



REYSAŞ GYO A.Ş.

ÇAYIROVA İLÇESİ, AKSE MAHALLESİ,

G22B19A1B-1C PAFTA, 2080 ADA, 1 NOLU PARSELDE YER ALAN DEPOLAMA

BİNASI DEĞERLEME RAPORU

KOCAELİ / ÇAYIROVA

ARALIK, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01





İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	3
BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	4
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	6
2.2. RAPOR TÜRÜ	6
2.3. RAPORU HAZIRLAYAN	6
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	6
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	7
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	7
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	8
3.1. DEĞER TANIMLARI	8
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	8
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	9
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	12
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	12
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	22
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	22
5.2. MÜLKİYET ANALİZİ	23
TAKYİDAT BİLGİLERİ	23
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	24
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	24
6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	25
BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	26
7.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	26
7.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	26
7.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
7.4. SWOT ANALİZİ	27
BÖLÜM 8. EMSALLER	28
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
BÖLÜM 10. SONUÇ	31
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	31
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	41

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	25.12.2014/ 2014-SPK060	
SAHA TESPİT TARİHİ	26.12.2014	
RAPOR TARİHİ	31.12.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1B-1C pafta, 2080 ada, 1 parsel üzerindeki "Arsa" vasıflı taşınmaz	
ADRES	Akse Mahallesi, 549. Sokak Çayırova / KOCAELİ	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1B-1C pafta, 2080 ada, 1 parsel numaralı, 23.188,45 m ² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı parsel	
İMAR DURUMU	06.01.2004 tarihli 55-56 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli, Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planına göre; konu parsel "Sanayi" alanında kalmaktadır.	
GAYRİMENKUL ARSA ALAN	23.188,45 m ²	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın en iyi ve verimli kullanımı, mevcut imar durumuna göre "Sanayi" alanı olarak kullanımındır.	
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	<p style="text-align: center;"><u>%68 bitmişlik oranına bina için;</u> 34.750.000 TL (Otuzdörtmilyonyediyüzellibintürklirası) (14.959.105 \$ – 12.297.403 €) Takdir edilmiştir.</p>	
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

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

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

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

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 25.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2014 tarihli, 2014-SPK060 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1B-1C pafta, 2080 ada, 1 parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait depolama alanlarından oluşan yapının 31.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYAN

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 25.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR - 2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	06.02.2013	30.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2013-SPK005	2013-SPK069	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	10.260.000TL	11.000.000TL	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	F.Esra PINARBAŞI- AHMET PINARBAŞI	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likiditasyon Değeri

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

Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

3.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER²

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

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

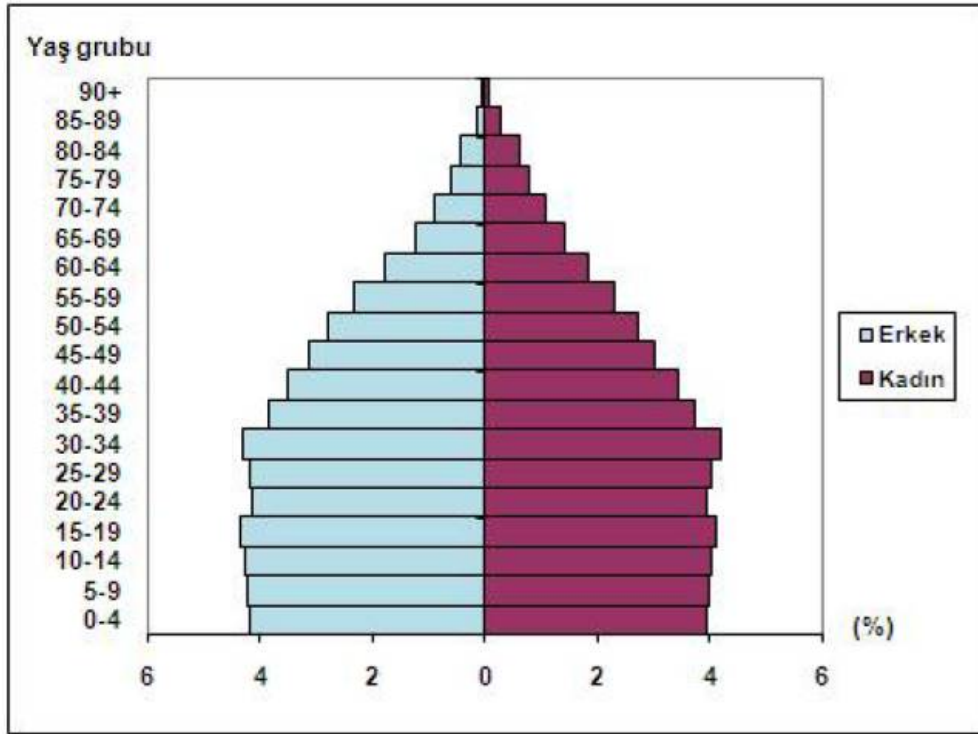
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile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

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

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-28.01.2013

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

2013 yılı Nüfus Piramidi



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

4.1.1. EKONOMİK VERİLER

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

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

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

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

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1,4 büyüme göstermiştir. İlk üççeyrek dönemin altında kalmıştır. Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2,2 olmuştur. Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. IMF, Türkiye’nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

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

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. KOCAELİ İLİ

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında 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 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. 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.



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

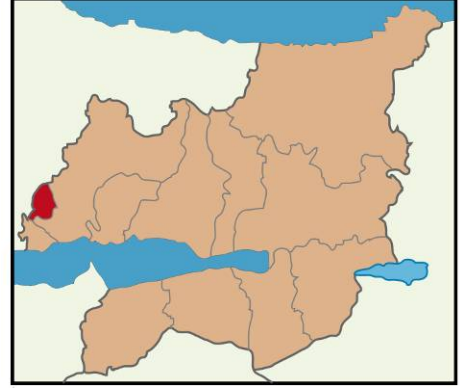
Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişmemiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarete geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren sanayi kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Fakat son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

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkanlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve

sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır. Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'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.

4.2.2. ÇAYIROVA İLÇESİ

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



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

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

4.2.3. LOJİSTİK SEKTÖRÜ

Küreselleşme süreciyle birlikte teknoloji, iletişim ve ticaret alanında ekonomilerin birbirlerine giderek yakınlaşmaları, yanı sıra üretim ve pazarlamanın uluslararası hale gelmesi malların güvenli bir şekilde ulaştırılmasını önemli hale getirdi. Artık dünyanın herhangi bir bölgesinden diğerine mal, hizmet ve bilgi alışverişi hızlı ve etkin erişim olanakları sayesinde kesintisiz bir şekilde gerçekleşmektedir. Yeni ekonomik yapı içerisinde işletmelerin, maliyetlerin makul seviyelere çekilmesi ve müşteri memnuniyetinin sağlanması konularına daha fazla



eğilmeleri lojistiğin ön plana çıkmasına katkıda bulunmuştur. Üretici işletmeler ana faaliyetleri dışında kalan “tedarik, taşıma, depolama, elleçleme, paketleme, stok, dağıtım” gibi birçok aşamayı başka firmalara yaptırarak kendi ana faaliyetleri üzerinde daha fazla durabilmektedirler. Bu kapsamda lojistik sektörü dünyada ve ülkemizde büyümesine hız katmıştır. Lojistik sektörü ülkemizde özellikle son yıllarda büyük atılım gösterdi. Coğrafi konum olarak Ortadoğu, Türk Cumhuriyetleri ve Avrupa arasında bir köprü vazifesi gören ülkemiz, bu avantajlı konumu ile birçok otorite tarafından da lojistik üssü olarak görülmektedir. Ülkemizin lojistik kavramı ile tanışması oldukça yenidir. Önce ihracat ve ithalat ile sonra da büyük ölçekli perakendecilik (süpermarket ve hipermarketler) ve elektronik ticaretle birlikte iyice ön plana çıkmıştır. Dünya üzerindeki gelişmiş ülkelerin tamamının entegre olduğu ve gelişmesini sürdüren lojistik sektörü, ülkemizde 1980’lerle 1990’lı yıllar arasında kara, hava, deniz, demiryolu ve kombine taşımacılık alanlarındaki yatırımlarla alt yapısını oluşturdu.

Türkiye son yıllarda lojistik sektöründe gösterdiği büyük ilerlemeyle bütün dünyanın dikkatini üzerine topluyor. Dünya Ekonomik Forumu çerçevesinde yayınlanan endekse göre, dünya genelinde en hızlı yükselen 39 pazar karşılaştırıldı. Ülkelerin lojistik çekiciliğini değerlendiren endekse göre, lojistik alanında Türkiye dünyanın en hızlı gelişen 10 ülkesi arasında gösterildi. Endekste Türkiye’nin en büyük avantajının, coğrafi konumunun üretim ve tüketim merkezlerine yakınlığı olarak belirtildi. Son yıllarda, Türkiye ekonomisinin gelişmesine paralel bir ivme yakalayan lojistik sektörü; coğrafi avantajını da kullanarak 20 yıl gibi kısa bir sürede bölgesel güç olmayı başardı. Türk lojistik sektörü bugün sahip olduğu 1.500 şirket ve 46.000 araçla Avrupa’nın en büyük filosuna sahip. Türkiye’nin 2023 yılı hedefi olan 500 milyar dolarlık ihracat hedefine uygun bir ivme sergileyen sektörün 2023 yılında 50 milyar dolarlık ciro sağlaması bekleniyor.

Gelişmiş ülkelere baktığımızda, ulaştırma ve lojistiğin önemi ortadadır. Gelişmiş ülkelerde GSMH'nin % 12-15'ini oluşturan lojistik sektörü, 2010'lu yılların atağa seçecek sektörlerinden biri olarak kabul ediliyor. Türkiye'de ise bu oran % 7-8'lerle ifade edilmektedir. Dolayısıyla, 2008 yılı itibariyle 55-60 milyar dolar değerinde olduğu öngörülen Türkiye lojistik sektörünün, 2008 sonu itibariyle yaklaşık 741 milyar dolar olarak hesaplanan milli gelirdeki payının en az 90 milyar dolar olması gerekmektedir. Bu farkın temel nedeni, ülkemizde lojistik tanımı içerisinde giren birçok faaliyetin üretici firmalar tarafından yürütülmesi nedeniyle lojistik hizmetlerinin sağlanmasında dış kaynak kullanım oranının son derece düşük düzeylerde kalmasıdır. Ülkemizde lojistik faaliyetlerinin % 75'i halen üretim yapan firmaların kendi iç bünyelerindeki kaynaklar tarafından karşılanmaktadır. Bugün Türkiye, Doğu-Batı arasındaki 600 milyar dolarlık mal hareketinin geçiş noktasında; karayolları, demiryolları, üç tarafını çevreleyen denizleri, havaalanları ve dağıtım merkezleri ile Avrasya ticaretinin kalbinde; Avrupa, Balkanlar, Karadeniz, Kafkasya, Orta Asya, Kuzey Afrika ve Ortadoğu arasındaki mal (ve hizmet) akımlarının bağlantı merkezi konumundadır. Sahip olduğu bu stratejik konum sayesinde bu coğrafyanın en önemli ve değerli lojistik üssü olma potansiyeline sahiptir ve bu potansiyelin bir an önce hayata geçirilmesi büyük önem taşımaktadır. İhracat ve ithalatta özellikle son yıllarda kaydedilen büyüme lojistik sektörüne de yansımaktadır. Lojistik sektörü, orta ve uzun vadede büyüme potansiyeli yüksek sektörlerin başında gelmektedir. Sektördeki ciro artışları, sektör büyümesinin 2015 yılında 120-150 milyar dolara çıkacağını göstermektedir. Yabancı şirketlerin sektöre ilgisinin, buna paralel olarak sektördeki yabancı sermayenin artmasının devam etmesi beklenmektedir.

4.2.1. DEPO VE ANTREPOLAR



Depolar, ürünlerin dağıtım sırasında kullanılan geçici stok noktalarıdır. Depolar, tedarik zincirlerinin hedeflenen amaçlar doğrultusunda çalışmasına ve lojistik faaliyetlerinin etkin yürütülmesine önemli katkıda bulunurlar. Depolar, üretim tesislerinin içinde veya yanında bulunabileceği gibi, ayrı, özel olarak inşa edilmiş yapılar halinde de kurulabilirler.

Malzeme/ürünler, bu tipik depoda raflarda depolanmakta, malzeme giriş çıkışları depo rampaları üzerinden gerçekleşmekte, yükleme/boşaltma işlemleri forklift olarak adlandırılan araçlar kullanılarak gerçekleştirilmektedir. Deponun yönetimi, Depo Yöneticisi (Warehouse Manager) ya da Depo Müdürü unvanını taşıyan bir lojistik uzmanı tarafından yürütülmektedir.

Depolamanın tedarik zincirinde hangi bağlamda yer aldığını anlamak için öncelikle temel malzeme/ürün dağıtım stratejileri anlaşılmalıdır. Malzeme/ürün dağıtımında kullanılan üç temel strateji şunlardır:

- Geleneksel dağıtım (traditional distribution): Depolar üzerinden gerçekleşen bu dağıtımda depolar malzemelerin geçici bir süre için saklandığı noktalardır. Bu stratejide depolarda mal kabul, raflama, depolama, ikmal (malzeme yenileme), sipariş toplama, sevkiyata hazırlama ve paketleme fonksiyonları gerçekleşir.
- Doğrudan nakliyat (direct shipment): Malzemelerin tedarikçiden müşteriye doğrudan ulaştırılmasıdır.
- Çapraz sevkiyat (cross-docking): Tedarikçiden gelen malzemelerin çapraz sevkiyat tesisi olarak adlandırılan depolarda saklanmadan sadece geçici bir süre (24 saatin altında) tutularak müşteriye gönderilmesidir.

Depolama; belirli nokta/noktalardan gelen ürünlerin/yüklerin teslim alınıp, belirli bir süre korunup, belirli nokta/noktalara gönderilmek üzere hazırlanmasıdır. Depolama, ürünler için zaman ve yer faydası sağlayarak firmalara dinamik ve katma değerli müşteri hizmetleri sunmalarını sağlayan bir fonksiyondur.

Antrepo kelime olarak Fransızcadan dilimize geçmiştir ve kelime anlamı olarak gümrüklere gelen ticari eşyanın konulduğu, korunduğu yer, ardiye anlamlarına gelmektedir. Antrepo gümrük gözetimi altında bulunan eşyanın konulması amacıyla kurulan ve kuruluşunda aranılacak koşulları ve nitelikleri yönetmelikle belirlenen yerlere denir. Ayrıca antrepolar eşyanın gümrük mevzuatında düzenlenen



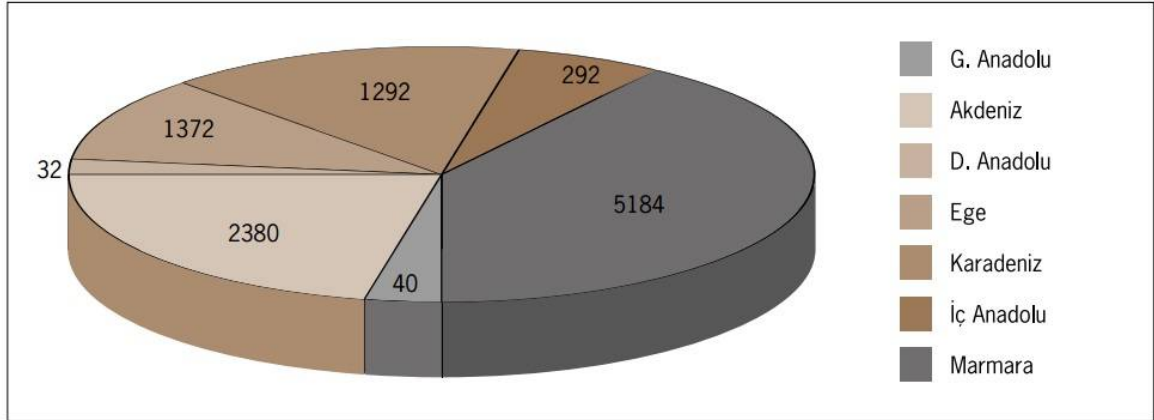
şekilde konulması halinde süresiz kalabildiği ve eşyanın antrepoda kaldığı süre içerisinde eşyaya terettüp eden vergilerin ödenmediği bir gümrük rejimidir.

Türkiye’de toplam antrepo sayısı 1.326’dır. Bu antrepoların adresi belirtilmeyen az sayıda olanlar hariç tutulduğu takdirde toplamda 48 ilde yerleştiği görülmektedir. Toplam alanı net olarak belirlenen antrepolar 45 ilde 10.592 m² olup ayrıca adresleri net olarak bilinmeyen yaklaşık 468 bin m² antrepolarla birlikte yaklaşık 11 milyon m² antrepo alanından söz etmek mümkündür. Bu toplama Kırıkkale, Tekirdağ ve İzmit illeri antrepo alanları hakkındaki bilgi m³ veya m² olduğu net olmadığı için dâhil edilmemiştir. Rakamlar itibarıyla bakıldığında ilk sırada 356,4 milyon m² ile yer alan Kırıkkale’de sadece 3 antrepo bulunmasına karşın bunlar Tüpraş ve MKE kuruluşlarına aittir. İzmit’te 6.325 milyon m², Tekirdağ’da 3,983 milyon m² alan gözükmekte olup bu rakamlar bu hali

ile İstanbul'un (2,2 milyon m²) çok üzerindedir. Tabii ki, bu illerdeki alanların önemli bir bölümü m³ olmalıdır. Sıvı ve gaz depolama imkânlarına sahip antrepo sayısı çok daha az olmakla birlikte hacim olarak 896 milyon m³'e ulaşmaktadır.

Türkiye'de bölgeler baz alınarak antrepolarına bakıldığında; Marmara Bölgesi toplamda 721 antrepoyla ve 5,2 milyon m²'lik alan ile bölgeler arasında ilk sırada yer almaktadır. Akdeniz Bölgesi 132 antrepo ve toplamda 2,4 milyon m²'lik alanla ikinci, Ege Bölgesi 130 antrepo ve toplamda 1,4 milyon m²'lik alan ile üçüncü sıradadır. Son yıllarda Rusya ile ilişkilerin gelişmesinden olacak Karadeniz bölgesi az sayıdaki (40 adet) ancak alan olarak 1,3 milyon m² varlığı ile bu bölgeleri izlemektedir.

Türkiye'de Bulunan Antrepoların İllere Göre Dağılımı



BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1B-1C pafta, 2080 ada, 1 parsel numaralı arsa vasıflı taşınmazdır.

Değerleme konusu parsel ulaşımı sağlamak için TEM otoyolu üzerinde İstanbul-Kocaeli istikametinde ilerlerken Şekerpınar kavşağından çıkılır. Bağlantı yolu üzerinde Çayırova tabelaları takip edilerek Muhsin Yazıcıoğlu Caddesine ulaşılır. Bu cadde üzerinde yaklaşık 2,5km devam edildikten sonra sağa Fevzi Çakmak Caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 2km ilerledikten sonra önce sola 553.sokağa, daha sonra yolun sonundan sola 552.sokağa ve soldan 3.sokak olan 549.sokağa dönülür. Konu mülk bu sokak üzerinde sağ tarafta yer almaktadır.

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



5.2. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	KOCAELİ
	İLÇESİ	ÇAYIROVA
	MAHALLESİ	AKSE
	SOKAĞI	-
	PAFTA	G22B19A1B-1C
	ADA	2080
	PARSEL	1
	NİTELİĞİ	ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	23.188,45 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	413
	SAHİFE	41089

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın bağlı bulunduğu Çayırova Tapu Müdürlüğü'nde, 26.12.2014 tarih saat 13.50 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda ayrıntıları yazılı takyidat bilgilerine ulaşılmıştır.

Rehinler hanesinde:

-Türkiye İş Bankası A.Ş lehine, yıllık %14 değişken faiz ile 1. dereceden FBK müddetle 23.000.000,00 USD bedel ile ipotek. (09.10.2013 tarih 6993 yevmiye)

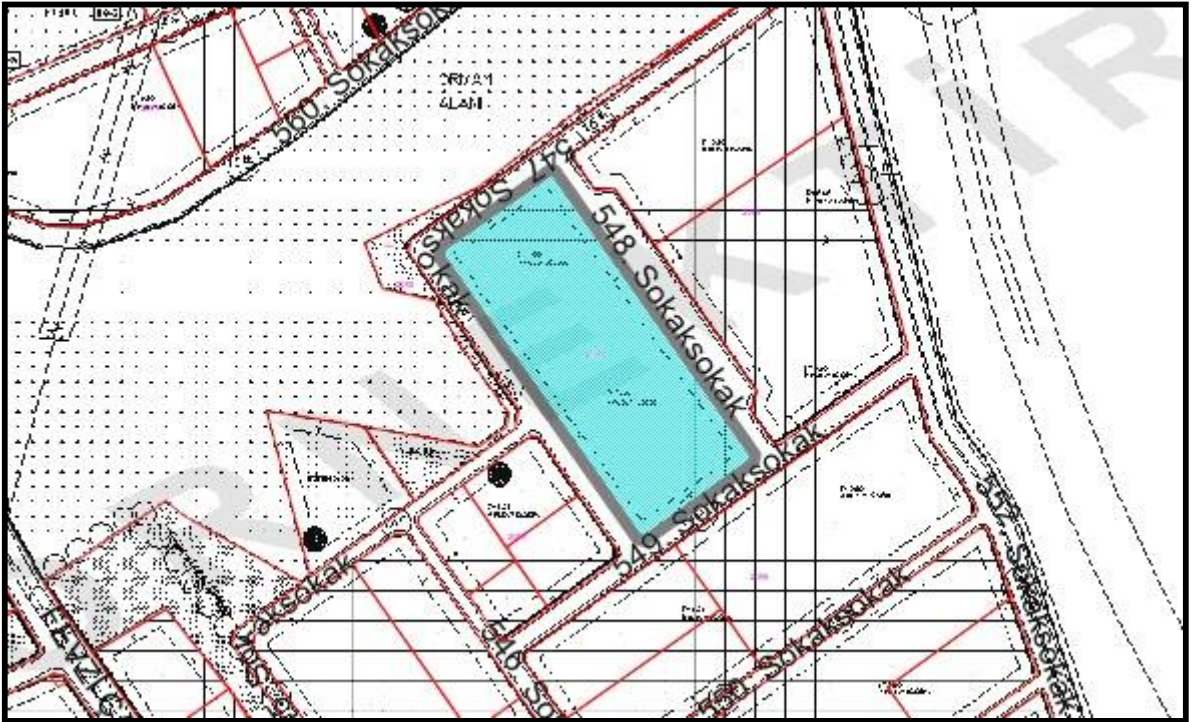
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Değerleme konusu parsel Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Sanayi Alanı" nda kalmaktadır.

2080 Ada 1 Parsel'in Yapılaşma Koşulları; Ayrık Nizam, KAKS= 0,60, Bina Yüksekliği= 15,50 m, ön bahçe mesafesi: 10 mt dir.



Mimari Proje;

- 22.08.2014

Yapı Ruhsatları;

- 25.11.2013 tarih 680 sayılı yeni yapı ruhsatı (38.167 m²)
- 08.05.2014 tarih 241 sayılı yapı ruhsatı (38.167 m², isim değişikliği için alınmıştır.)
- 29.08.2014 tarih 483 sayılı tadilat ruhsatı (43.320 m² tadilat ruhsatı)

6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 2080 ada 1 nolu parsel, 23.188,45 m² yüz ölçüme sahiptir. Dört tarafı imar yoluna cepheli olan parselin mevcutta güneydoğu cephesi 549.sokağa, güneybatı cephesi ise 547.sokağa cepheli vaziyettedir. Parsel dörtgen geometrik şekle ve doğu-batı yönünde eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

Yapının ilgili belediyesinde incelenen 22.08.2014 tarihli tadilat mimari projesine göre 2. bodrum katında otopark ve sığınak alanı, 1. bodrum katında depo alanı, zemin katında depolama alanı yer almaktadır. Tadilat ruhsatına göre yapının toplam kapalı alanı 43.320 m² dir.

Yerinde yapılan incelemede yapının yaklaşık %68 bitmişlik oranına sahip olup, inşasının devam ettiği görülmüştür. Değerleme günü yapılan incelemede dış cephe kaplamalarının monte edildiği ancak tamamlanmadığı, çatı kaplaması, alt yapı işleri, kapı, pencere , su ve elektrik işleri tamamlanmamış olduğu görülmüştür.

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın projesine uygun olarak inşa edildiği görülmüştür.

BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

7.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- ✓ Bölgede sanayi amaçlı yapıların bulunması ve çok sayıda çalışan potansiyelinin bulunması,
- ✓ Yapılaşmaya uygun geometrik şekle ve büyüklüğe sahip olması,
- ✓ TEM otoyoluna yakın konumda yer alması
- ✓ Parselin dört cephesinin yola cepheli olması
- ✓ Parsel üzerinde ruhsatlı yapı olması

7.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- ✓ Bölgenin mevcutta dönüşüm sürecini tamamlamamış olması,
- ✓ Bölgeye ulaşımın toplu taşıma araçlarıyla rahat sağlanamaması,
- ✓ Bölgedeki çok sayıda OSB ve sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- ✓ Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması,
- ✓ Taşınmazın inşaatının henüz tamamlanmamış olması

7.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, mevcut imar durumu ve niteliklerine uygun olarak Sanayi amaçlı olarak kullanılmasıdır

7.4. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Parsele ulaşım rahat sağlanmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu parsel, büyüklüğü nedeniyle prestijli ve nitelikli proje geliştirmek için uygundur.
- ✓ Taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alması avantajlıdır.
- ✓ Bölgede önemli sanayi kuruluşlarının yer alması
- ✓ İstanbul'a yakınlığından dolayı Lojistik ve sanayi amaçlı kullanımlar için talep gören bir bölgede yer alması

Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

- ✓ Çevre yollarının bakımsız olması
- ✓ Sanayi kuruluşlarının fazla olduğu bölgede yer alması nedeniyle yüksek trafik yükü olması
- ✓ Sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe olduğu bölgede konumlu olması
- ✓ Alt yapı çalışmalarının tamamlanmamış olması

Fırsatlar

- ✓ TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle reklam ve tabela avantajının olması

Tehditler

- ✓ Taşınmazın yer aldığı bölgede sanayi ve konut yapılaşmalarının iç içe yer alması yüksek trafik yükü olması ve dönüşüm sürecinin tamamlanamaması

BÖLÜM 8. EMSALLER

Emsal 1: Taşınmazın yer aldığı bölgede yakın mesafede E:0,60 sanayi imarlı 7.618 m² yüzölçümlü ve aynı imar şartlarına sahip olan arsa 3.200.000 USD (7.418.240 TL)bedelle pazarlanmaktadır. (420 USD/m²-974 TL/m²)

TEL: 0533 472 22 01

Emsal 2: Taşınmazın güneyinde, 2085 ada 3 parseli komşu olan E:0,60 sanayi imarlı 14.419 m² yüzölçümlü ve aynı imar şartlarına sahip olan arsa 12.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (867 TL/m²)

TEL: 0532 397 06 68

Emsal 3: Taşınmazın yer aldığı bölgede GOSB'ne yakın konumda E:0,60 sanayi imarlı 2.710 m² yüzölçümlü olan arsa 1.150.000 USD(2.665.930 TL) bedelle pazarlanmaktadır. (424 USD/m²- 983 TL/m²)

TEL: 0262 646 85 40

Emsal 4: Taşınmazın yer aldığı bölgede E:0,60 h:9,50 sanayi imarlı 30.000 m² yüzölçümlü arsa 10.500.000 USD(24.341.100 TL) bedelle pazarlanmaktadır. (350 USD/m²-811 TL/m²)

TEL: 0532 465 80 36

Emsal 5:

Şekerpınar bölgesinde konumlu sanayi imarlı 3.800 m² yüzölçümlü ve aynı imar şartlarına sahip olan arsa 1.400.000 USD (3.245.480 TL/m²)bedelle satılıktır. (368 USD/m²- 853 TL/m²)

TEL: 0530 694 59 84

Emsal 6:

Şekerpınar bölgesinde konumlu 14.500 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan yaklaşık 12.890 m² kapalı alanlı yükseklik 9 m olan fabrika/depo 13.000.000 USD (30.136.600 TL)bedelle satılıktır. (1.008 USD/m²- 2.337 TL/m²)

TEL: 0532 711 11 67

Emsal 7:

Şekerpınar bölgesinde konumlu 1.500 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan 6 katlı 2.350 m² kapalı alanlı depo ve plaza kullanımlı bina 2.250.000 USD (5.215.950 TL)bedelle satılıktır. (957 USD/m²- 2.219 TL/m²)

TEL: 0262 743 00 00

BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet bedeli yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında gayrimenkullerin TEM otoyoluna yakınlığı ve yoldan görünür olmasına bağlı olarak m² birim değerlerinin arttığı görülmüştür.

Taşınmaz emsallere göre TEM Otoyolu'na daha yakın mesafede yer almaktadır. TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle taşınmazın tabela ve reklam avantajı bulunmaktadır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında depo olarak kullanılan taşınmazların m² satış fiyatları 1.650,-TL/m² ile 2.250,-TL/m² ,arsaların ise 800TL/m²-1.000TL/m² arasında olduğu görülmüştür. Emsal taşınmazlar için istenilen bedeller Amerikan doları olup, döviz kurundaki değişimler nedeniyle gayrimenkullerin m² birim değerlerinde hızlı artışlar olduğu görülmüştür. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, TEM otoyolunun güneyinde birçok boş durumda sanayi alanı imarlı parseller ile çevrili olup mülkün yakın çevresinde önemli sanayi kuruluşlarına ait yapılar mevcuttur. Bölgede çok sayıda arsa arzı olması değer konusunda olumsuz etkendir.

Taşınmaz mevcutta %68 bitmişlik oranına sahiptir.Taşınmazın bitmişlik oranı dikkate alınmıştır.

-Maliyet Hesabı Yöntemi:

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde de yazılı olan 3A yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir.

A- Arsa Değeri: 23.188,45 m² X 800 TL/m² = 18.550.760 TL

B- Yapı Değeri: 43.320 m² X 550 TL/m²x %68 (inşaat seviyesi) = 16.201.680 TL

A+B= 34.752.440 TL olup, **34.750.000 TL** takdir edilmiştir.



%100 tamamlanması durumunda

Arsa Değeri: $23.188,45 \text{ m}^2 \times 850 \text{ TL/m}^2 = 19.710.182,50 \text{ TL}$
Yapı Değeri: $43.320 \text{ m}^2 \times 550 \text{ TL/m}^2 = 23.826.000 \text{ TL}$
Ayrıca %40 yatırımcı karı eklenmesi durumunda
Arsa Değeri + Yapı Değeri + %40 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
$(19.710.182,50 \text{ TL} + 23.826.000 \text{ TL}) \times 1,40 = 60.950.655,5 \text{ TL}$ olup, $61.000.000 \text{ TL}^*$

*** BU DEĞER BİLGİ AMAÇLI VERİLMİŞTİR.**

-Emsal Karşılaştırma:

% 68 bitmişlik oranına sahip taşınmaz için;

$$43.320 \text{ m}^2 \times 900 \text{ TL/m}^2 = 38.988.000 \text{ TL}$$

% 100 inşaatın tamamlanması durumunda

$$43.320 \text{ m}^2 \times 1.650 \text{ TL/m}^2 = 71.280.000 \text{ TL}^*$$

*** BU DEĞER BİLGİ AMAÇLI VERİLMİŞTİR.**

Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Taşınmaz mevcutta %68 bitmişlik oranına sahiptir. Bu nedenle Maliyet Yaklaşımı yöntemi dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 10. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

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

Sonuç olarak;

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2080 ada 1 parsel üzerinde yer alan depolama binasının %68 bitmişlik oranına sahip taşınmaz için;

34.750.000 TL*

(Otuzdörtmilyonyediyüzellibintürklirası)

(14.959.105 \$ – 12.297.403 €)**

Takdir edilmiştir.

*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

**31. 12.2014 tarihli Merkez Bankası döviz kuru 1 \$= 2,3230 – 1€= 2,8258 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER









YAPI RUHSATI 147981478

25.11.2013 680

13.11.2014 14.11.2014 15.11.2014 16.11.2014 17.11.2014 18.11.2014 19.11.2014 20.11.2014 21.11.2014 22.11.2014 23.11.2014 24.11.2014 25.11.2014 26.11.2014 27.11.2014 28.11.2014 29.11.2014 30.11.2014 01.12.2014 02.12.2014 03.12.2014 04.12.2014 05.12.2014 06.12.2014 07.12.2014 08.12.2014 09.12.2014 10.12.2014 11.12.2014 12.12.2014 13.12.2014 14.12.2014 15.12.2014 16.12.2014 17.12.2014 18.12.2014 19.12.2014 20.12.2014 21.12.2014 22.12.2014 23.12.2014 24.12.2014 25.12.2014 26.12.2014 27.12.2014 28.12.2014 29.12.2014 30.12.2014 31.12.2014

Yapı Sahibinin
Adı: ZAVRINCA
Adres: ...
Tic. Sic. No: ...
Vergi No: ...

Yapı Mühendisinin
Adı: ZILAVER TEWEL ANKA YAPI TURKUM ORGANIZASYON SAH VE TIC LTD STI. 8206087679
Adres: ...
Tic. Sic. No: ...
Vergi No: ...

Santiye Şefinin
Adı: SAMET TEMEL INSAAT MÜHENDİSİ
Adres: ...
Tic. Sic. No: ...
Vergi No: ...

Yapı ile İlgili Özellikler

53. Beton yapı sınıfı	54. Yapıda başlıca beton sınıfı	55. Yapıda kullanılacak beton sınıfı	56. Yapının taban alanı(m ²)	57. Yapı yüksekliği(m)
1	1	1	13660,23	38,167
58. Toplam yapı sınıfı	59. Toplam başlıca beton sınıfı	60. Toplam kullanılacak beton sınıfı	61. Toplam taban alanı(m ²)	62. Toplam yapı yüksekliği(m)
1	1	1	13660,23	38,167
63. Yapının yer kotu altı kat sayısı	64. Yapının yer kotu üstü kat sayısı	65. Yapının toplam kat sayısı	66. Sadece kat sayısı	
2	1	3		
67. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	68. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	69. Yapının toplam yüksekliği(m)	70. Sadece kat yüksekliği(m)	
14,36	12,8	27,15		
71. Yapının sınıfı	72. Yapının grubu	73.1 m ² maliyeti (TL)	74. Yapının maliyeti (TL)	75. Yapının ana değer maliyeti (TL)
6	C	370	14121700	1001741,04
76. Ana değer yapının maliyeti (TL)	77. Proje değerlerinin toplam maliyeti (TL)			
15123631,04	14121700			

Yapının Teknik Özellikleri

1. Merkezi ısıtma sistemi 2. Bina içi ısıtma sistemi 3. Kaloriferli 4. Sobalı

5. Doğalgaz ısıtma sistemi 6. Diğer 7. ...

81. Sıcak Su Yalıtım Cinsi

1. Tavan için 2. Duvar için 3. Doğalgaz için 4. LPG için 5. Elektrik için

6. Diğer için 7. Termal için 8. Diğer için 9. ...

82. Arık su

1. Kanalizasyon için 2. Fosseptik için

83. Tesisat

1. Arıtma 2. Bazı tesisatları 3. Doğalgaz için 4. Elektrik için 5. Haberleşme için 6. Pile su için 7. Temiz su için 8. Hırsızlık için 9. Jeneratör için 10. Paratoner için 11. Yangın tesisatı için 12. ...

84. Otomatik Kullanan Aletler

1. Asansör için 2. Bekçi kabinleri için 3. Akıllı stopaj için 4. Kapalı stopaj için 5. Kapalı dışarı için 6. Korumalı için 7. Otomatik kapılar için 8. Su şifresi için 9. Su deposu için 10. Yangın merdiveni için 11. Tünel havalandırma için 12. ...

85. Yapının Yapıya Giriş Sistemi

1. İki katlı (Kısmi) için 2. Yığın (Kagir) için 3. Prefabrik için 4. Yarı prefabrik için 5. Karma için

86. Diğer Değişik Maddeler Cinsi

1. Birlik için 2. Tuğla için 3. Taş için 4. Ahşap için 5. Kiremit için 6. Beton blok için 7. Diğer için 8. ...

87. Çatı Yapı Sistemleri

1.1. Betonarme için 1.2. Ahşap için 1.3. Çelik için 1.4. Çerçevesiz sistem için 1.5. Çerçevesiz + Perde sistem için 1.6. Karma için

88. Dişene

1. Pile King için 2. Mantar dişene için 3. Aeronid için 4. Ahşap için 5. Hazır yapı elemanı için 6. Diğer için

Yapı Projeleri

89. Üstey tarihi	90. Alt tarihi	91. TC kimlik no	92. Ödül no	93. Adres	94. İmza
20.08.2013	20.08.2013	81425138036	17063	NİSBETTİYE MAH. BİRLİK SK. SET SARAY APARTMAN BLOK NO: 16 İÇ KAPİ NO: 2 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
20.08.2013	20.08.2013	38472189104	47287	ESENTEPE MAH. TEVİK ERDOĞAN PAŞA SK. BİRLİK APT. BLOK NO: 20 İÇ KAPİ NO: 7 ŞİŞLİ / İSTANBUL	
20.08.2013	20.08.2013	16787326370	11105	KAVACI MAH. AKBEY SK. NO: 10 İÇ KAPİ NO: 3 BEYOĞLU / İSTANBUL	
20.08.2013	20.08.2013	87187032886	33464	ERENKÖY MAH. TELLİKAVAK SK. ÖMER BEY BLOK NO: 1 İÇ KAPİ NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL	
20.08.2013	20.08.2013	38425171148	2635	SARAYI MAH. MARTI SK. NO: 10 ÜZMİT / KOCATEPE	



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Halen 2506/2014

YAPI RUHSATI

142089763

1. Proje Adı: ...		2. Başvuru Tarihi: 08.05.2014		3. Karar Tarihi: 24.05.2014		4. Karar No: 241	
5. Mülkiyet Durumu: ...		6. Mülkiyet Sahibi: ...		7. Mülkiyet Sahibi Adresi: ...		8. Mülkiyet Sahibi Kimliği: ...	
9. Yapı Türü: ...		10. Kat Sayısı: ...		11. Kat Alanı: ...		12. Kat Alanı: ...	
13. Yapı Türü: ...		14. Kat Sayısı: ...		15. Kat Alanı: ...		16. Kat Alanı: ...	
17. Yapı Türü: ...		18. Kat Sayısı: ...		19. Kat Alanı: ...		20. Kat Alanı: ...	
21. Yapı Türü: ...		22. Kat Sayısı: ...		23. Kat Alanı: ...		24. Kat Alanı: ...	
25. Yapı Türü: ...		26. Kat Sayısı: ...		27. Kat Alanı: ...		28. Kat Alanı: ...	
29. Yapı Türü: ...		30. Kat Sayısı: ...		31. Kat Alanı: ...		32. Kat Alanı: ...	
33. Yapı Türü: ...		34. Kat Sayısı: ...		35. Kat Alanı: ...		36. Kat Alanı: ...	
37. Yapı Türü: ...		38. Kat Sayısı: ...		39. Kat Alanı: ...		40. Kat Alanı: ...	
41. Yapı Türü: ...		42. Kat Sayısı: ...		43. Kat Alanı: ...		44. Kat Alanı: ...	
45. Yapı Türü: ...		46. Kat Sayısı: ...		47. Kat Alanı: ...		48. Kat Alanı: ...	
49. Yapı Türü: ...		50. Kat Sayısı: ...		51. Kat Alanı: ...		52. Kat Alanı: ...	
53. Yapı Türü: ...		54. Kat Sayısı: ...		55. Kat Alanı: ...		56. Kat Alanı: ...	
57. Yapı Türü: ...		58. Kat Sayısı: ...		59. Kat Alanı: ...		60. Kat Alanı: ...	
61. Yapı Türü: ...		62. Kat Sayısı: ...		63. Kat Alanı: ...		64. Kat Alanı: ...	
65. Yapı Türü: ...		66. Kat Sayısı: ...		67. Kat Alanı: ...		68. Kat Alanı: ...	
69. Yapı Türü: ...		70. Kat Sayısı: ...		71. Kat Alanı: ...		72. Kat Alanı: ...	
73. Yapı Türü: ...		74. Kat Sayısı: ...		75. Kat Alanı: ...		76. Kat Alanı: ...	
77. Yapı Türü: ...		78. Kat Sayısı: ...		79. Kat Alanı: ...		80. Kat Alanı: ...	

Yapı Mütahhidi

25 Adı Soyadı: ...
26 Adres: ...
27 Telefon: ...
28 E-posta: ...

Santiye Şefinin

33 Adı Soyadı: ...
34 Adres: ...
35 Telefon: ...
36 E-posta: ...

en Kısmı İlgili Özellikler

37 Başlangıç kat sayısı: 1
38 Bitiş kat sayısı: 2408.77
39 Toplam kat sayısı: 1300.23

Yapı İle İlgili Özellikler

40 Başlangıç kat sayısı: 1
41 Bitiş kat sayısı: 1300.23
42 Toplam kat sayısı: 1
43 Toplam kat sayısı: 1300.23
44 Toplam kat sayısı: 1300.23
45 Toplam kat sayısı: 1300.23
46 Toplam kat sayısı: 1300.23
47 Toplam kat sayısı: 1300.23
48 Toplam kat sayısı: 1300.23
49 Toplam kat sayısı: 1300.23
50 Toplam kat sayısı: 1300.23
51 Toplam kat sayısı: 1300.23
52 Toplam kat sayısı: 1300.23
53 Toplam kat sayısı: 1300.23
54 Toplam kat sayısı: 1300.23
55 Toplam kat sayısı: 1300.23
56 Toplam kat sayısı: 1300.23
57 Toplam kat sayısı: 1300.23
58 Toplam kat sayısı: 1300.23
59 Toplam kat sayısı: 1300.23
60 Toplam kat sayısı: 1300.23
61 Toplam kat sayısı: 1300.23
62 Toplam kat sayısı: 1300.23
63 Toplam kat sayısı: 1300.23
64 Toplam kat sayısı: 1300.23
65 Toplam kat sayısı: 1300.23
66 Toplam kat sayısı: 1300.23
67 Toplam kat sayısı: 1300.23
68 Toplam kat sayısı: 1300.23
69 Toplam kat sayısı: 1300.23
70 Toplam kat sayısı: 1300.23
71 Toplam kat sayısı: 1300.23
72 Toplam kat sayısı: 1300.23
73 Toplam kat sayısı: 1300.23
74 Toplam kat sayısı: 1300.23
75 Toplam kat sayısı: 1300.23
76 Toplam kat sayısı: 1300.23
77 Toplam kat sayısı: 1300.23
78 Toplam kat sayısı: 1300.23
79 Toplam kat sayısı: 1300.23
80 Toplam kat sayısı: 1300.23

Özellikleri

81 Genel Özellikler: ...
82 Kat Özellikleri: ...
83 Dış Özellikler: ...
84 İç Özellikler: ...
85 Elektrik Özellikleri: ...
86 Mekanik Özellikleri: ...
87 Su ve Kanalizasyon Özellikleri: ...
88 Isı ve Havalandırma Özellikleri: ...
89 Ses ve Titretilik Özellikleri: ...
90 Güvenlik Özellikleri: ...

PROJE MÜELLİFİNİN

91 Adı Soyadı: ZEYCAN ÖNDER	92 TC Kimlik No: 6142918086	93 Doğum Tarihi: 17085	94 İmza: ...	95 Adres: ...
96 Adı Soyadı: GUVEN ÖZER	97 TC Kimlik No: 38472189104	98 Doğum Tarihi: 47287	99 İmza: ...	100 Adres: ...
101 Adı Soyadı: DİMAN ÇEKİR	102 TC Kimlik No: 3678728370	103 Doğum Tarihi: 11108	104 İmza: ...	105 Adres: ...
106 Adı Soyadı: BEVİL PEKİN	107 TC Kimlik No: 5718702886	108 Doğum Tarihi: 33484	109 İmza: ...	110 Adres: ...
111 Adı Soyadı: MEHMET ZEKI TİG	112 TC Kimlik No: 3842517148	113 Doğum Tarihi: 2638	114 İmza: ...	115 Adres: ...



YAPI RUHSATI

29.08.2014 483

30.08.2014 30.08.2016 29.08.2019

Yapı Sahibinin

Yapı Mütahhedinin

Santiye Şefinin

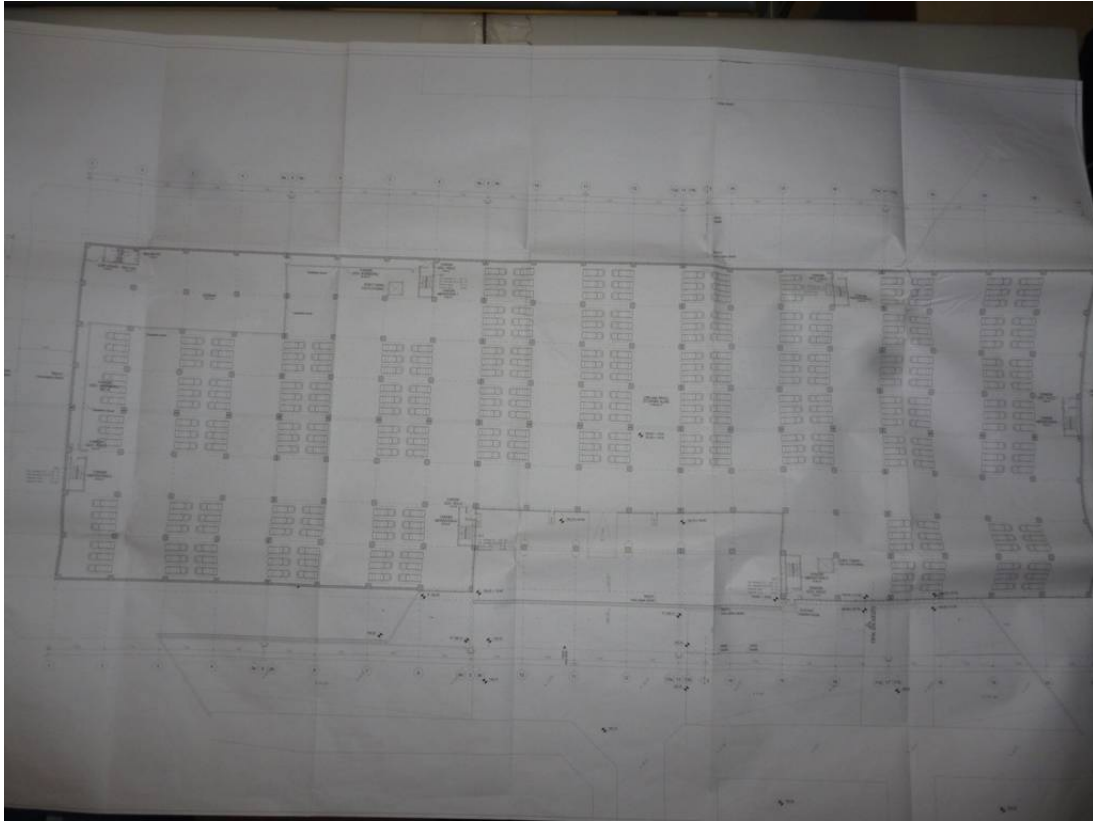
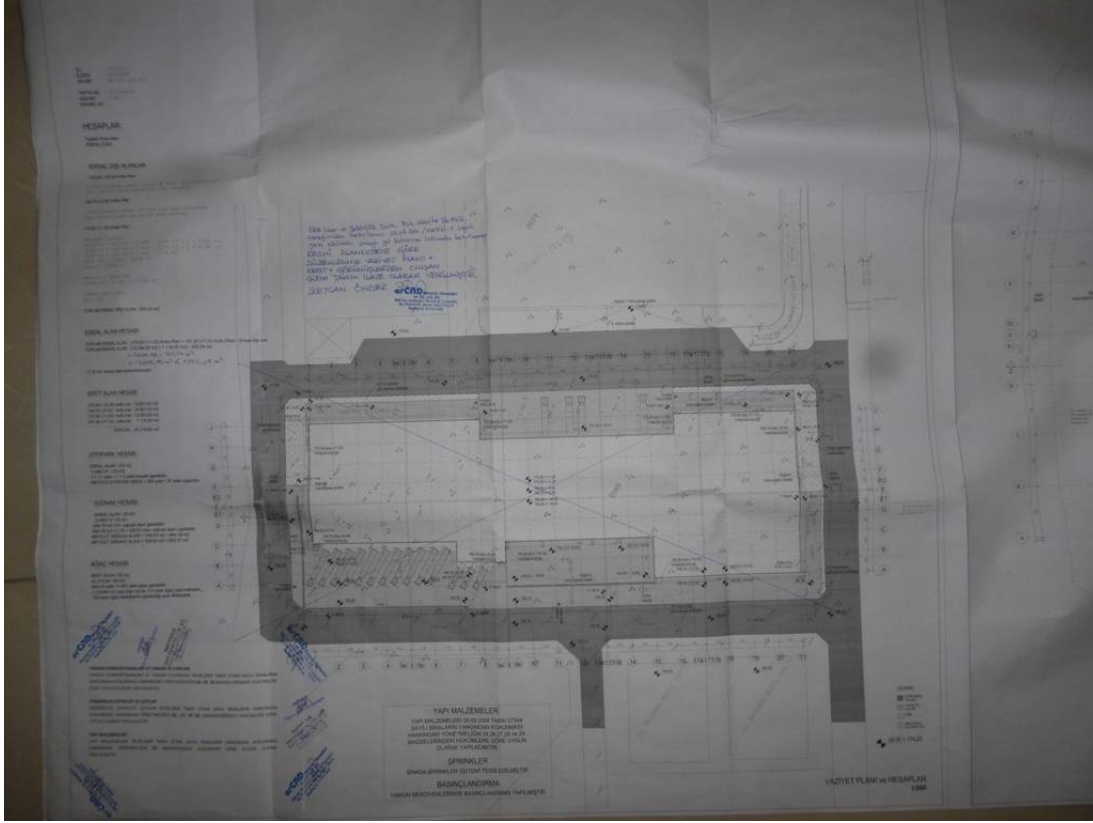
Düzenlenen Kısmın İlgili Özellikleri

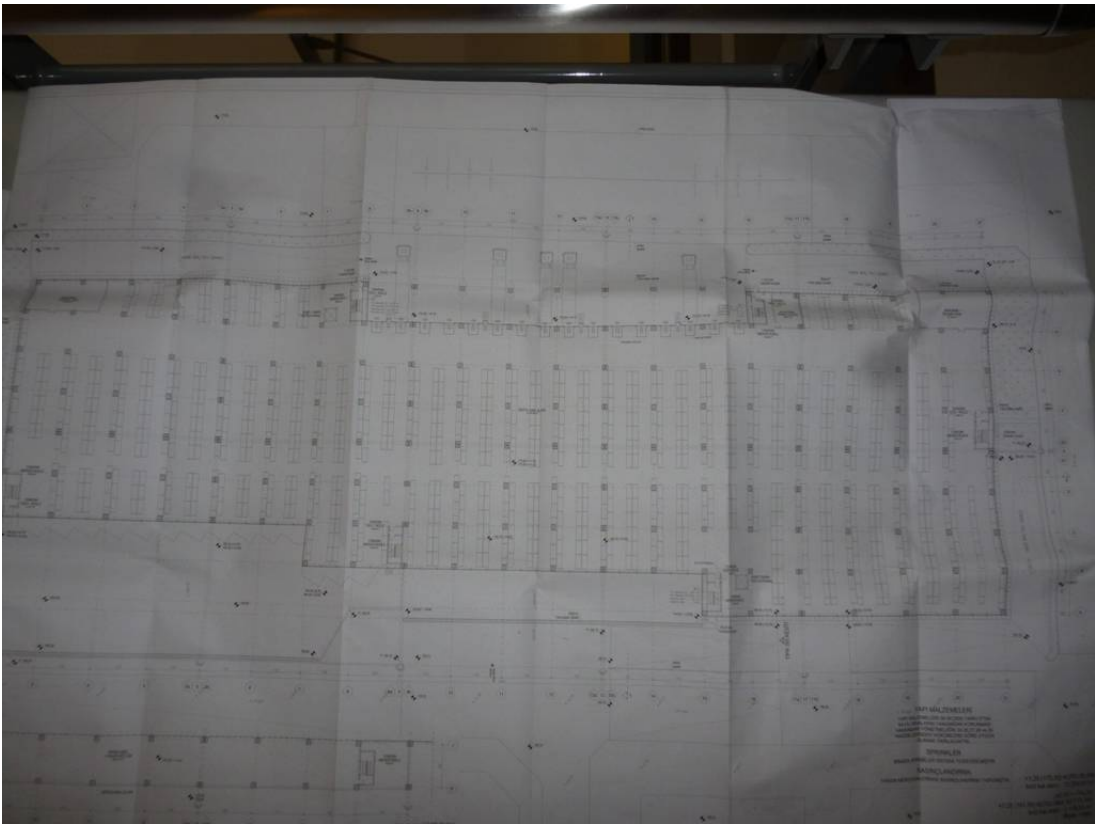
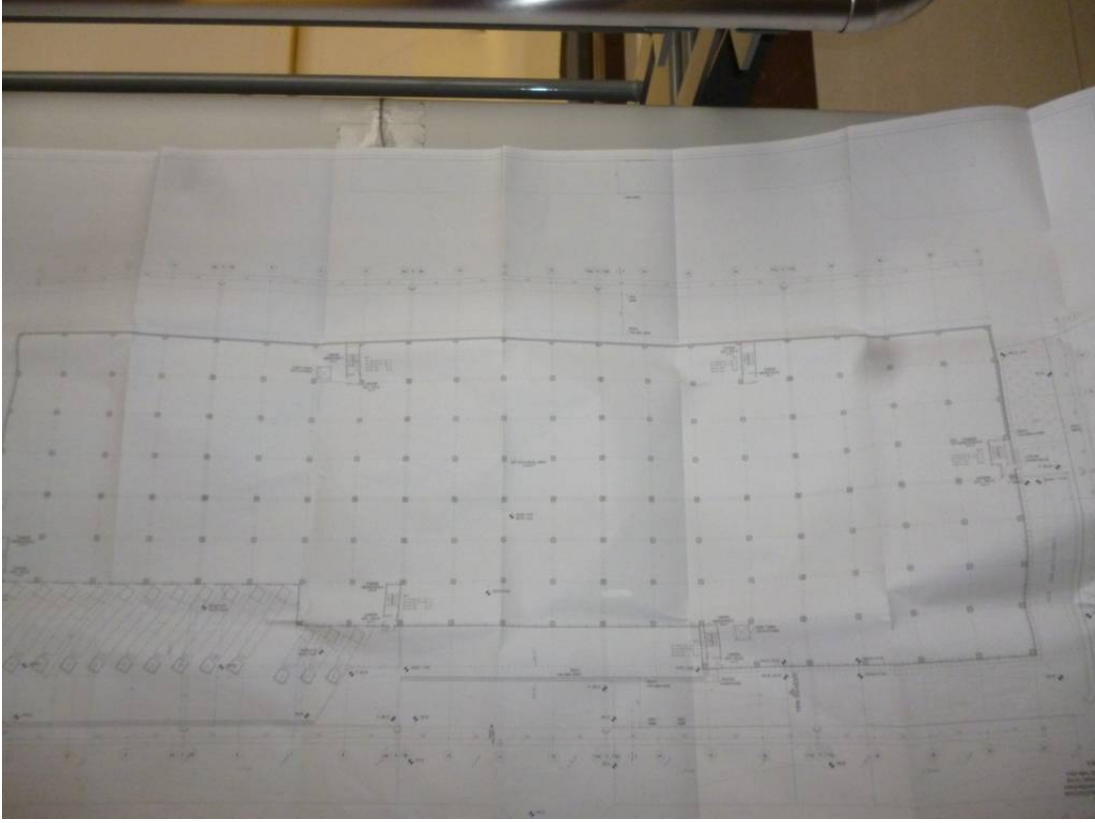
Yapı İle İlgili Özellikleri

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE	MUELLEFINİN	30.08.2014	30.08.2016	29.08.2019
Mimar	ZEHRA DİNÇER	8142130108	1780	108210E MAH. SİRLİK SK. SETI SAHAY ANITIMAH BLOK NO 10 C KAP NO 2 BEŞİTAS / İSTANBUL
İnşaat	GENEN ÇEKİR	847218104	4787	8 BEŞİTPE MAH. TEYRA ERGÖNMEZ PAZLA SK. SİRLİK APT. BLOK NO 20 C KAP NO 1 SİRLİK / İSTANBUL
Denetim	ÖZMAN ÇEKİR	4878220376	1108	PAZLA MAH. AYŞEYİ SK. NO 10 C KAP NO 1 BEŞİTPE / İSTANBUL
Denetim	SEVİN PEKİN	8718703884	2044	ERENKÖY MAH. TELKURAY SK. ÖNER SET BLOK NO 1 C KAP NO 1 KADIKÖY / İSTANBUL
Denetim	MENEMET ZEHRA FİD	8842171148	2638	SANAYİ MAH. İMREYİ SK. NO 10 ZEMT / HOCASAL







Müşteri Adı:	REYSAŞ GYO A.Ş.					
Tarih:	29.12.2014					
Fabrika Tipi	2					
Bitmişlik Oranı (%)	68,15					
TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5		
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:8 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:8 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:8 m)	PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:8 m)	ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:8 m)	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama **
Toprak işleri (zemin işleri + toprak yeri + çim döşü + stabilizasyon + sarnıçlar)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	100	
Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	100	
Zemin betonu işleri (20 cm kalınlığında 05-20 dozajına betonlu çift kat 0-100 mm kum + çakıl + yüzey katları + halıkaplar dahil)	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	100	
Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	100	
Alt yapı işleri (0-100 çimento dozajına kaplama, 0-80 kg/m ² yalıtım, 0-200 çimento dozajı, 0-100 çimento dozajı)	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri		
Çatı kaplaması işleri (Çimento sac sandviç panel, 0-40 mm çimento sac + 40-50 mm polüretan köpük + yalıtım + 0-50 mm çimento sac)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri		
Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri		
Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	100	
Cephe kaplaması işleri (Çimento sac sandviç panel, 0-40 mm çimento sac + 40-50 mm polüretan köpük + yalıtım + 0-50 mm çimento sac)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	25	Kısmen kaplama yapılmış olup diğer cepheeler açık haldedir.
Diğer işler (Alüminyum pencere - Seramik kaplama - sac kaplama - alüminyum kaplama - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler		

* İmalatın tamamlanma oranı, her bir tip için 100 olarak girilmiştir.

** Belirli işler, kalite %100 den azlık ise açıklanmıştır.

BÖLÜM 12.

SERTİFİKALAR
