



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇAYIROVA İLÇESİ, AKSE MAHALLESİ,

2085 ADA, 3 NOLU PARSELDE YER ALAN DEPOLAMA BİNASI

DEĞERLEME RAPORU

KOCAELİ / ÇAYIROVA

ARALIK/2013

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
BÖLÜM 5. BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	18
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	18
5.1. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	19
5.2. MÜLKİYET ANALİZİ	20
TAKYİDAT BİLGİLERİ	20
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	21
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	23
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	24
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	24
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	24
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
8.4. SWOT ANALİZİ	25
BÖLÜM 9. EMSALLER	26
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
BÖLÜM 11. SONUÇ	28
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	29
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	37

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	17.12.2013 / 2013-SPK075	
SAHA TESPİT TARİHİ	30.12.2013	
RAPOR TARİHİ	31.12.2013	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C pafta, 2085 ada, 3 parsel üzerindeki depo binası ve arsası	
ADRES	Akse Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, 553. Sokak Çayırova/Kocaeli	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mah, G22B19A1C pafta, 2085 ada, 3 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	1/1000 ölçekli, Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planına göre; konu parsel "Sanayi Alanı" lejantında, kısmen de park alanında kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	14.357,45 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	26.124 m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 27.224 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak mevcut kullanımıdır.	
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	<u>Yasal Durum Değeri</u> 50.000.000 TL (Ellimilyontürklirası) (23.426.885 \$ – 17.008.538 €) Takdir edilmiştir.	
Değerleme Uzmanları	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

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

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

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


F. Esra PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400236


Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GYO A.Ş. 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihli, 2013-SPK075 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C pafta, 2085 ada, 3 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GYO A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 30.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 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 GYO A.Ş.'NİN 17.12.2013 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	28.08.2012	29.05.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK005	2013-SPK017	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	50.000.000TL	265.000TL/ay(yasal alan kira değeri)	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Samet Durmaz-Ahmet Pınarbaşı	Erdem Akyel-Ahmet Pınarbaşı	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşmiştir.

Doğu Marmara Kalkınma Ajansının Marmara 2010-2013 yılı Bölge Planı'na göre, Nüfus Projeksiyon çalışmasında doğurganlık ve ölüm oranları geçmiş yıllar verileri baz alınarak ve uzman görüşüne başvurularak tespit edilmiştir. Körfez Geçişi Projesi ile ülke içi göçün beklenenin üzerinde artması yapılan projeksiyonu etkileyebilecek faktörlerden biridir. Körfez Geçişi sonrası özellikle Yalova'nın

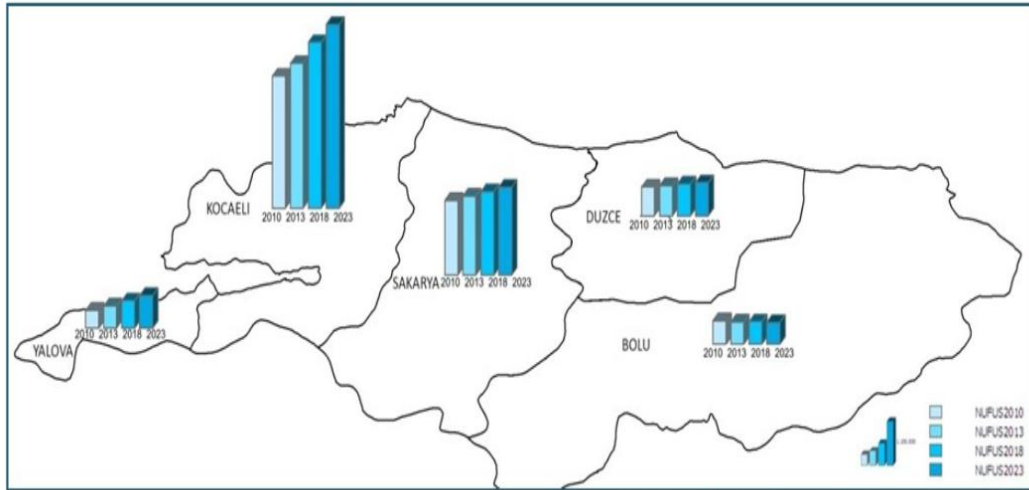
nüfusunun 2018 yılında 500.000'in üzerine çıkması tahmin edilmektedir. Kocaeli ili nüfusunun bölge nüfusu içi ağırlığının yıllar içinde az oranda artması beklenen bir diğer eğilimdir.

Tablo 4. Nüfus Projeksiyonu

	Türkiye	TR 42	Kocaeli	Sakarya	Düzce	Bolu	Yalova
2010 yılı nüfusu	72.561.312	3.193.210	1.522.408	861.570	335.156	271.545	202.531
2013 Yılı Tahmini	75.348.076	3.451.767	1.669.004	908.937	349.642	266.035	256.136
2018 Yılı Tahmini	78.632.151	3.817.887	1.908.939	962.535	369.165	259.305	315.925
2023 Yılı Tahmini	81.267.965	4.141.393	2.116.643	1.011.504	386.540	248.705	375.978

Kaynak, Veri yılı: "2023 yılı için İl ve Bölge düzeylerinde Nüfus Projeksiyonu", Mehmet Karakaya, TÜİK; Doç. Dr. Sinan Türkyılmaz; Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü; 2008

Tematik Harita 2. Nüfus Projeksiyonu Tematik Haritası



Kaynak, Veri yılı: "2023 yılı için İl ve Bölge düzeylerinde Nüfus Projeksiyonu", Mehmet Karakaya, TÜİK; Doç. Dr. Sinan Türkyılmaz; Hacettepe Üniversitesi Nüfus Etütleri Enstitüsü; 2008

EKONOMİK VERİLER

Türkiye 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. Bu gelişmeler küresel ekonomide kademeli toparlanma beklenmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır. Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur. Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir. 2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. Büyümenin yüzde 4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. KOCAELİ İLİ

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

Küçük bir il olan Kocaeli, 3.626 km² genişliğindedir. 1991 yılına kadar Türkiye'nin en küçük ili olan Kocaeli, Bartın ilinin kurulmasıyla (2.140 km²), ikinci küçük il durumuna gelmiştir. İlde biri büyükşehir ve ikisi alt kademe olmak üzere toplam 45 belediye ve 245 köy bulunmaktadır.



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

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

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

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

4.2.3. LOJİSTİK SEKTÖRÜ

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

Kağıthane bölgesinin ise yakın bir gelecekte önemli lojistik alt pazarlardan

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

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



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

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

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

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

Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları

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

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(R) REVİZE EDİLMİŞTİR.

BÖLÜM 5. BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

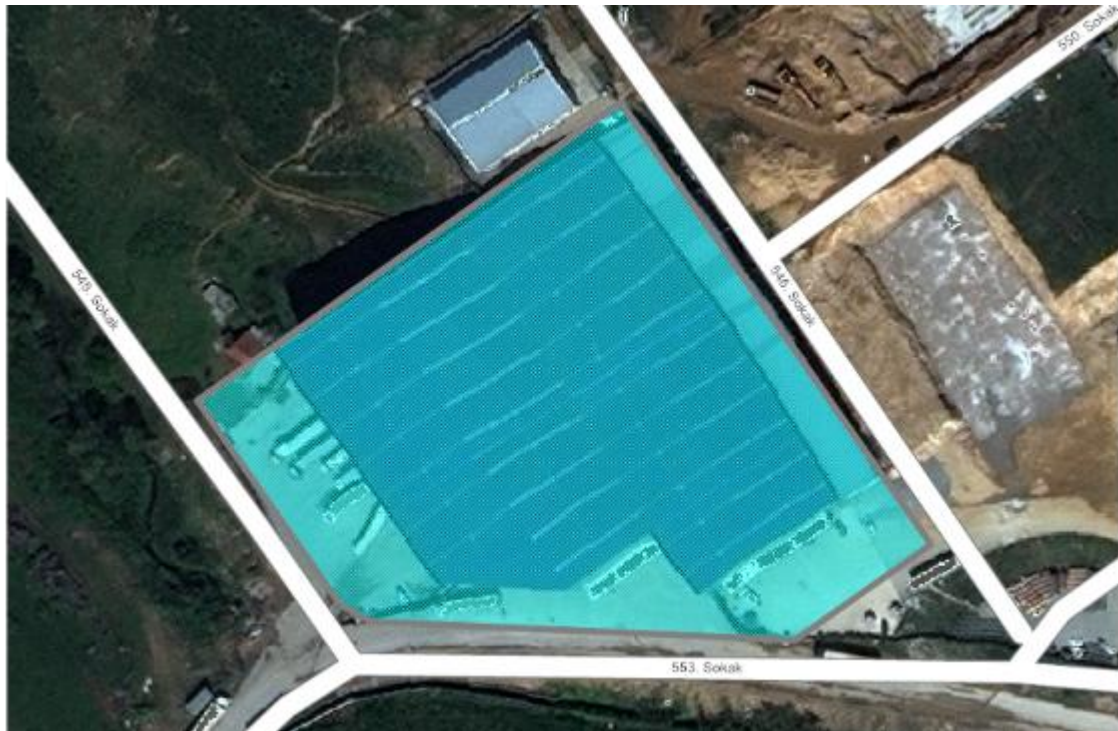
Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, 553. Sokak üzerinde konumlu Reysaş A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

Çayırova Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 2085 ada, 3 numaralı 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.



5.1. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan mümkün olduğu gibi, TEM otobanı ile de sağlanmaktadır. İstanbul –Ankara TEM otoyolu kullanılarak İstanbul’dan hareketle İzmit istikametine doğru yol üzerinden ilerlenir. Şekerpınar girişlerinden çıkılarak GOSB yoluna girilir. Bu yolda Çayırova tabelasından sağa dönülür. Fevzi Çakmak Caddesi bir süre takip edilir ve sağda yer alan Namet Fabrikası görüldükten sonra benzin istasyonu yanından sola 553. sokağa dönülür. Konu parsel bu yol üzerinde yaklaşık 300 m mesafede sol tarafta yer almaktadır.



5.2. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	KOCAELİ
	İLÇESİ	ÇAYIROVA
	MAHALLESİ	AKSE
	MEVKİİ	-
	PAFTA	G22B19A1C
	ADA	2085
	PARSEL	3
	NİTELİĞİ	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	14.357,45 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	413
	SAHİFE	41098

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Çayırova Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 30.12.2013 tarih saat 13.50 itibariyle taşınmaz üzerinde;

- Denizbank A.Ş lehine 24.000.000.00 TL Bedelli yıllık %60 faizli 1.dereceden FBK müddetli ipotek mevcuttur. (23.11.2012 tarih 7817 yevmiye)

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

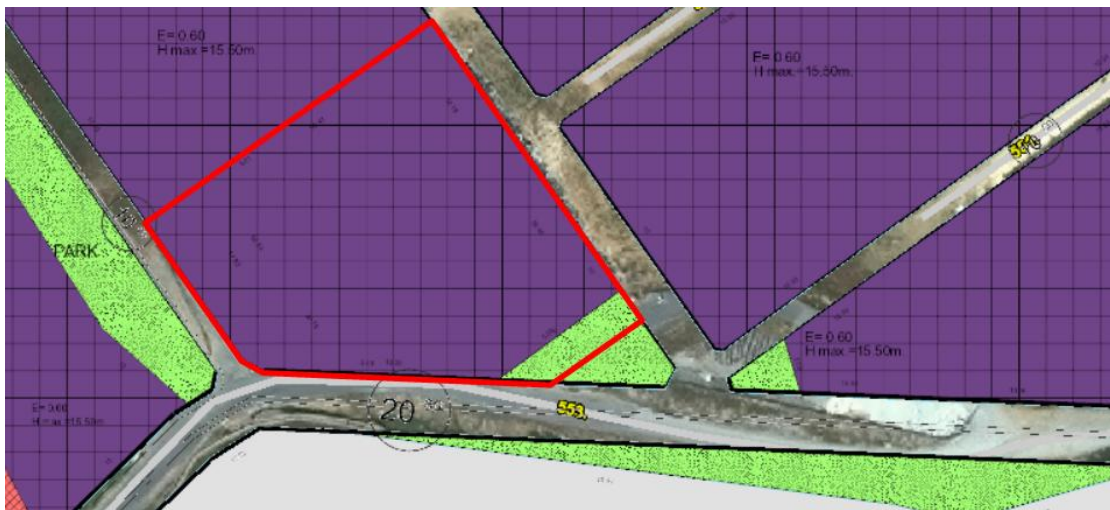
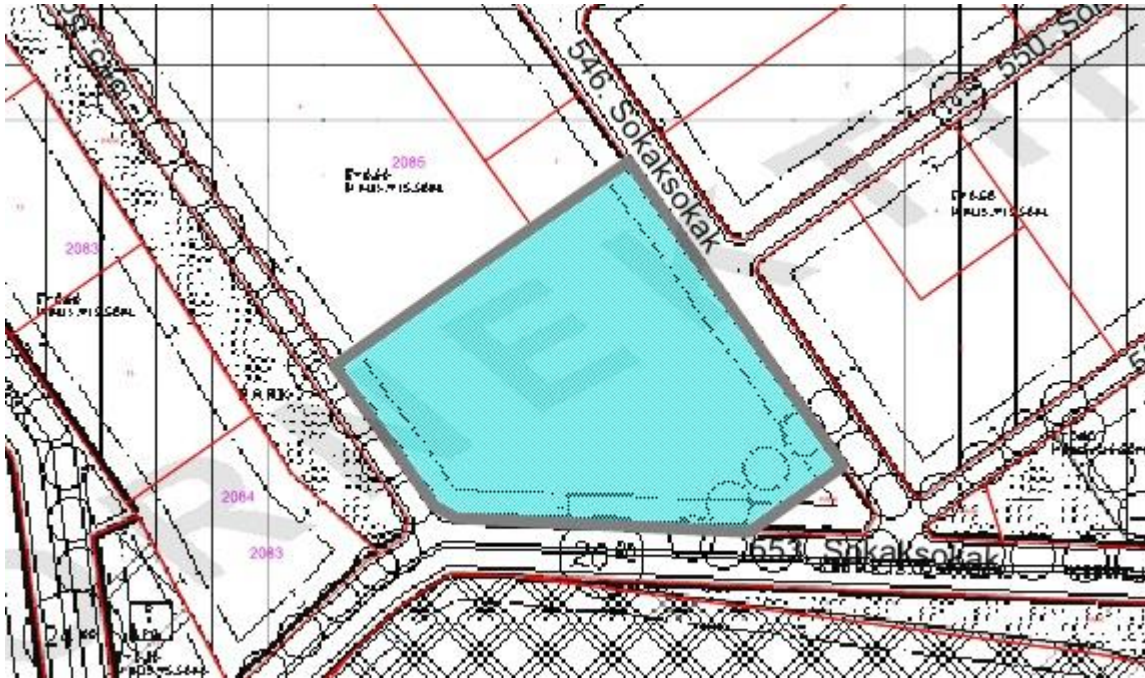
Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 2085 Ada 3 nolu parsel Sanayi alanında ve park alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

-Emsal 0,60

-Hmax 15,50

*İmar Müdürlüğüne 30.12.2013 tarihinde resmi imar durumu için dilekçe ile başvurulmuştur.

Resmi İmar durumu tarafımıza iletilindiğinde rapor revize edilecektir.



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

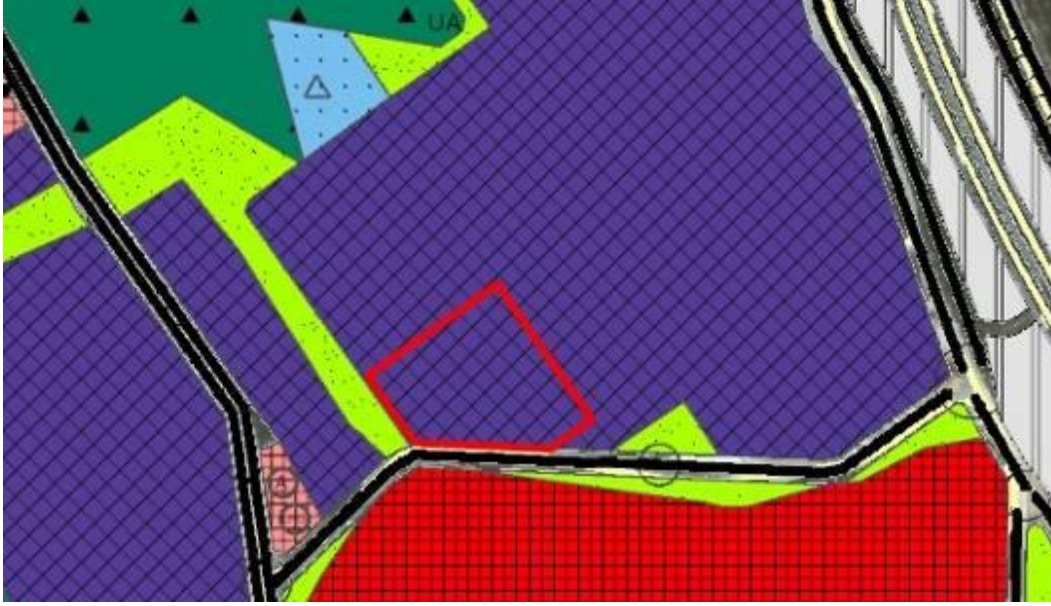
Mimari Proje: 20.07.2007

Yapı Ruhsatı: 20.07.2007 tarih 139 sayılı yeni yapı ruhsatı (26.124 m² için alınmıştır.)

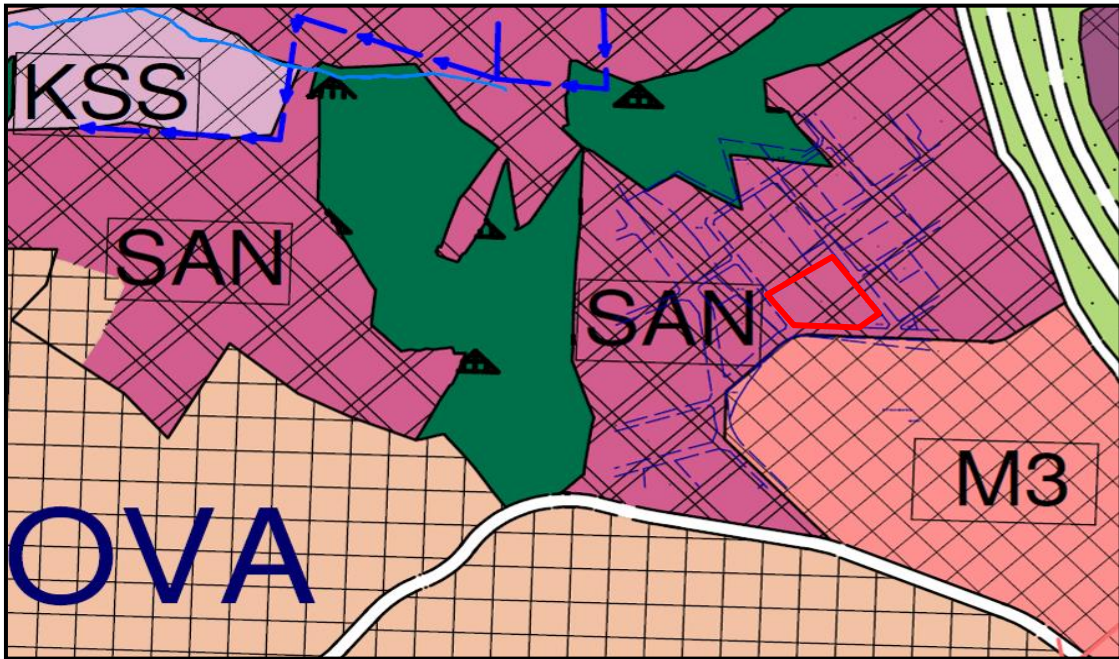
01.04.2008 tarih 054 sayılı (isim değişikliği için alınmıştır.)

İstinat Duvarı: 01.04.2008 tarih 055 sayılı (2.471 m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 20.07.2010 tarih 060 sayılı. (26.124 m² için alınmıştır.)



İmar Paftası Örneği (1/5.000)



İmar Paftası Örneği (1/25.000)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 2085 ada 3 parsel üzerinde yer alan 2 bodrum ve zemin kattan oluşan toplam 3 katlı yapıdır.

3 nolu parsel yamuğa benzer geometrik forma ve eğimli arazi yapısına sahiptir.İlgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre binanın 2. bodrum katında otopark alanı, 1. bodrum katında sığınak ve işyerine ait depo alanı, zemin katında depo alanı yer almaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre 1 adet depo 8.614 m², bina içi depo ve ardiye alanı, 7.318 m², bina içi kapalı otopark alanı 8.614 m², bina içi sığınak alanı 1.296 m² ve diğer ortak alanlar(rampa)282 m² olmak üzere parsel üzerinde yer alan toplam kapalı alan 26.124 m² olarak belirtilmiştir.

Mevutta ilgili belediyesinde yer alan mimari projesinden farklı düzenlemelerin ve büyümelerin yapıldığı tespit edilmiştir.

2.bodrum katında otopark alanı depo olarak kullanıldığı ve bu alana yaklaşık 65 m² ofis ve wc yapıldığı tespit edilmiştir. 2.bodrum kat toplam yaklaşık brüt 8.679 m²dir.

1.bodrum katında sığınak alanı depo alanına dahil edildiği ve bu alana projesinden farklı olarak ofis ve yemek hane yapıldığı tespit edilmiş olup yaklaşık brüt 95 m²dir. 1.bodrum kat toplam yaklaşık brüt 8.709 m²dir.

Zemin katında depo alanın içine ofis, laboratuvar, yemekhane, wc, ve hol alanı yapılmış olup, yaklaşık brüt 392 m²dir. Zemin katı giriş cephesine bitişik sahip yapı boyunca uzanan ve parsel sınırına kadar genişletilmiş kapalı sundurma alanı bulunmaktadır. Zemin kat mevcutta toplam yaklaşık brüt 9.836 m²dir.

Mevcutta depo binasının toplam büyüklüğü 27.224 m²dir.

Yapıda katların yüksekliği bodrum katlarda 9 metre, zemin katta 11 metre olarak ölçülmüştür. Yapının dış cephesi 2. bodrum katta sıvalı, 1. bodrum ve zemin katta sandviç panel kaplamadır. Yapının içinde katlar arası erişimi sağlayan 3 adet demir doğrama merdiven yer almaktadır.

Katların her birinde 1'i büyük 5'i küçük toplam 6 adet seksiyonel kapı bulunmaktadır.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği üst seviyede olan bir konumda olması,
- Sabiha Gökçen Havalimanı ve Derince Limanı gibi ulaşım akslarına yakın konumda olması,
- Parsel üzerinde yer alan yapının İskânlı olması
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin TEM otoyoluna yakınlığı ve TEM otoyolundan görünürlüğünün olması dolayısıyla reklam ve tabela avantajının bulunması.

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması ve çevredeki yolların bakımsız olması,
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması,
- Bölgede ticaret, sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe yer alması ve dönüşüm sürecinin tamamlanmamış olması
- İlgili belediyesinde yer alan mimari projesinden farklı düzenlemelerin ve büyümelerin yapılmış olması

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Değerleme konusu 2085 ada 3 numaralı parsel imar planında “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımını mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımımızdır.

8.4. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Parsele ulaşım rahat sağlanmaktadır.
- ✓ 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 cepheli olması nedeniyle reklam ve tabela avantajının olması
- ✓ Parsel üzerinde nitelikli proje geliştirilmiş olması

Tehditler

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

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1: Taşınmazın yer aldığı bölgeye 1 km mesafede E:0,60 sanayi imarlı 1.800 m² yüzölçümlü ve aynı imar şartlarına sahip olan arsa 750.000 USD (1.600.725TL)bedelle pazarlanmaktadır. (417 USD/m²-890TL/m²)

TEL: 0532 434 94 64

Emsal 2: Taşınmazın güneyinde, aynı bölgede iç kısımda yer alan E:0,60 sanayi imarlı 6.430 m² yüzölçümlü ve aynı imar şartlarına sahip olan arsa 1.750.000 USD (3.735.025TL) bedelle pazarlanmaktadır. (272 USD/m²-580TL/m²)

TEL: 0262 744 19 41

Emsal 3: Taşınmazın yer aldığı bölgede yakın konumda E:0,60 sanayi imarlı 14.500 m² yüzölçümlü olan arsa 5.800.000 USD(12.378.940 TL) bedelle pazarlanmaktadır. (400 USD/m²-854 TL/m²)

TEL: 0262 721 00 88

Emsal 4: Taşınmazın yer aldığı bölgede Marmara Geri Dönüşümcüler Toplu İşyeri Kooperatifi güneyinde E:0,60 h:9,50 sanayi imarlı 5.000 m² yüzölçümlü arsa 1.750.000 USD(3.735.025TL) bedelle pazarlanmaktadır. (350 USD/m²-747TL/m²)

TEL: 0532 293 39 48 – 0262 644 91 91

Emsal 5:

Şekerpınar bölgesinde konumlu 1.500 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan üç katlı 2.000 m² kapalı alanlı yükseklik 12m olan depo 1.300.000 USD (2.774.590 TL/m²)bedelle satılıktır. (650 USD/m²-1.387TL/m²)

TEL: 0262 658 84 94

Emsal 6:

Şekerpınar bölgesinde konumlu 20.000 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan yaklaşık 13.300 m² kapalı alanlı yükseklik 12 m olan fabrika/depo 14.000.000 USD (29.880.200 TL)bedelle satılıktır. (1.052 USD/m²- 2.246 TL/m²)

TEL: 0533 733 69 86

Emsal 7:

Şekerpınar bölgesinde konumlu 7.500 m² arsa üzerine inşa edilmiş olan iki katlı 6.000 m² kapalı alanlı yükseklik birinci kat 9 m ikinci kat 12 m olan depo 6.500.000 USD (13.872.950TL)bedelle satılıktır. (1.053 USD/m²-2.247 TL/m²)

TEL: 0262 744 19 41

BÖLÜM 10. 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 1.500,-TL/m² ile 2.000,-TL/m² ,arsaların ise 500TL/m²-800TL/m² arasında olduğu görülmüştür. Emsal taşınmazlar için istenilen bedeller Amerikan doları olup, döviz kurundaki değişmeler 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. Değerlemede ruhsat ve iskan bilgileri esas alınmıştır. Konu mülk ise hem büyüklük, hem de iç hacimdeki yükseklikten dolayı daha fazla depolama hacmine sahip olması ve A sınıfı diye nitelendirebileceğimiz tarzda yapılaşmaya sahip olmasından dolayı daha iyi ve kaliteli durumdadır. Konu mülkün bölge içerisindeki konumu ve ulaşılabilirliği diğer emsallere göre daha iyidir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 11. SONUÇ

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

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

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 ada 3 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için;

Yasal Durum Değeri

50.000.000 TL
(Ellibilyontürklirası)
(23.426.885 \$ – 17.008.538 €)
Takdir edilmiştir.

**A pozitif**
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi
Oranmirat Kemal Kayaçan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 96 09 Fax: 369 98 49
Gözetim V.D.: 001 051 3714


AHMET PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

**31.12.2013 tarihi itibarıyla 1 \$= 2,1343 – 1€ = 2,9397 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





API RUHSATI		Ruhsat Tipleri No: 0 1 3 9	
1. Ruhsat veren kurum Çayyova Belediyesi		2. Ruhsatın veriliş amacı	
3. Ruhsatın onay tarihi 20.07/2007		4. Ruhsat no 153	
5. Parçel no G22B19a1e	6. Ada no 2085	7. Parçel no 3	8. İnşaat planı onay tarihi 08/31/2004
10. İnşaat durumu tarihi ve no 17/06/2007 - 229		11. Parçelasyon durumu tarihi ve no 01/12/2006 - 12981	
12. Tapu tesisi belgesi verim kurum Gözü 2. BÖLGE YAPU İŞLETİM MÜD.		13. Tapu tesisi belgesi tarihi ve no 01/12/2006 - 12981	
14. Zemin etidatı onay tarihi 20.07/2007		15. CED raporu onay tarihi 20.07/2007	
16. Planlaşma imza tarihi 20.01/2008		17. Planlaşma imza bitirme tarihi 20.07/2012	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi			
19. Adı soyadı, unvan Abu Amro Finansal Kiralama Anonim Şirketi		24. Adı soyadı, unvan Ak İnşaat emlak sanayi ve ticaret limited şirketi	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi BEŞİKTAS		25. Hukuki durumu Ltd. Şti.	
21. Vergi dairesi sicil no 082 011 4804		26. Karum sicil no 10199	
22. Adres Hacı Halil Mah. İsmail Paşa Sok. No: 13 BEŞİKTAS / İSTANBUL		27. Bağlı olduğu vergi dairesi Pendik	
23. Adres Değir mah. Çiğdem sok. Akçiftlik No: 3 d/3 Pendik / İSTANBUL		28. Vergi dairesi sicil no 011 003 2174	
24. Adres		29. Sigorta sicil no	
25. Adres		30. Sığartma tarihi ve no 22/11/2005	
26. Adres		31. Mühürsahibi kurumu	
27. Adres		32. İnşaat	
28. Adres		33. İnşaat	
29. Adres		34. İnşaat	
30. Adres		35. İnşaat	
31. Adres		36. İnşaat	
32. Adres		37. İnşaat	
33. Adres		38. İnşaat	
34. Adres		39. İnşaat	
35. Adres		40. İnşaat	
36. Adres		41. İnşaat	
37. Adres		42. İnşaat	
38. Adres		43. İnşaat	
39. Adres		44. İnşaat	
40. Adres		45. İnşaat	
41. Adres		46. İnşaat	
42. Adres		47. İnşaat	
43. Adres		48. İnşaat	
44. Adres		49. İnşaat	
45. Adres		50. İnşaat	
46. Adres		51. İnşaat	
47. Adres		52. İnşaat	
48. Adres		53. İnşaat	
49. Adres		54. İnşaat	
50. Adres		55. İnşaat	
51. Adres		56. İnşaat	
52. Adres		57. İnşaat	
53. Adres		58. İnşaat	
54. Adres		59. İnşaat	
55. Adres		60. İnşaat	
56. Adres		61. İnşaat	
57. Adres		62. İnşaat	
58. Adres		63. İnşaat	
59. Adres		64. İnşaat	
60. Adres		65. İnşaat	
61. Adres		66. İnşaat	
62. Adres		67. İnşaat	
63. Adres		68. İnşaat	
64. Adres		69. İnşaat	
65. Adres		70. İnşaat	
66. Adres		71. İnşaat	
67. Adres		72. İnşaat	
68. Adres		73. İnşaat	
69. Adres		74. İnşaat	
70. Adres		75. İnşaat	
71. Adres		76. İnşaat	
72. Adres		77. İnşaat	
73. Adres		78. İnşaat	
74. Adres		79. İnşaat	
75. Adres		80. İnşaat	
76. Adres		81. İnşaat	
77. Adres		82. İnşaat	
78. Adres		83. İnşaat	
79. Adres		84. İnşaat	
80. Adres		85. İnşaat	
81. Adres		86. İnşaat	
82. Adres		87. İnşaat	
83. Adres		88. İnşaat	
84. Adres		89. İnşaat	
85. Adres		90. İnşaat	
86. Adres		91. İnşaat	
87. Adres		92. İnşaat	
88. Adres		93. İnşaat	
89. Adres		94. İnşaat	
90. Adres		95. İnşaat	
91. Adres		96. İnşaat	
92. Adres		97. İnşaat	
93. Adres		98. İnşaat	
94. Adres		99. İnşaat	
95. Adres		100. İnşaat	

YAPI RUHSATI												
1. Bölge/Bölge Adı: Beykoz						2. Kullanım amacı amaçları: <input type="checkbox"/> 1. Konut <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ticari amaçlar <input type="checkbox"/> 3. Yerleşik alanlar <input type="checkbox"/> 4. Sanayi alanları <input type="checkbox"/> 5. Turizm alanları <input type="checkbox"/> 6. Sosyal alanlar		3. Ruhsatın verildi tarihi: 01.04.2008 054		4. Ruhsatın süresi: 05.07.2007 138	5. Ruhsatın verildi tarihi: 01.06.2004 229	
6. Mülkiyet bilgileri: KOCADLI No: GERZE Cad. ÇAYIROVA						7. Mülkiyet türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Birim mülkiyet <input type="checkbox"/> 2. Ortak mülkiyet		8. Tapu türü: GERZE 23006E TAPU TİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		9. Tapu türü: 12091		
10. İnşaat bilgileri: Yapı No: 322818A10 Yapı Adı: KZYSAZ						11. İnşaat türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı <input type="checkbox"/> 2. Katlı		12. İnşaat tarihi: 02.04.2008 01.10.2008		13. İnşaat bitirildi tarihi: 01.04.2015		
14. Yapı Sahibinin Adı: Yenişeyir Tapınack ve Lukasz Tczar A.Ş.				15. Yapı Mütahhidi Adı: AI İnşaat Enerji San. ve Tic. Şti. Şişli				16. Saniye Şefinin Adı: Çevreci YILDIZ				
17. Yapı Sahibinin Adres: SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ						18. Yapı Mütahhidi Adres: PENDEK VERGİ DAİRESİ		19. Saniye Şefinin Adres: Doğu Mh. Dere Sk. Akgöl Apt. No:3 D:3 Pendik / İstanbul		20. Saniye Şefinin Adres: Doğu Mh. Dere Sk. Akgöl Apt. No:3 D:3 Pendik / İstanbul		
21. Form Dözenlenen Konularla İlgili Özellikler												
22. Yapı İle İlgili Özellikler												
23. Yapının Teknik Özellikleri												
24. Yapı Projesi												

YAPILAN		YAPILANIN ADI			
1. Adres Bilgisi	2. Alan Bilgisi	3. Kat Bilgisi	4. Yıl Bilgisi	5. Durum Bilgisi	6. Diğer Bilgiler
Adres Bilgisi: KOCALI, No: 10000, İl: KAYSERİ, İlçe: ÇARŞI, Mahalle: ÇARŞI, Sokak: 10000, Blok: 10000, Kat: 10000, Daire: 10000, Etiler: 10000, Alan: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000	Alan Bilgisi: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000	Kat Bilgisi: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000	Yıl Bilgisi: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000	Durum Bilgisi: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000	Diğer Bilgiler: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000
Yapı Sahibi		Yapı Müteahhidin		Sanatçı Sahibi	
Yapı Sahibi: TİMUR KAYMAKÇI, No: 10000, İl: KAYSERİ, İlçe: ÇARŞI, Mahalle: ÇARŞI, Sokak: 10000, Blok: 10000, Kat: 10000, Daire: 10000, Etiler: 10000, Alan: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000		Yapı Müteahhidin: TİMUR KAYMAKÇI, No: 10000, İl: KAYSERİ, İlçe: ÇARŞI, Mahalle: ÇARŞI, Sokak: 10000, Blok: 10000, Kat: 10000, Daire: 10000, Etiler: 10000, Alan: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000		Sanatçı Sahibi: TİMUR KAYMAKÇI, No: 10000, İl: KAYSERİ, İlçe: ÇARŞI, Mahalle: ÇARŞI, Sokak: 10000, Blok: 10000, Kat: 10000, Daire: 10000, Etiler: 10000, Alan: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000	
İnşaat Denetçisi		Yapı Denetçisi		Sanatçı Denetçisi	
İnşaat Denetçisi: TİMUR KAYMAKÇI, No: 10000, İl: KAYSERİ, İlçe: ÇARŞI, Mahalle: ÇARŞI, Sokak: 10000, Blok: 10000, Kat: 10000, Daire: 10000, Etiler: 10000, Alan: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000		Yapı Denetçisi: TİMUR KAYMAKÇI, No: 10000, İl: KAYSERİ, İlçe: ÇARŞI, Mahalle: ÇARŞI, Sokak: 10000, Blok: 10000, Kat: 10000, Daire: 10000, Etiler: 10000, Alan: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000		Sanatçı Denetçisi: TİMUR KAYMAKÇI, No: 10000, İl: KAYSERİ, İlçe: ÇARŞI, Mahalle: ÇARŞI, Sokak: 10000, Blok: 10000, Kat: 10000, Daire: 10000, Etiler: 10000, Alan: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000	
İnşaat Teknik Denetçisi		Yapı Teknik Denetçisi		Sanatçı Teknik Denetçisi	
İnşaat Teknik Denetçisi: TİMUR KAYMAKÇI, No: 10000, İl: KAYSERİ, İlçe: ÇARŞI, Mahalle: ÇARŞI, Sokak: 10000, Blok: 10000, Kat: 10000, Daire: 10000, Etiler: 10000, Alan: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000		Yapı Teknik Denetçisi: TİMUR KAYMAKÇI, No: 10000, İl: KAYSERİ, İlçe: ÇARŞI, Mahalle: ÇARŞI, Sokak: 10000, Blok: 10000, Kat: 10000, Daire: 10000, Etiler: 10000, Alan: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000		Sanatçı Teknik Denetçisi: TİMUR KAYMAKÇI, No: 10000, İl: KAYSERİ, İlçe: ÇARŞI, Mahalle: ÇARŞI, Sokak: 10000, Blok: 10000, Kat: 10000, Daire: 10000, Etiler: 10000, Alan: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000	
Yapı Projesi		Diğer Bilgiler			
Yapı Projesi: TİMUR KAYMAKÇI, No: 10000, İl: KAYSERİ, İlçe: ÇARŞI, Mahalle: ÇARŞI, Sokak: 10000, Blok: 10000, Kat: 10000, Daire: 10000, Etiler: 10000, Alan: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000		Diğer Bilgiler: TİMUR KAYMAKÇI, No: 10000, İl: KAYSERİ, İlçe: ÇARŞI, Mahalle: ÇARŞI, Sokak: 10000, Blok: 10000, Kat: 10000, Daire: 10000, Etiler: 10000, Alan: 10000, Durum: 10000, Diğer: 10000			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

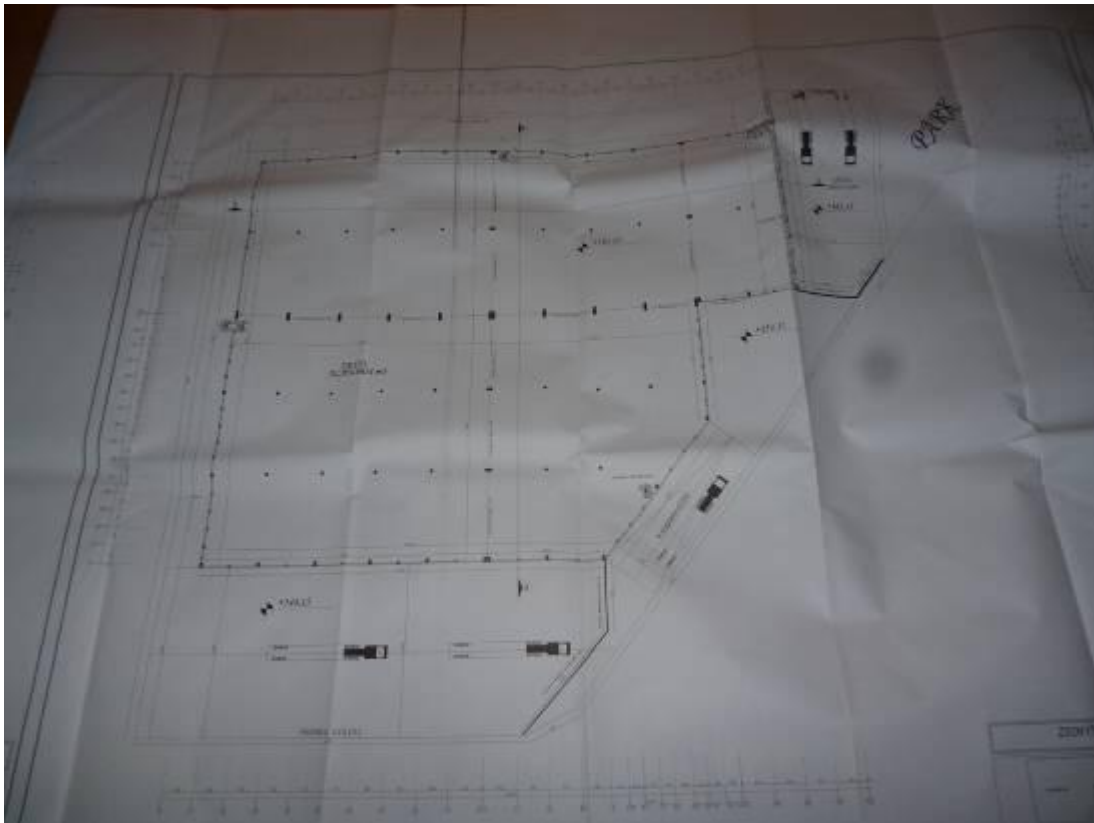
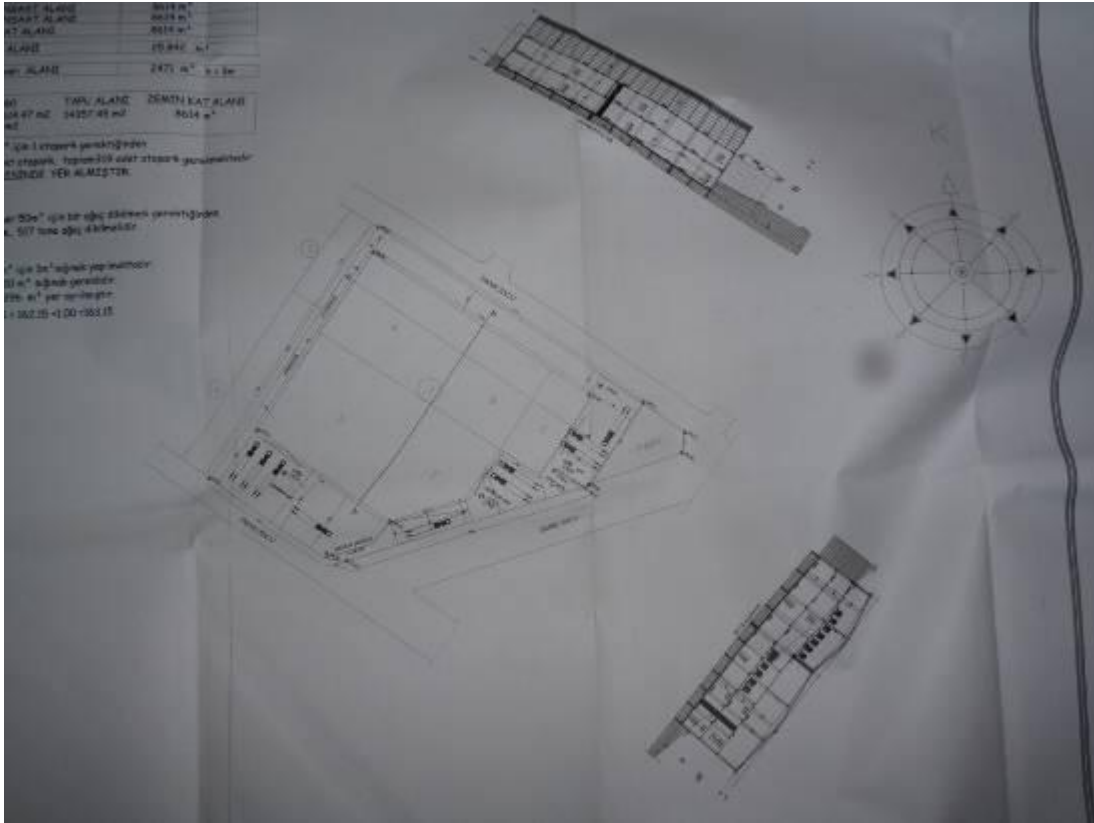
1. Yapı Adı: ... 2. Adres: ... 3. İlçe: ... 4. İl: ...		5. Başvuru Tarihi: 20.07.2010 6. Dosya No: 060	
7. Yapı Sahibi: ... 8. Yapı Müteahhidinin Adı: ... 9. İnşaat Başlangıç Tarihi: ... 10. Tamamlanma Tarihi: ...		11. Yapı Kullanım İzni Tarihi: ... 12. İzni Süresi: ...	
13. Yapı Sahibinin Adı: ... 14. Yapı Müteahhidinin Adı: ... 15. İnşaat Başlangıç Tarihi: ... 16. Tamamlanma Tarihi: ...		17. Yapı Kullanım İzni Tarihi: ... 18. İzni Süresi: ...	

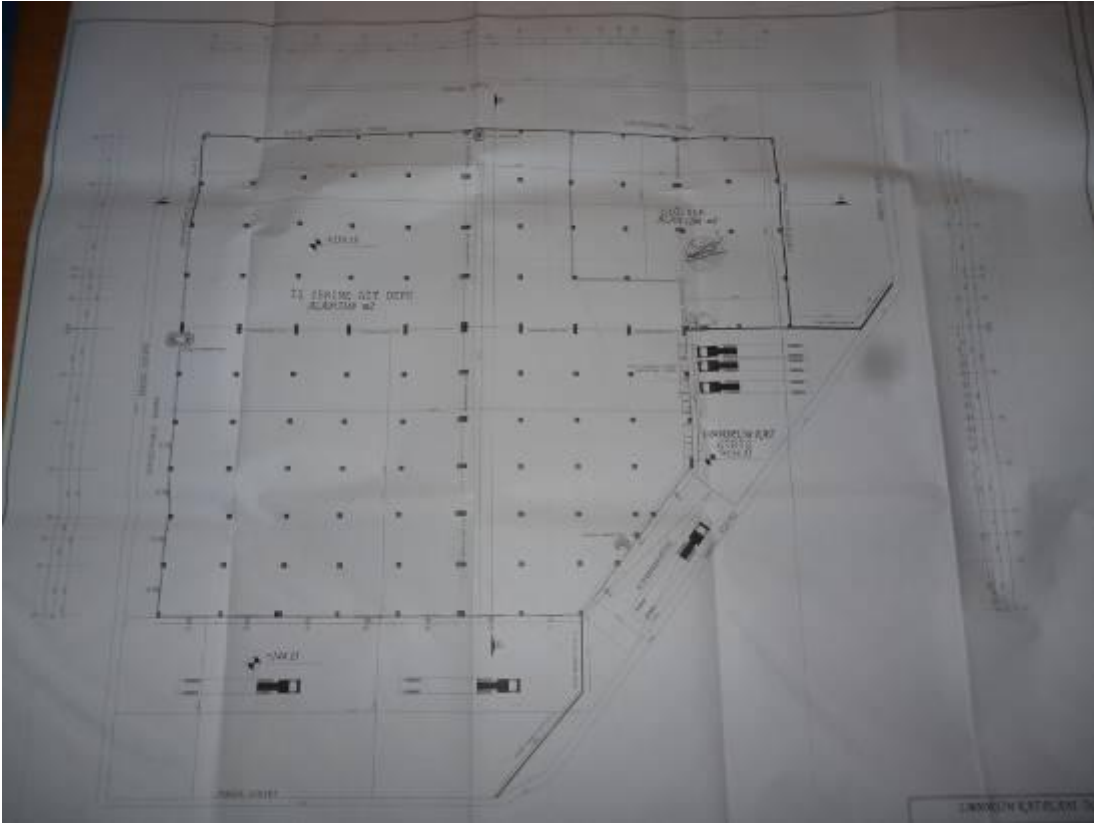
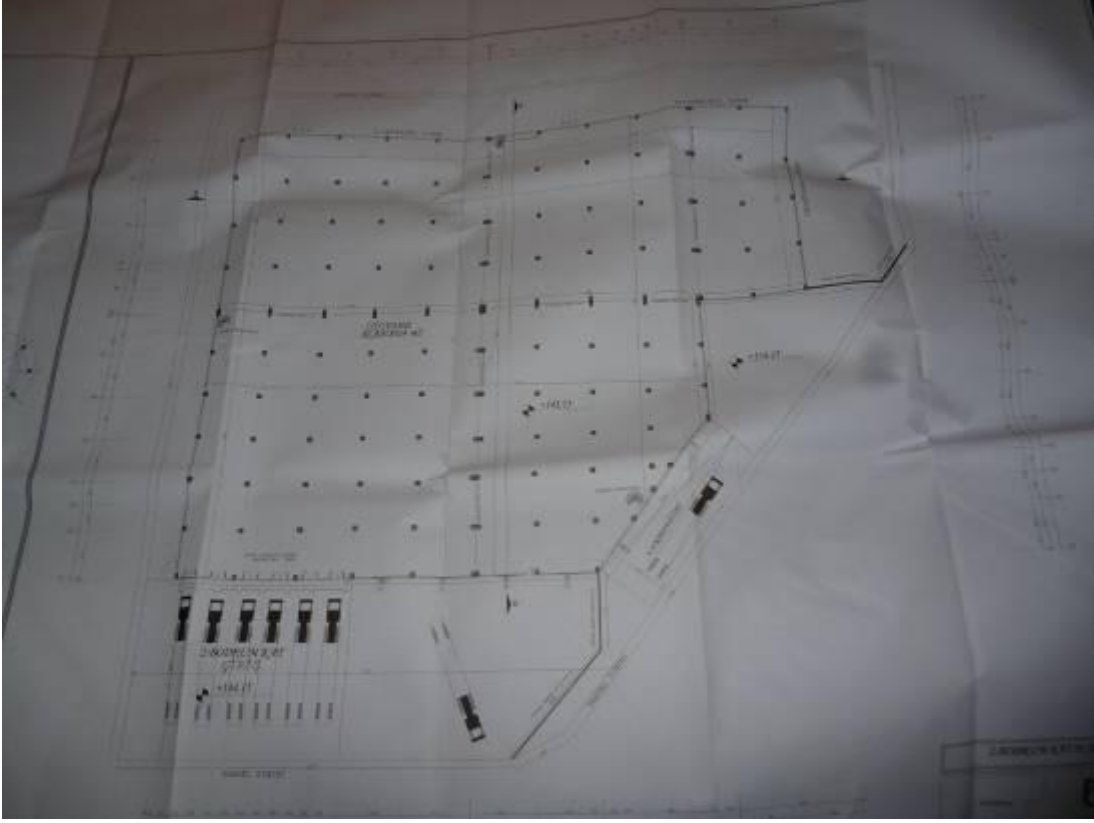
Yapı Sahibinin 19. Adı: ... 20. T.C. Kimlik No: ... 21. İmza: ...		Yapı Müteahhidinin 22. Adı: ... 23. T.C. Kimlik No: ... 24. İmza: ...		Sartlıyefinin 25. Adı: ... 26. T.C. Kimlik No: ... 27. İmza: ...	
---	--	---	--	--	--

Belge Düzenlenen Kuruma İlgili Özellikler 28. Kurum Adı: ... 29. Kurum Türü: ... 30. Kurum Adres: ...		Yapı İle İlgili Özellikler 31. Yapı Türü: ... 32. Yapı Kullanım İzni Türü: ... 33. Yapı Kullanım İzni Süresi: ...	
---	--	---	--

Yapının Teknik Özellikleri 34. Yapı Türü: ... 35. Yapı Kullanım İzni Türü: ... 36. Yapı Kullanım İzni Süresi: ...		Konut İle İlgili Özellikler 37. Konut Türü: ... 38. Konut Kullanım İzni Türü: ... 39. Konut Kullanım İzni Süresi: ...	
---	--	---	--

Yapı kullanma izni belgesi, yapı kullanma izin belgesinin bir parçasıdır. Yapı kullanma izin belgesinin bir parçasıdır. Yapı kullanma izin belgesinin bir parçasıdır. Yapı kullanma izin belgesinin bir parçasıdır.





BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
MÜSİBİM DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



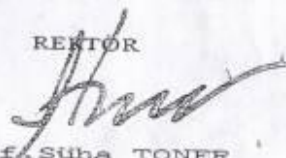
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

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

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Güncüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003