

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, AKSE MAHALLESİ, 2086 ADA, 5 PARSEL
NUMARASINDA KAYITLI "ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI
BETONARME DEPO VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700025

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	9
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	14
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	15
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	15
4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER	15
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	18
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	18
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	24
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	27
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	27
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	27
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	27
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	31
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	31
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	31
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	31
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	35
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	35
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	36
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	36
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	36
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	37
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	37
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	38

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700025'tir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 Ada 5 Parsel numarasında kayıtlı "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, 4 Katlı Betonarme Depo ve Arsası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

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

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

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

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

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.

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

Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

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

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

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

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

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

2086 ADA - 5 PARSEL	
İLİ	: KOCAELİ
İLÇESİ	: ÇAYIROVA
MAHALLESİ	: AKSE
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: G22B19A1C-2D
ADA NO	: 2086
PARSEL NO	: 5
YÜZÖLÇÜMÜ	: 31.240,00 m ²
NİTELİĞİ	: ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
CİLT NO	: 425
SAHİFE NO	: 42298
TARİH	: 07.05.2015
YEVİMİYE NO	: 4003
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (12269/15620) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (3351/15620)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

2086 ADA 5 PARSEL

ÇAYIROVA Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11:03'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü:

* REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (12269/15620) Hissesi Üzerinde:

- Akbank T.A.Ş. lehine, 10.000.000 TL bedelli, %34 değişken faizli, 1. Derece, F.B.K. vadeli ipotek bulunmaktadır. (11.06.2012 tarih, 3891 yevmiye no)

- Akbank T.A.Ş. lehine, 25.000.000 TL bedelli, %34 değişken faizli, 2. Derece, F.B.K. vadeli ipotek bulunmaktadır. (06.09.2012 tarih, 6071 yevmiye no)

- Akbank T.A.Ş. lehine, 40.000.000 TL bedelli, %37 değişken faizli, 3. Derece, F.B.K. vadeli ipotek bulunmaktadır. (01.10.2014 tarih, 6975 yevmiye no)

* REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (3351/15620) Hissesi Üzerinde:

- Akbank T.A.Ş. lehine, 75.000.000 TL bedelli, %37 değişken faizli, 1. Derece, F.B.K. vadeli ipotek bulunmaktadır. (15.05.2015 tarih, 4298 yevmiye no)

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

İpoteğe İlişkin Açıklama:

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

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

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11:03'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 7 | 71

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 2086 ada, 5 parsel, 12.01.2017 tarih, 23 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve KAKS: 0.60, Hmax: 15,50 m şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

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

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

Konu taşınmazın yer aldığı 2086 Ada 5 nolu Parsel daha önce aynı adada 1, 2 ve 3 parsel numaraları ile konumlu iken; ilk olarak 1 nolu parselde yapı inşa edilmiş, daha sonra 1 ve 2 nolu parselin birleşmesiyle 4 nolu parsel oluşmuş ve 4 nolu parselde ek depo inşa edilmiş, son olarak ise 3 ve 4 nolu parselin birleşmesiyle şimdiki hali olan 5 nolu parsel oluşmuş ve tekrar üçüncü bir ek depo inşa edilmiştir. Taşınmazın yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri ve mimari projeleri de parsellerin birleşmesinden önce sahip oldukları parsel numaraları doğrultusunda düzenlenmiştir.

İlk Depo (2086 Ada 1 Parsel olarak düzenlenmiş): Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ilk depo yapısına ait, üzerinde onay tarihi bulunmayan onaylı mimari proje incelenmiş; 14.04.2006 tarih, 29 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 31.10.2006 tarih, 137 sayılı Tadilat Ruhsatı, 01.03.2007 tarih, 22 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 30.03.2007 tarih, 08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 2 bodrum + zemin kat olmak üzere, toplam 3 kat ve 33.089 m² inşaat alanlı yapı için verilmiştir.

Ek Depo (2086 Ada 4 Parsel olarak düzenlenmiş): Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ek depo yapısına ait, 12.12.2013 onaylı tadilat mimari projesi incelenmiş; 15.08.2012 tarih, 382 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 20.02.2013 tarih, 120 sayılı Fenni Mesul Değişikliği Ruhsatı, 24.12.2013 tarih, 718 sayılı Tadilat Ruhsatı, 07.03.2014 tarih, 106 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı ve 12.03.2014 tarih, 58 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 2 bodrum + zemin kat olmak üzere, toplam 3 kat ve 12.835 m² inşaat alanlı yapı için verilmiştir.

Son Depo (2086 Ada 5 Parsel olarak düzenlenmiş): Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde son depo yapısına ait, 10.11.2015 onaylı tadilat mimari projesi incelenmiş; 17.03.2014 tarih, 122 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 17.03.2014 tarih, 123 sayılı, istinat duvarı için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı, 07.01.2016 tarih, 007 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 09.03.2016 tarih, 44 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 3 bodrum + zemin kat olmak üzere, toplam 4 kat ve 17.265 m² inşaat alanlı yapı için verilmiştir.

Parsel üzerindeki yapılar, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

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

Parsel üzerindeki yapı, 29.06.2001 kabul tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a uygun şekilde inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki yapılardan ilk yapının yapı denetimi Aka Yapı Denetimleri Ltd. Şti. tarafından, ek yapının yapı denetimi Tekden Yapı Denetimleri Ltd. Şti. tarafından, son yapının yapı denetimi Maveria Yapı Denetimleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11:03'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın 3351/15620 hissesinin 07.05.2015 tarihinde 4003 yevmiye numarası ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 2086 ada, 5 parsel, 12.01.2017 tarih, 23 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi meclis kararıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve KAKS: 0.60, Hmax: 15,50 m şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur. Plan tasdik tarihi 2017 olmakla birlikte, parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 552 Sokak, No:53 adresinde yer almakta ve **N: 40.84129, E: 29.411675** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından depo amaçlı olarak kullanılmaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım için; İstanbul-Kocaeli istikametinde Anadolu Otoyolu üzerinde ilerlerken, Şekerpınar-Çayırova Bağlantısı kullanılarak otoyoldan çıkılır ve yaklaşık 1 km sonra solda yer alan Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'na girilir. Bu istikamette yaklaşık 1,4 km ilerlendikten sonra, sağda yer alan Kartopu Sokak kullanılarak güney paraleldeki Fevzi Çakmak Caddesi'ne bağlanılır ve doğu istikametinde yaklaşık 2,3 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ve devamında solda kalan 552 Sokak'a bağlanılır. Konu taşınmaz bu sokak üzerinde sol kolda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genel olarak depo ve fabrika/imalathane olarak kullanılan büyük ölçekli yapılar ile henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur.



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



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 553. Sokak, No:53 adresinde yer alan 2086 ada 5 parselde kayıtlı 31.240,00 m² yüzölçümlü “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, 4 Katlı Betonarme Depo ve Arsası” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapılarıdır. Parsel üzerinde 2007, 2014 ve 2016 yıllarında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş 3 adet depo nitelikli yapı bulunmaktadır. İlk depo parselin doğu bölümünde yer almakta olup 2 Bodrum ve zemin kattan, ek depo parselin güneybatı bölümünde yer almakta olup 2 bodrum ve zemin kattan, son depo ise parselin kuzeybatı bölümünde yer almakta olup 3 bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. İlk deponun girişleri zemin kattan 553. Sokak üzerinden ve 1. Bodrum kattan, 550 ve 549 Sokaklar üzerinden, ek deponun girişleri 1. Bodrum kattan 550 Sokak üzerinden ve 2. Bodrum kattan 546 Sokak üzerinden, son deponun girişleri 2. Bodrum kattan 546 Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI









4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME ÇELİK

Yapı Sınıfı : IV-B

Yapının Yaşı : İlk Depo: 10, Ek Depo: 3, Son Depo: 1

Yapı Nizamı : AYRIK

Otopark : VAR (AÇIK)

Güvenlik : VAR

Sosyal Tesis : YOK

Su Deposu : VAR

Hidrofor : VAR

Asansör : YOK

Elektrik : VAR

Su : VAR

Kanalizasyon : VAR

Dış Cephe : SANDVIÇ PANEL

Çatı : ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL

Isıtma-Soğutma: YOK

Yangın Tesisatı : VAR

Diğer : İlk Deponun zemin ve 1. Bodrum katında, ek deponun 1. Bodrum ve 2. Bodrum katında, son deponun 2. Bodrum katında alüminyum malzemeden imal edilmiş otomatik garaj kapıları bulunmaktadır. Parsel içerisinde diğer bölümler saha betonu ile kaplıdır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: DÜŞÜK
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Parsel üzerinde depo nitelikli, toplam alanları 63.190 m² olan 3 adet yapı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki yaklaşık 9.700 m²'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır.

İlk Depo: Mimari projesine göre 2 bodrum + zemin kattan oluşmakta olup toplam 3 katlıdır. Brüt 11.030 m² alanlı 2. bodrum katta ağır araç otoparkı ve sığınak alanı; brüt 11.030 m² alanlı 1. Bodrum katta otopark alanı, brüt 11.030 m² alanlı zemin katta depo bölümleri bulunmaktadır. Bina projesine göre ve yerinde toplam 33.090 m² brüt inşaat alanı olup 2. bodrum kat yüksekliği 9 metre, 1. Bodrum kat yüksekliği 9 metre, zemin kat yüksekliği 9 metredir. Mahallinde her katı farklı firmaya kiraya verilmiş durumda olup depo amaçlı kullanılmaktadır.

İLK DEPO		
Kat	Mahalli Özellikler	İnşaat Alanı
2. Bodrum Kat	Ağır Araç Otoparkı Ve Sığınak	11.030,00 m ²
1. Bodrum Kat	Otopark	11.030,00 m ²
Zemin Kat	Depolama	11.030,00 m ²
		33.090,00 m²

Ek Depo: Mimari projesine göre 2 bodrum + zemin kattan oluşmakta olup toplam 3 katlıdır. Brüt 4.625 m² alanlı 2. bodrum katta otopark alanı; brüt 4.625 m² alanlı 1. Bodrum katta depolama alanı, brüt 3.585 m² alanlı zemin katta depolama bölümleri bulunmaktadır. Bina projesine göre ve yerinde toplam 12.835 m² brüt inşaat alanı olup 2. bodrum kat yüksekliği 9 metre, 1. Bodrum kat yüksekliği 9 metre, zemin kat yüksekliği 9 metredir. Mahallinde her katı farklı firmaya kiraya verilmiş durumda olup depo amaçlı olarak kullanılmaktadır.

EK DEPO		
Kat	Mahalli Özellikler	İnşaat Alanı
2. Bodrum Kat	Otopark	4.625,00 m ²
1. Bodrum Kat	Depolama	4.625,00 m ²
Zemin Kat	Depolama	3.585,00 m ²
		12.835,00 m²

Son Depo: Mimari projesine göre 3 bodrum + zemin kattan oluşmakta olup toplam 4 katlıdır. Brüt 3.816 m² alanlı 3. bodrum katta otopark ve sığınak alanı; brüt 4.483 m² alanlı 2. Bodrum katta otopark alanı, brüt 4.483 m² alanlı 1. Bodrum katta depolama ve personel+idari bölümleri, brüt 4.483 m² alanlı zemin katta depolama, mekanik/teknik oda ve personel+idari bölümleri bulunmaktadır. Bina projesine göre ve yerinde toplam 17.265 m² brüt inşaat alanı olup 3. Bodrum kat yüksekliği 5,70 metre, 2. bodrum kat yüksekliği 9 metre, 1. Bodrum kat yüksekliği 9 metre, zemin kat yüksekliği 11,50 metredir. Mahallinde her katı farklı firmaya kiraya verilmiş durumda olup depo amaçlı olarak kullanılmaktadır.

SON DEPO		
Kat	Mahalli Özellikler	İnşaat Alanı
3. Bodrum Kat	Otopark ve Sığınak	3.816,00 m ²
2. Bodrum Kat	Otopark	4.483,00 m ²
1. Bodrum Kat	Depolama ve Personel+İdari bölümler	4.483,00 m ²
Zemin Kat	Depolama, Mekanik/teknik oda ve Personel+İdari bölümler	4.483,00 m ²
		17.265,00 m²

* Parsel üzerinde toplamda 63.190 m² kapalı alan bulunmaktadır.

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede binaların depolama amaçlı kullanılmak üzere düzenlendiği görülmüştür. Binaların zeminleri sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar sıvalı, dış cephesi betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel kaplıdır. İlk Deponun zemin ve 1. Bodrum katında, ek deponun 1. Bodrum ve 2. Bodrum katında, son deponun 2. Bodrum katında katlanabilir (seksiyonel kapı) nakliye kapıları bulunmaktadır.







BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak

birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıl	Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve beldeler/köyler nüfusu, 1927-2016									Population of provincial/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016								
	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages		
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female
	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾																	
	Address Based Population Registration System (%)																	
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 829 985	24 918 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5
2008 ⁽¹⁾	71 517 100	35 901 164	35 615 936	53 611 723	26 346 006	27 265 717	17 965 377	8 954 348	8 961 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 997 219	27 589 487	27 407 732	17 754 893	8 872 583	8 881 310	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6
2010	73 722 988	37 643 182	36 079 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 588 632	8 734 326	8 766 308	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9
2011	74 724 269	37 632 864	37 091 405	57 385 706	28 853 678	28 532 028	17 338 563	8 679 378	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8
2013 ⁽⁴⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6
2014	77 695 904	38 964 302	38 731 602	71 286 182	35 765 990	35 520 192	6 489 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9
2016	79 818 871	40 043 650	39 775 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6

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

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

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, 2009 mevzuat ve idari kayıtlar üzerine Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nin yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölünüş ve sızlet köyleri değişiklikleri dikkate alınmıştır.

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

(4) Bir önceki yıla göre "İl ve ilçe merkezleri" ile "Beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6388 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

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

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

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

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

(4) The main reason of the major differences in the population of "provincial and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6388.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

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

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

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sayfa 19 | 71

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

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

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

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

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

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

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

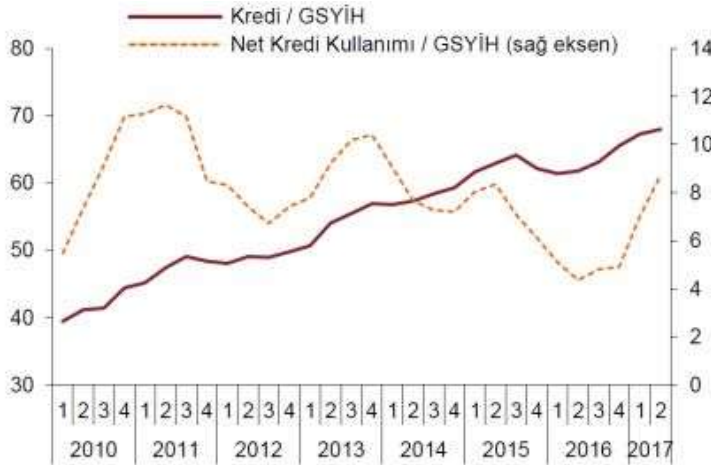
2013 yılı itibariyle geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük

oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye'de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

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

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



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

Kaynak: TCMB

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

yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir

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

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

Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

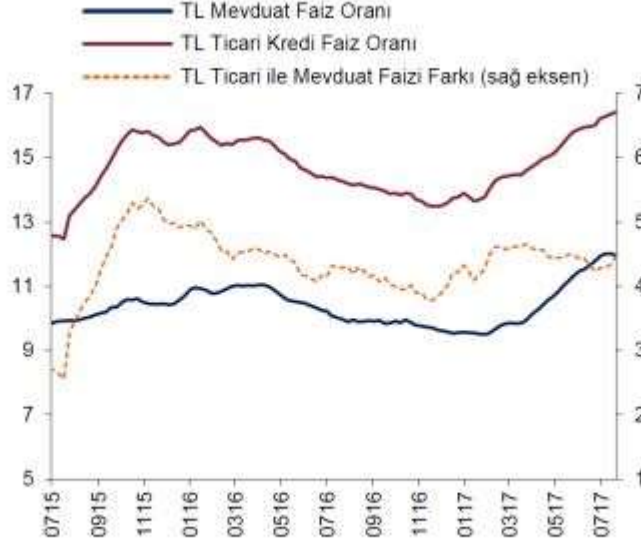


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

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



Kaynak: TCMB

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

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

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

Kaynak: TBB, GYODER

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

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

Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.

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

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

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

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



- İzmit Körfezi'nin Görünümü

EKONOMİK YAPI:

Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşununun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28

ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.

ÇAYIROVA İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Çayırova ilçesi İzmit körfezinin kuzeybatısında D-100 karayolu ve TEM otoyolu arasındadır. Sabiha Gökçen Havaalanı'na 15 km mesafede olması sebebiyle havayolu ile ulaşım sağlanabilir. Kocaeli kent merkezine 59 km uzaklıktadır. 1985 yılından itibaren sanayileşme yoğunluğu ile beraber nüfusu hızla gelişmiştir. Bu hızlı kentleşme Güzeltepe'nin 1992 yılında belediye olmasına yol açmıştır. Güzeltepe Belediyesi daha sonraki yıllarda Danıştay kararıyla Çayırova Belediyesi olarak isim değiştirmiştir. İç göç hareketlerinden belde hızla etkilenmiştir. 1985'ten sonra hızla gelişen sanayi ile birlikte Çayırova'ya Anadolu'nun çeşitli yörelerinden yoğun bir göç yaşanmıştır. Çayırova ve civarında yaygın olarak küçük çaplı tarım işletmeciliği yapılmaktadır. İzmit Körfezi'nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırılık bir alana önceden beri Çayırova denildiği bilinmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in 3 Mayıs 1484 tarihinde düzenlediği bir sefer için 300 bin kişilik ordusuyla mola verdiği çayırılık alan diye vasıflandırıldığı gibi Fatih'in otağının kurulduğu yer olarak da ifade edilmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in ölüm yeri olan bu bölge Çayırova'ya adını vermekle birlikte yeni statü ile Gebze ilçesi sınırları içerisinde kalmış, bölgenin güneyinde yer alan ve Çayırova – Yenimahalle olarak bilinen mahalleler Çayırova ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir. İlçenin nüfusu 2013 yılına göre 103.505 kişidir. Çayırova İlçesinin yıllara göre değişen nüfus oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2016	62.701	59.747	122.448
2015	60.111	57.119	117.230
2014	56.121	53.577	109.698
2013	52.946	50.590	103.536
2012	50.287	48.080	98.367
2011	47.850	45.790	93.640
2010	45.194	43.329	88.523
2009	42.189	40.305	82.494
2008	40.157	38.273	78.430

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

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

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

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

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

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

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

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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

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

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

Emsal Satılık Arsalar

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 7.618 m² arsa için 3.000.000-USD (yaklaşık 11.430.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (1.500.-TL/m²)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 5.920 m² arsa için 2.664.000-USD (yaklaşık 10.150.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (1.715.-TL/m²)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 1.950 m² arsa için 1.100.000-USD (yaklaşık 4.190.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.149.-TL/m²)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 1.135 m² arsa için 2.300.000-TL talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.026.-TL/m²)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 1.500 m² arsa için 900.000-USD (yaklaşık 3.429.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.286.-TL/m²)

*** Emsal-6: Area Gayrimenkul: 0 532 353 09 44**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, TEM çıkış kavşağına yakın konumda, E: 0,80; sanayi imarlı, 7.175 m² arsa için 650 USD/m² (toplam 4.663.750 USD, yaklaşık 17.770.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından avantajlı durumdadır. (2.477.-TL/m²)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına sahip 1.528 m² arsa için 1.000.000-USD (yaklaşık 3.810.000-TL) talep edilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumdadır. (2.493.-TL/m²)

Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, 3300 m² arsa üzerine yaklaşık 5 yıl önce inşa edilmiş, tek katlı ve 2600 m² kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 7.500.000-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu ve yapı özellikleri bakımından benzer durumdadır. (2.884-TL/m²)

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

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde, sanayi sitesi içerisinde konumlu, 1850 m² arsa üzerine yaklaşık 4 yıl önce inşa edilmiş, tek katlı ve 1700 m² kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 6.000.000-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu bakımından avantajlı durumdadır. (3.529 -TL/m²)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, sanayi sitesine yakın konumda bulunan, yaklaşık 10 yıl önce inşa edilmiş, 4 katlı ve toplam 1405 m² kapalı kullanım alanı ve 900 m² açık kullanım alanına sahip imalathane ve depo 4.200.000-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu bakımından avantajlı durumdadır. (2.989 -TL/m²)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, organize sanayi bölgesi içerisinde bulunan, yeni inşa edilmiş, 16000 m² kapalı kullanım alanına sahip fabrika/depo 14.000.000 USD (yaklaşık 53.340.000-TL) bedel ile satışıdır. Emsal konumu ve inşaat özellikleri bakımından avantajlı durumdadır. (3.334 -TL/m²)

Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-12: Cenke Gayrimenkul: 0 532 465 80 36**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, tavan yüksekliği 7,50 m olan tek kat 4.200 m² kapalı kullanım alanına ve 1000 m² açık kullanım alanına sahip imalathane ve depo 12.500-USD/Ay (yaklaşık 47.625 TL/Ay) bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşımı bakımından benzerdir. (11,34-TL/m²/Ay)

*** Emsal-13: Deniz Emlak: 0 531 579 09 39**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, tavan yüksekliği 13 m olan tek kat 2.400 m2 kapalı kullanım alanına sahip imalathane ve depo 35.000 TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşımı bakımından benzerdir. (14,58-TL/m²/Ay)

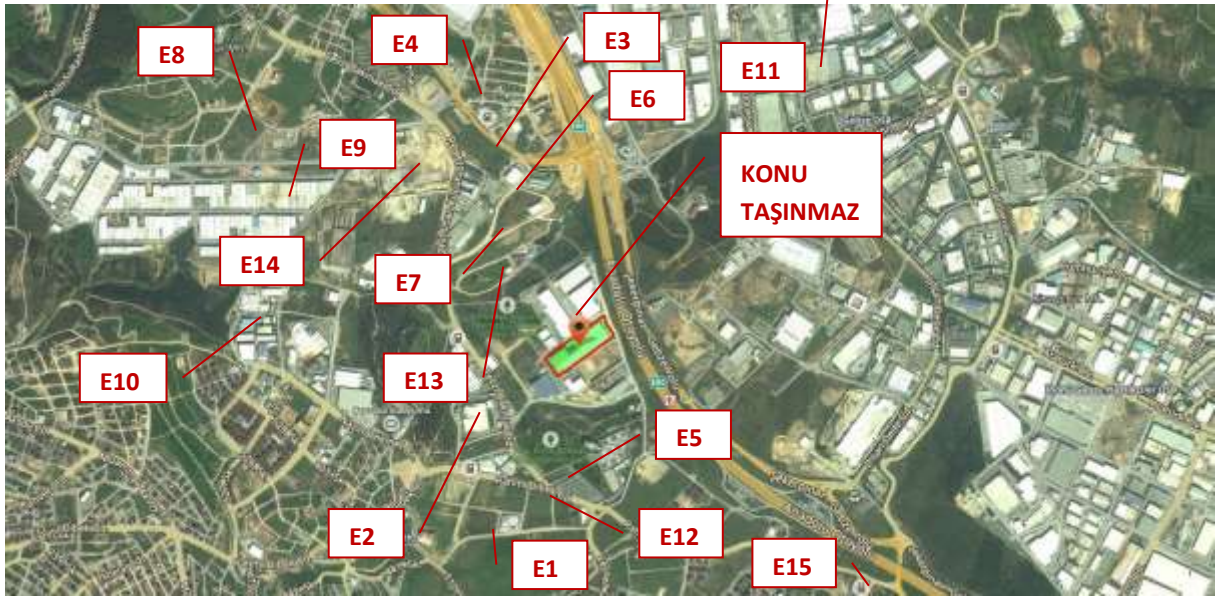
*** Emsal-14: Kırvem Gayrimenkul: 0 537 740 31 34**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, tavan yüksekliği 8 m olan tek kat 875 m2 kapalı kullanım alanına sahip imalathane 13.500 TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşımı bakımından benzerdir. (15,43 -TL/m²/Ay)

*** Emsal-15: Reality Plus Trio Gayrimenkul: 0 532 134 14 81**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın yerde konumlu, tavan yüksekliği 7 m olan tek kat 1.200 m2 kapalı kullanım alanına, 500 m2 açık alana sahip imalathane ve depo 18.000 TL/Ay bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu, reklam kabiliyeti, ulaşımı bakımından benzerdir. (15,00 -TL/m²/Ay)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık fabrika ilanlarının yan sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık depo/fabrika ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

- Sanayi/depolama amaçlı kullanım için tercih edilen bölgede yer alması.
- Ulaşım imkanlarının kolay olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

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

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

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

Arsa Değeri

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		11.430.000	10.150.000	4.190.000	3.429.000
ALAN	31.240,00	7.618	5.920	1.950	1.500
BİRİM M ² DEĞERİ		1.500	1.715	2.149	2.286
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	-5%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	-5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		10%	5%	5%	-18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.900	1.650	1.800	2.256	1.875

Salt Arsa Değeri (1 / 1) x 1.900 TL/M² x 31.240,00 m² = **59.356.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 1.900.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 59.356.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapıları inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binaların yapılaşma tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m² birim bedeli 1.021,-TL'dir. Bina inşaat giderleri bu birim fiyat baz alınarak yapı ruhsat alanı üzerinden hesaplanmıştır. Elde edilen bu değere bina maliyetinin 3,00% ü oranında peyzaj giderleri ve 3,00% oranında Altyapı, Projelendirme ve Uygulama Gideri ilave edilmiştir. Bunların dışında "Proje riski, finansman maliyeti ve diğer ilave giderler" başlığı altında her projede, inşaat alanına ve dolayısı ile inşaat süresine bağlı olmak kaydıyla, farklı oranlarda olmak üzere risk maliyeti eklenmiştir. Söz konusu Proje riski ve Finansman Maliyeti oranı, 35.000 m² inşaatın 1 yılda tamamlanacağı kabulü ile 6 aydan sonra

oluşması beklenen bir maliyet olarak hesaplamada dikkate alınmıştır. İndirgeme oranı %13,00 olarak kabul edilmiş olup 6 aydan sonra devam eden her 1 yıllık inşa süreci için %13,00 risk primi ve finansman maliyeti eklenmiştir. İlk yapı 2007 yılında, ek yapı 2014 yılında, son yapı 2016 yılında inşa edilmiş olup, yaklaşık %7 amortisman indirgemesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapıların maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi		
Toplam İnşaat Alanı		63.190,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (IV-B)		1.021 ₺/m ²
Toplam Bina İnşaat Gideri		64.517.000 ₺
Peyzaj Giderleri	3,00%	1.936.000 ₺
Altyapı, Projelendirme, Uygulama Giderleri	3,00%	1.936.000 ₺
Proje riski ve finansman maliyeti ve diğer ilave giderler	16,97%	10.949.000 ₺
Amortisman	7,00%	-5.553.660 ₺
Toplam Proje Yatırım Maliyeti		73.784.000 ₺
Gerçekleşmiş Maliyet	100,00%	73.784.000 ₺
Kalan Yatırım Maliyeti	0,00%	

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

Arsa TOPLAM DEĞERİ	1.900 TL/M ²	X	31.240,00 M ²	=	59.356.000 .-TL
Gerçekleşmiş Yatırımların Maliyeti	1.167,65 TL/M ²	X	63.190,00 M ²	=	73.784.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					133.140.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 59.356.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 73.784.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 133.140.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)

BİLGİ		Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11
SATIŞ FİYATI		7.500.000	6.000.000	4.200.000	53.340.000
ALAN	63.190,00	2.600	1.700	1.405	16.000
BİRİM M ² DEĞERİ		2.885	3.529	2.989	3.334
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	BENZER
		-10%	-20%	-20%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER			0%	0%	
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-6%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-30%	-31%	-22%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.400	2.452	2.471	2.063	2.600

Düzeltilmiş m2 birim fiyat tespitinde kullanılan emsallerin yol kotu altında yer alan katı bulunmamakta, bölge genelinde yapıların bodrum kat + zemin kattan oluştuğu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın değeri hesaplanırken, yapılardan ilk depo yapısının yol kotu altında kalan 2. Bodrum katı ve son depo yapısının yol kotu altında kalan 3. Bodrum katı m2 birim fiyatı olarak düzeltilmiş birim değer olan 2.400.-TL/m²'nin 1/3'ü kabul edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	Toplam İnşaat Alanları	M2 Birim Fiyat	Toplam Değer
3. Bodrum Kat	3.816,00 m ²	800.-TL/m ²	3.052.800.-TL
2. Bodrum Kat (Yol Kotu Altında Kalan Kısım)	11.030,00 m ²	800.-TL/m ²	8.824.000.-TL
2. Bodrum Kat (Yol Kotu Üstünde Kalan Kısım)	9.108,00 m ²	2.400.-TL/m ²	21.859.200.-TL
1. Bodrum Kat	20.138,00 m ²	2.400.-TL/m ²	48.331.200.-TL
Zemin Kat	19.098,00 m ²	2.400.-TL/m ²	45.835.200.-TL
TOPLAM	63.190,00 m²	Ort. birim fiyat: 2.024.-TL/m²	127.902.400.-TL

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 2086 ada 5 parsel nolu taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri yaklaşık **127.902.000.- TL**'dir.

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

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %4'lük bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)					
BİLGİ		Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15
AYLIK KİRA DEĞERİ		47.625	35.000	13.500	18.000
ALAN	63.190,00	4.200	2.400	875	1.200
BİRİM M ² DEĞERİ		11	15	15	15
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK 5%	ORTA KÜÇÜK 5%	ORTA KÜÇÜK 5%	ORTA KÜÇÜK 5%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT YÜKSEKLİĞİ KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-7%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-5%	8%	6%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	14,58	11,91	13,85	16,66	15,90

Düzeltilmiş m2 birim fiyat tespitinde kullanılan emsallerin yol kotu altında yer alan katı bulunmamakta, bölge genelinde yapıların bodrum kat + zemin kattan oluştuğu gözlenmektedir. Bu nedenle taşınmazın kira değeri hesaplanırken, yapılardan ilk depo yapısının yol kotu altında kalan 2. Bodrum katı ve son depo yapısının yol kotu altında kalan 3. Bodrum katı kira m2 birim fiyatı olarak, düzeltilmiş kira birim değeri olan 14,58.-TL/m²'nin 1/3'ü kabul edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın kira değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Kat	Toplam İnşaat Alanları	M2 Birim Fiyat	Toplam Kira Değeri
3. Bodrum Kat	3.816,00 m ²	4,86.-TL/m ²	18.546.-TL
2. Bodrum Kat (Yol Kotu Altında Kalan Kısım)	11.030,00 m ²	4,86.-TL/m ²	53.606.-TL
2. Bodrum Kat (Yol Kotu Üstünde Kalan Kısım)	9.108,00 m ²	14,58.-TL/m ²	132.794.-TL
1. Bodrum Kat	20.138,00 m ²	14,58.-TL/m ²	293.612.-TL
Zemin Kat	19.098,00 m ²	14,58.-TL/m ²	278.449.-TL
TOPLAM	63.190,00 m²	Ort. birim fiyat: 12,30.-TL/m²	777.007.-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri (1 / 1) X 12,30 TL/M² X 63.190,00 m² = **777.000 ₺**

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri **776.000 ₺** X 12 = **9.324.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 2086 ada 5 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **777.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **9.324.000,00-TL**'dir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 133.140.000.-TL (YüzOtuzÜçMilyon-YüzKırkBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

2086 ADA 5 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	133.140.000-TL	34.878.055.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 157.105.200,-TL'dir.

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

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

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

Mustafa CEYLAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404356



Esra BAŞÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488



BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL Tel: 0216 410 26 78
Erenköy Tel: 0216 410 4331 Tic.Sic.No:783439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

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

TAPU BELGESİ

İli	KOCAELİ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	ÇAYIROVA					
Mahallesi	AKSE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
11.945.821,00	G22B19A1C-2D	2086	5	ha	m ²	dm ²
	<p>Niteliği Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası</p>					
	<p>Sınırı Planındadır</p> <p>Zemin Sistem No : 82547112</p>					
GAYRİMENKULÜN	<p>Edinme Sebebi 3351/15620 pay REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.</p>					
	<p>Sahibi REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3351/15620</p>					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	4003	425	42298		07/05/2015	Cilt No.
Sahife No.	<p>Sicil No: 1064000 Hasan İBİLİLER Tapu Müdürlüğü</p> 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mükayyet gayrimenkulün nakil ve tasarrufları için bu belgeye mürcasat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>						

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan/ADEN PEREK		Tarih: 11/10/2017 21:02:00 AM	
MakbulNo: 1366131932	DokümanNo: 20171110-2317-F00542	BeyanNo: 13193	
Tapınma Tipi:	Ada Tapınması	Ada/Parsel:	2086/5
Tapınma ID:	92547112	Yüzölçümü(m2):	11140,00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÇAYIROVA	Ada Tapınma Mülkiyeti:	ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BİTÜMLÜ DEPO VE ASGARİ
Kurum Adı:	ÇAYIROVA TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevki:			
Çift/Sayfa No:	425/42298		
Sayfa Durumu:	Aktif		

MÜLKİYET KİMLİKLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebep-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebep-Tarih-Yevmiye
(M1) 250740158	(İM:0500581) REYİŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	12249 / 15420	24538,00	Çayirova TM Terkin Tarih: 28/10/2013 - 7269	-

(Borç) Alacaklı(ları)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(İM:254) AKBAHİ T.A.Ş. VKN:0150015264,	10000000,00TL	Yıllık % 34 Değişken	1/0	F.B.K.	Çayirova TM 11/06/2012 - 3891	Yok
(İM:254) AKBAHİ T.A.Ş. VKN:0150015264,	25000000,00TL	% 34 değişken	2/0	F.B.K.	Çayirova TM 08/09/2012 - 4071	Var
(İM:254) AKBAHİ T.A.Ş. VKN:0150015264,	40000000,00TL	%34değişken	3/0	F.B.K.	Çayirova TM 01/10/2014 - 6975	Var

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebep-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebep-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	----------------------------	----------------------------

(M2) 300947564	(İM:8590583) REYİŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	3351 / 15420	6702,00	Çayirova TM Satış 07/05/2015 - 4003	-
----------------	---	---	--------------	---------	--	---

(Borç) Alacaklı(ları)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(İM:254) AKBAHİ T.A.Ş. VKN:0150015264,	75000000,00TL	%37 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Çayirova TM 15/05/2015 - 4298	Yok

İMAR DURUMU



P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	15.50	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	-(0,60)
Mer'i İmar Planı	-	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ÇAYIROVA	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	AKSE	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Hesap Alanı	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	-	2086	5	31240,34 m ²	1/1000 UIP : SANAYİ Alanı.

RESMİ İMAR DURUMU YAZISI



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

05.12.2017

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

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

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

İlgi dilekçede İlçemiz sınırları dahilinde 2086 ada 5 parsel, 2079 ada 1 nolu parsel, 2085 ada 3 nolu parsel, 2087 ada 3 nolu parsel, 2079 ada 4 nolu parsel, 2080 ada 1 nolu parsel, 2085 ada 4 nolu parsel, 2087 ada 5 nolu parsel, 420 ada 33 nolu parsel, 2088 ada 3 nolu parsel ve 841 ada 12 nolu parsellere ilişkin imar durumu hakkında bilgi talep edilmektedir.

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

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

Bilgilerinize rica olunur.

Refik TARTAR
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

T.oste: 167.314. S.berna: 189.73

Ruhlat Takip No: 0 0 0 0 1 3 5 0 0 6

YAPI RUHSATI		1. Ruhsatın veriliş amacı		3. Ruhsatın onay tarihi: 31.10.2006		4. Ruhsat no: 137			
I. Ruhsatı veren kurum Çayırova Belediyesi				5. Parsel no: 19 a 1 c		6. Ada no: 2086			
II. Kocaeli Gebze		<input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yeniden		<input type="checkbox"/> Çiftlik <input type="checkbox"/> Kandı <input type="checkbox"/> Yemeden		<input type="checkbox"/> Kat dairesi <input type="checkbox"/> Katlar <input type="checkbox"/> Döner			
Bucak		8. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004		9. Parçalanış planı onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no: 20/03/2006-42			
Köy		11. Parselin kullanım amacı ve alan (m ²) Sınırsız Alan: 1844		12. Tapu tesell belgesi veren kurum Gebze 3 BÖLGE TAPU SİCİL MÜD		13. Tapu tesell belgesi tarihi ve no: 21/02/2006-1495			
Belediye Çayırova Belediyesi		14. Zemin etüdü onay tarihi: / / 20		15. CED raporu onay tarihi: / / 20		16. Planlanan inşaat başlama tarihi: 31/10/2006			
Mahalle Akse				17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 31/10/2008		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 31/10/2011			
Muhtarlık Akse									
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			SANTİVE SEFİNİN			
19. Adı soyadı, unvanı Reyyas Tasamarcılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.			24. Adı soyadı, unvanı : Reyyas Tasamarcılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.			28. Hukuki durumu : Anonim Şirket			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi :			26. Kurum sicil no: 9738			27. Bağlı olduğu vergi dairesi: HİTİT			
21. Vergi dairesi sicil no:			29. Sigorta sicil no:			30. Sözlüme tarihi ve no: 22/11/2005			
22. Adres: Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad No: 34087 Samandıra / Kartal / İstanbul			32. Adres : Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad No: 34087 Samandıra / Kartal / İstanbul			33. İmza:			
23. Üçite sayısı: 1			44. Yüzölçümü (m ²): 11029			45. Benzer yapı sayısı: 1			
24. Yapının bitiriliş amaçlı alanı (m ²): 22060			49. Yapıda bitirilmiş bölünme sayısı: 4			50. Toplam bitirilmiş bölünme sayısı: 11029 (33089Kak+11029)			
25. Yolu (Su Deposu, Kanalizasyon, Yık. Alanları, Otopark):			53. Yapının yol katmanlı kat sayısı: 2			54. Yapının yol katmanlı kat sayısı: 1			
26. Yürüklüğü (m): 4 (13.05)			57. Yapının yüksekliği (m): 4 (13.05)			58. İlave kat yüksekliği (m):			
27. 1 m ² maliyeti (YTL.): 334.00 YTL.			61. 1 m ² maliyeti (YTL.): 334.00 YTL.			62. Yapının inşaat maliyeti (YTL.): 11.851.726.00 YTL.			
28. Toplam inşaat alanı (m ²): 11029			46. Toplam yapı sayısı: 1			47. Yapının taban alanı (m ²): 11029			
29. Yapı inşaat alanı (m ²): 33089Kak+11029			51. Yapı inşaat alanı (m ²): 33089Kak+11029			52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 33089Kak+11029			
30. İlave kat sayısı: 3			55. Yapının toplam kat sayısı: 3			56. İlave kat sayısı: A			
31. Yapının sınıfı: 3			59. Yapının sınıfı: A			60. Yapının sınıfı: A			
32. Yapının arsa değeri (YTL.): 3.250.000.00 YTL.			63. Yapının arsa değeri (YTL.): 3.250.000.00 YTL.			64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.): 14.501.726.00 YTL.			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
67. TESİSATLAR			69. ORTAK KULLANIM ALANLARI			70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Arma			<input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> Yığınca (Kargı) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerde dökme <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik			
<input type="checkbox"/> Halı <input type="checkbox"/> Parquet <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Gölge <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Otak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kütüphanesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> Braket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton			
68. SICAK SU			72. DÖŞEME						
Tesisat şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Mısırtanak <input type="checkbox"/>			Yakıt cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kan Yakıt <input type="checkbox"/> Termal			<input checked="" type="checkbox"/> Plak Kilit <input type="checkbox"/> Muntaz döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ									
74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tesell no.		77. Oda belge no.		78. Adres	
Arif YAZAR		23757		41-0048		41 GB 06 240P		Hacı Halil Mah. Cumhuriyet Mah. Beyoğlu İlhan Çiftlik	
Hayri HASÇELİK		30909		34-0185		1049		Çiğdem sok. Sefir Sok. no: 2 k:1 Kaynarca / PEŞKİCİ	
Salih ÇOŞAR		20296		2700407506		29326		Çami Mah. Turda Cad No: 27 Orhan	
Mustafa ŞİMBİL		3380		3195		41/0252		Hacı Halil Mah. İsmail Paşa Mah. Hürriyet Ağız 1/1 Hacı A. 4 2/52 Çiftlik	
Hüseyin ÖZKAN		1967		391		00969		Hacıhalil mah. Akarçak cad 4219 sok. Çiğdem sok. no: 2/1 Çiğdem	

MİMARİ PROJE (İLK DEPO)

ER **SAN. TİC. LTD. ŞTİ.**
ADRES HACIHALİL MAH. CUMHURİYET MEYDANI TEL: (0262) 646 44 89
BESİROĞLU 154 K 2 GEBZE / KOCAELİ FAX: 642 07 85

PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC.NO.	VERGİ DAİRESİ	HESAP NO.
MİMARİ	ARIF YAZAR	MİMAR	23757	ULUÇINAR	3740035700

MÜELLİF İMZA	MİMARİ ARIF YAZAR Belge No : 673 Oda Sic. No : 23757	YAPI DENETİM Mehmet Gülmar Mimar Proje Uygulama Dan.
-----------------	---	---

VİZE	MİMARİ
------	--------

ARSANIN (TALDAT)						
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI
KOCAELİ	GEBZE / Çayırova	AKSE	G22B 19A 1C - 2D	2086	1	18.441,00 m ²

YAPININ (TADİLAT PROJESİ)			
MAL SAHİBİ	REYSAS A.Ş.	VERGİ DAİRESİ H. NO:	3740035700
BİNA OTURUM ALANI	11.029,60 m ²	YAPININ YÜKSEKLİĞİ	18.50 m.
NET İNŞAAT ALANI	11.029,60 m ²	İNŞAATIN CİNSİ	BETONARME
BRÜT İNŞAAT ALANI	33.088,80 m ²	DOLGU MADDESİ	Sandviç panel
YOL SEV. ALT KAT SAY.	2	KULLANIM AMACI	DEPO
YOL SEV. ÜST KAT SAY.	1	MESKEN SAYISI	
TOPLAM KAT SAYISI	3	İŞYERİ SAYISI	1

MİMARİ PROJE ÖLÇEK : 1/500 - 1/200	STATİK PROJE ÖLÇEK : 1/200 - 1/50 - 1/20
------------------------------------	--

-YASAL UYARI-
"BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 6846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNDE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ."

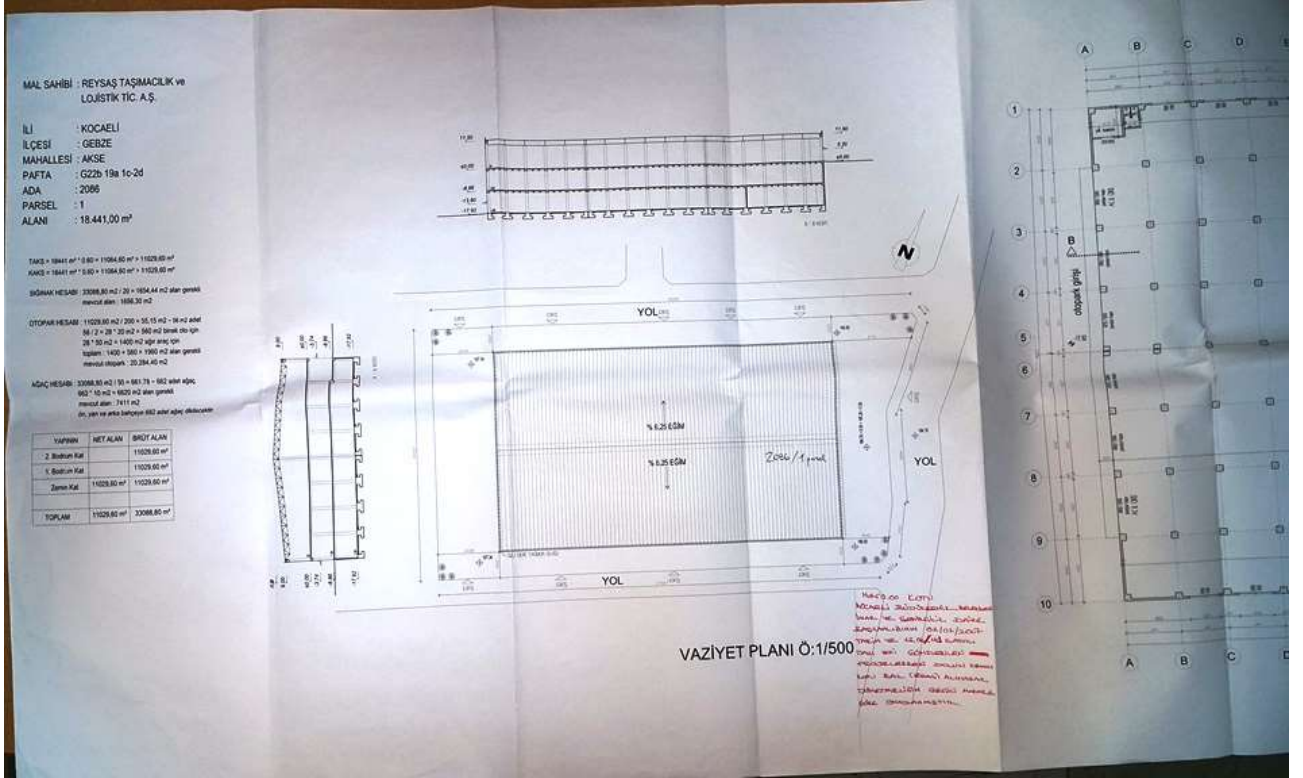
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMASI İSTENİLEN MAHYETLİ YAZILI İNŞAATA AIT PROJELERİN ONAY VE ONAYLANMIŞTIR.

BELEDİYE ONAYI
Zehra KÖSEAHMETOĞLU Mimar
Savaş ÖZDEMİR Başkan Yardımcısı

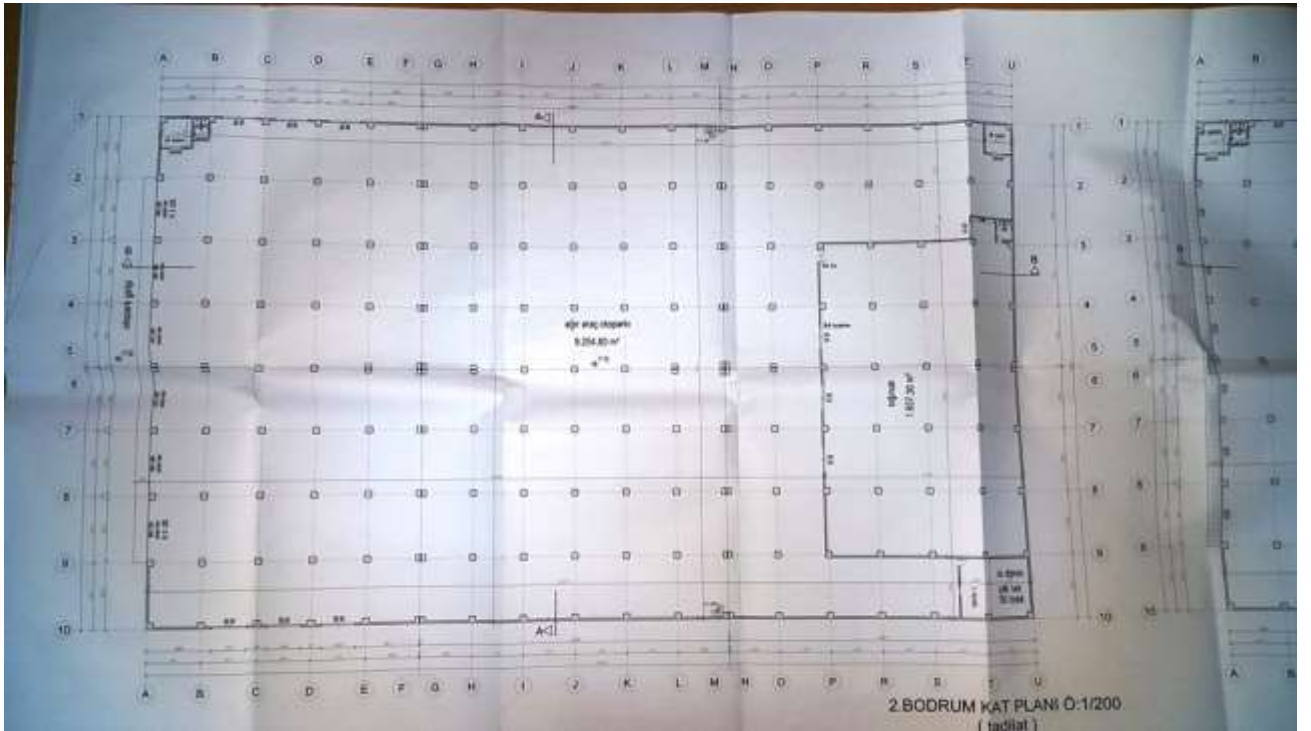
Proje müelliflerince hazırlanan projeler (mimari, statik, tesisat) yapı denetim kuruluşları tarafından kontrol edilip, mesuliyeti üstlenildikten, tasarımlar bu kuruluşlerin müttesinde birtakım veya kurulların onayına sunulmuş ve onaylanmıştır.

Bilgi bakımından ilgili idarelere varedilir. (12.11.2001 tarih ve 553 sayılı Sayışılık ve İskan bakanlığı YDK genelgesi) Sistem seçimi ve hesaplarıdan sorumluluk kabul edilmez.

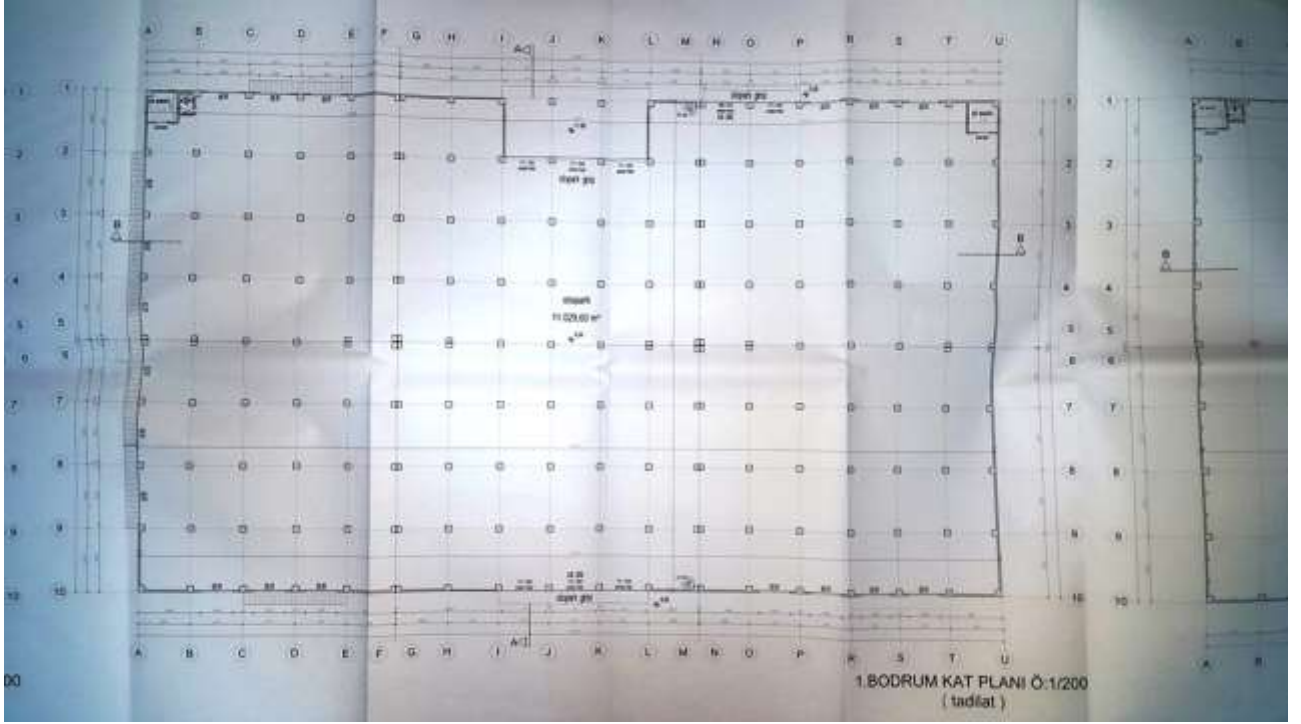
VAZİYET PLANI (İLK DEPO)



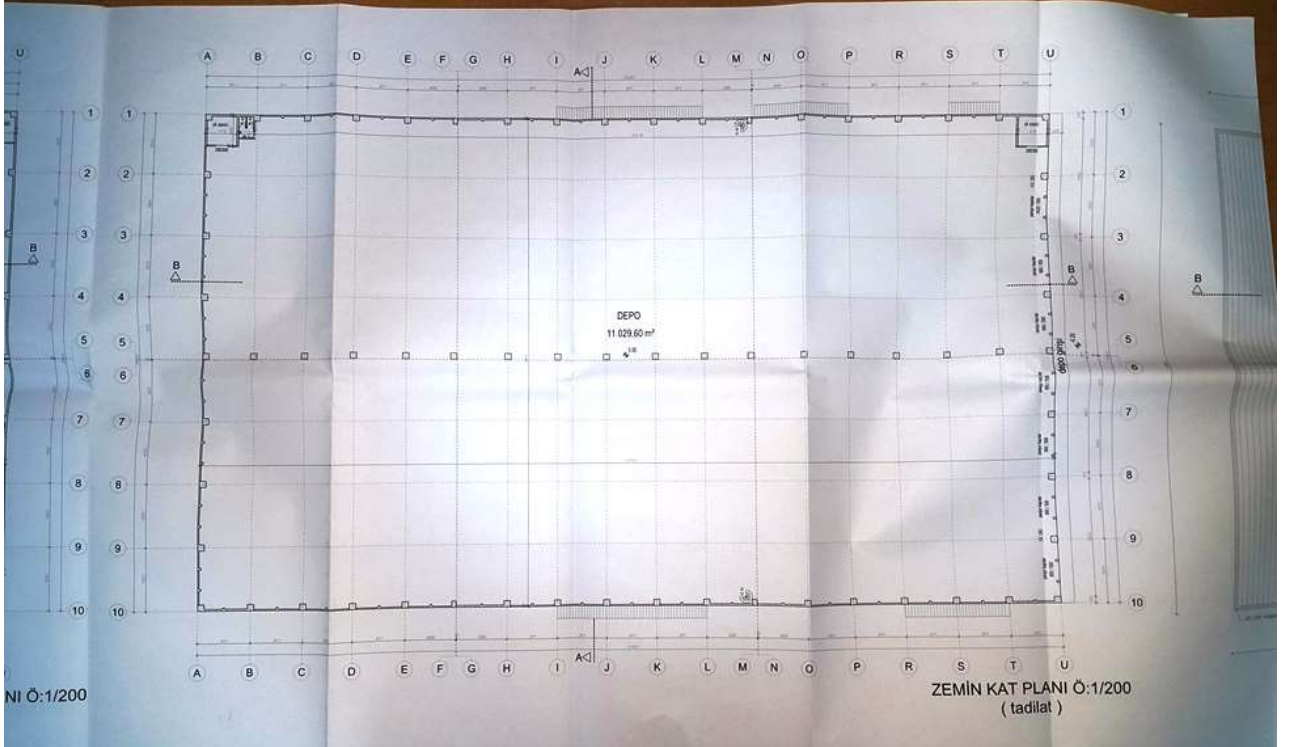
2. BODRUM KAT PLANI (İLK DEPO)



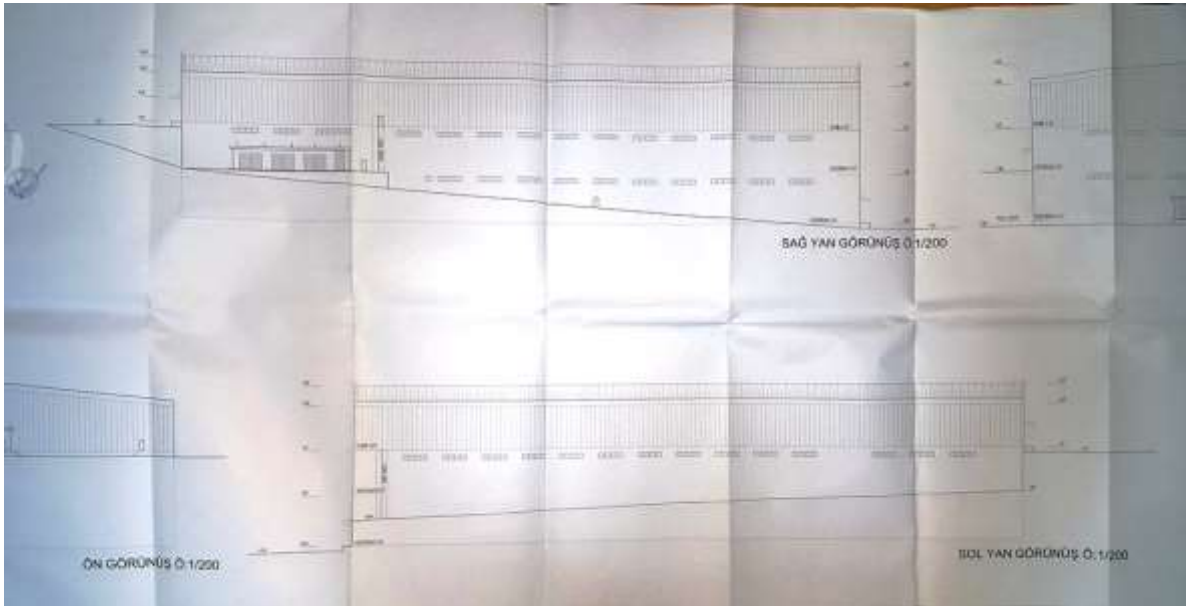
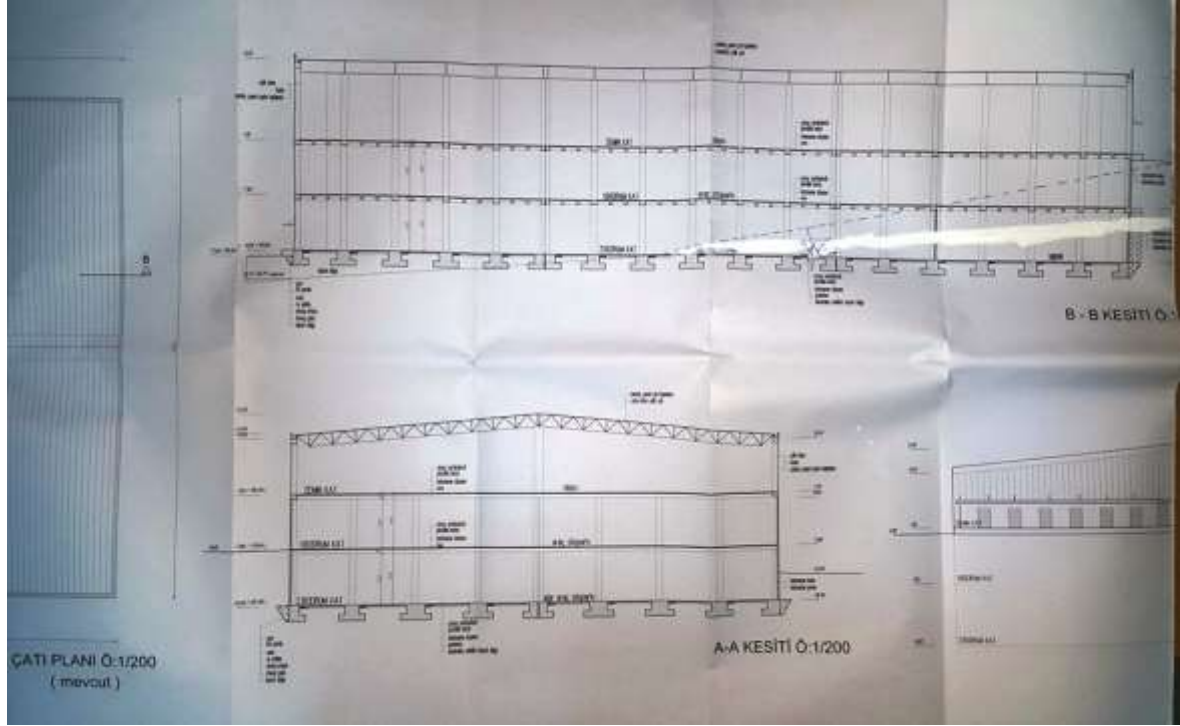
1.BODRUM KAT PLANI (İLK DEPO)

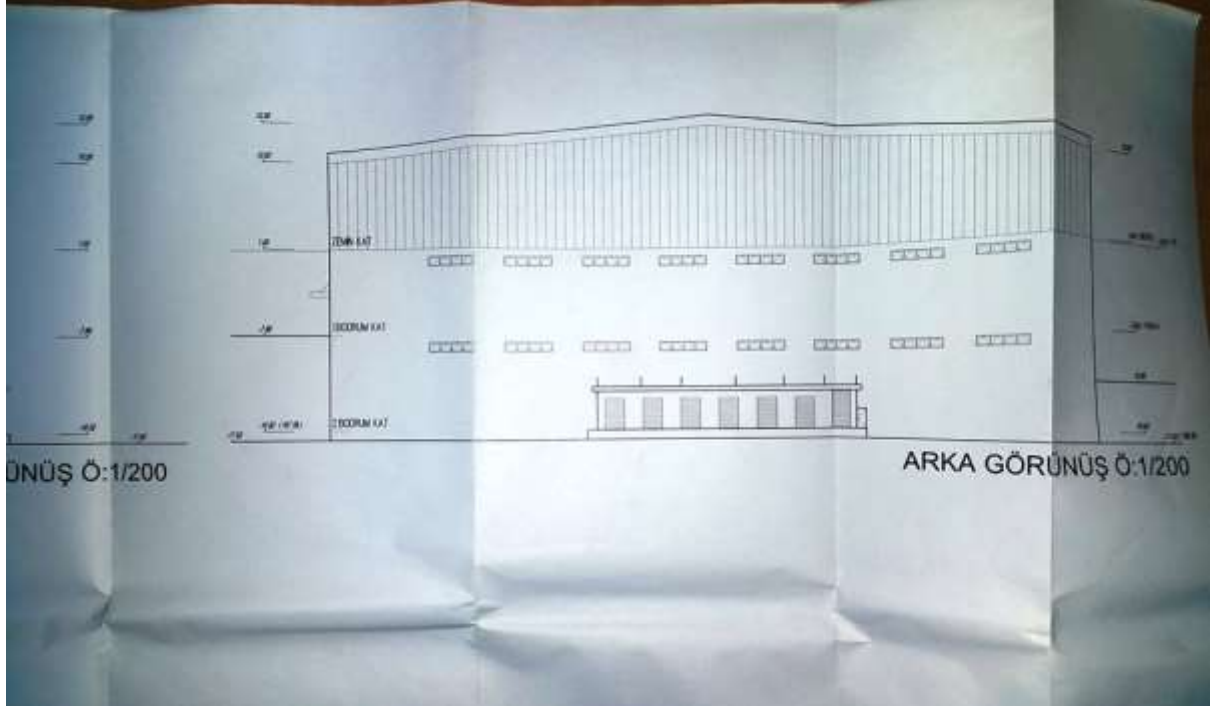


ZEMİN KAT PLANI (İLK DEPO)





KESİTLER (İLK DEPO)

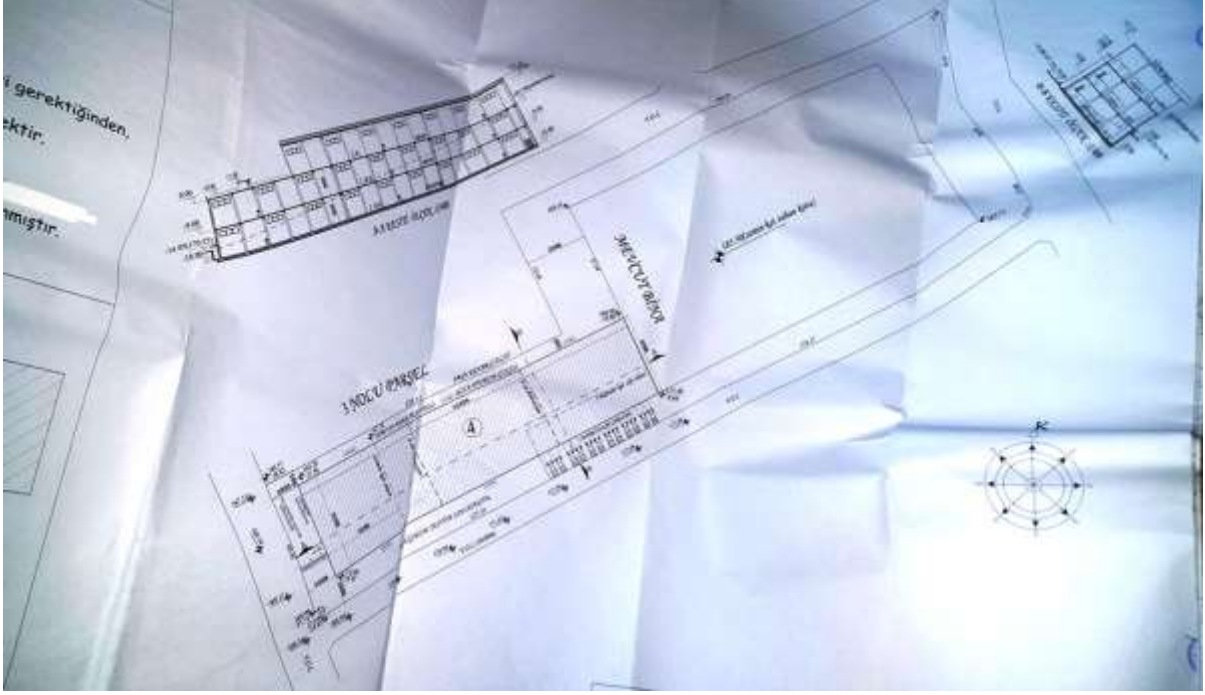




MİMARİ PROJE (EK DEPO)

		<p>*BU MÜELLİFİN OKUBU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ.</p>						
		<p>*BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.</p>						
<p>*3996 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE, PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İLHAMI VE ONAYI OLMADAN, PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMİN DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.</p>		<p>03946 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE, PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İLHAMI VE ONAYI OLMADAN, PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMİN DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.</p>						
M	PROJE MÜELLİFLERİ		ODA SÖZL. NO	BÜRO TESCİL NO	PROJE MÜELLİFİNİN MÜHÜR VE İMZASI			
	ADİ SOYADI	ÜNVANI						
	MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056				
A R S A N I N		İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI
		KOCAELİ	ÇAYIROVA	AKSE	G22B/PA1C-2D	2096	4	24538.00m ²
YAPININ		HİZMET SINIFI	TAŞIYICI	KAT ADDEDİ	2 BODRUM KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜK.	HAREKETLİ YÜK
		2C	BAK	2BK-ZK	4625.00 m ²	12835.00 m ²	9.00 m	
SABİHİ		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
KULLANIM AMACI		DEPO BİNASI					TADİLAT PROJESİ	
TADİLAT PROJESİ		TADİLAT						
MESLEK ODASI ONAYI				YAPİ DENETİM ONAYI				
								
								
BELEDİYE ONAYI								
								

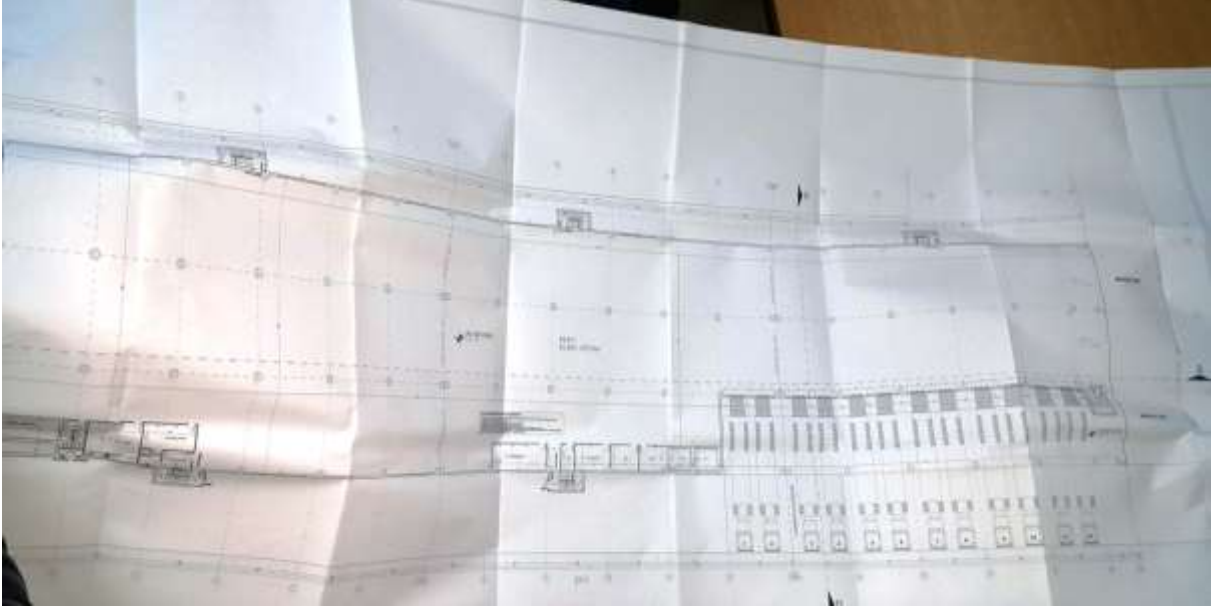
VAZİYET PLANI (EK DEPO)



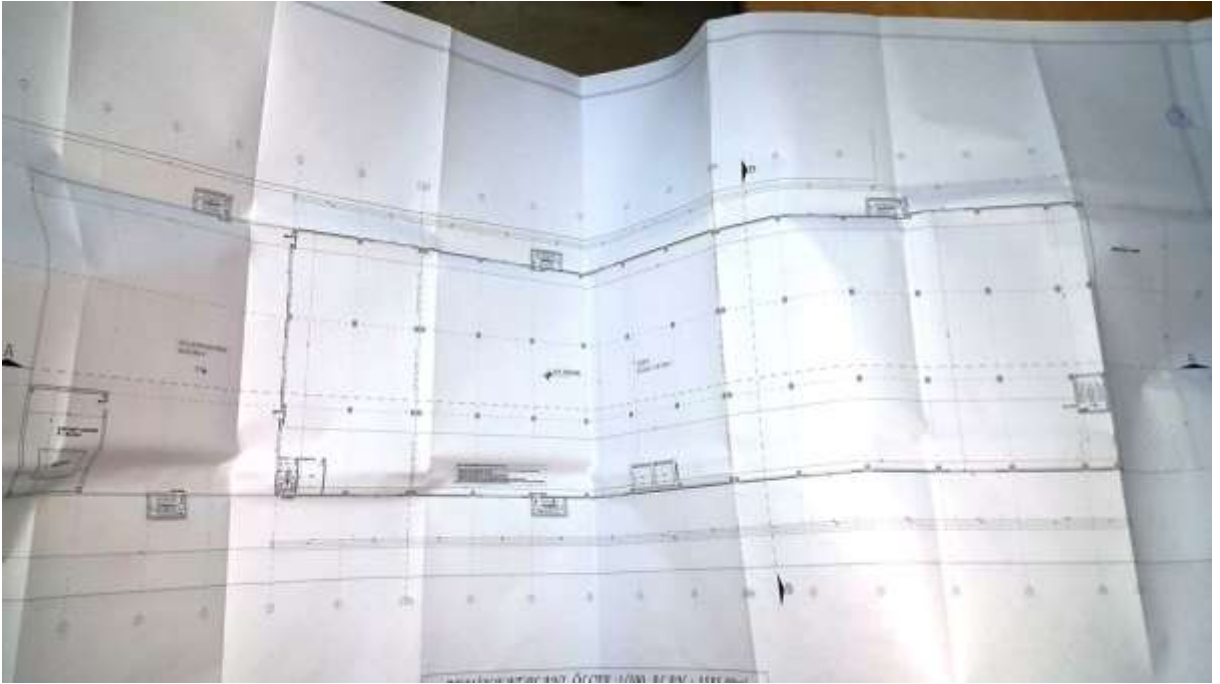
2. BODRUM KAT PLANI (EK DEPO)



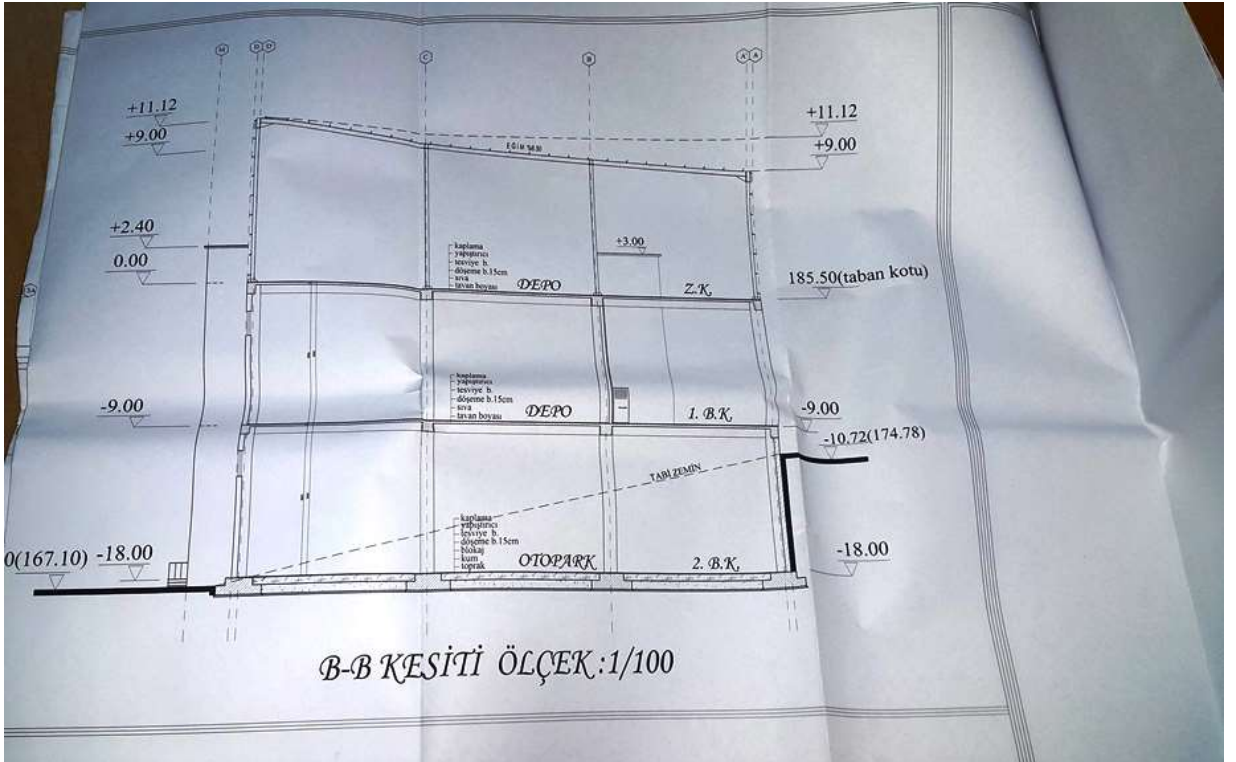
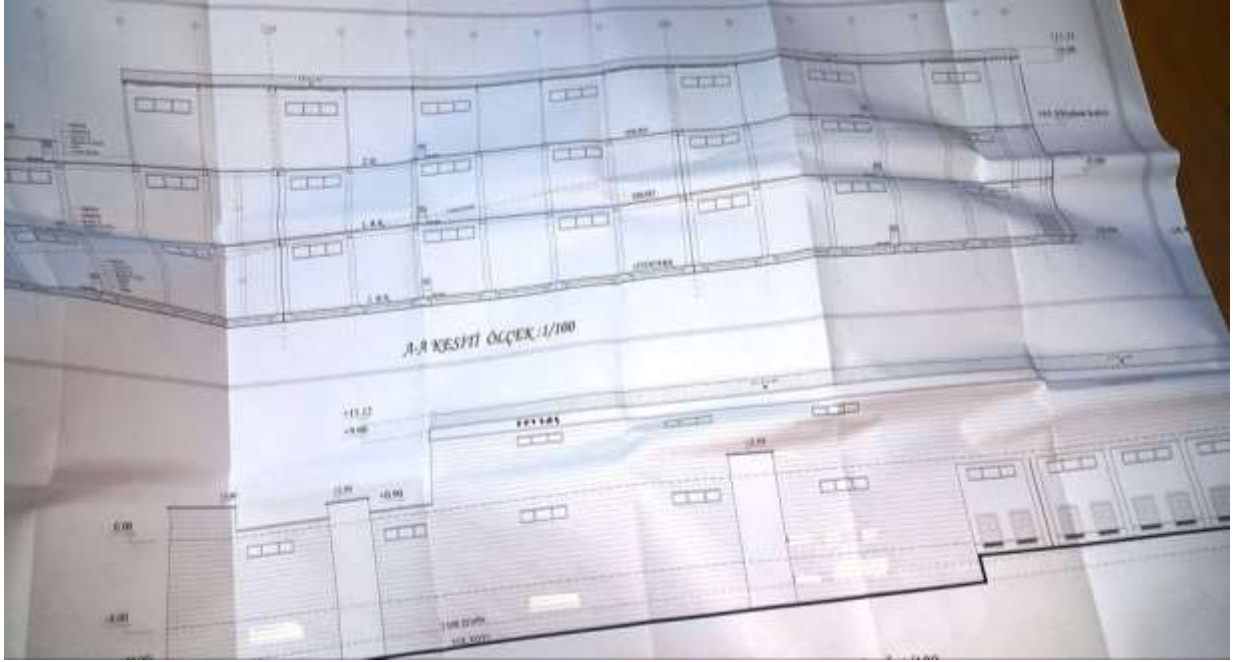
1. BODRUM KAT PLANI (EK DEPO)





ZEMİN KAT PLANI (EK DEPO)



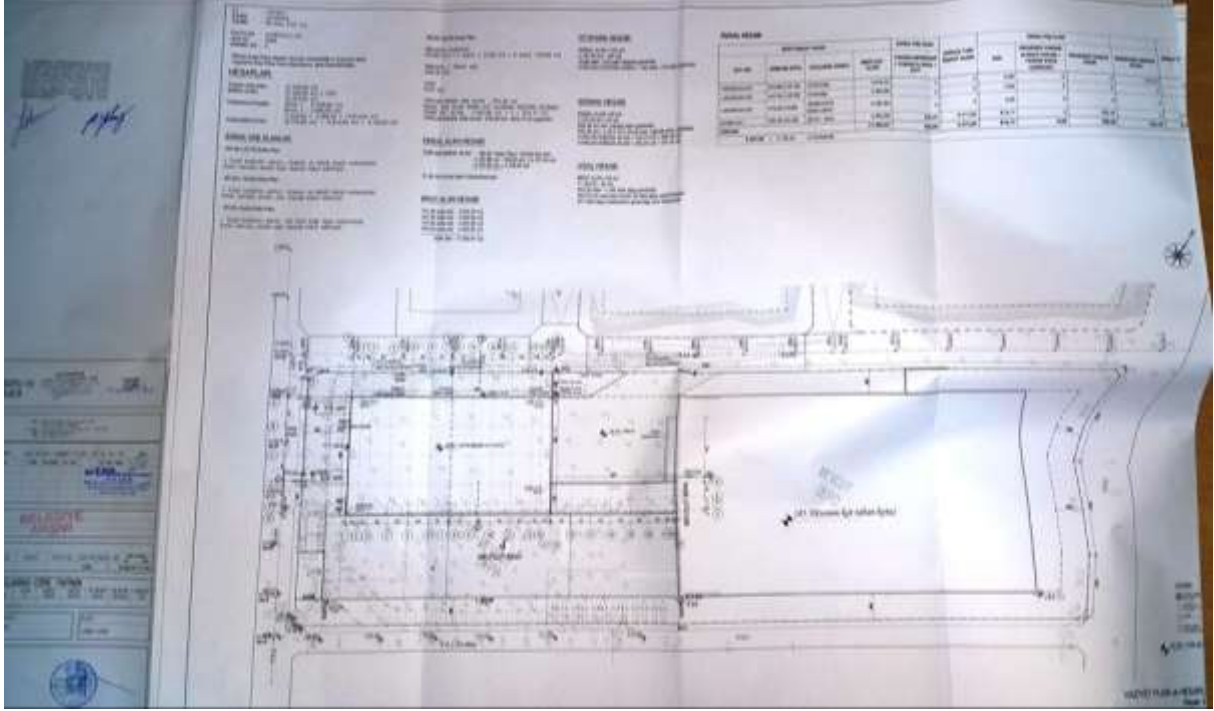
KESİTLER (EK DEPO)



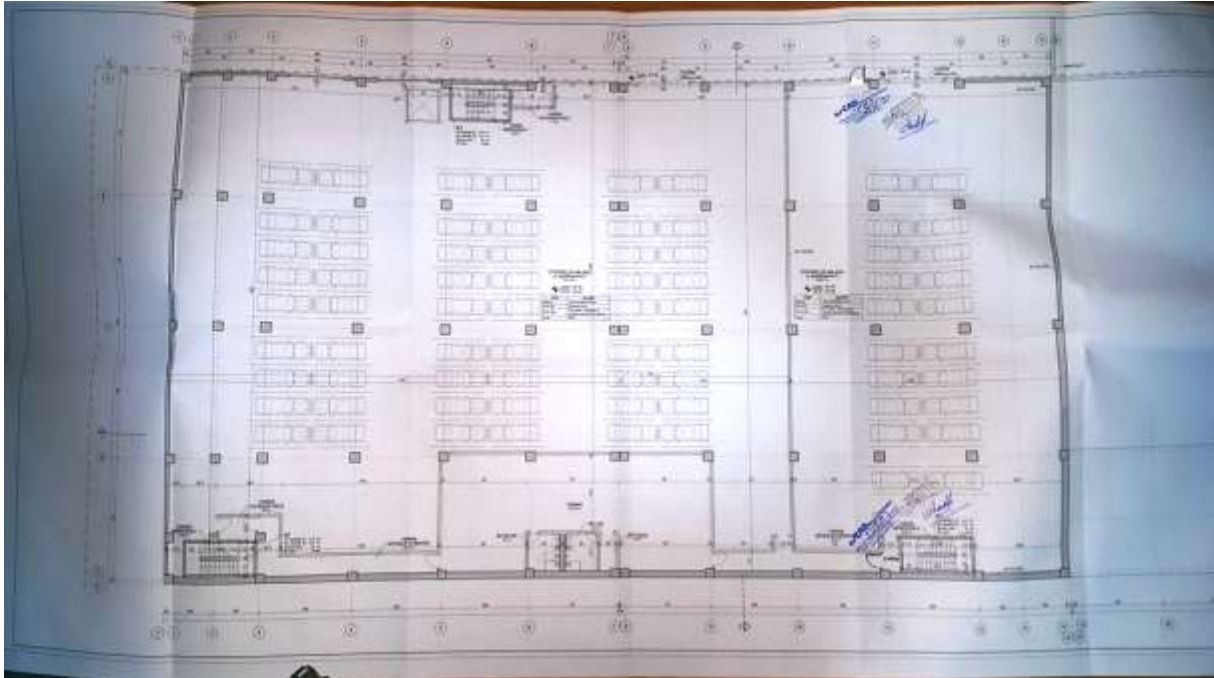
MİMARİ PROJE (SON DEPO)

PROJE ADI	REYSAŞ - DEPO-10 TADİLAT PROJESİ	MAVERA YAPI DEĞERLEME LTD. ŞTİ. Organize Sanayi Bölgesi Dış Çeşme Caddesi Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul Tic. Sic. No: 271197/2705	Adil Ertan Proje ve İmarat Denetçisi						
arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.		ADRES: Bank Sokak Ayıldız sokağı C Blok No: 22/9 34340 - 1. Levent / İSTANBUL TEL-FAKS: 0-212-279 64 65 / 0-212-285 75 50 - 283 70 49 E-MAIL: arcad@arcad.com.tr WEB: http://www.arcad.com.tr							
MİMARİ	ADİ SOYADI - ÜNVANI	ODA NO	DİPL. NO	BÜRO T.C. BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA			
PEYZAJ	Zeycan ÖNDER - Y. Mimar	17038	61312965	34-3193	073 001 4609				
STATİK						arCAD Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. Bank Sok. Ayıldız Sok. Blok No: 22 D9 1. Levent/İST. Tel: 279 64 63 Tic. Sic. No: 355637/053219 Beşiktaş VD. 073 001 4609			
ELEKTRİK									
TESİSAT									
T.U.S.									
YAPININ -TADİLAT-		BELEDİYE ARŞİVİ							
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.								
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI								
ARSANIN									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO	TARİHİ	
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2086	5	310.06.02.410	13.11.2013	
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK ADKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK
DOSYA TARİHİ NO	RUHSAT TARİHİ NO	ÖLÇEK 1/500-1/100							
ONAYLAR									
Elw.  SAHİBİ ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ 16.11.2015									

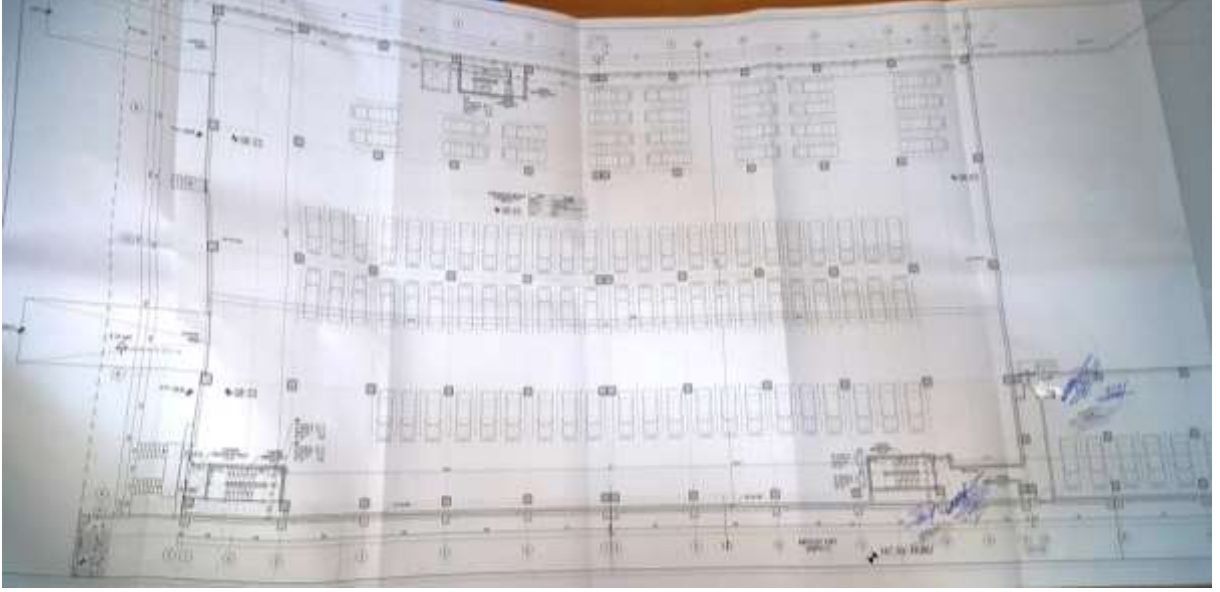
VAZİYET PLANI (SON DEPO)



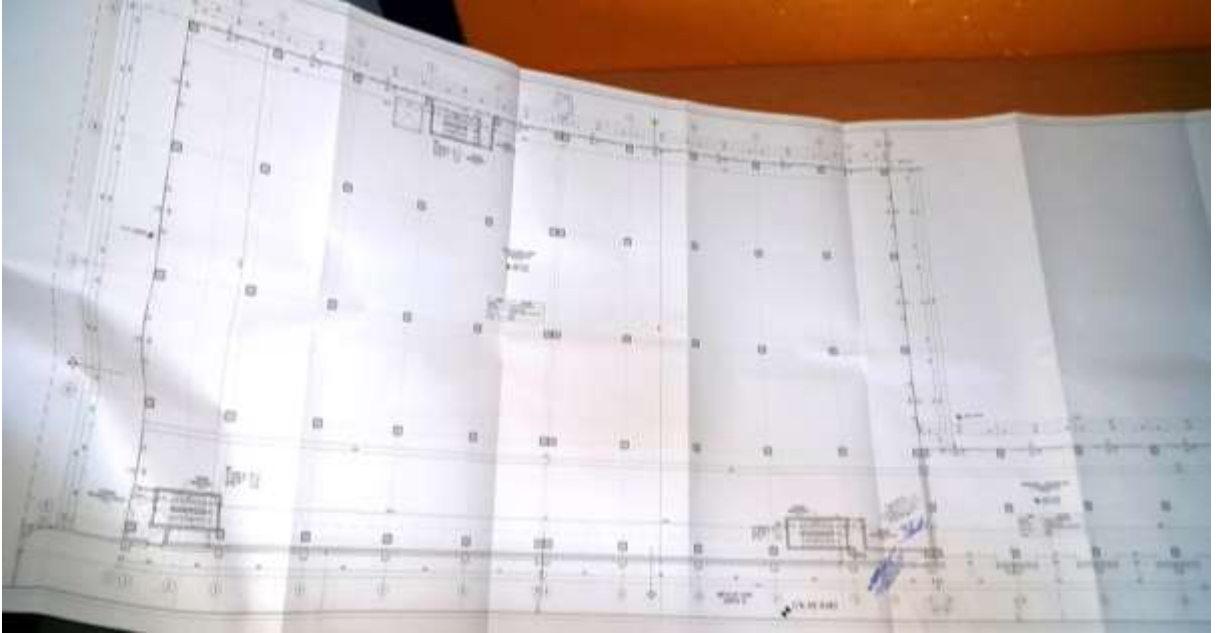
3. BODRUM KAT PLANI (SON DEPO)



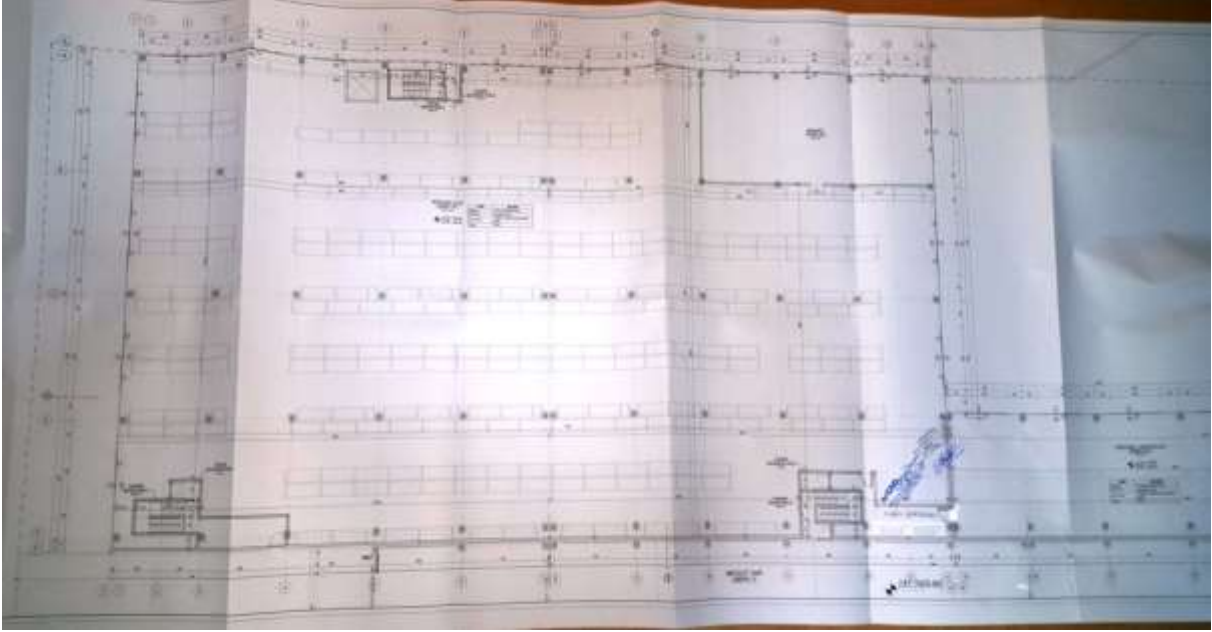
2. BODRUM KAT PLANI (SON DEPO)



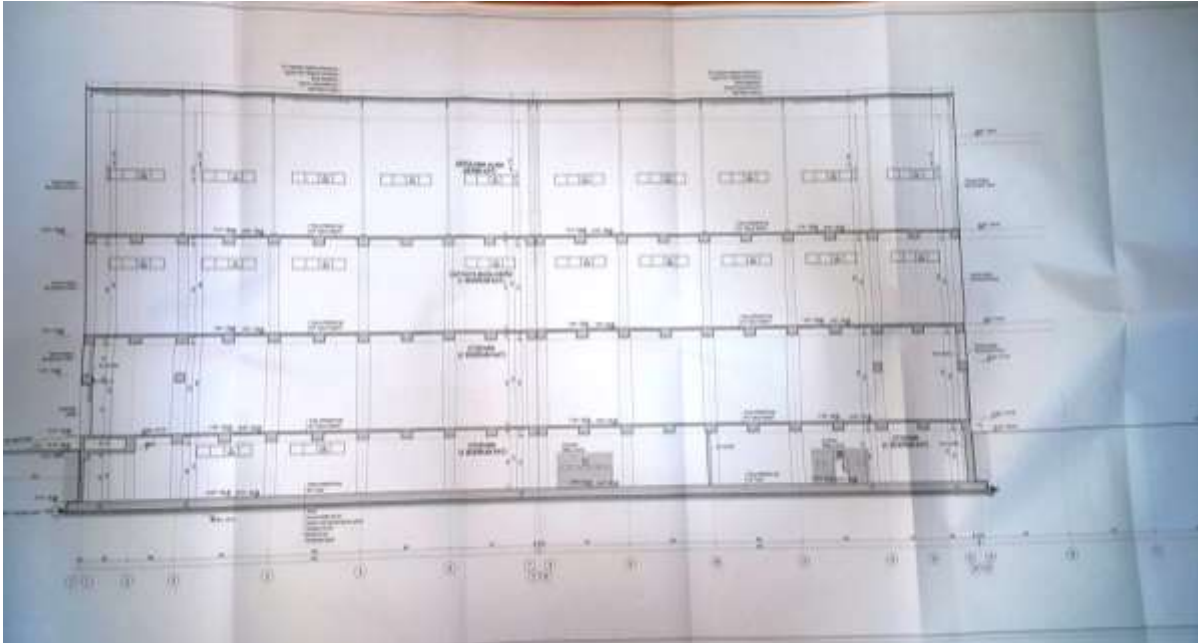
1. BODRUM KAT PLANI (SON DEPO)

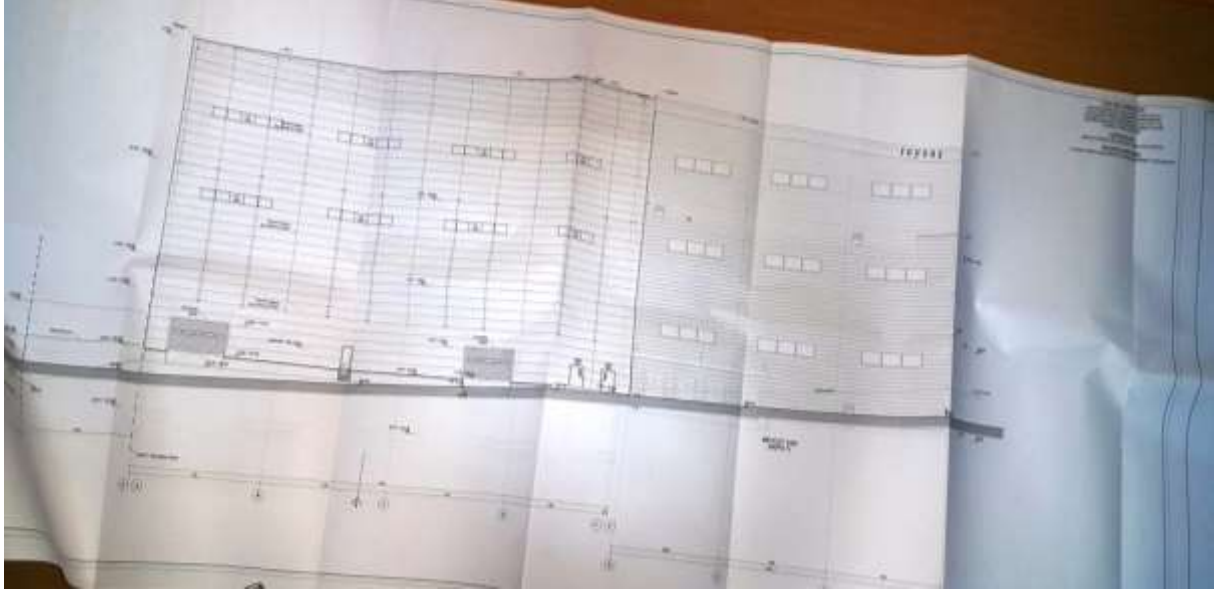


ZEMİN KAT PLANI (SON DEPO)



KESİTLER (SON DEPO)





DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 03.04.2015

No : 404356

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa CEYLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

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

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

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

14/12/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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

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

Bu çerçevede;

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

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı