REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, AKSE MAHALLESI, 2087 ADA, 5 PARSEL NUMARASINDA KAYITLI "DÖRT KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700010
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 DEĞERLEMEYE 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 ... 14
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ... 14
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ... 14
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER ... 14
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ ... 15
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER ... 18
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER ... 18
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ... 23
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER ... 27
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI ... 27
6.2 GELİR YAKLAŞIMI ... 27
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI ... 27
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ ... 28
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ ... 28
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ ... 31
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER ... 31
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ ... 31
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ ... 31
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI ... 35
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ ... 35
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ... 36
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ... 36
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 ... 36
8.SONUÇ BÖLÜMÜ ... 37
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ ... 37
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ ... 37
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER) ... 38

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI
Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700010'dur.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI
Bu rapor; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 Ada 5 Parsel numarasında kayıtlı "Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" 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: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

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 ilişkin 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 DEĞERLEMEYE 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 ilişkin 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 problemli 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 / Istanbul 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, değerlenen varlığın veya yükümlülüğün değerleme 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 değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme 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 itibariyle 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

2087 ADA - 5 PARSEL		
İLİ	:	KOCAELİ
İLÇESİ	:	ÇAYIROVA
MAHALLESİ	:	AKSE
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	G22B19C-2
ADA NO	:	2087
PARSEL NO	:	5
YÜZÖLÇÜMÜ	:	20.871,43 m²
NİTELİĞİ	:	DÖRT KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
CİLT NO	:	427
SAHİFE NO	:	42496
TARİH	:	28.01.2015
YEVMİYE NO	:	652
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

2087 ADA 5 PARSEL
ÇAYIROVA Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 11.12.2017 tarihinde, saat: 12:55'te alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır. **Rehinler Bölümü:** Odea Bank A.Ş. lehine, 27.900.000 USD bedelli, %18 değişken faizli, 1. Derece, F.B.K. vadeli ipotek bulunmaktadır. (03.09.2014 tarih, 6134 yevmiye no) - Odea Bank A.Ş. lehine, 10.830.000 EUR bedelli, %18 değişken faizli, 2. Derece, F.B.K. vadeli ipotek bulunmaktadır. (30.09.2015 tarih, 7988 yevmiye no) **Şerhler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. **Beyanlar Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. **İpoteğe İlişkin Açıklama:** Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlığında (Madde 30) "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır. MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

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 11.12.2017 tarihinde, saat: 12:55'te alınan değerleme 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

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu 2087 ada, 5 parsel, 12.01.2017 tarih, 23 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve KAKS: 0.60, Hmax: 15,50 m şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

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

Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 25.06.2015 tarihli onaylı projesi ve 28.03.2017 tarihli onaylı tadilat projesi incelenmiş; 15.07.2015 tarih, 331 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 13.04.2016 tarih, 169 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 12.04.2017 tarih, 173 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 20.07.2017 tarih, 135 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Ayrıca istinad duvarı için düzenlenmiş, 15.07.2015 tarih, 331A sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 13.04.2016 tarih, 169A sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 12.04.2017 tarih, 173A sayılı Tadilat Ruhsatı bulunduğu görülmüştür.
Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 2 bodrum + zemin + 1 normal kat olmak üzere, toplam 4 kat ve 42.654 m² inşaat alanlı yapı için verilmiştir.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır. (Mahallinde yapılan incelemede, yapının 2. bodrum katında 400 m2, 1. Bodrum katında 2.485 m2 olmak üzere, katların iç hacimlerinde tavan yüksekliklerinden faydalanılarak çelik iskelet üzeri sert zeminden imal edilmiş depolama alanları oluşturulmuştur. Söz konusu alanlar kat alanlarının içerisine yapılmış olması ve sökülüp takılabilir malzemeden imal edilmiş olması sebebiyle brüt alanda dikkate alınmamıştır.)

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, 29.06.2001 kabul tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a uygun şekilde inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, Şems Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

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 11.12.2017 tarihinde, saat: 12:55'te alınan değerleme 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

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu 2087 ada, 5 parsel, 12.01.2017 tarih, 23 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve KAKS: 0.60, Hmax: 15,50 m şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur. Plan tasdik tarihi 2017 olmakla birlikte, parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 552 Sokak, No:51 adresinde yer almakta ve **N: 40.8407748, E: 29.4128982** coğrafi koordinatlarda konumludur. Değerleme konusu taşınmaz depo amaçlı inşa edilmiş; halihazırda boş durumdadır.

Konu taşınmaza ulaşım için; İstanbul-Kocaeli istikametinde Anadolu Otoyolu üzerinde ilerlenirken, Şekerpınar-Çayırova Bağlantısı kullanılarak otoyoldan çıkılır ve yaklaşık 1 km sonra solda yer alan Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'na girilir. Bu istikamette yaklaşık 1,4 km ilerlendikten sonra, sağda yer alan Kartopu Sokak kullanılarak güney paraleldeki Fevzi Çakmak Caddesi'ne bağlanılır ve doğu istikametinde yaklaşık 2,3 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ve yol sonunda sol istikamette bulunan 552 Sokak'a dönülür. Konu taşınmaz bu sokak üzerinde sol kolda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genel olarak depo ve fabrika/imalathane olarak kullanılan büyük ölçekli yapılar ile henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur.

Taşınmaz Anadolu Otoyolu'nun yaklaşık 60 m batısında yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satıhlı yollardan sağlanmaktadır. Bölge, Çayırova Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 552. Sokak, No:51 adresinde yer alan 2087 ada 5 parselde kayıtlı 20.871,43 m² yüzölçümlü "Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapıdır. Parsel üzerinde 2017 yılında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş 2 bodrum, zemin ve 1 normal katlı depo nitelikli yapı bulunmaktadır. Zemin kat girişi 552. Sokak üzerinden, 1. Bodrum kat girişi parselin güneydoğu cephesindeki 551. Sokak üzerinden, 2. bodrum kat girişi parselin arka (güneybatı) cephesinden üç farklı bağımsız girişten sağlanmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI

1. BODRUM KAT

ROSSMANN

ARKA CEPHE

4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı : IV-A
Yapının Yaşı : 0
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 : SANDVİÇ PANEL
Çatı : ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL
Isıtma-Soğutma: YOK
Yangın Tesisatı : VAR
Diğer : 2. Bodrum ve zemin katta alüminyum malzemeden imal edilmiş otomatik garaj kapıları bulunmaktadır. Parsel içerisinde diğer bölümler saha betonu ile kaplıdır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi : ORTA
Malzeme Kalitesi : ORTA
Fiziksel Eskime : YOK
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

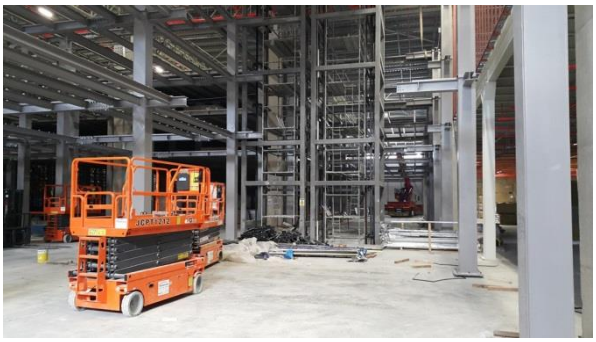
Parsel üzerinde 2 bodrum kat + zemin kat + 1 normal katlı, depo nitelikli, 1 adet yapı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki yaklaşık 7.000 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır.

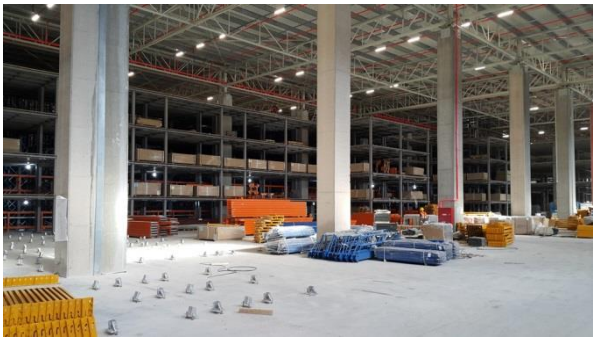
Mimari projesine göre depo, 2 bodrum, zemin kat + 1 normal kattan oluşmakta olup toplam 4 katlıdır. Brüt 13.918 m2 alanlı 2. bodrum katta sığınak ve otopark bölümleri; brüt 13.904 m2 alanlı 1. Bodrum katta depo bölümleri, brüt 13.285 m2 alanlı zemin katta depo, elektrik odası ve mekanik tesisat alanı bölümleri, brüt 936 m2 alanlı 1. normal katta depo bölümleri bulunmaktadır. Bina projesine göre ve yerinde toplam 42546 m2 brüt inşaat alanlı olup 2. bodrum kat yüksekliği 10 metre, 1. Bodrum kat yüksekliği 10 metre, zemin kat yüksekliği 15 metre, normal kat yüksekliği 7 metredir. Mahallinde 2. Bodrum katı farklı firmaya, 1. Bodrum, zemin ve 1. katı farklı firmaya kiraya verilmiş durumda olup iç hacimlerde kullanım amacına yönelik tadilat işlemleri devam etmektedir.

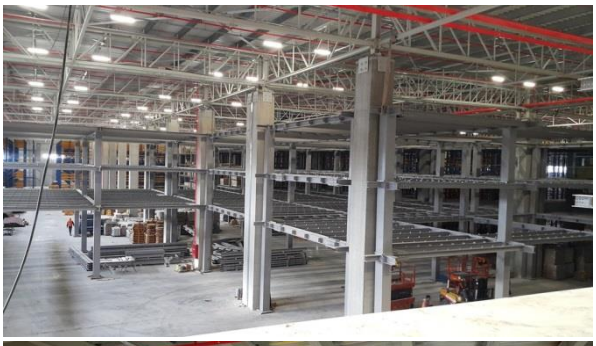
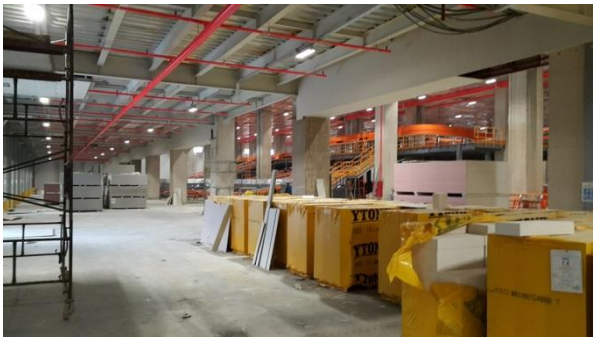
Kat	Mahali Özellikler	İnşaat Alanı
2. Bodrum Kat	Sığınak ve Otopark	13.918,00 m²
1. Bodrum Kat	Depolama	13.904,00 m²
Zemin Kat	Depolama	13.788,00 m²
1. Normal Kat	Depolama	936,00 m²
		42.546,00 m²

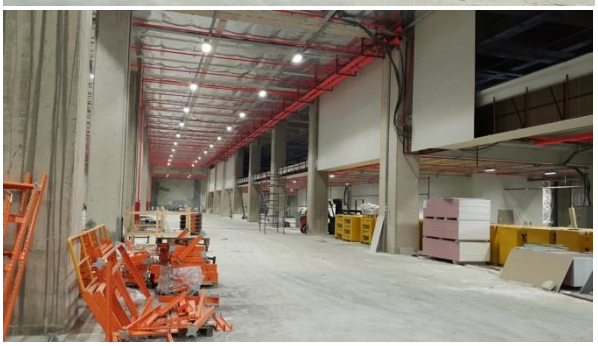
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

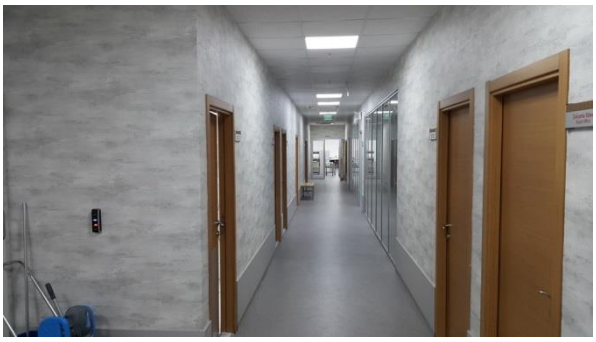
Yerinde yapılan incelemede binanın depolama amaçlı kullanılmak üzere düzenlendiği, 2. bodrum kat, 1. Bodrum kat, zemin kat ve 1. Normal kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın zeminleri sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar sıvalı, dış cephesi betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel kaplıdır. Binada 2. Bodrum kat, 1. Bodrum kat ve zemin katta katlanabilir (seksiyonel kapı) nakliye kapıları bulunmaktadır.

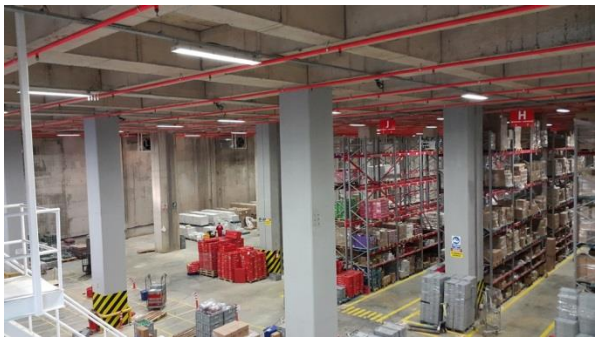
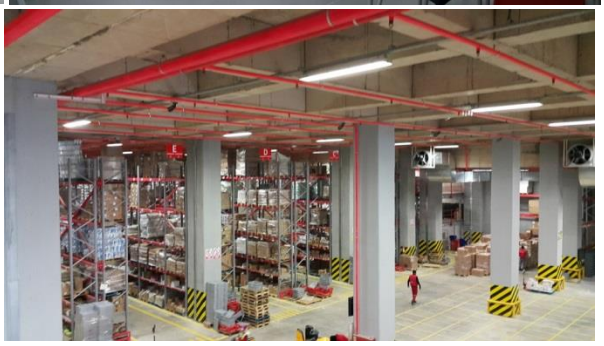


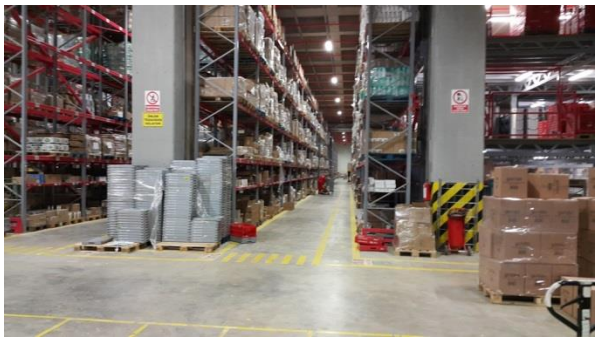
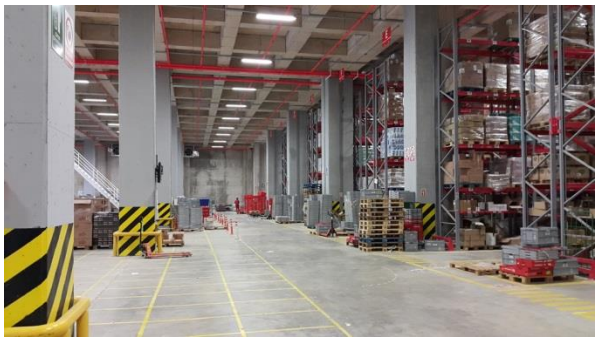






BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme 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 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 cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2016 — Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016

Yıl	Toplam - Total: Toplam Total	Toplam - Total: Erkek Male	Toplam - Total: Kadın Female	İl ve ilçe merkezleri Province and district centers: Toplam Total	İl ve ilçe merkezleri: Erkek Male	İl ve ilçe merkezleri: Kadın Female	Belde ve köyler Towns and villages: Toplam Total	Belde ve köyler: Erkek Male	Belde ve köyler: Kadın Female	Toplam - Total: Toplam Total	Toplam - Total: Erkek Male	Toplam - Total: Kadın Female	İl ve ilçe merkezleri Province and district centers: Toplam Total	İl ve ilçe merkezleri: Erkek Male	İl ve ilçe merkezleri: Kadın Female	Belde ve köyler Towns and villages: Toplam Total	Belde ve köyler: Erkek Male	Belde ve köyler: Kadın Female	Year
	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi(2)									Address Based Population Registration System (%)									
2007	**70 586 256**	35 376 533	35 209 723	**49 747 859**	24 928 985	24 818 874	**20 838 397**	10 447 548	10 390 849	**100,0**	100,0	100,0	**70,5**	70,5	70,5	**29,5**	29,5	29,5	2007
2008 (3)	**71 517 100**	35 901 154	35 615 946	**53 611 723**	26 946 806	26 664 917	**17 905 377**	8 954 348	8 951 029	**100,0**	100,0	100,0	**75,0**	75,1	74,9	**25,0**	24,9	25,1	2008 (3)
2009	**72 561 312**	36 462 470	36 098 842	**54 807 219**	27 589 487	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**	37 043 182	36 679 806	**56 222 356**	28 308 856	27 913 500	**17 500 632**	8 734 326	8 766 306	**100,0**	100,0	100,0	**76,3**	76,4	76,1	**23,7**	23,6	23,9	2010
2011	**74 724 269**	37 532 954	37 191 315	**57 385 706**	28 853 575	28 532 131	**17 338 563**	8 679 379	8 659 184	**100,0**	100,0	100,0	**76,8**	76,9	76,7	**23,2**	23,1	23,3	2011
2012	**75 627 384**	37 956 168	37 671 216	**58 448 431**	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 (4)	**76 667 864**	38 473 360	38 194 504	**70 034 413**	35 135 795	34 898 618	**6 633 451**	3 337 565	3 295 886	**100,0**	100,0	100,0	**91,3**	91,3	91,4	**8,7**	8,7	8,6	2013 (4)
2014	**77 695 904**	38 984 302	38 711 602	**71 286 182**	35 755 990	35 530 192	**6 409 722**	3 228 312	3 181 410	**100,0**	100,0	100,0	**91,8**	91,7	91,8	**8,2**	8,3	8,2	2014
2015	**78 741 053**	39 511 191	39 229 862	**72 523 134**	36 376 395	36 146 739	**6 217 919**	3 134 796	3 083 123	**100,0**	100,0	100,0	**92,1**	92,1	92,1	**7,9**	7,9	7,9	2015
2016	**79 814 871**	40 043 650	39 771 221	**73 671 748**	36 936 010	36 735 738	**6 143 123**	3 107 640	3 035 483	**100,0**	100,0	100,0	**92,3**	92,2	92,4	**7,7**	7,8	7,6	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, belediye ve köylere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 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 name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

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, değerleme 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.

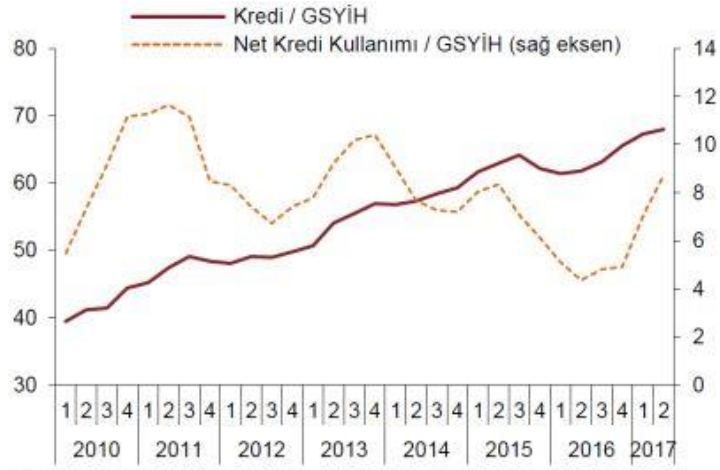
2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibariyle 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 karşın 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 arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahmindir.

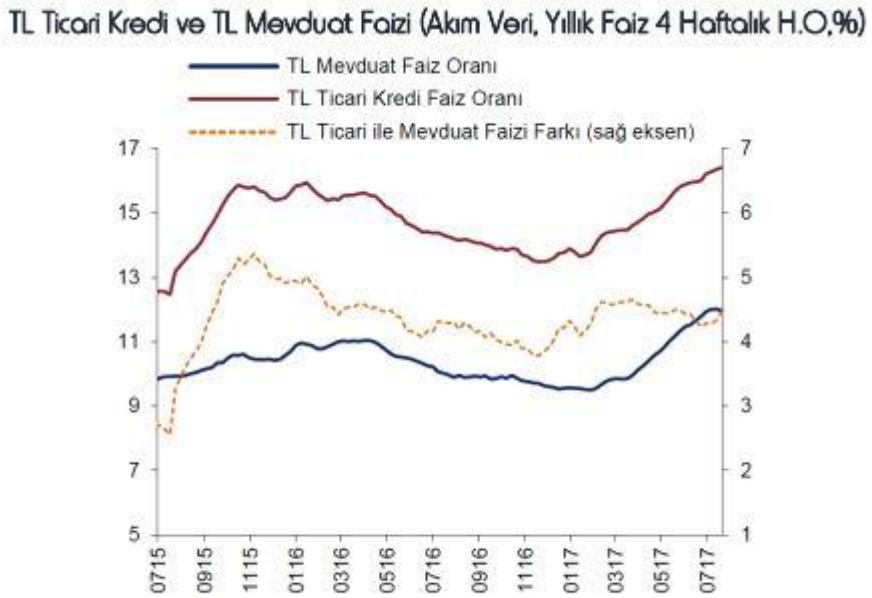
Kaynak: TCMB

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 başlamış (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 aranlar 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 kredisi 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.



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.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

KOCAELİ İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40 D 31 '-41°13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır. 2011 yılı itibariyle nüfusu 1.601.720'dir. İlin yıllık nüfus artış hızı 27'dir. Km²ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.

- Kocaeli İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

ULAŞIM

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

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 Laboratuarları, 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.

ÇAYIROVA İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Çayırova 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 Çayırova Belediyesi olarak isim değiştirmiştir. İç göç hareketlerinden belde hızla etkilenmiştir. 1985'ten sonra hızla gelişen sanayi ile birlikte Çayırova'ya Anadolu'nun çeşitli yörelerinden yoğun bir göç yaşanmıştır. Çayırova ve civarında yaygın olarak küçük çaplı tarım işletmeciliği yapılmaktadır. İzmit Körfezi'nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırlık bir alana önceden beri Çayırova denildiği bilinmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in 3 Mayıs 1484 tarihinde düzenlediği bir sefer için 300 bin kişilik ordusuyla mola verdiği çayırlık alan diye vasıflandırıldığı gibi Fatih'in otağının kurulduğu yer olarak da ifade edilmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in ölüm yeri olan bu bölge Çayırova'ya adını vermekle birlikte yeni statü ile Gebze ilçesi sınırları içerisinde kalmış, bölgenin güneyinde yer alan ve Çayırova – Yenimahalle olarak bilinen mahalleler Çayırova ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir. İlçenin nufusu 2013 yılına göre 103.505 kişidir. Çayırova 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme 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 esası ve değerlemede 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 değerin, 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 türetilebilir.

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, yükümlülüklere 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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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"** ve **"Pazar Yaklaşımı"** yöntemleri 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 Satılık Arsalar

*** Emsal-1: Tatar Yapı: 0 533 472 22 01**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 7.618 m² arsa için 3.000.000-USD (yaklaşık 11.430.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (1.500.-TL/m²)

*** Emsal-2: Remax Uprise Elite: 0 543 336 24 93**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 5.920 m² arsa için 2.664.000-USD (yaklaşık 10.150.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (1.715.-TL/m²)

*** Emsal-3: Yatırım Emlak: 0 532 520 49 41**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 1.950 m² arsa için 1.100.000-USD (yaklaşık 4.190.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.149.-TL/m²)

*** Emsal-4: Remax Fores 2: 0 532 291 50 07**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 1.135 m² arsa için 2.300.000-TL talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.026.-TL/m²)

*** Emsal-5: Burada Gayrimenkul: 0 533 211 58 90**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 1.500 m² arsa için 900.000-USD (yaklaşık 3.429.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.286.-TL/m²)

*** Emsal-6: Area Gayrimenkul: 0 532 353 09 44**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, TEM çıkış kavşağına yakın konumda, E: 0,80; sanayi imarlı, 7.175 m² arsa için 650 USD/m² (toplam 4.663.750 USD, yaklaşık 17.770.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından avantajlı durumdadır. (2.477.-TL/m²)

*** Emsal-7: Dek Girişim: 0 532 320 34 27**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 1.528 m² arsa için 1.000.000-USD (yaklaşık 3.810.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.493.-TL/m²)

 # Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-8: Regav Gayrimenkul Yatırım: 0 532 557 78 31**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 3300 m2 arsa üzerine yaklaşık 5 yıl önce inşa edilmiş, tek katlı ve 2600 m2 kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 7.500.000-TL bedel ile satıştadır. Emsal konumu ve yapı özelikleri bakımından benzer durumdadır. (2.884-TL/m²)

*** Emsal-9: İtibar Gayrimenkul: 0 541 649 10 22**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde, sanayi sitesi içerisinde konumlu, 1850 m2 arsa üzerine yaklaşık 4 yıl önce inşa edilmiş, tek katlı ve 1700 m2 kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 6.000.000-TL bedel ile satıştadır. Emsal konumu bakımından avantajlı durumdadır. (3.529 -TL/m²)

*** Emsal-10: Kent Emlak: 0 543 272 74 81**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, sanayi sitesine yakın konumda bulunan, yaklaşık 10 yıl önce inşa edilmiş, 4 katlı ve toplam 1405 m2 kapalı kullanım alanı ve 900 m2 açık kullanım alanına sahip imalathane ve depo 4.200.000-TL bedel ile satıştadır. Emsal konumu bakımından avantajlı durumdadır. (2.989 -TL/m²)

*** Emsal-11: Remax Birgün: 0 533 320 81 81**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, organize sanayi bölgesi içerisinde bulunan, yeni inşa edilmiş, 16000 m2 kapalı kullanım alanına sahip fabrika/depo 14.000.000 USD (yaklaşık 53.340.000-TL) bedel ile satıştadır. Emsal konumu ve inşaat özellikleri bakımından avantajlı durumdadır. (3.334 -TL/m²)

 # Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-12: Cenke Gayrimenkul: 0 532 465 80 36**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, tavan yüksekliği 7,50 m olan tek kat 4.200 m2 kapalı kullanım alanına ve 1000 m2 açık kullanım alanına sahip imalathane ve depo 12.500-USD/Ay (yaklaşık 47.625 TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşımı bakımından benzerdir. (11,34-TL/m²/Ay)

*** Emsal-13: Deniz Emlak: 0 531 579 09 39**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, tavan yüksekliği 13 m olan tek kat 2.400 m2 kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 35.000 TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşımı bakımından benzerdir. (14,58-TL/m²/Ay)

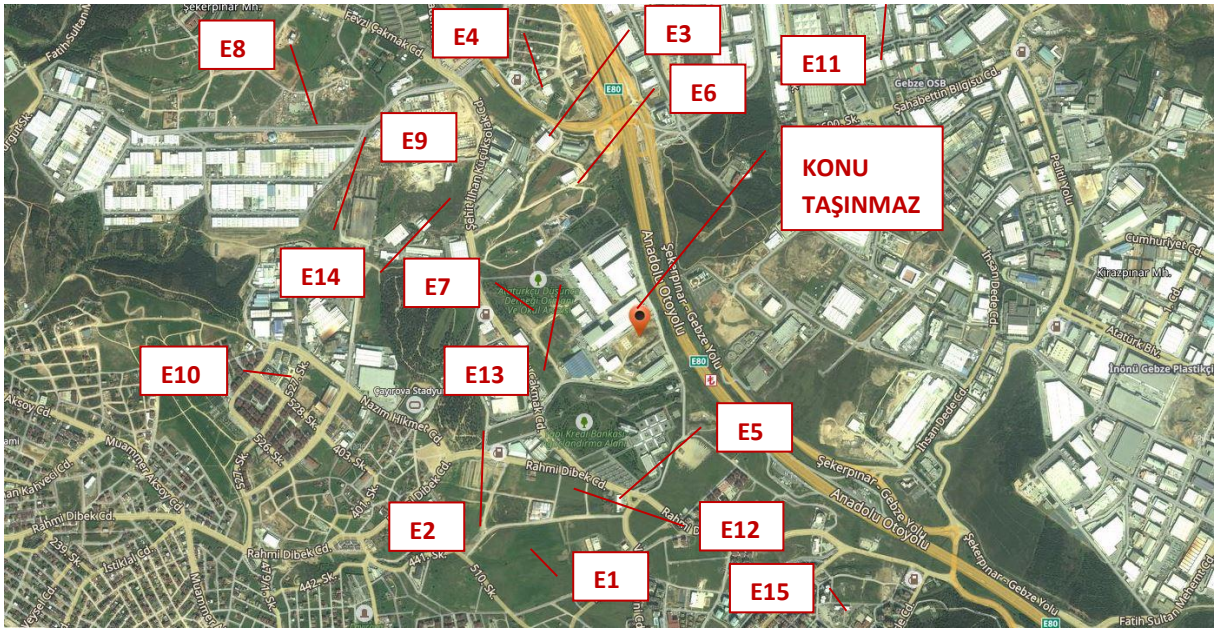
*** Emsal-14: Kirvem Gayrimenkul: 0 537 740 31 34**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, tavan yüksekliği 8 m olan tek kat 875 m2 kapalı kullanım alanına sahip imalathane 13.500 TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşımı bakımından benzerdir. (15,43 -TL/m²/Ay)

*** Emsal-15: Reality Plus Trio Gayrimenkul: 0 532 134 14 81**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, tavan yüksekliği 7 m olan tek kat 1.200 m2 kapalı kullanım alanına, 500 m2 açık alana sahip imalathane ve depo 18.000 TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşımı bakımından benzerdir. (15,00 -TL/m²/Ay)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık fabrika ilanlarının yan sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık depo/fabrika ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise 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

- Sanayi/depolama amaçlı kullanım için tercih edilen bölgede yer alması.
- Ulaşım imkanlarının kolay olması
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Niteliği göz önüne alındığında alıcı kitlesinin kısıtlı olması.
- Bölgenin engebeli bir arazi yapısına sahip olması.

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.

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

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		*11.430.000*	*10.150.000*	*4.190.000*	*3.429.000*
ALAN	20.871,43	*7.618*	*5.920*	*1.950*	*1.500*
BİRİM M² DEĞERİ		*1.500*	*1.715*	*2.149*	*2.286*
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	-5%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	-5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		10%	5%	5%	-18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**1.900**	**1.650**	**1.800**	**2.256**	**1.875**

Salt Arsa Değeri	(1 | / 1)	X	1.900	TL/M²	X	20.871,43 m²	=	**39.656.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerleme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 1.900.-TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 39.656.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır 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 göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m2 birim bedeli 1.021,-TL'dir. Yapı 2017 yılında inşa edilmiş, bu sebeple amortisman indirgemesi yapılmamıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO	
Toplam İnşaat Alanı		42.546,00 m²
İnşaat Birim m² Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m²
Toplam İnşaat Maliyeti		43.439.466,00 ₺
Amortisman	*0%*	0,00 ₺
Saha Düzenlemesi		700.000,00 ₺
Hafriyat Maliyetleri		2.171.973,30 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		46.311.439,30 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		46.311.000,00 ₺

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

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	1.900	TL/M²	X	20.871,43	M²	=	**39.656.000 .-TL**
İnşai Yarıtımların TOPLAM DEĞERİ	1.088,49	TL/M²	X	42.546,00	M²	=	**46.311.000 .-TL**
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ							**85.967.000 .-TL**

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 39.656.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 46.311.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 85.967.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan depo/fabrika 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 (DEPO)					
BİLGİ		Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
SATIŞ FİYATI		*7.500.000*	*6.000.000*	*4.200.000*	*53.340.000*
ALAN	42.546,00	*2.600*	*1.700*	*1.405*	*16.000*
BİRİM M² DEĞERİ		*2.885*	*3.529*	*2.989*	*3.334*
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER			0%	0%	
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-6%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-30%	-31%	-22%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**2.400**	**2.452**	**2.471**	**2.063**	**2.600**

Düzeltilmiş m2 birim fiyat tespitinde kullanılan emsallerin yol kotu altında yer alan katı bulunmamakta, bölge genelinde yapıların bodrum kat + zemin kattan oluştuğu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri hesaplanırken, yapının 2. Bodrum katı ve normal katı m2 birim fiyatı olarak, düzeltilmiş birim değer olan 2.400.-TL/m²'nin 1/2'si kabul edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	İnşaat Alanı	M2 Birim Fiyat	Toplam Değer
2. Bodrum Kat	13.918,00 m²	1.200.-TL/m²	16.701.600.-TL
1. Bodrum Kat	13.904,00 m²	2.400.-TL/m²	33.369.600.-TL
Zemin Kat	13.788,00 m²	2.400.-TL/m²	33.091.200.-TL
1. Normal Kat	936,00 m²	1.200.-TL/m²	1.123.200.-TL
TOPLAM	**42.546,00 m²**	**Ort. birim fiyat: 1.981.-TL/m²**	**84.285.600.-TL**

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 2087 ada 5 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **84.285.000.-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 %2'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 değerin 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 taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)					
BİLGİ		Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15
AYLIK KİRA DEĞERİ		*47.625*	*35.000*	*13.500*	*18.000*
ALAN	42.546,00	*4.200*	*2.400*	*875*	*1.200*
BİRİM M² DEĞERİ		*11*	*15*	*15*	*15*
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK 5%	ORTA KÜÇÜK 5%	ORTA KÜÇÜK 5%	ORTA KÜÇÜK 5%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT YÜKSEKLİĞİ		ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	-5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-7%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-5%	8%	6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**14,58**	**11,91**	**13,85**	**16,66**	**15,90**

Düzeltilmiş m2 birim fiyat tespitinde kullanılan emsallerin yol kotu altında yer alan katı bulunmamakta, bölge genelinde yapıların bodrum kat + zemin kattan oluştuğu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın kira değeri hesaplanırken, yapının 2. Bodrum katı ve normal katı m2 birim fiyatı olarak, düzeltilmiş kira birim değeri olan 14,58.-TL/m²'nin 1/2'si kabul edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın kira değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	İnşaat Alanı	M2 Birim Fiyat	Toplam Değer
2. Bodrum Kat	13.918,00 m²	7,29.-TL/m²	101.462.-TL
1. Bodrum Kat	13.904,00 m²	14,58.-TL/m²	202.720.-TL
Zemin Kat	13.788,00 m²	14,58.-TL/m²	201.029.-TL
1. Normal Kat	936,00 m²	7,29.-TL/m²	6.823.-TL
TOPLAM	**42.546,00 m²**	**Ort. birim fiyat: 12,03.-TL/m²**	**512.034.-TL**

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	X	12,03 TL/M²	X	42.546,00 m²	=	**512.000 ₺**
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			**512.000 ₺**	X	12	=	**6.144.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 2087 ada 5 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **512.000,00-TL,** yıllık kira değeri ise **6.144.000,00-TL'**dır.

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

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan fabrika binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

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 konumludur.

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 85.967.000.-TL (SeksenBeşMilyon-DokuzYüzAltmışYediBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

2087 ADA 5 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	**85.967.000-TL**	**22.520.368.-$**

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 101.441.060,-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

Esra BAŞÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL Tel: (0216) 410 26 78
Erenköy V.D. 772 017 4331 Ticaret Sicil No:783439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

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

TAPU BELGESİ

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf		
İlçesi	ÇAYIROVA							
Mahallesi	AKSE							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii		TAPU SENEDİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
					ha	m²	dm²	
0,00		G22b19c-2	2087	5		20.871,43 m2		

GAYRİMENKULÜN	
Niteliği	Dört katlı betonarme depo ve arsası
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 87896240
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. işleminden.
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		9330	427	42496		05/12/2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Süleyman HERKAN
Tapu Müdürü

NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakkı ile ilgili olan tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adresinde değişiklik olan Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:ADEM PEKER *Tarih:12/11/2017 12:55:31 PM*

MakbuzNo:178617146073	DekontNo:20171211-2317-F02219	BaşvuruNo:14607

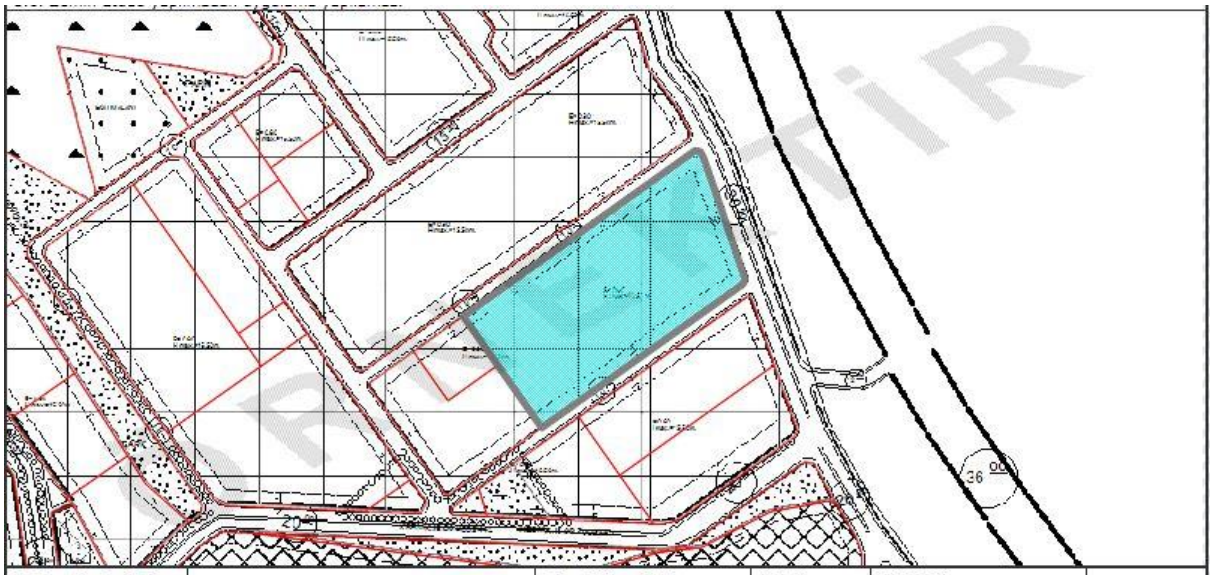
Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	**Ada/Parsel:**	2087/5
Taşınmaz ID:	87896240	**Yüzölçüm(m2):**	20871.43
İl/İlçe	KOCAELİ/ÇAYIROVA	**Ana Taşınmaz Nitelik:**	Dört katlı betonarme depo ve arsası
Kurum Adı:	Çayırova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	427/42496		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 291217429	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	20871.43	Çayırova TM Tevhit İşlemi (TSM) 28/01/2015 - 652	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973,	27900000.00USD	% 18 değişken	1/0	F.B.K.	Çayırova TM 03/09/2014 - 6134	Yok
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973,	10830000.00EUR	% 18 değişken	2/0	F.B.K.	Çayırova TM 30/09/2015 - 7988	Var

İMAR DURUMU



P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	15.50	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	- (0,60)
Mer'i İmar Planı	-	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ÇAYIROVA	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	AKSE	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					

Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	-	2087	5	20871,66 m²	1/1000 UIP : SANAYI Alanı.

RESMİ İMAR DURUMU YAZISI

T.C.
ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü (Harita Planlama Servisi)

ÇAYIROVA BELEDİYESİ

05.12.2017

Sayı : 20613579-622.03-1350/11036
Konu : 2086/5, 2079/1, 2085/3, 2087/3, 2079/4, 2080/1, 2085/4, 2087/5,420/33,2088/3 ve 841/12 nolu parseller hk.

SAYIN, MUSTAFA CEYLAN
(Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77 D:8 Kadıköy/ İSTANBUL)

İlgi : 27/11/2017 tarih ve 3194 sayılı dilekçe

İlgi dilekçede İlçemiz sınırları dahilinde 2086 ada 5 parsel, 2079 ada 1 nolu parsel, 2085 ada 3 nolu parsel, 2087 ada 3 nolu parsel, 2079 ada 4 nolu parsel, 2080 ada 1 nolu parsel, 2085 ada 4 nolu parsel, 2087 ada 5 nolu parsel, 420 ada 33 nolu parsel, 2088 ada 3 nolu parsell ve 841 ada 12 nolu parsellere ilişkin imar durumu hakkında bilgi talep edilmektedir.

İlgi yazıya istinaden yapılan inceleme neticesinde söz konusu 2086 ada 5 parsel, 2079 ada 1 nolu parsel, 2085 ada 3 nolu parsel, 2087 ada 3 nolu parsel, 2079 ada 4 nolu parsel, 2080 ada 1 nolu parsel, 2085 ada 4 nolu parsel ve 2087 ada 5 nolu parsellerin 12.01.2017 tarih 23 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; E=0.60 Hmax=15.50 m yoldan çekme mesafesi=10.00 m komşu cephelerden çekme mesafesi=5.00 m(Plan Notu) yapılaşma koşullarında ve "Sanayi Tesis Alanı" lejantında, 2088 ada 3 nolu parselin E=0.60 Hmax=15.50 m yollardan çekme mesafesi=10.00 m parktan çekme mesafesi=5.00 m ve kısmen "Park" kısmen "Sanayi Tesis Alanı" lejantında, 841 ada 12 nolu parselin E=0.60 Hmax=3 Kat yoldan çekme mesafesi=10.00 m komşu cephelerden çekme mesafesi=5.00 m yapılaşma koşullarında ve "Küçük Sanayi Alanı" lejantında yer aldığı tespit edilmiştir.

420 ada 33 nolu parselin 15.05.2014 tarih 259 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=0.80 yoldan çekme mesafesi=10.00 m komşu cephelerden çekme mesafesi=5.00 m(Plan Notu) yapılaşma koşullarında ve "Sanayi Alanı" lejantında yer aldığı ve parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçtiği tespit edilmiş olup "Yapılacak idari ve sosyal tesisler için maksimum yükseklik 3 Kat, üretim tesisleri için üretimin teknolojik özelliğine göre belirlenecektir."

Bilgilerinize rica olunur.

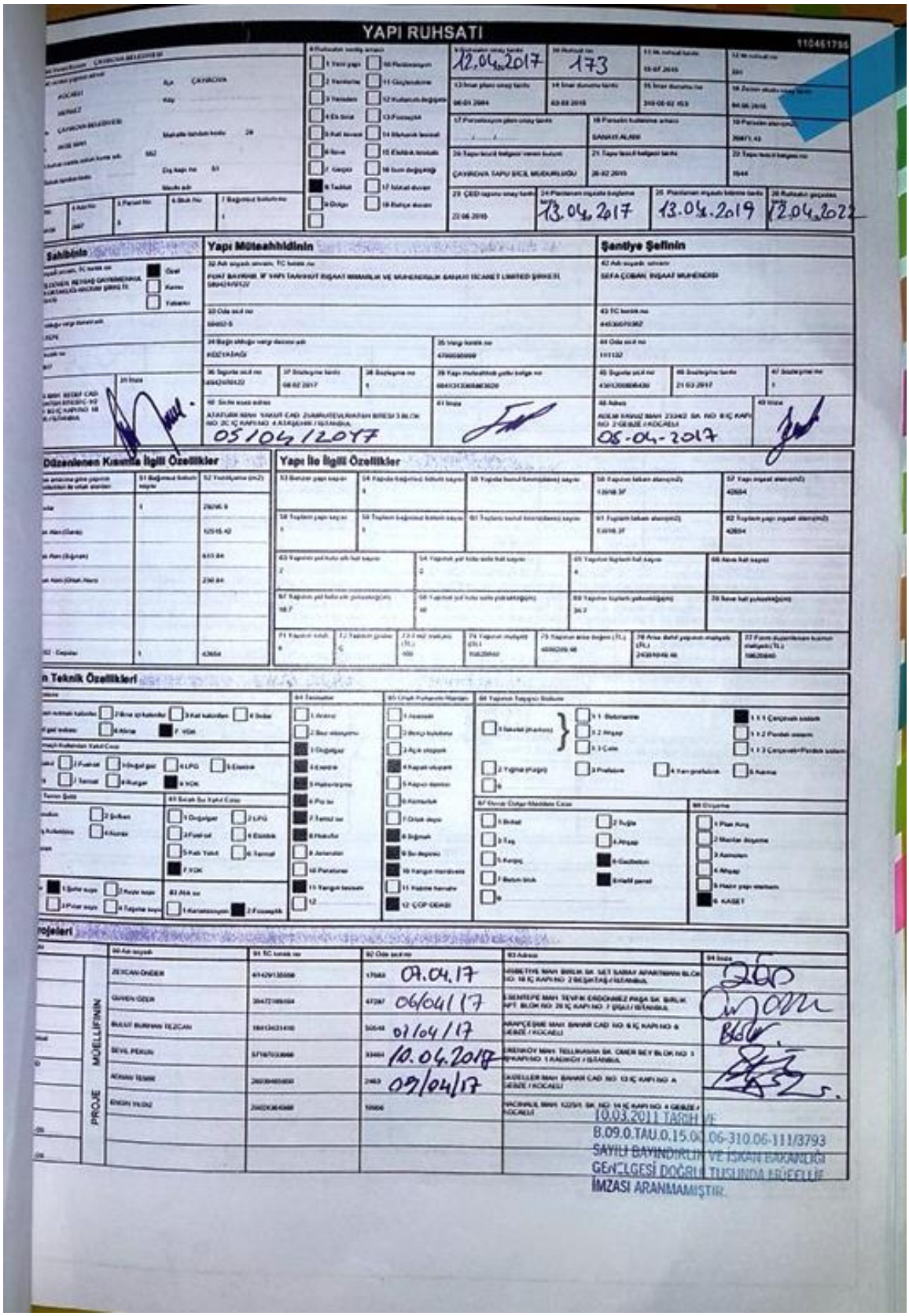
Refik TARTAR
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge E-İMZA ile imzalanmıştır. E-İMZA kontrolü için: http://e-hizmet.cayirova.bel.tr/Belge-Yonetimi.aspx Evrak Kodu: 636480853166566

Özgürlük Mah. Mehmet Akif Ersoy Cad. No:108 ÇAYIROVA/KOCAELİ İrtibat: Mehem YAYLALI (Harita Müh.)
Telefon: 0(262)743 79 09 Faks: 0(262)743 17 78 e-posta: info@cayirova.bel.tr Web: http://www.cayirova.bel.tr

1/1

YAPI RUHSATI



YAPI RUHSATI

110461796

12.04.2017 | 173

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

SEFA ÇOBAN İNŞAAT MÜHENDİSİ

05/04/2017

08-04-2017

Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Teknik Özellikleri

Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

07.04.17

06/04/17

07/04/17

10.03.2011 TARİH VE B.09.0.TAU.0.15.00.06-310.06-111/3793 SAYILI BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI GENELGESİ DOĞRULTUSUNDA MÜELLİF İMZASI ARANMAMIŞTIR.

YAPI RUHSATI

13.04.2016 | 169

Yapı Müteahhidinin

FUAT BAYRAM, İF YAPI TAAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK BAHAYI TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Şantiye Şefinin

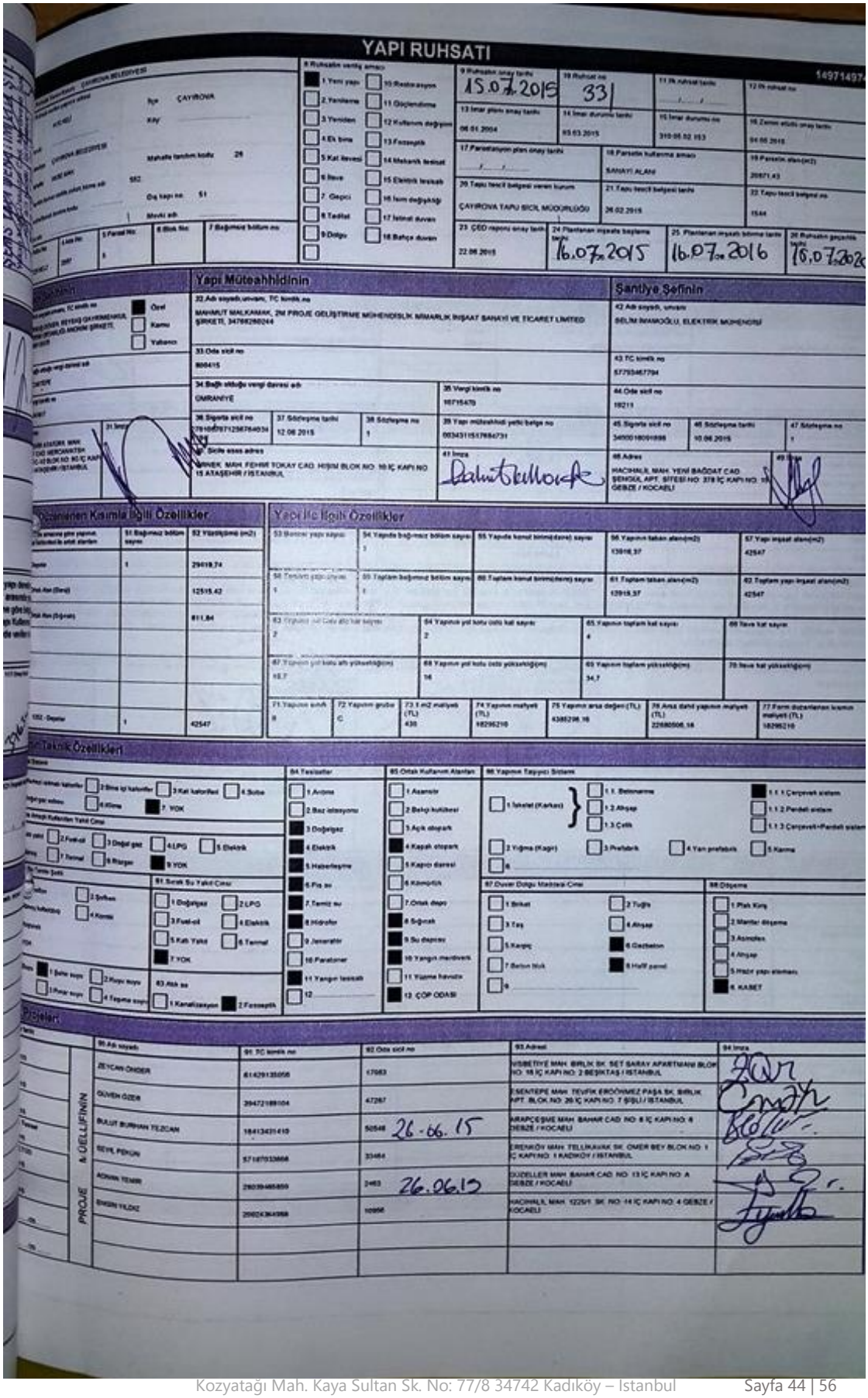
BİLİM İNANOĞLU, ELEKTRİK MÜHENDİSİ

Yapı İle İlgili Özellikler

Teknik Özellikleri

PROJE MÜELLİFİNİN

ZE KAN ÖNDER	61429136056	17083
GÜVEN ÖZER	26472169104	47287
BULUT BURHAN TEJCAN	18413431410	50548
SEVİL PEKÜN	67167033666	33484
ADNAN İSMİR	29030465850	2483
ERGİN YILDIZ	20423434668	10058



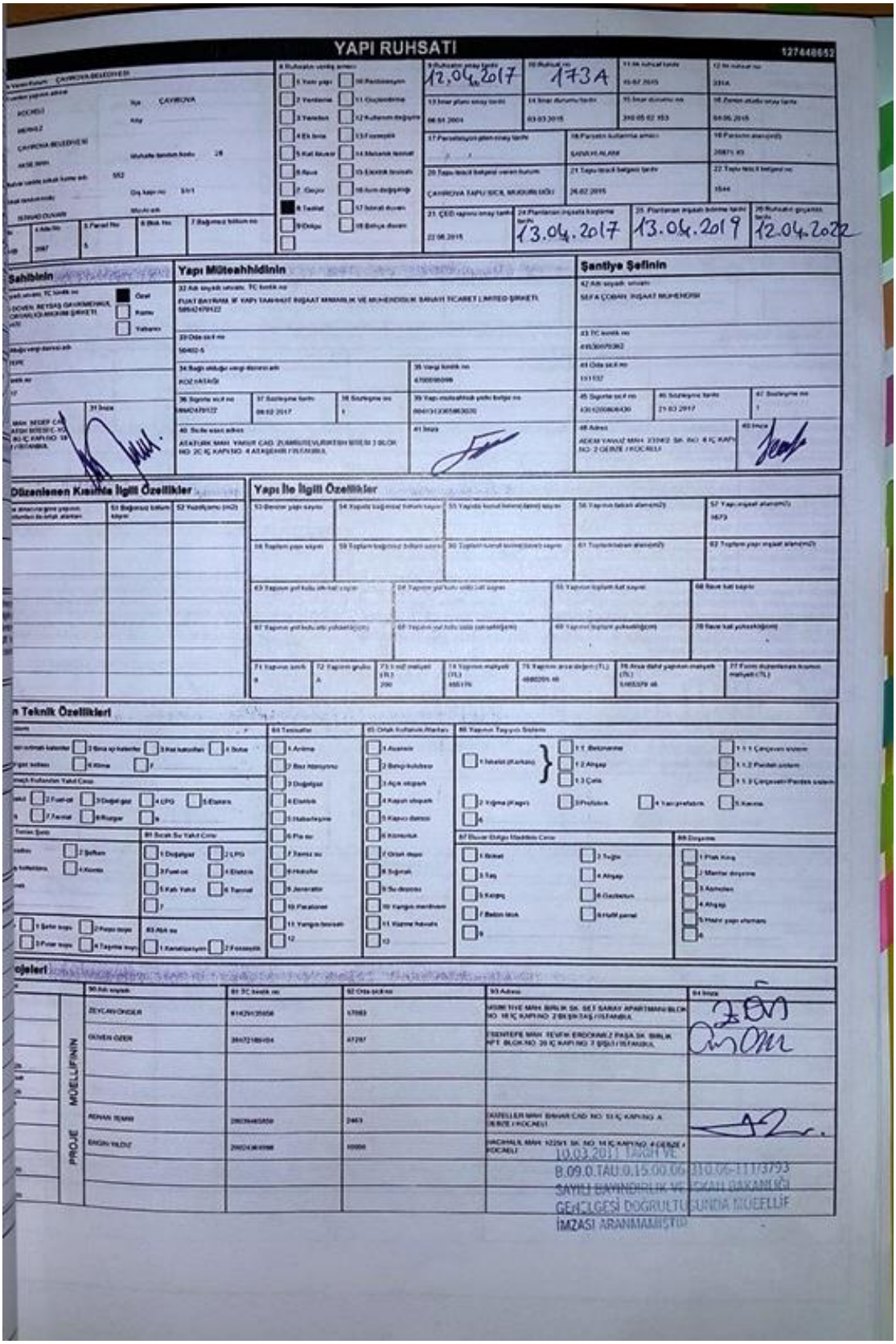
YAPI RUHSATI

Yapı Müteahhidinin

Santiye Şefinin

Yapıya İlgili Özellikler

Projeleri



YAPI RUHSATI

127440652

12.04.2017 | 173A

13.04.2017 | 13.04.2019 | 12.04.2022

Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

FUAT BAYRAM İF YAPI TAAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Şantiye Şefinin

MUFA ÇOBAN İNŞAAT MÜHENDİSİ

Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Teknik Özellikleri

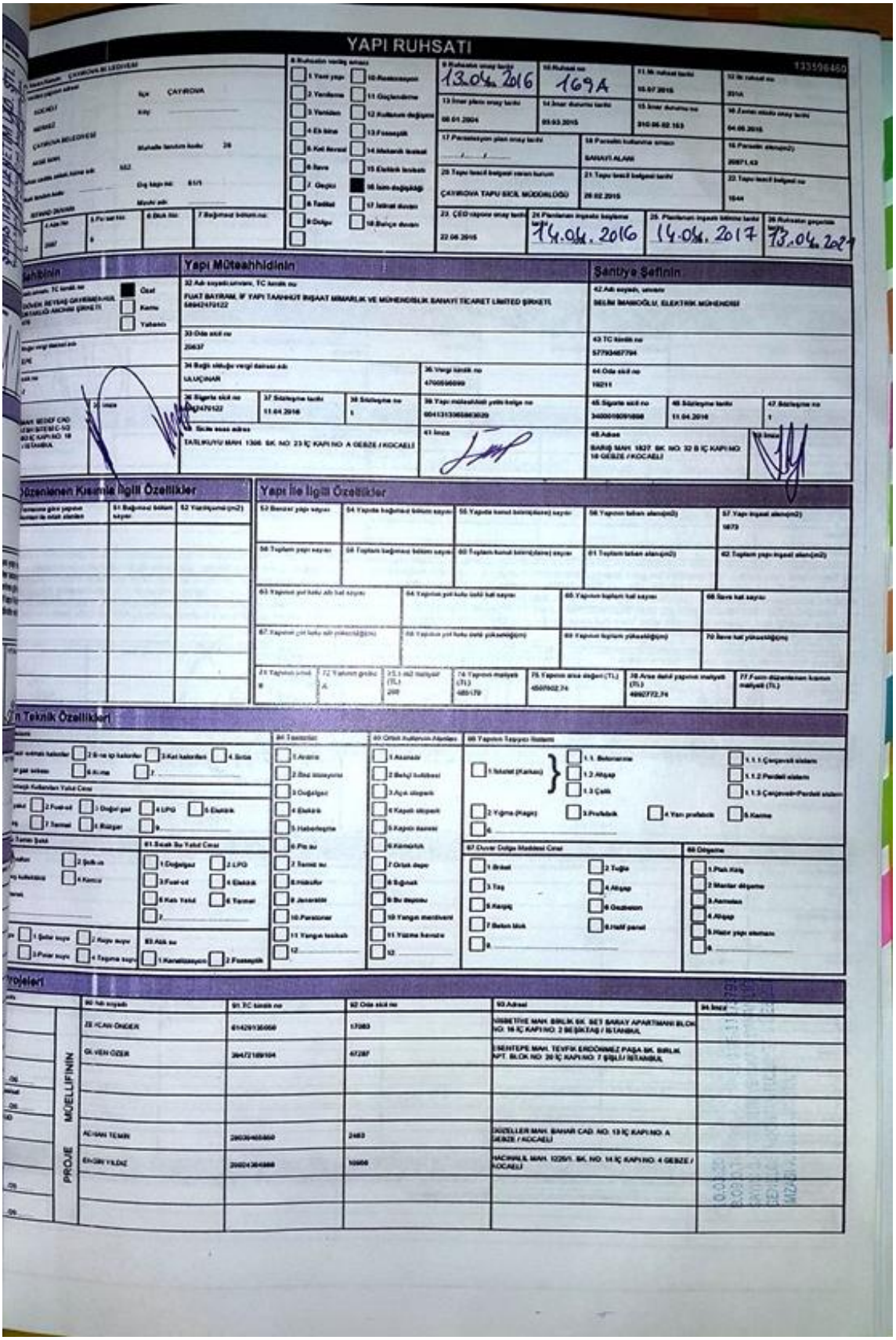
Projeler

PROJE MÜELLİFİNİN

ZEYCAN ÖNDER

ÖZKEN ÖZER

10.03.2011 TARİH VE B.09.0.TAU.0.15.00.06-210.06-111/3793 SAYILI BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI GENELGESİ DOĞRULTUSUNDA MÜELLİF İMZASI ARANMAMIŞTIR



YAPI RUHSATI

133598460

8 Ruhsatın veriliş sebebi	1 Yeni yapı; 2 Yenileme; 3 Yeniden; 4 Ek İnşa; 5 Kat İlavesi; 6 İlave; 7 Geçici; 8 Tadilat; 9 Doğu; 10 Restorasyon; 11 Güçlendirme; 12 Kullanım değişikliği; 13 Fenerçalık; 14 Mekanik tesisat; 15 Elektrik tesisat; 16 İsim değişikliği; 17 İstirat durdu; 18 Bulaça durdu
9 Ruhsatın onay tarihi	13.04.2016
10 Ruhsat no	169A
11 İlk ruhsat tarihi	15.07.2015
12 İlk ruhsat no	351A
13 İmar planı onay tarihi	08.01.2004
14 İmar durumu tarihi	09.03.2015
15 İmar durumu no	310.06.02.163
16 Zemin etüdü onay tarihi	04.05.2015
17 Parselasyon plan onay tarihi	/ /
18 Parselin kullanma amacı	SANAYİ ALANI
19 Parselin alanı(m2)	20871,43
20 Tapu tescil belgesi veren kurum	ÇAYIROVA TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ
21 Tapu tescil belgesi tarihi	26.02.2015
22 Tapu tescil belgesi no	1644
23 ÇED raporu onay tarihi	22.06.2015
24 Planların inşaata başlama	14.04.2016
25 Planların inşaatı bitirme tarihi	14.04.2017
26 Ruhsatın geçerlilik tarihi	13.04.2021

Sahibinin

Özel / Kamu / Yabancı	
31 İmza	

Yapı Müteahhidinin

32 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	FUAT BAYRAM, İF YAPI TANIHLIY İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 5890470122
33 Oda sicil no	20637
34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı	ULUÇINAR
35 Vergi kimlik no	4700056099
36 Sigorta sicil no	5890470122
37 Sözleşme tarihi	11.04.2016
38 Sözleşme no	1
39 Yapı müteahhidi yetki belge no	604131306863020
40 İkametgah adresi	TATLIKUYU MAH. 1306. SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ
41 İmza	

Şantiye Şefinin

42 Adı soyadı, unvanı	SELİM İMAMOĞLU, ELEKTRİK MÜHENDİSİ
43 TC kimlik no	57793487794
44 Oda sicil no	16211
45 Sigorta sicil no	3400010091008
46 Sözleşme tarihi	11.04.2016
47 Sözleşme no	1
48 Adresi	BARIŞ MAH. 1627. SK. NO: 32 B İÇ KAPI NO: 10 GEBZE / KOCAELİ
49 İmza	

Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50 Yapılacak olan yapının kullanım ile ilgili alanları	51 Bağımsız bölüm sayısı	52 Yapılacak(m2)

Yapı İle İlgili Özellikler

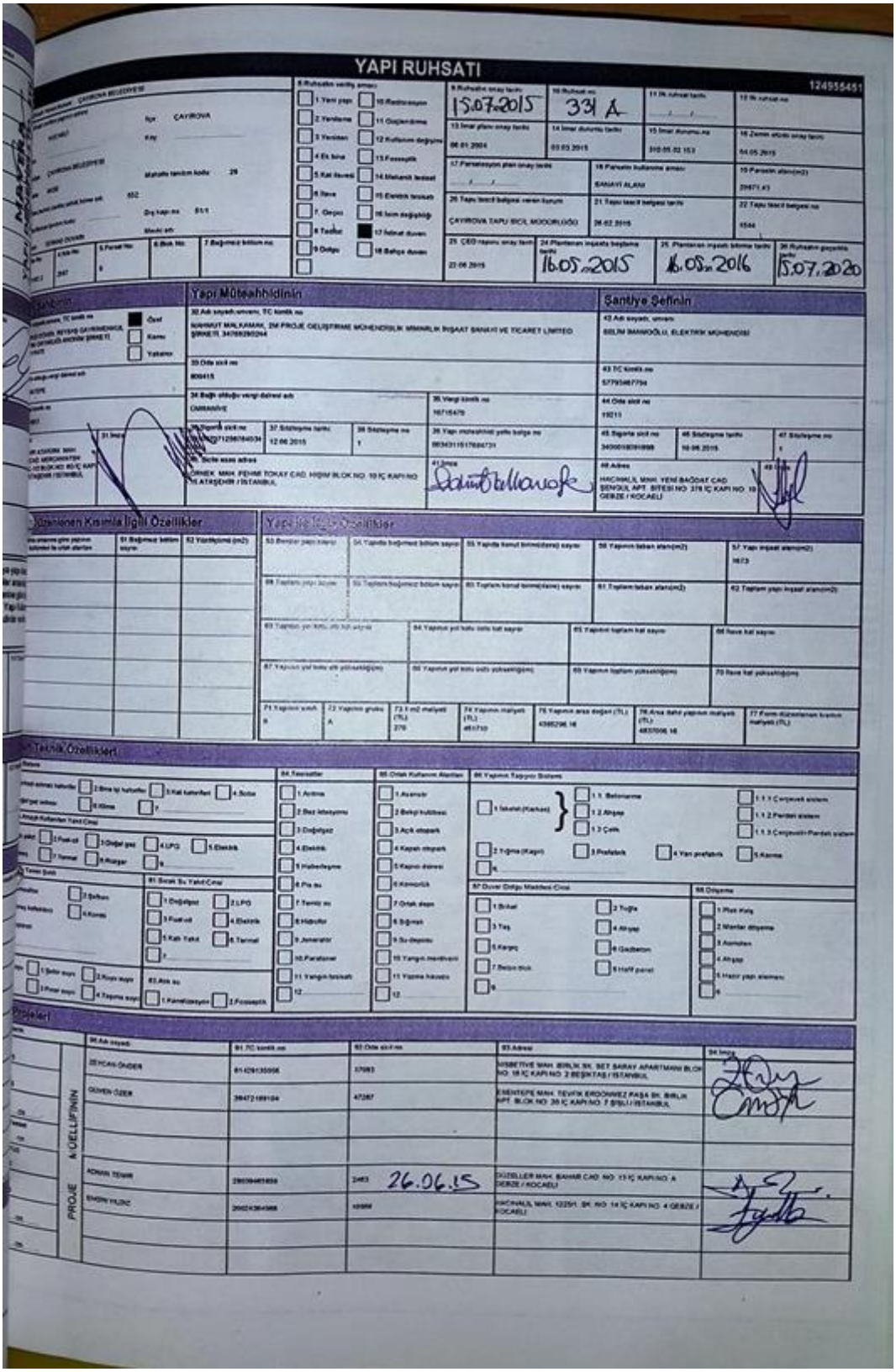
53 Blokta yılı sayısı	54 Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55 Yapıda konut bölümlerinin sayısı	56 Yapının taban alanı(m2)	57 Yapı inşaat alanı(m2) 1673
58 Toplam yapı sayısı	59 Toplam bağımsız bölüm sayısı	60 Toplam konut bölümlerinin sayısı	61 Toplam taban alanı(m2)	62 Toplam yapı inşaat alanı(m2)
63 Yapının yol kotu alt kat sayısı	64 Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65 Yapının toplam kat sayısı	66 İlave kat sayısı	
67 Yapının yol kotu alt yüksekliğini	68 Yapının yol kotu üstü yüksekliğini	69 Yapının toplam yüksekliğini	70 İlave kat yüksekliğini	
71 Yapının şekli B	72 Yapının grubu A	73 İnş. maliyeti (TL) 200	74 Yapının maliyeti (TL) 485170	75 Yapının arsa değeri (TL) 4507602,74
76 Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 4992772,74	77 Fenn düzenlenen kısmın maliyeti (TL)			

Yapının Teknik Özellikleri

78 Yapının kullanım şekli	1 Konut; 2 Ticaret; 3 Kat kalorifer; 4 Sıcak; 5 Kamu
79 Yapının Yakıt Cinsi	1 Kömür; 2 Fuel-oil; 3 Doğal gaz; 4 LPG; 5 Elektrik; 6 Güneş; 7 Termal; 8 Rüzgar; 9
80 Tesisler	1 Asansör; 2 Baca bacaları; 3 Doğalgaz; 4 Elektrik; 5 Haberleşme; 6 Pis su; 7 Temiz su; 8 Hidrofor; 9 Jeneratör; 10 Paratoner; 11 Yangın tesisatı; 12
81 Sıcak Su Yakıt Cinsi	1 Doğalgaz; 2 LPG; 3 Fuel-oil; 4 Elektrik; 5 Katı Yakıt; 6 Termal; 7
82 Ortak Kullanım Alanları	1 Asansör; 2 Bahçe kulübesi; 3 Açık otopark; 4 Kapalı otopark; 5 Kapılı kamera; 6 Kamerlık; 7 Ortak depo; 8 Buğulak; 9 Su deposu; 10 Yangın merdiveni; 11 Yazma kamera; 12
83 Atık su	1 Kanalizasyon; 2 Foseptik
84 Yapının Taşıyıcı Sistemi	1 Betonarme; 1.1 Betonarme; 1.2 Ahşap; 1.3 Çelik; 1.1.1 Çerçeveli sistem; 1.1.2 Perdeli sistem; 1.1.3 Çerçeveli+Perdeli sistem; 2 Yığma (Kagir); 3 Prefabik; 4 Yarı prefabik; 5 Karma; 6
85 Dıştan Doğru Maddesel Cinsi	1 Briket; 2 Tuğla; 3 Taş; 4 Ahşap; 5 Kerpiç; 6 Gazbeton; 7 Beton blok; 8 Hafif panel; 9
86 Dögeme	1 Plak döşeme; 2 Mantar döşeme; 3 Asmolen; 4 Ahşap; 5 Hazır yapı elemanı; 6

Projeleri

	90 Adı soyadı	91 TC kimlik no	92 Oda sicil no	93 Adresi	94 İmza
PROJE MÜELLİFİNİN	ZİİHAN ÖNDER	61429136066	17083	MİMETİRE MAH. BİRLİK SK. SİET BARAY APARTMANI BLOK NO: 16 İÇ KAPI NO: 2 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
	GÜLVEN ÖZER	36472189104	47287	ESENTEPE MAH. TEVFİK ERDÖNMEZ PAŞA SK. BİRLİK APT. BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 7 ŞİŞLİ / İSTANBUL	
	ACHAN TEMİN	28030400860	2483	GÜZELLER MAH. BAHAR CAD. NO: 13 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ	
	ENGİN YILDIZ	20024364888	10666	HACIKAHİL MAH. 1225/1. SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 4 GEBZE / KOCAELİ	



YAPI RUHSATI

124955451

8. Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı	9. Ruhsatın onay tarihi: 15.07.2015	10. Ruhsat no: 331 A	11. İlk ruhsat tarihi:
13. İmar planı onay tarihi: 06.01.2004	14. İmar durumu tarihi: 03.03.2015	15. İmar durumu no: 310.05.02.153	16. Zemin etüdü onay tarihi: 04.05.2015
17. Parselasyon plan onay tarihi:	18. Parselin kullanma amacı: SANAYİ ALANI	19. Parselin alanı(m2): 20671,41	
20. Tapu tescil belgesi mevcut durumu: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	21. Tapu tescil belgesi tarihi: 26.02.2015	22. Tapu tescil belgesi no: 4544	
23. ÇBDO rapunu onay tarihi: 22.06.2015	24. Plantaların inşaata başlama tarihi: 16.05.2015	25. Plantaların inşaata bitirme tarihi: 16.05.2016	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 15.07.2020

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: NAHMUT MALKAMAK, ZM PROJE GELİŞTİRME MÜHENDİSLİK İMİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 3470929204

33. Oda sicil no: 800415

34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CARİANİVE

36. Vergi kimlik no: 1671547

37. Sözleşme tarihi: 12.06.2015

38. Sözleşme no: 1

39. Yapı müteahhitliği yetki belge no: 0034311517604731

40. İş Merkezi adresi: ÖRNEK MAH. FEHME TOKAY CAD. HİSİM BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL

Şantiye Şefinin

42. Adı soyadı, unvanı: BİLİM İMANKOĞLU, ELEKTRİK MÜHENDİSİ

43. TC kimlik no: 57795467754

44. Oda sicil no: 19211

45. Sigorta sicil no: 3400018091898

46. Sözleşme tarihi: 10.06.2015

47. Sözleşme no: 1

48. Adres: HACIHALİL MAH. YENİ BAĞDAT CAD. ŞENGÜL APT. SİTESİ NO: 378 İÇ KAPI NO: 10 GEBZE / KOCAELİ

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Bağımsız bölüm sayısı | 52. Yapılan(m2)

Yapı İle İlgili Özellikler

53. Bentler yapı türü | 54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı | 55. Yapıda konut birimi(ev) sayısı | 56. Yapının taban alanı(m2): | 57. Yapı inşaat alanı(m2): 1673

58. Toplam yapı türü | 59. Toplam bağımsız bölüm sayısı | 60. Toplam konut birimi(ev) sayısı | 61. Toplam taban alanı(m2): | 62. Toplam yapı inşaat alanı(m2):

63. Toplam yer katı, alt kat sayısı | 64. Yapının yer katı dahil kat sayısı | 65. Yapının toplam kat sayısı | 66. Ilave kat sayısı

67. Yapının yer katı alt yüksekliğimi | 68. Yapının yer katı üstü yüksekliğimi | 69. Yapının toplam yüksekliğimi | 70. Ilave kat yüksekliğimi

71. Yapının sınıfı: 6 | 72. Yapının grubu: A | 73. 1 m2 maliyeti (TL): 270 | 74. Yapının maliyeti (TL): 451750 | 75. Yapının arsa değeri (TL): 4395296,16 | 76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 4847006,16 | 77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL):

Teknik Özellikler

83. Isınma: 1. Şöminesi | 2. Fosseptik

84. Tesisatlar: 1. Antenler | 2. Baz istasyonu | 3. Doğalgaz | 4. Elektrik | 5. Haberleşme | 6. Pis su | 7. Temiz su | 8. Hidrofor | 9. Jeneratör | 10. Paratonner | 11. Yangın tesisatı | 12.

85. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör | 2. Bekçi kulübesi | 3. Açık otopark | 4. Kapalı otopark | 5. Kapısı dahili | 6. Kamuoyu | 7. Ortak alan | 8. Bağımsız | 9. Su deposu | 10. Yangın merdiveni | 11. Yapma havuzu | 12.

86. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. Betonarme | 1.1. Betonarme | 1.2. Ahşap | 1.3. Çelik | 1.1.1. Çerçeveli sistem | 1.1.2. Perdeli sistem | 1.1.3. Çerçeveli-Perdeli sistem | 2. Yığma (Kagir) | 3. Prefabrik | 4. Yarı prefabrik | 5. Karma

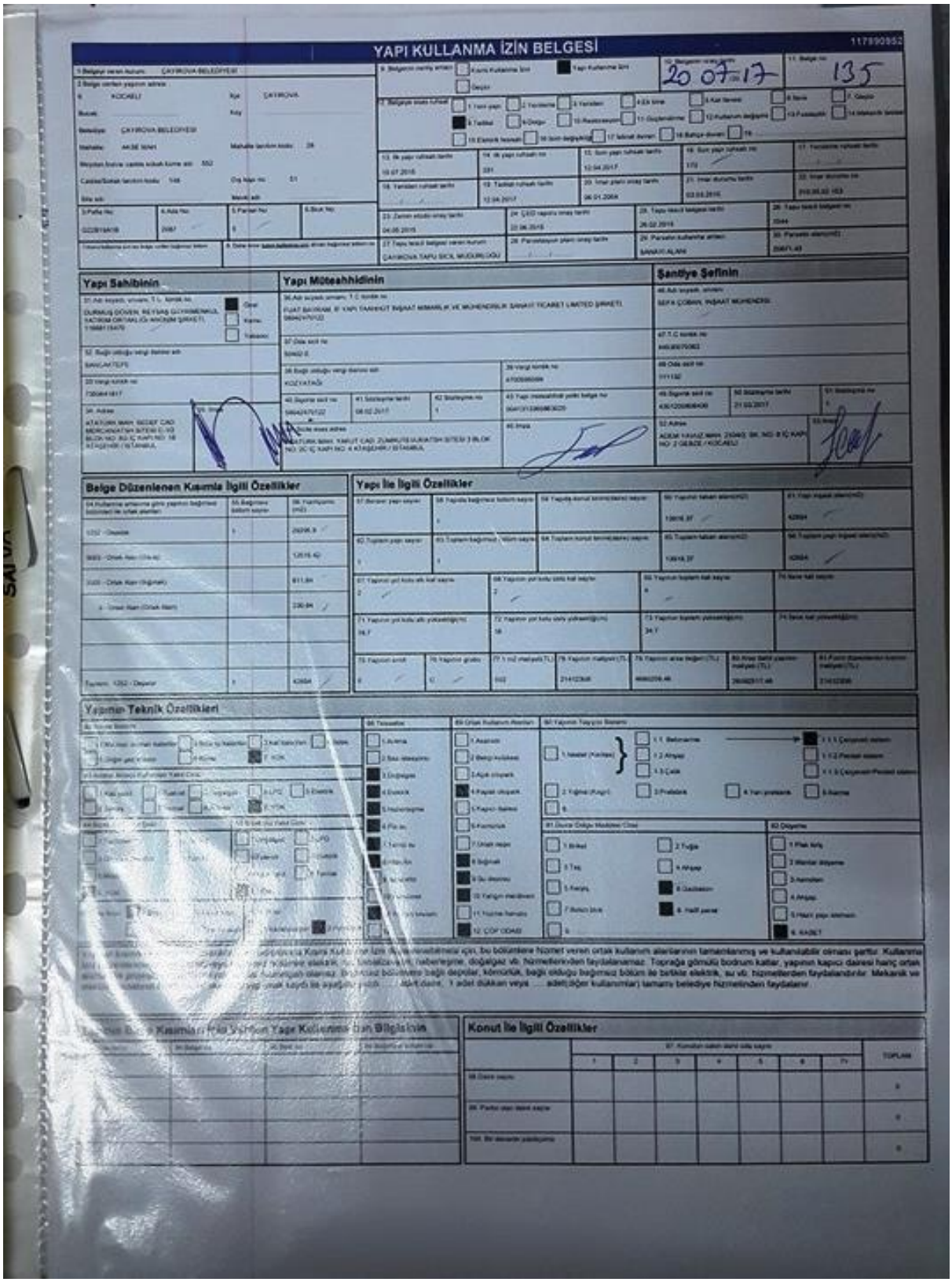
87. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1. Briket | 2. Tuğla | 3. Taş | 4. Ahşap | 5. Karışık | 6. Gazbeton | 7. Beton blok | 8. Hafif panel

88. Döşeme: 1. Plak döşeme | 2. Mantar döşeme | 3. Asmolen | 4. Ahşap | 5. Hazır yapı elemanı

Projeler

	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adres	94. İmza
PROJE A-CELLİFİNİN	ZEYCAN ÖNDER	61429135006	37083	NİSBETİYE MAH. BİRLİK SK. SET SARAY APARTMANI BLOK NO: 18 İÇ KAPI NO: 2 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
	ÖZVEN ÖZER	39472189104	47287	ZİNİTEPE MAH. TEVFİK ERDONMEZ PAŞA SK. BİRLİK APT. BLOK NO: 35 İÇ KAPI NO: 7 ŞİŞLİ / İSTANBUL	
	ADNAN TEMİR	29809485859	2463 26.06.15	GÜZELLER MAH. BAHAR CAD. NO: 13 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ	
	ERDİN YILDIZ	20021364988	43984	HACIHALİL MAH. 12251. SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 4 GEBZE / KOCAELİ	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Konut İle İlgili Özellikler

MİMARİ PROJE

PROJE ADI: REYSAŞ – DEPO–11

arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.

	ADI SOYADI – ÜNVANI	ODA NO	DİPL. NO	BÜRO TSC.	BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA
MİMAR	Zeycan ÖNDER – Y. Mimar	17038	61312965	34–3193		073 001 4609	
PEYZAJ							
STATİK							
ELEKTRİK							
TESİSAT							
T.U.S.							

arCAD Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.

YAPININ

SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANIL/Şı	DEPO BİNASI

BELEDİYE ARŞİVİ

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO	İMAR DURUMU TARİH
KOCAELİ	ÇAYIROVA	AKSE	–	G22 B19 C20	2087	5	3/0.05/02-153	03.03.2015

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

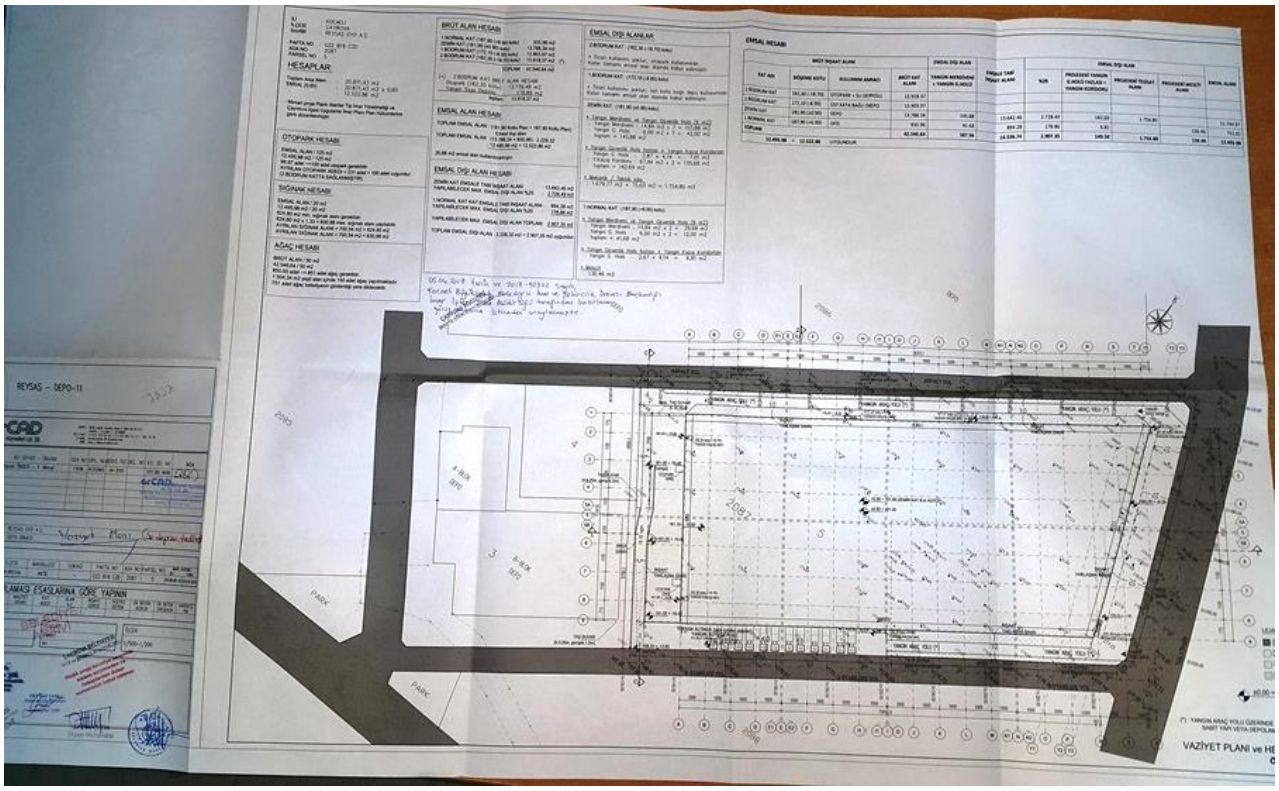
DOSYA	RUHSAT	ÖLÇEK
TARİH	TARİH	1/500–1/200
NO	NO	

ONAYLAR

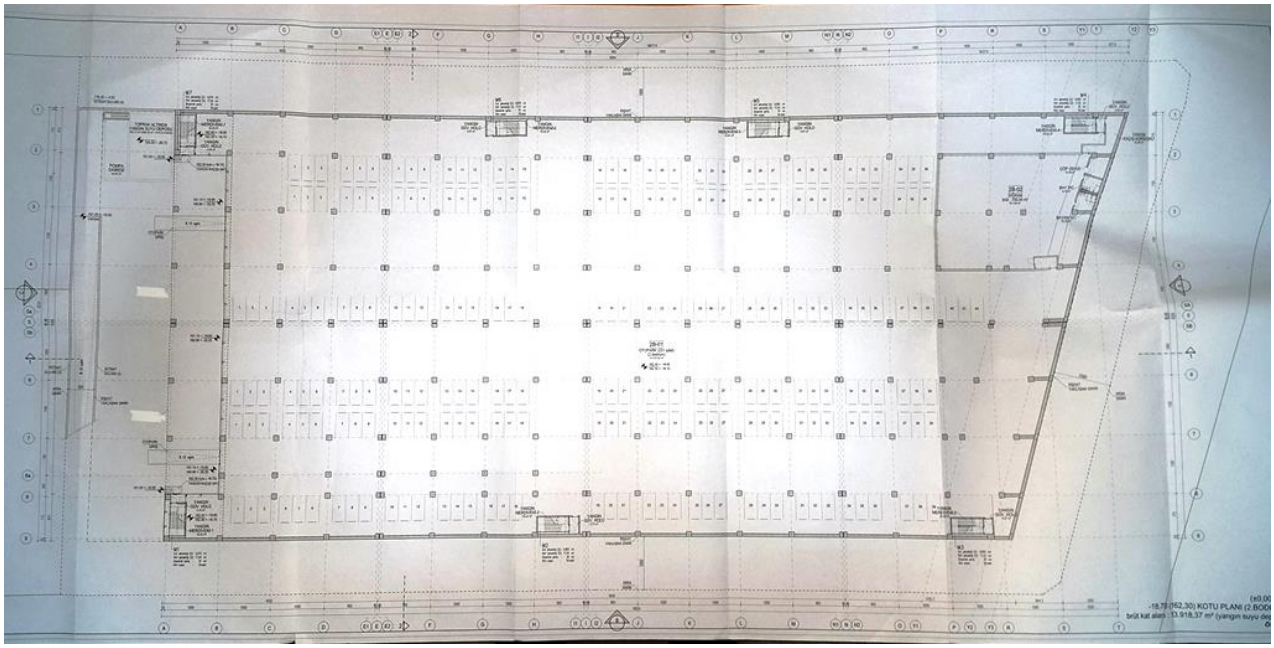
EMİ SERVİSİ ÖZLEBİ 25.06.2015 ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ

MİMARİ YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

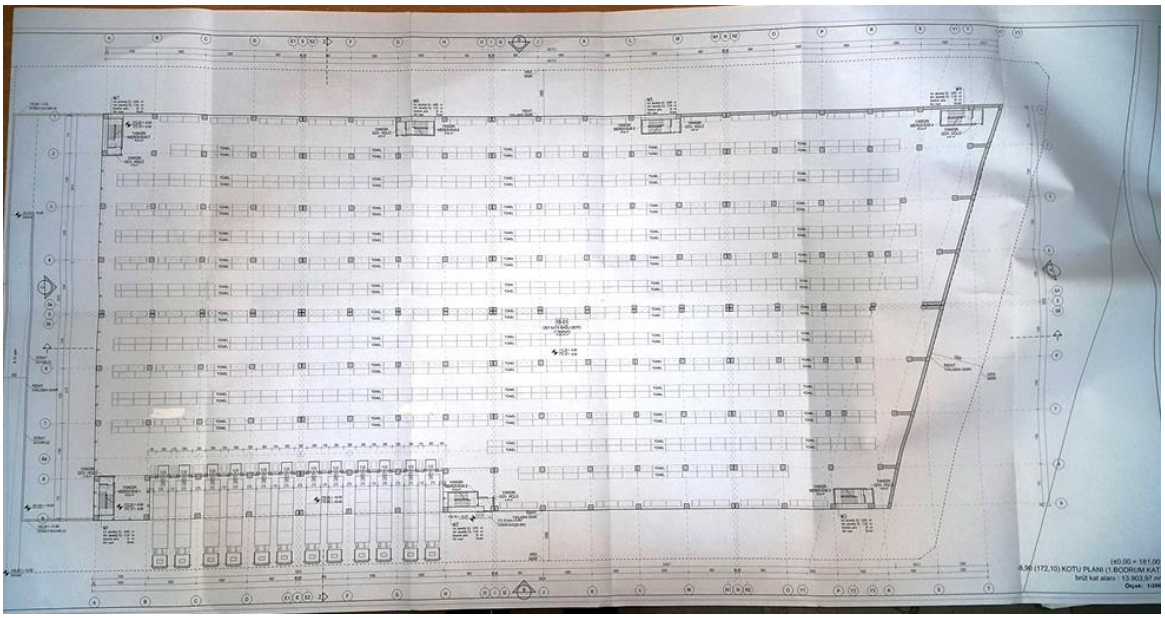
VAZİYET PLANI



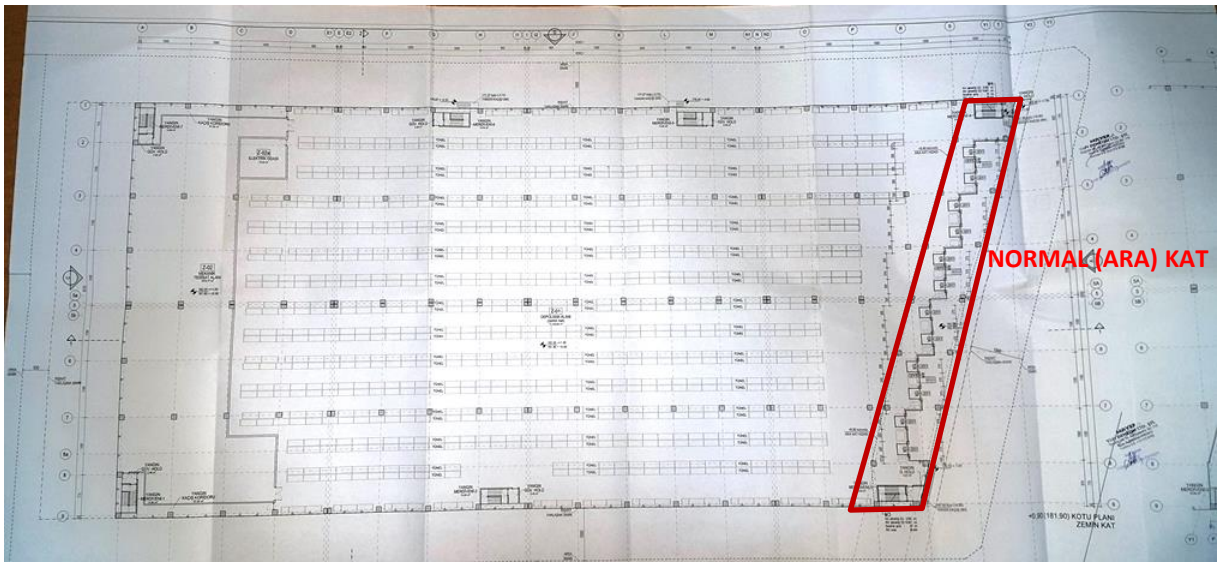
2. BODRUM KAT PLANI



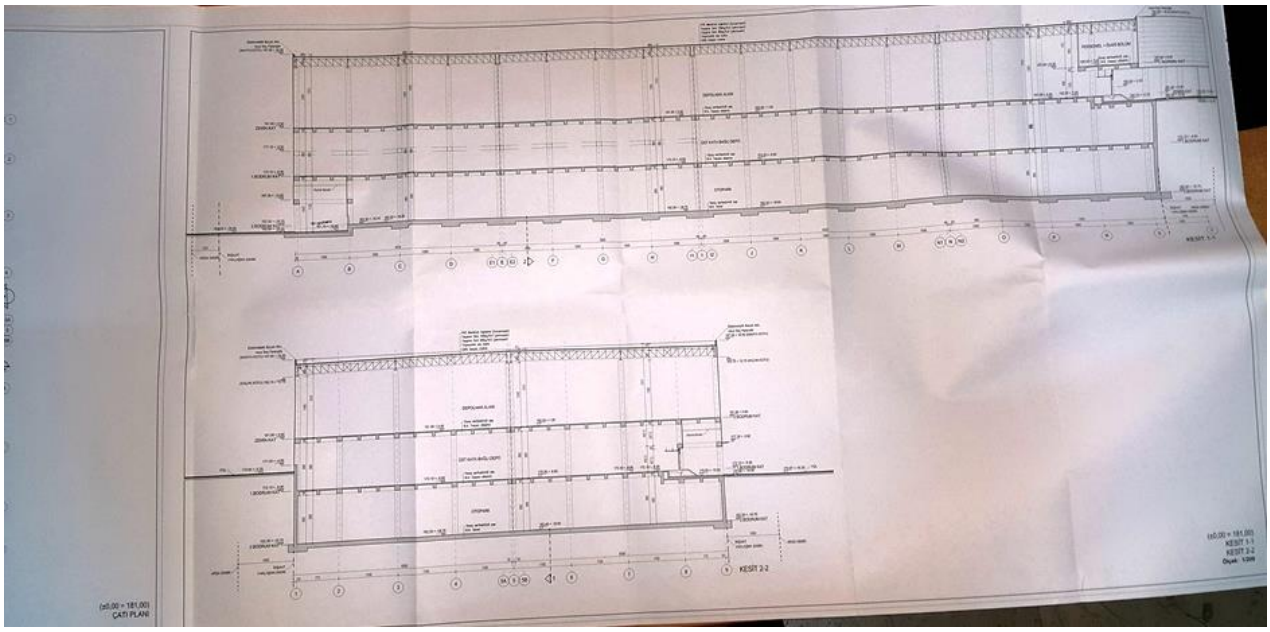
1.BODRUM KAT PLANI

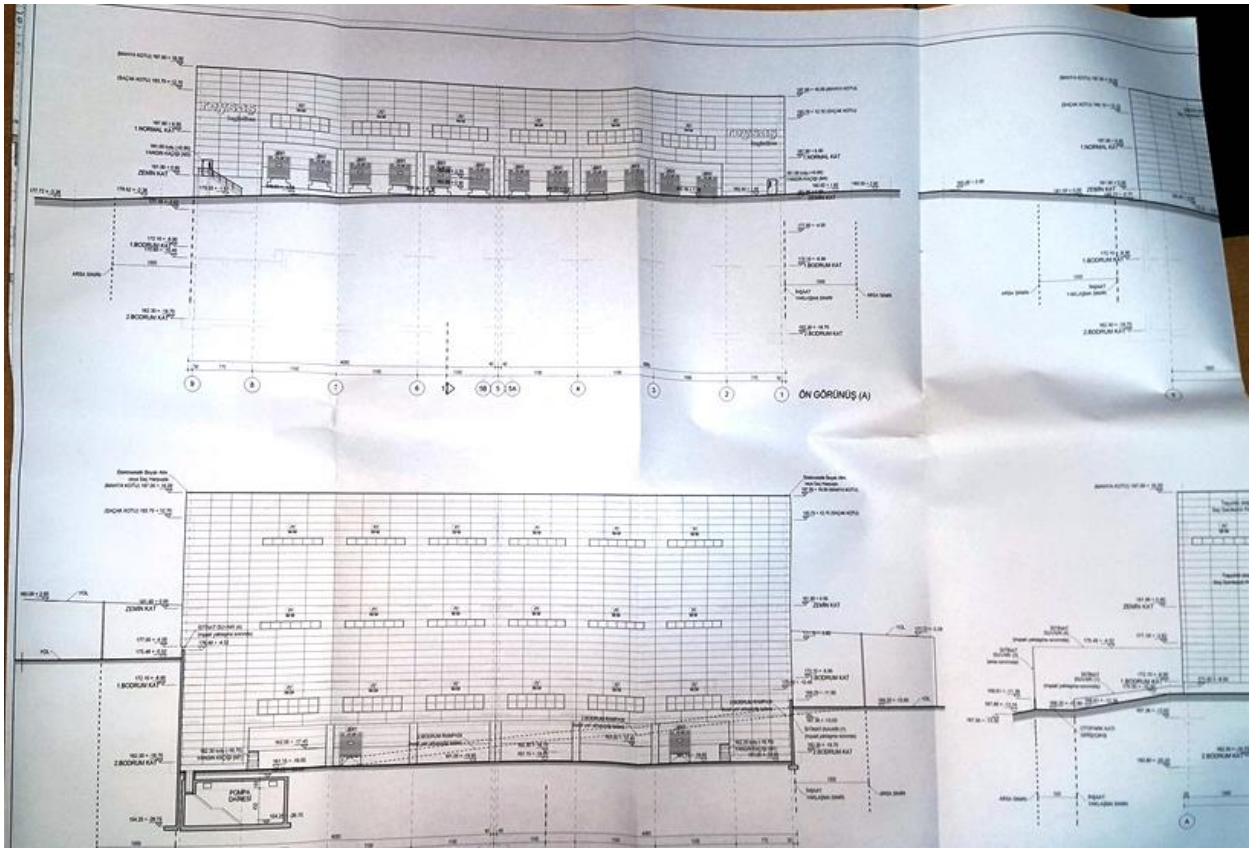


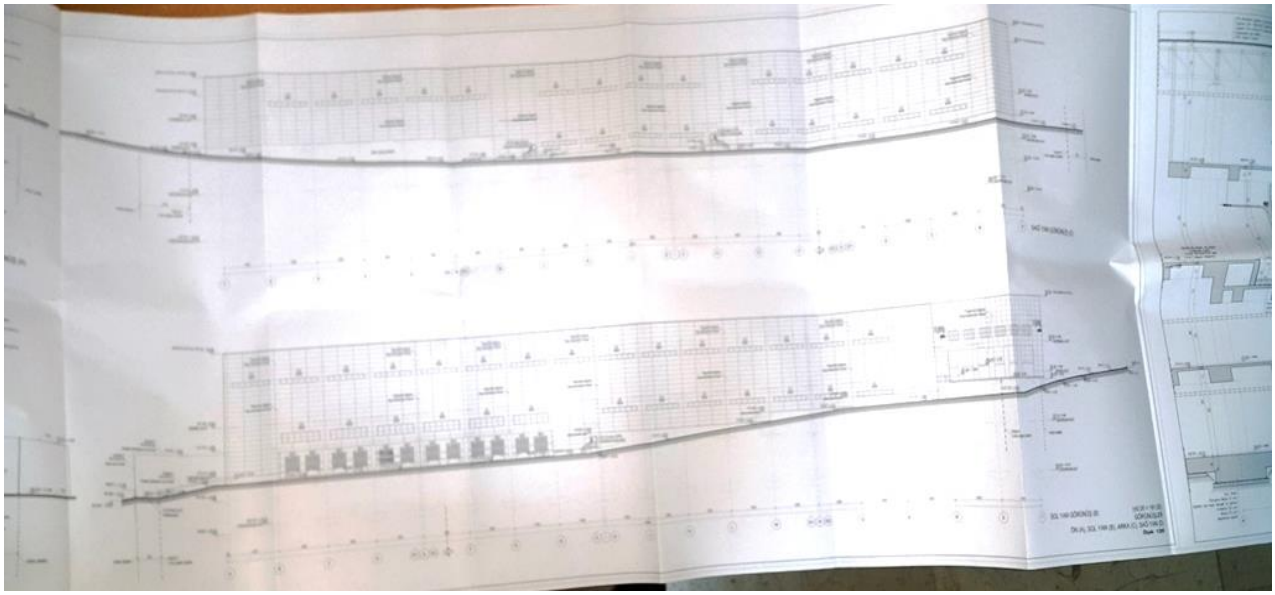
ZEMİN KAT PLANI



KESİTLER







DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.04.2007 No : 400488

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Esra BAŞÇINAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

ŞİRKET YETKİ BELGESİ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855 14/12/2011
Konu : Listeye alınma talebiniz hk. 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.Km 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 56 00 www.spk.gov.tr