

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN : RTA Laboratuvarları Ltd. Şti.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi,
4. Cadde, 17. Sokak (119 ada, 1 parsel)
Dilovası - KOCAELİ

İSTEK YAZISI : 18 Eylül 2013 tarih ve sayısız ePosta

MÜŞTERİ NO : 676

RAPOR NO : **2013/3008**

EKSPERTİZ TARİHİ : 24 Eylül 2013

RAPOR TARİHİ : 26 Eylül 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **parselin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET BİLGİLERİ	- 3 -
2. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	- 4 -
3. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	- 5 -
3.1. TAPU KAYITLARI.....	- 5 -
3.2. TAPU TAKYİDATI	- 6 -
4. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	- 6 -
5. AÇIKLAMALAR	- 8 -
6. İMAR DURUMU	- 8 -
7. DEĞERLENDİRME	- 8 -
8. FİYATLANDIRMA.....	- 9 -
9. SONUÇ.....	- 10 -

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 300.000,-TL

2. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

3. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

3.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	: Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi
İLİ - İLÇESİ	: Kocaeli - Dilovası
KÖYÜ	: Demirci Köyü
MEVKİİ	: ---
PAFTA NO	: G23A17A3A
ADA NO	: 119
PARSEL NO	: 1
NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 10.000 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 1708
CİLT NO	: (*)
SAHİFE NO	: (*)
TAPU TARİHİ	: 23.07.2013

(*) Tapu memuru cilt ve sayfa nosunu söylemekten imtina etmiştir.

3.2. Tapu Takyidatı

Kocaeli İli, Dilovası İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde tapu memuru bilgisayar kayıtlarına dayanarak rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerh bulunmadığını belirtmiştir.

4. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Demirci Köyü, Makine İhtisas Organize Sanayi Bölgesi bünyesinde 4. Cadde ile 17. Sokak'ın kesiştiği köşe yerde konumlu olan 119 ada, 1 nolu **parseldir**.

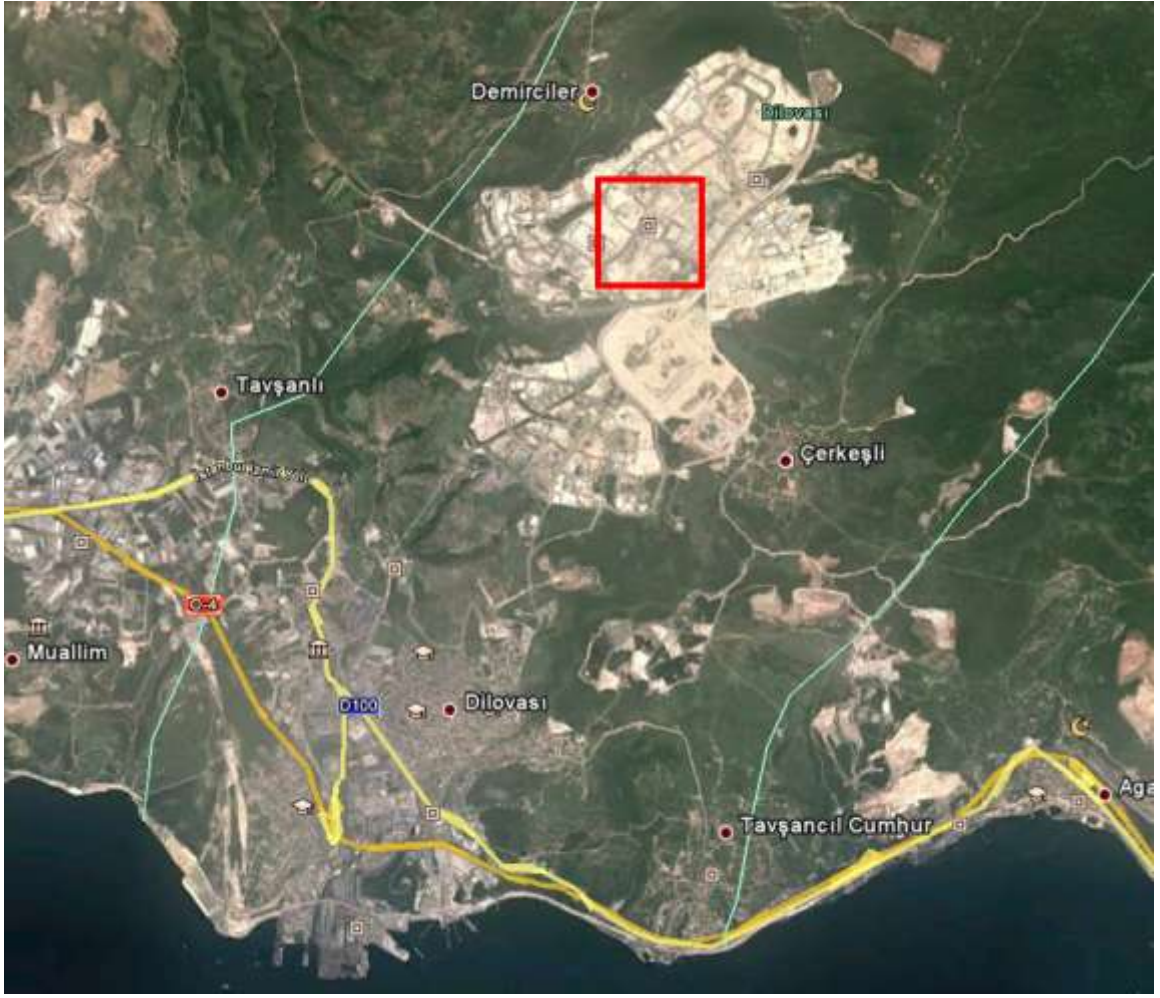
Taşınmaz, Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'ne 1,1 km., Demirciler Köyü'ne 2 km., E-5 (D-100) Karayolu'na ise yaklaşık 12 km. mesafededir.

Yakın çevresinde boş parseller, altyapı çalışmaları devam etmekte olan Organize Sanayi Bölgeleri, Köseler Köyü ve az sayıda faaliyet halinde tesis bulunmaktadır.

İstanbul – İzmit arasında yoğunlaşan Organize Sanayi Bölgeleri'ndeki fiyatların yüksekliği ve sanayi alanı olmaya müsait niteliksiz (orman ya da tarımsal özelliği olmayan) ya da havza sınırları dışında kalan alanların azlığı ve İstanbul – İzmit'e yakın konumdaki alanların ağırlıklı olarak konut, ticaret ya da depolama alanı olarak tescillenmeleri sebebiyle önemi artan bölgede halihazırda Kömürcüler OSB, Makine OSB, Kimya OSB gibi oluşumlar başlamıştır.

3. Köprü yolu (Kuzey Marmara Otoyolu) ve İzmit Çevre Düzeni Planı'nda yer alan bağlantı yollarının da hayata geçmesiyle birlikte bölge, Sanayi Alanı olarak daha da önem kazanacaktır.

Bölgede altyapı çalışmaları devam etmekte olan 3 adet OSB bulunmaktadır. Bu bölgelerin toplam alanı 10.000.000 m² dir. Rapora konu parsellerin yer aldığı Makine OSB 5.000.000 m²; İMES OSB 3.000.000 m²; Kimya OSB ise 2.000.000 m² alan üzerine kurulu olup tamamı bir arada ve fakat her biri farklı firmalarca inşa edilmektedir.



Uydu görüntüleri

5. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 1 nolu parselin yüzölçümü **10.000 m²** dir.
- Taşınmaz köşe parsel konumunda olup 4. Cadde ile 17. Sokak'a cephelidir.
- Parsel komşu fabrika tarafından depolama amaçlı kullanılmaktadır.
- Bulunduğu arazi eğimsiz ve engebesiz bir topoğrafik yapıya sahip olup 1. derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır.
- Bölgenin altyapısı büyük ölçüde tamamlanmıştır.
- OSB uygunluk görüşünün olumlu olması şartı ile "**Satılabilirlik**" özelliğine sahiptir.

6. İMAR DURUMU

Makine İhtisas Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "**Sanayi Alanı**" olarak belirtilen bölge içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının;

T.A.K.S: 0.55

K.A.K.S: 0.70

Hmax: Serbest

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

7. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Organize Sanayi Bölgesi bünyesinde yer alması,
- Bölgede altyapı hizmetlerinin bulunması,
- Planlanan 3. Köprü Yolu'na yakın olması,
- Anadolu Otoyolu ve E-5 Karayolu'na yakın olması,
- İmar durumu,
- Yapılaşmaya uygun yüzölçümü büyüklüğüne ve geometrik şekle sahip olması.

Olumsuz etkenler:

- Şehir merkezlerine göreceli olarak uzak olması,
- Bölgede çok sayıda boş parsel bulunması.

8. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tesbitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ve OSB Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve parsel için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki verilerden yararlanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1. Makine Organize Sanayi Bölgesi içerisinde benzer imar şartlarına sahip olan ve 12.000 m² lik projesi hazır olan 17.000 m² yüzölçümlü arsa 2.720.000,-USD bedelle satılıktır. (Tel: 532 609 96 38) **(160,-USD/m²)**
2. Makine Organize Sanayi Bölgesi içerisinde benzer imar şartlarına sahip olan ve 12.000 m² lik projesi hazır olan 17.500 m² yüzölçümlü arsa 2.635.000,-USD bedelle satılıktır. (Tel: 262 658 84 94) **(151,-USD/m²)**
3. Makine Organize Sanayi Bölgesi içerisinde benzer imar şartlarına sahip olan 100.000 m² yüzölçümlü arsa 18.000.000,-USD bedelle satılıktır. (Tel: 544 598 33 90) **(180,-USD/m²)**

Bu araştırmalarından ve yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden hareketle rapor konusu parselin konumu, büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak m² birim değeri için **300,-TL** kıymet takdir edilmiştir. **Buna göre parselin değeri,**

10.000 m² x 300,-TL/m² \cong **3.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

9. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde yapılan incelemesinde Organize Sanayi Bölgesi içerisindeki konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki **değeri için,**

3.000.000,-TL (Üçmilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(3.000.000,-TL \div 2,710 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{1.107.000,-Euro})$

$(3.000.000,-TL \div 2,007 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{1.495.000,-USD})$

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro = 2,710 TL; 1,-USD = 2,007 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

KDV hariç olan bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor **RTA Laboratuvarları Ltd. Şti.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Eylül 2013

(Ekspertiz tarihi: 24 Eylül 2013)

Saygılarımızla,

**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Fotoğraflar
- Vaziyet ve parselasyon planları
- İmar durum belgesi

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Ahmet AYKUŞ
Değerleme Elemanı



Parselin görünümü (4. Cadde'den)



Parselin görünümü (4. Cadde'den)



Parselin görünümü (17. Sokak'tan)



Vaziyet ve parselasyon planları



KOCAELİ-GEBZE IV İSTANBUL MAKİNE
VE İMALAT SANAYİCİLERİ ORGANİZE
SANAYİ BÖLGESİ

İMAR DURUMU

Katılımcının Adı	: RTA LAB. BİY. ÜR. İLAÇ VE MAKİNE SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
OSB Bölge Alanı	: MAKİNE OSB
Caddesi/Sokağı	: 17. SOKAK
No.su	: 2
Parsel Yüzölçümü	: 10.000,00 m ²
T.A.K.S	: % 55
K.A.K.S=EMSAL	: % 70
Bina Yüksekliği=h (mt.)	: SERBEST
Cephe Alınan İmar Yolu Genişliği	: 35.00 mt.

Çekme Mesafeleri	Tapu / Kadastro Kayıtlarındaki;			
Çevre Yeşili (Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırı İçinde)	Ön (mt.)	3,00	İli	Kocaeli
	Yan (mt.)	3,00	İlçesi	Dilovası
	Arka (mt.)	3,00	Köyü / Mahallesi	Demirciler Köyü
Geri Çekme Mesafesi (Çevre Yeşili Dahil)	Ön (mt.)	13,00	Pafta No	G23-A-17-A-3-A
	Yan (mt.)	10,00	Ada / Parsel No	119 / 1
	Arka (mt.)	12,00	Parselasyon Planı Ölçeği	1 / 1000
İnşaat Nizamı		Ayrık	Parselasyon Planı Tasdik Tarihi	11/08/2009
OSB Alt Yapıları Doneleri		Verildi	İmar Planı Tasdik Tarihi	04/02/2009

- Bu imar durumu, onaylı Makine OSB İmar Planlarına ve OSB Uygulama Yönetmeliği'ne göre tanzim edilmiştir.
- Bu imar durumu ile yalnız proje hazırlanabilir, inşaat yapılamaz.
- Bu imar durumuna göre hazırlanan projeler ruhsata bağlanmadığı sürece, İmar planında değişiklik olması halinde, herhangi bir hak talep edilemez.
- Proje hazırlanırken, OSB Uygulama Yönetmeliği'nde belirtilen hükümlere aynen uyulacaktır.
- "Çevre Yeşili" dışında, en az 5.00 m'lik ring yol yapılacaktır.
- 12/08/2011 tarihli, 2687 sayılı dilekçenize karşılıktır.

DÜZENLEYEN	KONTROL	KONTROL	ONAY
HARİTA TEKNİKERİ	MİMAR	İNŞ. MÜH.	Yetkilendirilmiş Bölge Müdürü

Engin BULUT
Harita Teknikeri

Burcu İNCE
Mimar

Yasak YAMMANOĞLU
İnşaat Müh. (23013)

Adem ERCAN
İng. Y. M. E.
Bölge Müdürü

MAKİNE OSB

Tarih : 16 .08.2011
Sayı : OSB1108065



0: 1/2000

