

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, AKSE MAHALLESİ, 2079 ADA, 4 PARSEL  
NUMarasında KAYITLI "2 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700029  
RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

## İNDEKİLER

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>3</b>
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI .....	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI .....	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI .....	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI .....	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .....	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKILEYEN FAKTÖRLER .....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI .....	4
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....</b>	<b>4</b>
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
<b>3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ .....</b>	<b>6</b>
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI .....	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
<b>4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ .....</b>	<b>9</b>
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	9
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	13
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	13
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	13
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLINE YAPILAN TESPİTLER .....	13
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	14
<b>5. GENEL VE ÖZEL VERİLER .....</b>	<b>16</b>
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	21
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDEN KULLANILAN YÖNTEMLER.....</b>	<b>24</b>
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI .....	24
6.2 GELİR YAKLAŞIMI .....	25
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI .....	25
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	25
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	26
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ .....</b>	<b>29</b>
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	29
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....	29
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	29
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	32
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ .....	33
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMENLERİN NİCİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	34
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLIP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLmadığı HAKKINDA GÖRÜŞ .....	34
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 OLmadığı HAKKINDA GÖRÜŞ.....	34
<b>8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....</b>	<b>35</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	35
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	35
<b>9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER) .....</b>	<b>36</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700029'dur.

#### 1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 Ada 4 Parsel numarasında kayıtlı "2 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 FAKTORLER

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

## BÖLÜM 2

### 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

##### BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve 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. Başbakanlık 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. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş 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 hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri 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 ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

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

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmelliğte 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 varsayımlına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

### 2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile 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 özgürdür.

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

### BÖLÜM 3

#### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

##### 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

##### 2079 ADA - 4 PARSEL

İL	:	KOCAELİ
İLÇESİ	:	ÇAYIROVA
MAHALLESİ	:	AKSE
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	G22B19A1B-1C-2A
ADA NO	:	2079
PARSEL NO	:	4
YÜZOLÇÜMÜ	:	20.118,20 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	:	2 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
CİLT NO	:	424
SAHİFE NO	:	42216
TARİH	:	14.02.2013
YEVMİYE NO	:	1126
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (151665/100591) GÜLTAŞ İNŞAAT EMLAK PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (85426/100591)

**3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ****2079 ADA 4 PARSEL**

ÇAYIROVA Tapu Müdürlüğüne yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11.20'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almaktır; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

**Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş. Hissesi üzerinde;**

**Rehinler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Şerhler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Beyanlar Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Gültaş İnşaat Emlak Pazarlama ve Ticaret A.Ş. Hissesi üzerinde;**

**Rehinler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Şerhler Bölümü:** İcrai Haciz: İSTANBUL 7. İCRA DAİRESİ nin 24/06/2014 tarih 2014 / 15188 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14017700 TL bedel ile Alacaklı : Kemal Gülman lehine haciz işlenmiştir. (01.07.2014 tarih, 4542 yevmiye no)

- Haciz Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır. İSTANBUL 7. İCRA DAİRESİ nin 06/07/2015 tarih 2014/15188 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile (Borç Miktarı: 14017700 , Alacaklı: - , Borçlu: - ), Dosya No: - (09/07/2015 tarih, 5995 yevmiye no)

- İcrai Haciz : İSTANBUL 7. İCRA DAİRESİ nin 24/06/2014 tarih 2014/15566 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3059000 TL bedel ile Alacaklı : KEMAL GÜLMAN lehine haciz işlenmiştir. (01/07/2014 tarih, 4543 yevmiye no) (09/07/2015 tarih, 5993 yevmiye no)

- Haciz Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır. İSTANBUL 7. İCRA DAİRESİ nin 06/07/2015 tarih 2014/15566 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile (Borç Miktarı: 3059000 , Alacaklı: - , Borçlu: - ), Dosya No: -

**Beyanlar Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11.20'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almaktır; taşınmazın Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktır; taşınmazın Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş. hissesinin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER**

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 2079 ada, 4 parsel, 12.01.2017 tarih, 23 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m şartlarını haiz yapışmaya uygundur.

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

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

Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 15.04.2013 tarihli onaylı mimari proje incelenmiş; 19.04.2013 tarih, 241 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 17.07.2013 tarih, 440 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 18.09.2013 tarih, 562 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 14.05.2014 tarih, 253 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 03.12.2014 tarih, 268 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 1 bodrum + zemin kat olmak üzere, toplam 2 kat ve 26.025 m<sup>2</sup> inşaat alanlı yapı için verilmiştir.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır. (Mahallinde yapılan incelemede, yapının bodrum katında iç hacimde tavan yüksekliğinden faydalananlarak çelik iskelet üzeri sert zeminden imal edilmiş 1.818 m<sup>2</sup> alanlı depolama alanları oluşturulmuştur. Söz konusu kısımların kapalı alan içerisinde inşa edilmiş olması ve sökülebilir takılabilir malzemeden imal edilmiş olması sebebiyle brüt alanda dikkate alınmamıştır.)

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

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

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

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

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

#### **3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11.20'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almaktır; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 2079 ada, 4 parsel, 12.01.2017 tarih, 23 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m şartlarını haiz yapılışmaya uygundur. Plan tasdik tarihi 2017 olmakla birlikte, parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

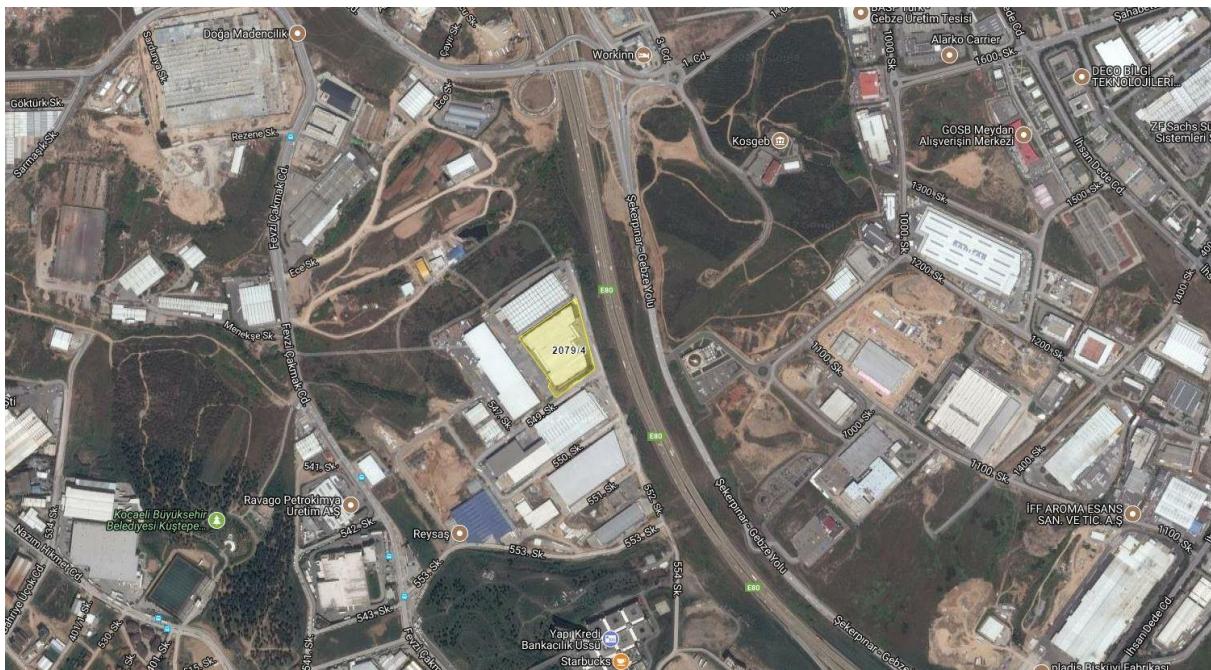
## BÖLÜM 4

### 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:65 adresinde yer almaktır ve N: 40.842924, E: 29.411896 coğrafi koordinatlarda konumludur. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından imalathane ve depo olarak kullanılmaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım için; İstanbul-Kocaeli istikametinde Anadolu Otoyolu üzerinde ilerlenirken, Şekerpinar-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 yol sonunda sol istikamette bulunan 552 Sokak'a dönülür. Konu taşınmaz bu sokak üzerinde sol kolda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genel olarak depo ve fabrika/imalathane olarak kullanılan büyük ölçekli yapılar ile henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur.



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



#### 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 552. Sokak, No:65 adresinde yer alan 2079 ada 4 parselde kayıtlı 20.118,20 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "2 Katlı Betonarme Depo ve Arsası" vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapıdır. Parel üzerinde 2014 yılında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş bodrum ve zemin katlı depo nitelikli yapı bulunmaktadır. Zemin kat girişi 552. Sokak üzerinden, bodrum kat girişi parselin arka cephesinde yer alan 548. Sokak üzerinden iki farklı bağımsız girişten sağlanmaktadır.

##### 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI







**ARKA CEPHE**



#### 4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzi : BETONARME ÇELİK  
Yapı Sınıfı : IV-B  
Yapının Yaşı : 3  
Yapı Nizamı : AYRIK  
Otopark : VAR (AÇIK)  
Güvenlik : VAR  
Sosyal Tesis : YOK  
Su Deposu : YOK  
Hidrofor : YOK  
Asansör : YOK  
Elektrik : VAR  
Su : VAR  
Kanalizasyon : VAR  
Dış Cephe : SANDVİÇ PANEL  
Çatı : ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL  
Isıtma-Soğutma: YOK  
Yangın Tesisatı : VAR  
Diğer : Bodrum ve zemin katta alüminyum malzemeden imal edilmiş otomatik garaj kapıları bulunmaktadır. Parsel içerisinde diğer bölümler saha betonu ile kaplıdır.

#### 4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi : ORTA  
Malzeme Kalitesi : ORTA  
Fiziksel Eskime : 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.

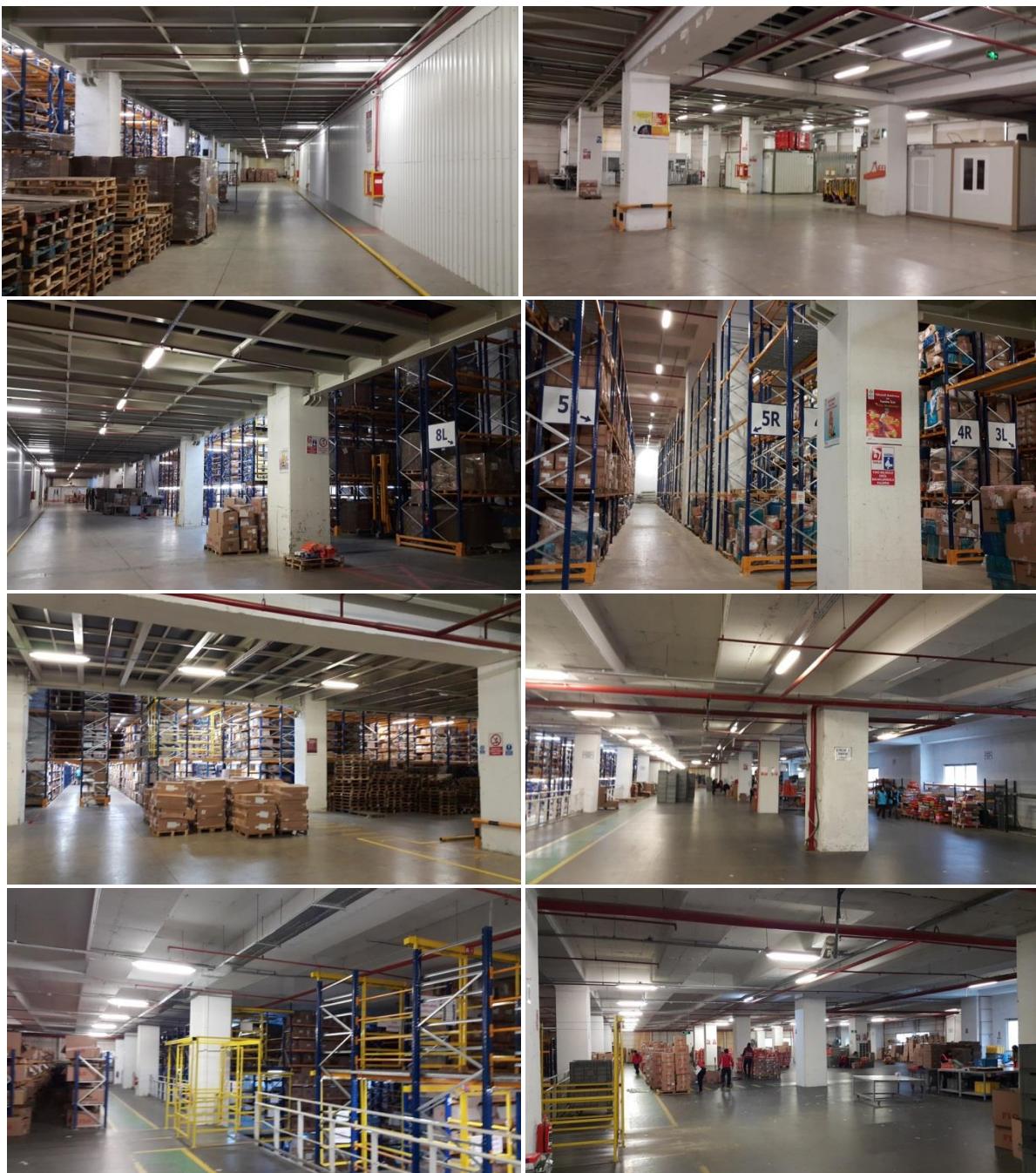
#### 4.6 GAYRİMENKUL MAHALLINE YAPILAN TESPİTLER

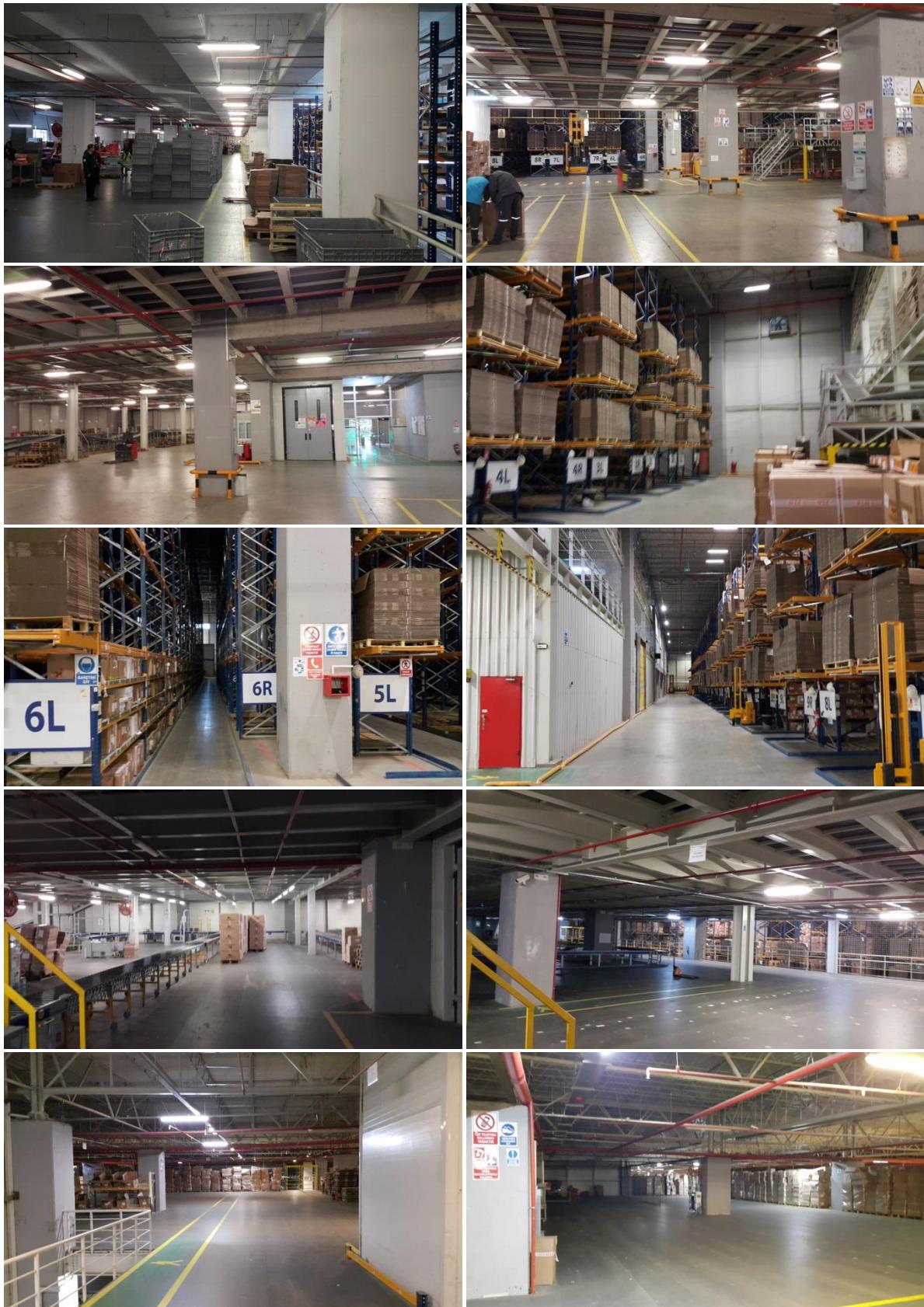
Parsel üzerinde bodrum kat + zemin katlı, depo nitelikli, 1 adet yapı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki yaklaşık 7.000 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Mimari projesine göre depo, bodrum ve zemin kattan oluşmakta olup toplam 2 katlıdır. Brüt 13.012 m<sup>2</sup> alanlı bodrum katta sığınak, otopark ve depo bölümleri; brüt 13.012 m<sup>2</sup> alanlı zemin katta depolama ve mekanik/teknik oda bölümü bulunmaktadır. Bina projesine göre ve yerinde toplam 26.024 m<sup>2</sup> brüt inşaat alanı olup bodrum kat yüksekliği 10 metre, zemin kat yüksekliği 11,50 metredir. Mahallinde her iki katı da farklı firmalara kiraya verilmiş durumda olup, depo amaçlı olarak kullanılmaktadır.

Kat	Mahali Özellikler	İnşaat Alanı
1. Bodrum Kat	Sığınak, Otopark ve Depo	13.012,00 m <sup>2</sup>
Zemin Kat	Depolama ve Mekanik/Teknik Oda	13.012,00 m <sup>2</sup>
		<b>26.024,00 m<sup>2</sup></b>

#### 4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu, bodrum kat ve zemin kattanoluştugu görülmüştür. Binanın zeminleri sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar sıvalı, dış cephesi betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel kaplıdır. Binada her katta 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 uzmanın 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, değerlendirme yapılmak üzere 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 km<sup>2</sup> lik bir yüzölümü 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 Boylamıdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

## 5.1.2 NÜFUS

### TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

#### ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre İl/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 <sup>(2)</sup>																							
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 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(3)</sup>				
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 <sup>(4)</sup>	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 <sup>(4)</sup>				
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014				
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015				
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016				

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

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

(2) İl, İlçe, belediye ve köylere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar yarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UVAT)'da yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık ve tuzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

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

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

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

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

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

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

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

## 5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını 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 karşılaşmadığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratılmaktadır. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarıla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelmektedir.

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 yükseliş geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

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

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilememeyi 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 dalgalandırılmıştır. 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 yatırıım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

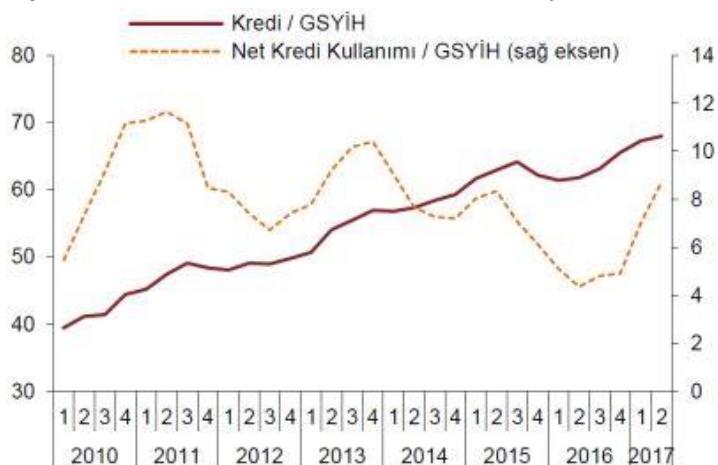
2013 yılı itibarıyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından 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 müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir 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 yaşanmıştır. 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, geopolitik 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 göstergə olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

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



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

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin 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 büyümeyesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümeye oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirılmıştır.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyümeye potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (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, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017

üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu aranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

#### 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 yansımıştir.

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



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktaralı değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gereksiz 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
<b>Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)</b>	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
<b>Kullandırılan kredi sayısı (adet)</b>	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 satışları ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6'dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5'dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3'dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılısonu 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 almaktadır. 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 için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km<sup>2</sup>dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlın kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşısındaki 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 itibarıyla nüfusu 1.601.720'dir. İl nüfus artışı 27'dir. Km<sup>2</sup>'ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.





- Kocaeli İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

## ULAŞIM

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

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

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

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

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



- İzmit Körfezi'nin Görünümü

#### EKONOMİK YAPI:

Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, CBS, 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 büyük 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 düzlük ve çayırlık bir alana önceden beri Çayırova denildiği bilinmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in 3 Mayıs 1484 tarihinde düzenlediği bir sefer için 300 bin kişilik ordusuyla mola verdiği çayırlık alan diye vasıflandırıldığı gibi Fatih'in otağının kurulduğu yer olarak da ifade edilmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in ölüm yeri olan bu bölge Çayırova'ya adını vermekle birlikte yeni statü ile Gebze ilçesi sınırları içerisinde kalmış, bölgenin güneyinde yer alan ve Çayırova – Yenimahalle olarak bilinen mahalleler Çayırova ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir. İlçenin 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 DEĞERLEMESİNE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlendirmeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirme medde kullanılan temel yaklaşımlardır. 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 tavsiye edilir.

#### 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırımlı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem

gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılmak amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

### **6.2 GELİR YAKLAŞIMI**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yarataceği geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirmeye 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 türetilenbilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirmeye 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, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapılmaya edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapılmaya edinilmeli 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 SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlendirmeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirmesini 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

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 25 | 53

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 [www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

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 ulaşırılmış sürecinin değerlendirmeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Taşınmazın rayic̄ 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 عمر bekłentisine 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.

## **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 m<sup>2</sup> arsa için 3.000.000-USD (yaklaşık 11.430.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (1.500.-TL/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 5.920 m<sup>2</sup> arsa için 2.664.000-USD (yaklaşık 10.150.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (1.715.-TL/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 1.950 m<sup>2</sup> arsa için 1.100.000-USD (yaklaşık 4.190.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.149.-TL/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 1.135 m<sup>2</sup> arsa için 2.300.000-TL talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.026.-TL/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 1.500 m<sup>2</sup> arsa için 900.000-USD (yaklaşık 3.429.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.286.-TL/m<sup>2</sup>)

#### **\* 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 m<sup>2</sup> arsa için 650 USD/m<sup>2</sup> (toplam 4.663.750 USD, yaklaşık 17.770.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından avantajlı durumdadır. (2.477.-TL/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 1.528 m<sup>2</sup> arsa için 1.000.000-USD (yaklaşık 3.810.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.493.-TL/m<sup>2</sup>)

### # Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 3300 m<sup>2</sup> arsa üzerine yaklaşık 5 yıl önce inşa edilmiş, tek katlı ve 2600 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 7.500.000-TL bedel ile satışadır. Emsal konumu ve yapı özelikleri bakımından benzer durumdadır. (2.884-TL/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde, sanayi sitesi içerisinde konumlu, 1850 m<sup>2</sup> arsa üzerine yaklaşık 4 yıl önce inşa edilmiş, tek katlı ve 1700 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 6.000.000-TL bedel ile satışadır. Emsal konumu bakımından avantajlı durumdadır. (3.529 -TL/m<sup>2</sup>)

#### \* **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 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı ve 900 m<sup>2</sup> açık kullanım alanına sahip imalathane ve depo 4.200.000-TL bedel ile satışadır. Emsal konumu bakımından avantajlı durumdadır. (2.989 -TL/m<sup>2</sup>)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, organize sanayi bölgesi içerisinde bulunan, yeni inşa edilmiş, 16000 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip fabrika/depo 14.000.000 USD (yaklaşık 53.340.000-TL) bedel ile satışadır. Emsal konumu ve inşaat özelikleri bakımından avantajlı durumdadır. (3.334 -TL/m<sup>2</sup>)

### # 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 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına ve 1000 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/Ay)

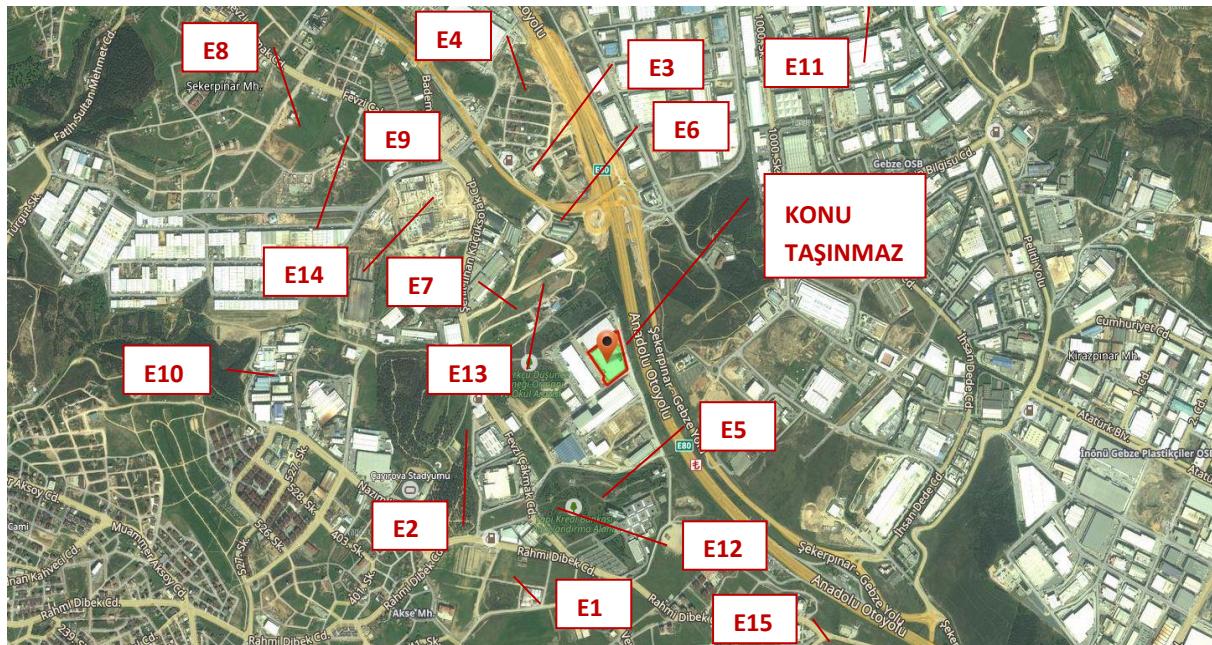
#### \* **Emsal-14: Kirvem Gayrimenkul: 0 537 740 31 34**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, tavan yüksekliği 8 m olan tek kat 875 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahip imalathane 13.500 TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşımı bakımından benzerdir. (15,43 -TL/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına, 500 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/Ay)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışa 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

- Taşınmazın hisseli olması.
- 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 bekłentisine 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	20.118,20	7.618	5.920	1.950	1.500
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.500	1.715	2.149	2.286
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
<b>REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		5%	5%	5%	-5%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		5%	5%	5%	-5%
DİĞER BİLGİLER					
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	-5%	-5%	-8%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		10%	5%	5%	-18%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	1.900	1.650	1.800	2.256	1.875

**Salt Arsa Değeri** (1 / 1) X 1.900 TL/M<sup>2</sup> X 20.118,20 m<sup>2</sup> = **38.225.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerleme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 1.900.- TL/m<sup>2</sup>, taşınmazın toplam arsa değeri ise 38.225.000-TL takdir edilmiştir.

#### Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirilmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m<sup>2</sup> birim mal yet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.021,-TL'dir. Yapı 2014 yılında inşa edilmiş olup, yaklaşık %4 amortisman indirgemesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		DEPO
Toplam İnşaat Alanı		26.024,00 m <sup>2</sup>
İnşaat Birim m <sup>2</sup> Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Maliyeti		26.570.504,00 ₺
Amortisman	4%	1.062.820,16 ₺
Saha Düzenlemesi		700.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		26.207.683,84 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		26.208.000,00 ₺

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

<b>Arsa TOPLAM DEĞERİ =</b>	1.900 TL/M <sup>2</sup>	X	20.118,20 M <sup>2</sup>	=	<b>38.225.000 .-TL</b>
<b>İnşai Yarıtlıların TOPLAM DEĞERİ</b>	1.007,07 TL/M <sup>2</sup>	X	26.024,00 M <sup>2</sup>	=	<b>26.208.000 .-TL</b>
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>64.433.000 .-TL</b>

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 38.225.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 26.208.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 64.433.000.-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, halihazırda 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 m<sup>2</sup> 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	26.024,00	2.600	1.700	1.405	16.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		2.885	3.529	2.989	3.334
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
<b>REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%	
DİĞER BİLGİLER			0%	0%	
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-5%	-5%	-6%	-7%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-15%	-30%	-31%	-22%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>2.400</b>	<b>2.452</b>	<b>2.471</b>	<b>2.063</b>	<b>2.600</b>

**Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri** (1 / 1) X 2.400 TL/M<sup>2</sup> X 26.024,00 m<sup>2</sup> = **62.458.000 ₺**

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlendirmeye konu taşınmazın satışa esas rayic̄ değerinin 2.400.-TL/m<sup>2</sup> olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlendirmeye konu olan 2079 ada 4 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **62.458.000.-TL**'dır.

#### **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 %3'lük bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanlışlık payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"nden elde edilen değerin nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat olmuştur.

## 7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgедe yapılan emsal araştırması neticesinde değerlēmeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşan birim kira değeri baz alınarak değerlēmeye 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	26.024,00	47.625	35.000	13.500	18.000
ALAN		4.200	2.400	875	1.200
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		11	15	15	15
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜCÜK	ORTA KÜCÜK	ORTA KÜCÜK	ORTA KÜCÜK
İMAR KOŞULLARI		5%	5%	5%	5%
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	5%	5%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KAT YÜKSEKLİĞİ		0%	0%	0%	0%
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-7%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-5%	8%	6%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>14,58</b>	<b>11,91</b>	<b>13,85</b>	<b>16,66</b>	<b>15,90</b>

$$\text{Taşınmazın Aylık Kira Değeri} \quad (1 / 1) \times 14,58 \text{ TL/M}^2 \times 26.024,00 \text{ m}^2 = \textbf{379.000 ₺}$$

$$\text{Taşınmazın Yıllık Kira Değeri} \quad \textbf{379.000 ₺} \times 12 = \textbf{4.548.000 ₺}$$

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlēmeye konu olan 2079 ada 4 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **379.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **4.548.000,00-TL**'dır.

**7.6 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapor konusu taşınmazın Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine tekabül eden kısmın, 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 64.433.000.-TL (AltmışDörtMilyon-DörtYüzOtuzÜçBinTürkLirası), Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş. hissesinin Pazar değeri için 9.713.856.-TL (DokuzMilyonYediYüzOnÜçBinSekizYüzEllıAltıTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

2079 ADA 4 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	64.433.000-TL	16.879.208.-\$
Reysaş GYO Hisse Değeri (KDV Hariç)	9.713.856-TL	2.544.693.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 76.030.940.-TL'dir.  
Taşınmazın Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş. hissesinin KDV dahil Pazar değeri 11.462.350.-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

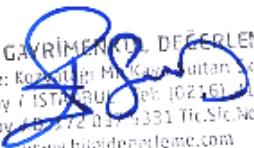
**SPK Lisans No: 404356**



**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 / 34772 01 1331 Tic.Sic.No:783439  
[www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

## BÖLÜM 9

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

### TAPU BELGESİ

İl: KOCaeli	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçesi: ÇAYIROVA						
Mahallesi: AKSE						
Köyü:						
Sokağı:						
Mevkii:						
Satış Bedeli	Parça No.	Ada No.	Parcel No.	Yüzölçümü		
0,00	G22b19a1b-1c-2a	2079	4	ha m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>		
20.118,20 m <sup>2</sup>						
Niteliği: 2 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI						
Sınıfı: Planındadır						
Edinme Sebebi: Zemin Sistem No : 80031569						
GAYRİMENKULÜN	Belediye ve Mucavir Alanlarda Cins Değişikliği işleminden.					
Sahibi:	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 15165/ 100591 GÜLTAS INSAAT EMLAK PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 85426/ 100591					
Geldis:	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No.	Sıra No.	Tarih:	Gitti:
Cilt No.	2977	424	42216		04/04/2016	Cilt No.
Sanite No.:	 Sakarya İl Land Mustafa YESIL TUŞT Tarih: 04.04.2016					Sahife No.
Sıra No.:						Sıra No.
Tarih:						Tarih
<small>NOT: * Mülkiyetin geçerliliği, kontraktin türü ve kontraktın münasibetinin  ** Tücigat Kanunu'na göre, bu belge, kontraktın türüne ve münasibetine göre  bağlıdır.</small>						

**TAKBİS BELGESİ**
**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıtlı Alan:SELİM ÖZKUTLU		Tarih:11/10/2017 11:20:09 AM	
MakbuzNo:178617132031	DekontNo:20171110-2317-F00562	BaşvuruNo:13203	
<b>Taşınmaz Tipi:</b>	AnaTasinmaz	<b>Ada/Parsel:</b>	2079/4
<b>Taşınmaz ID:</b>	80031569	<b>Yüzölçüm(m<sup>2</sup>):</b>	20118.20
<b>İl/İlçe</b>	KOCAELİ/CAYIROVA	<b>Ana Taşınmaz Nitelik:</b>	2 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
<b>Kurum Adı:</b>	Çayirova TM		
<b>Mahalle/Köy Adı:</b>	AKSE M		
<b>Mevki:</b>			
<b>Cilt/Sayfa No:</b>	424/42216		
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif		

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 232094101	(SN:6590586) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI ANONIM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	15165 / 100591	3033.00	Çayirova TM Satış 14/02/2013 - 1126	-

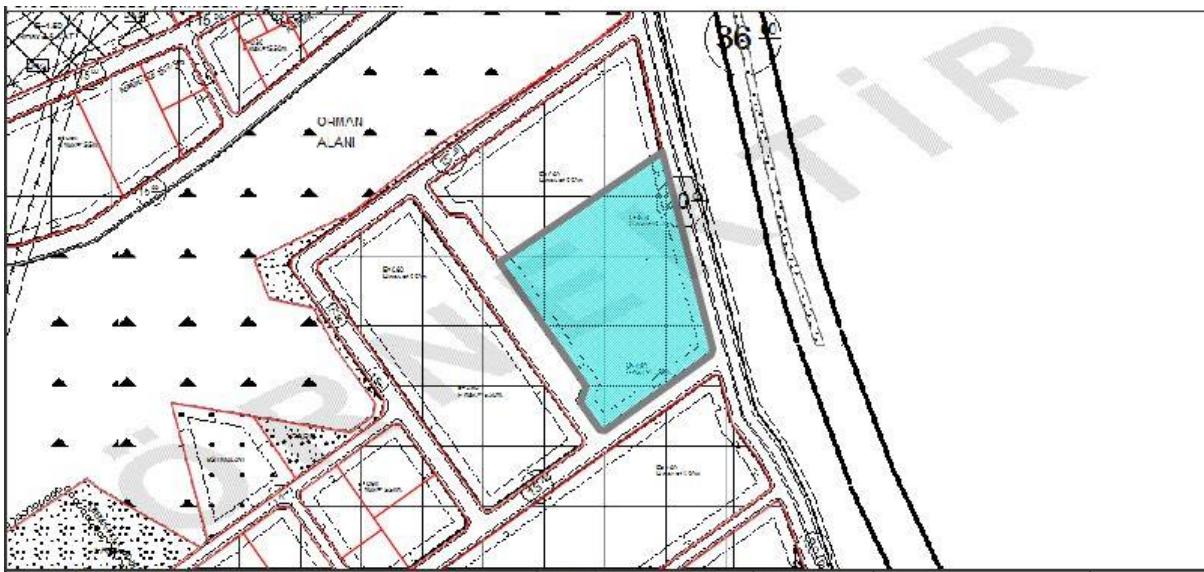
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 232094102	(SN:6590581) GÜLTAŞ İNSAN EMLAK FAZARLAMA VE TİCARET ANONIM ŞİRKETİ VKN:4220066149	-	85426 / 100591	17085.20	Çayirova TM Satış 14/02/2013 - 1126	-

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------	-----------------------------------

Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 7 . İCRA DAİRESİ nin 24/06/2014 tarih 2014 / 15188 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14017700 TL bedel ile Alacaklı : Kemal Gülmən lehine haciz işlenmiştir.	-	Çayirova TM 01/07/2014 - 4542	-
------	--	---	-------------------------------	---

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Haciz Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır. İSTANBUL 7. İCRA DAİRESİ nin 06/07/2015 tarih 2014/15188 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile (Borç Miktarı: 14017700 , Alacaklı: - , Borçlu: - ), Dosya No: -	-	Çayirova TM 09/07/2015 - 5995	-
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 7. İCRA DAİRESİ nin 24/06/2014 tarih 2014/15566 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3059000 TL bedel ile Alacaklı : KEMAL GÜLMAN lehine haciz işlenmiştir.	-	Çayirova TM 01/07/2014 - 4543	-

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Haciz Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır. İSTANBUL 7. İCRA DAİRESİ nin 06/07/2015 tarih 2014/15566 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile (Borç Miktarı: 3059000 , Alacaklı: - , Borçlu: - ), Dosya No: -	-	Çayirova TM 09/07/2015 - 5993	-

**İMAR DURUMU**


P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	15.50	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	- (0,60)
Mer'i İmar Plani	-	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ÇAYIROVA	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	AKSE	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	-	2079	4	20118,42 m <sup>2</sup>	1/1000 UIP : SANAYİ Alanı.

## RESMİ İMAR DURUMU YAZISI



T.C.  
ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehirelilik 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 parsel 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) yapılaşma 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" kısmın "Sanayi Tesis Alanı" lejantında, 841 ada 12 nolu parselin E=0.60 Hmax=3 Kat yoldan çekme mesafesi=10.00 m komşu cephelerden çekme mesafesi=5.00 m yapılaşma koşullarında ve "Küçük Sanayi Alanı" lejantında yer aldığı tespit edilmiştir.

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

Bilgilerinize rica olunur.

Refik TARTAR  
Başkan a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge E-İMZA ile imzalanmıştır. E-İMZA kontrolü için: <http://e-hizmet.cayirova.bel.tr/Belge-Yonetimi.aspx> Evrak Kodu: 636480853166566  
Özgürük Mah. Mehmet Akif Ersoy Cad. No:108 ÇAYIROVA/KOCAELİ İリbbat. Mehmet YAYLAJ (Harita Müh.)  
Telefon: 0(262)743 79 09 Faks: 0(262)743 17 78 e-posta: [info@cayirova.bel.tr](mailto:info@cayirova.bel.tr) Web: <http://www.cayirova.bel.tr>

1/1

**YAPI RUHSATI**

<b>YAPI RUHSATI</b>												110335627					
1.Ruhsat Veren Kurum: CAYIROVA BELEDYESI 2.Ruhsat verilen yapıya adres: İL: KOCAEU İlçe: CAYIROVA Bucak: Koy: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon Belediye: CAYIROVA BELEDYESI <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Göçlendirme Mahalle: AKSE Mahalle tâlimat kodu: <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişimi Meydan/bahçe/cadde/sokak/köme adr: 552. <input type="checkbox"/> 4. Eta binası <input type="checkbox"/> 13. Fosforik Cadde/Sokak tâlimat kodu: <input type="checkbox"/> 5. Katlı bina <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat Site adr: <input type="checkbox"/> 6. İnevi <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisat 3.Pef No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No: 7.Bağımsız bölüm no: <input type="checkbox"/> 7. Dışçı <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği 022818A1B-1C-2A 2079 4 1 <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstatif duvar <input type="checkbox"/> 9.Oluğu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvar <input type="checkbox"/> 19.												8.Ruhsat verilen amaci: <input type="checkbox"/> 14.05.2014 15.İmar planı onay tarihi: 14.İmar durumu tarihi: 15.İmar durumu no: 16.Zamir adı/oz onay tarihi: 06.01.2004 21.02.2013 310.06.02.67 11.04.2013 17.Parselasyon plan onay tarihi: 18.Parselin kullanım amacı: 19.Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): SANAYİ ALANI 20118,2 20.Tepu tescil belgesi veren kurum: 21.Tepu tescil belgesi tarihi: 22.Tepu tescil belgesi no: CAYIROVA TAPU BİROL MÜDÜRLÜĞÜ 14.02.2013 1126 23.ÇED raporu onay tarihi: 24.Pantalanın inşaatına başlama tarihi: 25.Pantalanın inşaat bitirme tarihi: 15.05.2014 15.05.20.15 14.05.2019					
<b>Yapi Sahibinin</b>												<b>Yapi Müteahhidinin</b>		<b>Santiye Şefinin</b>			
27.Ad soyadı, ünvanı, TC kimlik no: <input checked="" type="checkbox"/> Özel KEMAL GÜLMAN, OLTAS INSAAT EMLAK PAZARLAMA VE TİCARİET A.Ş. VE REYESAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. 3213805422												32.Ad soyadı, ünvanı, TC kimlik no: EMRE TUTAN, ELMAS HİZMET TEDARİK VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ, 11615667094		42.Ad soyadı, ünvanı: HASAN GENÇTÜRK, İNŞAAT MÜHENDİSİ			
28.Bağı otugu vergi dairesi adı: 697131												33.Oda sicti no: 697131		43.TC kimlik no: 42320966108			
29.Vergi kimlik no:												34.Bağı otugu vergi dairesi adı: KOZYATAĞI		35.Vergi kimlik no: 3330565793			
30.Adres: 31.Imza:												37.Sözleşme tarihi: 22.04.2014		38.Sözleşme no: 1			
RESİTPASA MAH. ESKİ BİYÜKÇEKİR CAD. PARK PLAZA SİTESİ NO: 14 İC KAPı NO: 20 BARIYER / İSTANBUL												39.Yapı müteahhidin yetki belge no: 0034012654411247		40.Sigorta sicti no: 4101201901294			
41.Bölge esas adres: ATASEHIR ATATÜRK MAH. BEDEP CAD. MERCANATIS SİTESİ C- 1/2 BLOK NO: 8G İC KAPı NO: 18 ATASEHIR / İSTANBUL												42.Sözleşme tarihi: 25.04.2014		43.Sözleşme no: 1			
Toplam 1011-(1262) Depolar												44.Oda sicti no: 41 İmza:		45.Adres: ESİTEPE MAH. KÖCAK SK. NO: 2 İC KAPı NO: 1 KÖFEZ / KOCÀELÌ			
<b>Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler</b>												<b>Yapi ile İlgili Özellikler</b>		<b>Yapının teknik Özellikleri</b>			
50.Kullanma amacına göre yesilme bağımsız bölümleri ile irtibat olanları												51.Bağımsız bölüm sayı: 52.Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		53.Benzer yapı sayısı: 54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 55.Yapıda konut binim(daire) sayısı: 56.Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 57.Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )			
1011-(1262) Depolar												1 21744,36		13012,48 26025			
3000-(3) Ortak Alan												1		58.Toplam yapı sayısı: 59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 60.Toplam konut binim(daire) sayısı: 61.Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 62.Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )			
Toplam 1011-(1262) Depolar												1		13012,48 26025			
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>												63.Yapının yol hizmeti elb.kat sayısı: 1		64.Yapının yol katı katı sayısı: 1		65.Yapının toplam kat sayısı: 2	
78.Işma Sistemi												66.Yapının yol katı katı sayısı: 1		67.Yapının yol katı katı sayısı: 9,45		68.Yapının yol katı katı yüzölçümü(m <sup>2</sup> ) 12,00	
79.Işma Amacı/ Kullanılan Yılı Cinsi												69.Yapının toplam yüzölçümü(m <sup>2</sup> ) 21,5		70.Ieve kat yüzölçüm(m <sup>2</sup> )		71.Yapının sınıfı: 72.Yapının grubu: 73.m2 malzemi: 74.Yapının malzemi: 75.Yapının arsa değeri (TL) 76.Arsa dahil yapının malzemi (TL) 77.Form eszerinden kismın malzemi (TL)	
80.Sıcak Su Temin Sistemi												76.Otak Kullanım Alanları		77.Otak Kullanım Alanları		78.Yapının Tıpkı Sistem	
81.Sıcak Su Yakıt Cinsi												79.İstihza		80.İstihza		81.İstihza	
82.Igne Suyu: 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Tepme suyu												82.İstihza		83.İstihza		84.İstihza	
<b>Yapi Projeleri</b>												85.İstihza		86.İstihza		87.İstihza	
89.Önem tarihi: 90.Adı soyadı: 91.TC kimlik no: 92.Oda sicti no: 93.Adres: 94.Imza:																	
<b>MÜELLİFİNIN PROJESİ</b>		Minare: ZEYCAN ÖNDER 81429136056 17083 NISBETİYE MAH. BİRLİK SK. SET SARAY APARTMANI BLOK 26.03.2013 NO: 16 İC KAPı NO: 2 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL															
		GÜVEN ÖZER 30472189104 47287 ESİTEPE MAH. TEVİFİ ERDOĞANMEZ PAŞA SK. BİRLİK 25.03.2013 APT. BLOK NO: 20 İC KAPı NO: 7 SİSLİ / İSTANBUL															
		OSMAN ÇEKEN 16767326370 11105 KAVACIK MAH. AKBEY SK. NO: 18 İC KAPı NO: 5 BEYKOZ 25.03.2013 İSTANBUL															
		ESER SAMSUN 45559199448 68006 YÜKARI MAH. İSTASYON CAD. İSPAHAN BLOK NO: 8 İC KAPı 26.03.2013 NO: 1 KARTAL / İSTANBUL															
		EXREM LOCLAR 37243657074 3667 BAĞBARBAR MAH. BAĞDAT CAD. APARTMAN BİTESİ NO 25.03.2013 384 İC KAPı NO: 1 MALTEPE / İSTANBUL															





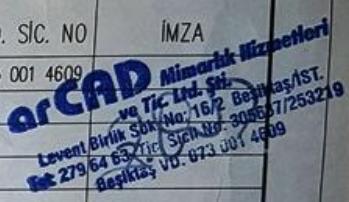


YAPI RUHSATI										2180642				
1.Ruhsat veren kurum		ÇAYIROVA BELEDİYESİ												
2.Ruhsat verilen yapanın adresi KOCAELİ		İlçe: ÇAYIROVA												
Bölgeli:		ÇAYIROVA BELEDİYESİ												
Mahalle: ANKÖ		Mahalle/İlçe/Köy: 28												
Müşteri/İşverenin adı ve soyadı: 552														
Geldeğimizdeki binanın kodu: 148		Değişim no: 61												
Site no: REYESAS DEPO		Merkez adı:												
3.Patka no: G2281MA19-1C- 2A		4.Adres no: 3678		5.Parsel no: 4		6.Blok no:		7.Bağışmış bölüm no: 19...						
8.Ruhsat verilen alanlar: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restaoran <input type="checkbox"/> 2.Yerleşme <input type="checkbox"/> 11.Güllerden <input type="checkbox"/> 3.Yerleşen <input type="checkbox"/> 12.Külfetten değiştiren <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Faaliyet <input type="checkbox"/> 5.Kat artırı <input type="checkbox"/> 14.Muhalefi İmzalat <input type="checkbox"/> 6.Bina <input type="checkbox"/> 15.Elektriği İmzalat <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 16.Ham deplikat <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İstatut devren <input type="checkbox"/> 9.Odağı <input type="checkbox"/> 18.Bağız davran														
9.Ruhsatın onay tarihi 19.04.2013										10.Ruhsat no: 241				
11.İmzalat tarihi 06.01.2004										12.İmzalat tarihi 21.02.2013				
13.İmzalat onay tarihi 04.İmzalat durumu tarihi 31.05.02.87										14.Zemin etkili onay tarihi 11.04.2013				
17.Paralel plan onay tarihi .../.../...										18.Paralel istemez SANAV ALANI 20118.2				
20.Tape testi bilgisi onay tarihi ÇAYIROVA TAPU SİS. MİDÜRLÜĞÜ 14.02.2013										21.Tape testi belgesi tarihi 128				
23.QED raporu onay tarihi 20.04.2013										24.Planbanan onayla binyane tarihi 20.04.2014				
25.Planbanan onayla binyane tarihi 20.04.2014										26.Ruhesat onaylı tarihi 19.04.2013				
Yapi Sahibinin										Şantiye Şefinin				
27.Adi soyadı, ünvanı, TC kimlik no. REYESAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE GÜLTAS İNŞAAT EMLAK PACARLAŞMA VE TİCARET A.Ş. 1188011210000001					32.Adi soyadı, ünvanı, TC kimlik no. ANKA YAPI TURİZM ORGANİZASYON SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ. 52326253878					34.İdari yönetim ve vergi dairesi adı ANADOLU KURUMLARI VERGİ DİARYESİ		35.Vergi kimlik no. 81701657325		
28.Bağışlıkta vergi dairesi adı SANCAC TEPE					33.Oda söz no: 422824					36.Sigorta söz no: 38019510295		37.Sıkıştırma tarihi 01.04.2013		
29.Vergi kimlik no: 73506448187					38.Sigorta söz no: 0854315544862221					39.Sıkıştırma tarihi 01.04.2013		40.Sıkıştırma tarihi 01.04.2013		
30.Adres ATAŞEHİR ATATÜRK MAH.SODEF CAD.B01/B1 MAH.ŞAHİN/İSTANBUL					41.Sıkıştırma tarihi 01.04.2013					42.Oda söz no: 21780		43.TC kimlik no. 50296790096		
31.İmza					44.Oda söz no: 21780					45.Sigorta söz no: 2194401837		46.Sıkıştırma tarihi 27.03.2013		
32.İmza					47.Sıkıştırma no: 1					48.Adres OSMANIYALMAZ MAH.İSTANBUL CAD.PALMİYE PARK APT A BLOK NO:642 GEZBE / KOCALİ		49.İmza		
Form Düzenlenen Kısma İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler				
50.Kullanma amacına göre yapılmış başlangıçta iş birlikleri:					51.Bağışmış bölüm sayısı					52.Yüzlesgemiş(m²) (m²)				
(12522) Depo (en fazla yapı, sahnesinde)					1					21744,36				
(99981) Ortak Alan (bina içi kapalı otopor, garaj)					1					340,3				
(99988) Ortak Alan (bina içi mijnek)					1					790,34				
Toplam (12522) Depo (en fazla yapı, sahnesinde)					1					28025				
Toplam										53.Binlerde yapı sayı: 1 54.Yapıda bağışmış bölüm sayı: 1 55.Yapıda kütü benim(daire) sayıs: 1 56.Yapının taban alamet(m²): 13012,48 57.Yapıda yapı alamet(m²): 28025				
58.Teplim yapı sayı: 1 59.Teplim bağışmış bölüm sayı: 1 60.Teplim kütü benim(daire) sayıs: 1 61.Teplim taban alamet(m²): 13012,48 62.Teplim yapı alamet(m²): 28025										63.Yapının yol kolu altı kat sayı: 1 64.Yapının yol kolu 3 kat kat sayı: 1 65.Yapının toplam küt sayı: 2 66.Deve kat sayı: 1				
67.Yapının yol kolu altı yükseklüğü(m): 9,45 68.Yapının yol kolu üstü yükseklüğü(m): 12,95 69.Yapının toplam yükseklüğü(m): 21,3 70.Dev'e kat yükseklüğü(m):										71.Yapının eni: 8 72.Yapının grubu: C 73.İnşaat malzemi: 360 74.Yapının malzemi: TÜ 75.Yapının arıza değer: 71 76.Arıza dahil yapının malzemi: TÜ 88908,34 889071,24 7937623				
77.Form üzerindeki konum sayıları: 7937623										78.Jetimsi Sistema <input type="checkbox"/> 1.Merketli istihal kalorifer <input type="checkbox"/> 2.Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3.Kat kalorifer <input type="checkbox"/> 4.Sabır <input type="checkbox"/> 5.Digital paz sobası <input checked="" type="checkbox"/> 6.Klima <input type="checkbox"/> 7...		84.Temelİflar 1.Antre <input type="checkbox"/> 1.Aşansör <input type="checkbox"/> 2.Buz istasyonu <input type="checkbox"/> 2.Baş katlılı <input type="checkbox"/> 3.Otopark <input type="checkbox"/> 3.Aşırı otopark <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 4.Kapak otopark <input type="checkbox"/> 5.Haberleşme <input type="checkbox"/> 5.Kapex dairesi <input type="checkbox"/> 6.Po su <input type="checkbox"/> 6.Kimdirlik <input type="checkbox"/> 7.Tanzir su <input type="checkbox"/> 7.Otak depo <input type="checkbox"/> 8.Hidrofor <input type="checkbox"/> 8.Sığınak <input type="checkbox"/> 9.Jeneratör <input type="checkbox"/> 9.Su depresi <input type="checkbox"/> 10.Paratorner <input type="checkbox"/> 10.Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11.Yağın tesisat <input type="checkbox"/> 11.Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. _____ <input type="checkbox"/> 12. _____ <input type="checkbox"/>		
85.Otak Kullanım Alanları: 86.Yapının Tepkiye Sistemi 1.İslahname 2.İkmal (Karak) <input type="checkbox"/> 3.İkmal <input type="checkbox"/> 4.Yigma (Kaplı) <input type="checkbox"/> 5.Prefabrik <input type="checkbox"/> 6.Karma 87.Devre Dolgu Maddeleri Cinsi 1.Oriks <input type="checkbox"/> 2.Tugla <input type="checkbox"/> 3.Teg <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Kerpiç <input type="checkbox"/> 6.Cevizbet <input type="checkbox"/> 7.Beton blok <input type="checkbox"/> 8.Hell panel <input type="checkbox"/> 9. _____ <input type="checkbox"/>										87.İslahme 1.İslah <input type="checkbox"/> 2.Tugla <input type="checkbox"/> 3.Teg <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Kerpiç <input type="checkbox"/> 6.Cevizbet <input type="checkbox"/> 7.Beton blok <input type="checkbox"/> 8.Hell panel <input type="checkbox"/> 9. _____ <input type="checkbox"/>				
88.İslahme 1.Plastik <input type="checkbox"/> 2.Mermer diperme <input type="checkbox"/> 3.Asmalı <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Hazır yapı elemans <input type="checkbox"/> 6. _____ <input type="checkbox"/>										89.İmza				
89.İmza		90.İmza		91.TC kimlik no: ZEYCAN ÖNDER		92.Oda söz no: 81428135054		93.Adresi: GIRLIK SOK. NEŞE APT. 16/2 1. LEVENT / İSTANBUL		94.İmza				
Mersin /.../20		95.İmza		96.İmza		97.İmza		98.İmza		99.İmza				
Statik /.../20		96.İmza		97.İmza		98.İmza		99.İmza		100.İmza				
Elektrik /.../20		97.İmza		98.İmza		99.İmza		100.İmza		101.İmza				
Mekanik testsel /.../20		98.İmza		99.İmza		100.İmza		101.İmza		102.İmza				
ZEMİN İTİDÜ /.../20		99.İmza		100.İmza		101.İmza		102.İmza		103.İmza				
PROJE MÜLLÜFİNIN .../.../20		100.İmza		101.İmza		102.İmza		103.İmza		104.İmza				
100.İmza		101.İmza		102.İmza		103.İmza		104.İmza		105.İmza				
100.İmza		101.İmza		102.İmza		103.İmza		104.İmza		105.İmza				
100.İmza		101.İmza		102.İmza		103.İmza		104.İmza		105.İmza				
100.İmza		101.İmza		102.İmza		103.İmza		104.İmza		105.İmza				
100.İmza		101.İmza		102.İmza		103.İmza		104.İmza		105.İmza				

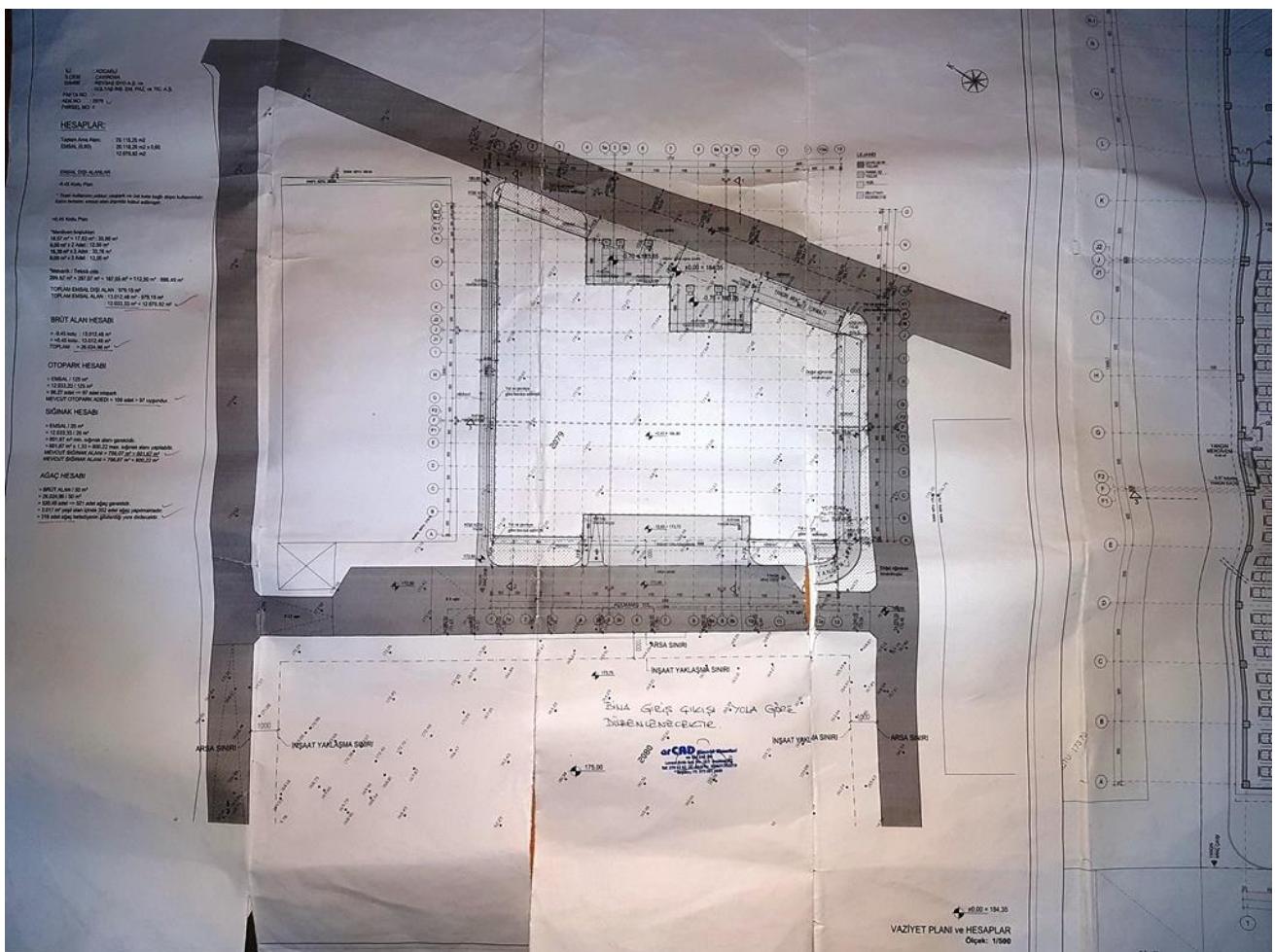
**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																	
1. Belgeyi veren kurum: CAYIROVA BELEDİYESİ		9. Belgenin verdiği adres: <input type="checkbox"/> Kenti Kullanma Izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma Izni		10. Belgenin onay tarihi: 03.12.2014		11. Belge no: 268		137236477									
2. Belgeyi veren yetyenin adı: KOCALI İsmi: CAYIROVA		<input type="checkbox"/> Geçici <input type="checkbox"/> Gepo															
Soyadı: Kay:		<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kenti kapatma <input type="checkbox"/> 6. İzne <input type="checkbox"/> 7. Geçici		<input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 13. Fosforopl. <input type="checkbox"/> 14. Mekanik teknik		<input type="checkbox"/> 15. Elektrik testası <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İstifadeler <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.											
Belediye: CAYIROVA BELEDİYESİ Mahalle: AKSE Mahalle taneim kodu: 28 Meydan/bulvar/cadde/vokal/köme adı: 562. SK Cadde/Sokak/taneim kodu: 148 Daire numarası: 81		10. İkinci yapı tarihi: 19.04.2013 241		14. Üçüncü yapı tarihi: 14.06.2014 253		15. Son yapı tarihi: 06.01.2004		16. Son yapı tarihi: 21.02.2013 212. İmar durumu: 22. İmar durumu: 23. Zemin stoku onay tarihi: 11.04.2013 14.02.2013 25. Toplu İncek belgesi tarihi: 11.06.2014 26. Toplu İncek belgesi: 1126									
Site adı: Mevkii adı: 3. Pabuç No: 4. Adres No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 032218A18-10-2A 2079 4		18. Yeniden tarihi: 19. Tadilat tarihi: 06.01.2004		20. İmar planı onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 22. İmar durumu: 23. Toplu İncek belgesi tarihi: 11.06.2014 24. ÇED raporu onay tarihi: 14.02.2013 25. Toplu İncek belgesi tarihi: 11.06.2014 26. Toplu İncek belgesi: 1126		27. Toplu İncek belgesi onay tarihi: 28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanım amacı: 30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): SAVAT ALANI 20118,2											
Yapı Sahibininin bilgisi		Yapı Mütahhidinin bilgisi		Şantiye Şefinin bilgisi													
31. Ad soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: KEMAL GÜLÇÜN, GÜLTAS İNSAAT EMLAK, PAZARLAMA VE TİCARİET A.Ş. VE REYES 3 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 33. Vergi kimlik no: 34. Adres: REGİTPASA MAH. ESKİ BOYONDUR CAD. PARK PLAZA SITESİ NO: 14 İC KAPı NO: 20 SARIYER / İSTANBUL		36. Ad soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: EMRE TUTAN, ELMAS HİZMET TEDARİK VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ, 11615867094		46. Ad soyadı, ünvanı: HASAN GÖNTÜRK, İNSAAT MÜHENDİSİ													
35. İmza: 		37. Odası sıfır no: 697131		47. T.C. kimlik no: 42928956106													
38. Bağış olduğu vergi dairesi adı: KOZYATAĞI		39. Vergi kimlik no: 33305663793		48. Odası sıfır no: 76725													
40. Sigorta sıfır no: 41. Sözleşme tarihi: 22.04.2014		42. Sözleşme no: 0034312454411247		49. Sigorta sıfır no: 50. Sözleşme tarihi: 25.04.2014 51. Sözleşme no: 1													
44. Sicil esas adres: ATASEHIR ATATURK MAH. SEDEF CAD. MERCANİATİSH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 03 İC KAPı NO: 18 ATASEHIR / İSTANBUL		45. İmza: 		52. Adres: ESENTEPE MAH. KOCAK SK. NO: 2 İC KAPı NO: 1 KÖPRÜ / KOCALI													
Belge Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler																	
54. Kullanma onmasına göre yapının sağladığını bildiren ile istek alanları:			55. Başlıktız bölüm sayısı: 56. Yüzleşmeleri (m <sup>2</sup> ):			57. Benzeri yapı sayısı: 58. Yapıda bulunmuş bölüm sayısı: 59. Yapıda konut (birim/daire) sayısı: 60. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 61. Yapı IMPAAT alanı(m <sup>2</sup> ):			62. Toplam yapı sayısı: 63. Toplam bulunmuş bölüm sayısı: 64. Toplam konut (birim/daire) sayısı: 65. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 66. Toplam yapı IMPAAT alanı(m <sup>2</sup> ):								
1011 - (1252) Depolar 1 21744,36			1			13012,48 26025			1			13012,48 26025					
3003 - (3003) Garaj 3490,3			1			1			1			1					
3005 - (3005) Soğuk 760,34			1			1			1			1					
Toplam 1011 - (1252) Depolar 1 26025			1			1			1			1					
Yapının Teknik Özellikleri																	
62. İsteme Sistem:			66. Testaslar:			69. Ortak Kullanım Alanları:			90. Yapının Təsəvvüf Sistemi:			91. İkaiet (Karkas):					
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi isıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kalorifer <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Dörtlü gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klime <input type="checkbox"/> 7. ....			<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 1. Aşınır <input type="checkbox"/> 2. Buz işleyicisi <input type="checkbox"/> 2. Buz kubesi <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3. Akış stoperi <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 4. Kapılıcık <input type="checkbox"/> 5. Hafızlıkreme <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı-darısı <input type="checkbox"/> 6. Pısu <input type="checkbox"/> 6. Hidromax <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 7. Ontak depo <input type="checkbox"/> 8. Termal <input type="checkbox"/> 8. Sıvınak <input type="checkbox"/> 9. Güneş <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Parsoner <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiven <input type="checkbox"/> 11. Yangın lascıları <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ....			<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 1. Aşınır <input type="checkbox"/> 2. Buz işleyicisi <input type="checkbox"/> 2. Buz kubesi <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3. Akış stoperi <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 4. Kapılıcık <input type="checkbox"/> 5. Hafızlıkreme <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı-darısı <input type="checkbox"/> 6. Pısu <input type="checkbox"/> 6. Hidromax <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 7. Ontak depo <input type="checkbox"/> 8. Termal <input type="checkbox"/> 8. Sıvınak <input type="checkbox"/> 9. Güneş <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Parsoner <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiven <input type="checkbox"/> 11. Yangın lascıları <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ....			<input type="checkbox"/> 1. İkaiet (Karkas): <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagrı) <input type="checkbox"/> 2. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma								
84. Suak Su Tesisatı:			85. Suak Su Tesisatı:			86. Suak Su Tesisatı:			87. Suak Su Tesisatı:			88. Diverse Dolgu Maddeleri: Cıralı:			92. Döşeme:		
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Göltüm <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Motorlar <input type="checkbox"/> 6. ....			<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kapılıcık <input type="checkbox"/> 6. Temiz su <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Parsoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın merdiven <input type="checkbox"/> 12. ....			<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kapılıcık <input type="checkbox"/> 6. Temiz su <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Parsoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın merdiven <input type="checkbox"/> 12. ....			<input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Oázbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ....			<input type="checkbox"/> 1. Plastik <input type="checkbox"/> 2. Ahşap <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Oázbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ....					
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin Konut ile İlgili Özellikler																	
93. Belge tarihi: 94. Belge no: 95. Blok no: 96. Başka mevcut bölüm no:			97. Konutun satılabilirlığı: 1 2 3 4 5 6 7+									TOPLAM					
															0		
															0		
															0		
Yapının kışkırtılması mümkün olan kısımlarına Kısıtlı Kullanma Izni düzenlenmesi için, bu bölümre hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma Izni düzenlenmemeyen yapılar, ve/veya bağımsız bölümere elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalananmadır. Toprağa gomuldu bodrum kollar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmemeyen alanlar ikametgâh olamaz. Bağımsız bülmelerin bağlı depolar, komünük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandır. Mekanik ve elektrik testisimini inceltene ve denetimi yapmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet dairesi, 1 adet dükkan veya ..... adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalıdır.																	

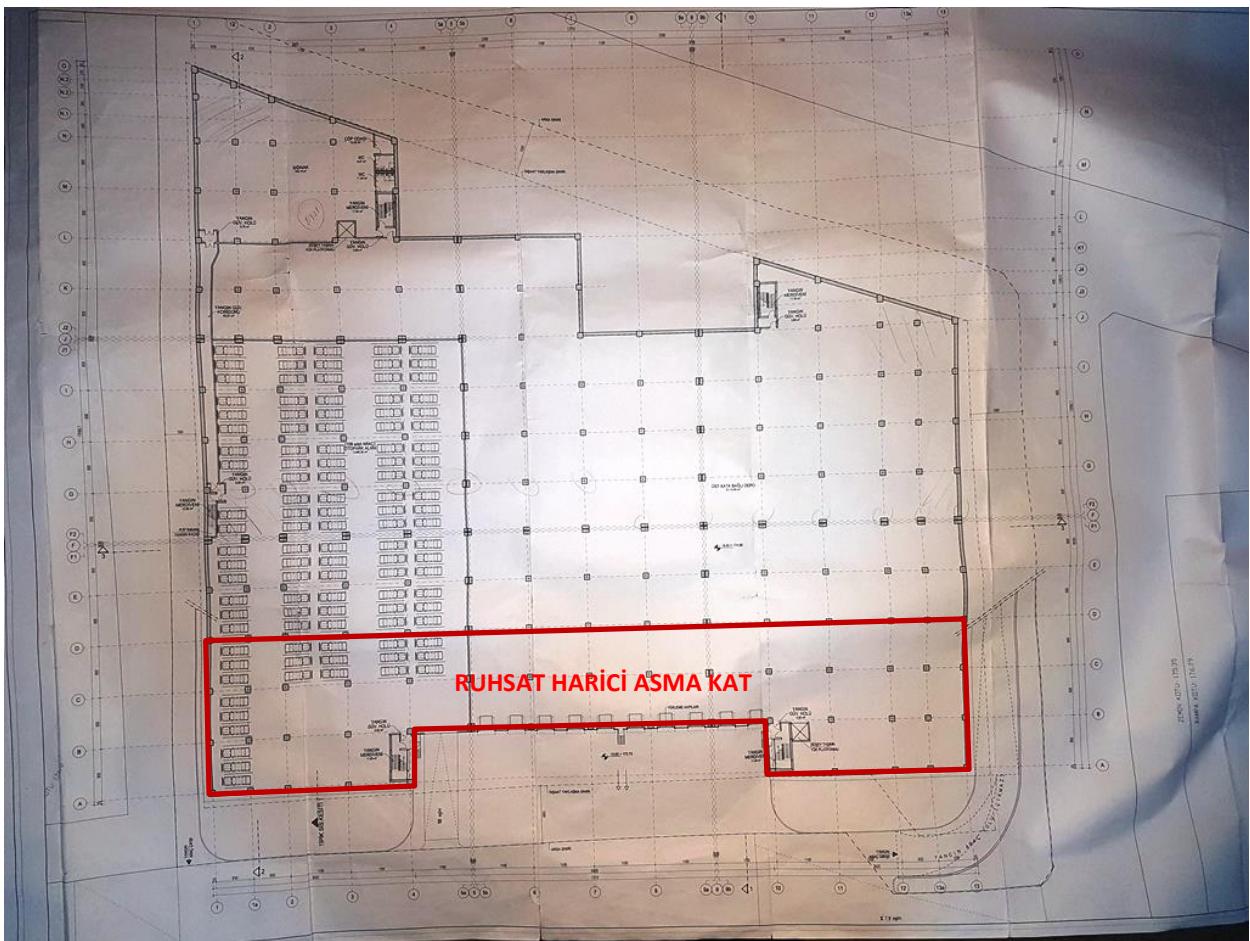
**MİMARI PROJE**

PROJE ADI	REYSAS - GÜLTAŞ DEPO-8							
<b>arcCAD</b> Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.		ADRES : Birlik sokak Nese Apartmanı No: 16/2 34340 - 1.Levent / İSTANBUL TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 - 283 70 49 E-MAIL : arcod.reysas @ arcodid.com WEB : http://www.arcodid.com						
MİMARI	Zeycan Onder - Y. MIMAR	ADI SOYADI - ÜNVANI	ODA NO	DİPL. NO	BÜRO	TSC.BEL. NO	V.D. SIC. NO	İMZA
PEYZAJ		Bu mimari proje için 26 Mart 2013 tarih	17038	61312965	34-3193		073 001 4609	 Levent Birlik Sok.No:16/2 Büyüktaksim Tel: 279 64 63 Tic. Sıh. No: 305537/253219 Büyüktaksim VD: 073 001 4609
STATİK	156							
ELEKTRİK		Sicili Durum Belgesi dÜzenlenmemiştir						
TESISAT								
T.U.S.		Oğuz YERLİKAYA Y.Mimar						
<b>YAPININ</b>								
SAHİBİ	REYSAS GYO A.Ş. ve GÜLTAŞ İNŞ. EM. PAZ. ve TİC. A.Ş.							
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI							
<b>ARSANIN</b>								
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	IMAR DURUMU NO TARİH	
KOCAELİ	ÇAYIROVA	--	-	-	2079	4	310.05.02	67 21.02.2013
<b>BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ</b>								
MİMARI SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m <sup>2</sup>	İNŞAAT SÜRESİ	TASIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK
								HAREKETLİ YÜK
OSYA			RUHSAT			OLÇEK		
			TARİH NO			1/500-1/200		
<b>ONAYLAR</b>								
 Em. Sultan Mimar ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRLİK MÜCÜRLÜĞÜ 15.04.2013								
 *T.C.* Devlet Mülki Mimar İmar ve Sekerleme M.M.V. İBB İSTANBUL 15.04.2013								

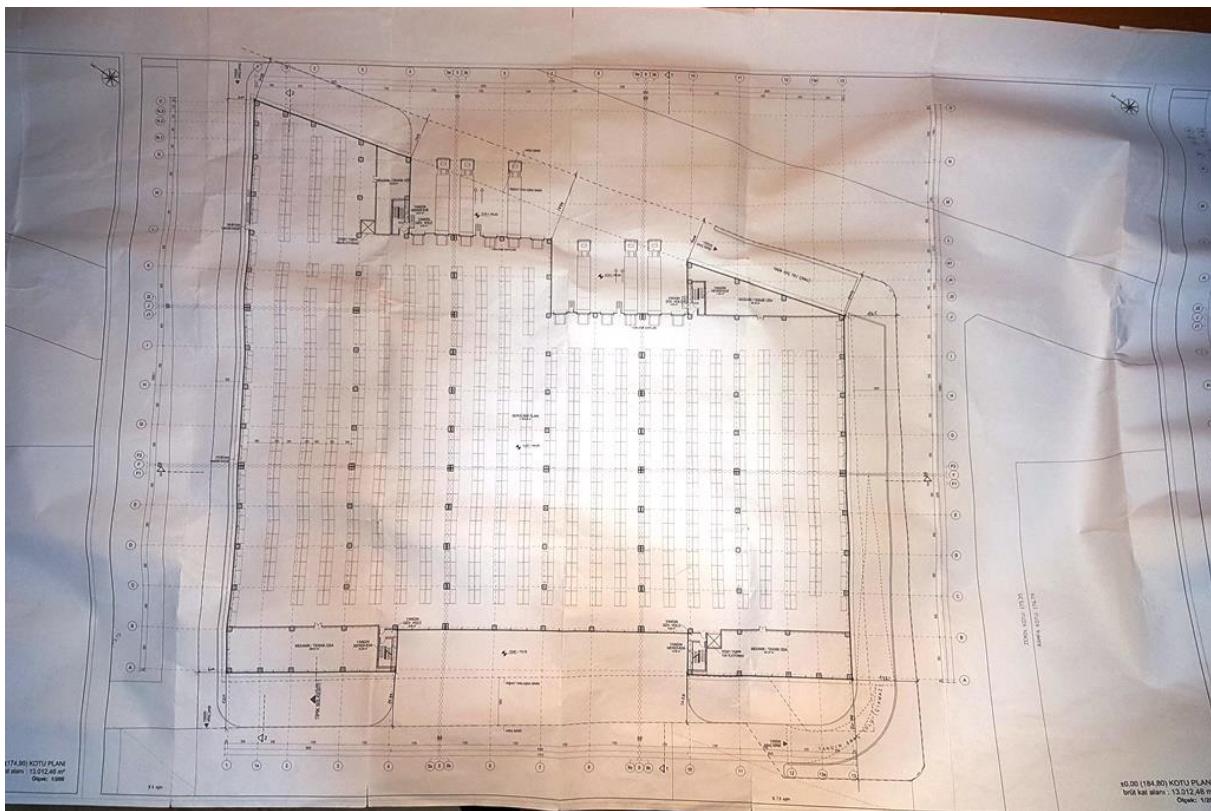
## VAZİYET PLANI



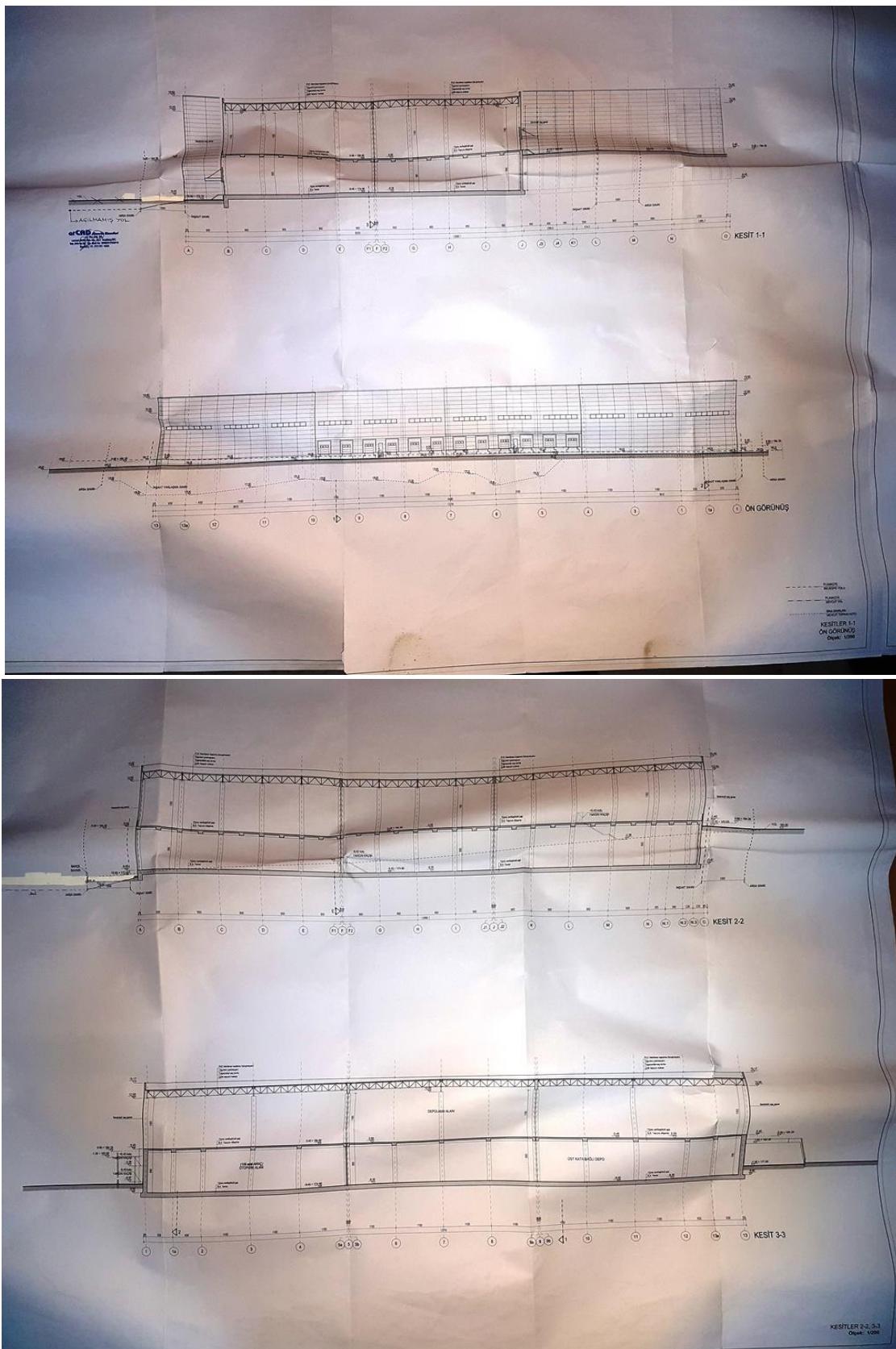
**BODRUM KAT PLANI**

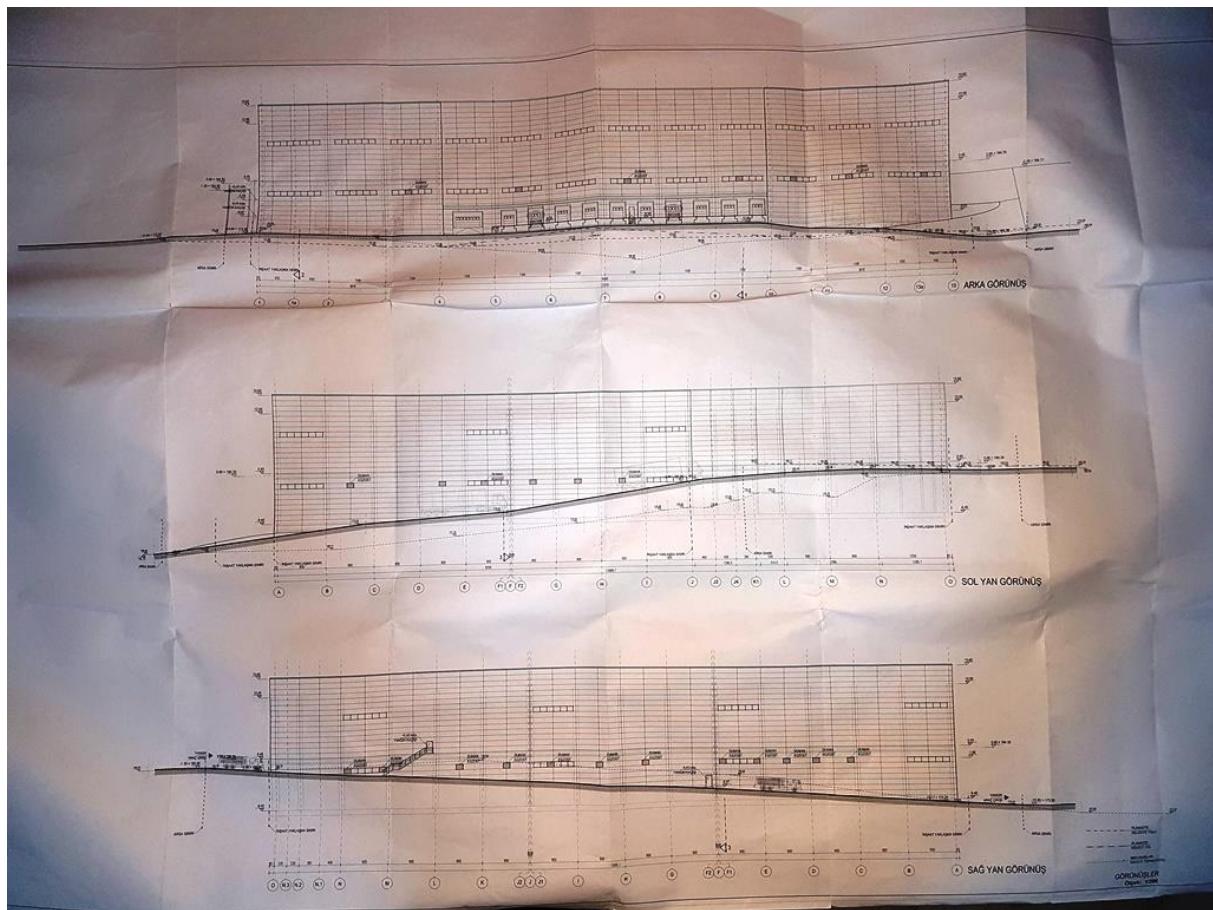


**ZEMİN KAT PLANI**



## KESİTLER





**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 HANLİOĞLU  
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  
Muhavebe 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