

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)**

KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, AKSE MAHALLESİ, 2086 ADA, 5 PARSEL
NUMarasında KAYITLI "ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI
BETONARME DEPO VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700025
RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMEİNİN 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 DEĞERLEMEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKILEYEN 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.....	14
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	15
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLINE YAPILAN TESPİTLER	15
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	18
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	18
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	24
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	27
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	27
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	27
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	27
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNI AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	31
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	31
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	31
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	31
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	35
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	35
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMENLERİN NİCİN YER ALmadıKLARININ GEREKÇELERİ	37
7.7 YASAL GEREKLİRİN YERİNE GETİRİLIP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLmadıĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
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 OLmadıĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	37
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	38
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	38
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	39

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700025'tir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 Ada 5 Parsel numarasında kayıtlı "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, 4 Katlı Betonarme Depo ve Arsası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Mustafa CEYLAN – SPK Lisans No: 404356

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

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

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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 Çerçeveşinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlü durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başkanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başkanlık 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 değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuki, 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 vasıtasiyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

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

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla istigal 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 vasıtasiyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabilğini 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 değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunuğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

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

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basireti bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme 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 değerlendirme tarihi itibarıyle belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

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

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

2086 ADA - 5 PARSEL	
İLİ	: KOCAELİ
İLÇESİ	: ÇAYIROVA
MAHALLESİ	: AKSE
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SİNİRİ	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: G22B19A1C-2D
ADA NO	: 2086
PARSEL NO	: 5
YÜZÖLÇÜMÜ	: 31.240,00 m ²
NİTELİĞİ	: ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
CİLT NO	: 425
SAHİFE NO	: 42298
TARİH	: 07.05.2015
YEVMİYE NO	: 4003
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (12269/15620) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (3351/15620)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ**2086 ADA 5 PARSEL**

ÇAYIROVA Tapu Müdürlüğüne yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11:03'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almaktır; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü:

- * REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (12269/15620) Hissesi Üzerinde:
 - Akbank T.A.Ş. lehine, 10.000.000 TL bedelli, %34 değişken faizli, 1. Derece, F.B.K. vadeli ipotek bulunmaktadır. (11.06.2012 tarih, 3891 yevmiye no)
 - Akbank T.A.Ş. lehine, 25.000.000 TL bedelli, %34 değişken faizli, 2. Derece, F.B.K. vadeli ipotek bulunmaktadır. (06.09.2012 tarih, 6071 yevmiye no)
 - Akbank T.A.Ş. lehine, 40.000.000 TL bedelli, %37 değişken faizli, 3. Derece, F.B.K. vadeli ipotek bulunmaktadır. (01.10.2014 tarih, 6975 yevmiye no)

- * REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (3351/15620) Hissesi Üzerinde:
 - Akbank T.A.Ş. lehine, 75.000.000 TL bedelli, %37 değişken faizli, 1. Derece, F.B.K. vadeli ipotek bulunmaktadır. (15.05.2015 tarih, 4298 yevmiye no)

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

İpoteğe İlişkin Açıklama:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklılarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı aynı 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 aynı haklar tesisi edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesisi ettiliremez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır. MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığı, 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 aynı haklar tesisi 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 aynı haklar tesisi edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesisi ettiliremez 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 PIYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11:03'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almaktır; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 7 | 72

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

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 2086 ada, 5 parsel, 12.01.2017 tarih, 23 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve KAKS: 0.60, Hmax: 15,50 m şartlarını haiz yapışmaya uygundur.

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

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

Konu taşınmazın yer aldığı 2086 Ada 5 nolu Parsel daha önce aynı adada 1, 2 ve 3 parsel numaraları ile konumlu iken; ilk olarak 1 nolu parsele yapı inşa edilmiş, daha sonra 1 ve 2 nolu parselin birleşmesiyle 4 nolu parsel oluşmuş ve 4 nolu parsele ek depo inşa edilmiş, son olarak ise 3 ve 4 nolu parselin birleşmesiyle şimdiki hali olan 5 nolu parsel oluşmuş ve tekrar üçüncü bir ek depo inşa edilmiştir. Taşınmazın yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri ve mimari projeleri de parsellerin birleşmesinden önce sahip oldukları parsel numaraları doğrultusunda düzenlenmiştir.

İlk Depo (2086 Ada 1 Parsel olarak düzenlenmiş): Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ilk depo yapısına ait, üzerinde onay tarihi bulunmayan onaylı mimari proje incelenmiş; 14.04.2006 tarih, 29 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 31.10.2006 tarih, 137 sayılı Tadilat Ruhsatı, 01.03.2007 tarih, 22 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 30.03.2007 tarih, 08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 2 bodrum + zemin kat olmak üzere, toplam 3 kat ve 33.089 m² inşaat alanlı yapı için verilmiştir.

Ek Depo (2086 Ada 4 Parsel olarak düzenlenmiş): Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ek depo yapısına ait, 12.12.2013 onaylı tadilat mimari projesi incelenmiş; 15.08.2012 tarih, 382 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 20.02.2013 tarih, 120 sayılı Fenni Mesul Değişikliği Ruhsatı, 24.12.2013 tarih, 718 sayılı Tadilat Ruhsatı, 07.03.2014 tarih, 106 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı ve 12.03.2014 tarih, 58 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 2 bodrum + zemin kat olmak üzere, toplam 3 kat ve 12.835 m² inşaat alanlı yapı için verilmiştir.

Son Depo (2086 Ada 5 Parsel olarak düzenlenmiş): Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde son depo yapısına ait, 10.11.2015 onaylı tadilat mimari projesi incelenmiş; 17.03.2014 tarih, 122 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 17.03.2014 tarih, 123 sayılı, istinat duvarı için düzenlenen Yapı Ruhsatı, 07.01.2016 tarih, 007 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 09.03.2016 tarih, 44 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 3 bodrum + zemin kat olmak üzere, toplam 4 kat ve 17.265 m² inşaat alanlı yapı için verilmiştir.

Parsel üzerindeki yapılar, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, 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, 29.06.2001 kabul tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a uygun şekilde inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki yapılardan ilk yapının yapı denetimi Aka Yapı Denetimleri Ltd. Şti. tarafından, ek yapının yapı denetimi Tekden Yapı Denetimleri Ltd. Şti. tarafından, son yapının yapı denetimi Mavera Yapı Denetimleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11:03'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almaktır; anılan belgeye göre taşınmazın 3351/15620 hissesinin 07.05.2015 tarihinde 4003 yevmiye numarası ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 2086 ada, 5 parsel, 12.01.2017 tarih, 23 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve KAKS: 0.60, Hmax: 15,50 m şartlarını haiz yapışmaya uygundur. Plan tasdik tarihi 2017 olmakla birlikte, parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

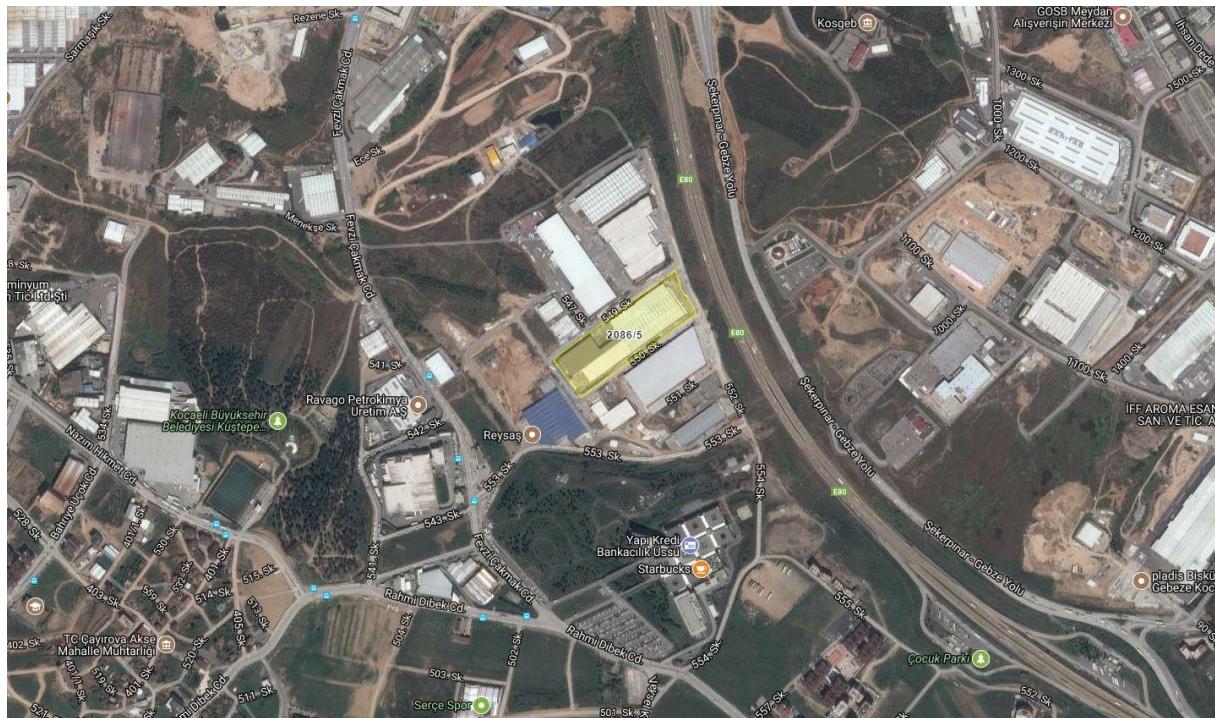
BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 552 Sokak, No:53 adresinde yer almaktır ve N: 40.84129, E: 29.411675 coğrafi koordinatlarda konumludur. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından depo amaçlı olarak kullanılmaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım için; İstanbul-Kocaeli istikametinde Anadolu Otoyolu üzerinde ilerlenirken, Şekerpınar-Çayırova Bağlantısı kullanılarak otoyoldan çıkışır 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 devamında solda kalan 552 Sokak'a bağlanılır. Konu taşınmaz bu sokak üzerinde sol kolda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genel olarak depo ve fabrika/imalathane olarak kullanılan büyük ölçekli yapılar ile henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur.



Taşınmaz Anadolu Otoyolu'nun yaklaşık 60 m batısında yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satılık 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, 553. Sokak, No:53 adresinde yer alan 2086 ada 5 parselde kayıtlı 31.240,00 m² yüzölçümlü "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, 4 Katlı Betonarme Depo ve Arsası" vasfi ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapılardır. Parsel üzerinde 2007, 2014 ve 2016 yıllarında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş 3 adet depo nitelikli yapı bulunmaktadır. İlk depo parselin doğu bölümünde yer almaktadır 2 Bodrum ve zemin kattan, ek depo parselin güneybatı bölümünde yer almaktadır 2 bodrum ve zemin kattan, son depo ise parselin kuzeybatı bölümünde yer almaktadır 3 bodrum ve zemin kattan oluşturmaktadır. İlk deponun girişleri zemin kattan 553. Sokak üzerinden ve 1. Bodrum kattan, 550 ve 549 Sokaklar üzerinden, ek deponun girişleri 1. Bodrum kattan 550 Sokak üzerinden ve 2. Bodrum kattan 546 Sokak üzerinden, son deponun girişleri 2. Bodrum kattan 546 Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI









4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı : IV-A
Yapının Yaşı : İlk Depo: 10, Ek Depo: 3, Son Depo: 1
Yapı Nizamı : AYRIK
Otopark : VAR (AÇIK)
Güvenlik : VAR
Sosyal Tesis : YOK
Su Deposu : YOK
Hidrofor : YOK
Asansör : YOK
Elektrik : VAR
Su : VAR
Kanalizasyon : VAR
Dış Cephe : SANDVIÇ PANEL
Çatı : ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL
Isıtma-Soğutma: YOK
Yangın Tesisatı : VAR
Diğer : İlk Deponun zemin ve 1. Bodrum katında, ek deponun 1. Bodrum ve 2. Bodrum katında, son deponun 2. Bodrum katında alüminyum malzemeden imal edilmiş otomatik garaj kapıları bulunmaktadır. Parsel içerisinde diğer bölümler saha betonu ile kaplıdır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: DÜŞÜK
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Parsel üzerinde depo nitelikli, toplam alanları 63.190 m² olan 3 adet yapı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki yaklaşık 9.700 m²'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır.

İlk Depo: Mimari projesine göre 2 bodrum + zemin kattan oluşmakta olup toplam 3 katlıdır. Brüt 11.030 m² alanlı 2. bodrum katta ağır araç otoparkı ve sigınak alanı; brüt 11.030 m² alanlı 1. Bodrum katta otopark alanı, brüt 11.030 m² alanlı zemin katta depo bölümleri bulunmaktadır. Bina projesine göre ve yerinde toplam 33.090 m² brüt inşaat alanı olup 2. bodrum kat yüksekliği 9 metre, 1. Bodrum kat yüksekliği 9 metre, zemin kat yüksekliği 9 metredir. Mahallinde her katı farklı firmaya kiraya verilmiş durumda olup depo amaçlı kullanılmaktadır.

İLK DEPO		
Kat	Mahalli Özellikler	İnşaat Alanı
2. Bodrum Kat	Ağır Araç Otoparkı Ve Sigınak	11.030,00 m ²
1. Bodrum Kat	Otopark	11.030,00 m ²
Zemin Kat	Depolama	11.030,00 m ²
		33.090,00 m²

Ek Depo: Mimari projesine göre 2 bodrum + zemin kattan oluşmakta olup toplam 3 katlıdır. Brüt 4.625 m² alanlı 2. bodrum katta otopark alanı; brüt 4.625 m² alanlı 1. Bodrum katta depolama alanı, brüt 3.585 m² alanlı zemin katta depolama bölümleri bulunmaktadır. Bina projesine göre ve yerinde toplam 12.835 m² brüt inşaat alanı olup 2. bodrum kat yüksekliği 9 metre, 1. Bodrum kat yüksekliği 9 metre, zemin kat yüksekliği 9 metredir. Mahallinde her katı farklı firmaya kiraya verilmiş durumda olup depo amaçlı olarak kullanılmaktadır.

EK DEPO		
Kat	Mahalli Özellikler	İnşaat Alanı
2. Bodrum Kat	Otopark	4.625,00 m ²
1. Bodrum Kat	Depolama	4.625,00 m ²
Zemin Kat	Depolama	3.585,00 m ²
		12.835,00 m²

Son Depo: Mimari projesine göre 3 bodrum + zemin kattan oluşmakta olup toplam 4 katlıdır. Brüt 3.816 m² alanlı 3. bodrum katta otopark ve sığınak alanı; brüt 4.483 m² alanlı 2. Bodrum katta otopark alanı, brüt 4.483 m² alanlı 1. Bodrum katta depolama ve personel+idari bölümleri, brüt 4.483 m² alanlı zemin katta depolama, mekanik/teknik oda ve personel+idari bölümleri bulunmaktadır. Bina projesine göre ve yerinde toplam 17.265 m² brüt inşaat alanı olup 3. Bodrum kat yüksekliği 5,70 metre, 2. bodrum kat yüksekliği 9 metre, 1. Bodrum kat yüksekliği 9 metre, zemin kat yüksekliği 11,50 metredir. Mahallinde her katı farklı firmaya kiraya verilmiş durumda olup depo amaçlı olarak kullanılmaktadır.

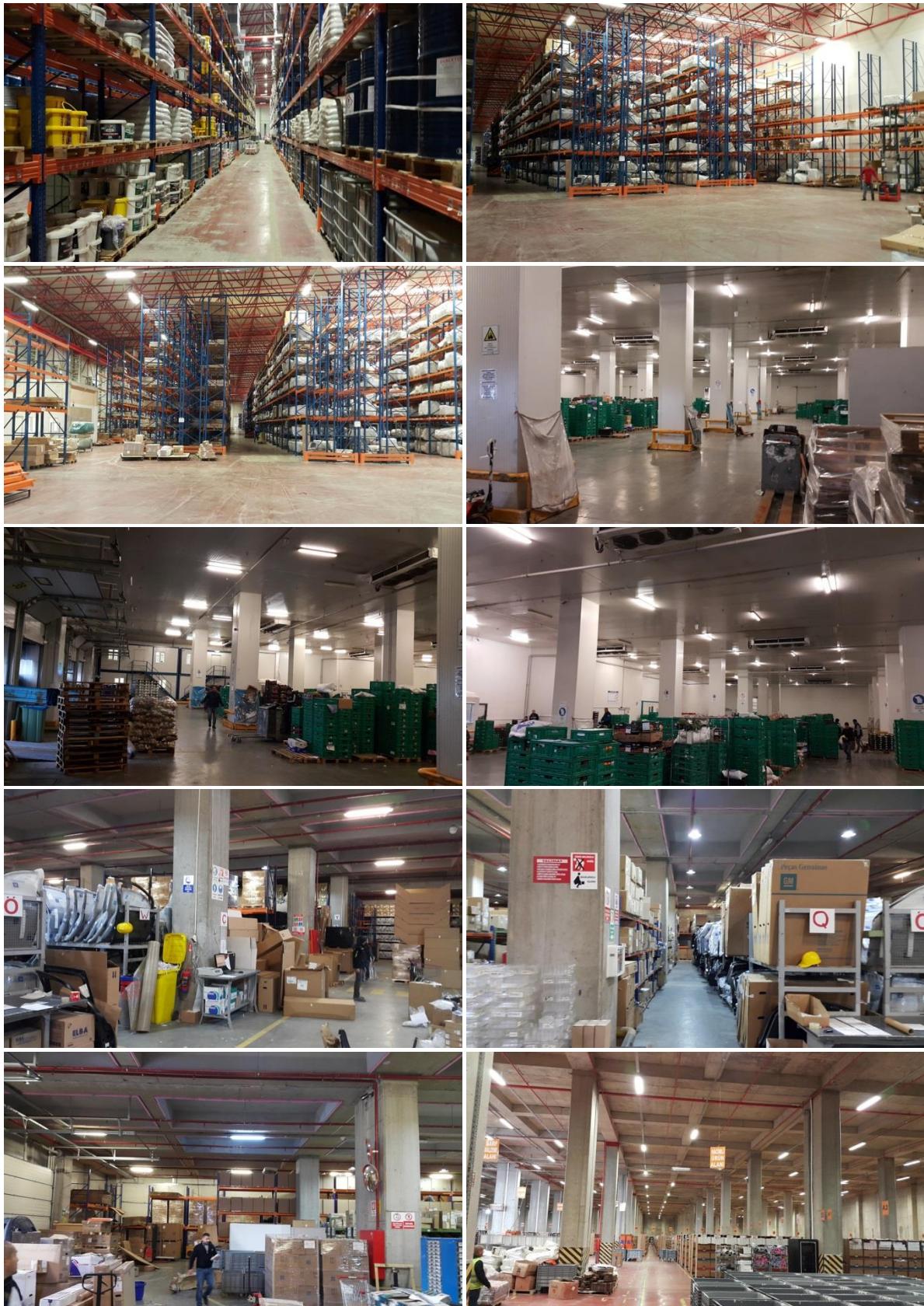
SON DEPO		
Kat	Mahalli Özellikler	İnşaat Alanı
3. Bodrum Kat	Otopark ve Sığınak	3.816,00 m ²
2. Bodrum Kat	Otopark	4.483,00 m ²
1. Bodrum Kat	Depolama ve Personel+idari bölümler	4.483,00 m ²
Zemin Kat	Depolama, Mekanik/teknik oda ve Personel+idari bölümler	4.483,00 m ²
		17.265,00 m²

* Parsel üzerinde toplamda 63.190 m² kapalı alan bulunmaktadır.

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede binaların depolama amaçlı kullanılmak üzere düzenlendiği görülmüştür. Binaların zeminleri sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar sıvalı, dış cephesi betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel kaplıdır. İlk Deponun zemin ve 1. Bodrum katında, ek deponun 1. Bodrum ve 2. Bodrum katında, son deponun 2. Bodrum katında katlanabilir (seksiyonel kapı) nakliye kapıları bulunmaktadır.







BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

ADRESLE 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			İl ve İlçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve İlçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Year				
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female					
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾																							
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.

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) İl, ilçe, belediye ve köylerde göre nüfuslar belirtilenken; 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 tuzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(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) 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.

(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) 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.

(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 ürünler temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığı 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 gözüke 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 yaratılmaktadır. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 19 | 72

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

gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

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

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçü mü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD'de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonucta 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 büyümeye sürecine girmiştir, 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 düzelleme görülmüş fakat bu düzelleme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmaya 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 vadeli yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

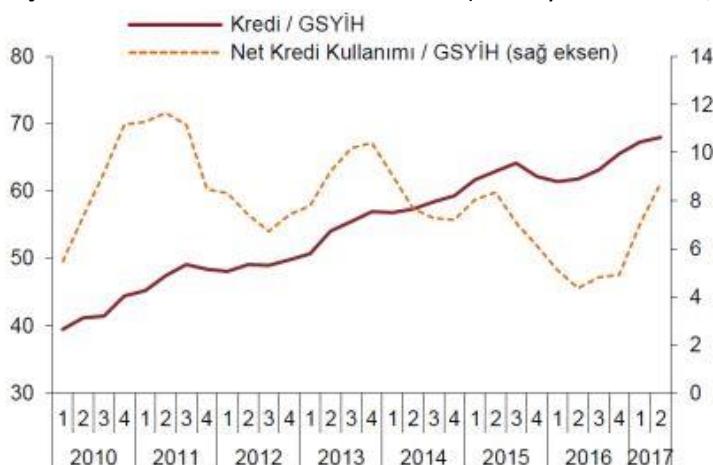
2013 yılı itibarıyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük

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 düşüğü 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 müdahale 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 görünümeye kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyümeye ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşamıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayatı 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 büyümeye oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyacı 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 göstergede olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

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



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

Kaynak: TCMB

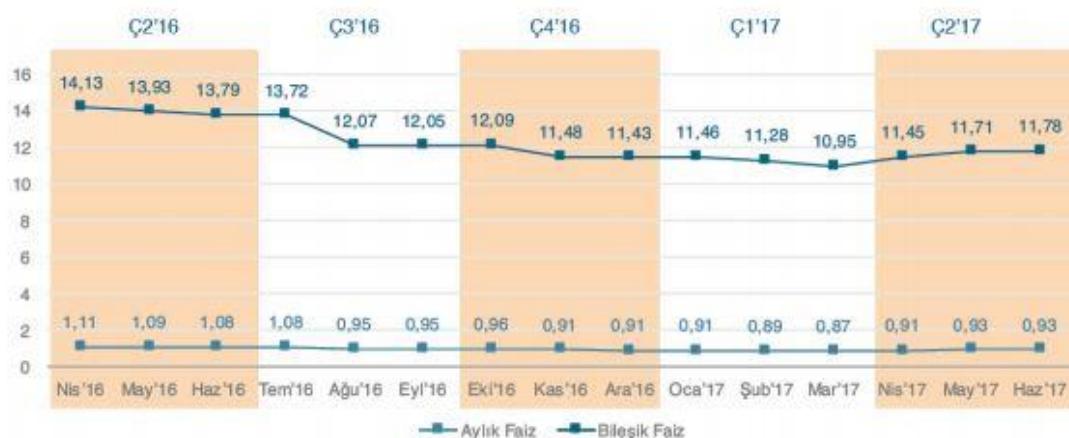
Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyümeye oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca,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

yansımiş ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümeye oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyümeye potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlamış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafından ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyümeye 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, bilesik 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.

Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

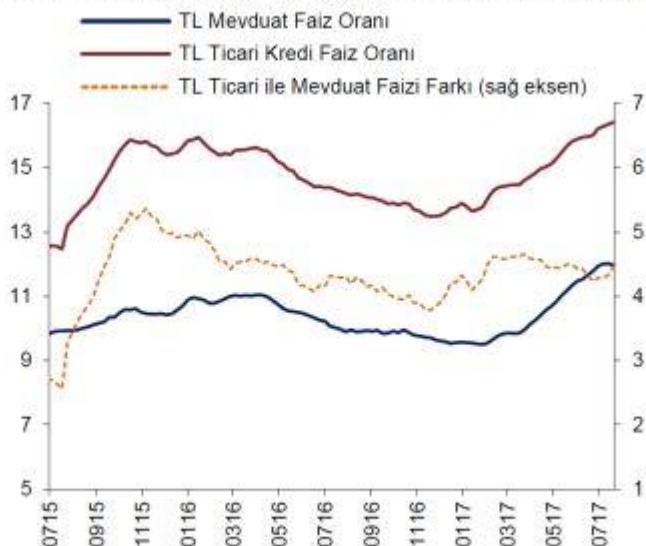


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığından ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansımıştır.

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

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



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktaralı değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışları 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 dir). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dir). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dir). 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 ile çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saat'i 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 itibarıyle 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 ili'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 uzaklığıdadır. 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'yi 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 sınırlarındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.

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 Daniştaş 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 düzlek 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 nüfusu 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 değerlere ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme medde kullanılan temel yaklaşılardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda bekłentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle təsvi edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, göstergə niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaşmalıdır olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kisa 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 değerlendirme medde yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılmak amacıyla, başqa işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, göstergə 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 yanı varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilabilir.

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, yükümlülüklerde uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, göstergə 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 yapmayıcağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz kulfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın

ister satın alma ister yapılm yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilemeyecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNI AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİİNİN 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, değerlendirmeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirmeyi 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülpük kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaşılma sürecinin değerlendirmeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rasiç 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 ömr bekłentisine 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 SEÇİLMESİİNİN 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 yapılışma 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 yapılışma 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 yapılışma 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 yapılışma 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 satışadır. Emsal konumu ve yapı özellikleri 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 satışadır. 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 satışadır. 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/depô 14.000.000 USD (yaklaşık 53.340.000-TL) bedel ile satışadır. Emsal konumu ve inşaat özellikleri bakımından avantajlı durumdadır. (3.334 - TL/m²)

Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar*** Emsal-12: Cenke Gayrimenkul: 0 532 465 80 36**

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

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

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

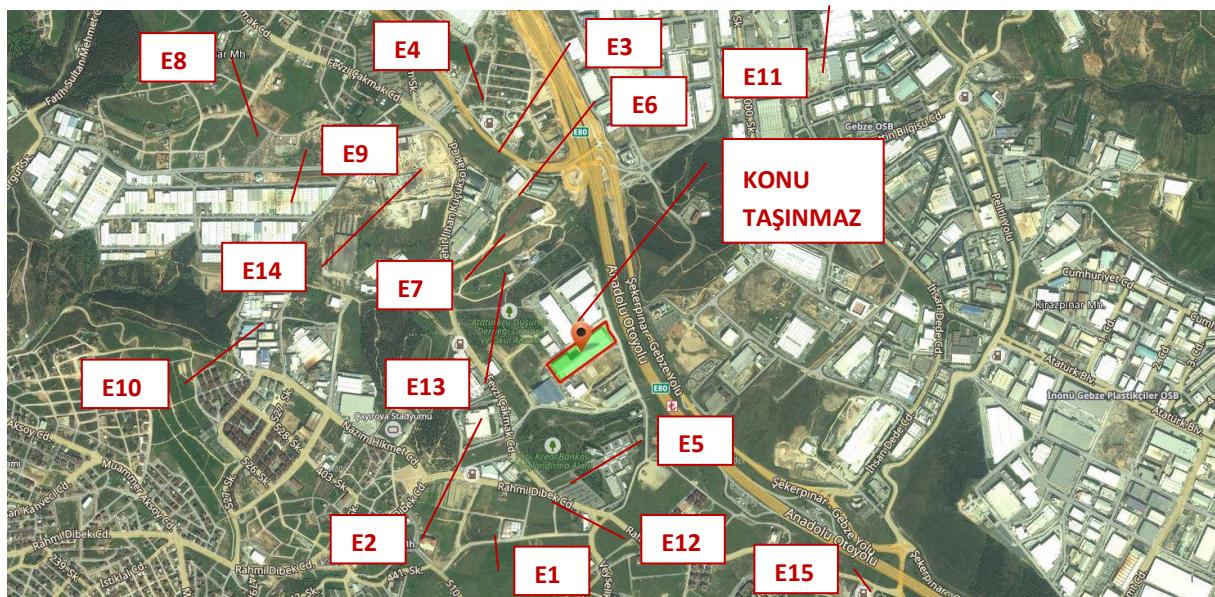
*** Emsal-14: Kirvem Gayrimenkul: 0 537 740 31 34**

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

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

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

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



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

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

OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanıldığıdır. 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 fiyatını hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

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

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik عمر beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülverek 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	31.240,00	7.618	5.920	1.950	1.500
BİRİM M ² DEĞERİ		1.500	1.715	2.149	2.286
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	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 31.240,00 m² = **59.356.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 1.900.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri ise 59.356.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapıları inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirilmeye esas m² birim bedelleri binaların yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumları 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. İlk yapı 2007 yılında, ek yapı 2014 yılında, son yapı 2016 yılında inşa edilmiş olup, yapılar için sırasıyla yaklaşık %10, %4 ve %4 amortisman indirimeleri yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapıların maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		İLK DEPO
Toplam İnşaat Alanı		33.090,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		33.784.890,00 ₺
Amortisman	10%	3.378.489,00 ₺
Saha Düzenlemesi		265.000,00 ₺
Hafriyat Giderleri		675.697,80 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		31.347.098,80 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		31.347.000,00 ₺

Proje Maliyetinin Analizi		EK DEPO
Toplam İnşaat Alanı		12.835,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		13.104.535,00 ₺
Amortisman	4%	524.181,40 ₺
Saha Düzenlemesi		265.000,00 ₺
Hafriyat Giderleri		262.090,70 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		13.107.444,30 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		13.107.000,00 ₺

Proje Maliyetinin Analizi		SON DEPO
Toplam İnşaat Alanı		17.265,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		17.627.565,00 ₺
Amortisman	4%	705.102,60 ₺
Saha Düzenlemesi		265.000,00 ₺
Hafriyat Giderleri		352.551,30 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		17.540.013,70 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		17.540.000,00 ₺

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

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	1.900 TL/M ²	X	31.240,00 M ²	=	59.356.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	981,07 TL/M ²	X	63.190,00 M ²	=	61.994.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					121.350.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 59.356.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 61.994.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 121.350.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaşı, yapı, kullanım özelliklerine sahip ve benzer kullanım alanlarına sahip, hali hazırda pazarda satışa 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	63.190,00	2.600	1.700	1.405	16.000
BİRİM M ² DEĞERİ		2.885	3.529	2.989	3.334
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜCÜK -10%	KÜCÜK -20%	KÜCÜK -20%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER			0%	0%	
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-6%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-30%	-31%	-22%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.400	2.452	2.471	2.063	2.600

Düzeltilmiş m² birim fiyat tespitinde kullanılan emsallerin yol kotu altında yer alan katı bulunmamakta, bölge genelinde yapıların bodrum kat + zemin kattanoluştugu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri hesaplanırken, yapılardan ilk depo yapısının yol kotu altında kalan 2. Bodrum katı ve son depo yapısının yol kotu altında kalan 3. Bodrum katı m² birim fiyatı olarak düzeltilmiş birim değer olan 2.400.-TL/m²'nin 1/3'ü kabul edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	Toplam İnşaat Alanları	M2 Birim Fiyat	Toplam Değer
3. Bodrum Kat	3.816,00 m ²	800.-TL/m ²	3.052.800.-TL
2. Bodrum Kat (Yol Kotu Altında Kalan Kısım)	11.030,00 m ²	800.-TL/m ²	8.824.000.-TL
2. Bodrum Kat (Yol Kotu Üstünde Kalan Kısım)	9.108,00 m ²	2.400.-TL/m ²	21.859.200.-TL
1. Bodrum Kat	20.138,00 m ²	2.400.-TL/m ²	48.331.200.-TL
Zemin Kat	19.098,00 m ²	2.400.-TL/m ²	45.835.200.-TL
TOPLAM	63.190,00 m²	Ort. birim fiyat: 2.024.-TL/m²	127.902.400.-TL

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlendirmeye konu olan 2086 ada 5 parsel nolu taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri yaklaşık **127.902.000.-TL**'dir.

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

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %5'lik bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanlışlık yapısı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"nden elde edilen değerin nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgelerde yapılan emsal araştırması neticesinde değerlendirmeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kapasitesi gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlendirmeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)

BİLGİ		Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15
AYLIK KİRA DEĞERİ		47.625	35.000	13.500	18.000
ALAN	63.190,00	4.200	2.400	875	1.200
BİRİM M ² DEĞERİ		11	15	15	15
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		5%	5%	5%	5%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	0%	5%	5%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
KAT YÜKSEKLİĞİ		ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	-5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-7%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-5%	8%	6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	14,58	11,91	13,85	16,66	15,90

Düzeltilmiş m² birim fiyat tespitinde kullanılan emsallerin yol kotu altında yer alan katı bulunmamakta, bölge genelinde yapıların bodrum kat + zemin kattanoluştugu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın kira değeri hesaplanırken, yapılardan ilk depo yapısının yol kotu altında kalan 2. Bodrum katı ve son depo yapısının yol kotu altında kalan 3. Bodrum katı kira m² birim fiyatı olarak, düzeltilmiş kira birim değeri olan 14,58.-TL/m²'nin 1/3'ü kabul edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın kira değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	Toplam İnşaat Alanları	M2 Birim Fiyat	Toplam Kira Değeri
3. Bodrum Kat	3.816,00 m ²	4,86.-TL/m ²	18.546.-TL
2. Bodrum Kat (Yol Kotu Altında Kalan Kısım)	11.030,00 m ²	4,86.-TL/m ²	53.606.-TL
2. Bodrum Kat (Yol Kotu Üstünde Kalan Kısım)	9.108,00 m ²	14,58.-TL/m ²	132.794.-TL
1. Bodrum Kat	20.138,00 m ²	14,58.-TL/m ²	293.612.-TL
Zemin Kat	19.098,00 m ²	14,58.-TL/m ²	278.449.-TL
TOPLAM	63.190,00 m²	Ort. birim fiyat: 12,30.-TL/m²	777.007.-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	X	12,30 TL/M ²	X	63.190,00 m ²	=	777.000 ₺
------------------------------	---------	---	-------------------------	---	--------------------------	---	------------------

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri	776.000 ₺	X	12	=	9.324.000 ₺
-------------------------------	------------------	---	----	---	--------------------

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlendirmeye konu olan 2086 ada 5 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **777.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **9.324.000,00-TL**'dır.

7.6 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESI

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılışma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumludur.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içerisinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğünə, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 121.350.000.-TL (YüzYirmiBirMilyon-ÜçYüzEllİBİN TürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

2086 ADA 5 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	121.350.000-TL	31.789.485.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 143.193.000,-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 içerisinde 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 / D-72 n:17 3431 Tic.Sic.No:783439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

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

TAPU BELGESİ

İl:	KOCaeli			<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>			Fotoğraf		
İlçesi:	ÇAYIROVA			 TAPU SENEDİ					
Mahallesi:	AKSE								
Köyü:									
Sokağı:									
Mevkii:									
Satış Bedeli				Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
11.945.821,00				G22B19A1C-2D	2086	5	ha	m ²	dm ²
31.240,00 m ²									
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası							
	Sınırları	Planındadır Zemin Sistem No : 82547112							
	Edinme Sebebi	3351/15620 pay REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.							
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3351/ 15620							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		4003	425	42298	07/05/2015		Cilt No.		
Sahife No.		Sicil no. 11000000000000000000 Hasan AYDIL UYUT Tape Makomu 15.05.2015					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
<small>NOT: * Müşterinin gittiği hukuki ve şartname konularına münacaat edilmelidir. ** Tebliğ Kanunu Hükümleri gereğince extra bir münacaat ilgi Tapu Sicil Müdürlüğüne bittiğindeci.</small>									

TAKBİS BELGESİ
TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:ADEM PEKER		Tarih:11/10/2017 11:02:50 AM
MakbuzNo:178617131932	DekontNo:20171110-2317-F00542	BagvuruNo:13193
Taşınmaz Tipi: AnaTasinmaz	Ada/Parsel: 2086/5	
Taşınmaz ID: 82547112	Yüzölçüm(m2): 31240,00	
fl/fiçe KOCAELİ/ÇAYIROVA	Ana Taşınmaz Nitelik: ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI	
Kurum Adı: Çayirova TM		
Mahalle/Köy Adı: AKSE M		
Mevkii:		
Cilt/Sayfa No: 425/42298		
Kayıt Durum: Aktif		

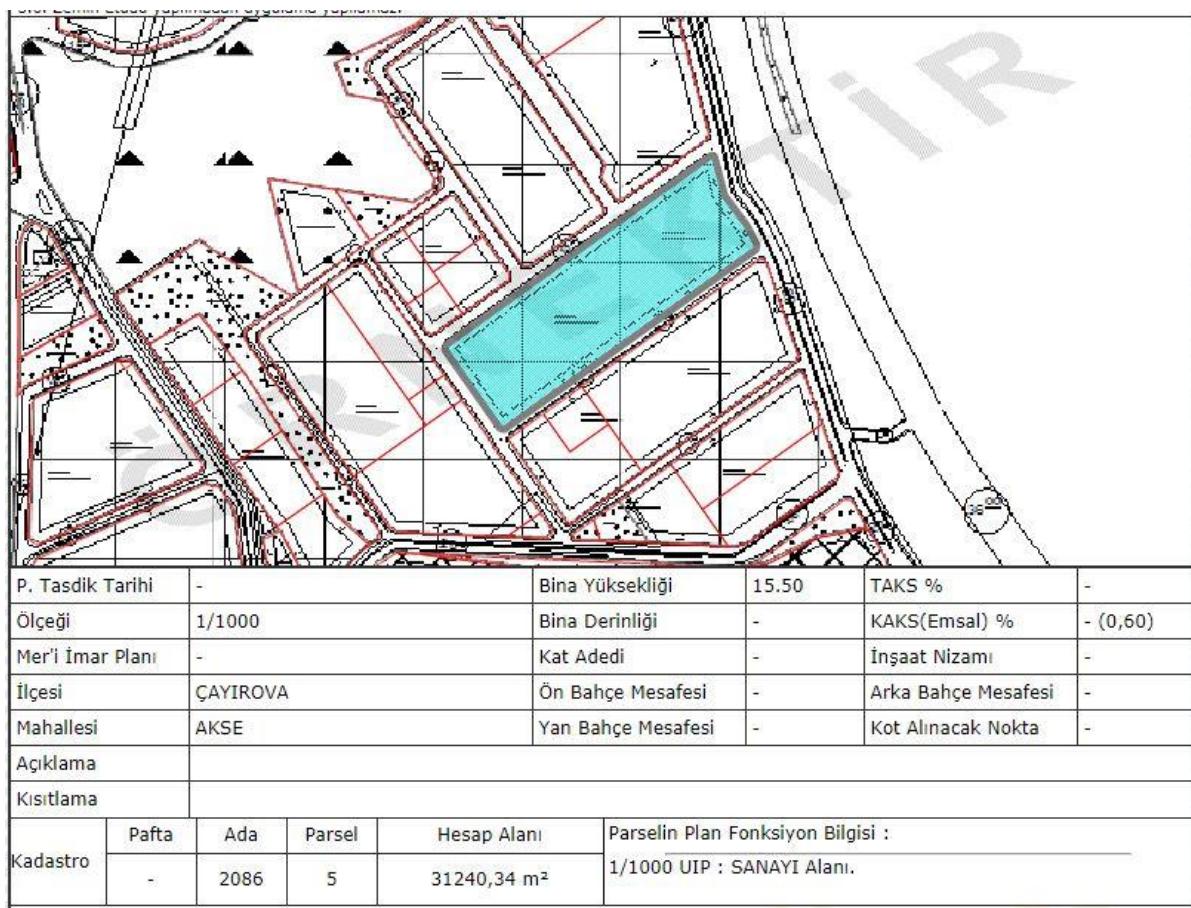
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 250740158	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	12269 / 15620	24538,00	Çayirova TM Tevhit İşlemi (TSM) 28/10/2013 - 7269	-

(Rehîn) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	10000000.00TL	Yıllık % 34 Değişken	1/0	F.B.K.	Çayirova TM 11/06/2012 - 3891	Yok
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	25000000.00TL	% 34 değişken	2/0	F.B.K.	Çayirova TM 06/09/2012 - 6071	Var
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	40000000.00TL	%37değişken	3/0	F.B.K.	Çayirova TM 01/10/2014 - 6975	Var

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 300947564	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	3351 / 15620	6702,00	Çayirova TM Satış 07/05/2015 - 4003	-

(Rehîn) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	75000000.00TL	%37 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Çayirova TM 15/05/2015 - 4298	Yok

İMAR DURUMU


RESMİ İMAR DURUMU YAZISI

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

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.

05.12.2017

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

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

İlgili 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.

İlgili 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) yapılışma koşullarında ve "Sanayi Tesis Alanı" lejantında, 2088 ada 3 nolu parselin E=0.60 Hmax=15.50 m yoldan 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 yapılışma 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) yapılışma koşullarında ve "Sanayi Alanı" lejantında yer olduğu 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
Baskan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge E-IMZA ile imzalanmıştır. E-IMZA kontrolü için: <http://e-hizmet.cayirova.bel.tr/Belge-Yonetimi.aspx> Evrak Kodu: 636480853166566
Özgürük Mah. Mehmet Akif Ersoy Cad. No:108 ÇAYIROVA/KOCAELİ İribat: Mehmet 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 (İLK DEPO)

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 219 0 6					
1. Ruhsatı veren kurum Çaynova Belediyesi		2. Ruhsatın verilis amacı:					
İlçe Bucak Köy Belediyet Mahalle Muhafizik	Kocaeli Gebze	X Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yenileme	Dilave <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Yeniden	<input type="checkbox"/> Kaplı duvar <input type="checkbox"/> Kanal Duvar	<input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> İlaçıcı duvar	3. Ruhsatın esya tarihi: 14.04.2006	4. Ruhsat no: 29
						5. Personel no: 19 u 1 c	6. Ada no: 2086
		8. İmar planı esya tarihi: 06.01.2006		9. Pansiyon planı esya tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no. 20 / 03 / 2006 - 42	
		11. Personel kullanım amacı ve alaş (m ²) Sanayi Alan - 1841		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2.BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 21 / 02 / 2006 - 1495	
		14. Zemin teknik esya tarihi/20..	15. CED raporu esya tarihi/20..	16. Planlaşan insaat başlama tarihi 14/04/2006	17. Planlaşan inşaat bitirme tarihi 14/10/2006	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 14.04/2011	
YAPI SAHİBININ		YAPI MÜTEAHİDİNİN				SANTİYE SEFİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı Reysas Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı : Reysas Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.				25. Hukuki durumu : Anonim Şirket	26. Adı soyadı, unvanı
20. Bağlı olduğu vergi dairesi :		26. Kurum sicil no: 9/738	27. Bağlı olduğu vergi dağı HİTTİT	28. Vergi dairesi sicil no: 735 019 1735	30. Sürdürülebilirlik karne no:	32. Vergi dairesi sicil no:	35. Oda sicil no:
21. Vergi dairesi sicil no		29. Sigorta sicil no	30. Sürdürülebilirlik karne no:	31. Müteahidlik karne no:	33. Sigorta sicil no:	35. Sürdürülebilirlik karne no:	
Adres:Abdullahmehmet Gazi Mah. 34087 İstanbul / Kartal / İstanbul İzmir İstatistiklerini veren kurum Adres:		32. Adres : Abdurrahman Gazi Mah Elmaz Cad No: 34087 Samandera / Kartal /İstanbul İzmir İstatistiklerini veren kurum Adres:	34. Bağlı olduğu vergi dağı HİTTİT	36. Büro tescil no:	38. Sigorta sicil no:	37. Oda belge no:	
33. İmza		35. İmza	37. İmza	39. İmza	41. İmza		
43. Üstün yayın		44. Yüklükodu (m ²)	45. Bina yapısı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m ²) 11029	48. Toplam taban alanı (m ²) 11029	
4. Alın Su su Soğuk, Yüksek Otopark)		1	11029	49. Yapıda bulunan bölüm sayıları	50. Toplam bulunan bölüm sayısı 1	51. Yapı inşaat alanı (m ²) 33089(Kaks 11029)	
		22060	53. Yapının yol altı kat sayısı 2	54. Yapının yol katı toplam kat sayısı 3	55. Yapının toplam kat sayısı 3	52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 33089(Kaks 11029)	
			57. Yapının yüksekliği (m) + 11.05	58. İkinci kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı 3	56. İkinci kat sayısı	
			61. 1 m ² malzemi (YTL) 134.00 YTL	62. Yapının inşaat malzemi (YTL) 11.051.726.00 YTL	63. Yapının arsa değeri (YTL) 3.250.000.00 YTL	64. Arsa dahil yapının malzemi (YTL) 14.301.726.00 YTL	
Toplam		1	33089				
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
TİMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMLERİ	71. KULLANILAN MALZEME	
72. DÖŞEME							
73. İNŞAAT MALZEMELERİ		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi
74. Adı soyadı		Anif YAZAR		23757	41-0048	41.GB.06.240P	Hacı Halil Mah Cumhuriyet Mah Başeroglu İhvan Gebze
75. Oda sicil no.		Bünyamin ÇİFTÇİ		48834	41-5644	238	Örgürlik Mah.5 Cad.No:21 Çayırova / Gebze
76. Büro tescil no.		Salih COŞAR		20296	2700407506	29326	Came Mah.Tuzla Cad.No:25 Dance
77. Oda belge no.		Mustafa ŞİMŞİK		3380	3195	41/0252	Hacı Halil Mah.Jenit Paşa Mah.Hüseyin Ağa İş Hanı K.4 D:35 Gebze
78. Adresi							
79. İmza							
MÜLLAKAAT							
YAPI PROJELERİ							

YAPI RUHSATI (EK DEPO)

YAPI RUHSATI (SON DEPO)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İLK DEPO)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 00000000000000000000000000000000			
1. Belgeyi veren kurum ÇAYIROVA BELEDİYESİ İl: KOCaeli İlçe: GEZİ Belediye: ÇAYIROVA Mahalle: Akse Mahalle: Akse		2. Belgenin verilebileceği amac: <input type="checkbox"/> Konsol Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni 3. Belgeye Esa Rühsat <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İkinci使用者 <input type="checkbox"/> Kat dairesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İstatın Dövran <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Bahçe 4. Belgenin verilebileceği amac ve tarihi: 09 5. Belge no: 30.03.2007 6. Patis no: 7. Ada no: 8. Panel no: 1 7. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004 8. Panoramik plan onay tarihi: 06/01/2004 9. İmar durumu tarihi ve no: 20/03/2006 - 42 10. Panoramik plan onay tarihi: 06/01/2004 11. İmar durumu tarihi ve no: 20/03/2006 - 42 12. Panelin kullanım amaci ve alan: Satılık - 14441,00 13. İDD rapor onay tarihi: 14. Zemin onay onay tarihi: 15. Tapu tescil belgesi veren kurum: 16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 17. Yapı onaylı tarihi ve no: 18. Tadilat onaylı tarihi: 19. Rühsat yetkileneceğinin tarihi: 20. Yeniden rühsat tarihi: 21. Rühsat takip no: 30/12/2005 - 108 02/07/2002 14/03/2007 01/03/2007 22			
YAPI SAHİBİNİN 22. Ad soyadı, unvanı: Reysas Taşmacılık ve X. Ozel Ticaret A.S. 23. Bağlı olduğu vergi dairesi: 29. Kurum İcili no: 9 / 738 24. Vergi dairesi İcili no: 32. Sigorta İcili no: 33. Stoklama tarihi ve no: 22.11.2005 25. Adres: Elmas Cad. 29. İmza: 35. Adres: Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad. 36. İmza: 43. Adres: 44. İmza: No:34087 Samandıra No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL Kartal / İSTANBUL		YAPI MÜTEAHİDİNİN 28. Hukuki durumu: 29. Adı soyadı/İstirahət: 30. Oda İcili no: Reysas Taşmacılık ve Lojistik Ticaret A.S. Anonim Şirketi 31. Vergi dairesi İcili no: 735 019 1735 32. Büro İcili no: 40. Oda belge no: 33. Sigorta İcili no: 34. Müraciətlik karton no: 41. Sigorta İcili no: 42. İndirimme tarihi ve no: 35. Stoklama tarihi ve no: 22.11.2005 36. İmza: 43. Adres: 44. İmza:			
45. Ünitesi: 46. Ünitesi: 47. Yatırılmış (m ²): 48. Bütçeli yapı sayısı: 49. Toplam yapı sayısı: 50. Yapının tavan alanı (m ²): 1. kat 11029 1 11029 52. Yapıda bağımsız 53. Toplam bağımsız 54. Yapı inşaat alanı (m ²): 55. Toplam yapı inşaat alanı: kat sayısı 1 1 1 56. Yapının yol kota altı 57. Yapının yol kota üstü 58. Yapının toplam 59. İlave kat sayısı: kat sayısı 2 1 1 3 59. İlave kat sayısı: 60. Yapının yüksekliği (m): 61. Bütçeli kat yüksekliği (m): 62. Yapının sınıfı: 63. Yapının grubu: +11,50 64. 1 m ² malıyeti (YTL): 65. Yapının inşaat malıyeti (YTL): 66. Yapının arsa değeri (YTL): 67. Arsa dahil yapının malıyeti (YTL): 375,00 YTL 12.408 375,00 YTL 3.250.000,00 YTL 15.658.375,00 YTL		SANTİYE ŞEFINİN 50. Yapının tavan alanı (m ²): 11029 51. Toplam tavan alanı (m ²): 11029 52. Yapıda bağımsız 53. Toplam bağımsız 54. Yapı inşaat alanı (m ²): 33089 55. Toplam yapı inşaat alanı: kat sayısı 1 1 1 33089 33089			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER 68. İSTİMA SİSTEMİ: 69. YAKIT CİNSİ: <input type="checkbox"/> Uçakta sistem. Kaldırıf: X Yangın tesisi: <input type="checkbox"/> Parafoner <input type="checkbox"/> Elektrikli kaldırıf: X Hizmetleme: <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Elektrikli kaldırıf: <input type="checkbox"/> Tes: <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Elektrikli gaz sobası: X Kanalizasyon: <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Elektrikli gaz sobası: <input type="checkbox"/> Fosforik: <input type="checkbox"/> Kaldırıf <input type="checkbox"/> Elektrikli gaz sobası: <input type="checkbox"/> Arıtma: <input type="checkbox"/> Suhi 71. SICAK SU: Temin Şekli: Yakıt cinsi: <input type="checkbox"/> Termofon: <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Solben: <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi: <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz: <input type="checkbox"/> Mätereck <input type="checkbox"/> LPG: <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Elektrik: <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Elektrik: <input type="checkbox"/> Termal		70. TESİSATLAR <input type="checkbox"/> Komarlık <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kurya suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Kazan dairesi 72. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Yigma (Karpır) <input type="checkbox"/> X İşlet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tunel kalıp <input type="checkbox"/> X Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik 73. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> X Tuğla <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton		74. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Plak King <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asfalte <input type="checkbox"/> Ahşap	
75. Yapının kullanımının sınırları: Konsol Kullanma Izni önceden alınması gereklidir. Bu bölümde hizmet veren ortak kullanım alanlarının tanınmasına ve kullanım alanlarının sınırları verilmelidir. Kullanma izni önceden alınması gereklidir. Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerden yoksunalmamalıdır. Tropikal görsel etkili alanlar da bu bölümde yer almamalıdır. Yapının hizmet veren ortak kullanım alanlarının sınırları: Elektrik, su, vb. Hizmetlerden yoksunalmamalıdır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenmesi ve denetimi yapılmalıdır. Kullanma izni: <input type="checkbox"/> adet dairesi <input type="checkbox"/> adet dairesi veya <input type="checkbox"/> adet dairesi				76. KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER Konutun salonu dahil olmak üzere 1 odası 2 odası 3 odası 4 odası 5 odası 6 odası 7+ odası 8 odası 77. Daire sayısı: 78. Parka olan dairesi sayısı: 79. Bir dairesin yüzünden: 80. Bir dairesin yüzünden:	
76. Tarih ve Nameste: 77. Ümraniye Adı:				TOPLAM	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (EK DEPO)

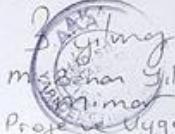
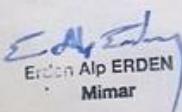
Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.S.

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

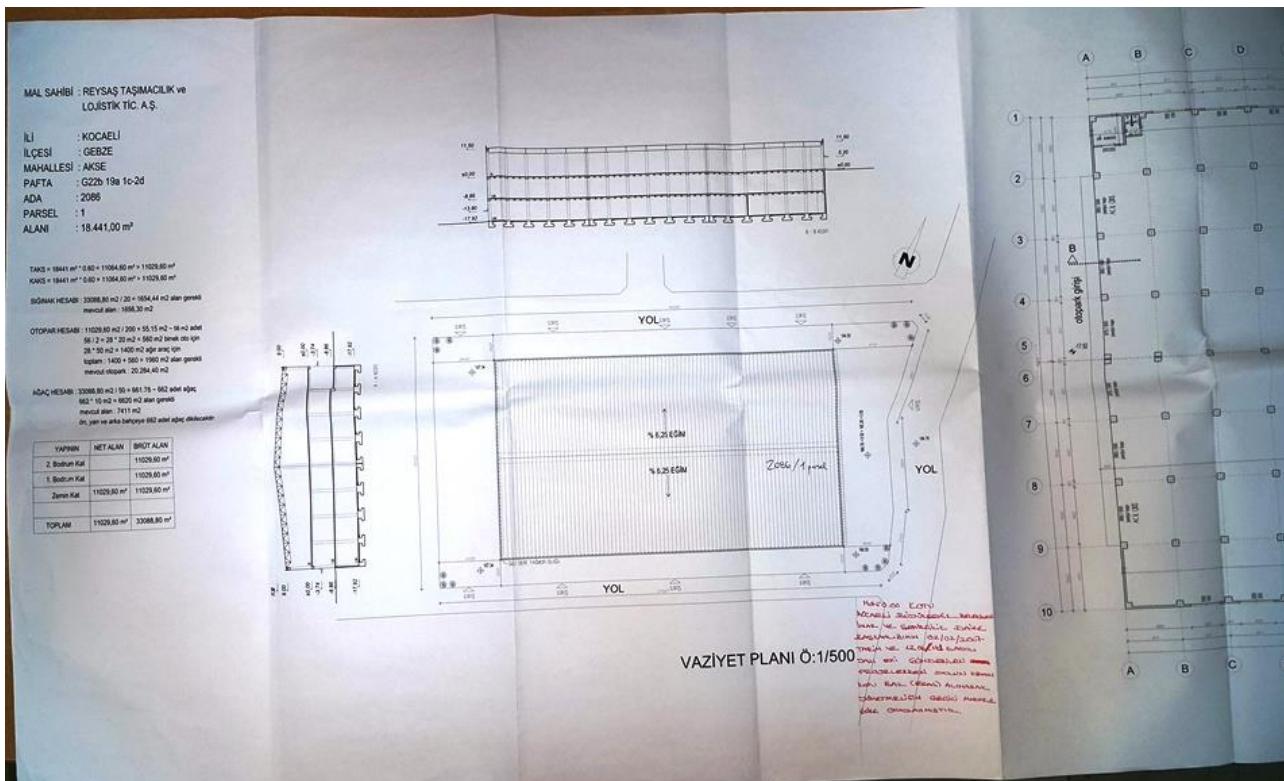
Sayfa 54 | 72

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (SON DEPO)

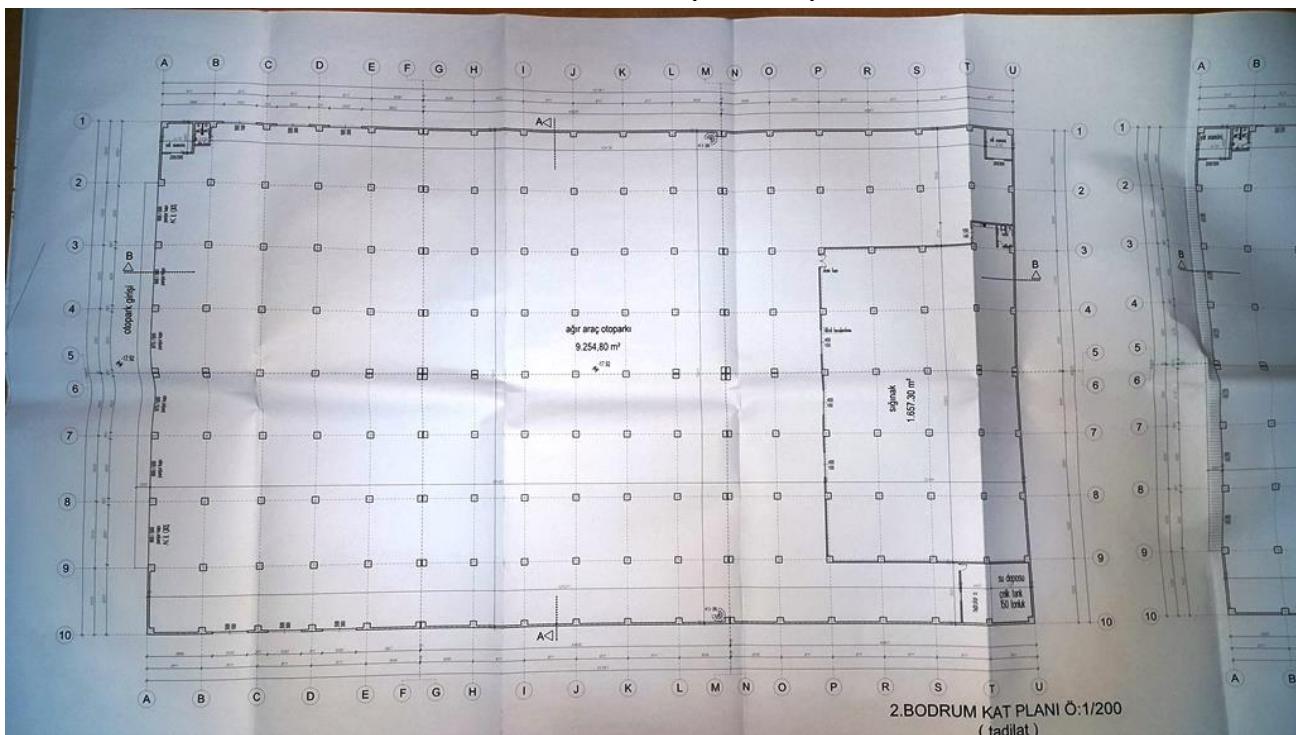
MİMARI PROJE (İLK DEPO)

 SAN. TIC. LTD. ŞTİ.					
ADRES: HACİHALİL MAH. CUMHURİYET MEYDANI BEŞİROLU İŞH. K-2 GEBZE / KOCAELİ					
TEL: (0262) 546 44 89 FAX: 542 01 85					
PROJE MÜELLİFİ		ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC.NO.	VERGİ DAİRESİ
MİMARİ		ARİF YAZAR	MİMAR	23757	ULUÇINAR
HESAP NO.		3740035700			
MÜELLİF İMZA	MİMARI			YAPI DENETİM	
	<i>Arif Yazar</i> <small>Beyaz Elmas No : 679 Oda Sıf. No : 23757</small>			 <i>Zehra Köseahmetoğlu Mimar Proje ve Uygulama Dan.</i>	
VİZE	MİMARI				
ARSANIN (TADİLAT)					
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
KOCAELİ	GEBZE / Çayırova	AKSE	G2B 19A 1C-2D	2086	1
ALANI					
YAPININ (TADİLAT PROJESİ)					
MAL SAHİBİ	REYSAS A.Ş.	VERGİ DAİRESİ H. NO:	3740035700		
BİNA OTURUM ALANI	11.029,60 m ²	YAPININ YÜKSEKLİĞİ	18,50 m.		
NET İNŞAAT ALANI	11.029,60 m ²	İNŞAATIN CİNSİ	BETONARME		
BRÜT İNŞAAT ALANI	33.088,80 m ²	DOLGU MADDESİ	Sandviç panel		
YOL SEV. ALT KAT SAY.	2	KULLANIM AMACI	DEPO		
YOL SEV. ÜST KAT SAY.	1	MESKEN SAYISI			
TOPLAM KAT SAYISI	3	İŞYERİ SAYISI	1		
MİMARI PROJE ÖLÇEK: 1/500 - 1/200			STATİK PROJE ÖLÇEK: 1/200 - 1/50 - 1/20		
-YASAL UYARI-					
"BU PROJEDEKİ TASİYİCİ SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BİTONDUR. 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT EŞLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MİELLİFİ MİMARİN HABERİ VE ONAYI OLMAÐAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TASİYİCİ SİSTEMDE DEĞİŞ KLİK YAPILAMAZ."					
YUKARIDA BELIRTilen Yerde YAPIMASI İSTENİLEN MAHİYETİ YAZILMIŞ İNŞAATA AIT PROJELER GÜN VE SAYILI İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNUNA VE İLGİLİ MEVZUAT HOKUMLERINE GÖRE TETKİK EDİLEREK TARAFIMIZDAN ONAYLANMISTIR.					
BELEDİYE ONAYI					
 Erdem Alp ERDEN Mimar		 Zehra KÖSEAHMETOĞLU Mimar		 Savaş ÖZDEMİR Başkan Yardımcısı	
Proje müelliflerince hazırlanan projeler (mimar, statik, tesisat) yapı denetim kurumları tarafından kontrol edilip, mesuliyeti onanıldığından, kararlar bu projedeki ayrıca başka bir kurum veya kuruluşun visto ve onayına tabi tutulması gerekir. İmar projelerindeki onay ve onaylı projelerdeki bilgi bakımından ilgili idariye, verebilice, (12.11.2001 tarih ve 555 sayılı Bayındırık ve İkan Bakanlığı YOK genelgesi) sistem seçimi ve hesaplarından sorumluluk kabul edilmez.					

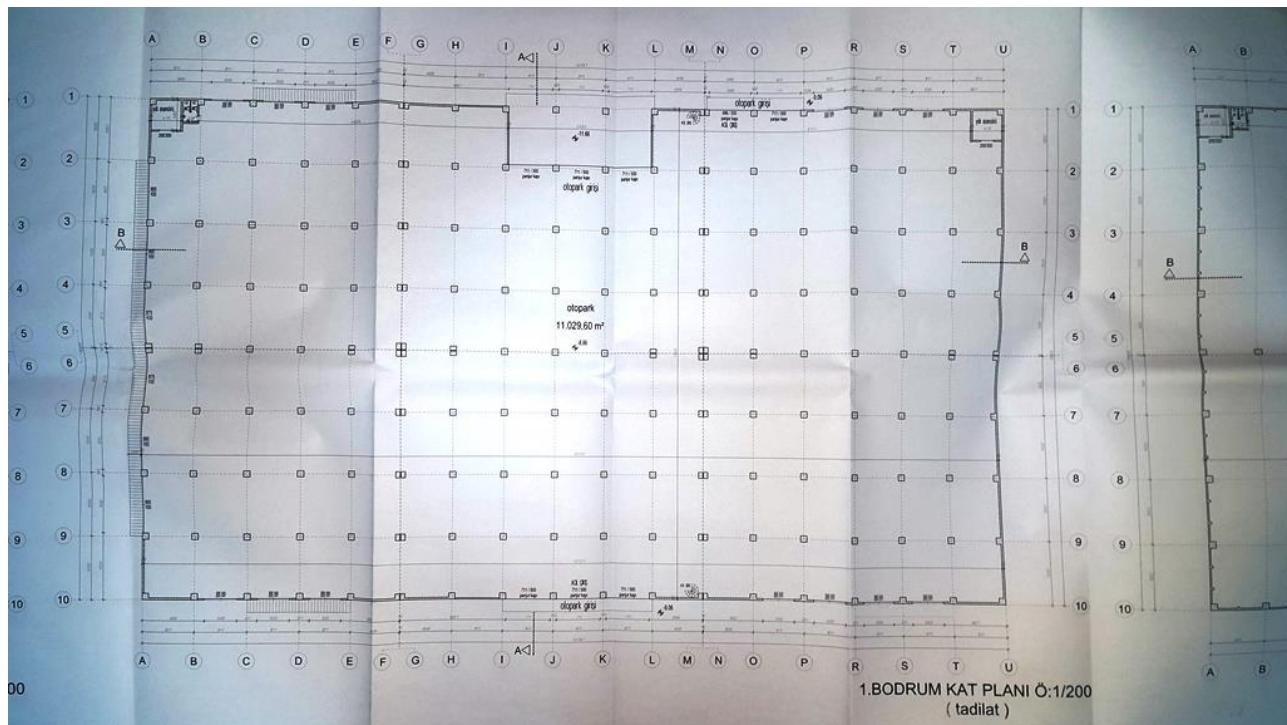
VAZİYET PLANI (İLK DEPO)



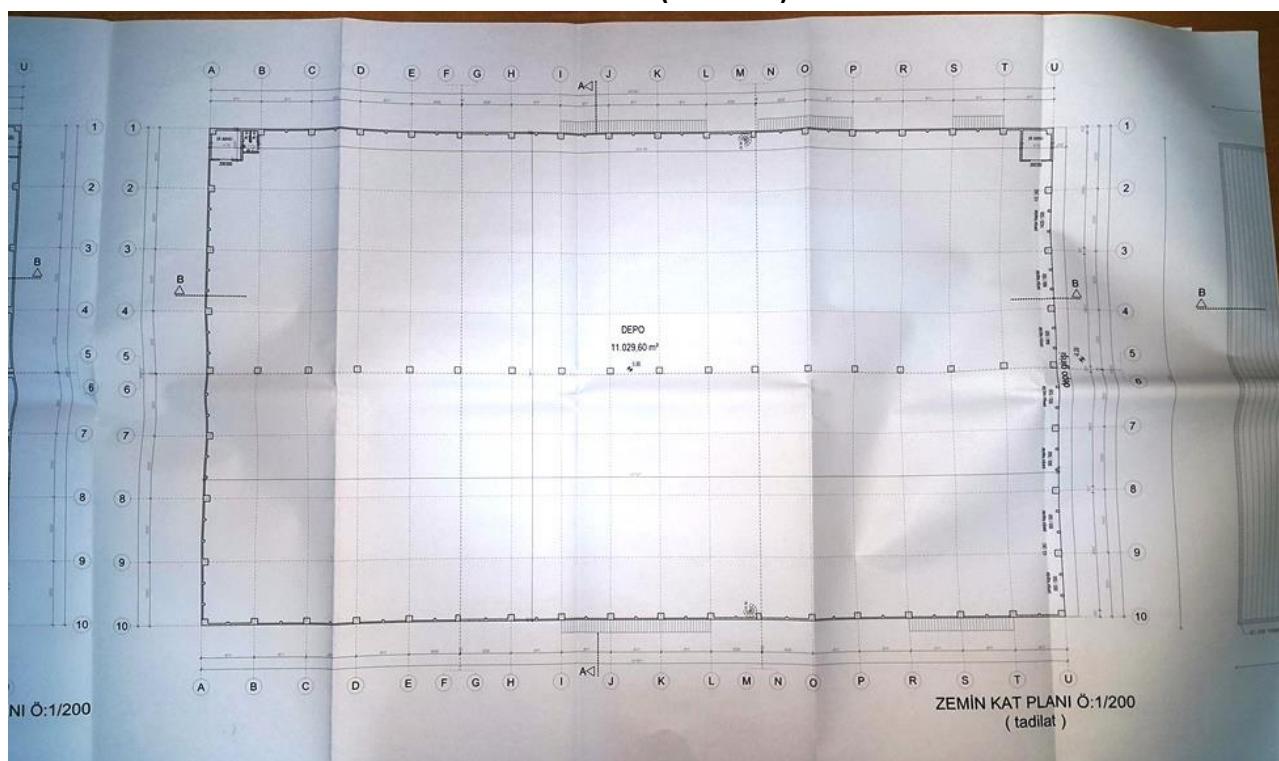
2. BODRUM KAT PLANI (İLK DEPO)



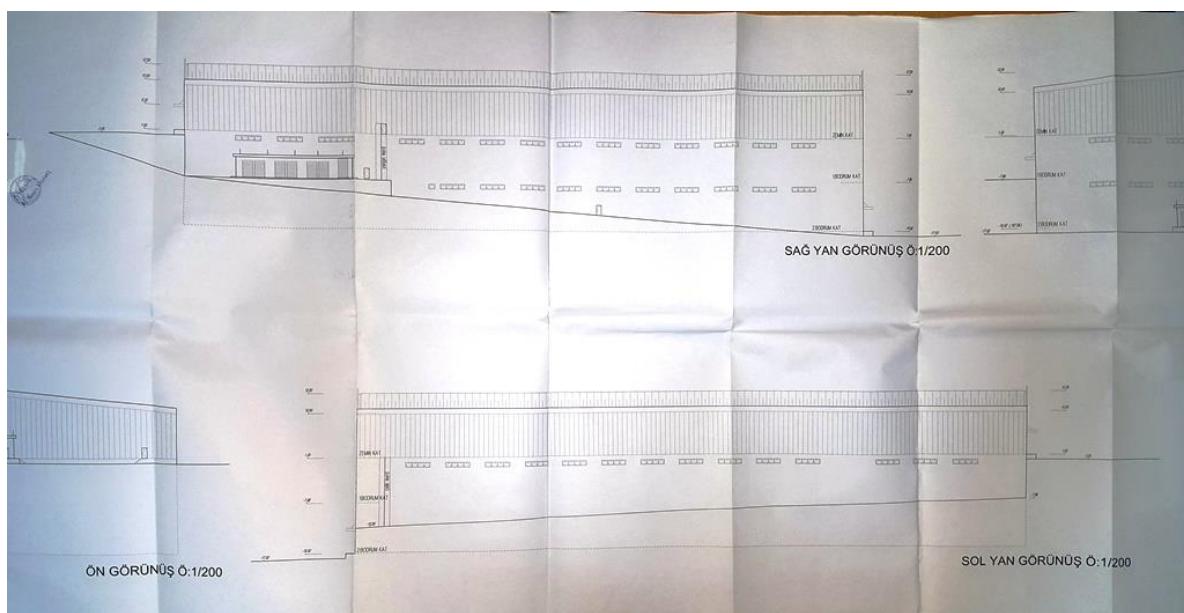
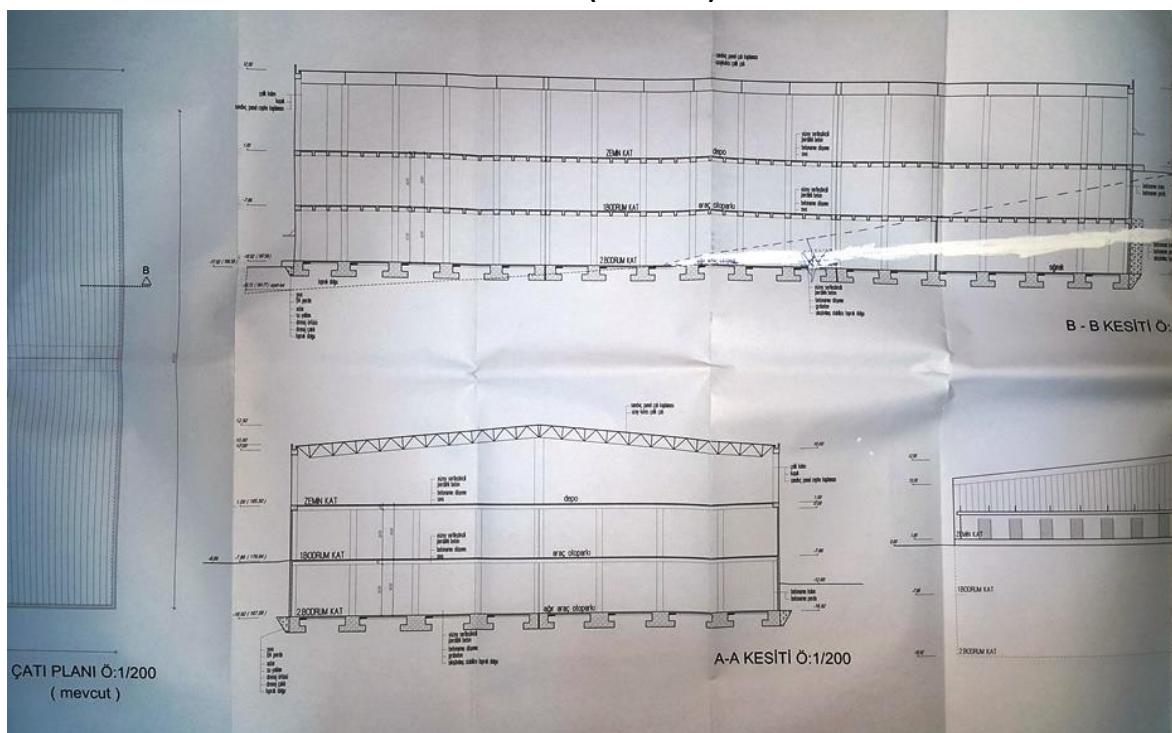
1.BODRUM KAT PLANI (İLK DEPO)

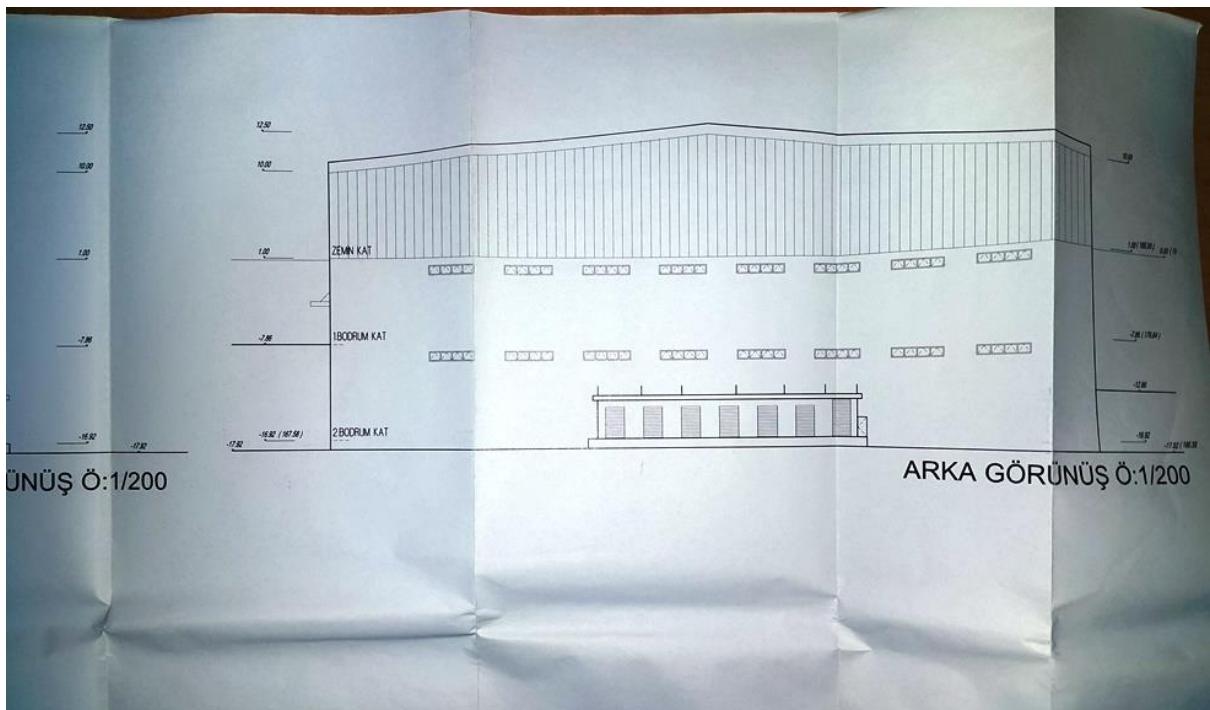


ZEMİN KAT PLANI (İLK DEPO)

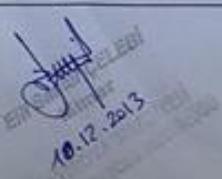


KESİTLER (İLK DEPO)

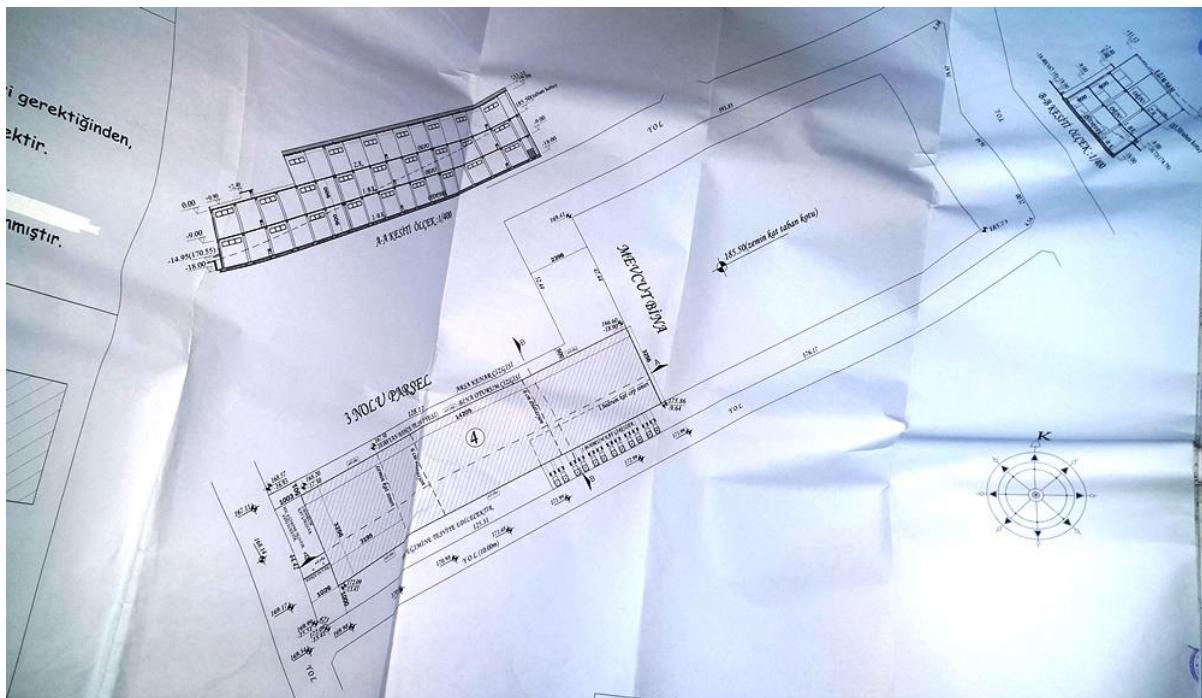




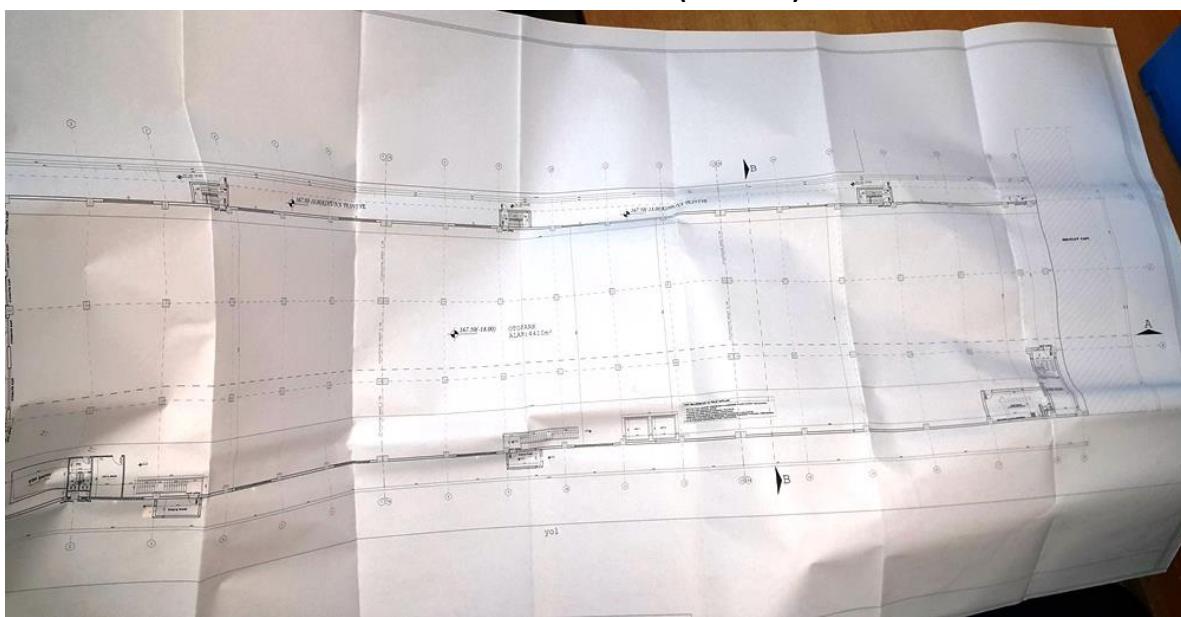
MİMARI PROJE (EK DEPO)

 <small>OPENAH, MİMARLIK MÜHENDİSLİK</small>		<small>*BU MCİLLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇÖĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DİĞİSTİRÜLEMEZ</small> <small>*BU PROJEDeki TAŞİYICI SİSTEM MİMARI TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.</small> <small>105846 SAYILI FİKİR VE SANAT EŞERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MCİLLİFİ MİMARIN HARİDİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDe VE PROJEDeki TAŞİYİCİ SİSTEMLER DEĞİŞSİZLİK YAPILANAZ.</small>						
M	PROJE MCİLLİFLERİ		ODA SİCİL NO	BİRU TESCİL NO	PROJE MCİLLİFİN MÜHÜR VE İMZASI			
	ADI SOYADI	ÜNİVANI	30279	41-0056	 <small>MİMARLAR ODASI MEHTAP YILMAZ</small>			
	MEHTAP YILMAZ	MİMAR	<i>2013</i>					
ARSANIN	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI	
YAPININ	KOCaeli	ÇAYIROVA	AKSE	G22B/9A1C-2D	2086	4	24558.00m ²	
HEZMET SINIFI	TASIYICI	KAT ADEDİ	2.BODRUM KAT ALANI	TOPLAM INS. ALANI	KAT YUK.	HAREKETLİ YUK		
2C	BAK	2BK+ZK	4625.00 m ²	12835.00 m ²	9.00 m			
SAHİBE		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş						
KULLANIM AMACI		DEPO BİNASI						
<i>BELEDİYE ARŞİVİ</i>		TADİLAT						
MESLEK ODASI ONAYI				YAPI DENETİM ONAYI				
 <small>10.12.2013</small>				 <small>YAPI DENETİMİ 10.12.2013 TEKDEN İMZA H. Barbaros TOZ Mimar / Mimarlık Denetimi Denetim Sayı No:1920</small>				
BELEDİYE ONAYI								
 <small>Dilek Uluç İmar ve Mimarlık M. V. Denetim Sayı No:1920</small>								

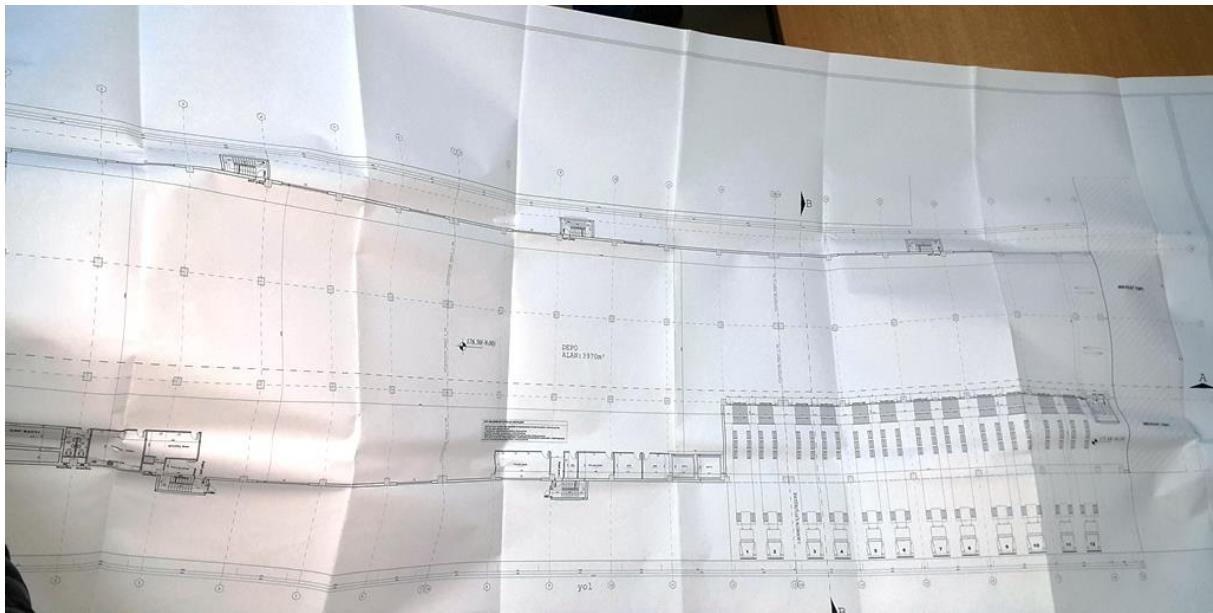
VAZİYET PLANI (EK DEPO)



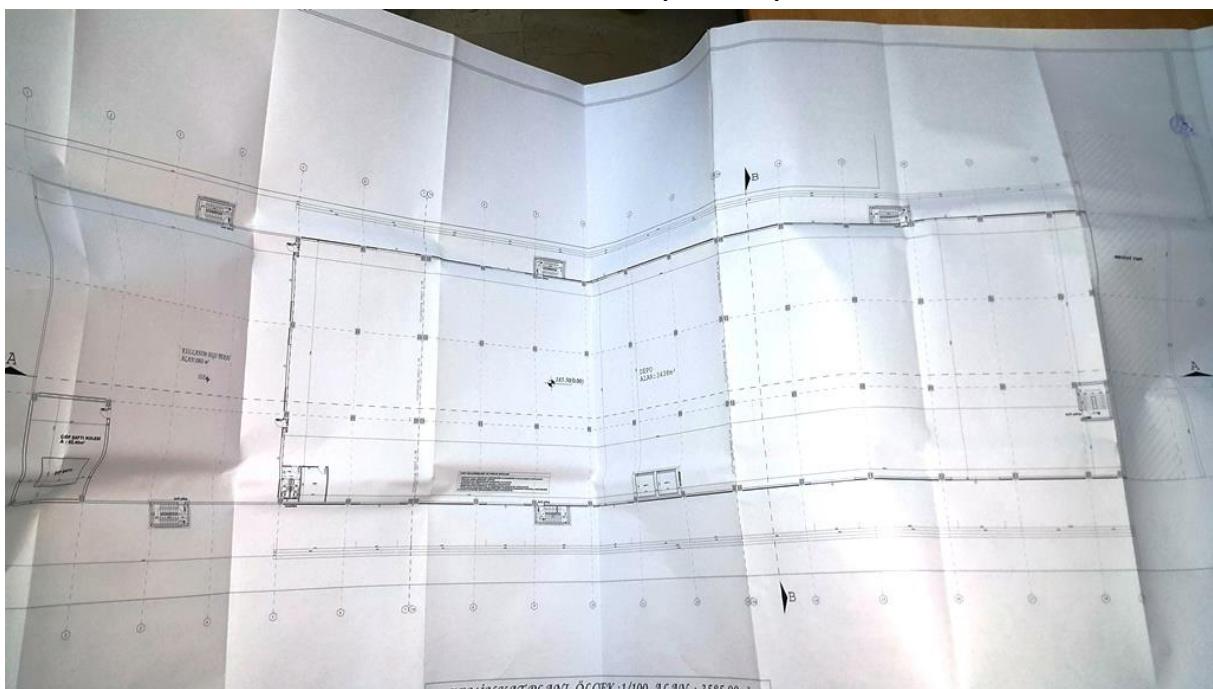
2. BODRUM KAT PLANI (EK DEPO)



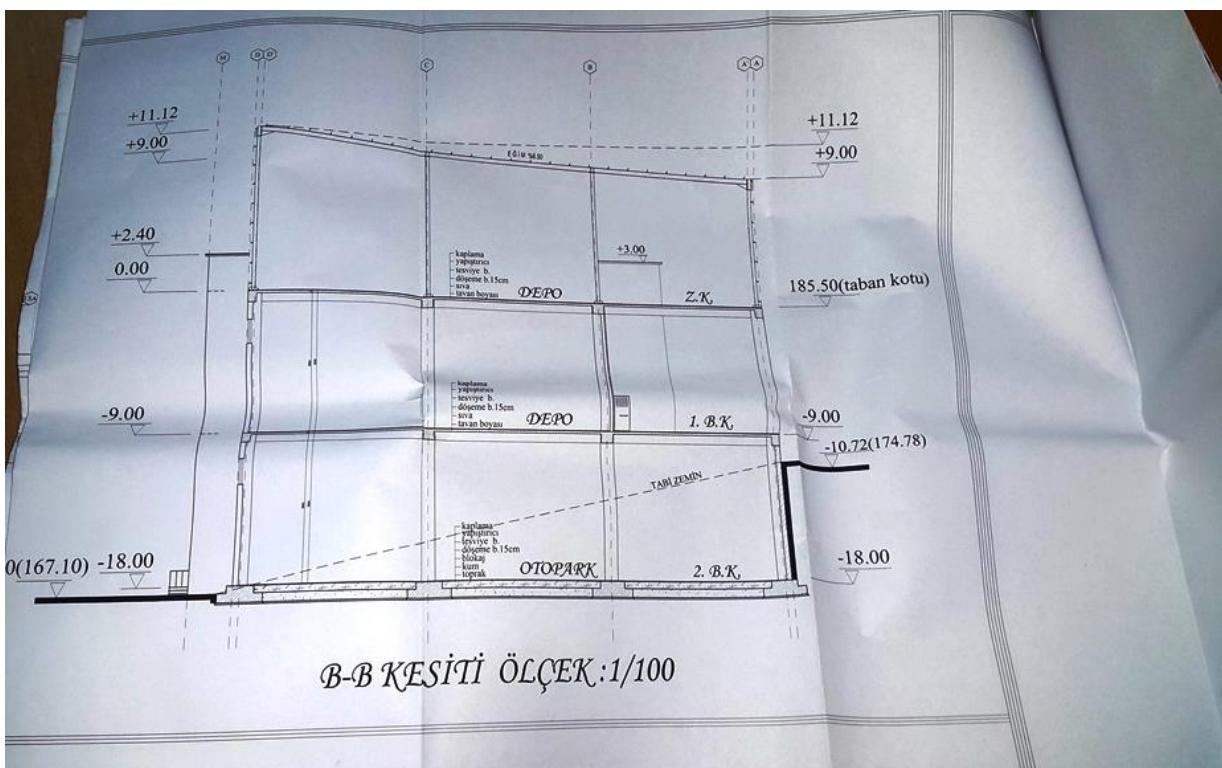
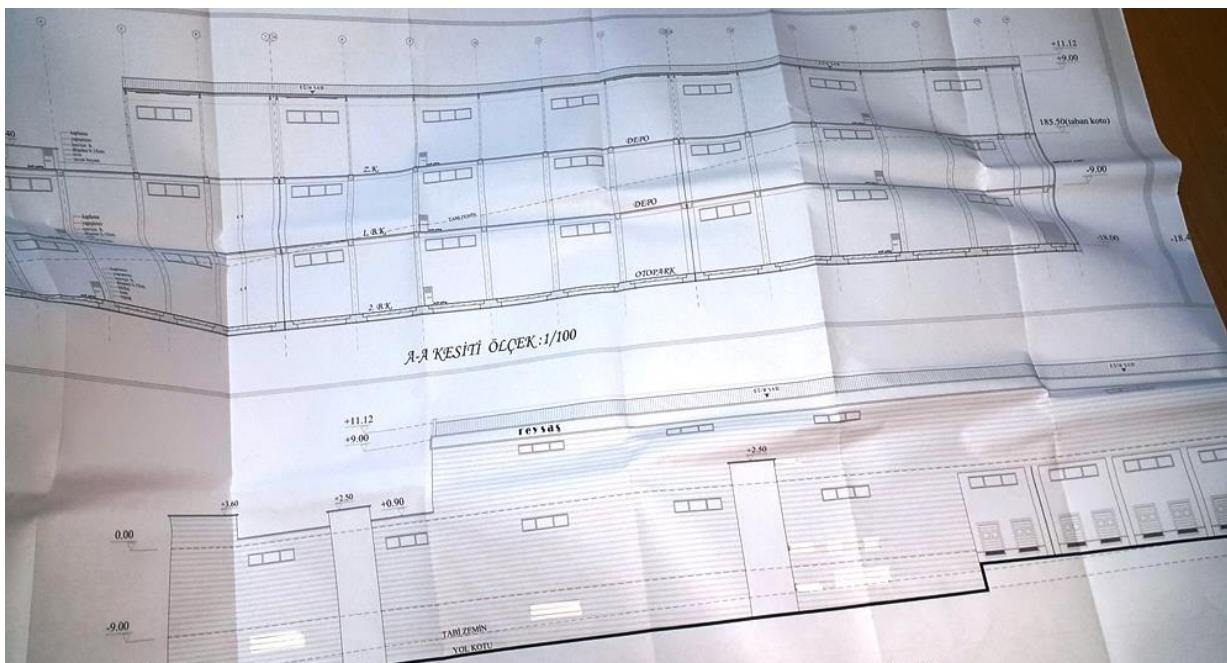
1. BODRUM KAT PLANI (EK DEPO)



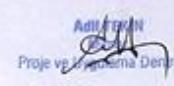
ZEMİN KAT PLANI (EK DEPO)



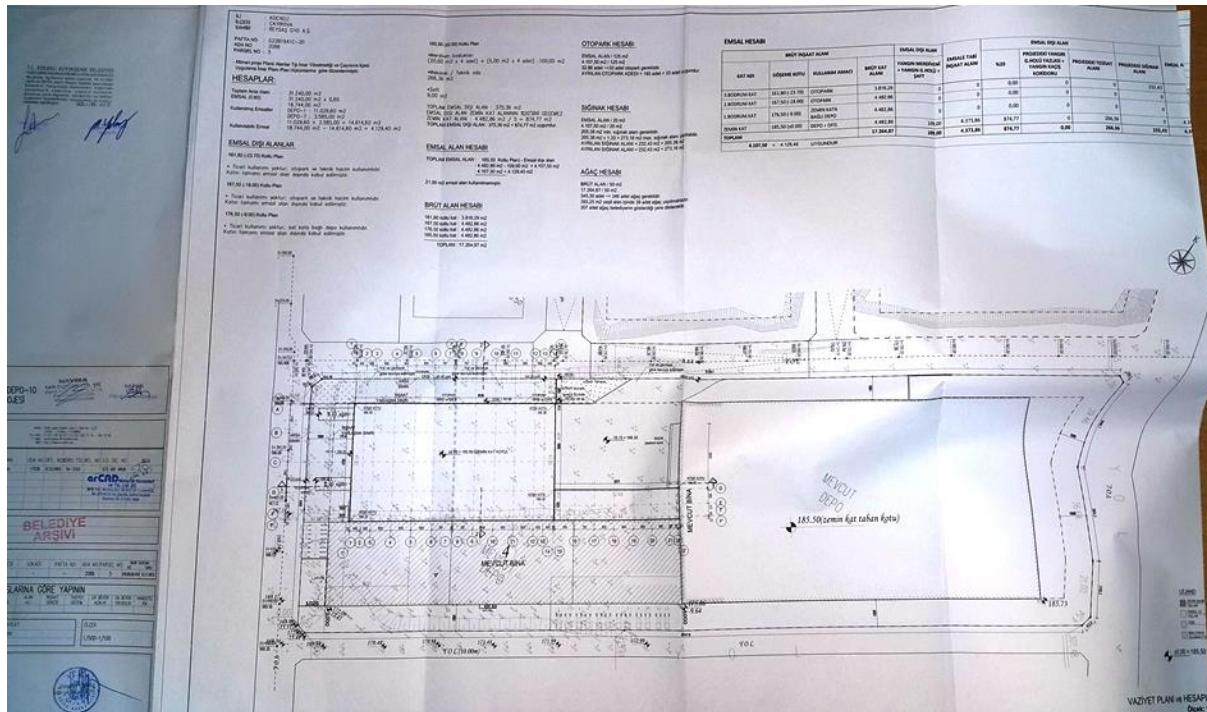
KESİTLER (EK DEPO)



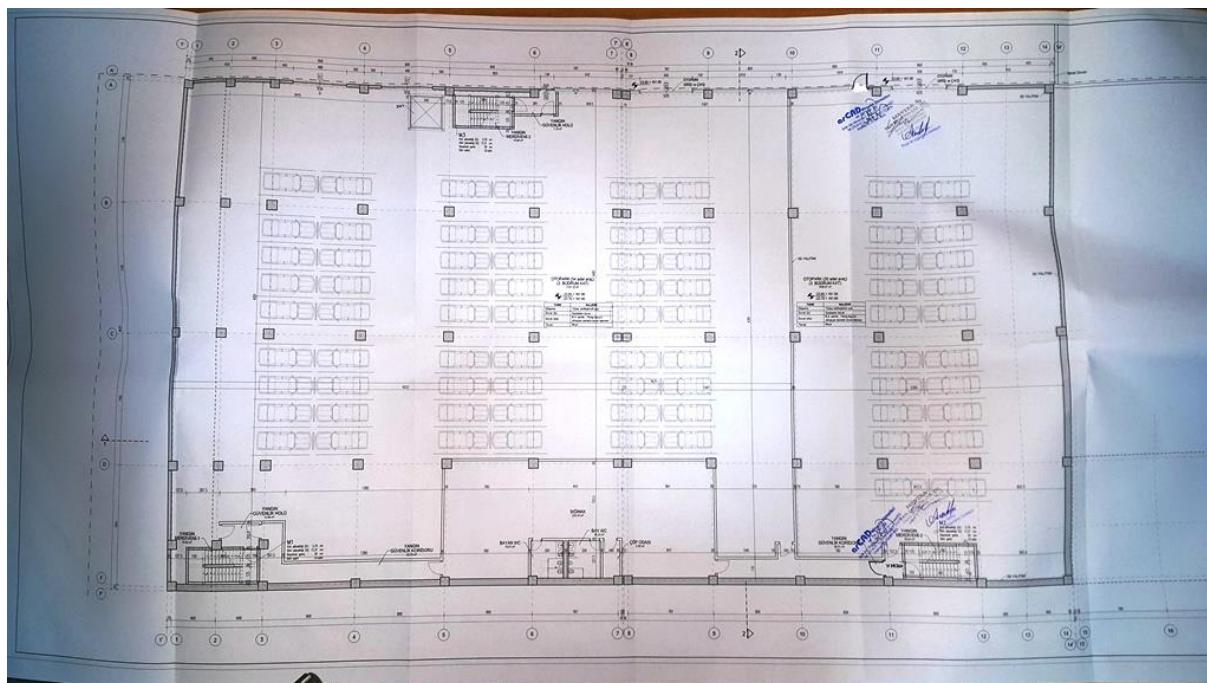
MİMARİ PROJE (SON DEPO)

PROJE ADI	REYSAŞ - DEPO-10 TADİLAT PROJESİ																									
MAYERA YAPI DEPO LTD. ŞTİ. Org. No: 113.01.000.000-000-00 Daire: 0125.000.000-000-000-00 T.C. İD: 113.012.8705  Proje ve İmar Hizmetleri Denetçisi																										
 arcCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti. <small>ADRES : Banka Sokak Akyıldız Mah. C Blok No: 22/9 54360 - 11 Levent / İSTANBUL TEL-FAX: 0-212-379 64 65 / 0-212-283 75 55 - 283 70 49 E-MAIL : arcad@arcad.com WEB : http://www.arcadfd.com</small>																										
MİMARİ	ADI SOYADI - ÜNVANI	ODA NO	DİPL. NO	BÖRÖR TSC BEL. NO	V.D. SIC. NO	IMZA																				
Zeycan ÖNDER - Y. Mimar		17038	61312965	34-3193	073 001 4609																					
PEYZAJ																										
STATİK						<small>ve Tic. Ltd. Şti.</small>																				
ELEKTRİK						<small>Banka Sok. Akyıldız 54 C Blok No:2 D9 11 Levent/İST. Tel: 239 64 63 Faks: No: 326 6317/253219</small>																				
TESISAT						<small>Beşiktaş VD: 073 001 4609 -</small>																				
T.U.S.																										
YAPININ -TADİLAT - BELEDİYE ARŞİVİ SAHİBİ REYSAŞ GYO A.Ş. KULLANILISI DEPO BİNAŞI																										
ARSANIN <table border="1"> <thead> <tr> <th>İL</th> <th>İLÇESİ</th> <th>MAHALLESİ</th> <th>SOKAKI</th> <th>PAFTA NO</th> <th>ADA NO</th> <th>PARSEL NO</th> <th>IMAR DURUMU NO</th> <th>TARİH</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KOCAELİ</td> <td>ÇAYIROVA</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2086</td> <td>5</td> <td>310.05.02.410</td> <td>13.11.2013</td> </tr> </tbody> </table>							İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAKI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	IMAR DURUMU NO	TARİH	KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2086	5	310.05.02.410	13.11.2013		
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAKI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	IMAR DURUMU NO	TARİH																		
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2086	5	310.05.02.410	13.11.2013																		
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ <table border="1"> <thead> <tr> <th>MİMARİ SINIFI</th> <th>STATİK SINIFI</th> <th>MAÜYET GRUBU</th> <th>KAT ADEDİ</th> <th>ALAN m²</th> <th>İNSAAT SÖRESİ</th> <th>TAŞİYICI SİSTEM</th> <th>EN BÜYÜK AÇIKLIK</th> <th>EN BÜYÜK YÜKSEKLİK</th> <th>HAREKETLİ YÜK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> IFI	STATİK SINIFI	MAÜYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m ²	İNSAAT SÖRESİ	TAŞİYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK																	
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MAÜYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m ²	İNSAAT SÖRESİ	TAŞİYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK																	
DOSYA			RUHSAT			ÖLÇEK																				
TARİH			TARİH			NO																				
						1/500-1/100																				
ONAYLAR <p><i>Emlak İmar Belediye Gayrimenkul Sevklesi</i> <i>10.11.2015</i></p> <p><i>Gayrimenkul Sevklesi</i> <i>İmza: [Signature]</i></p> <p><i>Değerlendirme İmza: [Signature]</i></p> <p><i>İmza: [Signature]</i></p>																										

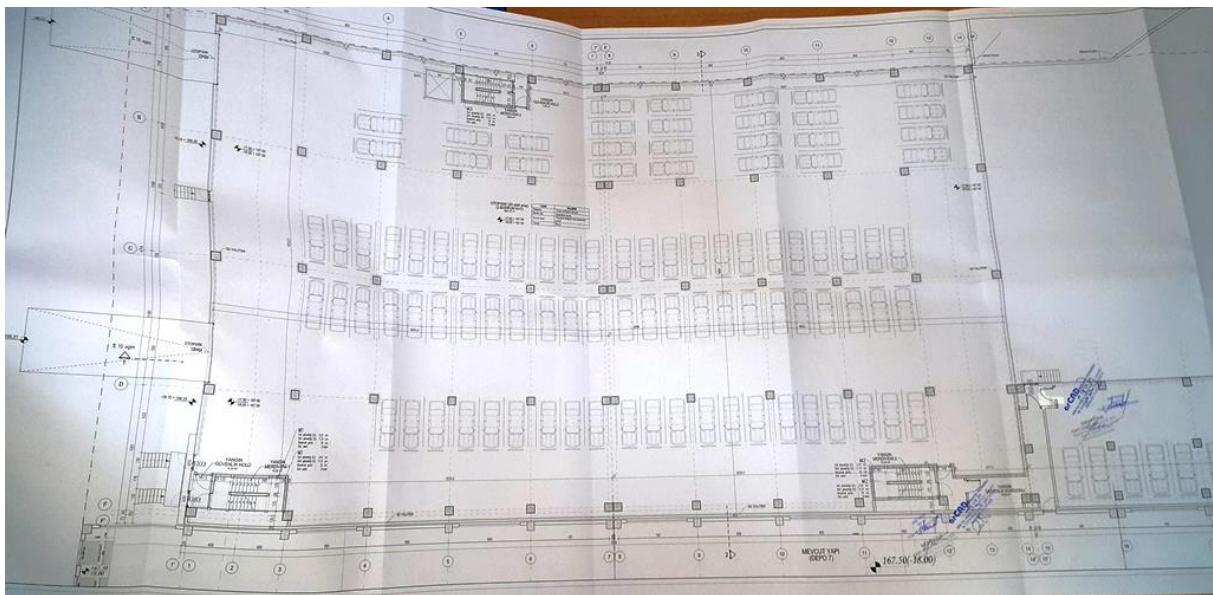
VAZİYET PLANI (SON DEPO)



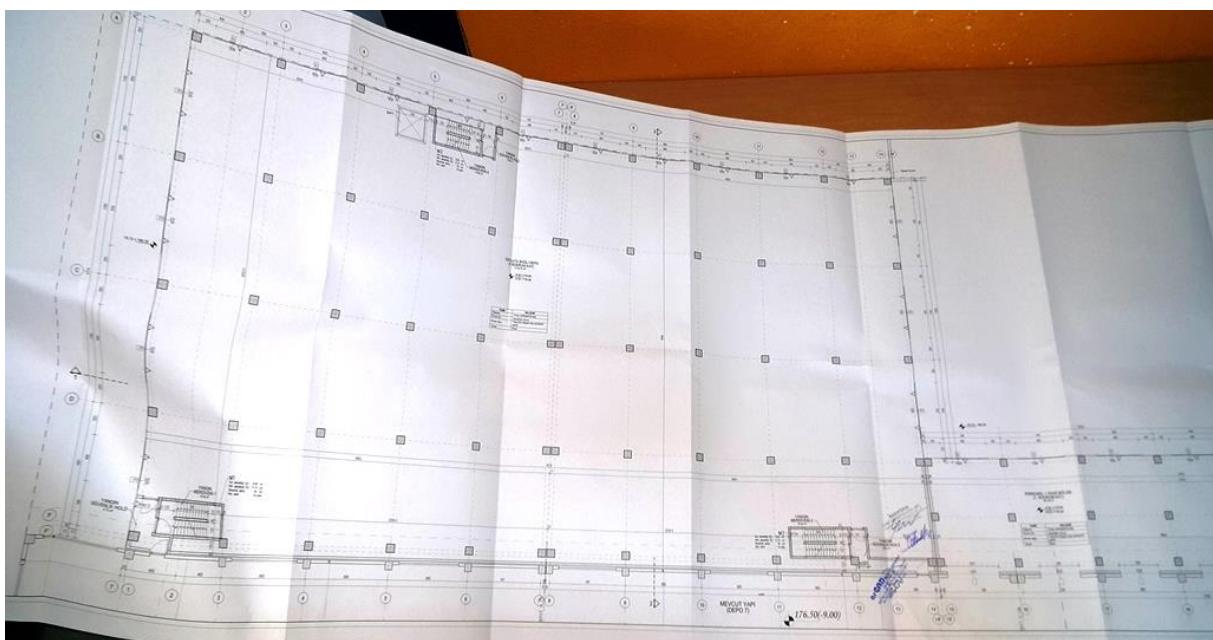
3. BODRUM KAT PLANI (SON DEPO)



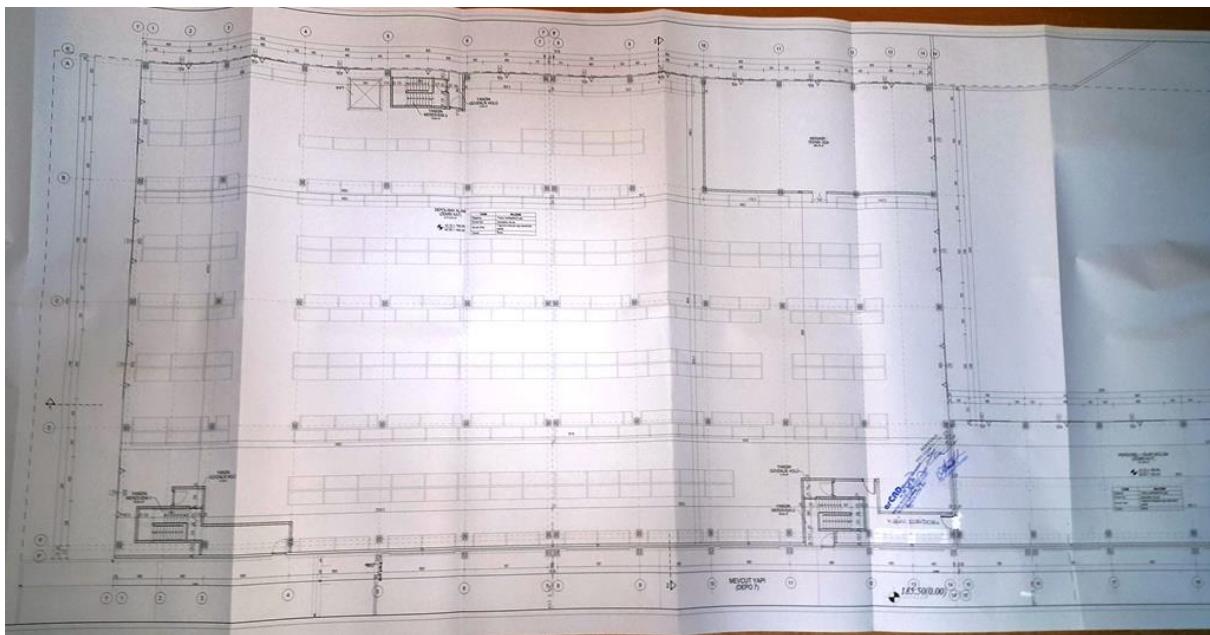
2. BODRUM KAT PLANI (SON DEPO)



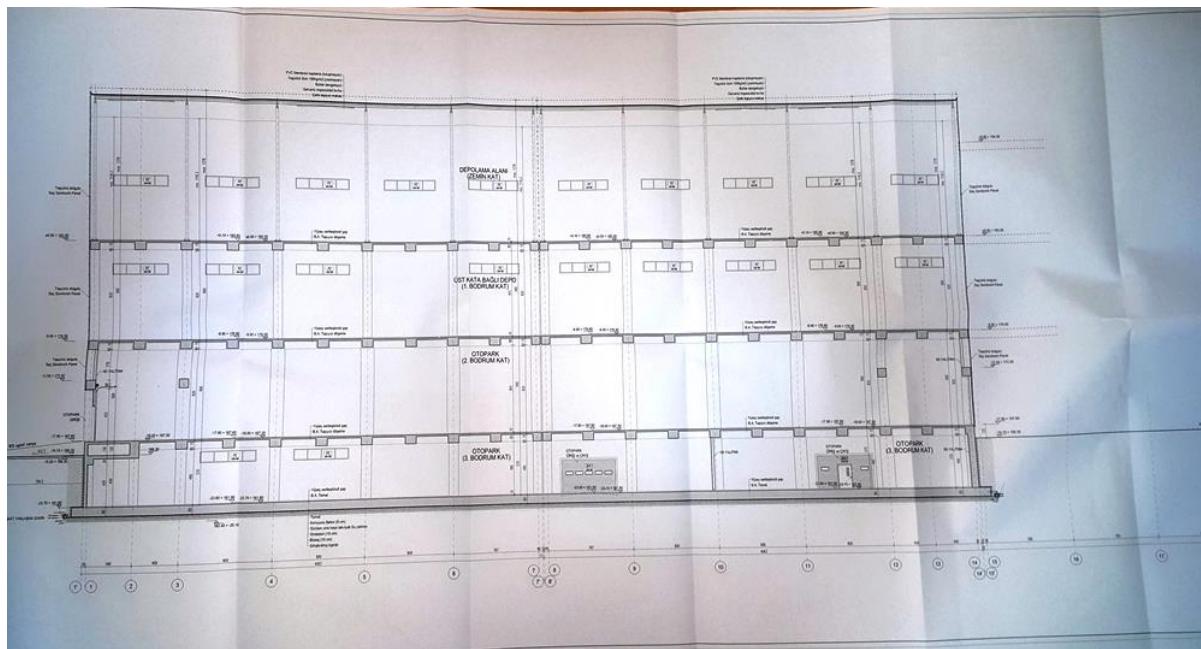
1. BODRUM KAT PLANI (SON DEPO)



ZEMİN KAT PLANI (SON DEPO)



KESİTLER (SON DEPO)





DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 03.04.2015

No : 404356

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa CEYLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**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.


İlkyay ARIKAN

GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYİŞİK
BİRLİK BAŞKANI

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

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855**Konu : Listeye alınma talebiniz hk.**

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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

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

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlendirmeyi 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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
Muhamase 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 İrtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİKİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr