REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, AKSE MAHALLESI, 2085 ADA, 4 PARSEL NUMARASINDA KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700013
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 ... 8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ... 9
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 ... 13
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ... 13
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ... 13
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER ... 13
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ ... 14
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER ... 15
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER ... 15
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ... 20
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER ... 24
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI ... 24
6.2 GELİR YAKLAŞIMI ... 24
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI ... 24
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ ... 25
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ ... 25
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ ... 27
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER ... 27
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ ... 27
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ ... 28
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI ... 31
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ ... 32
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ... 32
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ... 32
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ... 32
8.SONUÇ BÖLÜMÜ ... 33
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ ... 33
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ ... 33
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER) ... 34

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI
Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700013'tür.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI
Bu rapor; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 Ada 4 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" 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 26.12.2017'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

2085 ADA - 4 PARSEL		
İLİ	:	KOCAELİ
İLÇESİ	:	ÇAYIROVA
MAHALLESİ	:	AKSE
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	G22B19A1C
ADA NO	:	2085
PARSEL NO	:	4
YÜZÖLÇÜMÜ	:	14.419,91 m²
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	413
SAHİFE NO	:	41099
TARİH	:	12.03.2015
YEVMİYE NO	:	1992
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

2085 ADA 4 PARSEL
ÇAYIROVA Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09:51'de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır. **Rehinler Bölümü:** Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, 28.000.000 TL bedelli, faizsiz, 1. Derece, F.B.K. vadeli ipotek bulunmaktadır. (12.03.2015 tarih, 1992 yevmiye no) **Şerhler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. **Beyanlar Bölümü:** - Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Gebze 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 10/04/2001 tarih 2000/901 Esas 2001/359 Karar sayılı ilamı ile Maliye Hazinesine ait 17857/1441991 hissenin iptali ile Çayırova Belediyesi adına tesciline karar verilmiştir. (08/04/2016 tarih, 3126 yevmiye no) - Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 30/03/2001 tarih 2000/837 Esas 2001/224 Karar sayılı İlamı ile Maliye Hazinesine ait 17857/1441991 hissesinin iptali ile Çayırova Belediyesi adına tesciline karar verilmiştir. (20/04/2016 tarih, 3583 yevmiye no) **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. (*) Taşınmazın tapu kaydında yer alan "Tescile Yönelik Kesinleşmiş Mahkeme Kararı" beyanının, parselin yaklaşık 178,57 m²'lik bölümünün Çayırova Belediyesi adına tescil edilmesi üzerine işlendiği görülmektedir. Mülkiyetin tamamının REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nde olması ve taşınmazın beyan tarihinden daha sonra yapı ruhsatı almış olmasına karşın, söz konusu arsa miktarının henüz satın alınmasının gerçekleşmediği bilgisi alınmıştır. **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 10.11.2017 tarihinde, saat: 09:52'de 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 2085 ada, 4 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 10.10.2017 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiş; 09.02.2017 tarih, 070 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 19.04.2017 tarih, 191 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı ve 10.10.2017 tarih, 463 sayılı Tadilat Ruhsatı görülmüştür.

Tadilat Ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 1 bodrum + zemin +çatı kat olmak üzere, toplam 3 kat ve 28.846 m² inşaat alanlı yapı için verilmiştir.

Parsel üzerindeki yapı ekspertiz tarihi itibariyle inşaat halinde olup inşaat seviyesi yaklaşık %33 olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca taşınmazın imar dosyasında mevcut inşaatın durdurulduğuna dair 23.10.2017 tarihli Yapı Tatil Tutanağı bulunmaktadır. Söz konusu tutanakta, konu parselde yapımı devam eden inşaatta hafriyat çalışmaları sırasında komşu parsel olan 2085 ada 2 parselde bulunan yapının bahçesinde ve bina içerisinde, oturma ve kayma çatlaklarının oluştuğu ayrıca; 2085 ada 2 parselde bulunan mevcut yapının bu hali ile can güvenliği açısından tehlike arz ettiği tespit edilmiş olup, 2085 ada 4 nolu parselde yapımı devam eden inşaatın 23.10.2017 tarihi itibariyle gerekli güvenlik önlemlerinin alınıp mevcut yapının güvenliği sağlanana kadar yapı tatil tutanağı düzenlenerek tatil edildiği belirtilmektedir. Dosyasında söz konusu tarihten sonra düzenlenmiş, güvenlik önlemlerinin alındığını ve inşaatın devam edebileceğini belirten resmi bir yazıya rastlanmamıştır.

Söz konusu tutanak haricinde dosyasında encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

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

Parsel üzerindeki yapı inşaat halinde olup 29.06.2001 kabul tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a uygun şekilde inşa edilmektedir. Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, Dragos Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmektedir.

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

Parsel üzerindeki yapı halihazırda inşaat halinde olup yapıya ait mimari proje ve yapı ruhsatları bulunmakta; yapı ekspertiz tarihi itibariyle anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmektedir.

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

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09:52'de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın mülkiyetinin tamamının 12.03.2015 tarih, 1992 yevmiye numarası ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçtiği görülmektedir.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu 2085 ada, 4 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, 545 Sokak üzerindeki 2085 ada 4 nolu parselde yer almakta ve **N: 40.840557, E: 29.408774** coğrafi koordinatlarda konumludur. Değerleme konusu taşınmaz depo amaçlı kullanılmak üzere inşaa edilmektedir.

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 yaklaşık 150 metre sonra solda kalan 545 Sokak'a bağlanılır. Konu taşınmaz bu sokak üzerinde sağ 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 400 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, 545. Sokak üzerinde yer alan 2085 ada 4 parselde kayıtlı 14.419,91 m² yüzölçümlü "Arsa" vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki inşaat halinde yapıdır. Parsel üzerinde 2017 yılında betonarme yapı tarzında inşaatına başlanmış bodrum,

bodrum-asma, zemin, 1. Normal kat ve çatı katlı depo nitelikli yapı bulunmaktadır. Mimari projesine göre Zemin kat girişi kuzeybatı cepheden, bodrum kat girişi güneybatı cepheden iki farklı bağımsız girişten sağlanmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI

ZEMİN KAT
KOTU

4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı : IV-A
Yapının Yaşı : 0 (İnşaat Halinde)
Yapı Nizamı : AYRIK
Otopark : VAR (AÇIK)
Güvenlik : YOK
Sosyal Tesis : YOK
Su Deposu : YOK
Hidrofor : YOK
Asansör : YOK
Elektrik : YOK
Su : YOK
Kanalizasyon : YOK
Dış Cephe : YOK
Çatı : YOK
Isıtma-Soğutma: YOK
Yangın Tesisatı : YOK
Diğer : Parsel üzerindeki yapı ekspertiz tarihi itibariyle inşaat halinde olup genel inşaat seviyesi yaklaşık %33'tür. Parsel içerisinde halihazırda herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

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

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 satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Parsel üzerinde inşaat halinde 1 adet depo yapısı bulunmakta olup yapı mimari projesine göre bodrum+bodrum-asma+zemin+1 normal kat+çatı katından oluşmaktadır.
Toplam 5 kattan oluşan yapının mimari projesine göre brüt 9.399 m2 alanlı bodrum katında depo, sığınak ve su deposu alanı; brüt 873 m2 alanlı bodrum-asma katında data odası, elektrik odası ve mescit bölümleri, brüt 9.503 m2 alanlı zemin katında depo ve tesisat alanları, brüt 639 m2 alanlı 1. Normal katında teknik alan ve ofis bölümleri, brüt 8.431 m2 alanlı çatı katında çatı arası alanı bulunmaktadır. Bina projesine göre toplam 28.845 m2 brüt inşaat alanlı olup bodrum kat yüksekliği 11,50 metre, zemin kat yüksekliği 11,50 metre, çatı katı maksimum yüksekliği ise 5 metredir. Mahallinde bina karkas halinde olup bodrum katı son iki kolona kadar, zemin katı son altı kolona kadar inşa edilmiş, çatı katı ise henüz inşa edilmemiştir.

Kat	Proje Özellikleri	İnşaat Alanı
Bodrum Kat	Depo, Sığınak ve Su Deposu	9.399,00 m²
Bodrum-asma Kat	Data Odası, Elektrik Odası ve Mescit	873,00 m²
Zemin Kat	Depo ve Tesisat Alanı	9.503,00 m²
1. Normal Kat	Teknik Alan ve Ofis	639,00 m²
Çatı Katı	Çatı Arası	8.431,00 m²
		28.845,00 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede yapıda inşa edilmiş olan kolonlar ve katların tabliyeleri dışında inşa edilmiş herhangi bir kısım veya donanım bulunmamaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki kısımlar ise henüz toprak durumdadır. Binada projesine göre bodrum kat ve zemin katta katlanabilir (seksiyonel kapı) nakliye kapıları yer alacak olup mahallinde mevcut değildir. Yapı ekspertiz tarihi itibariyle yaklaşık %33 inşaat seviyesindedir.

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	Erkek Male	Kadın Female	İl ve ilçe merkezleri Province and district centers: Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Belde ve köyler Towns and villages: Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam - Total: Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	İl ve ilçe merkezleri Province and district centers: Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Belde ve köyler Towns and villages: Toplam Total	Erkek Male	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.

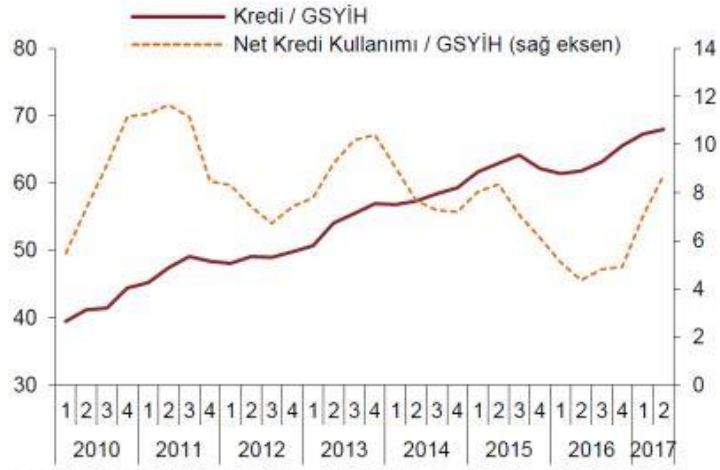
2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

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,%)*

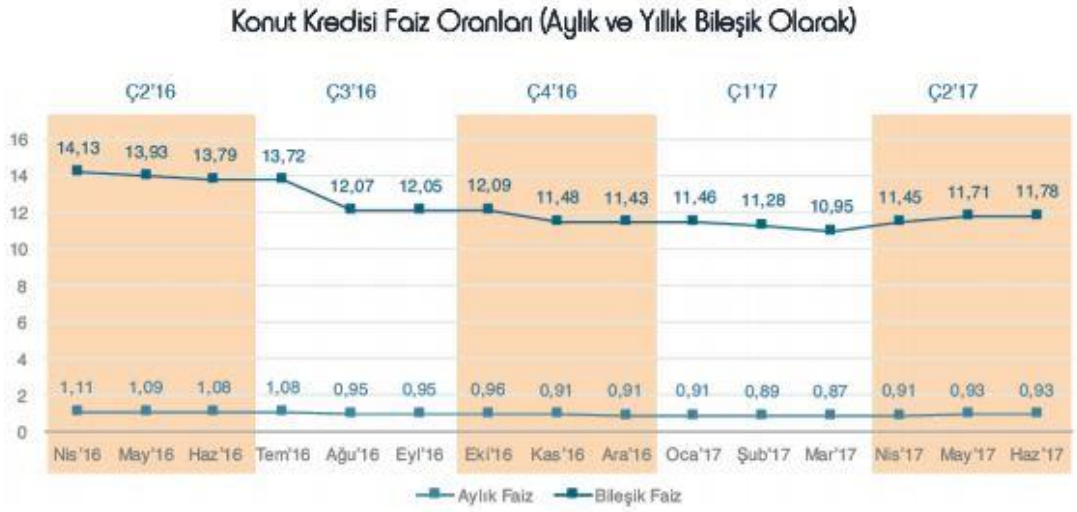


* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek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

Kaynak: TCMB

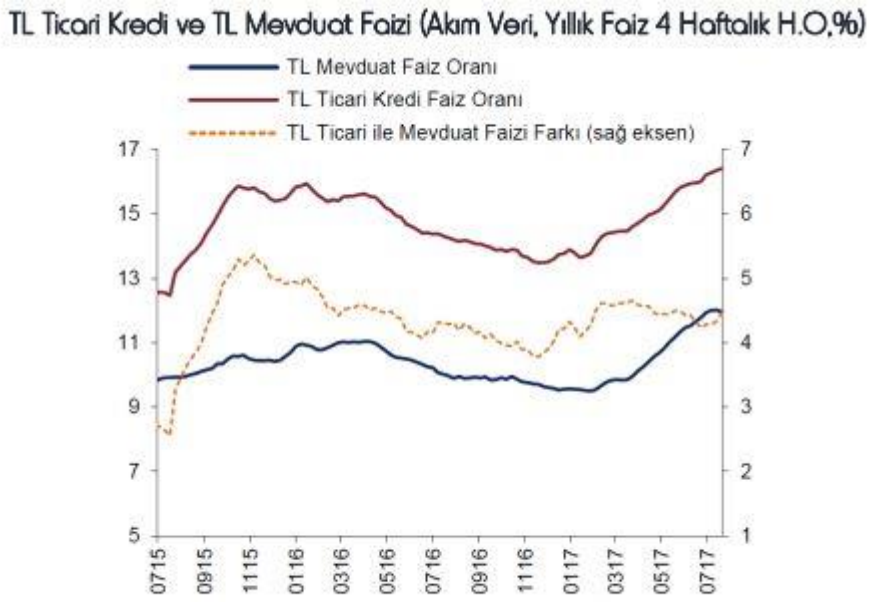
Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, 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)

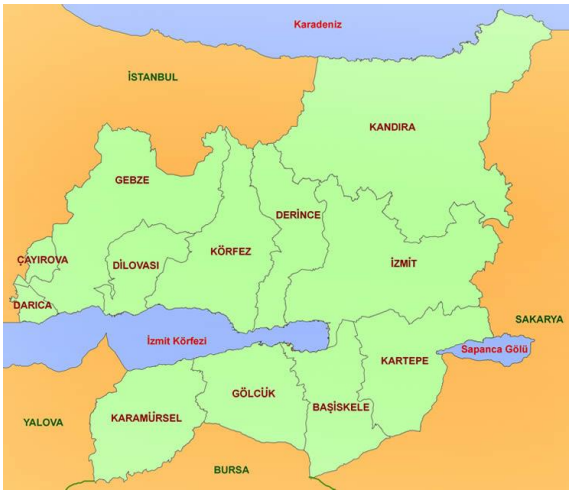
Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

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)

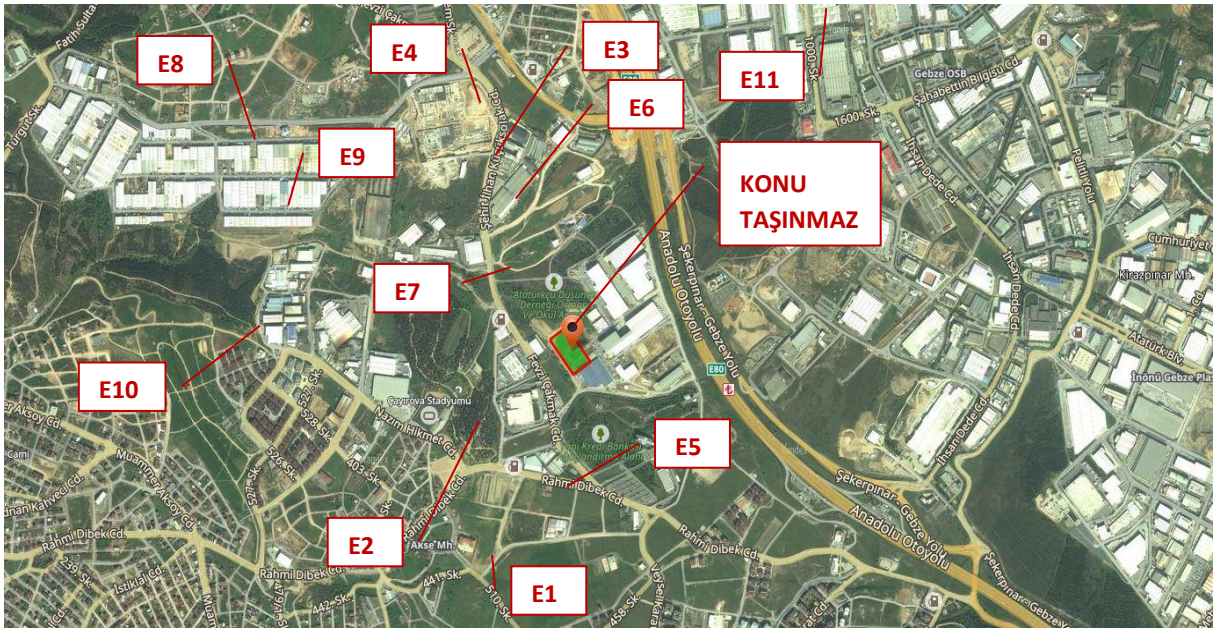
*** Emsal-10: Kent Emlak: 0 543 272 74 81**

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)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. 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.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Niteliği göz önüne alındığında alıcı kitlesinin kısıtlı olması.
- Bölgenin engebeli bir arazi yapısına sahip olması.
- İnşaat halinde 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 inşaatının tamamlanarak, depo olarak kullanılması 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	14.241,34	*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 14.241,34 m²	= **27.059.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerleme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 1.900.-TL/m² takdir edilmiş, Çayırova Belediyesi adına tescil edilen 178,57 m²'lik kısım arsa miktarından minha edilerek, taşınmazın toplam arsa değeri için 27.059.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapısı halihazırda inşaat halinde olup yaklaşık %33 inşaat seviyesindedir. 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. Yapının yaklaşık %33 inşaat seviyesinde olması sebebiyle eksik imalatların yaklaşık maliyeti toplam inşaat maliyetinden düşülmüştür.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		
Toplam İnşaat Alanı		28.845,00 m²
İnşaat Birim m² Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m²
Toplam İnşaat Gideri		29.451.000 ₺
Peyzaj Giderleri	*2,00%*	589.000 ₺
Altyapı, Projelendirme, Uygulama Giderleri	*2,00%*	589.000 ₺
Proje riski ve finansman maliyeti	*5,00%*	1.473.000 ₺
Amortisman	*0,00%*	0 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		32.102.000 ₺
Gerçekleşmiş Maliyet	***33,00%***	**10.594.000 ₺**
Kalan İnşaat Maliyeti	***67,00%***	**21.508.000 ₺**

Maliyet Yöntemine Göre Proje Toplam ve Gerçekleşmiş Maliyetin Hesaplanması

Taşınmazın Mevcut Duruma Esas Değeri

Taşınmazın mevcut duruma esas değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler göz önünde bulundurularak yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır. İnşaat tamamlanma oranı yükleniciden alınan bilgi ve yerinde yapılan incelemeler sonucu %24 olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen ve gerçekleşmiş maliyetlerine ilişkin hesaplamalar yukarıda yer almaktadır. Bu bilgiler ışığında taşınmazın mevcut duruma esas toplam değer aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

ARSA TOPLAM DEĞERİ	**27.059.000 .-TL**
GERÇEKLEŞMİŞ YATIRIM MALİYETLERİ	**10.594.000 .-TL**
MEVCUT DURUMA ESAS TOPLAM DEĞER	**37.653.000 .-TL**

İnşaatın Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri

Parsel üzerindeki inşaatın tamamlanması durumundaki bugünkü değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler ve henüz inşa edilmemiş kısımların hesaplanan maliyetleri göz önünde bulundurularak yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır. İnşaat maliyetlerine ilişkin kabul ve projeksiyonlar *Parsel üzerindeki İnşaat Yatırımlarının Değeri* başlığında detaylı olarak anlatılmıştır.

ARSA TOPLAM DEĞERİ	27.059.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ YATIRIM MALİYETLERİ	10.594.000 .-TL
KALAN (GERÇEKLEŞMEMİŞ) YATIRIM MALİYETLERİ	21.508.000 .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ	59.161.000 .-TL

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	28.845,00	*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 çatı katı ve asma katı bulunmamakta, bölge genelinde yapıların bodrum kat + zemin kattan oluştuğu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri hesaplanırken bodrum-asma kat, normal kat ve çatı katı için, 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
Bodrum Kat	9.399,00 m²	2.400.-TL/m²	22.557.600.-TL
Bodrum-Asma Kat	873,00 m²	1.200.-TL/m²	1.047.600.-TL
Zemin Kat	9.503,00 m²	2.400.-TL/m²	22.807.200.-TL
Normal Kat	639,00 m²	1.200.-TL/m²	766.800.-TL
Çatı Katı	8.431,00 m²	1.200.-TL/m²	10.117.200.-TL
TOPLAM	**28.845,00 m²**	**Ort. birim fiyat: 1.986.-TL/m²**	**57.296.400.-TL**

Bu bilgiler ışığında değerlemeye konu taşınmazın tamamlanması durumunda satışa esas toplam değerinin 57.296.400.-TL olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır. Taşınmaz eksik imalatlarının maliyeti yaklaşık 21.508.000.-TL olarak hesaplanmış ve toplam değerden eksik imalatların maliyetlerinin değeri düşüldüğünde değerlemeye konu olan 2085 ada, 4 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **35.788.400.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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. Her iki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %5'lik bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı, inşai özellikleri ve natamam durumda olması göz önünde bulundurulduğunda **"Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"**nden elde edilen değerin nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaati oluşmuştur.

Taşınmazın mevcut tamamlanma oranına göre proje değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur.

Maliyet Yaklaşımına Göre	Pazar Yaklaşımına Göre
37.653.000.-TL	**35.788.400.-TL**

Taşınmazın tamamlanması durumundaki bugünkü değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur.

Maliyet Yaklaşımına Göre	Pazar Yaklaşımına Göre
59.161.000.-TL	**57.296.400.-TL**

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ekspertiz tarihi itibariyle yaklaşık %33 inşaat seviyesine sahiptir. Taşınmazın mevcut hali ile kira kabiliyetinin bulunmaması göz önünde bulundurularak taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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 edilmekte olan bina 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 2085 ada, 4 parsel numarasında kayıtlı ana taşınmaz üzerinde, halihazırda inşaatının tamamlanma oranı %33 olan yapı bulunmakta; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" Başlıklı 22. Madde, "b" bendinde belirtildiği üzere, parsel üzerindeki yapılara ilişkin yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmiş olması şartına karşılık parsel üzerindeki mevcut yapının henüz inşaatı tamamlanmadığından yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi 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 37.653.000.-TL (OtuzYediMilyon-AltıYüzElliÜçBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

2085 ADA 4 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	**37.653.000-TL**	**9.863.778.-$**

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 44.430.540.-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

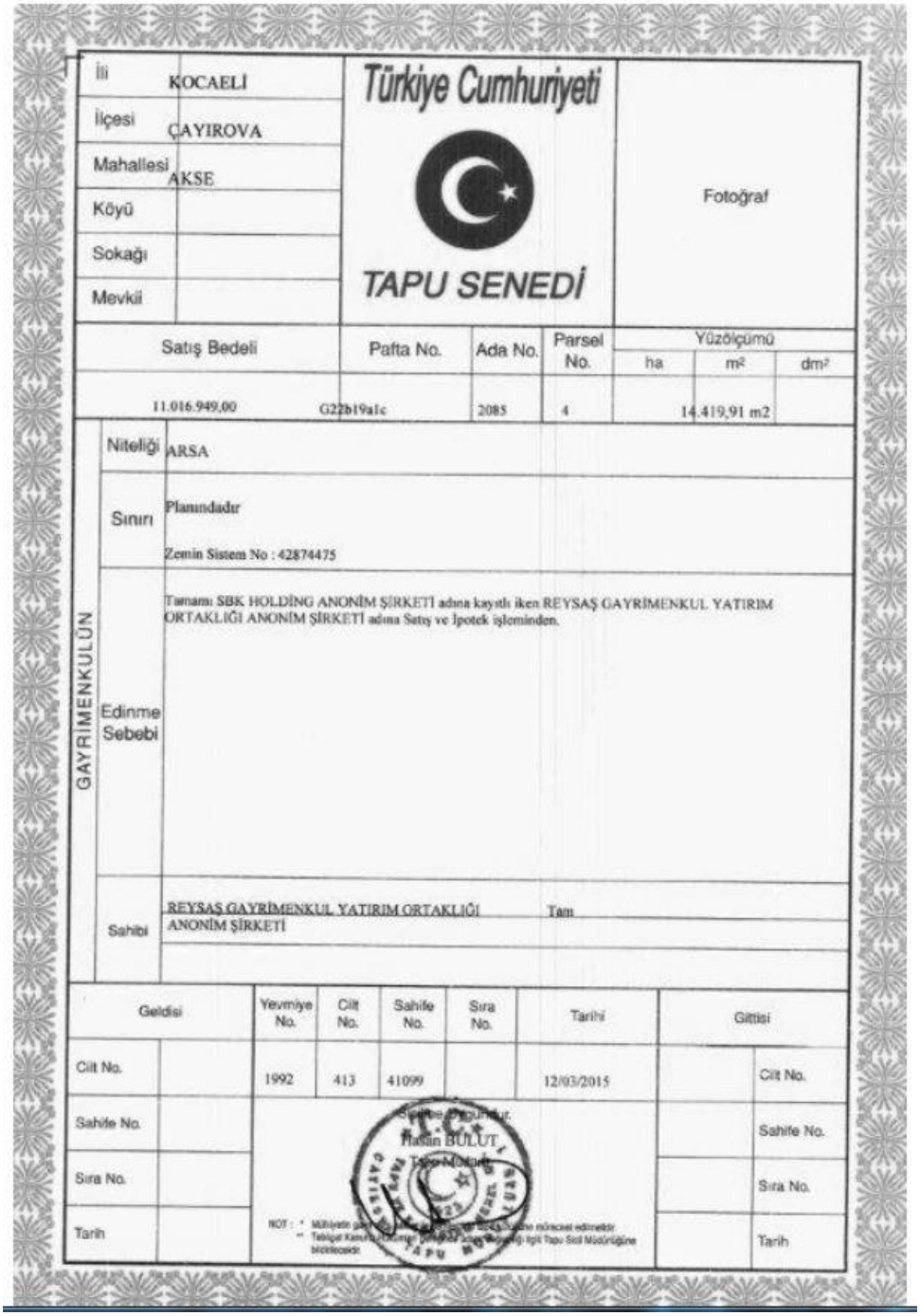
Esra BAŞÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL Tel: (0216) 410 26 78
Erenköy V.D. 772 037 1331 Ticaret Sicil No:783439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

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

TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ



İli: KOCAELİ
İlçesi: ÇAYIROVA
Mahallesi: AKSE
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
11.016.949,00	G22b19a1c	2085	4		14.419,91 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: ARSA

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 42874475

Edinme Sebebi: Tamamı SBK HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.

Sahibi: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		1992	413	41099		12/03/2015		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Hasan BULUT, İşlem Müdürü

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:ADEM PEKER *Tarih:11/10/2017 9:51:56 AM*

MakbuzNo:178617131790	DekontNo:20171110-2317-F00430	BaşvuruNo:13179

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	**Ada/Parsel:**	2085/4
Taşınmaz ID:	42874475	**Yüzölçüm(m2):**	14419.91
İl/İlçe	KOCAELİ/ÇAYIROVA	**Ana Taşınmaz Nitelik:**	ARSA
Kurum Adı:	Çayırova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	413/41099		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

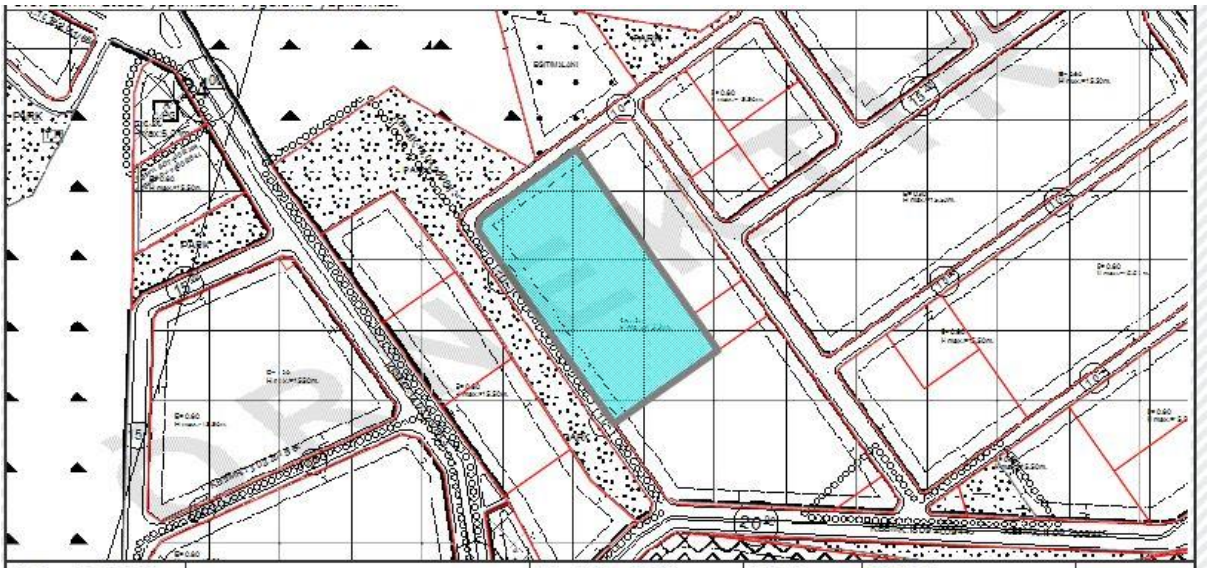
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Gebze 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 10/04/2001 tarih 2000/901 Esas 2001/359 Karar sayılı ilamı ile Maliye Hazinesine ait 17857/1441991 hissenin iptali ile Çayırova Belediyesi adına tesciline karar verilmiştir.	-	Çayırova TM 08/04/2016 - 3126	-
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 30/03/2001 tarih 2000/837 Esas 2001/224 Karar sayılı İlamı ile Maliye Hazinesine ait 17857/1441991 hissesinin iptali ile Çayırova Belediyesi adına tesciline karar verilmiştir.	-	Çayırova TM 20/04/2016 - 3583	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 295257839	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	14419.91	Çayırova TM Satış ve İpotek 12/03/2015 - 1992	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814,	28000000.00TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Çayırova TM 12/03/2015 - 1992	Yok

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 :
	G22B19A1C	2085	4	14419,91 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.

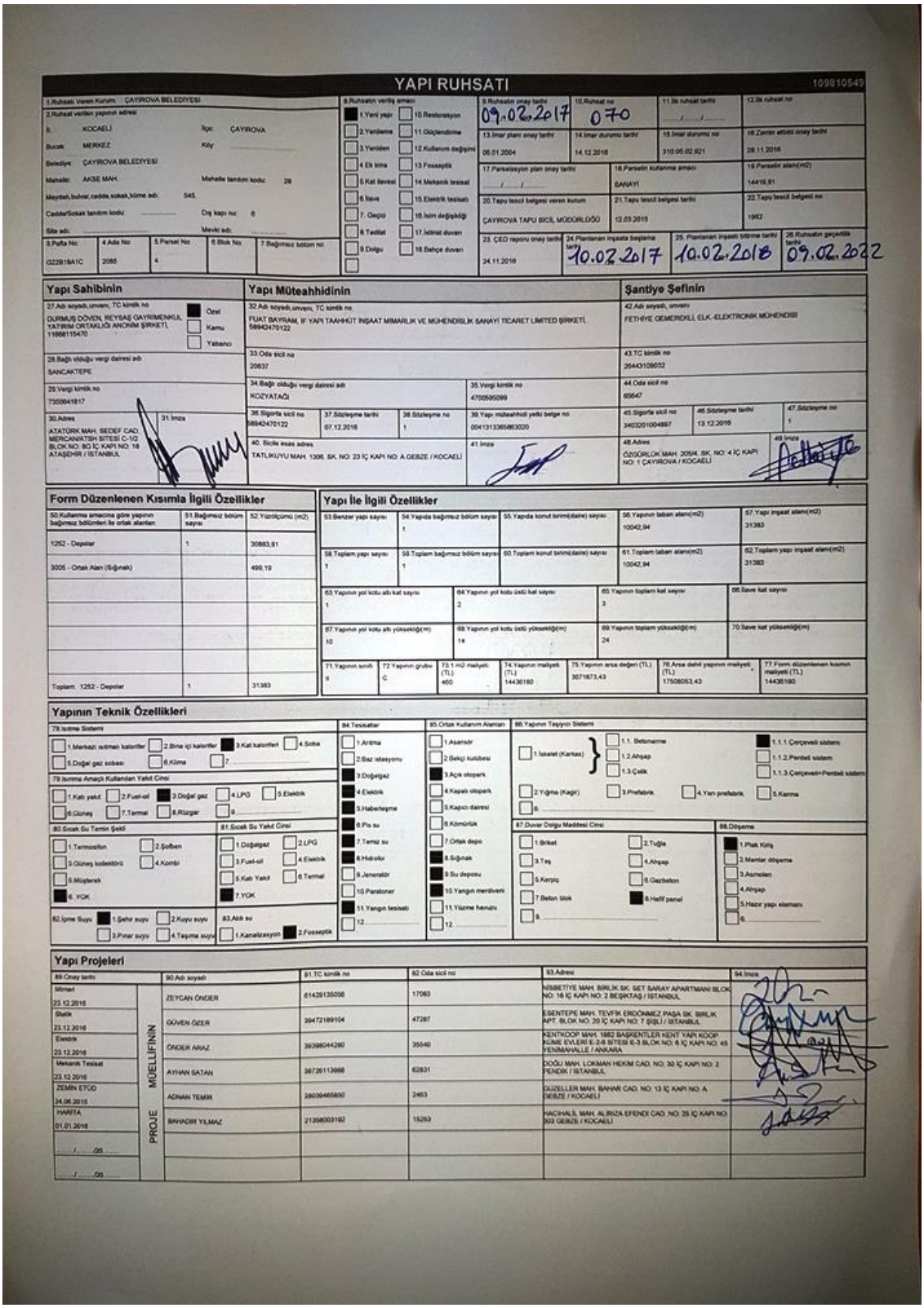
Refik TARTAR
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

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

1.Ruhsatı Veren Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: ÇAYIROVA
Bucak: MERKEZ Köy:
Belediye: ÇAYIROVA BELEDİYESİ
Mahalle: AKSE MAH. Mahalle tanıtım kodu: 28
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: 545.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: Dış kapı no: 6
Site adı: Mevki adı:
3.Pafta No: G22B19A1C 4.Ada No: 2085 5.Parsel No: 4 6.Blok No: 7.Bağımsız bölüm no:
8.Ruhsatın verliş şekkü: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Dolgu, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.Isım değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı
9.Ruhsatın onay tarihi: 09.02.2017 10.Ruhsat no: 070 11.İlk ruhsat tarihi: 12.İlk ruhsat no:
13.İmar planı onay tarihi: 06.01.2004 14.İmar durumu tarihi: 14.12.2016 15.İmar durumu no: 310.05.02.021 16.Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016
17.Parselasyon plan onay tarihi: 18.Parselin kullanma şekkü: SANAYİ 19.Parselin alanı(m2): 14419,91
20.Tapu tescil belgesi veren kurum: ÇAYIROVA TAPU SICİL MÜDÜRLÜĞÜ 21.Tapu tescil belgesi tarihi: 12.03.2015 22.Tapu tescil belgesi no: 1992
23. ÇED raporu onay tarihi: 24.11.2016 24.Planlanan inşaata başlama tarihi: 10.02.2017 25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 10.02.2018 26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 09.02.2022

Yapı Sahibinin
27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11868115470 — Özel / Kamu / Yabancı
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SANCAKTEPE
29.Vergi kimlik no: 7350041817
30.Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANYATISH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL
31.İmza

Yapı Müteahhidinin
32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: FUAT BAYRAM, İF YAPI TAAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 589424701 22
33.Oda sicil no: 20837
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KOZYATAĞI 35.Vergi kimlik no: 4700595099
36.Sigorta sicil no: 589424701 22 37.Sözleşme tarihi: 07.12.2016 38.Sözleşme no: 1 39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00413133658630 20
40. Sicile esas adres: TATLIKUYU MAH. 1306. SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ
41.İmza

Şantiye Şefinin
42.Adı soyadı, unvanı: FETHİYE GEMEREKLİ, ELK.-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ
43.TC kimlik no: 26443109032
44.Oda sicil no: 65647
45.Sigorta sicil no: 34032010048967 46.Sözleşme tarihi: 13.12.2016 47.Sözleşme no: 1
48.Adres: ÖZGÜRLÜK MAH. 2054/4. SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 1 ÇAYIROVA / KOCAELİ
49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	1	30883,81
3005 - Ortak Alan (Sığınak)		499,19
Toplam: 1252 - Depolar	1	31383

Yapı İle İlgili Özellikler
53.Benzer yapı sayısı: 54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 56.Yapının taban alanı(m2): 10042,94 57.Yapı inşaat alanı(m2): 31383
58.Toplam yapı sayısı: 1 59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1 60.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 61.Toplam taban alanı(m2): 10042,94 62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 31383
63.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1 64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2 65.Yapının toplam kat sayısı: 3 66.İlave kat sayısı:
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 10 68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 14 69.Yapının toplam yüksekliği(m): 24 70.İlave kat yüksekliği(m):
71.Yapının sınıfı: II 72.Yapının grubu: C 73.1 m2 maliyeti (TL): 450 74.Yapının maliyeti (TL): 14436180 75.Yapının arsa değeri (TL): 3071873,43 76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 17508053,43 77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 14436180

Yapının Teknik Özellikleri
78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.
79.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.
80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müşterek, 6. YOK
81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.YOK
82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu
83.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik
84.Tesisatlar: 1.Arıtma, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jenoratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.
85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.
86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.
88.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 23.12.2016	MÜELLİFİNİN	ZEYCAN ÖNDER	01429135056	17063	NİŞBETİYE MAH. BİRLİK SK. SET SARAY APARTMANI BLOK NO: 16 İÇ KAPI NO: 2 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Statik 23.12.2016		GÜVEN ÖZER	39472189104	47287	ESENTEPE MAH. TEVFİK ERDÖNMEZ PAŞA SK. BİRLİK APT. BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 7 ŞİŞLİ / İSTANBUL	
Elektrik 23.12.2016		ÖNDER ARAZ	39398044280	35540	KENTKOOP MAH. 1882 BAŞKENTLER KENT YAPI KOOP KÜME EVLERİ E-2-8 SİTESİ E-3 BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 45 YENİMAHALLE / ANKARA	
Mekanik Tesisat 23.12.2016		AYHAN SATAN	36726113668	62831	DOĞU MAH. LOKMAN HEKİM CAD. NO: 30 İÇ KAPI NO: 2 PENDİK / İSTANBUL	
ZEMİN ETÜD 24.06.2016		ADNAN TEMİR	26039465850	3463	GÜZELLER MAH. BAHAR CAD. NO: 13 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ	
HARİTA 01.01.2016	PROJE	BAHADIR YILMAZ	21358003192	15253	HACIHALİL MAH. ALİRIZA EFENDİ CAD. NO: 25 İÇ KAPI NO: 303 GEBZE / KOCAELİ	
__/__/20__						
__/__/20__						

YAPI RUHSATI

127400786

1.Ruhsatı Veren Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: ÇAYIROVA
Bucak: MERKEZ Köy:
Belediye: ÇAYIROVA BELEDİYESİ
Mahalle: AKSE MAH. Mahalle tanıtım kodu: 28
Meydan,bulvar,cadde,sokak,kume adı: 545.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: Dış kapı no: 6
Site adı: Mevki adı:

3.Parsel No: G22B19A1C | 4.Ada No: 2085 | 5.Parsel No: 4 | 6.Blok No: | 7.Bağımsız bölüm no:

8.Ruhsatın verliş amacı: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Dolgu, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi: 19.04.2017
10.Ruhsat no: 191
11.İlk ruhsat tarihi: 09.02.2017
12.İlk ruhsat no: 70
13.İmar planı onay tarihi: 08.01.2004
14.İmar durumu tarihi: 14.12.2016
15.İmar durumu no: 310.05.02.921
16.Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016
17.Parselasyon plan onay tarihi: / /
18.Parselin kullanma amacı: SANAYİ
19.Parselin alanı(m2): 14419.91
20.Tapu tescil belgesi veren kurum: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
21.Tapu tescil belgesi tarihi: 12.03.2015
22.Tapu tescil belgesi no: 1992
23.ÇED raporu onay tarihi: 24.11.2016
24.Plantanın inşaata başlama tarihi: 20.04.2017
25.Plantanın inşaatı bitirme tarihi: 20.04.2018
26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 19.04.2022

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11666115470 — Özel / Kamu / Yabancı
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SANCAKTEPE
29.Vergi kimlik no: 7350641817
30.Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CADDESİ MERCANATSH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 8G İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL
31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: FUAT BAYRAM, İF YAPI TAAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 58942470122
33.Oda sicil no: 20637
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KOZYATAĞI
35.Vergi kimlik no: 4700695099
36.Sigorta sicil no: 58942470122
37.Sözleşme tarihi: 23.03.2015
38.Sözleşme no: 1
39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 004131336563020
40.Sicile esas adres: TATLIKUYU MAH. 1306. SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ
41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: FETHİYE GEMEREKLİ, ELK.-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ
43.TC kimlik no: 26443109032
44.Oda sicil no: 65647
45.Sigorta sicil no: 34032010048697
46.Sözleşme tarihi: 13.12.2016
47.Sözleşme no: 1
48.Adres: ÖZGÜRLÜK MAH. 205/4. SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 1 ÇAYIROVA / KOCAELİ
49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	1	30883.81
3005 - Ortak Alan (Sığınak)		499.19
Toplam: 1252 - Depolar	1	31383

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı:
54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı:
56.Yapının taban alanı(m2): 10042.94
57.Yapı inşaat alanı(m2): 31383
58.Toplam yapı sayısı: 1
59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1
60.Toplam konut birimi(daire) sayısı:
61.Toplam taban alanı(m2): 10042.94
62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 31383
63.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1
64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2
65.Yapının toplam kat sayısı: 3
66.İlave kat sayısı:
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 10
68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 14
69.Yapının toplam yüksekliği(m): 24
70.İlave kat yüksekliği(m):
71.Yapının sınıfı: II
72.Yapının grubu: C
73.1 m2 maliyeti (TL): 499
74.Yapının maliyeti (TL): 14436180
75.Yapının arsa değeri (TL): 3071873.43
76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 17508053.43
77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 14436180

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.
79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.
80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müşterek, 6.YOK
81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.YOK
82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınır suyu
83.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik
84.Tesisatlar: 1.Antma, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jenerator, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.
85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.
86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 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, 6.
87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.
88.Döşeme: 1.Plak Kırış, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 23.12.2016	MÜELLİFİNİN PROJE	ZEYCAN ÖNDER	61429135056	17083	NİSBİETİYE MAH. BİRLİK SK. SET SARAY APARTMANI BLOK NO: 16 İÇ KAPI NO: 2 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Statik 23.12.2016		GÜVEN ÖZER	39472189104	47287	ESENTEPE MAH. TEVFİK ERDÖNMEZ PAŞA SK. BİRLİK APT. BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 7 ŞİŞLİ / İSTANBUL	
Elektrik 19.08.2016		ABDURRAHMAN MERZİFONLUOĞLU	36362162326	36653	HACIHALİL MAH. 1212. SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 GEBZE / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 28.02.2017		OKTAY KAMİL BİLDİK	67286276220	26109	HACIHALİL MAH. 1212. SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 GEBZE / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜD 24.06.2015		ADNAN TEMİR	28039465850	2463	GÜZELLER MAH. BAHAR CAD. NO: 13 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ	
HARİTA 01.01.2016		BAHADIR YILMAZ	21358003192	15253	HACIHALİL MAH. ALİRIZA EFENDİ CAD. NO: 25 İÇ KAPI NO: 303 GEBZE / KOCAELİ	
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

142090521

1.Ruhsatı Veren Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: ÇAYIROVA
Bucak: Köy:
Belediye: ÇAYIROVA BELEDİYESİ
Mahalle/Mevki: AKSE MAH. Mahalle tanıtım kodu: 28
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: 545.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 159 Dış kapı no: 6
Site adı: 8.Yapı Kimlik No: 698370194

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no
G22B19A1C	2086	4		1

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Depo; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Foseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
10.10.2017	463	09.02.2017	70

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durumu tarihi	16.İmar durumu no	17.Zemin etüdü onay tarihi
06.01.2004	14.12.2016	310.05.02.921	28.11.2016

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
/ /	SANAYİ	14419,91

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
ÇAYIROVA TAPU SICİL MÜDÜRLÜĞÜ	12.03.2015	1992

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
24.11.2016	11.10.2017	11.10.2018	10.10.2022

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470 — Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SANCAKTEPE

30.Vergi kimlik no: 7350641817

31.Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANATSH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 8G İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: FUAT BAYRAM, İF YAPI TAAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 58942470122

34.Oda sicil no: 20637

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KOZYATAĞI

36.Vergi kimlik no: 4700595099

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
58942470122	23.03.2015	1	0041313365863020

41. Sicile esas adres: TATLIKUYU MAH. 1306. SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FETHİYE GEMEREKLİ, ELK.-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 26443109032

45.Oda sicil no: 65647

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
3403201004897	13.12.2016	1

49.Adres: ÖZGÜRLÜK MAH. 205/4. SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 1 ÇAYIROVA / KOCAELİ 21.09.2017

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	1		28402,16
3005 - Ortak Alan (Sığınak)			443,84
Toplam: 1252 - Depolar	1		28846

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		9215,44	28846

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		9215,44	28846

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	2	3	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
11,6	13,6	25,2	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.1 m2 maliyeti (TL)	76.Yapının maliyeti (TL)	77.Yapının arsa değeri (TL)	78.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	79.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	502	14480692	3071873,43	17552565,43	14480692

Yapının Teknik Özellikleri

80.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima

81.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

82.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştarek; 6.YOK

83.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.YOK

84.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

85.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Foseptik

86.Tesisatlar: 1.Aroma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

87.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı daireci; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

88.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 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; 6.

89.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

90.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

91.Onay tarihi		92.Adı soyadı	93.TC kimlik no	94.Oda sicil no	95.Adresi	96.İmza
Mimari 11.04.2017	MÜELLİFİNİN PROJE	HAKAN KARACA	25624432020	26466	BARBAROS MAH. MOR SUMBÜL SK. TEKNİK YAPI DELUXIA PALACE SİTESİ A BLOK NO: 5A İÇ KAPI NO: 53 ATAŞEHİR / İSTANBUL	
Statik 18.07.2017		GÜVEN ÖZER	39472189104	47287	ESENTEPE MAH. TEVFİK ERDÖNMEZ PAŞA SK. BİRLİK APT. BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 7 ŞİŞLİ / İSTANBUL	
Elektrik 19.08.2016		ABDURRAHMAN MERZİFONLUOĞLU	36382162326	35653	HACIHALİL MAH. 1212. SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 GEBZE / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat 28.02.2017		OKTAY KAMİL BİLDİK	67288276220	26109	HACIHALİL MAH. 1212. SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 GEBZE / KOCAELİ	
ZEMİN ETÜD 24.06.2015		ADNAN TEMİR	29039465860	2463	GÜZELLER MAH. BAHAR CAD. NO: 13 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ	
HARİTA 01.01.2016		BAHADIR YILMAZ	21358003192	15253	HACIHALİL MAH. ALİRIZA EFENDİ CAD. NO: 25 İÇ KAPI NO: 303 GEBZE / KOCAELİ	
/ /20						
/ /20						

MİMARİ PROJE

T.C.
ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ STANDARTLAR SAĞLANACAKTIR.

KONUTLARDA, SALONA VEYA ODALARDAN EN AZ BİRİNE ATEŞ BACASI YAPILACAKTIR.

PARSEL BÜNYESİNDE ..... ARAÇLIK OTOPARK YERİ SAĞLANMIŞTIR

13.06.2007 TARİH VE 1391 SAYILI İBB MECLİSİ KARARI GEREĞİ PARSEL VE YAPI BÜNYESİNDE KARŞILANAMAYAN OTOPARKLARIN BEDELİNİN %25'İ OLAN .....TL RUHSAT YAZIMI SAFHASINDA ÖDENECEKTİR.

..... ADET AĞAÇ DİKİLMEDEN İSKÂN İZNİ VERİLEMEZ.

KORKULUK YÜKSEKLİĞİ 0,90m OLACAKTIR.

-TADİLAT-

BELEDİYE ARŞİVİ

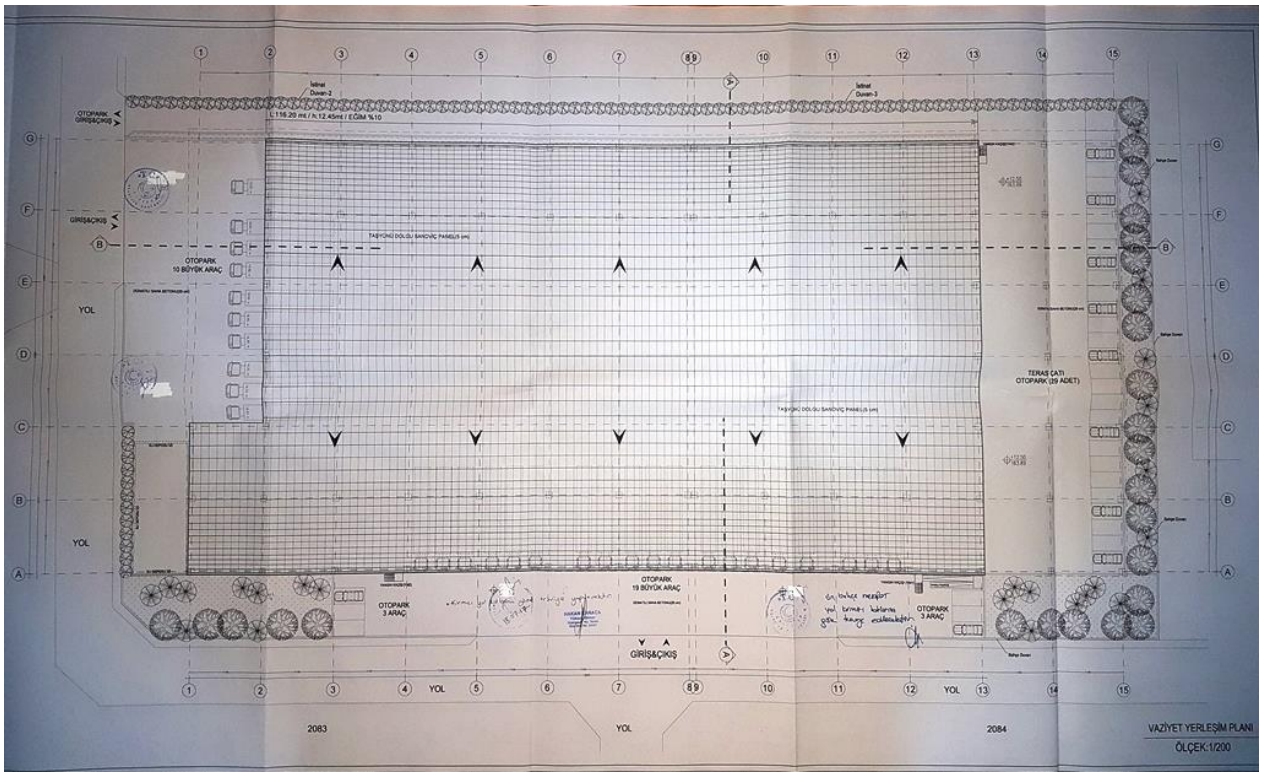
YAPI SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş. / LOJİSTİK DEPO (ÇAYIROVA 12)

TAPU BİLGİLERİ		KAT	ADET, VAR/YOK
PAFTA	G22 B19 A1C	ÇATI PİYESİ	VAR
ADA	2085	NORMAL KAT	VAR
PARSEL	4	ASMA KAT	1 ADET VAR
ADRES BİLGİLERİ		ZEMİN KAT	1 ADET
MAHALLE	AKSE	BODRUM KAT	1 ADET
CADDE	...	TAŞIYICI SİSTEM	B.A.K.
SOKAK	...	KULLANIM AMACI	DEPO

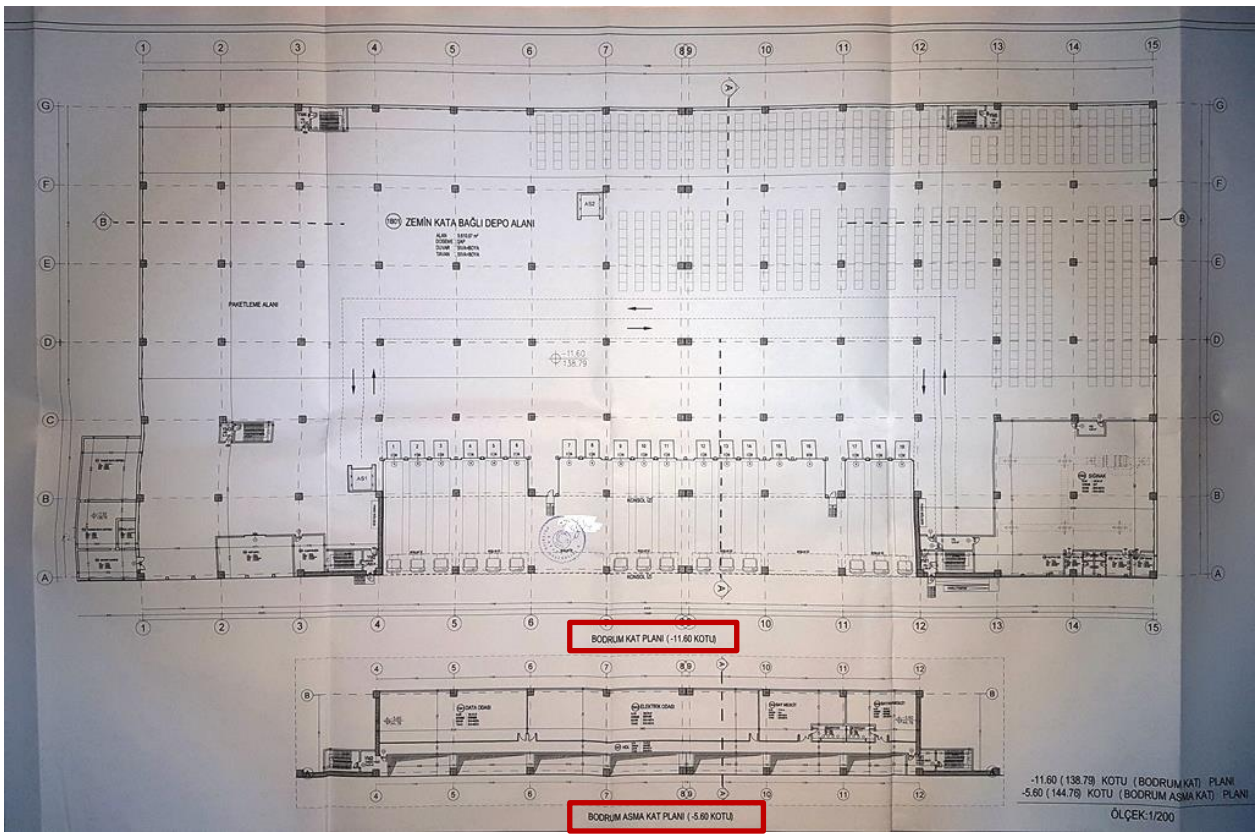
BELEDİYE ONAYLARI

İMAR MÜDÜRÜ	İMAR ŞEFİ	STATİK	MİMARİ
T.C. Çayırova Belediyesi Devrim Kurtay İmar ve Şehircilik Müd. 10.10.2017		Elif Sarıyer BELEBİ Mimar	ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ 8.07.2017

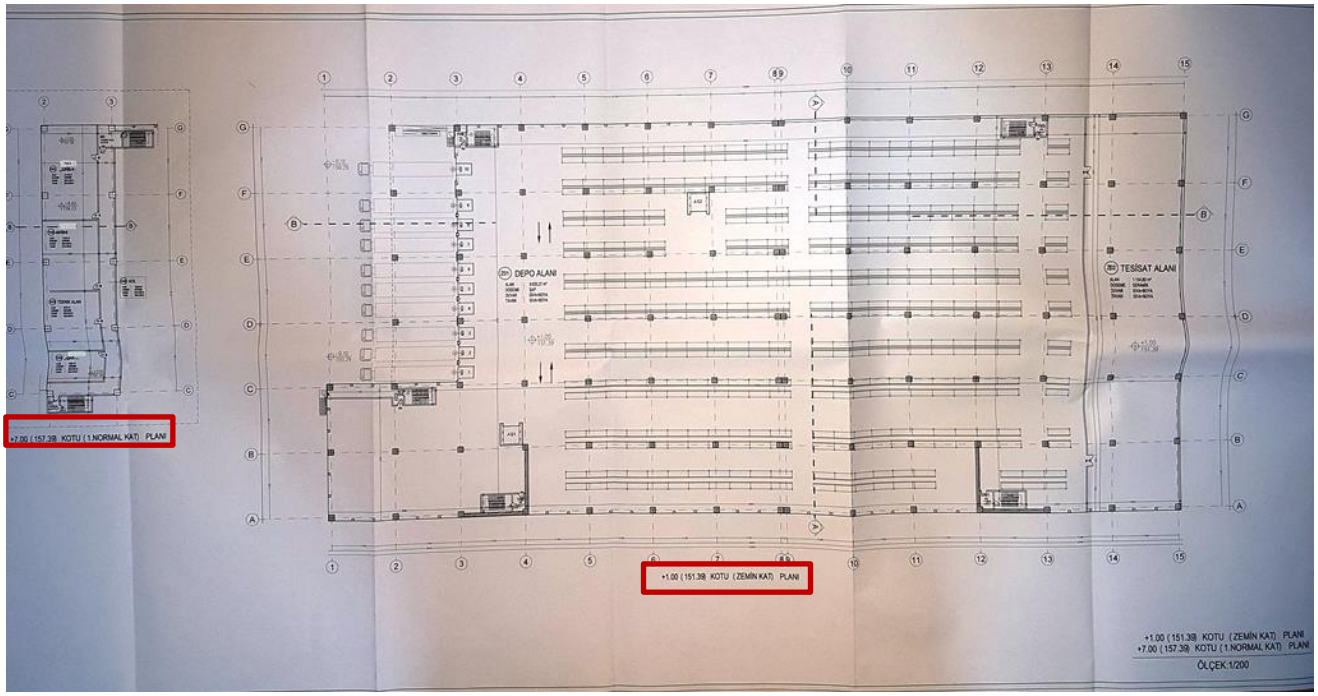
VAZİYET PLANI



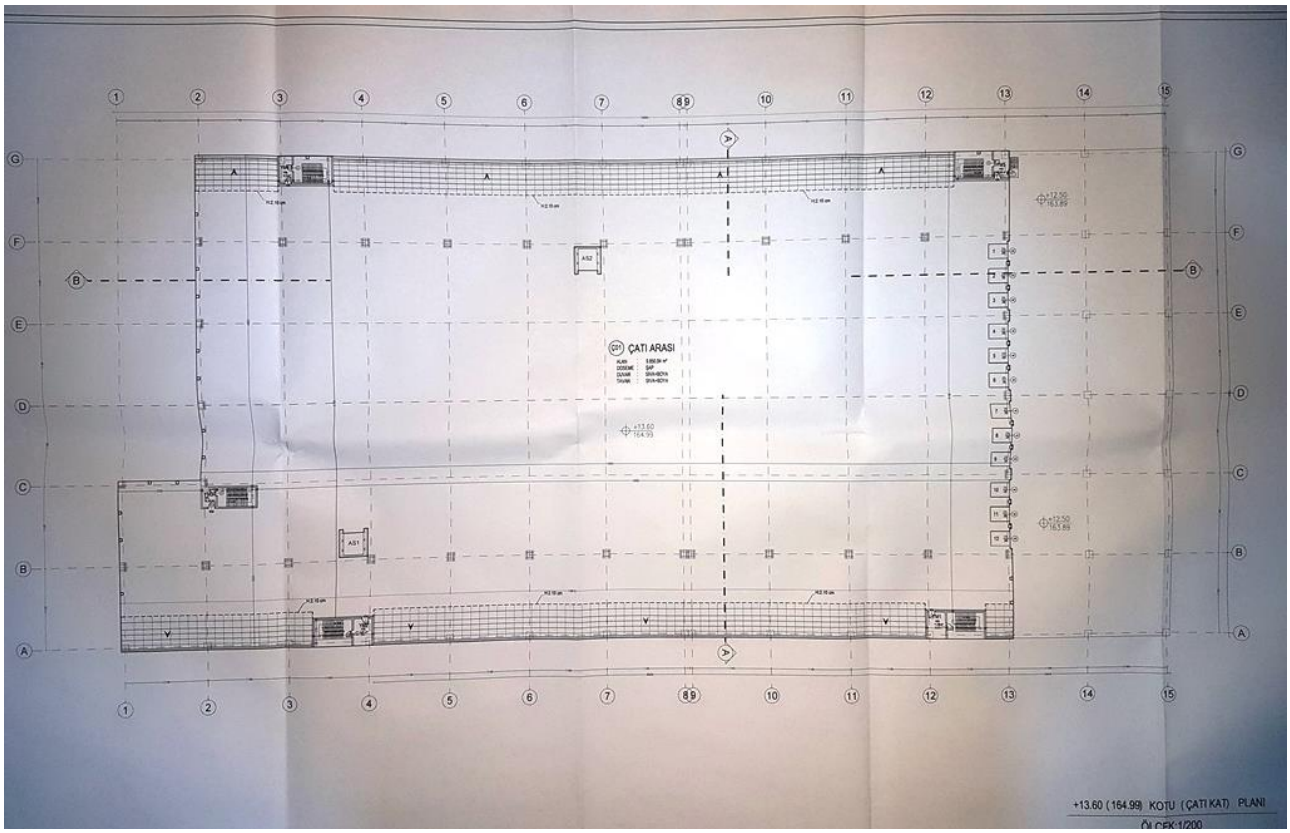
BODRUM VE BODRUM-ASMA KAT PLANI



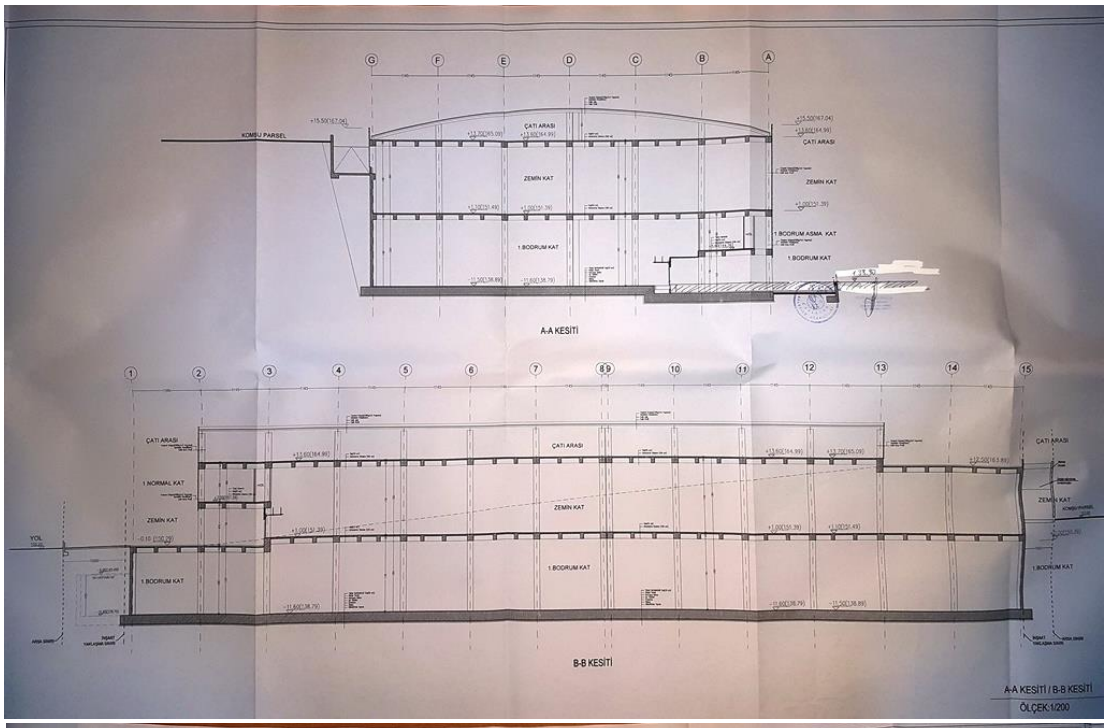
ZEMİN VE NORMAL KAT PLANI

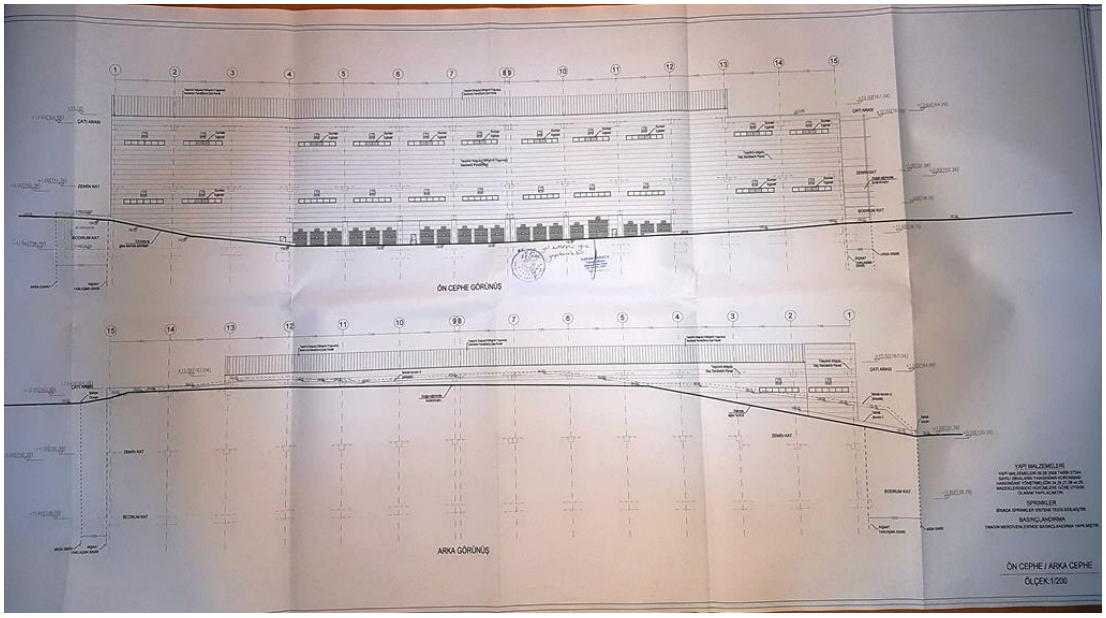


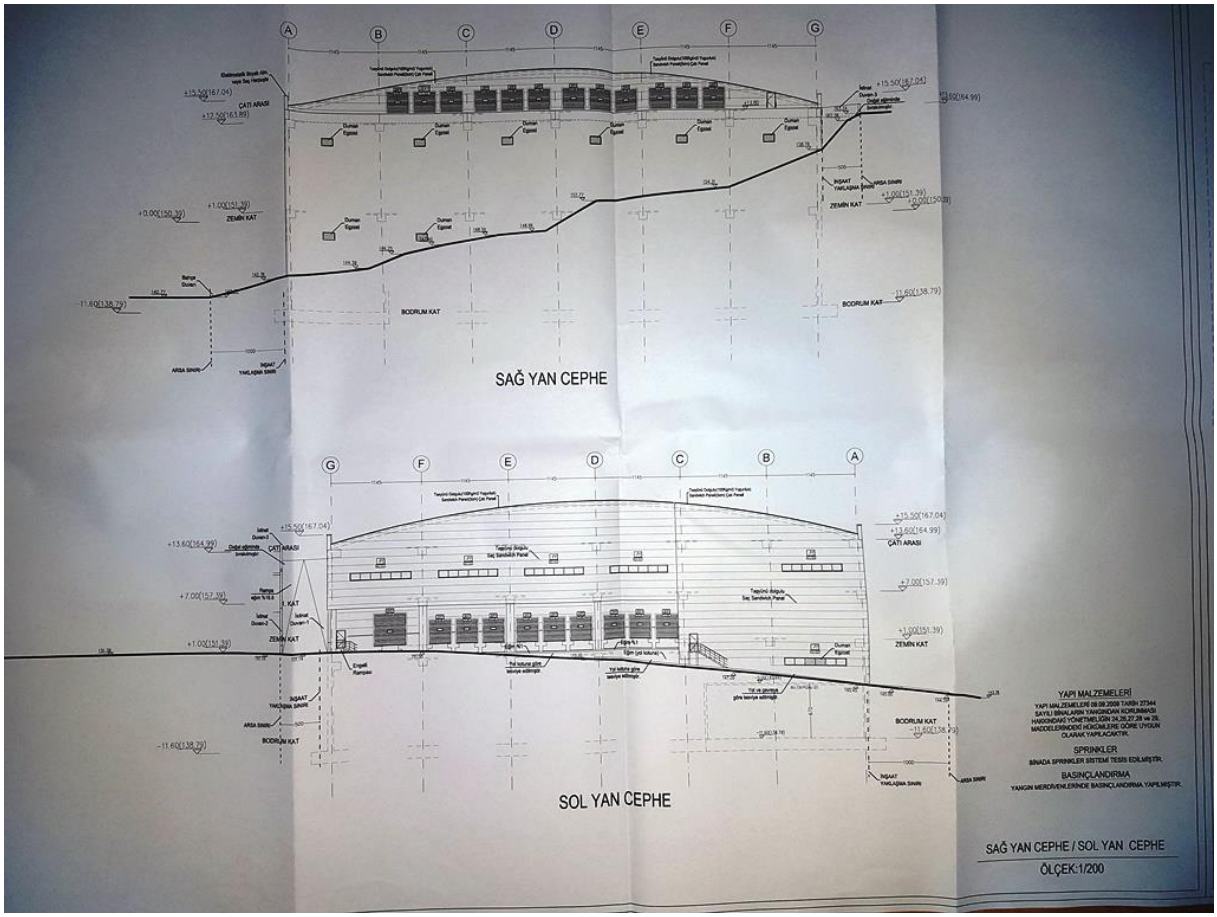
ÇATI KATI PLANI



KESİTLER


KOMŞU PARSEL
ÇATI ARASI
ZEMİN KAT
1.BODRUM KAT
1.BODRUM ASMA KAT
A-A KESİTİ
1 NORMAL KAT
YOL
B-B KESİTİ
A-A KESİTİ / B-B KESİTİ
ÖLÇEK:1/200


ÖN CEPHE GÖRÜNÜŞ
ARKA GÖRÜNÜŞ
ÖN CEPHE / ARKA CEPHE
ÖLÇEK:1/200


SAĞ YAN CEPHE
SOL YAN CEPHE
ÇATI ARASI
ZEMİN KAT
BODRUM KAT
YAPI MALZEMELERİ
SPRINKLER
BASINÇLANDIRMA
SAĞ YAN CEPHE / SOL YAN CEPHE
ÖLÇEK:1/200

TUTANAKLAR

ÇAYIROVA BELEDİYESİ

T.C.
ÇAYIROVA BELEDİYESİ
Zabıta Müdürlüğü

TUTANAK

Cilt : 61
Varak : N: 3

İLGİLİNİN
Adı Soyadı : Osman Terzi ve Fatih Terzi
T.C. Kimlik No. : 28484108128 , 28478108356
İkametgah Adresi : Yayla mah. Ustan Cad. Nurşil Sok. 4/2 Tuzla/İst.

Telefon Numarası : 05055258026
İşyeri Ünvanı ve Adresi : OFAK METAL Ödelim MAK.SAN.TIC.LTD.ŞTİ. Akse mah. 546 Sok. No: 11 Çayırova/Kocaeli
Vergi Dairesi ve Vergi No. : İlyasbey V.D. 6440365657

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 23.10.2017/520-7121 Tarih ve Sayılı yazıları gereği, Yukarıda isimleri ünvan ve adres bilgileri geçen mevcut olan iş yerine gidilerek, Osman Terzi'ye ait 2085 ada 2 parselde bulunan yapıların arkasında Reysaş 670 İnşaat tarafından alınan hafriyat işlemi sırasında mevcut Osman Terzi ve Fatih Terzi'ye ait yapıda teknik personel tarafından yapılan incelemede yapının bahçesinde ve bina içerisinde zeminde oturma ve çatlaklar olduğu gözlenmiş olduğu 2085 ada 2 parselde bulunan mevcut fabrika binasının mühürlenerek can ve mal güvenliği gerekçesi ile faliyetinin durdurulması gerektiği kanaatine bilindiğinden güvenlik tedbirleri alınılarak işyerinin ana giriş kapısı mühürlenerek faliyetine son verilmiştir.

tespit edilmiş olup, iş bu tutanak yapılacak yasal işlemlere esas teşkil etmek üzere mahallinde tanzim edilerek tarafımızca imza altına alınmıştır.

24 / 10 / 2017

Osman TERZİ (İşyeri ortağı) — Fatih TERZİ (İşyeri ortağı) — Zabıta Memuru Nazmi PAMUK — Zabıta Memuru Ersin ORTAÇ

Özgürlük Mahallesi Mehmet Akif Ersoy Caddesi No.108 Çayırova / KOCAELİ
Telefon: 0(262) 743 79 09 Faks: 0(262) 743 10 89 e-posta: zabita@cayirova.bel.tr Web: http://www.cayirova.bel.tr

T.C.
ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 21940679-520-7321
Konu : 2085 Ada 2 Parsel - Güvenlik Önlemleri Hk.

23.10.2017

ZABITA MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 23/10/2017 tarih ve 12718 sayılı yazı

İlgi dilekçe ile Osman Terzi, 2085 Ada 2 parselde bulunan yapıların arkasında Reysaş G.Y.O. İnşaat tarafından alınan hafriyat işlemi sırasında binalarında çatlamalar ve kaymalar oluştuğunu belirtmiş ve gereğinin yapılmasını talep etmiştir.

Müdürlüğümüz teknik personeli tarafından yapılan inceleme neticesinde 2085 ada 4 parselde devam eden hafriyat ve inşaat faaliyeti sırasında her ne kadar fore kazık ile önlem alınmaya çalışılmış olsa da 2085 ada 2 parselde bulunan yapının bahçesinde ve bina içerisinde zeminde oturma ve çatlaklar oluştuğu gözlemlenmiştir.

Bu kapsamda müdürlüğümüz tarafından yapı tatil tutanağı düzenlenerek inşai faaliyetler gerekli güvenlik önlemleri alınıncaya kadar durdurulmuş olup yapı sahibi, yapı müteahhitti ve yapı denetim şirketi yazılı olarak uyarılmıştır.

Ancak 2085 ada 2 parselde bulunan yapıda aktif olarak üretim faaliyetlerin devam etmesi ve çalışan işçilerin olması nedeniyle olası bir göçme durumunda can güvenliği tehdidi oluştuğu gözlemlenmiştir.

2085 ada 2 parselde bulunan mevcut fabrika binasının mühürlenerek can güvenliği gerekçesi ile faaliyetlerinin durdurulmasını rica ederim

Devrim YILMAZ
İmar ve Şehircilik Md. V.

DAĞITIM :

Yapı Kontrol Müdürlüğü

Bu belge E-İMZA ile imzalanmıştır. E-İMZA kontrolü için: http://e-hizmet.cayirova.bel.tr/Belge-Yonetimi.aspx Evrak Kodu: 636443626207959
Özgürlük Mah. Mehmet Akif Ersoy Cad. No:108 Çayırova / KOCAELİ İrtibat: Mustafa KILIÇ (İnşaat Mühendisi)
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

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

23.10.2017

YAPI TATİL TUTANAĞI

Belediyemiz **G22B19A1C** Pafta, **2085** ada, **4** nolu parselde bulunan, 19.04.2017 tarih ve 191 sayılı ruhsatlı **DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANANİM ŞİRKETİ'** ne ait, 1324331 yibf numaralı inşaat hakkında 2085 ada 2 No'lu parselde bulunan mevcut yapının sahibinin ilgi dilekçesine istinaden inşaat mahallinde yapılan inceleme neticesinde, 2085 ada 4 nolu parselde yapımı devam eden inşaatta hafriyat çalışması sırasında her ne kadar fore kazık imalatı yapılarak güvenlik önlemi alınmaya çalışılmış olsa da 2085 ada 2 parselde bulunan yapının bahçesinde ve bina içerisinde, oturma ve kayma çatlaklarının oluştuğu ayrıca; 2085 ada 2 parselde bulunan mevcut yapının bu hali ile can güvenliği açısından tehlike arz ettiği tespit edilmiş olup; 2085 ada 4 nolu parselde yapımı devam eden inşaat **23.10.2017** tarihi itibarı ile gerekli güvenlik önlemleri alınıp mevcut yapının güvenliği sağlanana kadar yapı tatil tutanağı düzenlenerek tatil edilmiştir. Gerekli güvenlik önlemleri alınmadan inşai faaliyetlere devam edilmesi halinde mevcut yapıda oluşacak yapı hasarları ile yaşanması muhtemel göçük durumunda can ve mal kaybının tüm sorumluluğu yapı müteahhidi ve yapı denetim firmasına ait olacaktır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Erkan SAYAŞ Yapı Öğretmeni	Erdinç ÇETİN İnşaat Mühendisi	Devrim YILMAZ İmar ve Şehr.Müd.V.

İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	3					
Bitmişlik Oranı (%)	32,55					
TİP 1	**TİP 2**	**TİP 3**	**TİP 4**	**TİP 5**		
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	**YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)**	**YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:6 m)**	**PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)**	**ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)**	**İmalatın Tamamlanma Oranı (%) ***	**Açıklama ** **
Toprak işleri (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stablize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	100	
Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	**Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)**	**Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)**	**Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)**	**Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetler)**	75	Bodrum katın karkası yaklaşık %80, zemin katın karkası yaklaşık %50 seviyesindedir. Diğer katlar mevcut değildir.
Zemin betonu işleri (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdah)	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	100	
Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	**Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)**	**Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu))**	**Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)**	**Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)**		
Alt yapı işleri (Q160 drenflex ile drenaj yapılması,Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inişleri)	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri		
Çatı kaplaması işleri (Galnanize saç sandviç panel. 0.40 mm galvaniz saç + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz saç)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri		
Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri		
Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)		
Cephe kaplaması işleri (Galvanize saç sandviç panel. 0.40 mm galvaniz saç + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz saç)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri		
Diğer işler (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektirik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler		

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