-B yapı sınıfında ek depo; betonarme olarak yapılmış 1 adet 38 m² alandan oluşan tek katlı, 2-B yapı sınıfında güvenlik binası; prefabrik olarak yapılmış 1 adet 105 m² alandan oluşan tek katlı, 2-B yapı sınıfındaki yapı ile parselin güneydoğu cephesinde betonarme olarak yapılmış 1 adet 4.130 m² alandan oluşan tek katlı, çatısı çökmüş, harabe halde yapı bulunmaktadır.

Ayrıca parselde, yapıların oturduğu alanlar dışında kalan yaklaşık 10.000 m²'lik bölüm saha betonu ve parke taşı kaplı olup geri kalan bölümler boştur.

Parsel üzerindeki 105 m²'lik prefabrik yapı ve 4.130 m²'lik harabe yapı bakımsız ve ekonomik olarak değersiz olup güncel durumda kullanılamamaktadır. Bu yapılar, değerlemede gözardı edilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı
Depo	2-C	5,514,00 m ²
Ek Depo	2-B	485,00 m ²
Güvenlik Binası	2-B	38,00 m ²
		6.037,00 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede, parsel üzerindeki yaklaşık 15 yaşlarındaki 2 deponun kiraya verildiği bilgisi alınmış, ancak aktif olarak kullanılmadığı görülmüştür. Depo binalarının iç duvarları boyasız, zeminleri sıkıştırılmış beton, çatıları çelik konstrüksiyon üzeri panel sac kaplamadır. Binada katlanabilir (seksiyonel kapı) nakliye kapıları bulunmaktadır.





BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 15 | 40

Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve illere göre ilçe merkezleri ve beldeler köyler nüfusu, 1927-2016										Population of province centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016										
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Halkın ve köyler Towns and villages			Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Halkın ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female		Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾										Address Based Population Registration System (%)										
1927	70 588 256	35 375 533	35 209 723	49 747 859	24 928 955	24 818 874	20 828 207	10 447 548	10 380 845	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	1927	
2000 ⁽³⁾	71 517 100	36 501 164	35 015 936	53 611 723	26 845 026	26 654 917	17 905 377	8 954 340	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2000 ⁽⁴⁾	
2009	72 951 312	36 482 470	36 038 842	54 807 219	27 585 787	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009	
2010	73 722 988	37 142 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 305	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010	
2011	74 724 269	37 532 854	37 191 316	57 385 705	28 662 676	28 632 131	17 338 563	8 679 378	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011	
2012	75 627 304	37 555 168	37 871 218	58 440 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012	
2013 ⁽⁵⁾	76 867 864	38 473 360	38 394 504	60 034 413	30 135 755	29 898 618	16 833 451	8 337 565	8 295 885	100,0	100,0	100,0	81,3	81,3	81,4	18,7	18,7	18,6	2013 ⁽⁶⁾	
2014	77 695 904	39 004 302	38 711 602	61 285 182	30 765 980	30 519 182	16 609 722	8 270 312	8 303 410	100,0	100,0	100,0	81,8	81,7	81,8	18,2	18,3	18,2	2014	
2016	78 741 953	39 511 191	39 229 862	62 523 134	31 375 325	31 147 739	16 217 989	8 134 756	8 083 123	100,0	100,0	100,0	82,1	82,1	82,1	17,9	17,9	17,9	2016	
2016	79 814 871	40 242 650	39 572 221	63 611 748	32 035 010	31 576 738	16 143 123	8 107 640	8 035 483	100,0	100,0	100,0	82,7	82,2	82,4	17,3	17,8	17,5	2016	

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, beldeler ve köyler nüfus nüfusları belirlenirken, nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından, ilçe merkezleri ve köyler nüfusları ayrı ayrı belirlenmiştir. Nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (genel) Genel Müdürlüğü (T.C.) tarafından belirlenen nüfus ve vatandaşlık (

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, beldeler ve köyler nüfus verileri belirlenirken; nüfus ve istatistik işleri Genel Müdürlüğü (MİGEM) tarafından, ilçe merkezleri ve köyler nüfus verileri ise İlçe Nüfus Kayıt Sistemleri (İNKS) tarafından belirlenmiştir.

(3) Her ilçe nüfus verileri "ilçe nüfus verileri" ve "köyler nüfus verileri" olarak ayrı ayrı belirlenmiştir.

(4) Bir önceki yıla göre "ilçe nüfus verileri" ile "köyler nüfus verileri" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5390 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and some changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Country Registration and Identification (MİGEM) or according to the national population and administrative records.

(3) The main reason of the major difference in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5390.

(4) The main reason of the major difference in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5390.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da

yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibarıyla gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye'de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşı 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık, %)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYH verisi tahmindir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli

kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.



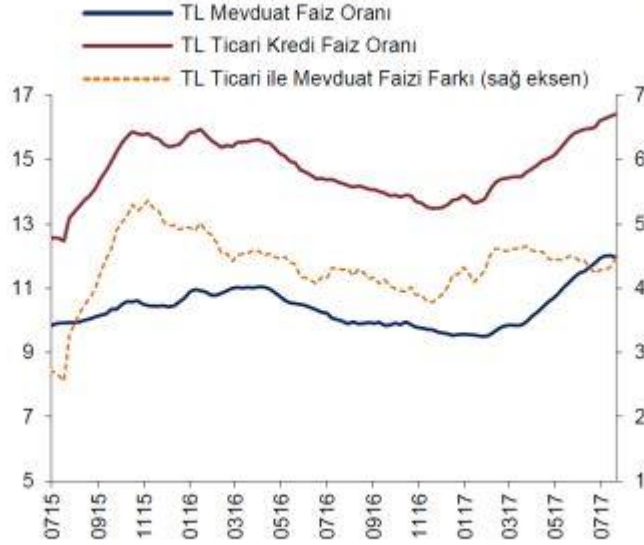
Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisı faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.



TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

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.

Denizyolu: Şehirde Derince Limanı (ro-ro) mevcuttur. Merkeze 8 km uzaklıktadır. Şehir merkezinde İzmit marinasından Gölcük, Değirmendere, Karamürsel marinalarına iç hatlarda gün boyu feribot seferleri yapılmaktadır. Tüm marinalara özel araçlar ve halk otobüsleri ile ulaşım mümkündür.

Havayolu: Kocaeli'de şehir merkezine 15 km. mesafede Cengiz TOPEL Havalimanı mevcuttur. Havalimanına taksi, otobüs ve minibüsle gidilir. Kocaeli- Ankara seferleri mevcuttur. Uluslararası uçuşlara kapalıdır.

Demiryolu: Şehirde İzmit Tren istasyonu bulunmaktadır. Şehrin merkezinde olup şehiriçi otobüs, minibüs ve özel araçlarla ulaşım mümkündür. İstanbul ve Trakya'yı Anadolu'ya bağlayan demiryolu üzerindedir.

Karayolu: Anadolu'yu İstanbul'a bağlayan D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu şehirden geçmektedir ayrıca D-130 Karayolu Yalova ve Bursa'yı Kocaeli'ye bağlamaktadır. Kocaeli Ankara'ya 350 km, İstanbul'a 85 km, Sakarya'ya 37 km, Düzce'ye 104 km, Bolu'ya 147 km, Yalova'ya 81 km, Bursa'ya 130 km ve Bilecik'e 135 km mesafededir.



- İzmit Körfezi'nin Görünümü

EKONOMİK YAPI:

Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın 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.

KARTEPE İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Kartepe ilçesi İzmit körfezinin kuzeybatısında D-100 karayolu ve TEM otoyolu arasındadır. Sabiha Gökçen Havaalanı'na 15 km mesafede olması sebebiyle havayolu ile ulaşım sağlanabilir. Kocaeli kent merkezine 59 km uzaklıktadır. 1985 yılından itibaren sanayileşme yoğunluğu ile beraber nüfusu hızla gelişmiştir. Bu hızlı kentleşme Güzeltepe'nin 1992 yılında belediye olmasına yol açmıştır. Güzeltepe Belediyesi daha sonraki yıllarda Danıştay kararıyla Kartepe Belediyesi olarak isim değiştirmiştir. İç göç hareketlerinden belde hızla etkilenmiştir. 1985'ten sonra hızla gelişen sanayi ile birlikte Kartepe'ya Anadolu'nun çeşitli yörelerinden yoğun bir göç yaşanmıştır. Kartepe ve civarında yaygın olarak küçük çaplı tarım işletmeciliği yapılmaktadır. İzmit Körfezi'nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırılık bir alana önceden beri Kartepe denildiği bilinmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in 3 Mayıs 1484 tarihinde düzenlediği bir sefer için 300 bin kişilik ordusuyla mola verdiği çayırılık alan diye vasıflandırıldığı gibi Fatih'in otağının kurulduğu yer olarak da ifade edilmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in ölüm yeri olan bu bölge Kartepe'ya adını vermekle birlikte yeni statü ile Gebze ilçesi sınırları içerisinde kalmış, bölgenin güneyinde yer alan ve Kartepe – Yenimahalle olarak bilinen mahalleler Kartepe ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir. İlçenin nüfusu 2013 yılına göre 103.505 kişidir.

Kartepe İlçesinin yıllara göre değişen nüfus oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2016	62.701	59.747	122.448
2015	60.111	57.119	117.230
2014	56.121	53.577	109.698
2013	52.946	50.590	103.536
2012	50.287	48.080	98.367
2011	47.850	45.790	93.640
2010	45.194	43.329	88.523
2009	42.189	40.305	82.494
2008	40.157	38.273	78.430

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

* Emsal-1: Şentürk Gayrimenkul ve İnşaat: 532 4931856

Konu taşınmazın yaklaşık 400 m batısında, D-100 Karayolunun güney tarafına cepheli, kısmen bakım ve akaryakıt tesis alanı, kısmen konut dışı kentsel çalışma alanında kalan KAKS: 0,40, Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarını haiz, 179 ada 40 parsel numaralı 5.067,19 m² alanlı boş arsanın 3.000.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, yol cephesi ve konumu bakımından benzer şerefiyededir. (592 TL/m²)

* Emsal-2: Çağdaş Emlak: 532 5567680

Konu taşınmazın yaklaşık 1.350 m kuzeybatısında, D-100 Karayolunun kuzey tarafına cepheli, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan KAKS: 0,60, Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarını haiz, 253 ada 2 ve 9 parsel numaralı toplam 6.474,37 (3.019,78+3.454,59) m² alanlı boş arsanın 4.000.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, yol cephesi ve konumu bakımından benzer şerefiyededir. (618 TL/m²)

* Emsal-3: Osmanlılar Emlak & İnşaat: 533 9216241

Konu taşınmazın yaklaşık 850 m kuzeydoğusunda, D-100 Karayolunun kuzey tarafına cepheli, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan KAKS: 0,60, Hmax: 9,50m. yapılaşma şartlarını haiz, 152 ada 1 ve 2 parsel numaralı toplam 9.564,52 (5.796,02+3.768,50) m² alanlı üzerlerinde ekonomik değeri olmayan bina bulunan arsanın 3.825.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, yol kotu altında kalması ve konumu bakımından daha kötü şerefiyededir. (400 TL/m²)

* Emsal-4: Sahibinden: 850 6229139

Konu taşınmazın yaklaşık 450 m kuzeydoğusunda, D-100 Karayolunun kuzey tarafında, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan KAKS: 0,60, Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarını haiz, 175 ada 74 parsel numaralı 7.964,40 m² alanlı boş arsanın 4.500.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, yol ve konumu bakımından daha kötü şerefiyededir. (565 TL/m²)

* Emsal-5: Adresim Emlak: 532 2913675

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede D-100 Karayoluna cepheli konut dışı kentsel çalışma alanında kalan ve şuyulandırma görmüş net parsellerin 500 TL/m² fiyata satılabileceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca konu taşınmazın yaklaşık 650 m kuzeydoğusunda, D-100 Karayolunun kuzey yan yoluna cepheli, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan KAKS: 0,60, Hmax: 9,50m. yapılaşma şartlarını haiz, 175 ada 29 ve 30 parsel numaralı toplam 9.933,41 (5.031,36+4.902,05) m² alanlı boş arsanın 3.500.000-TL pazarlıksız acil fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, cepheli olduğu yol ve konumu bakımından daha kötü şerefiyededir. (352 TL/m²)

* Emsal-6: Yazıcılar Emlak: 532 5596203

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede D-100 Karayoluna cepheli konut dışı kentsel çalışma alanında kalan net parsellerin 400-600 TL/m² arasında fiyatlara satılabileceği, ayrıca D-100 Karayoluna cepheli 1.000 m²'lik arsanın 1.500 TL/Ay bedelle, yeni depoların ise konum ve büyüklüğüne bağlı olarak 10-15 TL/m²/Ay bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

* Emsal-7: Kuloğlu Emlak & İnşaat: 533 7328215

Emlak ofisiyle yapılan görüşmede konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede D-100 Karayoluna cepheli konut dışı kentsel çalışma alanında kalan net parsellerin 500 TL/m² fiyata arka sokaklarda kalan parsellerin 300-400 TL/m² arasında fiyatlara satılabileceği, ayrıca D-100 Karayoluna cepheli 1.000 m²'lik arsanın 1.500-2.000 TL/Ay bedelle, yeni depoların ise konum ve büyüklüğüne bağlı olarak 10-15 TL/m²/Ay bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

*** Emsal-8: Coşkun Çaylı Gayrimenkul: 535 2641616**

Konu taşınmazın yaklaşık 1,6 km kuzeybatısında, D-100 Karayolunun 200 m güneyinde, kadastral yola cephesi bulunmayan, 181 ada 186 parsel numaralı 8.118,17 m² alanlı boş arsa 595.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, yol ve konumu bakımından düşük şerefiyededir. (73 TL/m²)

*** Emsal-9: ZDM Gayrimenkul: 507 7202786**

Konu taşınmazın yaklaşık 650 m güneydoğusunda, D-100 Karayolunun 800 m güneyinde, imar yoluna cephesi bulunan, diğer tarım imar hakkına sahip KAKS: 0,05, Hmax: 6,50, 165 ada 106 parsel numaralı 28.219,42 m² alanlı boş arsa 2.600.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, konumu bakımından düşük şerefiyededir. (92 TL/m²)

*** Emsal-10: Sahibinden: 850 6229139**

Konu taşınmazın yaklaşık 850 m güneybatısında, Uzuntarla Yolu Caddesine cephesi bulunan, diğer tarım imar hakkına sahip KAKS: 0,05, Hmax: 6,50, 836 parsel numaralı 4.398,70 m² alanlı Sapanca Gölü manzaralı boş arsa 500.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, yol ve konumu bakımından yüksek şerefiyededir. (114 TL/m²)

*** Emsal-11: Burak Gayrimenkul: 507 2131393**

Konu taşınmazın yaklaşık 650 m kuzeybatısında, D-100 Karayolunun 100 m kuzeyinde, Hacı Arif Caddesine cephesi bulunan, diğer tarım imar hakkına sahip KAKS: 0,05, Hmax: 6,50, 187 ada 25 ve 26 parsel numaralı toplam 37.510,69 (31.434,97 + 6.075,72) m² alanlı boş arsalar 5.000.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, yol ve konumu bakımından yüksek şerefiyededir. (133 TL/m²)

*** Emsal-12: Sahibinden: 532 6057471**

Konu taşınmazın yaklaşık 300 m batısında, D-100 Karayolunun kuzey tarafında, ticari alanında kalan Ayrık nizam, KAKS: 0,40, KAKS: 0,80, Hmax: 6,50 m. yapılaşma şartlarını haiz, 372 ada 1 ve 2 parsel numaralı toplam 1.196,98 (659,46 + 537,52) m² alanlı ve üzerinde yaklaşık 400 m²'lik biri lokanta olan iki adet bina bulunan taşınmazların 1.000.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.250 TL/m²)

*** Emsal-13: Çekmeköy Coldwell Banker Erkay: 532 2775874**

Konu taşınmazın yaklaşık 8,6 km kuzeybatısında, D-100 Karayolunun yan yolu alan Şehitler Caddesine cephesi sanayi alanında kalan Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarını haiz, 324 ada 2 parsel numaralı 211.557,00 m² alanlı arsa ve üzerinde yaklaşık 82.000 m²'lik fabrika bulunan taşınmazın 44.000.000-USD (yaklaşık 171.600.000 TL) pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz daha nitelikli olması sebebiyle avantajlıdır. (2.093 TL/m²)

*** Emsal-14: Nazar Emlak: 545 4298941**

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 10 km kuzeydoğusunda D-100 Karayolunun yan yoluna cephesi 3 katlı yeni binanın zemin katında konumlu 95 m² olarak pazarlanan dükkan 165.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal konum olarak benzer olmakla birlikte kullanış amacı bakımından avantajlıdır. (1.737 TL/m²)

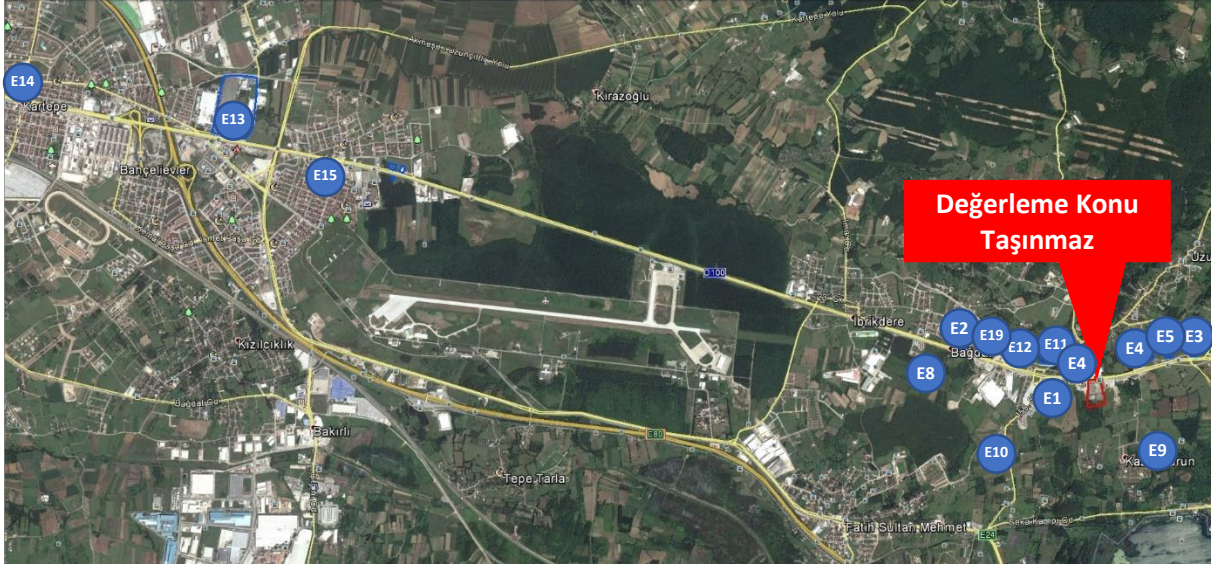
*** Emsal-15: Atlas Emlak: 532 4178977**

Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 7,6 km kuzeydoğusunda ticari alanında kalan 191 ada 2 parsel numaralı 479,00 m² alanlı arsa ve üzerinde yaklaşık 825 m²'lik plaza bulunan taşınmaz 2.450.000-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz niteliği ve kullanış amacı bakımından avantajlıdır. (2.970 TL/m²)

*** Emsal-16: Sahibinden: 532 6057471**

Konu taşınmazın yaklaşık 1,1 km kuzeybatısında, D-100 Karayolunun kuzey tarafında, D-100 Karayolunun yan yoluna cepheli konut dışı kentsel çalışma alanında kalan KAKS: 0,60, Hmax: 9,50 m. yapılaşma şartlarını haiz, 262 ada 3 parsel numaralı 6.261,54 m² alanlı boş arsanın 18.000-TL/Ay pazarlıklı fiyatla kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (2,87 TL/Ay/m²)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların konumu tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

- D-100 Karayoluna cephesinin bulunması.
- Ulaşım imkanlarının kolay olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- İmar uygulaması görmemiş olması.
- Düzgün geometrik yapıya sahip olmaması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 28 | 40

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

Taşınmazın sanayi depolama alanında kalan 17.720 m²'lik kısmı için aşağıdaki karşılaştırma tablosu yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ		Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		3.825.000	4.500.000	3.500.000
ALAN	17.720,00	9.565	7.964	9.933
BİRİM M ² DEĞERİ		400	565	352
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-5%	-5%	-5%
İMAR KOŞULLARI		E:0,60	E:0,60	E:0,60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0,40	İYİ	İYİ	BENZER
		-15%	-15%	-15%
FONKSİYON	Sanayi Depolama Alanı	KKDÇ	KKDÇ	KKDÇ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
		-10%	-10%	-15%
ULAŞIM		İYİ	İYİ	İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%
KONUM		İYİ	İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-40%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	270	260	339	211

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler sonucunda benzer imar koşullarına sahip arsa emsali bulunamamıştır. Taşınmazın büyük çoğunluğu sanayi-depolama ve tarım alanında kalmaktadır. Parselin 11.243,90 m² lik kısmı ise kamuya terk edilecek alanda kalmaktadır. Sanayi-

depolama alanında kalan kısmın yapılaşma şartının düşük olması nedeniyle bu kısma 270.-TL/m² birim fiyat üzerinden değer takdir edilmiştir. Bölgede yapılan detaylı emsal araştırması sonucunda tarım alanlarının 90.-TL/m² edeceği kanaatine ulaşılmış, taşınmazın tarım alanında kalan kısmına ise 90.-TL/m² birim fiyat üzerinden değer takdir edilmiş, kamuya terk edilecek alanlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri; 17.720 m² x 270.- TL/m² + 7.370 m² x 90.- TL/m² = 5.447.700.-TL ~ 5.448.000.-TL değer takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine baz alınmış ve yapının bakımsız olması nedeniyle yaklaşık %25 amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı		5.514,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-A)		502 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		2.768.028,00 ₺
Amortisman	25%	692.007,00 ₺
Proje Maliyetinin Analizi	EK DEPO	
Toplam İnşaat Alanı		485,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-A)		419 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		203.215,00 ₺
Amortisman	25%	50.803,75 ₺
Proje Maliyetinin Analizi	GÜVENLİK BİNASI	
Toplam İnşaat Alanı		38,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-B)		419 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		15.922,00 ₺
Amortisman	25%	3.980,50 ₺
Saha Düzenlemesi		950.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		3.190.373,75 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		3.190.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ	=	5.448.000,00	.-TL
İnşai Yarıtımların TOPLAM DEĞERİ	=	3.190.000,00	.-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ		8.638.000,00	.-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 5.448.000.-TL, inşa maliyeti 3.190.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 8.638.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine sahip, halihazırda pazarda satışta olan iş yeri nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İŞ YERLERİ)					
BİLGİ		Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15
SATIŞ FİYATI		1.000.000	171.600.000	165.000	2.450.000
ALAN	6.037,00	800	82.000	95	825
BİRİM M ² DEĞERİ		1.250	2.093	1.737	2.970
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	BÜYÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-20%	10%	-20%	-20%
İMAR KOŞULLARI					
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON					
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	İYİ	İYİ	İYİ
		20%	-10%	-10%	-10%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	-10%
KONUM		KÖTÜ	İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	-5%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-20%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-25%	-40%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.280	1.188	1.570	1.042	1.336

Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) x 1.280 TL/M² x 6.037,00 m² = **7.727.000 ₺**

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 31 | 40

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 1.280.-TL/m² olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 165 ada 9 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **7.727.000.-TL**'dir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %12'lik bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmaz tespit edilememiştir. Emlak ofisleriyle yapılan görüşme neticesinde taşınmazın tamamının aylık kira değerinin **30.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **360.000,00-TL** olacağı düşünülmektedir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Kartepe Belediyesi'nde yapılan incelemede, parsel üzerindeki yapılara ait herhangi bir ruhsat/iskan belgesi veya mimari proje bulunmamıştır. İzmit Kadastro Müdürlüğünde yapılan inceleme sonucunda, kadastral paftaya işli, ayrıca tapu kütüğünde niteliğinin "Depolama Tesisleri" olan taşınmazın üzerindeki yapıların, ilk kurulum kadastro ile cins değişikliğine konu edildiği ve yasallık kazandıkları anlaşılmaktadır.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmıştır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 8.638.000.-TL (SekizMilyonAltıYüzOtuzSekiz BinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

165 ADA 9 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.638.000-TL	2.262.856.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 910.192.840,-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mustafa CEYLAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404356



Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334

BİLGİ GAYR MENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mh. Kaya Sultan Sk.No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL / T.C. (0216) 410 26 78
Erenköy / D.01/72/537 5331 Tic.Sic.No:783439
www.bilgidegerleme.com



BÖLÜM 9

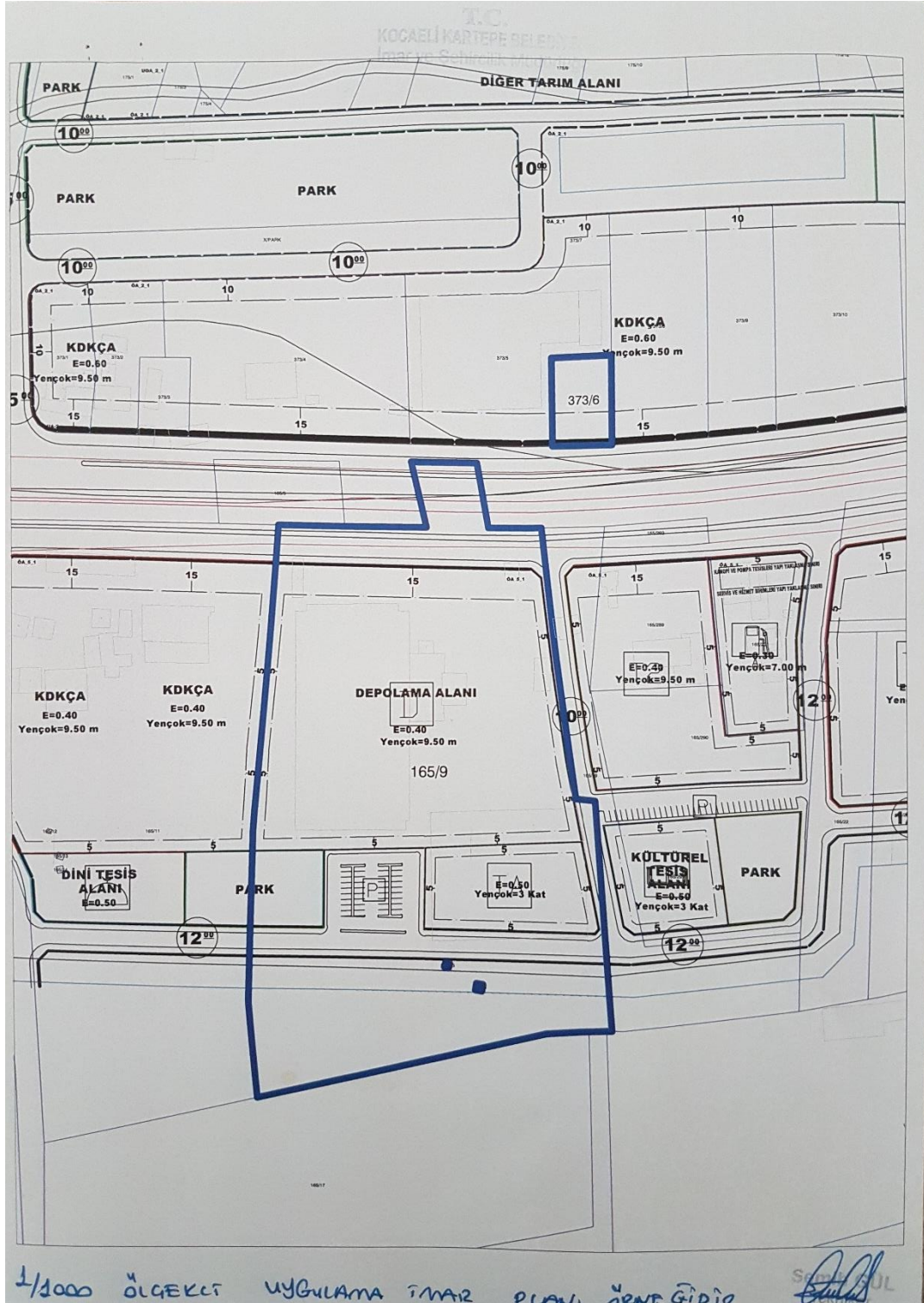
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU BELGESİ

İl	KOCALIK	 TAPU SENEDİ				
İlçesi	KARTEPE/0					
Mahalləsi						
Köyü	UZUNTARLA					
Şekli						
Mevki						
Satış Bedeli	Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIL 2.451.700 TL		165	9	Pa	mp	dmp
				3	6333	.90
ŞERH VE TESPİTLERİ						
Nitelik	Paftasında					
Sınır						
Edinme Sebebi	Tazmin Eksa Export Sanayi MAMULLERİ SATIŞ VE ARRAŞ adına ka- yıtlı İken, satışından tescil edildi.					
Sahibi	Reyhan Gayrimenkul Yat. ORT.A.Ş. :					
Geçici	Yerleşme No.	Cilt No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarih	Giriş
CR No.	1692	23	2326		31/12/2010	Cilt No.
Sahite No.	2074					Sahite No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	13/05/1998					Tarih



İMAR DURUMU





T.C.
KARTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :51394323.310.05.01/2682/10702
Konu : İmar Durumu

20/12/2017

REYSAŞ GYO A.Ş

İlgi: 27.11.2017 Tarih ve 18729 Sayılı Yazınız.

İlgi sayılı dilekçeniz ile Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Maşukiye Mevkii 884 nolu, Uzuntarla 165 ada 17, 373 ada 6 ve 165 ada 9 nolu, parsellerin imar durumu örneği talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; Belediyemiz Kartepe İlçesi Maşukiye 884 nolu parselin 1/1000 Ölçekli Sapanca Gölü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında 3.Derece Doğal Sit Alanı Sınırları İçerisinde bir kısmının "*Bağ-Bahçe Düzenli Alanlar 2 + Günübürlük Tesis Alanında*" kaldığı, bir kısmının "*İmar Yolunda*" kaldığı, Uzuntarla 165 ada 9 nolu parselin bir kısmının E:0.40,Hmax:9.50 yapılaşma koşullarına sahip "*Sanayi Depolama Alanında*" bir kısmının E:0.50, Hmax:3 Kat yapılaşma koşullarına sahip "*Teknik Alt Yapı Alanında*" bir kısmının "*Otopark Alanında*" bir kısmının "*Park Alanında*" bir kısmının "*İmar Yolunda*" kaldığı, parselin bir kısmının ise 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "*Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda*" kaldığı, 373 ada 6 nolu parselin E:0.60,Hmax:9.50 yapılaşma koşullarına sahip "*Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında*" kaldığı, 165 ada 17 nolu parselin ise 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "*Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda*" kaldığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bah HÖLAT
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yardımcısı

EK: 2 Adet 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği
1 Adet 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

Doküman No: FR-Yİ-7.5-01 / Yayın Tarihi: 01.06.2010 / Revz. No:00 / Revz. Tarihi:.....
17 Ağustos Mah. Dicle Cad. No.10 Kartepe/KOCAELİ
Tel: (0 262) 3733237-3736060 Faks: (0 262) 3733236
Elektronik Ağ : www.kartepe.bel.tr
Ayrıntılı bilgi için irtibat : A.İ.KARAGÖZ
İmar ve Şehircilik Müdürü



DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 03.04.2015

No : 404356

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa CEYLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**ŞİRKET YETKİ BELGESİ**

T.C.

**BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Kim No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 40 | 40