

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU  
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

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

RAPOR NO: RYS-201700013

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

## İÇİNDEKİLER

<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 DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN 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.....	8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
<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 MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER .....	13
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	14
<b>5. GENEL VE ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>15</b>
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	15
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	20
<b>6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER</b> .....	<b>24</b>
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI .....	24
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	24
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI .....	24
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	25
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	25
<b>7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b> .....	<b>27</b>
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	27
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....	27
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	28
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	31
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ .....	32
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	32
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	32
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	32
<b>8.SONUÇ BÖLÜMÜ</b> .....	<b>33</b>
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	33
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	33
<b>9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)</b> .....	<b>34</b>

## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700013'tür.

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

Bu rapor; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 Ada 4 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### 1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

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

#### 1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 26.12.2017'dir.

#### 1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

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

#### 1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına 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 DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

#### 1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

### 1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına 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 problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde 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 vasıtasıyla 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 Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

## **2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

### **2.3.1 PAZAR:**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

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

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetric bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına 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 itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

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

## BÖLÜM 3

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

#### 3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

2085 ADA - 4 PARSEL	
İLİ	: KOCAELİ
İLÇESİ	: ÇAYIROVA
MAHALLESİ	: AKSE
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: G22B19A1C
ADA NO	: 2085
PARSEL NO	: 4
YÜZÖLÇÜMÜ	: 14.419,91 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT NO	: 413
SAHİFE NO	: 41099
TARİH	: 12.03.2015
YEVMIYE NO	: 1992
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

### 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

#### 2085 ADA 4 PARSEL

ÇAYIROVA Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09:51'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

**Rehinler Bölümü:** Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, 28.000.000 TL bedelli, faizsiz, 1. Derece, F.B.K. vadeli ipotek bulunmaktadır. (12.03.2015 tarih, 1992 yevmiye no)

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

**Beyanlar Bölümü:** - Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Gebze 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 10/04/2001 tarih 2000/901 Esas 2001/359 Karar sayılı ilamı ile Maliye Hazinesine ait 17857/1441991 hissenin iptali ile Çayırova Belediyesi adına tesciline karar verilmiştir. (08/04/2016 tarih, 3126 yevmiye no)

- Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 30/03/2001 tarih 2000/837 Esas 2001/224 Karar sayılı ilamı ile Maliye Hazinesine ait 17857/1441991 hissesinin iptali ile Çayırova Belediyesi adına tesciline karar verilmiştir. (20/04/2016 tarih, 3583 yevmiye no)

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

(\*) Taşınmazın tapu kaydında yer alan "Tescile Yönelik Kesinleşmiş Mahkeme Kararı" beyanının, parselin yaklaşık 178,57 m<sup>2</sup>'lik bölümünün Çayırova Belediyesi adına tescil edilmesi üzerine işlendiği görülmektedir. Mülkiyetin tamamının REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nde olması ve taşınmazın beyan tarihinden daha sonra yapı ruhsatı almış olmasına karşın, söz konusu arsa miktarının henüz satın alınmasının gerçekleşmediği bilgisi alınmıştır.

#### **İpoteğe İlişkin Açıklama:**

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi" başlığında (Madde 30) "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 09:52'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER**

**Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 2085 ada, 4 parsel, 12.01.2017 tarih, 23 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve KAKS: 0.60, Hmax: 15,50 m şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.**

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

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

Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 10.10.2017 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiş; 09.02.2017 tarih, 070 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 19.04.2017 tarih, 191 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı ve 10.10.2017 tarih, 463 sayılı Tadilat Ruhsatı görülmüştür.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### 3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

#### 3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

**Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 2085 ada, 4 parsel, 12.01.2017 tarih, 23 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve KAKS: 0.60, Hmax: 15,50 m şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.** Plan tasdik tarihi 2017 olmakla birlikte, parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 4

### 4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 545 Sokak üzerindeki 2085 ada 4 nolu parselde yer almakta ve **N: 40.840557, E: 29.408774** coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz depo amaçlı kullanılmak üzere inşaa edilmektedir.

Konu taşınmaza ulaşım için; İstanbul-Kocaeli istikametinde Anadolu Otoyolu üzerinde ilerlerken, Şekerpınar-Çayırova Bağlantısı kullanılarak otoyoldan çıkılır ve yaklaşık 1 km sonra solda yer alan Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'na girilir. Bu istikamette yaklaşık 1,4 km ilerlendikten sonra, sağda yer alan Kartopu Sokak kullanılarak güney paraleldeki Fevzi Çakmak Caddesi'ne bağlanılır ve doğu istikametinde yaklaşık 2,3 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ve yaklaşık 150 metre sonra solda kalan 545 Sokak'a bağlanılır. Konu taşınmaz bu sokak üzerinde sağ kolda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genel olarak depo ve fabrika/imalathane olarak kullanılan büyük ölçekli yapılar ile henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur.



Taşınmaz Anadolu Otoyolu'nun yaklaşık 400 m batısında yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satırlı yollardan sağlanmaktadır. Bölge, Çayırova Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



#### 4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 545. Sokak üzerinde yer alan 2085 ada 4 parselde kayıtlı 14.419,91 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Arsa" vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki inşaat halinde yapıdır. Parsel üzerinde 2017 yılında betonarme yapı tarzında inşaatına başlanmış bodrum,

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 10 | 52

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

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

#### 4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





#### 4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

#### 4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

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

#### 4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

#### 4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Parsel üzerinde inşaat halinde 1 adet depo yapısı bulunmakta olup yapı mimari projesine göre bodrum+bodrum-asma+zemin+1 normal kat+çatı katından oluşmaktadır.

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

Kat	Proje Özellikleri	İnşaat Alanı
Bodrum Kat	Depo, Sığınak ve Su Deposu	9.399,00 m <sup>2</sup>
Bodrum-asma Kat	Data Odası, Elektrik Odası ve Mescit	873,00 m <sup>2</sup>
Zemin Kat	Depo ve Tesisat Alanı	9.503,00 m <sup>2</sup>
1. Normal Kat	Teknik Alan ve Ofis	639,00 m <sup>2</sup>
Çatı Katı	Çatı Arası	8.431,00 m <sup>2</sup>
		<b>28.845,00 m<sup>2</sup></b>

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

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



## BÖLÜM 5

### 5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

#### 5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

##### 5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



#### Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km<sup>2</sup> lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

## 5.1.2 NÜFUS

# TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

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

Yıl	Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve beldeler/köyler nüfusu, 1927-2016									Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									
	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			
	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	Yıl Year
	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi <sup>(2)</sup>									Address Based Population Registration System (%)									
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 529 585	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>(1)</sup>	71 517 100	35 901 164	35 615 936	53 611 723	26 548 805	26 664 917	17 985 377	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>(1)</sup>
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 583	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	28 308 956	27 913 500	17 580 632	8 734 326	8 756 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 632 954	37 191 315	57 385 706	28 863 671	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	36 756 990	35 530 192	6 489 722	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	36 376 595	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	36 536 010	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, 1927-2006 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

Source: Results of Population Censuses, 1927-2006 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

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

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

(2) İl, ilçe, belde/ilçe ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİSİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari değişiklik ve fiziki köyler değişiklikleri dikkate alınmıştır.

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

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6347 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6347.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6368 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6368.

## 5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

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



olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, 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 yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

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

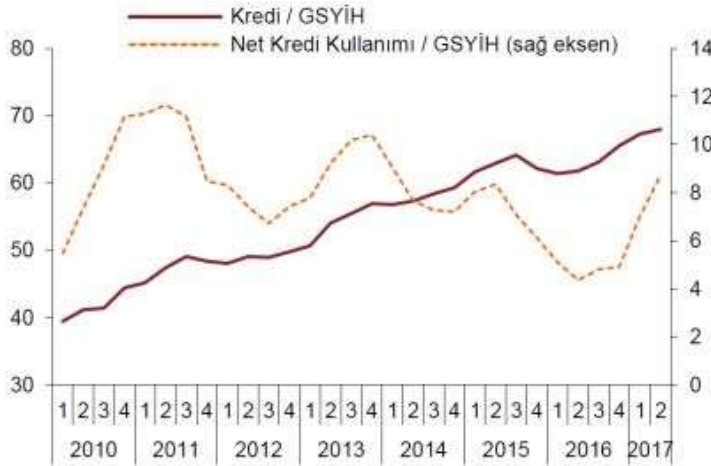
2013 yılı itibariyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016

yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşı 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

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



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

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullanılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlamış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

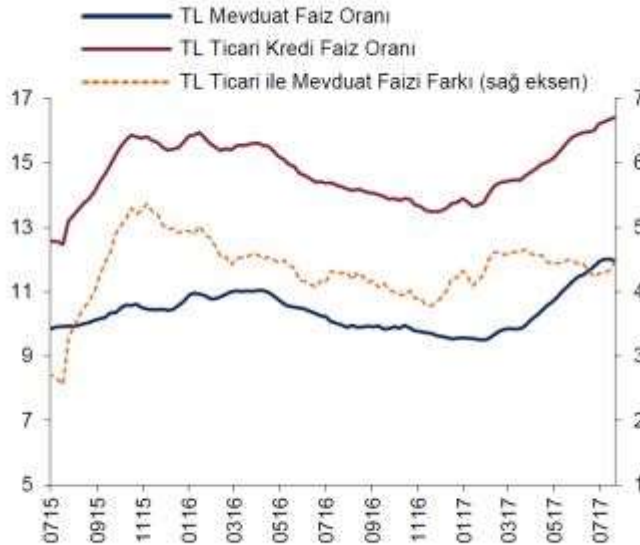
Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.



Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışın verildiği kredilere yansıtmasıdır. Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

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



Kaynak: TCMB

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul  
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 [www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

Sayfa 19 | 52

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

#### Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

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

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılı sonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

## 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### KOCAELİ İLİNE AİT BİLGİLER

#### COĞRAFİ KONUM:

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40 D 31 ' - 41°13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km<sup>2</sup>'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır. 2011 yılı itibarıyla nüfusu 1.601.720'dir. İlin yıllık nüfus artış hızı 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 şehirden geçmektedir ayrıca D-130 Karayolu Yalova ve Bursa'yı Kocaeli'ye bağlamaktadır. Kocaeli Ankara'ya 350 km, İstanbul'a 85 km, Sakarya'ya 37 km, Düzce'ye 104 km, Bolu'ya 147 km, Yalova'ya 81 km, Bursa'ya 130 km ve Bilecik'e 135 km mesafededir.



- İzmit Körfezi'nin Görünümü

#### **EKONOMİK YAPI:**

Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.

### ÇAYIROVA İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Çayırova ilçesi İzmit körfezinin kuzeybatısında D–100 karayolu ve TEM otoyolu arasındadır. Sabiha Gökçen Havaalanı'na 15 km mesafede olması sebebiyle havayolu ile ulaşım sağlanabilir. Kocaeli kent merkezine 59 km uzaklıktadır. 1985 yılından itibaren sanayileşme yoğunluğu ile beraber nüfusu hızla gelişmiştir. Bu hızlı kentleşme Güzeltepe'nin 1992 yılında belediye olmasına yol açmıştır. Güzeltepe Belediyesi daha sonraki yıllarda Danıştay kararıyla Çayırova Belediyesi olarak isim değiştirmiştir. İç göç hareketlerinden belde hızla etkilenmiştir. 1985'ten sonra hızla gelişen sanayi ile birlikte Çayırova'ya Anadolu'nun çeşitli yörelerinden yoğun bir göç yaşanmıştır. Çayırova ve civarında yaygın olarak küçük çaplı tarım işletmeciliği yapılmaktadır. İzmit Körfezi'nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırılık 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 çayırılık 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	<b>109.698</b>
2013	52.946	50.590	<b>103.536</b>
2012	50.287	48.080	<b>98.367</b>
2011	47.850	45.790	<b>93.640</b>
2010	45.194	43.329	<b>88.523</b>
2009	42.189	40.305	<b>82.494</b>
2008	40.157	38.273	<b>78.430</b>

## BÖLÜM 6

### 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### 6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

#### 6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın



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

#### **6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp 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 ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" ve "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

#### **6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

##### **# Emsal Satılık Arsalar**

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 7.618 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 satışıdır. Emsal konumu ve yapı özellikleri 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 satışıdır. Emsal konumu bakımından avantajlı durumdadır. (3.529 -TL/m<sup>2</sup>)

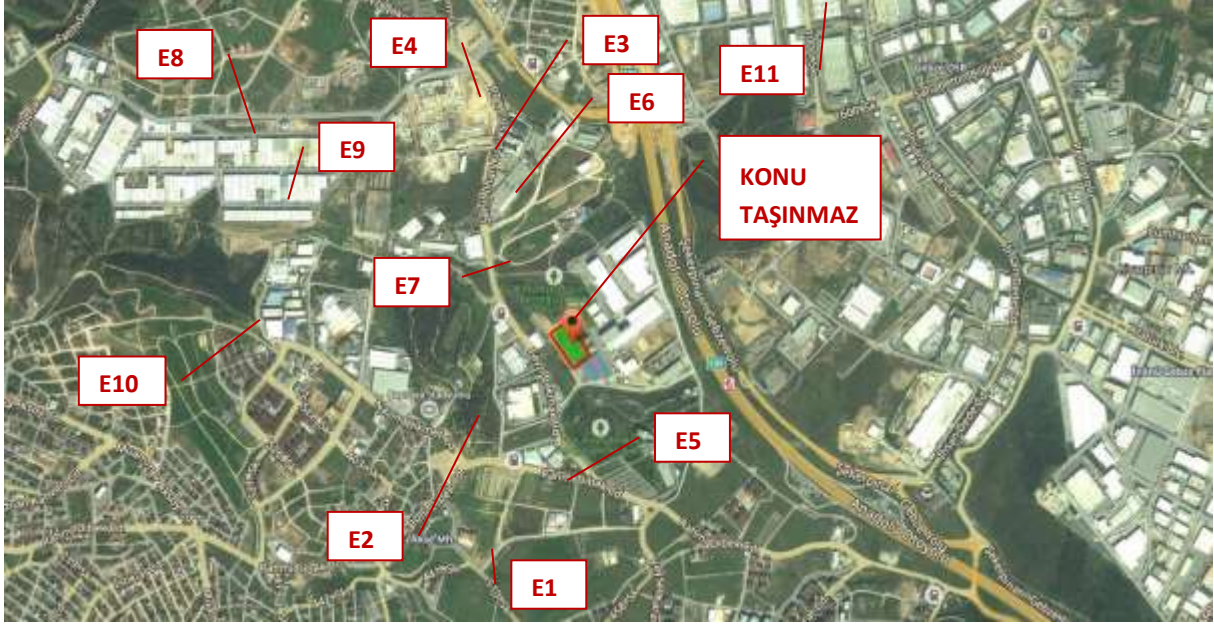
**\* Emsal-10: Kent Emlak: 0 543 272 74 81**

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 satışıdır. 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 satışıdır. Emsal konumu ve inşaat özellikleri bakımından avantajlı durumdadır. (3.334 -TL/m<sup>2</sup>)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

##### OLUMLU FAKTÖRLER

- Sanayi/depolama amaçlı kullanım için tercih edilen bölgede yer alması.
- Ulaşım imkanlarının kolay olması.

##### OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

#### 7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının inşaatının tamamlanarak, depo olarak kullanılması olduğu düşünülmektedir.

### 7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

#### 7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdir edilir.

#### Arsa Değeri

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		11.430.000	10.150.000	4.190.000	3.429.000
ALAN	14.241,34	7.618	5.920	1.950	1.500
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.500	1.715	2.149	2.286
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	-5%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	-5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	-8%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		10%	5%	5%	-18%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.900</b>	<b>1.650</b>	<b>1.800</b>	<b>2.256</b>	<b>1.875</b>
<b>Salt Arsa Değeri</b>		(1 / 1)	x 1.900 TL/M <sup>2</sup>	x 14.241,34 m <sup>2</sup>	= <b>27.059.000 ₺</b>

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 1.900.- TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiş, Çayırova Belediyesi adına tescil edilen 178,57 m<sup>2</sup>'lik kısım arsa miktarından minha edilerek, taşınmazın toplam arsa değeri için 27.059.000-TL takdir edilmiştir.

## Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapısı halihazırda inşaat halinde olup yaklaşık %33 inşaat seviyesindedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas 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 maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 1.021,-TL'dir. Yapının yaklaşık %33 inşaat seviyesinde olması sebebiyle eksik imalatların yaklaşık maliyeti toplam inşaat maliyetinden düşülmüştür. Bina inşaat giderleri bu birim fiyat baz alınarak yapı ruhsat alanı üzerinden hesaplanmıştır. Elde edilen bu değere bina maliyetinin 3,00% ü oranında peyzaj giderleri ve 3,00% oranında Altyapı, Projelendirme ve Uygulama Gideri ilave edilmiştir.

Bunların dışında "Proje riski, finansman maliyeti ve diğer ilave giderler" başlığı altında her projede, inşaat alanına ve dolayısı ile inşa süresine bağlı olmak kaydıyla, farklı oranlarda olmak üzere risk maliyeti eklenmiştir. Söz konusu Proje riski ve Finansman Maliyeti oranı, 35.000 m<sup>2</sup> inşaatın 1 yılda tamamlanacağı kabulü ile 6 aydan sonra oluşması beklenen bir maliyet olarak hesaplamada dikkate alınmıştır. İndirgeme oranı %13,00 olarak kabul edilmiş olup 6 aydan sonra devam eden her 1 yıllık inşa süreci için %13,00 risk primi ve finansman maliyeti eklenmiştir.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		
Toplam İnşaat Alanı		42.075,56 m <sup>2</sup>
İnşaat Birim m <sup>2</sup> Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m <sup>2</sup>
Toplam Bina İnşaat Gideri		42.959.000 ₺
Peyzaj Giderleri	3,00%	1.289.000 ₺
Altyapı, Projelendirme, Uygulama Giderleri	3,00%	1.289.000 ₺
Proje riski ve finansman maliyeti ve diğer ilave giderler	9,13%	3.922.000 ₺
Amortisman	0,00%	0 ₺
Toplam Proje Yatırım Maliyeti		49.459.000 ₺
<b>Gerçekleşmiş Maliyet</b>	<b>90,00%</b>	<b>44.513.000 ₺</b>
<b>Kalan Yatırım Maliyeti</b>	<b>10,00%</b>	<b>4.946.000 ₺</b>

Maliyet Yöntemine Göre Proje Toplam ve Gerçekleşmiş Maliyetin Hesaplanması

## Taşınmazın Mevcut Duruma Esas Değeri

Taşınmazın mevcut duruma esas değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler göz önünde bulundurularak yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır. İnşaat tamamlanma oranı yükleniciden alınan bilgi ve yerinde yapılan incelemeler sonucu %33 olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen ve gerçekleşmiş maliyetlerine ilişkin hesaplamalar yukarıda yer almaktadır. Bu bilgiler ışığında taşınmazın mevcut duruma esas toplam değer aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

<b>Arsa TOPLAM DEĞERİ</b>	1.900 TL/M <sup>2</sup>	X	14.241,34 M <sup>2</sup>	=	<b>27.059.000 .-TL</b>
<b>Gerçekleşmiş Yatırımların Maliyeti</b>	371,33 TL/M <sup>2</sup>	X	28.845,00 M <sup>2</sup>	=	<b>10.711.000 .-TL</b>
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>37.770.000 .-TL</b>

### İnşaatın Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri

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

<b>Arsa TOPLAM DEĞERİ</b>	1.900 TL/M <sup>2</sup>	X	14.241,34 M <sup>2</sup>	=	<b>27.059.000 .-TL</b>
<b>Gerçekleşmiş Yatırımların Maliyeti</b>	371,33 TL/M <sup>2</sup>	X	28.845,00 M <sup>2</sup>	=	<b>10.711.000 .-TL</b>
<b>Kalan Yatırımların Maliyeti</b>	753,96 TL/M <sup>2</sup>	X	28.845,00 M <sup>2</sup>	=	<b>21.748.000 .-TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>59.518.000 .-TL</b>

### **7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:**

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan depo/fabrika nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)</b>					
BİLGİ		Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
SATIŞ FİYATI		7.500.000	6.000.000	4.200.000	53.340.000
ALAN	28.845,00	2.600	1.700	1.405	16.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		2.885	3.529	2.989	3.334
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	BENZER
		-10%	-20%	-20%	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		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
<b>REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	-5%	-5%	-5%
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>

Düzeltilmiş m2 birim fiyat tespitinde kullanılan emsallerin çatı katı ve asma katı bulunmamakta, bölge genelinde yapıların bodrum kat + zemin kattan oluştuğu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri hesaplanırken bodrum-asma kat, normal kat ve çatı katı için, m2 birim fiyatı olarak düzeltilmiş birim değer olan 2.400.-TL/m<sup>2</sup>'nin 1/2'si kabul edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	İnşaat Alanı	M2 Birim Fiyat	Toplam Değer
Bodrum Kat	9.399,00 m <sup>2</sup>	2.400.-TL/m <sup>2</sup>	22.557.600.-TL
Bodrum-Asma Kat	873,00 m <sup>2</sup>	1.200.-TL/m <sup>2</sup>	1.047.600.-TL
Zemin Kat	9.503,00 m <sup>2</sup>	2.400.-TL/m <sup>2</sup>	22.807.200.-TL
Normal Kat	639,00 m <sup>2</sup>	1.200.-TL/m <sup>2</sup>	766.800.-TL
Çatı Katı	8.431,00 m <sup>2</sup>	1.200.-TL/m <sup>2</sup>	10.117.200.-TL
<b>TOPLAM</b>	<b>28.845,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Ort. birim fiyat: 1.986.-TL/m<sup>2</sup></b>	<b>57.296.400.-TL</b>

Bu bilgiler ışığında değerlemeye konu taşınmazın tamamlanması durumunda satışa esas toplam değerinin 57.296.400.-TL olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır. Taşınmaz eksik imalatlarının maliyeti yaklaşık 21.748.000.-TL olarak hesaplanmış ve toplam değerden eksik imalatların maliyetlerinin değeri düşüldüğünde değerlemeye konu olan 2085 ada, 4 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **35.548.400.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %6'lık bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı, inşai özellikleri ve natamam durumda olması göz önünde bulundurulduğunda "**Maliyet Yaklaşımı Yöntemi**"nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaati oluşmuştur.

Taşınmazın mevcut tamamlanma oranına göre proje değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur.

Maliyet Yaklaşımına Göre	Pazar Yaklaşımına Göre
<b>37.770.000.-TL</b>	<b>35.548.400.-TL</b>

Taşınmazın tamamlanması durumundaki bugünkü değeri aşağıdaki şekilde bulunmuştur.

Maliyet Yaklaşımına Göre	Pazar Yaklaşımına Göre
<b>59.518.000.-TL</b>	<b>57.296.400.-TL</b>

#### **7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ**

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

#### **7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.



## BÖLÜM 8

### 8.SONUÇ BÖLÜMÜ

#### 8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmıştır.

#### 8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle %33 tamamlanma oranına göre pazar değeri için 37.770.000.-TL (OtuzYediMilyonYediYüzYetmişBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

2085 ADA 4 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	37.770.000-TL	9.894.428.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 44.568.600.-TL'dir.

\* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

\*\* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

\*\*\* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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





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

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8  
Kadıköy / İSTANBUL / Tel: (0216) 410 26 78  
Etenköy / Tel: (0216) 410 4331 Tic.Sic.No: 2743439  
www.bilgidegerleme.com

## BÖLÜM 9

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

#### TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

İli	KOCAELİ	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	ÇAYIROVA					
Mahallesi	AKSE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
11.016.949.00	G22b19a1c	2085	4	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				14.419,91 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 42874475				
	Edinme Sebebi	Tunamı SBK HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	1992	413	41099		12/03/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
 <small>NOT : 1- Mühyetle parçalanmış bir taşınmazın bir kısmını mülkiyet edinebilir. 2- Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yapılan işlemlerle ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</small>						

## TAKBİS BELGESİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: ADEM PEKER Tarih: 11/10/2017 9:51:56 AM  
Makbuz No: 17861711790 Doküman No: 20171110-2317-200430 Sayı No: 13179

<b>Tasınma Tipi:</b>	AnaTasınmaz	<b>Ada/Parcel:</b>	2085/4
<b>Tasınma ID:</b>	42874475	<b>Yüzölçümü2:</b>	14419.91
<b>İl/İlçe:</b>	TOCCAELI/ÇAYIROVA	<b>Ana Tasınma Mülk:</b>	652A
<b>Kurum Adı:</b>	Çayırova TM		
<b>Mahalle/Köy Adı:</b>	AKSE H		
<b>Merkii:</b>			
<b>Silt/Sayfa No:</b>	413/41099		
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif		

#### TAŞINMAYA AİT ŞEHİR BEYAN İZİFAK BİLGİLERİ

S/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerliye	Terkin Sebepi-Tarih- Yerliye
Beyan	Tescille yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 10/04/2001 tarih 3000/901 Esas 2001/359 Karar sayılı ilamı ile Maliye Haricetine ait 17857/1441991 hissesinin iptali ile Çayırova Belediyesi adına tescillene karar verilmiştir.	-	Çayırova TM 08/04/2016 - 3526	-
Beyan	Tescille yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 30/03/2001 tarih 3000/937 Esas 2001/224 Karar sayılı ilamı ile Maliye Haricetine ait 17857/1441991 hissesinin iptali ile Çayırova Belediyesi adına tescillene karar verilmiştir.	-	Çayırova TM 20/04/2016 - 3583	-

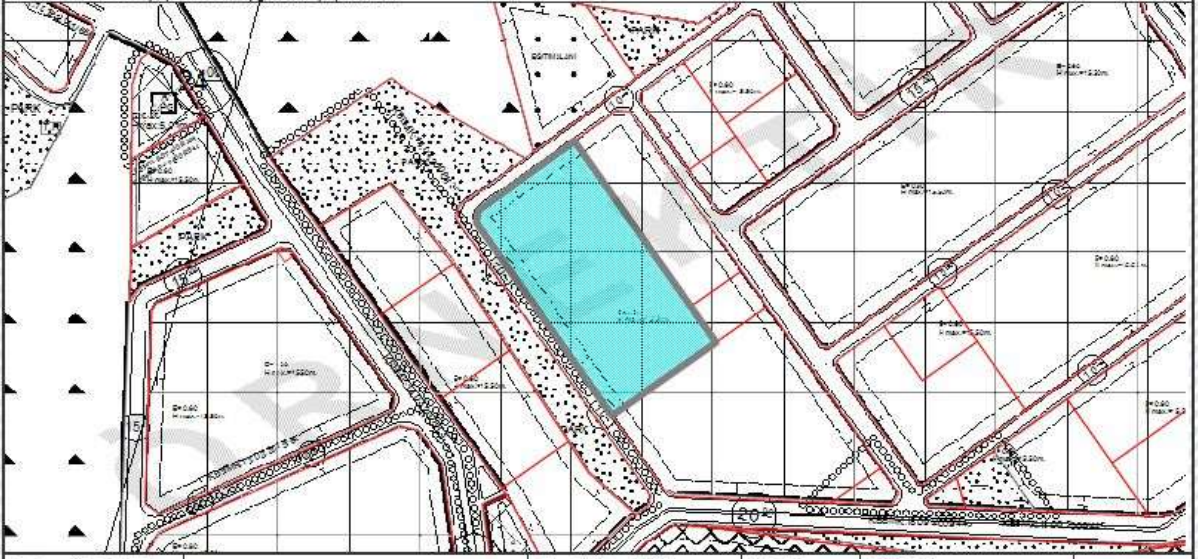
#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sisten No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edilme Sebepi- Tarih-Yerliye	Terkin Sebepi- Tarih-Yerliye
(H1) 295257839	(SN:7807523) MEVELEŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YKN:735041817	-	1 / 1	14419.91	Çayırova TM Satış ve İpotek 12/03/2015 - 1992	-

(Mölin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yerliye	SDF Hakkı
---------------------------	------	------	-------------	------	-------------------------	-----------

(SN:2281342) MEVELEY TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. YKN:6000026814,	28000000.00TL	Sizmsiz	1/0	F.B.S.	Çayırova TM 12/03/2015 - 1992	Yok
--	---------------	---------	-----	--------	----------------------------------	-----

## İMAR DURUMU



P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	15.50	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	-(0,60)
Mer'i İmar Planı	-	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ÇAYIROVA	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	AKSE	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	G22B19A1C	2085	4	14419,91 m <sup>2</sup>	1/1000 UIP : SANAYİ Alanı.

## RESMİ İMAR DURUMU YAZISI



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

05.12.2017

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

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

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

İlgi dilekçede ilçemiz 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.

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

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

Bilgilerinize rica olunur.

Refik TARTAR  
Başkan a.  
Belediye Başkanı Yardımcısı









**MİMARİ PROJE**

T.C.  
**ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ STANDARTLAR SAĞLANACAKTIR.

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

PARSEL BÖNYESİNDE ..... ARAÇLIK OTOPARK YERİ SAĞLANMIŞTIR

13.08.2007 TARİH VE 1391 SAYILI İBB MECLİSİ KARARI GEREĞİ PARSEL VE YAPI BÖNYESİNDE  
KARŞILANAMAYAN OTOPARKLARIN BEDELİNİN %25'İ OLAN ..... TL  
RUHSAT YAZIMI SAFHASINDA ÖDENECEKTİR.

..... ADET AĞAÇ DİKİLMEDEN İSKÂN İZİNİ VERİLEMEZ.

KORKULUK YÜKSEKLİĞİ 0,90m OLACAKTIR.

**-TADİLAT-**

**BELEDİYE  
ARŞİVİ**

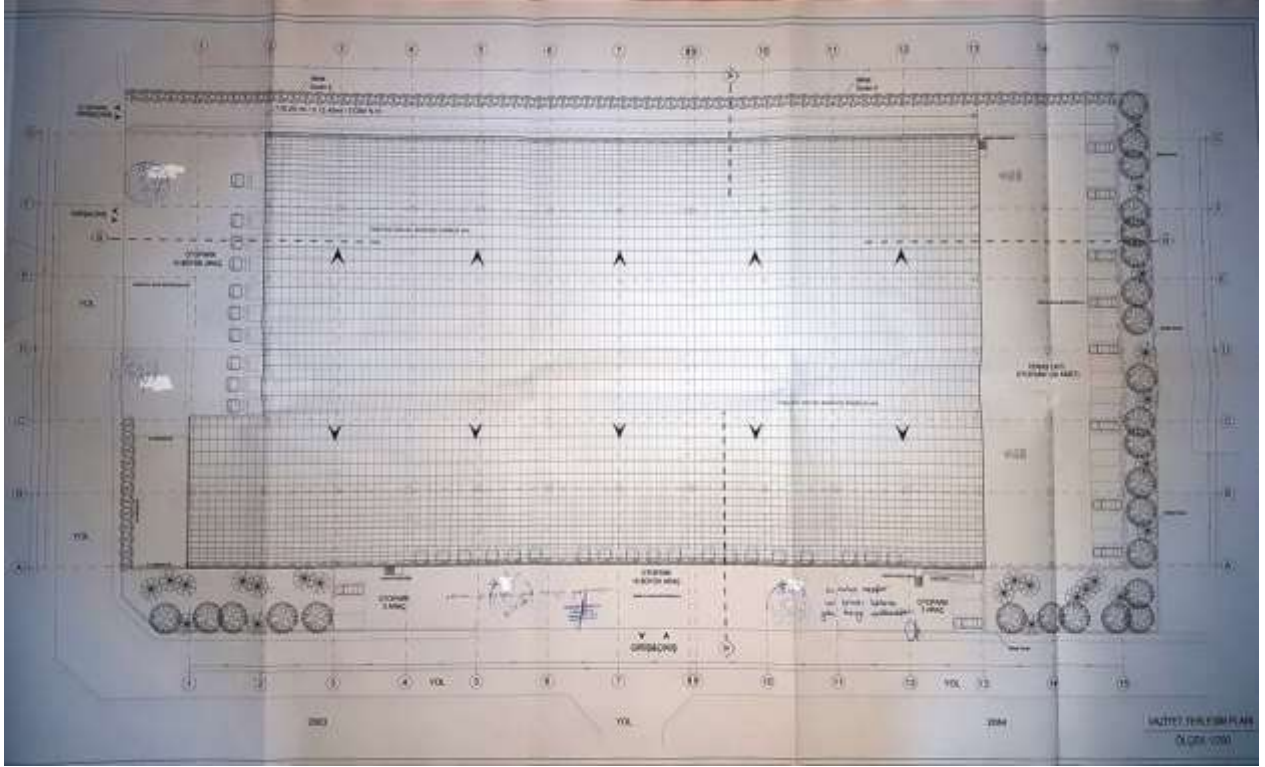
YAPI SAHİBİ **REYSAŞ GYO A.Ş. / LOJİSTİK DEPO (ÇAYIROVA 12)**

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

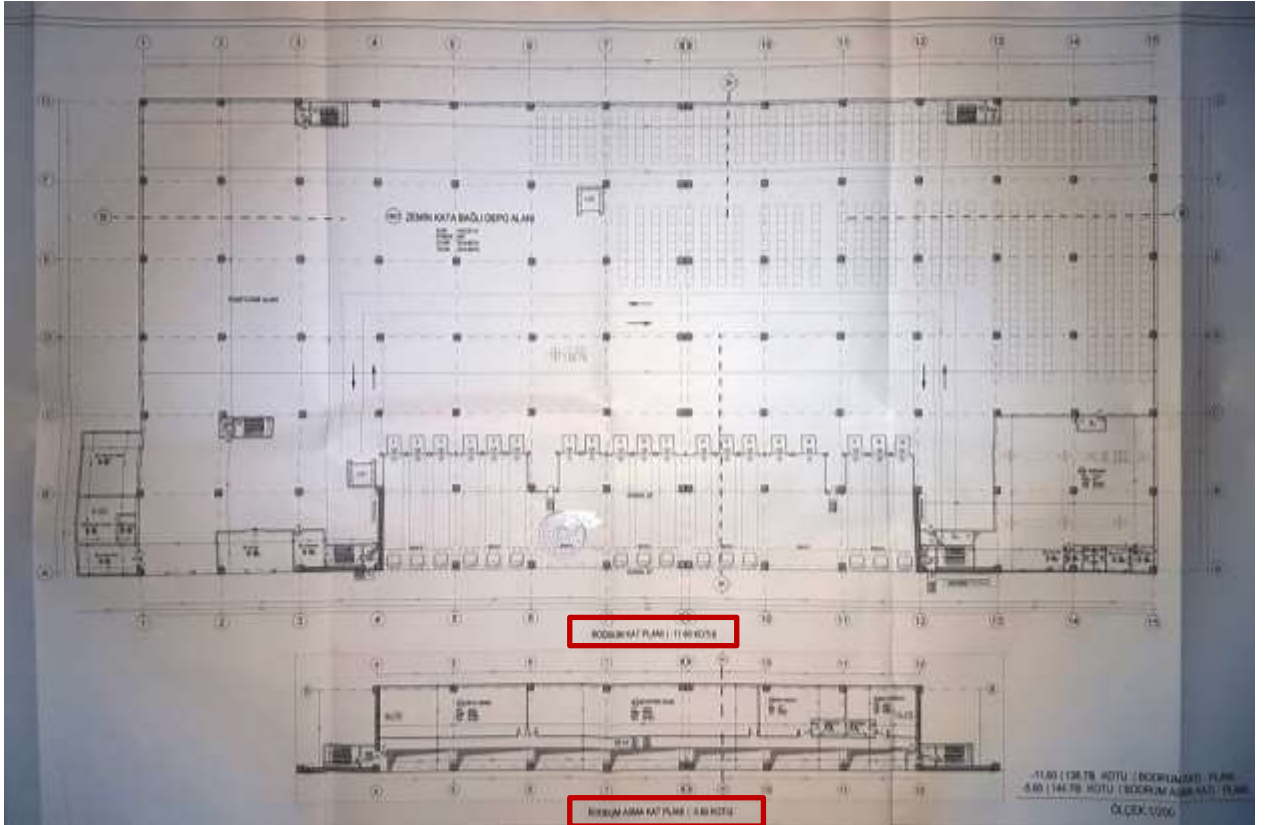
**BELEDİYE ONAYLARI**

İMAR MÜDÜRÜ	İMAR ŞEFİ	STATİK	MİMARİ
 10.10.2017			 18.07.2017

## VAZİYET PLANI



## BODRUM VE BODRUM-ASMA KAT PLANI

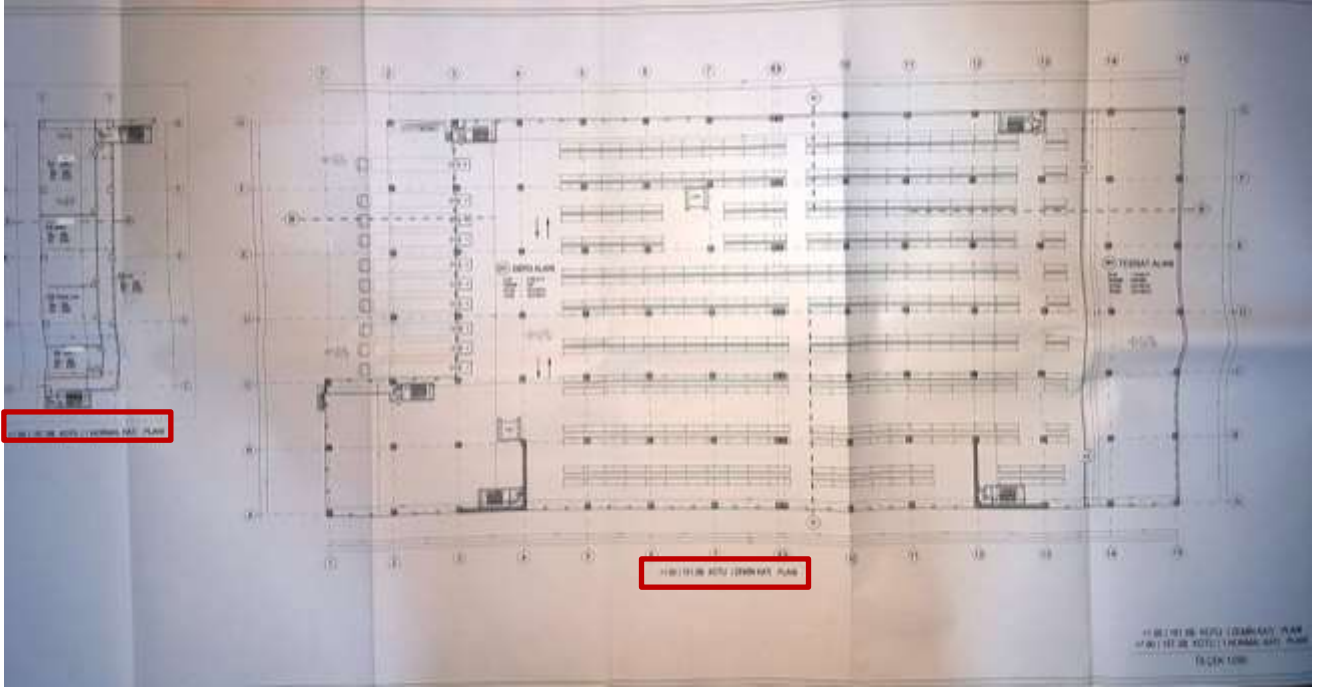


Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

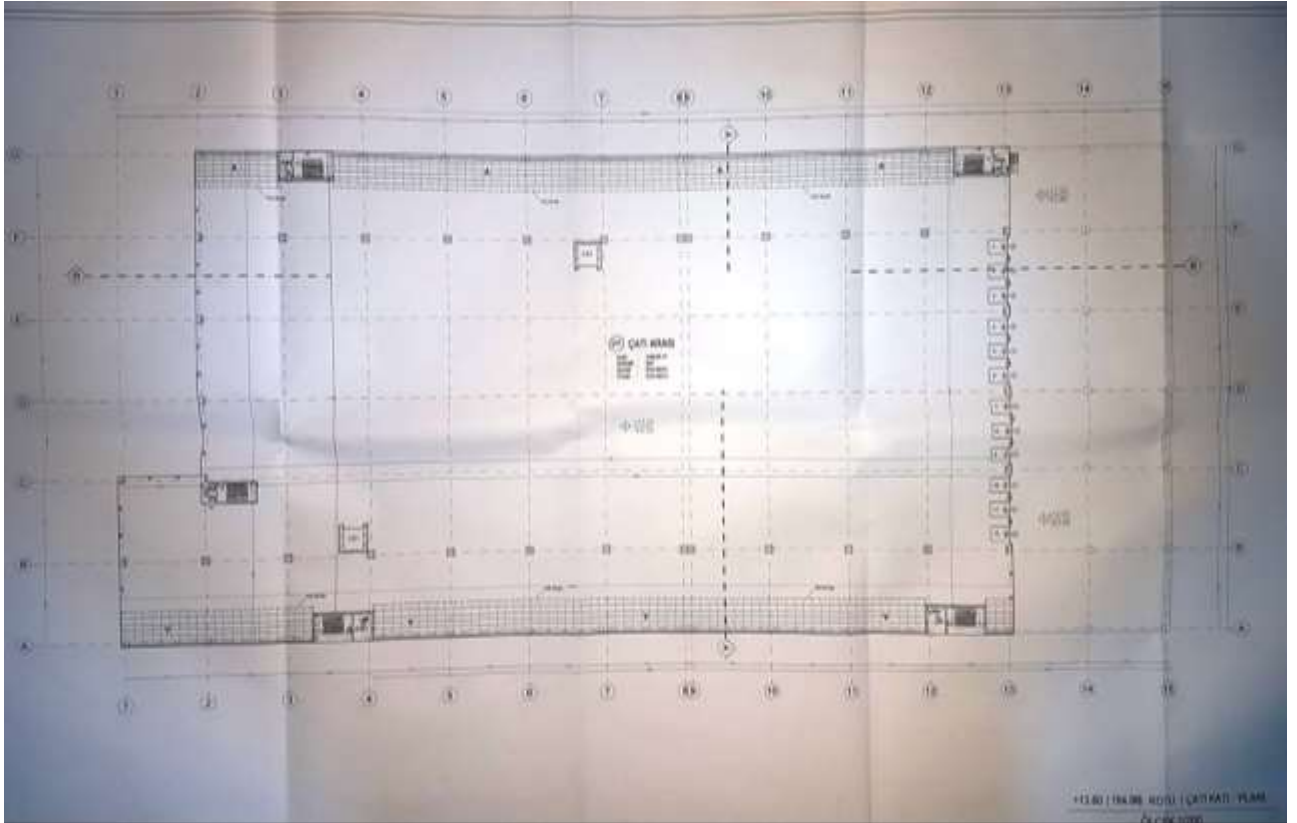
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul  
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 [www.bilgidegerleme.com](http://www.bilgidegerleme.com)

Sayfa 42 | 52

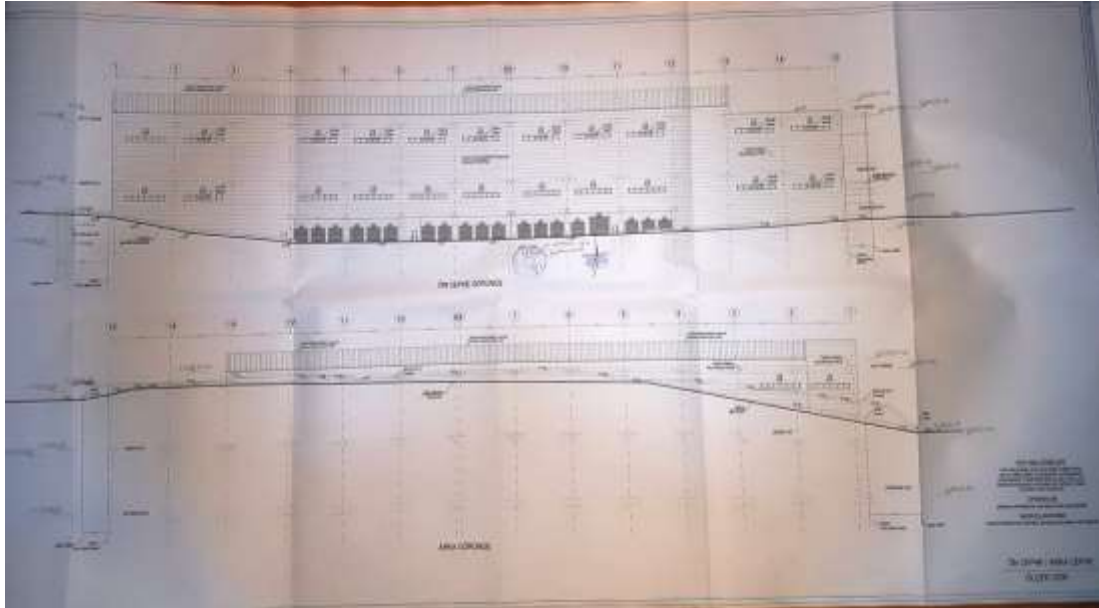
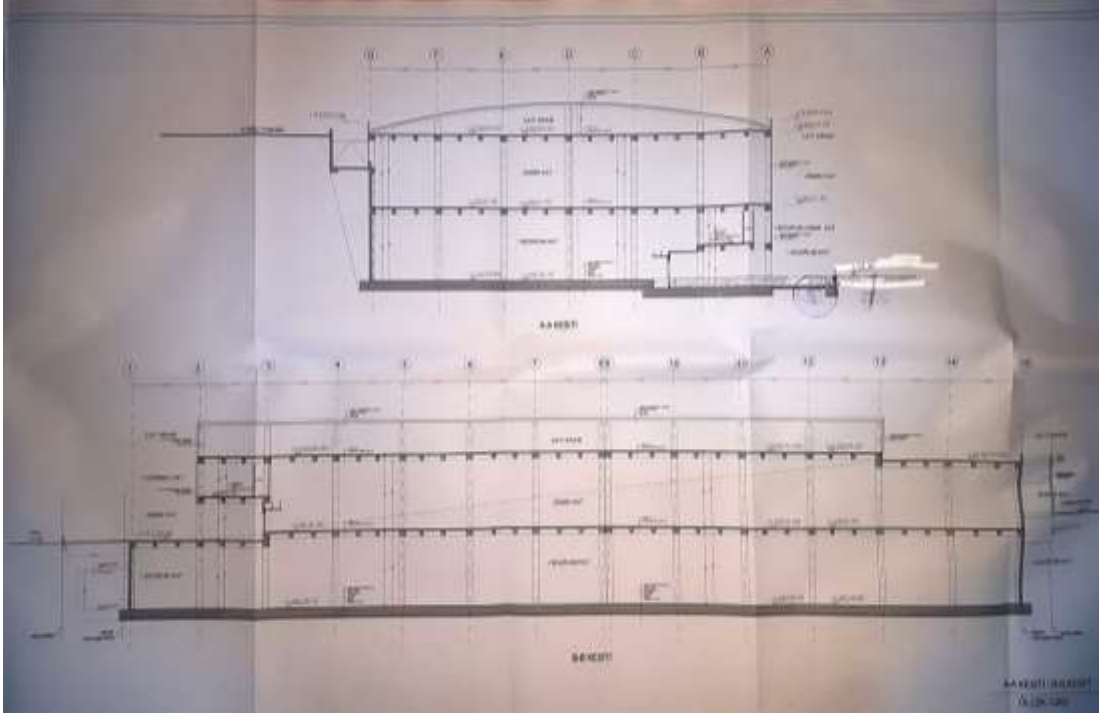
## ZEMİN VE NORMAL KAT PLANI



## ÇATI KATI PLANI




## KESİTLER





TUTANAKLAR

 **ÇAYIROVA BELEDİYESİ**  
Zabıta Müdürlüğü

**TUTANAK**

Cilt : 61  
Varak : № 3

**İLGİLİNİN**  
Adı Soyadı : Osman Terzi ve Fatih Terzi  
T.C. Kimlik No. : 28484108128 / 28478108356  
İkametgah Adresi : Yaya meh. Utan Cad. Nispeti Sok. 4/2 Tuzla/İst

Telefon Numarası : 05055258026  
İşyeri Ünvanı ve Adresi : OFAK METAL ADIM MAK.SAN. TIC. LTD. ŞTİ.  
Akse meh. 546 Sok. No: 11 Çayırova/Kocaeli  
Vergi Dairesi ve Vergi No. : İlyasbey V.D. 644A365657

Belediyeimiz imar ve şehircilik müdürlüğünün 23.12.2017/520-7321  
Tarih ve Sayılı yazılı gereği, Yukarıda isimleri verilen ve adres  
bilgileri gereği mevcut olan iş yeri yapıları Osman Terziye ait  
2085 ada 2 parselde bulunan yapıların arkasında Ray sar 670  
İnsaat tarafından alınan belediye işleri sitesinde mevcut  
Osman Terzi ve Fatih Terziye ait yapıda teknik personel  
tarafından yapılan inceleme yapma bahçesinde ve bin  
içerisinde zeminde oturma ve çatılar oluşturu görülen  
miç oluşturu 2085 ada 2 parselde bulunan mevcut fabrika bina-  
sının mahurlenerek ana ve mal güvenliği gereksesi ile  
faaliyetinin durdurulması gerektiği kararla bilginliğinde  
güvenlik tedbirleri alınarak işyerinin ana giriş kısmı  
mühürlenerek faaliyetine son verilmiştir.

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

Osman Terzi (işyeri: orkepi) Fatih Terzi (işyeri: orkepi) Zabıta Müdürü Nazmi Pamuk  
24/10/2017 Zabıta Memuru Ersin ÖZTAĞ

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



T.C.  
ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

23.10.2017

ZABITA MÜDÜRLÜĞÜNE

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

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

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

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

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

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

Devrim YILMAZ  
İmar ve Şehircilik Md. V.

DAĞITIM \_\_\_\_\_ :

Yapı Kontrol Müdürlüğü

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

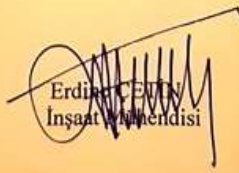
23.10.2017

**YAPI TATİL TUTANAĞI**

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

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

  
Erkan SAYAŞ  
Yapı Denetmeni

  
Erdiye ÇELİK  
İnşaat Mühendisi

  
Devrim YENİAZ  
İmar ve Şehircilik Müd.V.



## İNŞAAT SEVİYE TABLOSU

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

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 03.04.2015

No : 404356

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**Mustafa CEYLAN**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR (V)



**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

<b>TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ</b>		
Tarih : 26.04.2007	No : 400488	
<b>DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca		
<b>Esra BAŞÇINAR</b>		
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER		 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**855**

14/12/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

**BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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

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

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul 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  
Muhasebe Standartları Daire Başkanı