



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇAYIROVA İLÇESİ, AKSE MAHALLESİ,

2087 ADA, 3 NOLU PARSELDE YER ALAN DEPOLAMA BİNASI KİRA

DEĞERLEME RAPORU

KOCAELİ / ÇAYIROVA

EYLÜL/2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	19
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	19
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	20
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	21
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	23
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	23
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	26
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	27
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	27
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	27
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
BÖLÜM 9. EMSALLER	28
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
BÖLÜM 11. SONUÇ	30
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	31
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	37

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	09.09.2014/ 2014-SPK014	
SAHA TESPİT TARİHİ	12.09.2014	
RAPOR TARİHİ	12.09.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 3 parsel üzerindeki "Arsa" vasıflı taşınmazdır.	
ADRES	Akse Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, 546. Sokak Çayırova/Kocaeli	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mah, G22B19A1C-2D pafta, 2087 ada, 3 numaralı parsel, "Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlıdır.	
İMAR DURUMU	06.01.2004 tarihli 55-56 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli, Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planında "Sanayi" alanında kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	7.037 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	7.931 m ²	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın en iyi ve verimli kullanımı, mevcut imar durumuna göre "Sanayi" alanı olarak kullanımıdır.	
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	87.000 TL/AY (Seksenyedibintürklirası/AY) (40.182 \$– 30.095 €)	
Değerleme Uzmanları	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile bir ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlemesi hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 09.09.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 09.09.2014 tarihli, 2014-SPK014 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 3 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 12.09.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.09.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 12.09.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 09.09.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	19.12.2012	05.11.2013	31.12.2013
RAPOR NUMARASI	2012-SPK036	2013-SPK035	2013-SPK068
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	4.200.000TL	79.000TL/AY	11.900.000 TL (5.575.599 \$- 4.048.032 €)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	AHMET PINARBAŞI	F.Esra Pınarbaşı- Ahmet Pınarbaşı

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 201 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 artmıştır. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

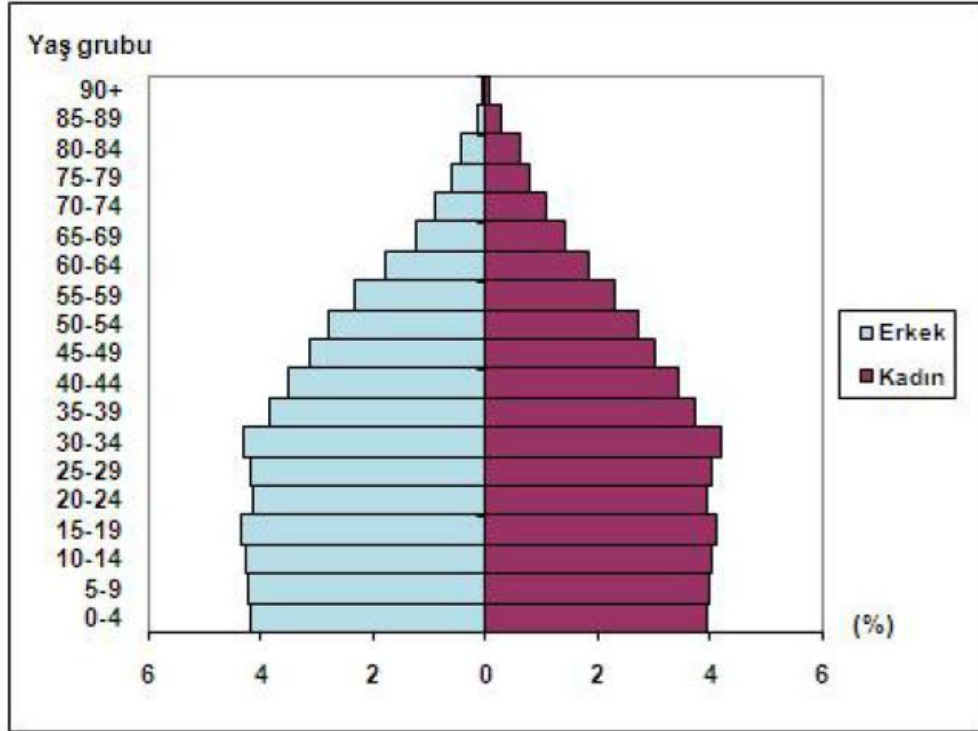
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en

yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

2013 yılı Nüfus Piramidi



² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2012,

4.1.1. EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD’de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB’de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama

ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF) ,Dünya ekonomisinin 2013 yılının ikinci yarısında girdiği büyüme sürecinin 2014-15 yıllarında da devam edeceğini vurgulayarak, büyüme oranını bu yıllar için sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olarak tahmin edildiği raporda, gelişmiş ülkelerde iç talepte belirli bir artış kaydedilmiş olmasına karşın büyümenin henüz potansiyel düzeye ulaşamadığı belirtilmektedir. IMF kalkınmakta olan ülkeler ve gelişmekte olan piyasalar için büyüme oranını 2014 yılı için yüzde 5,1, 2015 yılı için ise yüzde 5,4 olarak öngörmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır.Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur.Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir.Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. IMF, Türkiye’nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013’ün ilk çeyreğinde %3, ikinci çeyreğinde %4,5, üçüncü çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi, 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir.

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. KOCAELİ İLİ

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alır. Doğuda Sakarya, batıda İstanbul, güneyde Bursa iliyle komşudur. Kocaeli ili; hem Karadeniz hem de Marmara Denizi'ne kıyısı olan illerimizdendir. Kocaeli'de nüfus, sanayileşme ile paralellik arz eden, yıllara göre sürekli artış gösteren bir seyir izlemiştir. 31.12.2013 tarihli ADKS 'ne göre Kocaeli nüfusu 1.676.202 dir.

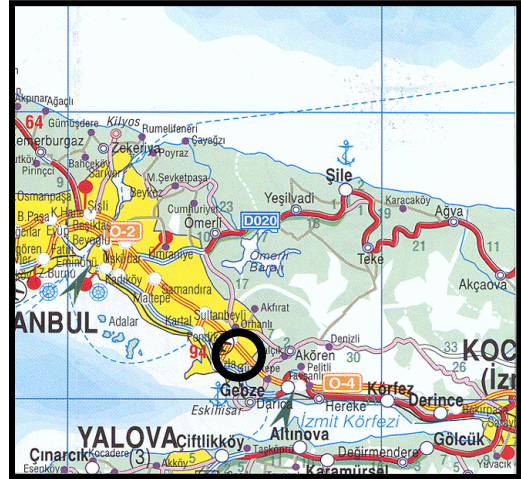
Küçük bir il olan Kocaeli, 3.626 km² genişliğindedir. 1991 yılına kadar Türkiye'nin en küçük ili olan Kocaeli, Bartın ilinin kurulmasıyla (2.140 km²), ikinci küçük il

durumuna gelmiştir. İlde biri büyükşehir ve ikisi alt kademe olmak üzere toplam 45 belediye ve 245 köy bulunmaktadır.

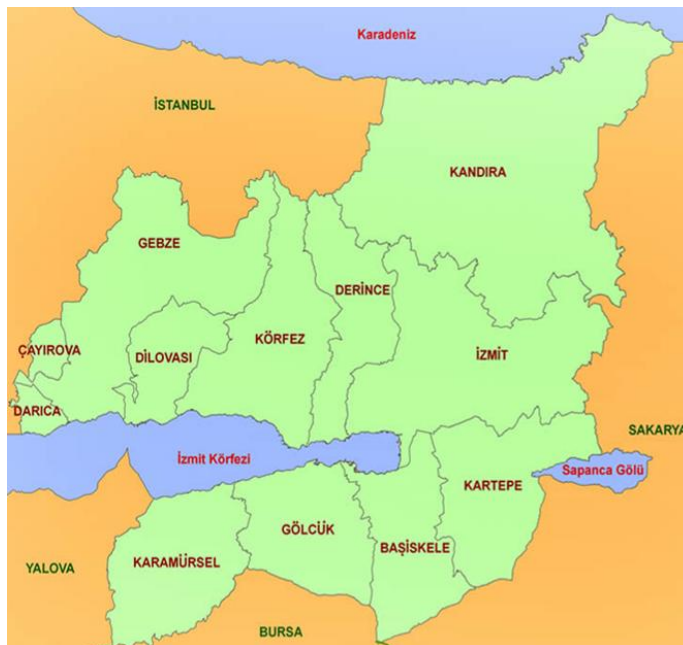
Kocaeli ekonomisine yön veren sektörel yapılanma, “Sanayi”, “Ticaret”, “Turizm” ve “Tarım” şeklinde sıralanmaktadır. Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %13'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir.

Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişmemiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarete geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Fakat son yıllarda yeni açılan büyük alışveriş merkezleri ve mağazalarla ticaret sektöründe gelişme yaşanmaktadır.

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. Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nin yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe

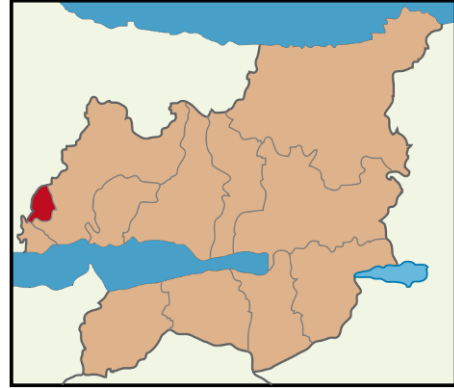


yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşununun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.



4.2.2. ÇAYIROVA İLÇESİ

Çayırova Çayırova İlçesi, Kocaeli İli ile İstanbul İl sınırında D-100 Karayolu ile E-80 (TEM) Otoyolu ara bölgesinde yer almaktadır. Lojistik açıdan bakıldığında ilçenin ulaşımının iyi düzeyde olması ve bölgede çok sayıda sanayi alanının bulunması, konumu itibariyle ilçeye olan talebi gün geçtikçe arttırmıştır. Türkiye'nin en önemli sanayi kuruluşlarını da bünyesinde bulunduran ilçe de sanayi yatırımları halen büyük bir hızla devam etmekte olup, bu



da bölgedeki işsizlik oranını aşağılara çekmektedir. Otomotiv, gıda, plastik, çelik, elektrik, deri, kimya, elektronik, kauçuk ve daha birçok alanda ülkenin önde gelen sanayi kuruluşlarına sahip Çayırova Türkiye'nin en önemli sanayi merkezi olma yolunda da yapılan yeni yatırımlarla hızla ilerlemektedir. Bölgede yer alan bu sanayi kuruluşlarında istihdam edilmekte olan kişiler genellikle ilçe dışından bölgeye gelmektedir. Bunun en önemli sebeplerinden bir tanesi ise bölgedeki konut arzının yakın zamana kadar kısıtlı olması ve bölgedeki sosyal donatılardaki eksikliklerdir. 2013 yılı ADKS ' ne göre Çayırova İlçesinin nüfusu 103.536 kişidir.

Çayırova İlçesinde yer alan başlıca sanayi ve ticaret kuruluşları şunlardır; Tuzla OSB, Isuzu Fabrikası, Honda Fabrikası, Suzuki Fabrikası, Namet Tesisleri, Kiğılı Tesisleri, Doğa Madencilik, Akbank Bankacılık Üssü ve Yapı Kredi Bankacılık Üssü bulunmaktadır.

4.2.3. LOJİSTİK SEKTÖRÜ

Lojistik Piyasası Araştırma Raporu'na göre İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler Avrupa Yakası'nda Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kiraç olarak sıralanırken Anadolu Yakası'nda ise Tuzla ve Gebze İlçeleri öne çıkmaktadır.



Kağıthane bölgesinin ise yakın bir gelecekte önemli lojistik alt pazarlardan

biri haline gelmesi beklenmektedir. Türkiye lojistik piyasasının 2015 yılı için öngörülen pazar büyüklüğü ise 120 milyar dolardır.

Lojistik piyasası 2009 yılında yaşanan ekonomik daralmadan en çok etkilenen sektörlerden biri olmakla birlikte 2010 yılındaki ekonomik toparlanmayla beraber, kiracı talebinde bir canlanma yaşanmaya başladı. Ancak bu canlanma, 2010 yılının ilk yarısında kira oranları ve işlem hacmi üzerinde çok etkili olmadı. 2010 yılının özellikle ikinci yarısında yüksek bir kiralama işlem hacmi gerçekleşmiş olup, bu dönemde İstanbul'da gerçekleşen kiralama işlemlerinin yüzde 65'i Anadolu Yakası'nda, yüzde 35'i ise Avrupa Yakası'nda gerçekleşmiştir. 2011 yılı itibariyle ekonomideki genel toparlanma lojistik sektörünü de olumlu yönde etkilemiştir. Türkiye Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı, Türkiye lojistik piyasasının 2011-2014 yılları arasında bir büyüme gerçekleştireceğini ve 2015 yılı için Türkiye lojistik piyasasının pazar büyüklüğünün 120 milyar dolar olacağını öngörülmektedir.

2011 yılı itibariyle, Anadolu Yakası'nda en yüksek aylık kira rakamına sahip bölgenin metrekaresi 8,5 dolar ile Pendik, Avrupa Yakası'nda ise 5,5 dolar ile İkitelli-Halkalı bölgesi olmuştur. 2007 yılından bugüne, Pendik' yüzde 50 oranında hızlı bir kira artışı gerçekleştirirken, diğer bölgelerde önemli bir artış görülmemektedir.

İstanbul genelinde 2007 yılında yüzde 23 olan boşluk oranı, 2011 yılının ilk yarısı itibariyle yüzde 20 oranında artarak yüzde 28,5 olmuştur. Buna bağlı olarak, 2007 yılında ortalama metrekare başına aylık kira 5,5 dolar iken, 2011 yılında bu değer 6 dolar olduğu görülmüştür.

İstanbul'da gelişmekte olan lojistik bölgeler, Avrupa Yakası'nda, Silivri, Hadımköy, Beylikdüzü, Kiraç; Anadolu Yakası'nda ise, Tuzla ve Gebze olarak sıralanıyor. İstanbul'da Ambarlı, Ataport, Haydarpaşa, İstanbul ve Pendik Limanı olmak üzere 5 adet liman bulunuyor. Bu limanlar arasında, lojistik sektörü için önemli olanlar Avrupa Yakası'ndaki Ambarlı Limanı, Anadolu Yakası'nda UN Tuzla Limanı olarak öne çıkıyor.

2012 yılında lojistik sektöründeki faaliyetleri orta vadede önemli ölçüde olumlu etkileyecek

altyapı ve proje gelişmeleri yaşanmaya başlamıştır. Havayolu, liman, hızlı tren ve otoyol projelerinde önemli ilerlemeler sağlanmaktadır. Türkiye'nin bölgesel bir taşımacılık dağıtım merkezi ve köprü olma potansiyeli hayata geçirilmektedir. Buna bağlı olarak küresel lojistik firmalarının Türkiye'yi bölgesel bir merkez olarak kullanma eğilimi de artmaktadır. Bununla birlikte lojistik pazarında halen istenilen faaliyet seviyesine 2012 yılında da ulaşamamıştır. İstanbul'da Gebze-Tuzla ve Hadımköy bölgeleri ulaşılabilirlik avantajı ile nitelikli projelerin geliştirildiği bölgeler olmayı sürdürmüştür. 2012 yılında kira değerlerinde de sınırlı ölçüde artışlar görülmektedir. 2011 yılından sonra 2012 yılında da kira artışları yaşanmıştır. Bölgelere göre değişmekle birlikte aylık m2 ortalama kiralari nitelikli binalarda 6-7 dolar arasında gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye genelinde alınan sanayi ve depo binalari yapı ruhsatları m2 bazında yüzde 13.9 artarak 6.85 milyon m2'ye ulaşmıştır. Alınan yapı ruhsatları yılın son üç çeyreğinde daha kuvvetli artış eğilimindedir.

Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binalari Alınan Yapı Ruhsatları

DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI M ²
2011 Q1	1.017.427 ^(R)
2011 Q2	1.591.949 ^(R)
2011 Q3	1.318.292 ^(R)
2011 Q4	2.084.105 ^(R)
2012 Q1	958.477
2012 Q2	2.133.264
2012 Q3	1.672.439
2012 Q4	2.082.500

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

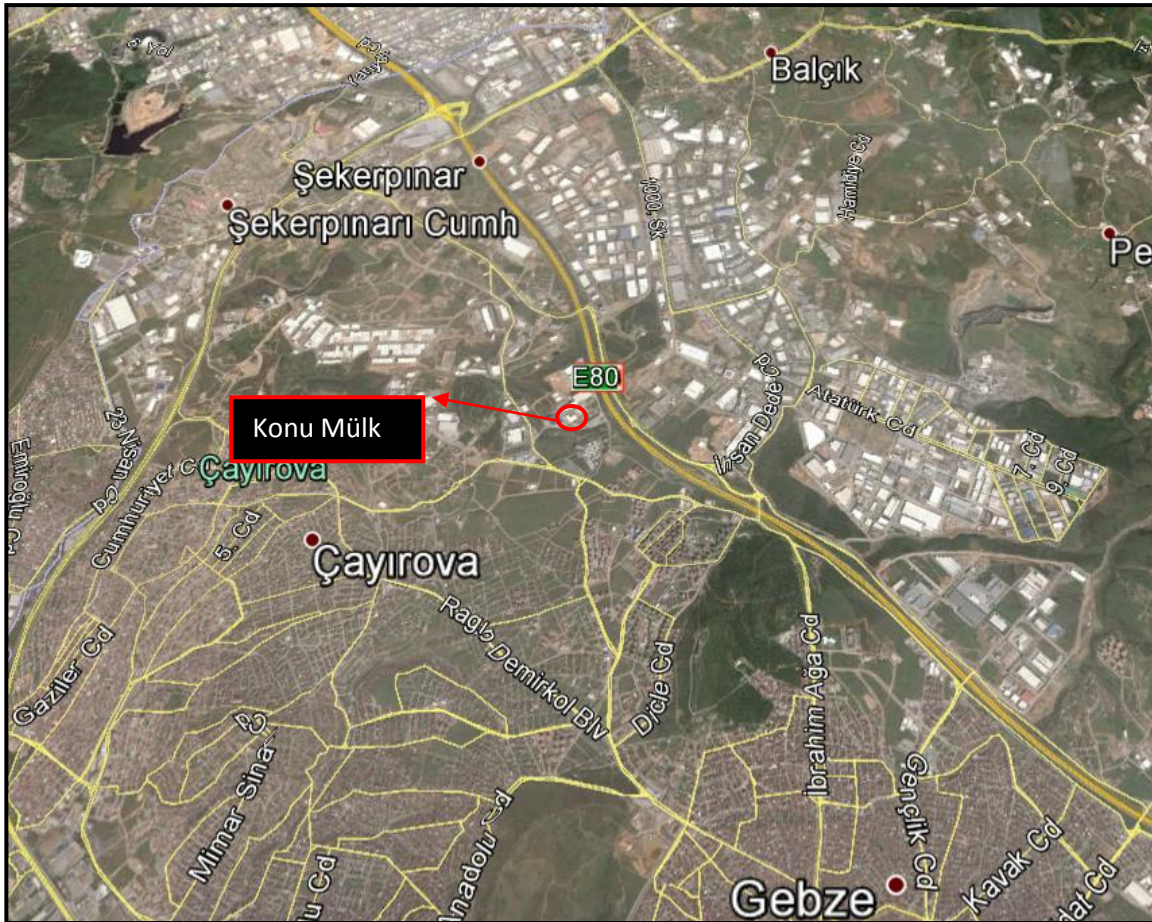
(R) REVİZE EDİLMİŞTİR.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, 546. Sokak üzerinde konumlu Reysaş A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

Çayırova Belediyesi sınırları dahilinde yer alan 2087 ada, 3 parsel, Yapı Kredi Bilgi İşlem Merkezine oldukça yakındır. Konu mülke ulaşım hem TEM otoyolu hem de E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Çayırova yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile İstanbul merkezine bağlamaktadır. Hızla gelişim gösteren bu çevreye Gebze, İstanbul ve Çayırova'dan talep artmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir. Parselin yakın çevresinde yer alan TAYSAD, GOSB, Hurdacılar Yapı Kooperatifi, Namet, Doğu Çay ile birçok önemli sanayi kuruluşu ve Yapı Kredi Bankası Bilgi İşlem Merkezi ve Akbank, çevre gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.



5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan mümkün olduğu gibi, TEM otobanı ile de sağlanmaktadır. İstanbul –Ankara TEM otoyolu kullanılarak İstanbul’dan hareketle İzmit istikametine doğru ilerlenir. Şekerpınar girişlerinden çıkılarak GOSB yoluna girilir. Bu yolda Çayırova tabelasından sağa dönülür. Fevzi Çakmak Caddesi bir süre takip edilir ve sağda yer alan Namet Fabrikası görüldükten sonra benzin istasyonu yanından sola 553. sokağa dönülür. Bu sokak üzerinden devamında 552. sokaktan sağa dönülerek sol kolda 550. sokağa sapılır. Konu mülk bu yol üzerinde sol tarafta yer almaktadır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

TAKYİDAT BİLGİLERİ

- Konu mülkün bağlı bulunduğu Çayırova Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 12.09.2014 tarih saat 15:23 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde;

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	KOCAELİ	İLÇESİ	ÇAYIOVA
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	AKSE
KÖYÜ	---	MEVKİİ	---
PAFTA	---	ADA	2087
PARSEL	3	NİTELİK	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	7.037	SINIRI	PLANINDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM (---)			
BLOK NO	---	KAT NO	---
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	---	ARSA PAYI	---
NİTELİĞİ	---	EKLENTİLER	---
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSE	1/1
CİLT/SAYFA	413-41108	TARİH/YEVMİYE	18.05.2010-3957

Rehinler Hanesinde;

- Akbank T.A.Ş lehine 10000000,00 bedelle 1.0 dereceden ipotek mevcuttur. 11.06.2012 tarih 3890 yevmiye

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.09.2014 14:49:35	2014-10139	20140912-1187-F00600	15.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	42890857	Cilt / Sayfa No	413 / 41108	
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2087 / 3	
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	7037,00000	
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1		Satış - 18.5.2010 - 3957	
İpotek	Borç		Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
Alacaklı	10000000,00		1.0	11.6.2012 - 3890
AKBANK T.A.Ş.				
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Çayırova TM AKSE 2087 Ada 3 Parsel	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11.6.2012 - 3890	

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

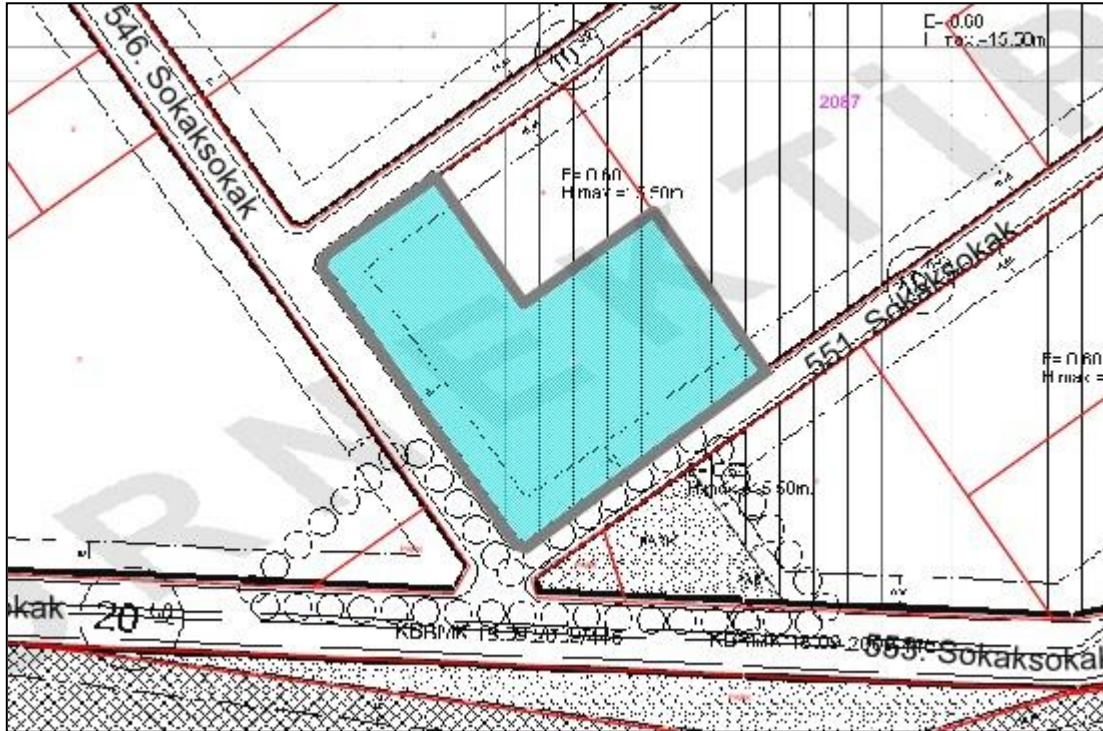
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 2087 ada 3 numaralı parsel, 06.01.2004 tarihli 55-56 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planına göre; konu parsel “Sanayi Alanı” lejantında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

-Emsal 0,60

-Hmax 15,50

*12.09.2014 tarihinde resmi imar durumu için İmar Müdürlüğüne başvuru yapılmış olup, imar durumu elden teslim edilmemektedir. Söz konusu resmi belge tarafımıza ulaşması halinde rapor revize edilecektir.



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

Mimari Proje;

- 20.05.2011

Yapı Ruhsatları;

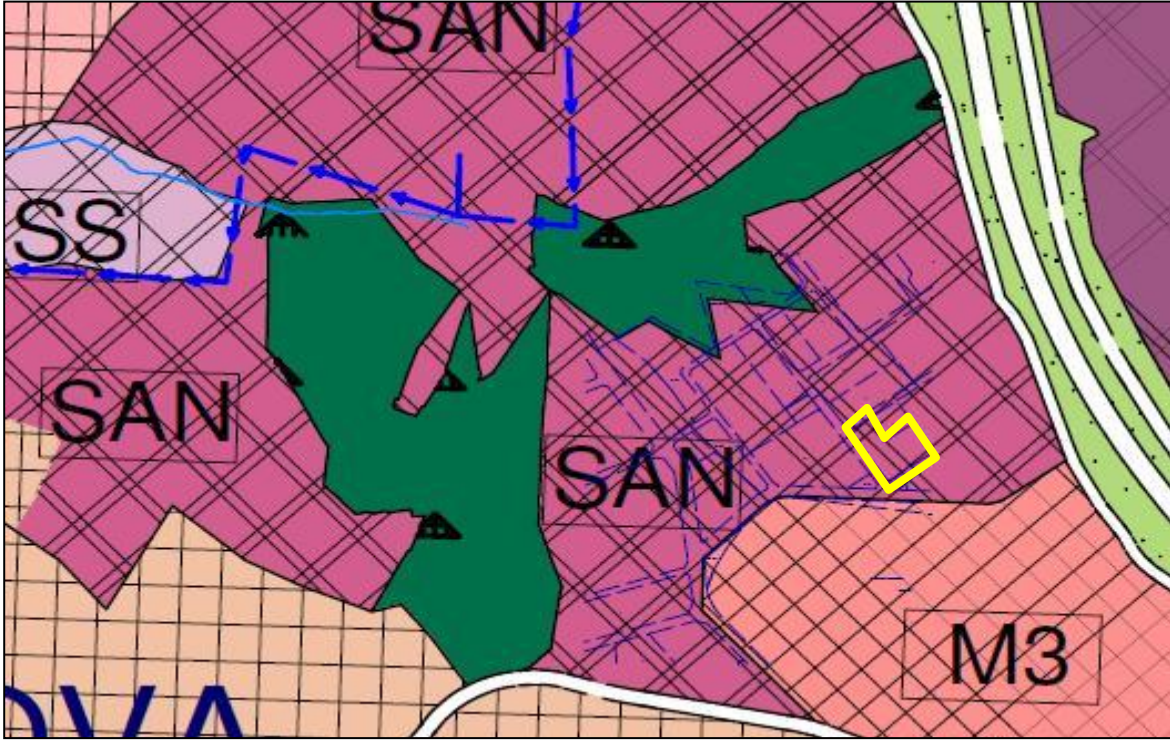
- Yeni Yapı Ruhsatı: 20.04.2012 tarih 176 sayılı (7.931 m² depo için alınmıştır.)
- Yeni Yapı Ruhsatı: 20.04.2012 tarih 177 sayılı (175m² diğer binalar için alınmıştır.)
- Fenni Mesul Değişikliği Ruhsatı: 20.02.2013 tarih 118 sayılı (7.931 m² depo için alınmıştır.)
- Fenni Mesul Değişikliği Ruhsatı: 20.02.2013 tarih 119 sayılı (175m² diğer binalar için alınmıştır.)
- Tadilat Ruhsatı: 23.10.2013 tarih 619 sayılı (7.931 m² depo için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan)

- 26.08.2014 tarih 184 sayılı (7.931 m² için alınmıştır.)



İmar Paftası Örneği (1/5.000)



İmar Paftası Örneği (1/25.000)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 2087 ada 7.037 m² yüz ölçümüne sahip 3 numaralı parsel ve üzerinde yer alan binalardır. Söz konusu 3 nolu parsel "L" şeklinde geometrik forma ve eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde bodrum kat ve zemin kattan oluşan toplam 2 katlı bitişik üç bloklu depo binası bulunmaktadır.

İlgili belediyesinde imar arşiv dosyası incelenmiş olup, dosyasında onaylı mimari proje ve ruhsatlar görülmüştür. Onaylı mimari projesine göre taşınmaz bitişik A,B ve C Blok olmak üzere üç Bloktan meydana gelmektedir. Projesine göre C Blok yardımcı tesis Bloğudur.

Projesine göre A bloğun bodrum katında Teknik hacim, sığınak, B blok bodrum katında otopark, depo ve ofis alanları yer almaktadır.

Zemin katında ise A blokta depo ve ofis alanları, B blokta ise depo alanı yer almaktadır. Blokların bodrum ve zemin katları birlikte kullanılmaktadır.

Yeni Yapı ve Tadilat Ruhsatına göre 1 adet depo 5.083,4 m², ortak alan 2.847,6 m² toplam depo alanı 7.931 m² dir. Parsel üzerinde yer alan C Blok ise 175 m² dir.

Mevutta mimari projesinden farklı olarak B Blok bodrum katta yer alan otopark alanının depo olarak kullanıldığı, A Blokta yer alan teknik hacim alanının ve sığınak alanının depo olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Yapıda katların yüksekliği bodrum katlarda 8 metre, zemin katta 12,50 metre olarak ölçülmüştür.

Yapıda zeminler beton haldedir. Yapının dış cephesi bodrum katta sıvalı, Zemin katta sandviç panel kaplamadır. Yapının içinde yer alan ofis alanlarında zeminler seramik kaplı, duvarlar ise plastik boyalıdır. Yapıda yangın söndürme sistemi ve yangın çıkışı bulunmaktadır.

Bodrum Katta 1'i büyük 4'ü küçük toplam 5 adet, zemin katta ise 4 adet seksiyonel kapı bulunmaktadır.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği üst seviyede olan bir konumda olması,
- Sabiha Gökçen Havalimanı ve Derince Limanı gibi ulaşım akslarına yakın konumda olması,
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Ruhsatlı ve iskanlı olması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Bölgedeki çok sayıda OSB ve sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması,
- Bölgede ticaret, sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe yer alması ve dönüşüm sürecinin tamamlanmamış olması
- Parselin güney-batı cephesindeki imar yolunun henüz açılmamış olması

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımını mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı (Depo, fabrika vb.) kullanımımızdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu alan Lojistik ve depo kullanımına uygun hmax: 11 mt, 5.000 m² kapalı alandan oluşan komple depo 27.500 \$/Ay (59.540 TL/Ay) bedelle kiralıktır. (5.5 \$/m² - 11.9 TL/m²)

TEL:0 549 328 14 14

Emsal 2:

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu h max: 11 m, 2.000 m² kapalı alandan oluşan lojistik ve depo 25.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (12.5 TL/m²)

TEL:0 537 638 40 42

Emsal 3:

Taşınmaz ile aynı bölgede alan depo kullanımına uygun h max: 11 m, 1100 m² kapalı alandan oluşan depo 12.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (10.9 TL/m²)

TEL:0 262 751 15 71

Emsal Açıklaması:

Emsaller konu mülkler ile aynı bölge yer almaktadır. Emsaller taşınmaz ile benzer özelliklere sahiptir.

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında benzer konumda depo olarak kullanılan taşınmazların m² kira birim değerlerinin büyüklüğüne göre 11 TL/m²/ay ile 13 TL/m²/ay arasında değiştiği görülmüştür.

Taşınmazın bulunduğu bölge, TEM otoyolunun güneyinde birçok boş durumda sanayi alanı imarlı parseller ile çevrili olup mülkün yakın çevresinde önemli sanayi kuruluşlarına ait yapılar mevcuttur. Bölgede çok sayıda arsa arzı olması değer konusunda en olumsuz etken olarak görülmektedir. Taşınmazın kira değer tespitinde konumu, büyüklüğü, yola olan cephesi ve reklam kabiliyeti dikkate alınmıştır.

Bina kira değeri: $7.931 \text{ m}^2 \times 11 \text{ TL/m}^2/\text{AY} = 87.241 \text{ TL/AY}$ olup, **87.000 TL/AY** değer verilmiştir.

BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada 3 parsel üzerinde yer alan depolama binası için toplam kira değeri ;

87.000 TL/AY*
(Seksenyedibintürklirası/AY)
(40.182 \$– 30.095 €)**
Takdir edilmiştir.

*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

**12.09.2014 tarihi itibarıyla 1 \$= 2.1651 – 1€ = 2.8908 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER



YAPI RUHSATI 140011207

1. Proje Adı: Yeni Kısım / Çarşı ve 2. Kat Katmanlı		3. Başlatılma tarihi: 2019		4. Durum: 619		5. Ruhsat tarihi: 2019	
6. Mülkiyet türü: MİMARLIK		7. İnşaat türü: K		8. Katmanlar: 1, 2		9. Alan: 174	
10. Mülkiyet bilgileri: MİMARLIK		11. İnşaat bilgileri: 1, 2		12. Katmanlar: 1, 2		13. Alan: 174	
14. İnceleme tarihi: 2019		15. Durum: 619		16. Ruhsat tarihi: 2019		17. Alan: 174	
18. İnşaat türü: MİMARLIK		19. Durum: 619		20. Ruhsat tarihi: 2019		21. Alan: 174	
22. İnşaat türü: MİMARLIK		23. Durum: 619		24. Ruhsat tarihi: 2019		25. Alan: 174	
26. İnşaat türü: MİMARLIK		27. Durum: 619		28. Ruhsat tarihi: 2019		29. Alan: 174	
30. İnşaat türü: MİMARLIK		31. Durum: 619		32. Ruhsat tarihi: 2019		33. Alan: 174	
34. İnşaat türü: MİMARLIK		35. Durum: 619		36. Ruhsat tarihi: 2019		37. Alan: 174	
38. İnşaat türü: MİMARLIK		39. Durum: 619		40. Ruhsat tarihi: 2019		41. Alan: 174	
42. İnşaat türü: MİMARLIK		43. Durum: 619		44. Ruhsat tarihi: 2019		45. Alan: 174	

Yapı Sahibinin / **Yapı Mütahhedinin** / **Şantiye Şefinin**

Form Düzenlenen Kavrama İlgili Özellikler

1. İnşaat türü: MİMARLIK	2. İnşaat türü: MİMARLIK	3. İnşaat türü: MİMARLIK	4. İnşaat türü: MİMARLIK	5. İnşaat türü: MİMARLIK	6. İnşaat türü: MİMARLIK
7. İnşaat türü: MİMARLIK	8. İnşaat türü: MİMARLIK	9. İnşaat türü: MİMARLIK	10. İnşaat türü: MİMARLIK	11. İnşaat türü: MİMARLIK	12. İnşaat türü: MİMARLIK

Yapı ile İlgili Özellikler

1. İnşaat türü: MİMARLIK	2. İnşaat türü: MİMARLIK	3. İnşaat türü: MİMARLIK	4. İnşaat türü: MİMARLIK	5. İnşaat türü: MİMARLIK	6. İnşaat türü: MİMARLIK
7. İnşaat türü: MİMARLIK	8. İnşaat türü: MİMARLIK	9. İnşaat türü: MİMARLIK	10. İnşaat türü: MİMARLIK	11. İnşaat türü: MİMARLIK	12. İnşaat türü: MİMARLIK

Yapının Teknik Özellikleri

1. İnşaat türü: MİMARLIK	2. İnşaat türü: MİMARLIK	3. İnşaat türü: MİMARLIK	4. İnşaat türü: MİMARLIK
5. İnşaat türü: MİMARLIK	6. İnşaat türü: MİMARLIK	7. İnşaat türü: MİMARLIK	8. İnşaat türü: MİMARLIK
9. İnşaat türü: MİMARLIK	10. İnşaat türü: MİMARLIK	11. İnşaat türü: MİMARLIK	12. İnşaat türü: MİMARLIK
13. İnşaat türü: MİMARLIK	14. İnşaat türü: MİMARLIK	15. İnşaat türü: MİMARLIK	16. İnşaat türü: MİMARLIK
17. İnşaat türü: MİMARLIK	18. İnşaat türü: MİMARLIK	19. İnşaat türü: MİMARLIK	20. İnşaat türü: MİMARLIK

Yapı Projeleri

1. Proje Adı: Yeni Kısım	2. Proje Adı: Yeni Kısım	3. Proje Adı: Yeni Kısım	4. Proje Adı: Yeni Kısım
5. Proje Adı: Yeni Kısım	6. Proje Adı: Yeni Kısım	7. Proje Adı: Yeni Kısım	8. Proje Adı: Yeni Kısım
9. Proje Adı: Yeni Kısım	10. Proje Adı: Yeni Kısım	11. Proje Adı: Yeni Kısım	12. Proje Adı: Yeni Kısım

YAPILARIŞIYATI

1. Proje Adı: [Boş Alan] 2. Proje No: [Boş Alan] 3. Proje Durumu: [Boş Alan]		4. Başlangıç Tarihi: 20.04.2012 5. Bitiş Tarihi: 17.10.2012 6. Proje Alanı: 176		7. Proje Durumu: [Boş Alan] 8. Proje Alanı: [Boş Alan] 9. Proje Alanı: [Boş Alan]	
10. Proje Alanı: [Boş Alan] 11. Proje Alanı: [Boş Alan] 12. Proje Alanı: [Boş Alan]		13. Proje Alanı: [Boş Alan] 14. Proje Alanı: [Boş Alan] 15. Proje Alanı: [Boş Alan]		16. Proje Alanı: [Boş Alan] 17. Proje Alanı: [Boş Alan] 18. Proje Alanı: [Boş Alan]	

3. Sahibinin

19. Sahibi: [Boş Alan] 20. Sahibi: [Boş Alan]		21. Sahibi: [Boş Alan] 22. Sahibi: [Boş Alan]		23. Sahibi: [Boş Alan] 24. Sahibi: [Boş Alan]	
--	--	--	--	--	--

4. Yapı Mütahhidinin

25. Adı: ÇUKUROĞLU YAPILAR İNŞAAT VE MÜHÜRLEME TAAHHÜT TİCARİET LTD.ŞTİ. 26. T.C. Kimlik No: 17001170010		27. Adı: ÇUKUROĞLU YAPILAR İNŞAAT VE MÜHÜRLEME TAAHHÜT TİCARİET LTD.ŞTİ. 28. T.C. Kimlik No: 17001170010	
---	--	---	--

5. Şantiye Şefinin

29. Adı: [Boş Alan] 30. T.C. Kimlik No: [Boş Alan]		31. Adı: [Boş Alan] 32. T.C. Kimlik No: [Boş Alan]	
---	--	---	--

Tanımlanan Kısmıya İlgili Özellikler

33. [Boş Alan]	34. [Boş Alan]	35. [Boş Alan]	36. [Boş Alan]	37. [Boş Alan]	38. [Boş Alan]
39. [Boş Alan]	40. [Boş Alan]	41. [Boş Alan]	42. [Boş Alan]	43. [Boş Alan]	44. [Boş Alan]

Yapı İle İlgili Özellikler

45. [Boş Alan]	46. [Boş Alan]	47. [Boş Alan]	48. [Boş Alan]	49. [Boş Alan]	50. [Boş Alan]
51. [Boş Alan]	52. [Boş Alan]	53. [Boş Alan]	54. [Boş Alan]	55. [Boş Alan]	56. [Boş Alan]

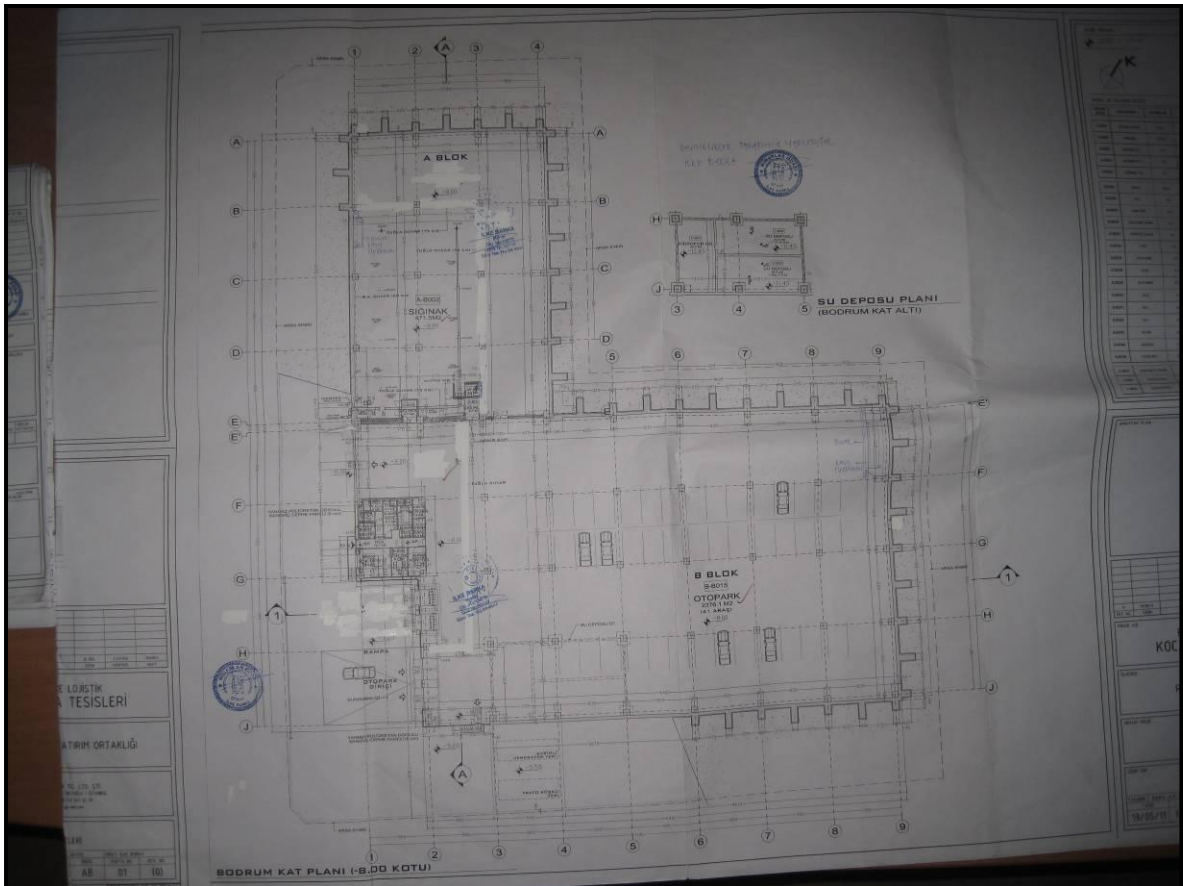
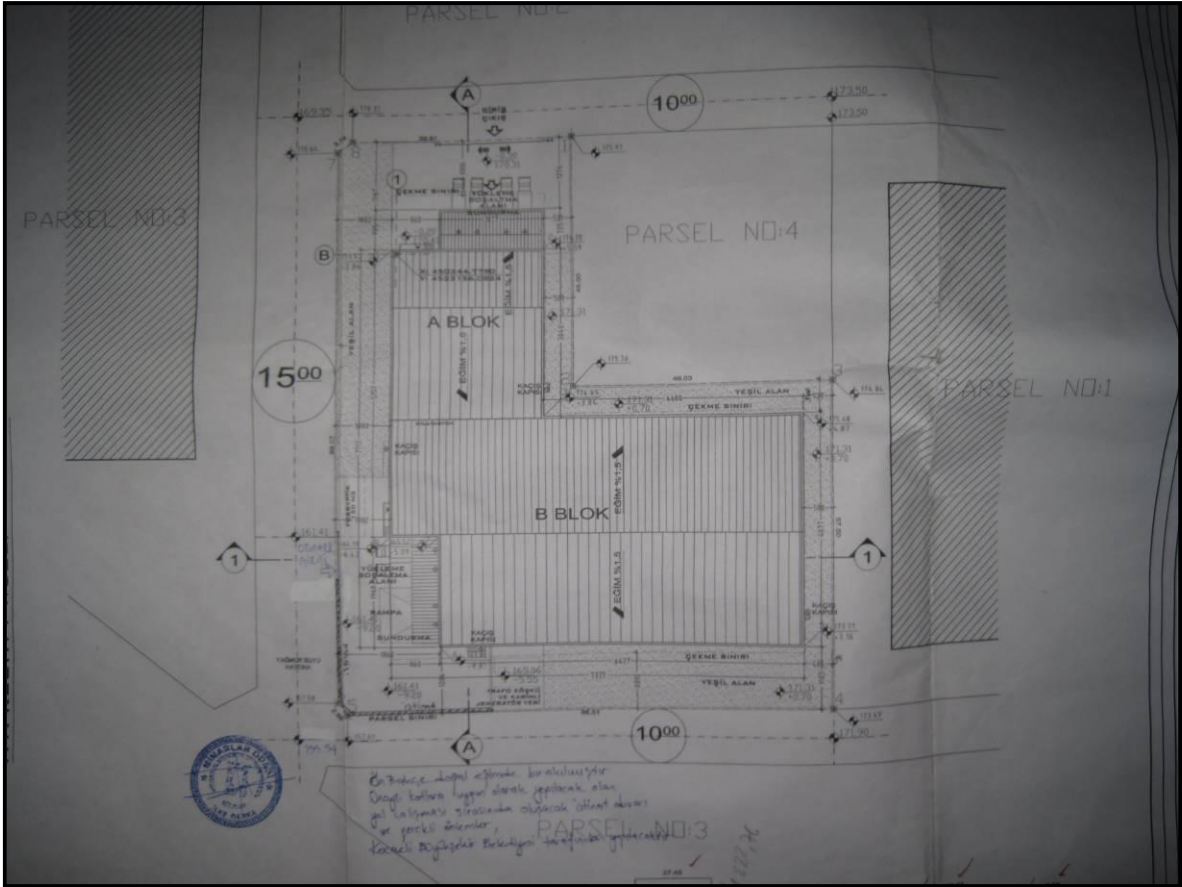
Yapı Teknik Özellikleri

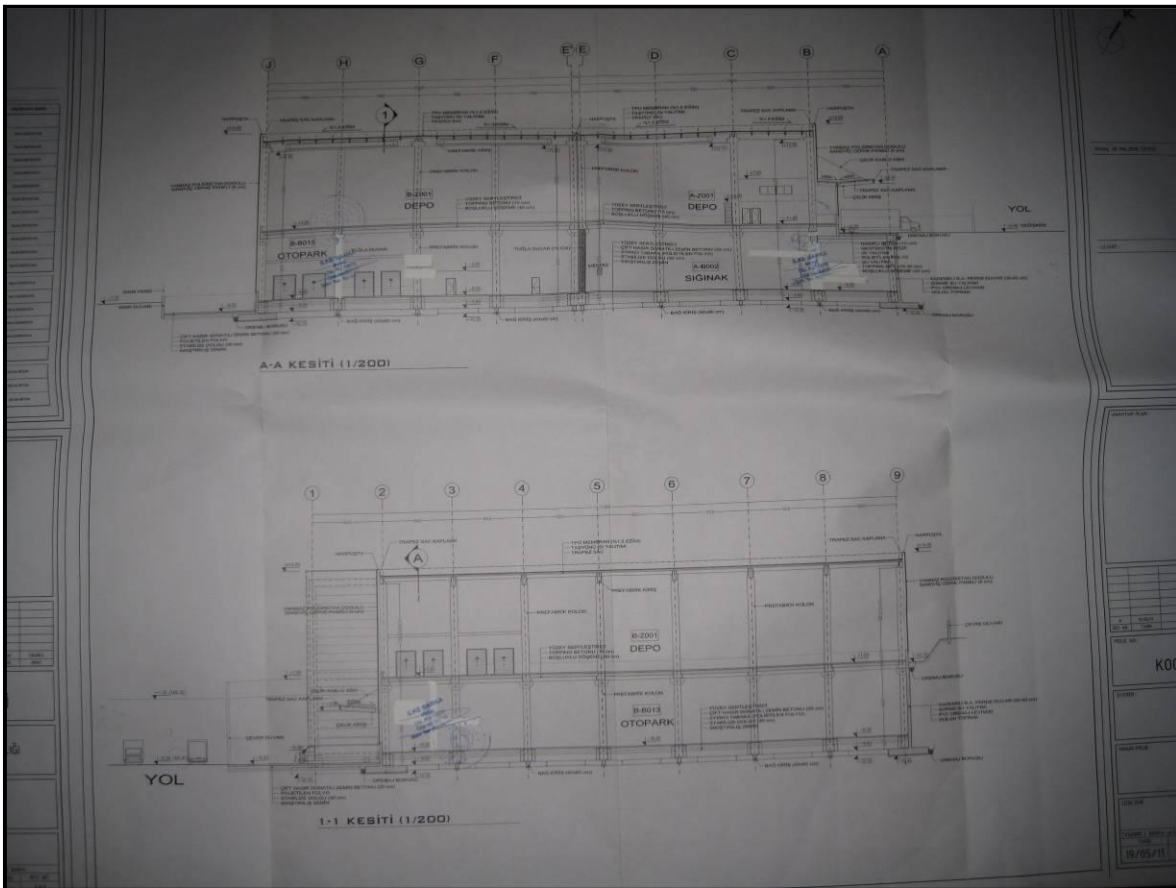
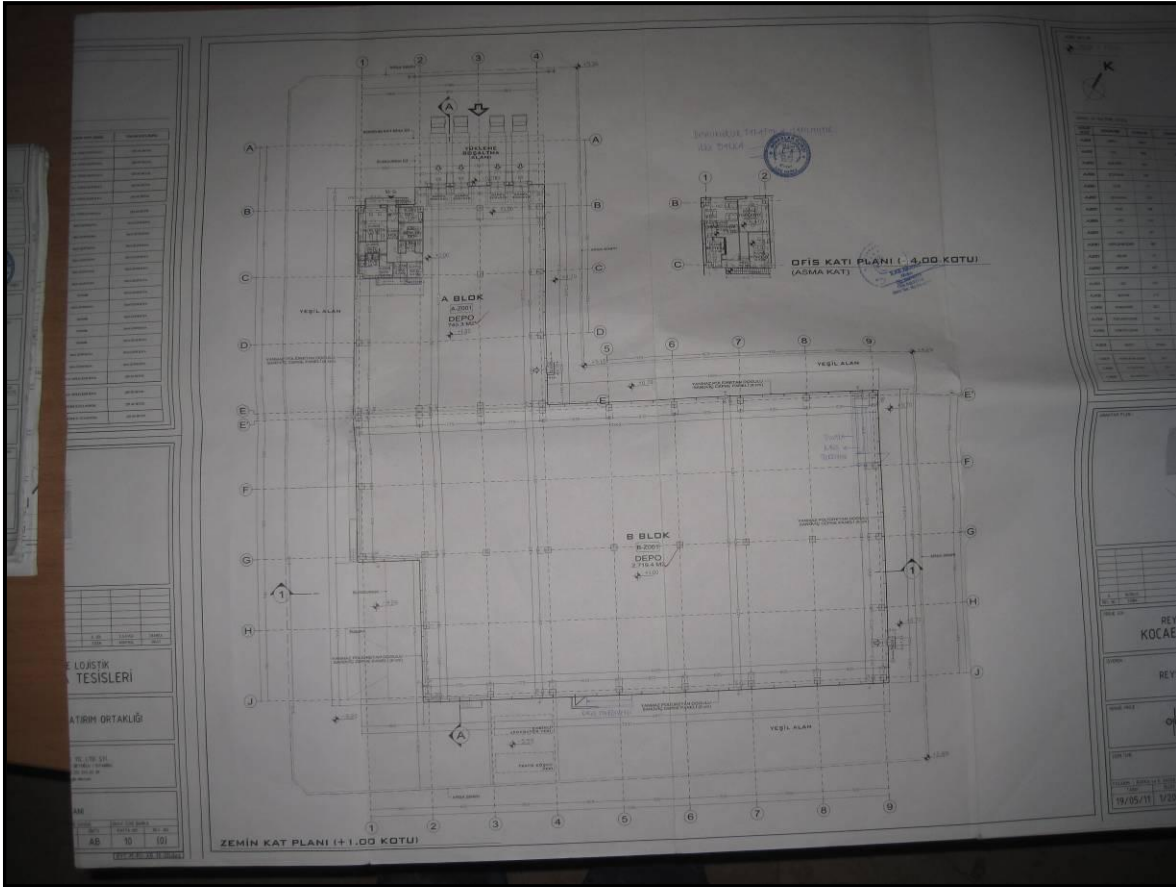
57. [Boş Alan]	58. [Boş Alan]	59. [Boş Alan]	60. [Boş Alan]	61. [Boş Alan]	62. [Boş Alan]
63. [Boş Alan]	64. [Boş Alan]	65. [Boş Alan]	66. [Boş Alan]	67. [Boş Alan]	68. [Boş Alan]

6. Projeleri

PROJELERİNİN	69. Adı: [Boş Alan]	70. Adı: [Boş Alan]	71. Adı: [Boş Alan]	72. Adı: [Boş Alan]	73. Adı: [Boş Alan]
	74. Adı: [Boş Alan]	75. Adı: [Boş Alan]	76. Adı: [Boş Alan]	77. Adı: [Boş Alan]	78. Adı: [Boş Alan]
	79. Adı: [Boş Alan]	80. Adı: [Boş Alan]	81. Adı: [Boş Alan]	82. Adı: [Boş Alan]	83. Adı: [Boş Alan]
	84. Adı: [Boş Alan]	85. Adı: [Boş Alan]	86. Adı: [Boş Alan]	87. Adı: [Boş Alan]	88. Adı: [Boş Alan]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																																			
1. Belgeli verilen tarım: CAYIROVA BELEDİYESİ		9. Belgeli verilen amaç: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İznine <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İznine				10. Belgeli onay tarihi: 26.08.2016		11. Belge no: 184		147655227																									
2. Belgeli verilen yapı adresi: KOCAGELİ İlçe CAYIROVA			3. Belgeli verilen yapı no: 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yerinden <input type="checkbox"/> 4.Es bina <input type="checkbox"/> 5.Kal. İnceleme <input type="checkbox"/> 6.Yeni <input type="checkbox"/> 7.Tadilat <input type="checkbox"/> 8.Dönüştürme <input type="checkbox"/> 9.Restorasyon <input type="checkbox"/> 10.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 11.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 12.Fofoşaj <input type="checkbox"/> 13.Konstrüksiyon <input type="checkbox"/>			52. Belgeli verilen yapı türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yerinden <input type="checkbox"/> 4.Es bina <input type="checkbox"/> 5.Kal. İnceleme <input type="checkbox"/> 6.Yeni <input type="checkbox"/> 7.Tadilat <input type="checkbox"/> 8.Dönüştürme <input type="checkbox"/> 9.Restorasyon <input type="checkbox"/> 10.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 11.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 12.Fofoşaj <input type="checkbox"/> 13.Konstrüksiyon <input type="checkbox"/>			13. İlk yapı ruhsat tarihi: 20.02.2013		14. İlk yapı ruhsat no: 118		15. Son yapı ruhsat tarihi: 23.10.2013		16. Son yapı ruhsat no: 619		17. Yeniden ruhsat tarihi:																		
3. Pafta No: G22B16A10-2D			4. Ada No: 2087		5. Parsel No: 3		6. Blok No:		7. Zemin etüdü onay tarihi: 04.08.2011		24. CED raporu onay tarihi:		25. Tapu tesisi (peşevi) tarihi: 18.05.2010		26. Tapu tesisi belgesi no: 3557																				
7. Kısmi kullanım izni ile belge verilen bağımsız bölüm:			Faha önce kısımla kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:			23. Zemin etüdü onay tarihi: 04.08.2011		24. CED raporu onay tarihi:		25. Tapu tesisi (peşevi) tarihi: 18.05.2010		26. Tapu tesisi belgesi no: 3557		27. Tapu tesisi belgesi veren kurum: CAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	28. Parselasyon planı onay tarihi: 06.01.2004	29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ		30. Parselin alanı(m ²): 7037																	
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURMUŞ DOVEN, REYBAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11668115470 <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı					Yapı Müteahhidinin 36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DİLAVER TEMEL, ANKA YAPRI TURİZM ORGANİZASYON SAN. VE TİC. LTD. STİ., 52636263878					Şantiye Şefinin 48. Adı soyadı, unvanı: ÖZGÜR ÇETİN, İNŞAAT MÜHENDİSİ																									
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SANCARTEPE					37. Oda sicil no: 432824					47. T.C. kimlik no: 11294178228																									
33. Vergi kimlik no: 7350841817					38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU KURULLAR VERGİ DAİRESİ					39. Vergi kimlik no: 8370182225																									
34. Adres: ATAŞEHİR ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANİATŞH SİTESİ C-102 BLOK NO. 5G İÇ KAPI NO. 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL					40. Sigorta sicil no: 380119510205		41. Sözleşme tarihi: 04.02.2013		42. Sözleşme no: 1		43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 7824315584882221		49. Sigorta sicil no: 410220050324		50. Sözleşme tarihi: 01.02.2013		51. Sözleşme no: 1																		
44. Sicile esas adres: FATİH MAH. YAKACIK CAD. NO: 151 İÇ KAPI NO: 18 SANCARTEPE / İSTANBUL					45. İmza: <i>[İmza]</i>					52. Adres: İSTASYON MAH. 1435 SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 6 GEBZE / KOCAGELİ					53. İmza: <i>[İmza]</i>																				
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapı İle İlgili Özellikler																														
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar:		55. Bağımsız bölüm sayısı:		56. Yüzölçümü (m ²):		57. Benzer yapı sayısı:		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı:		59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı:		60. Yapının taban alanı(m ²):		61. Yapı m ² alanı(m ²):																					
1011 - (1252) Depolar		1		5083,4		1		1		1		3033,1		7931																					
3000 - (3) Ortak Alan		1		2847,6		1		1		1		3033,1		7931																					
65. Toplam yapı alanı(m ²): 1					66. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1					67. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 1					68. Toplam taban alanı(m ²): 3033,1					69. Toplam yapı m ² alanı(m ²): 7931															
75. Yapının sınıfı: II					76. Yapının grubu: B					77. 1 m ² maliyeti (TL): 305					78. Yapının maliyeti (TL): 2419955					79. Yapının arsa değeri (TL): 1307030					80. Arsa değeri yapının maliyeti (TL): 3755985					81. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 2419955					
Yapının Teknik Özellikleri											90. Yapının Yapı Sistemleri					92. Döşeme																			
92. İstima Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezli ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				98. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz İstasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pts su <input type="checkbox"/> 7. Tamiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				99. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübüsü <input type="checkbox"/> 3. Aşık stopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Komürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.					90. Yapının Yapı Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>					92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kütüğü <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 3. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 5. ...																	
93. İstima Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.											94. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müsterek <input type="checkbox"/> 6.					95. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <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. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.					96. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Atık su <input type="checkbox"/> 6. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 7. Fosfatik <input type="checkbox"/> 12.					97. Konutun salon dahil oda sayısı: 7					TODR/AM				
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznine düzenlenilmesinden, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile prosedüre belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, komürük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.											Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin					Konut İle İlgili Özellikler																			
93. Belge tarihi:		94. Belge no:		95. Blok no:		96. Bağımsız bölüm no:		97. Konutun salon dahil oda sayısı: 7					TODR/AM																						
98. Daire sayısı:		99. Park alan daire sayısı:		100. Bir dairenin yüzölçümü:		97. Konutun salon dahil oda sayısı: 7					TODR/AM																								







TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müsiüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



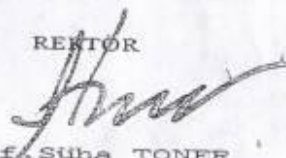
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

Odamız üyesi 844 sicil nolu, 38323074088 T.C. Kimlik Nolu

Ahmet Pınarbaşı

Meslek İçi Sürekli Eğitim Merkezi Kapsamında
27-28 Ekim 2007 Tarihinde Samsun İli'nde
Düzenlenen Eğitimi Başarıyla Tamamlamıştır.



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.