



**2087 ADA 1 PARSEL**



**2087 ADA 2 PARSEL**

---

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 ADET PAKETLEME VE DEPO VE FABRİKA BİNASI VE 1 ADET ARSA**

**DEĞERLEME RAPORU**

**KOCAELİ / ÇAYIROVA**

---

*EYLÜL/2014*

---

*TS EN ISO 9001:2000*  
*Certificate No: NİS 372-01*

---



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	11
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>19</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	19
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	20
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	21
TAKYİDAT BİLGİLERİ	21
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>23</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	23
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>27</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	27
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	27
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
8.4. SWOT ANALİZİ	27
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>29</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>29</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>32</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>50</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	01.09.2014/ 2014-SPK012	
SAHA TESPİT TARİHİ	01.09.2014	
RAPOR TARİHİ	01.09.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 1 parsel üzerinde "Paketleme Depo ve Fabrika Binası", 2087 ada 2 parsel ise "Arsa" vasıflı taşınmaz değerlendirme raporu,	
ADRES	Akse Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, 551. Sokak Çayırova/Kocaeli	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 1 parsel üzerinde "Paketleme Depo ve Fabrika Binası", 2087 ada 2 parsel ise "Arsa" vasıflı taşınmazdır.	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu mülkler, 06.01.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planına göre "Sanayi Alanı"nda, kısmen de "Park Alanında" kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	2087 ada 1 parsel; 15.915,88 m <sup>2</sup> 2087 ada 2 parsel; 4.955,55 m <sup>2</sup> dir.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	<b><u>2087 ada 1 nolu parsel üzerinde yer alan yapıların</u></b> Toplam yasal alanı: 12.000 m <sup>2</sup> Toplam mevcut alanı: 13.370 m <sup>2</sup> <b><u>2087 ada 2 nolu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.</u></b>	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın en iyi ve verimli kullanımı, 2087 ada 1 parsel'in Fabrika olarak kullanılması, 2087 ada 2 numaralı parselin ise mevcut imar durumuna göre "Sanayi" alanı olarak kullanımındır.	
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	<b><u>2087 Ada 1 parsel için;</u></b>	
	<b>YASAL</b>	<b>MEVCUT</b>
	<b>22.205.000 TL</b> (Yirmiikimilyonikiyüzbeşbintürklirası) ( 10.269.157 USD – 7.790.681 €)	<b>24.735.000 TL</b> (Yirmidörtmilyonyediyüzotuzbeşbintürklirası) ( 11.439.208 USD – 8.678.338 €)
	<b><u>2087 ada 2 parsel için;</u></b>	
<b>4.215.000 TL</b> (Dörtmilyonikiyüzonbeşbintürklirası) ( 1.949.313 USD – 1.478.873 €)		
Değerleme Uzmanları	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

## BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

---

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

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

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

## **BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

---

### **2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 01.09.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 01.09.2014 tarihli, 2014-SPK012 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 1 numaralı parsel "Depo ve Fabrika binası" 2087 ada 2 parsel ise "Arsa" vasıflı taşınmazlara ait 01.09.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

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

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 01.09.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 01.09.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 01.09.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

### **2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

## 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	-	-	-
RAPOR NUMARASI	-	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	-	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	-	-	-

### BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ <sup>1</sup>

---

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

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

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

#### 3.1. DEĞER TANIMLARI

##### **Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

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

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

---

<sup>1</sup> IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları



### **Düzenli Likidasyon Değeri**

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

### **Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

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

### **Faal İşletme Değeri**

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

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

### **3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

#### **4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

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

##### **Direkt Kapitalizasyon**

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

##### **Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)**

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

#### **4.1.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

#### **4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

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

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

## BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

#### 4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER<sup>2</sup>

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

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

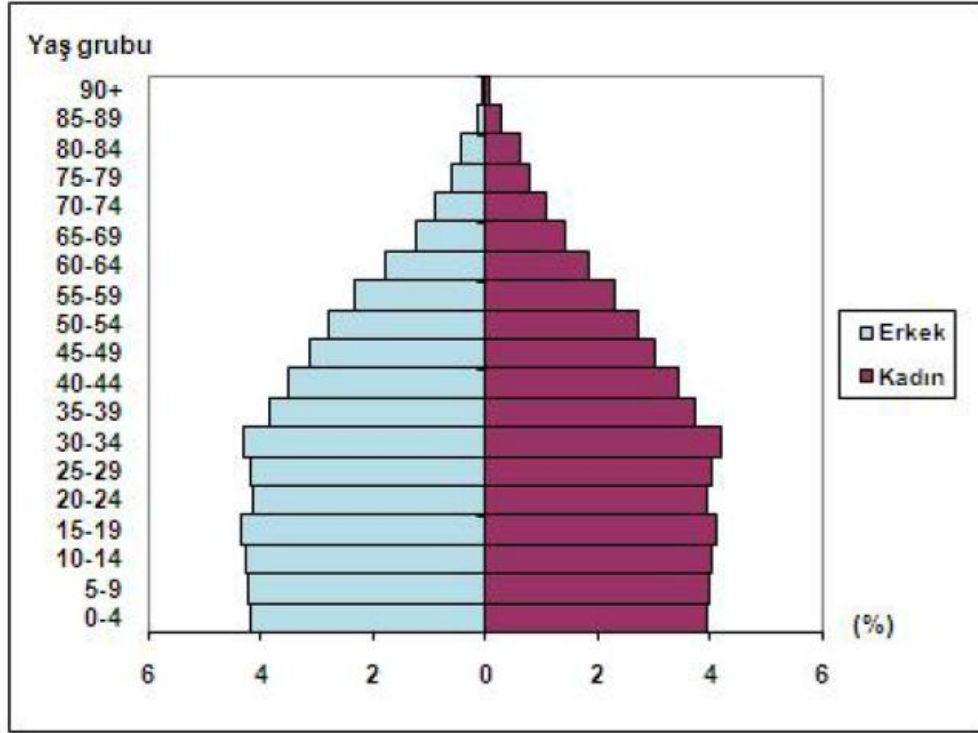
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile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

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

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

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

### 2013 yılı Nüfus Piramidi



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

#### 4.1.1. EKONOMİK VERİLER

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

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

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

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

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

## **TÜRKİYE EKONOMİSİ**

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

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

## 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.2.1. KOCAELİ İLİ

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

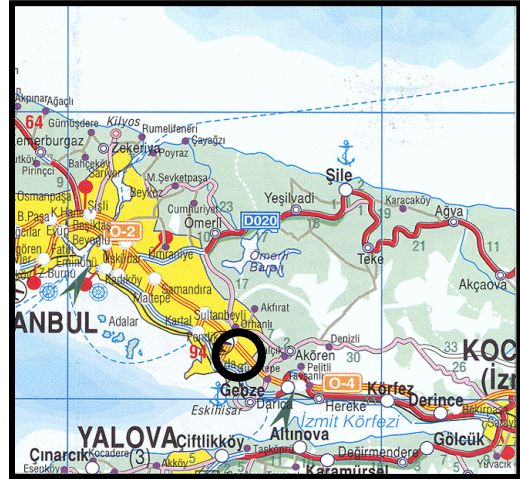
Küçük bir il olan Kocaeli, 3.626 km<sup>2</sup> genişliğindedir. 1991 yılına kadar Türkiye'nin en küçük ili olan Kocaeli, Bartın ilinin kurulmasıyla (2.140 km<sup>2</sup>), ikinci küçük il

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

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

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

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkanlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır. Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nin yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe





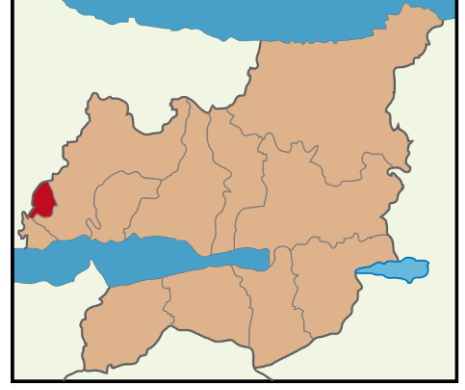
yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşununun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford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





#### 4.2.2. ÇAYIROVA İLÇESİ

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



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

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

#### 4.2.3. LOJİSTİK SEKTÖRÜ

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



Kağıthane bölgesinin ise yakın bir gelecekte önemli lojistik alt pazarlardan

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

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

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

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

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

2012 yılında lojistik sektöründeki faaliyetleri orta vadede önemli ölçüde olumlu etkileyecek

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

#### Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binalari Alınan Yapı Ruhsatları

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

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

(R) REVİZE EDİLMİŞTİR.

## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmazlar, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, 551. Sokak üzerinde konumlu depo ve arsa vasıflı taşınmazlardır.

Çayırova Belediyesi sınırları dahilinde yer alan 2087 ada, 1 ve 2 numaralı parsellerin yakın çevresinde, Yapı Kredi Bilgi İşlem Merkezine oldukça yakındır. Konu mülke ulaşım hem TEM otoyolu hem de E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Çayırova yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile İstanbul merkezine bağlamaktadır. Hızla gelişim gösteren bu çevreye Gebze, İstanbul ve Çayır ova'dan talep artmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir. Parselin yakın çevresinde yer alan TAYSAD, GOSB, Hurdacılar Yapı Kooperatifi, Namet, ile birçok önemli sanayi kuruluşu ve Yapı Kredi Bankası Bilgi İşlem Merkezi ve Akbank, çevre gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.







## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmazlara ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan mümkün olduğu gibi, TEM otobanı ile de sağlanmaktadır. İstanbul –Ankara TEM otoyolu kullanılarak İstanbul’dan hareketle İzmit istikametine doğru ilerlenir. Şekerpınar gişelerinden çıkılarak GOSB yoluna girilir. Bu yolda Çayırova tabelasından sağa dönülür. Fevzi Çakmak Caddesi bir süre takip edilir ve sağda yer alan Namet Fabrikası görüldükten sonra benzin istasyonu yanından sola 553. sokağa dönülerek daha sonra sola dönülür. Değerleme konusu mülkler sol tarafta yer almaktadır.



### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

- Konu mülkün bağlı bulunduğu Çayırova Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 01.09.2014 tarih saat 11.00 itibariyle yapılan incelemeye göre ;

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	KOCAELİ	İLÇESİ	ÇAYIROVA
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	AKSE
KÖYÜ	---	MEVKİİ	---
PAFTA	---	ADA	2087
PARSEL	1	NİTELİK	PAKETLEME VE DEPO VE FABRİKA BİNASI VE ARSASI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	15.915,88	MALİK	DOĞUŞ ÇAY GIDA MADDELERİ ÜRETİM PAZARLAMA İTHALAT İHRAÇAT A.Ş
HİSSE	1/1	TARİH/ YEV.	23.03.2009-3304
CİLT	413	SAYFA	41105

#### 2087 ada 1 parsel

- Denizbank A.Ş lehine 20812500,00 Bedelli 1.dereceden ipotek mevcuttur. 26.02.2013 tarih 1373 yevmiye

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	KOCAELİ	İLÇESİ	ÇAYIROVA
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	AKSE
KÖYÜ	---	MEVKİİ	---
PAFTA	---	ADA	2087
PARSEL	2	NİTELİK	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	4955,55	MALİK	DOĞUŞ ÇAY GIDA MADDELERİ ÜRETİM PAZARLAMA İTHALAT İHRAÇAT A.Ş
HİSSE	1/1	TARİH/ YEV.	25.03.2009-3681
CİLT	413	SAYFA	41106

#### 2087 ada 2 parsel

- Denizbank A.Ş lehine 5450000,00 Bedelli 1.dereceden ipotek mevcuttur. 10.02.2014 tarih 983 yevmiye



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	01.09.2014 10:45:58	2014-9585	20140901-1187-F01134	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	42890855	Cilt / Sayfa No	413 / 41105	
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2087 / 1	
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	15915,88000	
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	PAKETLEME VE DEPO VE FABRİKA BİNASI VE ARSASI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
DOĞUŞ ÇAY VE GIDA MADDELERİ ÜRETİM PAZARLAMA İTHALAT İHRACAT A.Ş.	1 / 1	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 23.3.2009 - 3304		
<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
DENİZBANK A.Ş.	20812500,00	1.0	26.2.2013 - 1373	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Çayırova TM AKSE 2087 Ada 1 Parsel	1/1	DOĞUŞ ÇAY VE GIDA MADDELERİ ÜRETİM PAZARLAMA İTHALAT İHRACAT A.Ş.	26.2.2013 - 1373	

Rapor Tarihi / Saati : 01.09.2014 / 10:57

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	01.09.2014 10:46:33	2014-9586	20140901-1187-F01136	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	42890856	Cilt / Sayfa No	413 / 41106	
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2087 / 2	
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	4955,55000	
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
DOĞUŞ ÇAY VE GIDA MADDELERİ ÜRETİM PAZARLAMA İTHALAT İHRACAT A.Ş.	1 / 1	Satış - 25.3.2009 - 3681		
<b>İpotek</b>				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
DENİZBANK A.Ş.	5450000,00	1.0	10.2.2014 - 983	
<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Çayırova TM AKSE 2087 Ada 2 Parsel	1/1	DOĞUŞ ÇAY VE GIDA MADDELERİ ÜRETİM PAZARLAMA İTHALAT İHRACAT A.Ş.	10.2.2014 - 983	

Rapor Tarihi / Saati : 01.09.2014 / 10:57

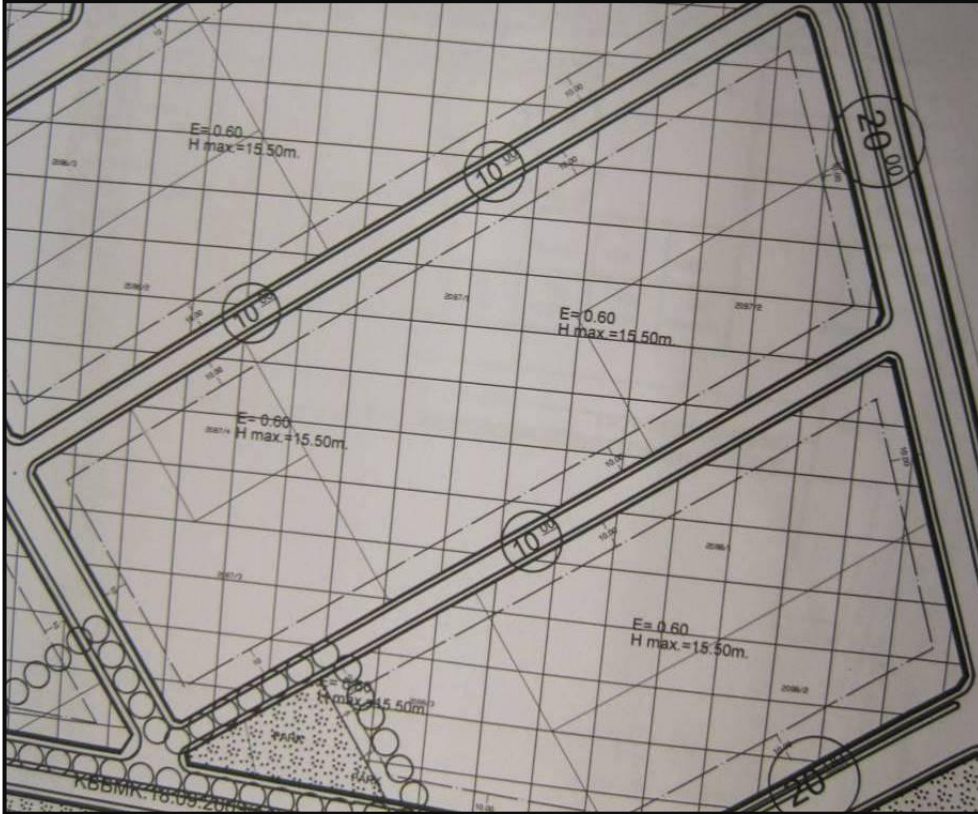
1



## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu mülkler, 06.01.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planına göre “Sanayi Alanı” lejantında, kısmen de park alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları; -Emsal 0,60, -Hmax 15,50



**Mimari Proje:** 26.07.2004 tarih 301 nolu

**Mimari Proje:** 26.12.2004 tarih 694-2004 nolu

**Yapı Ruhsatı:** 27.07.2004 tarih 25 nolu (Paketleme ve depolama tesisi 1+1=2 kat 8180 m<sup>2</sup>)

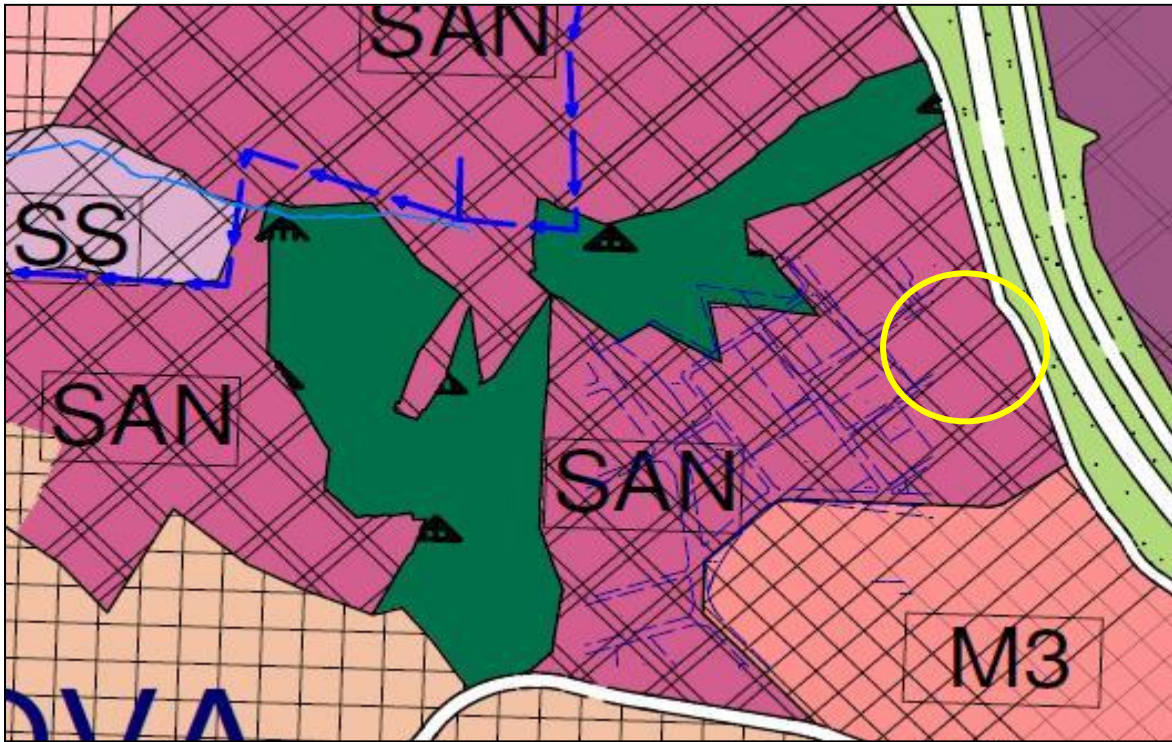
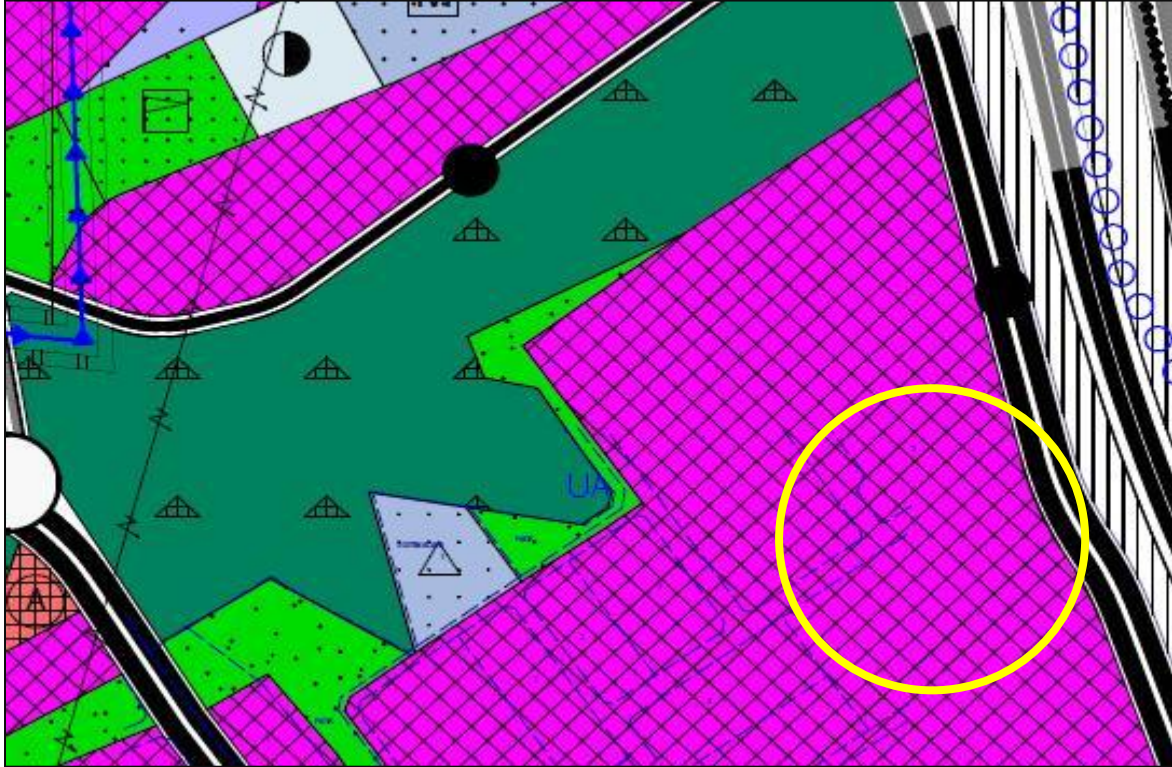
**Yapı Ruhsatı:** 31.12.2004 tarih 66 nolu (Fabri ortak alan 1+1=2 kat 3700 m<sup>2</sup>)

**İlave + Tadilat Ruhsatı:** 12.09.2005 tarih 58 nolu (Fabri ortak alan 1+1=2 kat 3820 m<sup>2</sup>)

**Yapı Kullanma İzni:** 23.12.2005 tarih 09 nolu (Fabrika 1+1=2 kat 3820 m<sup>2</sup>)

\*İmar Müdürlüğüne 01.09.2014 tarihinde resmi imar durumu için dilekçe ile başvurulmuştur. Resmi İmar durumu tarafımıza iletildiğinde rapor revize edilecektir.





## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 2087 ada 1 parsel hafif eğimli topografik yapıya ve "L" şeklinde geometrik forma sahiptir.Parsel çevresi beton duvar üzeri tel çit ile çevrilidir.

2087 ada 1 parsel üzerinde yer alan vaziyet planında olduğu gibi 2 adet yapı yer almaktadır. İmar arşiv dosyasında iki adet mimari proje görülmüştür.26.07.2004 tarihli proje Mevcut



Binaya ait olup, 30.12.2004 tarihli proje Mevcut Bina ve Depo binasına ait olduğu görülmüştür.Mevcut Binaya ait kat planları 26.07.2004 tarihli projede mevcuttur.Depo Binasına ait kat planları. 30.12.2004 tarihli mimari projede görülmektedir.

30.12.2004 tarihli mimari proje Depo Binasına ait olup, mimari projesine göre ana gayrimenkul bodrum ve zemin kattan oluşan toplam 2 katlı yapıdır.

Taşınmazın ilgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre Depo Binası olarak adlandırılan bina bodrum ve zemin kattan oluşan toplam 2 katlı yapıdır. Binanın bodrum katında otopark alanı ve sığınak alanı, zemin katında ise mamul depo ve baskı bölümü yer almaktadır. Bodrum katı 1.639 m<sup>2</sup> , Zemin katı 2.061 m<sup>2</sup> ve kazan dairesi 120 m<sup>2</sup> dir. Toplamda 3.820 m<sup>2</sup> dir.

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

Bodrum katta yer alan otopark alanı mevcutta depo olarak kullanıldığı görülmüştür.Ayrıca bodrum kat otopark girişinin sol tarafında 345 m<sup>2</sup> si idari alan olarak kullanılmakta olup, bu alan iki katlıdır. Bodrum kattan ayrılan idari bölümün 345 m<sup>2</sup> olup ofis olarak, üst katı ise 345 m<sup>2</sup> ise, yemekhane olarak kullanılmaktadır. Yapılan düzenlemelerle mevcutta Depo Binası yaklaşık brüt 4.165 m<sup>2</sup>'dir. Yapı içerisinde 3 tonluk yük asansörü ve Zemin katında ise araç rampası yer almaktadır. Bina yüksekliği h max-14.30 metredir.

İmar arşiv dosyasında 26.07.2004 tarihli mimari proje Mevcut olarak adlandırılan binaya aittir. Mimari projesine göre ana gayrimenkul idari bina bodrum, zemin katı fabrika ve idari bina ve 3 normal katı ise idari binadan oluşan toplam 5 katlı binadır. Binanın bodrum katı sığınak, wc alanından meydana yaklaşık 620 m<sup>2</sup>, zemin katı Fabrika-idari bina-giriş alanından meydana gelmekte olup, yaklaşık 5.520 m<sup>2</sup>, normal katları ise büro alanlarından meydana gelmekte olup yaklaşık 680 m<sup>2</sup> den oluşan toplam 8.180 m<sup>2</sup> dir.

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

Fabrika alanında projesinden farklı olarak zemin kat depo alanının bir kısmı ara bölmelerle bölünerek iki katlı depo alanı olarak düzenlenmiştir. Söz konusu alan yaklaşık 1025 m<sup>2</sup> dir. Vaziyet planında Mevcut Bina olarak adlandırılan yapı mevcutta toplam 9.205 m<sup>2</sup> dir. Bina yüksekliği hmax-13.10 metredir.

Yapıların dış cephesi sandviç panel kaplamadır. Depo bölümlerinde ise sürgülü kapılar yer almaktadır.

İdari binanın dış cephesinde ise bir kısmı cam giydirme olup, bir kısmı ise PVC kaplı olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu olan 2087 ada 2 parsel düz bir arazi yapısına sahip ve dikdörtgen bir forma sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapının olmadığı ve doğal bitki örtüsünün olduğu görülmüştür. Mülkün etrafının tel, çit, doğal ayıraç vb. gibi sınır belirleyici elemanlarla çevrili olmadığı görülmüştür.



## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği üst seviyede olan bir konumda olması,
- Sabiha Gökçen Havalimanı,D-100 ve TEM otoyoluna yakın konumda olması,
- Parsel üzerinde yer alan yapının İskânlı olması
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parsellerin TEM otoyoluna cepheli olmasından dolayı reklam ve tabela avantajının yüksek olması.

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

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

### 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Değerleme konusu taşınmaz imar planında “Sanayi Alanı”nda, kısmen de park alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmasından dolayı en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımındır.



## 8.4. SWOT ANALİZİ

### Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

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

### Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

- ✓ Çevre yollarının bakımsız olması
- ✓ Sanayi kuruluşlarının fazla olduğu bölgede yer alması nedeniyle yüksek trafik yükü olması
- ✓ Sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe olduğu bölgede konumlu olması
- ✓ Alt yapı çalışmalarının tamamlanmamış olması
- ✓ 1 nolu parsel üzerinde yer alan taşınmazda Projesine aykırı düzenlemelerin yapılmış olması

### Fırsatlar

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

### Tehditler

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

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

### **Emsal 1:**

Taşınmaz ile aynı bölgede Şekerpınar gişelerine yakın konumda yer alan Lojistik ve depo kullanımına uygun hmax: 13 mt, 9700 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan komple depo 50.000 \$/Ay (109,600 TL/Ay) bedelle kiralıktır. (5.15 \$/m<sup>2</sup> - 11.29 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 546 948 85 76

### **Emsal 2:**

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu hmax: 13 mt, 4500 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan depo 75.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (16.66 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 262 721 00 88

### **Emsal 3:**

Taşınmaz ile aynı bölgede alan Lojistik ve depo kullanımına uygun hmax: 20 mt, 18000 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan komple depo 90.000 \$/Ay (197,280 TL/Ay) bedelle kiralıktır. (5 \$/m<sup>2</sup> - 11 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 533 213 56 37

### **Emsal 4:**

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 4.400 m<sup>2</sup> açık alan ve 13.000 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan depo 144.500 TL/Ay (78.000 \$) bedelle kiralıktır.(11,11 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 532 465 80 36

### **Emsal Açıklaması:**

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

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmasında gayrimenkullerin TEM otoyoluna yakınlığı ve yoldan görünür olmasına bağlı olarak m<sup>2</sup> birim değerlerinin arttığı görülmüştür.

Taşınmaz emsallere göre TEM Otoyolu'na daha yakın mesafede yer almaktadır. TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle taşınmazın tabela ve reklam avantajı bulunmaktadır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında depo olarak kullanılan taşınmazların m<sup>2</sup> satış fiyatları 1.500 TL/m<sup>2</sup> ile 2.250 TL/m<sup>2</sup>, arsaların ise 800TL/m<sup>2</sup>-1000TL/m<sup>2</sup> arasında olduğu görülmüştür. Emsal taşınmazlar için istenilen bedeller Amerikan doları olup, döviz kurundaki değişimler nedeniyle gayrimenkullerin m<sup>2</sup> birim değerlerinde hızlı artışlar olduğu görülmüştür. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, TEM otoyolunun güneyinde birçok boş durumda sanayi alanı imarlı parseller ile çevrili olup mülkün yakın çevresinde önemli sanayi kuruluşlarına ait yapılar mevcuttur. Konu mülkün hem büyüklük, hem de iç hacimdeki yükseklikten ve TEM'e cepheli olmasından dolayı talep görebileceği düşünülmektedir. Konu mülkün bölge içerisindeki konumu ve ulaşılabilirliği diğer emsallere göre daha iyidir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır. Değerleme konusu mülkün projesinden farklı büyümelerin ve düzenlemelerin olmasından dolayı yasal durum değeri ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

**2087 ada 2 parsel için:** Arsa alanı 4.955,55 m<sup>2</sup> x 850 TL/m<sup>2</sup>= 4.212,217 TL olup, **4.215.000 TL**

**2086 ada 1 parsel için:**

**Yasal Durum Değeri:**

Depo için: 3.820 m<sup>2</sup> x 1.850 TL/m<sup>2</sup> = 7.067.000 TL olup, **7.070.000 TL dir.**

Mevcut Bina için: 8.180 m<sup>2</sup> x 1.850 TL/m<sup>2</sup> = 15.133.000 TL olup, **15.135.000 TL dir.**

**Mevcut Durum Değeri:**

Depo için: 4.165 m<sup>2</sup> x 1.850 TL/m<sup>2</sup> = 7.705.250 TL olup, **7.705.000 TL dir.**

Mevcut Bina için: 9.205 m<sup>2</sup> x 1.850 TL/m<sup>2</sup> = 17.029.250 TL olup, **17.030.000 TL dir.**

## BÖLÜM 11. SONUÇ

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

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

Sonuç olarak;

**Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada 1 parsel ve üzerinde yer alan "Paketleme ve depo ve fabrika binası ve arsa" binası için toplam;**

YASAL	MEVCUT
22.205.000 TL*	24.735.000 TL*
(Yirmiikimilyonikiyüzbeşbintürklirası)	(Yirmidörtmilyonyediyüzotuzbeşbintürklirası)
( 10.269.157 USD – 7.790.681 €)**	( 11.439.208 USD – 8.678.338 €)**

**Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada 2 numaralı "Arsa" vasıflı taşınmaz için toplam;**

4.215.000 TL\*  
(Dörtmilyonikiyüzonbeşbintürklirası)  
( 1.949.313 USD – 1.478.873 €)\*\*

\*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

\*\*01.09.2014 tarihi itibarıyla 1 \$= 2,1623 – 1€ = 2.8502 TL olarak alınmıştır.



## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

---



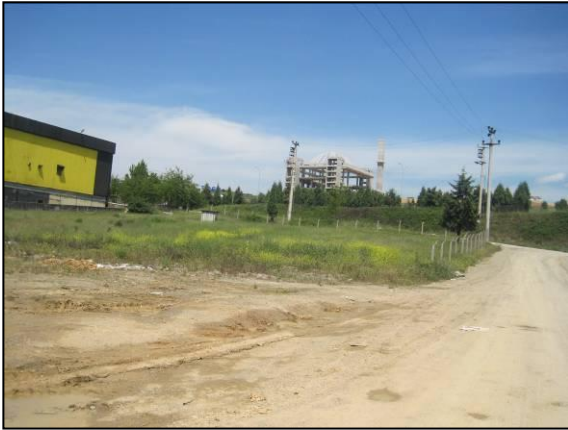












**YAPI RUHSATI**

TSE

Ruhsat Takip No: 00002504

1. Ruhsatı veren kurum Gazipaşa Belediyesi Kocaeli İlçe: Gebze Bucak: ... Köy: ... Belediye: Gazipaşa Mahalle: ALSE Muhtarlık: ALSE		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi 27.7.2004		4. Ruhsat no 25	
8. İmar planı onay tarihi 6.1.2004		9. Parselasyon planı onay tarihi 19.10.2004		10. İmar durumu tarihi ve no 26.3.2004/4.3		7. Parsel no 1	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) Semaçi (15915)		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2. Bölge Tapu Sicil Müd.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 23.3.2004			
14. Zemin etüdü onay tarihi / / 20		15. CED raporu onay tarihi / / 20		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 20.10.2004		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 27.7.2007	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 20							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, unvanı Doğuş ÇAY İşletme San. Tic. A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı Yılmaz Muhendislik İnş. Taahh. ve Mak. San. Tic. Ltd. Şti.		25. Hukuki durumu Limited Şirketi.		34. Adı soyadı, unvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Abant Kurumcu		26. Kurum sicil no -		27. Bağlı olduğu vergi dairesi Beşiktaş		28. Vergi dairesi sicil no 5260079028	
21. Vergi sicili no 309006940		29. Sigorta sicil no -		30. Sözleşme tarihi ve no -		31. Mühendislik zarfı no -	
32. Adres DOĞUŞ ÇAY İŞLETMESİ SAN. TİC. A.Ş. KİTLE İNŞAAT MAHALLESİ KURUMCU ABANT KURUMCU MAHALLESİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ İSTANBUL		33. Adres		35. Ada No: 69-71		36. Oda sicil no	
37. Oda sicil no		38. Oda belge no		39. Oda tarihi ve no		40. İnşa	
35. Ada No: 69-71		36. Oda sicil no		37. Oda tarihi ve no		40. İnşa	
38. Oda belge no		39. Oda tarihi ve no		40. İnşa			
41. İnşa							
42. İnşa							
43. İnşa							
44. İnşa							
45. İnşa							
46. İnşa							
47. İnşa							
48. İnşa							
49. İnşa							
50. İnşa							
51. İnşa							
52. İnşa							
53. İnşa							
54. İnşa							
55. İnşa							
56. İnşa							
57. İnşa							
58. İnşa							
59. İnşa							
60. İnşa							
61. İnşa							
62. İnşa							
63. İnşa							
64. İnşa							
65. İnşa							
66. İnşa							
67. İnşa							
68. İnşa							
69. İnşa							
70. İnşa							
71. İnşa							
72. İnşa							
73. İnşa							
74. İnşa							
75. İnşa							
76. İnşa							
77. İnşa							
78. İnşa							
79. İnşa							
80. İnşa							
81. İnşa							
82. İnşa							
83. İnşa							
84. İnşa							
85. İnşa							
86. İnşa							
87. İnşa							
88. İnşa							
89. İnşa							
90. İnşa							
91. İnşa							
92. İnşa							
93. İnşa							
94. İnşa							
95. İnşa							
96. İnşa							
97. İnşa							
98. İnşa							
99. İnşa							
100. İnşa							
101. İnşa							
102. İnşa							
103. İnşa							
104. İnşa							
105. İnşa							
106. İnşa							
107. İnşa							
108. İnşa							
109. İnşa							
110. İnşa							
111. İnşa							
112. İnşa							
113. İnşa							
114. İnşa							
115. İnşa							
116. İnşa							
117. İnşa							
118. İnşa							
119. İnşa							
120. İnşa							
121. İnşa							
122. İnşa							
123. İnşa							
124. İnşa							
125. İnşa							
126. İnşa							
127. İnşa							
128. İnşa							
129. İnşa							
130. İnşa							
131. İnşa							
132. İnşa							
133. İnşa							
134. İnşa							
135. İnşa							
136. İnşa							
137. İnşa							
138. İnşa							
139. İnşa							
140. İnşa							
141. İnşa							
142. İnşa							
143. İnşa							
144. İnşa							
145. İnşa							
146. İnşa							
147. İnşa							
148. İnşa							
149. İnşa							
150. İnşa							
151. İnşa							
152. İnşa							
153. İnşa							
154. İnşa							
155. İnşa							
156. İnşa							
157. İnşa							
158. İnşa							
159. İnşa							
160. İnşa							
161. İnşa							
162. İnşa							
163. İnşa							
164. İnşa							
165. İnşa							
166. İnşa							
167. İnşa							
168. İnşa							
169. İnşa							
170. İnşa							
171. İnşa							
172. İnşa							
173. İnşa							
174. İnşa							
175. İnşa							
176. İnşa							
177. İnşa							
178. İnşa							
179. İnşa							
180. İnşa							
181. İnşa							
182. İnşa							
183. İnşa							
184. İnşa							
185. İnşa							
186. İnşa							
187. İnşa							
188. İnşa							
189. İnşa							
190. İnşa							
191. İnşa							
192. İnşa							
193. İnşa							
194. İnşa							
195. İnşa							
196. İnşa							
197. İnşa							
198. İnşa							
199. İnşa							
200. İnşa							

YAPILAN İNŞAATLAR

65. İSITMA SİSTEMİ

66. YAKIT CİNSİ

67. TESİSATLAR

68. SICAK SU

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI

70. YAPIM SİSTEMLERİ

71. KULLANILAN MALZEME

72. DÖŞEME

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi

74. Adı soyadı

75. Oda sicil no

76. Büro tescil no

77. Oda belge no

78. Adres

79. İnce

PROJE MÜELLİFİNİN

Mimar: M. Ayhan BLENBER 11007 55031 301

Statik: Cengiz ENÇİLİ 31914 55-0301 269

Elektrik: Şenol KAYMAKÇI 58342 5512365 21737

Mekanik tesisat: Ali Osman ERAY 19443 2557 209

Adres: Beşiktaş Pınarbaşı Mah. 6. Sınma Mah. Müftüoğlu Mah. 6. Sınma Mah. Çayan Mah. 6. Sınma Mah.





**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Belge Takip No: **0010009015**

1. Belgeli veren kurum <b>Çayyran Belediyesi</b> Kocaeli İlçe: <b>Gebze</b> Bucak: <b>—</b> Köy: <b>—</b> Belediye: <b>Çayyran</b> Mahalle: <b>Akse</b> Muhafaz: <b>Akse</b>	2. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kamu kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma izni	4. Belgenin onay tarihi <b>23.12.05</b>	5. Belgenin no <b>09</b>
3. Belgeliye esas ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İmar <input type="checkbox"/> Kat İavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İnatat düzeni <input type="checkbox"/> Bahçe düzeni <input type="checkbox"/> Yenilenme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>	6. Pafta no <b>Bak-2d</b>	7. Ada no <b>2087</b>	8. Parsel no <b>1</b>
9. İmar alan onay tarihi <b>06.01.04</b>	10. Projesiyle ilgili onay tarihi <b>13.03.04</b>	11. İmar durumu tarihi ve no <b>2603 2024/43</b>	12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>SANAYİ 15315.39</b>
13. ÇED raporu onay tarihi <b>—</b>	14. Zemin etkiği onay tarihi <b>—</b>	15. Tapu tasit belgesi veren kurum <b>Gebze 7. Bölge Tapu/Muht. 1825</b>	16. Tapu tasit belgesi no. ve tarihi <b>—</b>
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no <b>31.12.04</b>	18. Tadilat ruhsatı tarihi <b>12.09.05</b>	19. Ruhsat yenileme tarihi <b>—</b>	20. İmar ruhsatı tarihi <b>—</b>
21. Ruhsat sınıfı no <b>58</b>			

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	SANİTİYE ŞEFİNİN
22. Adı soyadı, ünvanı <b>Doğu Çağ İşletme AS</b>	27. Adı soyadı, ünvanı <b>Doğu Çağ İşletme San. TIC AS</b>	28. İhtilaf durumu <b>AS</b>
23. Adres <b>—</b>	29. Kurum statüsü <b>—</b>	29. Kurum statüsü <b>—</b>
24. İşletme alanı <b>—</b>	30. İşletme alanı <b>—</b>	30. İşletme alanı <b>—</b>
25. Adres <b>—</b>	31. Adres <b>—</b>	31. Adres <b>—</b>

45. Yapının inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>Fabrika 2061</b>	46. İnşaat sayısı <b>1</b>	47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) <b>1639</b>	48. Benzer yapı sayısı <b>—</b>	49. Toplam yapı sayısı <b>1</b>	50. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) <b>2061</b>	51. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ) <b>2061</b>
<b>Ofis alanı 1639</b>			52. Yapıda bağlanmış bölünmüş alan sayısı <b>1</b>	53. Toplam bağlanmış bölünmüş alan sayısı <b>1</b>	54. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>3820</b>	54. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>3820</b>
<b>Kuzeyli bahçesi 120</b>			55. Yapının yol katı alan kat sayısı <b>1</b>	57. Yapının yol katı tabii kat sayısı <b>1</b>	56. Yapının toplam kat sayısı <b>2</b>	58. Sade kat sayısı <b>—</b>
			59. Yapının yüksekliği (m) <b>—</b>	61. Sade kat yüksekliği (m) <b>—</b>	62. Yapının katı <b>4</b>	63. Yapının grubu <b>A</b>
			64. 1 m <sup>2</sup> maliyet (Bin TL) <b>406,77</b>	65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) <b>1550,220</b>	66. Yapının arazi değeri (Bin TL) <b>552,057</b>	67. Arazi değerinin toplamı (Bin TL) <b>1102,377</b>
<b>Toplam 2</b>		<b>3820</b>				

**YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER**

68. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Lüleli sistemli kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Diğer	70. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisi <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/>	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Döğme <input checked="" type="checkbox"/> Çöpçuk <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortağı depo <input type="checkbox"/> Kapalı otopark <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Tuvalet banyo <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak alanı	73. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> Sakar (Kahaz) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input checked="" type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tıvalet kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yarı otomatik dökme <input type="checkbox"/> Kumpozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	74. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kiremit <input type="checkbox"/> Gıvalet <input checked="" type="checkbox"/> Paslı çelik <input type="checkbox"/> Marmar döşeme <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Ahşap
--	---	---	--	--

Yapının kullanım alanlarının belirlenmesi için inşaat alanının tamamını kapsayan bir ölçümün yapılması gerekmektedir. Bu ölçümün yapılması için, inşaat alanının tamamının ölçülmesi ve ölçümün yapıldığı alanın belirlenmesi gerekmektedir. Ölçümün yapılması için, inşaat alanının tamamının ölçülmesi ve ölçümün yapıldığı alanın belirlenmesi gerekmektedir. Ölçümün yapılması için, inşaat alanının tamamının ölçülmesi ve ölçümün yapıldığı alanın belirlenmesi gerekmektedir.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPILANMA İZİN BELGESİNİN	KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER						
	1. Kat	2. Kat	3. Kat	4. Kat	5. Kat	6. Kat	7. Kat
75. Tarih ve numarası							
77. Üstünün adı							
78. Daire sayısı							
79. Pafta alan daire sayısı							
80. Bir dairenin yüzölçümü							

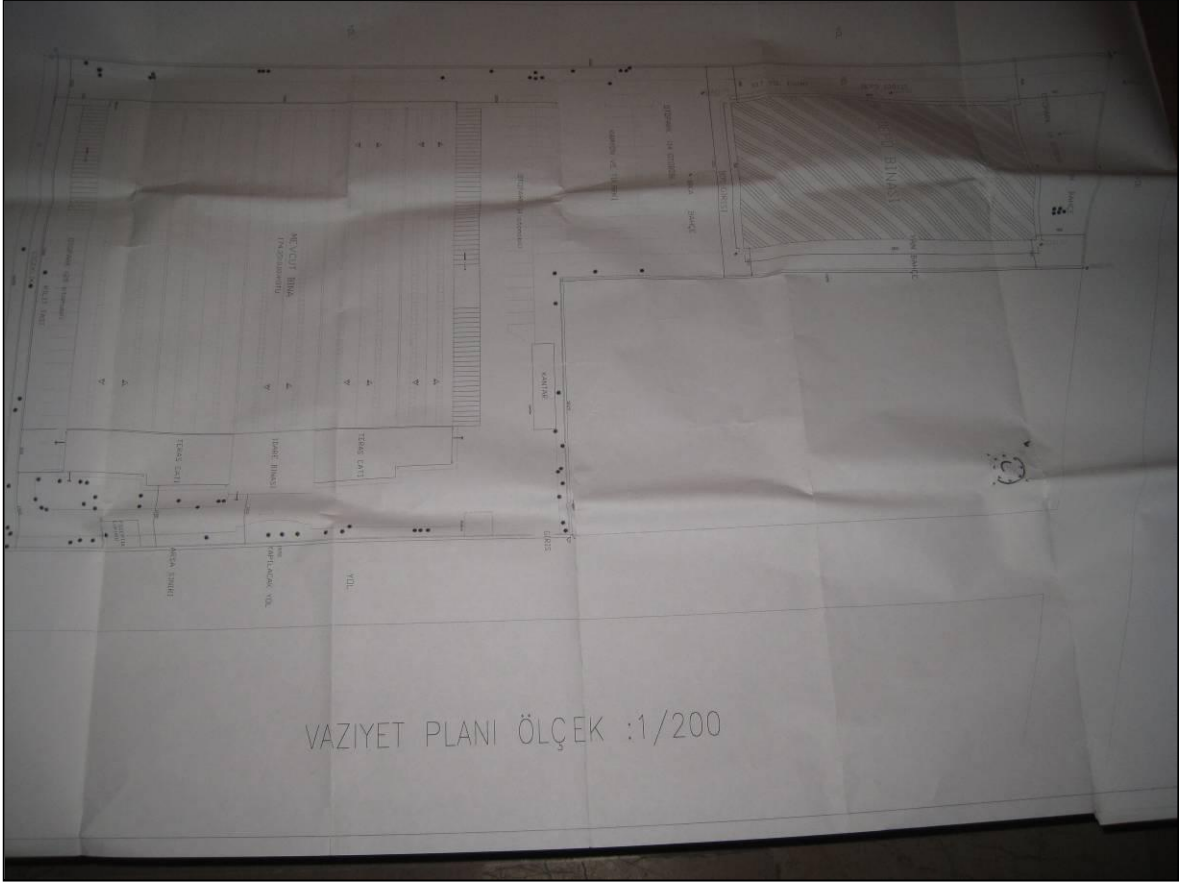


YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 00005805									
1. Ruhsatı veren kurum GATIROVA BELEDİYESİ KOCASELİ GEEZE		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>									
3. Ruhsatın onay tarihi 12.08.2009		4. Ruhsat no 58									
5. Platta no 19AK-20		6. Ada no 2087									
7. Parsel no 1		8. İmar planı onay tarihi 06.11.2009									
9. Parselasyon planı onay tarihi /20...		10. İmar durumu tarihi ve no. 26.03.2009 / 43									
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) Sanayi 15919,88 m <sup>2</sup>		12. Tapu tescilli belgesi veren kurum GEBZE 2. Bölge Tapu Sicil Müd.									
13. Tapu tescilli belgesi tarihi ve no. 233.2004/1875		14. Zemin etüdü onay tarihi /20...									
15. ÇED raporu onay tarihi /20...		16. Planlanan inşaat başlama tarihi /20...									
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi /20...		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi /20...									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN									
19. Adı soyadı, ünvanı DOĞU GATİ İNŞAAT SANATİ VE TİCARET A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı DOĞU GATİ İNŞAAT SANATİ VE TİCARET A.Ş.									
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Marmara Kurumlar		25. Hukuki durumu A.Ş.									
21. Vergi dairesi sicil no. 3090076940		26. Kurum sicil no. -									
22. Adres		27. Bağlı olduğu vergi dairesi Bambaş Kurumlar									
23. İmza		28. Vergi dairesi sicil no. 3090076940									
29. Sigorta sicil no.		29. Sözleşme tarihi ve no.									
30. Sözleşme tarihi ve no.		31. Müteahhithik karne no.									
32. Adres		33. İmza									
34. Adres		35. Oda sicil no.									
36. Büro tescil no.		37. Oda belge no.									
38. Sigorta sicil no.		39. Sözleşme tarihi ve no.									
40. Adres		41. İmza									
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		43. Ünite sayısı									
44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		45. Benzer yapı sayısı									
46. Toplam yapı sayısı		47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )									
48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı									
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı		51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )									
52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı									
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı									
56. İlave kat sayısı		57. Yapının yüksekliği (m)									
58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı									
60. Yapının grubu		61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL)									
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)		63. Yapının arsa değeri (Bin TL)									
64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)		65. 4077 TL									
66. 7950 920		67. 537057									
68. 2107977		69. 2107977									
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER											
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR									
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ									
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME									
65. ISITMA SİSTEMİ											
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer											
<input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer											
<input checked="" type="checkbox"/> Kat kaloriferi											
<input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası											
<input type="checkbox"/> Soba											
<input type="checkbox"/> Klima											
66. YAKIT CİNSİ											
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş											
<input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal											
<input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar											
<input type="checkbox"/> LPG											
<input type="checkbox"/> Elektrik											
67. TESİSATLAR											
<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner											
<input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik											
<input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör											
<input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrolor											
<input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/>											
68. SICAK SU											
Temin Şekli											
<input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz											
<input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG											
<input checked="" type="checkbox"/> Kombi <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil											
<input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik											
<input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Katı yakıt											
<input type="checkbox"/> Termal											
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI											
<input type="checkbox"/> Kömürlük											
<input checked="" type="checkbox"/> Sığınak											
<input checked="" type="checkbox"/> Otopark											
<input type="checkbox"/> Yangın merdiveni											
<input type="checkbox"/> Asansör											
<input type="checkbox"/> Ortak depo											
<input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi											
<input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi											
<input type="checkbox"/> Su deposu											
<input type="checkbox"/> Kuyu suyu											
<input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu											
70. YAPIM SİSTEMLERİ											
<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir)											
<input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas)											
<input checked="" type="checkbox"/> Çelik											
<input type="checkbox"/> Ahşap											
<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme											
<input type="checkbox"/> Tünel kalıp											
<input type="checkbox"/> Yerinde dökme											
<input type="checkbox"/> Kompozit											
<input type="checkbox"/> Prefabrik											
71. KULLANILAN MALZEME											
<input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok											
<input type="checkbox"/> Tuğla <input checked="" type="checkbox"/> Hafif panel											
<input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/>											
<input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/>											
<input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/>											
<input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>											
72. DÖŞEME											
<input checked="" type="checkbox"/> Plak kırıg											
<input type="checkbox"/> Mantar döşeme											
<input type="checkbox"/> Asmolen											
<input type="checkbox"/> Ahşap											
YAPI PROJELERİ											
73. Onay Tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
Mimar		ÖZGE TÜRK-YÜCEL		30093		410081		41 KAT-07		Nereshah mah. Sokullu cad. No:17 Düzce	
Statik		HUKUİ ACAR		28981		6373		328		H. Halil mah. 1215 set	
Elektrik		VEYSEL SUVERO		21499		3300754		5913		Büyükdere mah. 6626	
Mekanik tesisat		OCTAY KAMİL BÜK		26109		8698		0484		Ahiye cad. No: 618 Gebze/Kocaeli	
										H. Halil mah. 1215 set. Halimiyon No:181 Gebze	
YIBF NO:143077											

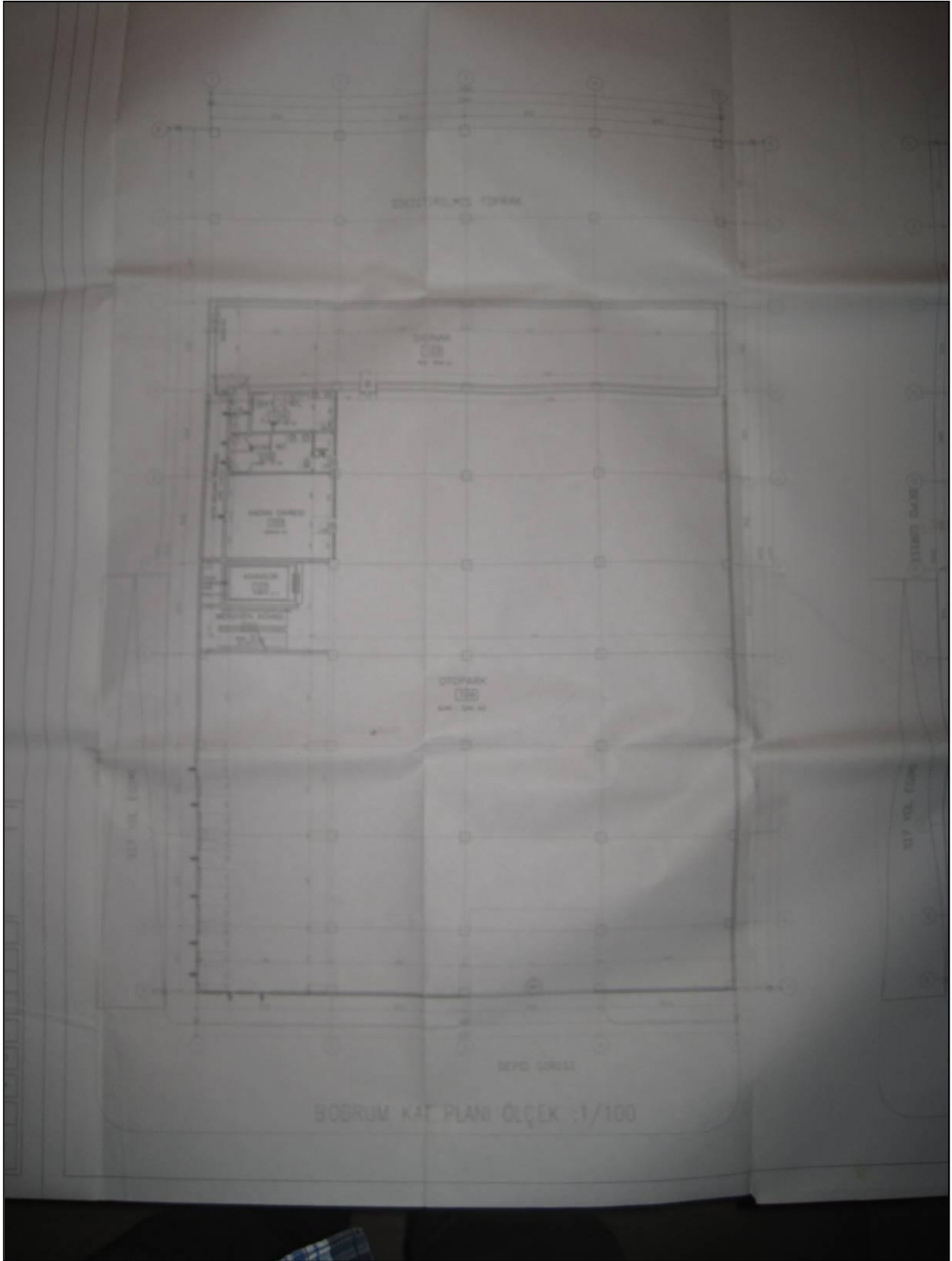
**YAPI RUHSATI**

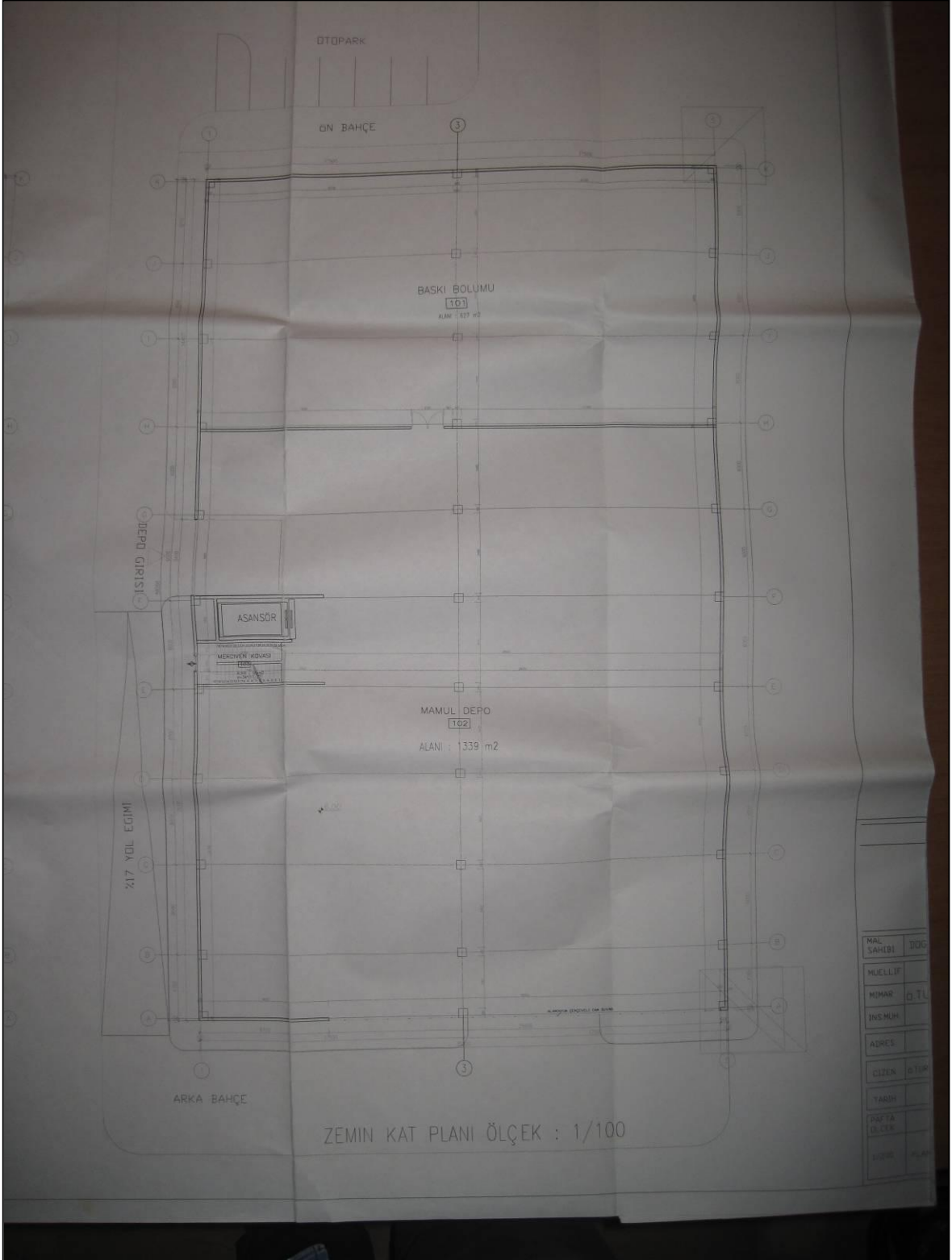
Ruhsat Takip No: **00002504**

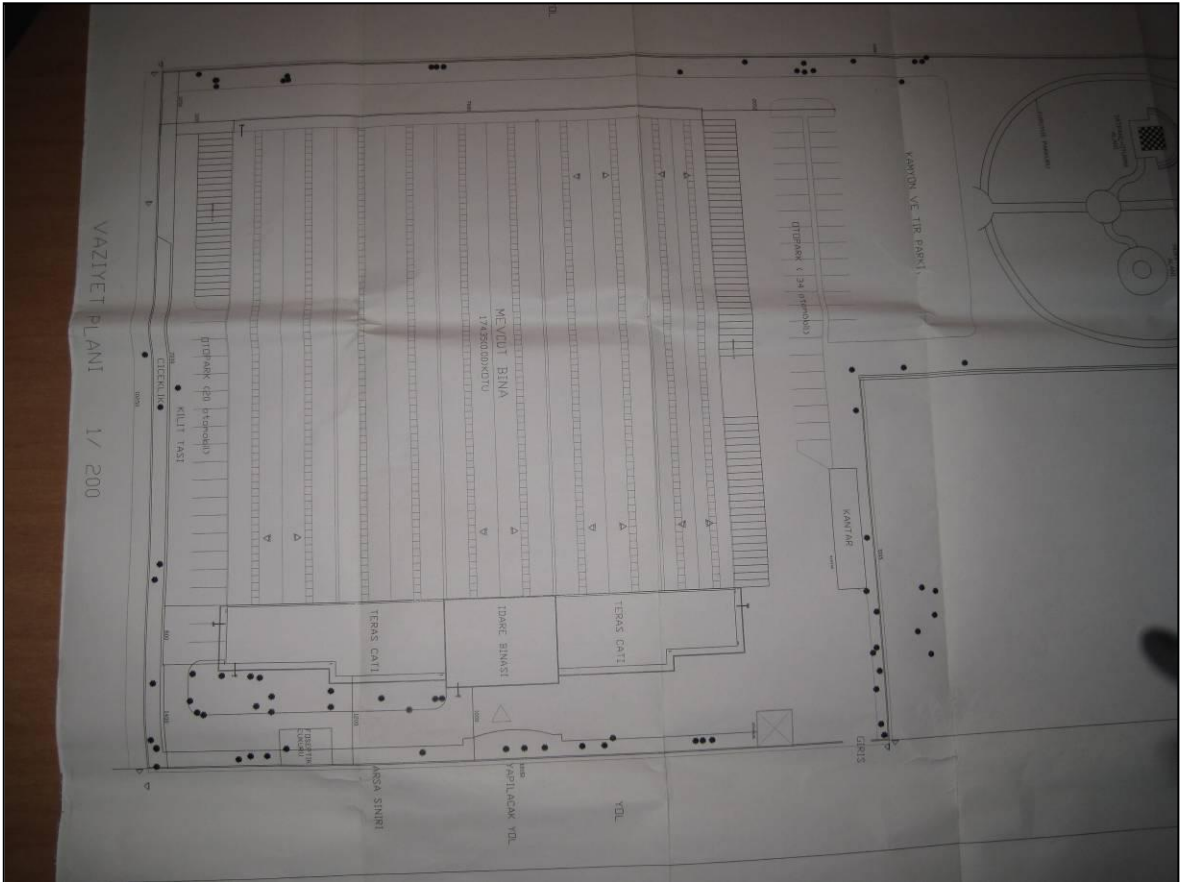
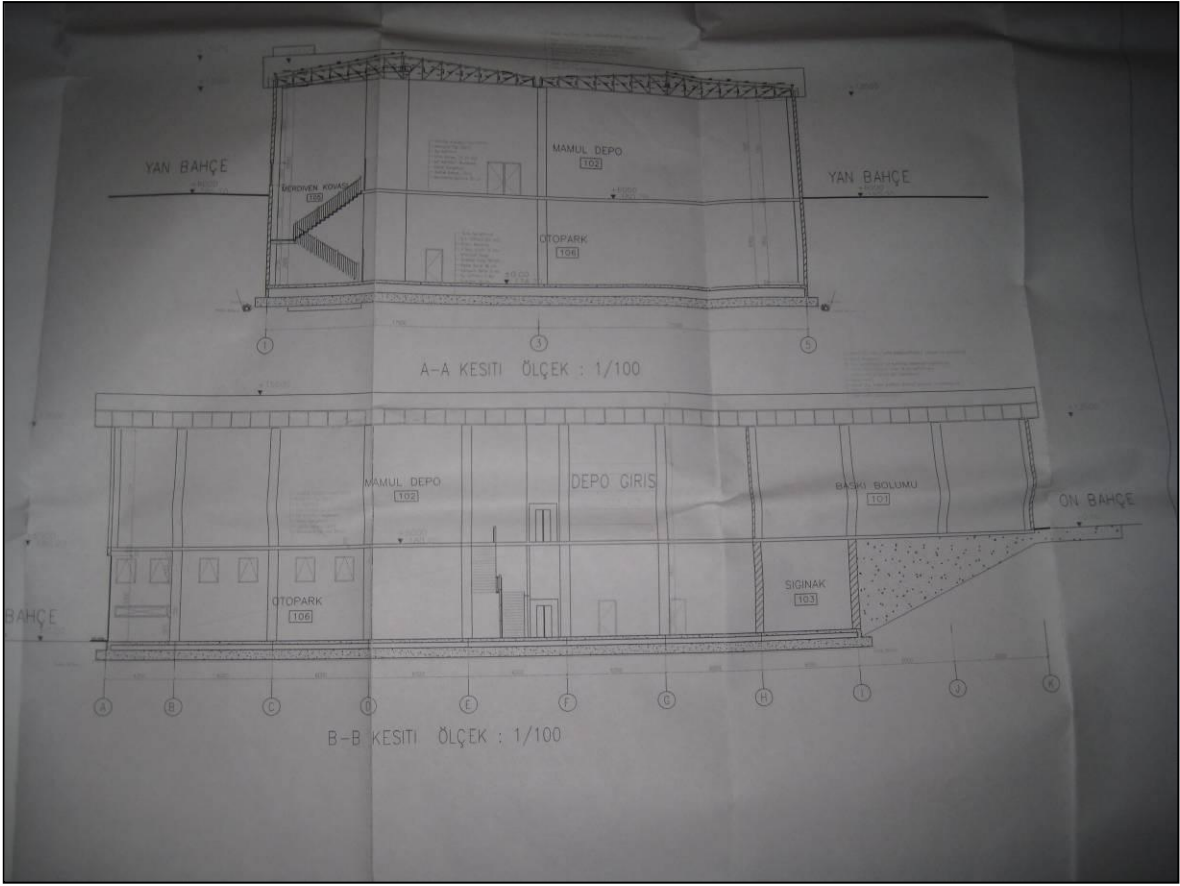
1. Ruhsatı veren kurum <b>Gayirvanca Belediyesi</b>		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat		3. Ruhsatın onay tarihi <b>27.7.2004</b>	4. Ruhsat no <b>25</b>
ii. İlçe <b>Gebze</b>		<input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İnatat duvan <input type="checkbox"/> Bahçe duvan		5. Pafta no <b>190 k-2d 2087</b>	7. Parsel no <b>1</b>
iii. Köy <b>Gebze</b>		<input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		6. Ada no <b>263 2004/43</b>	10. İmar durumu tarihi ve no <b>263 2004/43</b>
iv. Belediye <b>Gayirvanca</b>		8. İmar planı onay tarihi <b>61.2004</b>		12. Tapu tesisi belgesi (yeni kurum) <b>Gebze 2. Bölge Tapu Sicil Müd.</b>	
v. Mahalle <b>ALSE</b>		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>Sarıncı (15915 m<sup>2</sup>)</b>		13. Tapu tesisi belgesi tarihi ve no <b>23.3.2004</b>	
vi. Muhtarlık <b>ALSE</b>		14. Zemin etüdü onay tarihi		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi <b>20.10.2004</b>	
15. Adı soyadı, unvanı <b>Doğru Çay İşletmen San. Tic. A.Ş.</b>		24. Adı soyadı, unvanı <b>Yılmaz Mühendislik İnş. Taah. ve Mak. San. Tic. Ltd. Şti.</b>		25. Hukuki durumu <b>Limited Şirketi.</b>	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Marmara Kurumbrvb</b>		26. Kurum sicil no		28. Vergi dairesi sicil no <b>5260079028</b>	
21. Vergi dairesi sicil no <b>30900L6940</b>		29. Sigorta sicil no		31. Mutaahhidi (Adı ve no) <b>YILMAZ MÜHENDİSLİK</b>	
32. Adres <b>DOĞRU ÇAY İŞLETMESİ SAN. TİC. A.Ş. Marmara Kurumlar V.D. 308 201 6940</b>		30. Sözleşme tarihi ve no		38. Sigorta sicil no	
35. Ada No: 69-71		44. Yüzdüçümü (m <sup>2</sup> ) <b>8180</b>		45. Benzer yapı sayısı <b>1</b>	
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı <b>1</b>		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı <b>1</b>		51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) <b>8180</b>	
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı <b>1</b>		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı <b>1</b>		55. Yapının toplam kat sayısı <b>2</b>	
57. Yapının yüksekliği (m) <b>1350</b>		58. İlave kat yüksekliği (m) <b>3</b>		60. Yapının grubu <b>A</b>	
61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL.) <b>28300000</b>		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) <b>231190000</b>		63. Yapının arsa değeri (Bin TL.) <b>497476400</b>	
64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.) <b>2762376400</b>		65. İSITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME		72. DOŞEME	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no	
76. Büro tesisi no		77. Oda beşir no		78. Adres	
79. İhale		80. Adres		81. İhale	
PROJE MÜELLİFİNİN		PROJE MÜELLİFİNİN		PROJE MÜELLİFİNİN	
Mimar		Mimar		Mimar	
Statik		Statik		Statik	
Elektrik		Elektrik		Elektrik	
Mekanik tesisat		Mekanik tesisat		Mekanik tesisat	
11007		11007		11007	
31714		31714		31714	
5512365		5512365		5512365	
2557		2557		2557	
Bölge 1		Bölge 1		Bölge 1	
Bölge 2		Bölge 2		Bölge 2	
Bölge 3		Bölge 3		Bölge 3	
Bölge 4		Bölge 4		Bölge 4	
Bölge 5		Bölge 5		Bölge 5	
Bölge 6		Bölge 6		Bölge 6	
Bölge 7		Bölge 7		Bölge 7	
Bölge 8		Bölge 8		Bölge 8	
Bölge 9		Bölge 9		Bölge 9	
Bölge 10		Bölge 10		Bölge 10	
Bölge 11		Bölge 11		Bölge 11	
Bölge 12		Bölge 12		Bölge 12	
Bölge 13		Bölge 13		Bölge 13	
Bölge 14		Bölge 14		Bölge 14	
Bölge 15		Bölge 15		Bölge 15	
Bölge 16		Bölge 16		Bölge 16	
Bölge 17		Bölge 17		Bölge 17	
Bölge 18		Bölge 18		Bölge 18	
Bölge 19		Bölge 19		Bölge 19	
Bölge 20		Bölge 20		Bölge 20	
Bölge 21		Bölge 21		Bölge 21	
Bölge 22		Bölge 22		Bölge 22	
Bölge 23		Bölge 23		Bölge 23	
Bölge 24		Bölge 24		Bölge 24	
Bölge 25		Bölge 25		Bölge 25	
Bölge 26		Bölge 26		Bölge 26	
Bölge 27		Bölge 27		Bölge 27	
Bölge 28		Bölge 28		Bölge 28	
Bölge 29		Bölge 29		Bölge 29	
Bölge 30		Bölge 30		Bölge 30	
Bölge 31		Bölge 31		Bölge 31	
Bölge 32		Bölge 32		Bölge 32	
Bölge 33		Bölge 33		Bölge 33	
Bölge 34		Bölge 34		Bölge 34	
Bölge 35		Bölge 35		Bölge 35	
Bölge 36		Bölge 36		Bölge 36	
Bölge 37		Bölge 37		Bölge 37	
Bölge 38		Bölge 38		Bölge 38	
Bölge 39		Bölge 39		Bölge 39	
Bölge 40		Bölge 40		Bölge 40	
Bölge 41		Bölge 41		Bölge 41	
Bölge 42		Bölge 42		Bölge 42	
Bölge 43		Bölge 43		Bölge 43	
Bölge 44		Bölge 44		Bölge 44	
Bölge 45		Bölge 45		Bölge 45	
Bölge 46		Bölge 46		Bölge 46	
Bölge 47		Bölge 47		Bölge 47	
Bölge 48		Bölge 48		Bölge 48	
Bölge 49		Bölge 49		Bölge 49	
Bölge 50		Bölge 50		Bölge 50	
Bölge 51		Bölge 51		Bölge 51	
Bölge 52		Bölge 52		Bölge 52	
Bölge 53		Bölge 53		Bölge 53	
Bölge 54		Bölge 54		Bölge 54	
Bölge 55		Bölge 55		Bölge 55	
Bölge 56		Bölge 56		Bölge 56	
Bölge 57		Bölge 57		Bölge 57	
Bölge 58		Bölge 58		Bölge 58	
Bölge 59		Bölge 59		Bölge 59	
Bölge 60		Bölge 60		Bölge 60	
Bölge 61		Bölge 61		Bölge 61	
Bölge 62		Bölge 62		Bölge 62	
Bölge 63		Bölge 63		Bölge 63	
Bölge 64		Bölge 64		Bölge 64	
Bölge 65		Bölge 65		Bölge 65	
Bölge 66		Bölge 66		Bölge 66	
Bölge 67		Bölge 67		Bölge 67	
Bölge 68		Bölge 68		Bölge 68	
Bölge 69		Bölge 69		Bölge 69	
Bölge 70		Bölge 70		Bölge 70	
Bölge 71		Bölge 71		Bölge 71	
Bölge 72		Bölge 72		Bölge 72	
Bölge 73		Bölge 73		Bölge 73	
Bölge 74		Bölge 74		Bölge 74	
Bölge 75		Bölge 75		Bölge 75	
Bölge 76		Bölge 76		Bölge 76	
Bölge 77		Bölge 77		Bölge 77	
Bölge 78		Bölge 78		Bölge 78	
Bölge 79		Bölge 79		Bölge 79	
Bölge 80		Bölge 80		Bölge 80	
Bölge 81		Bölge 81		Bölge 81	
Bölge 82		Bölge 82		Bölge 82	
Bölge 83		Bölge 83		Bölge 83	
Bölge 84		Bölge 84		Bölge 84	
Bölge 85		Bölge 85		Bölge 85	
Bölge 86		Bölge 86		Bölge 86	
Bölge 87		Bölge 87		Bölge 87	
Bölge 88		Bölge 88		Bölge 88	
Bölge 89		Bölge 89		Bölge 89	
Bölge 90		Bölge 90		Bölge 90	
Bölge 91		Bölge 91		Bölge 91	
Bölge 92		Bölge 92		Bölge 92	
Bölge 93		Bölge 93		Bölge 93	
Bölge 94		Bölge 94		Bölge 94	
Bölge 95		Bölge 95		Bölge 95	
Bölge 96		Bölge 96		Bölge 96	
Bölge 97		Bölge 97		Bölge 97	
Bölge 98		Bölge 98		Bölge 98	
Bölge 99		Bölge 99		Bölge 99	
Bölge 100		Bölge 100		Bölge 100	



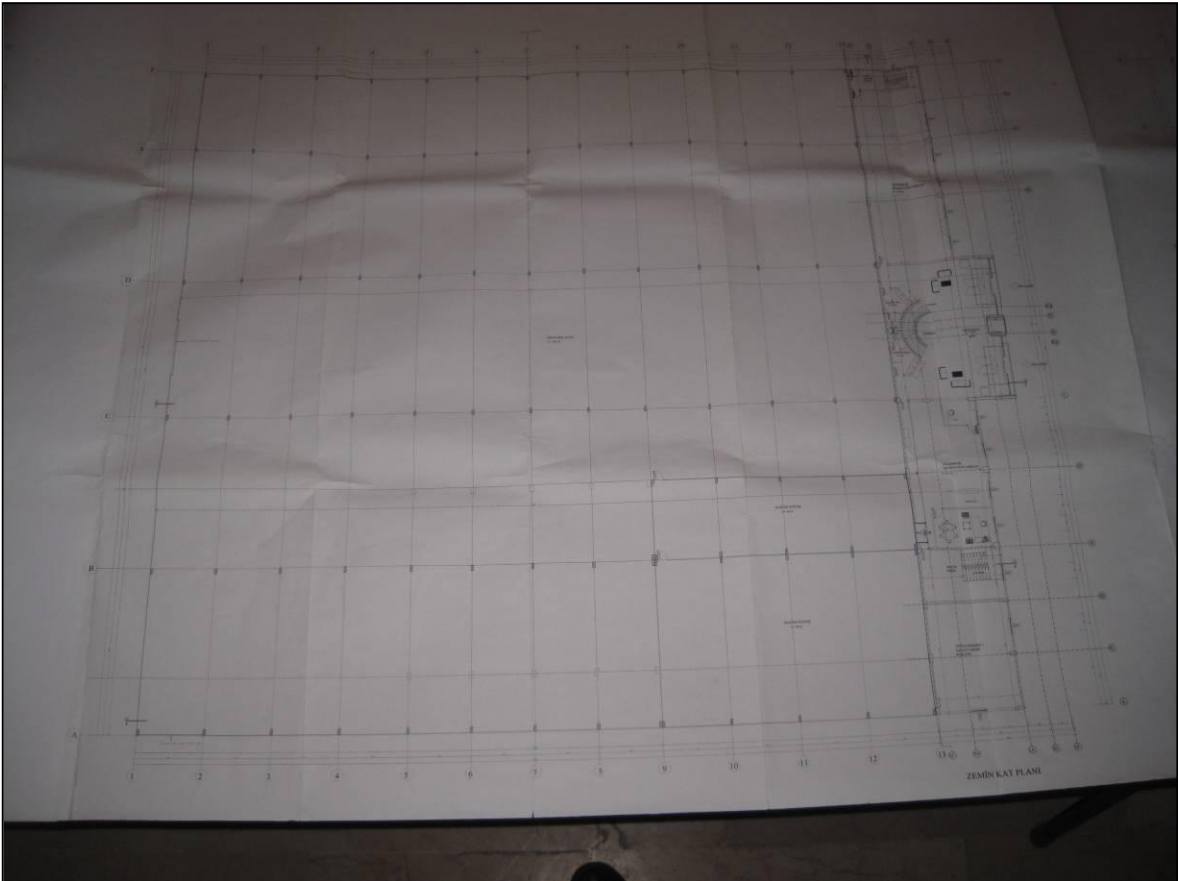
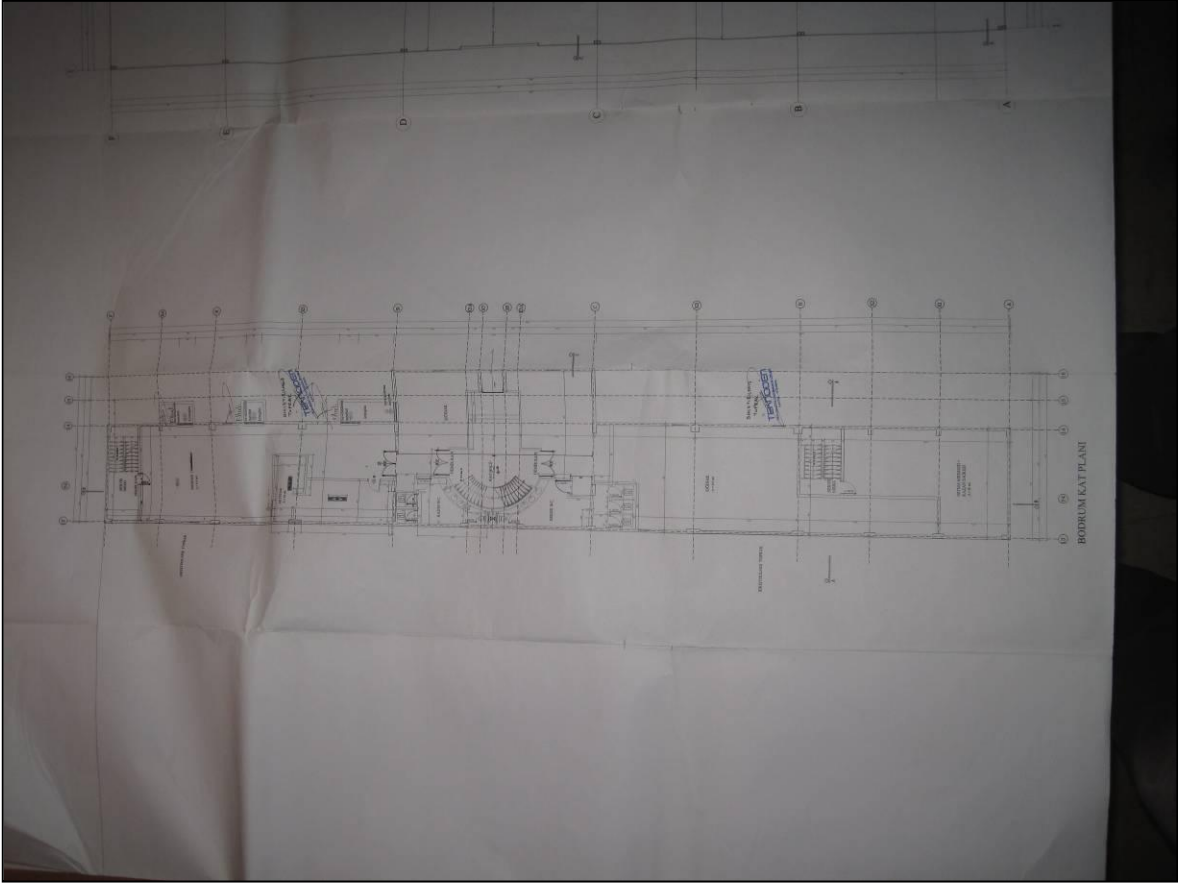


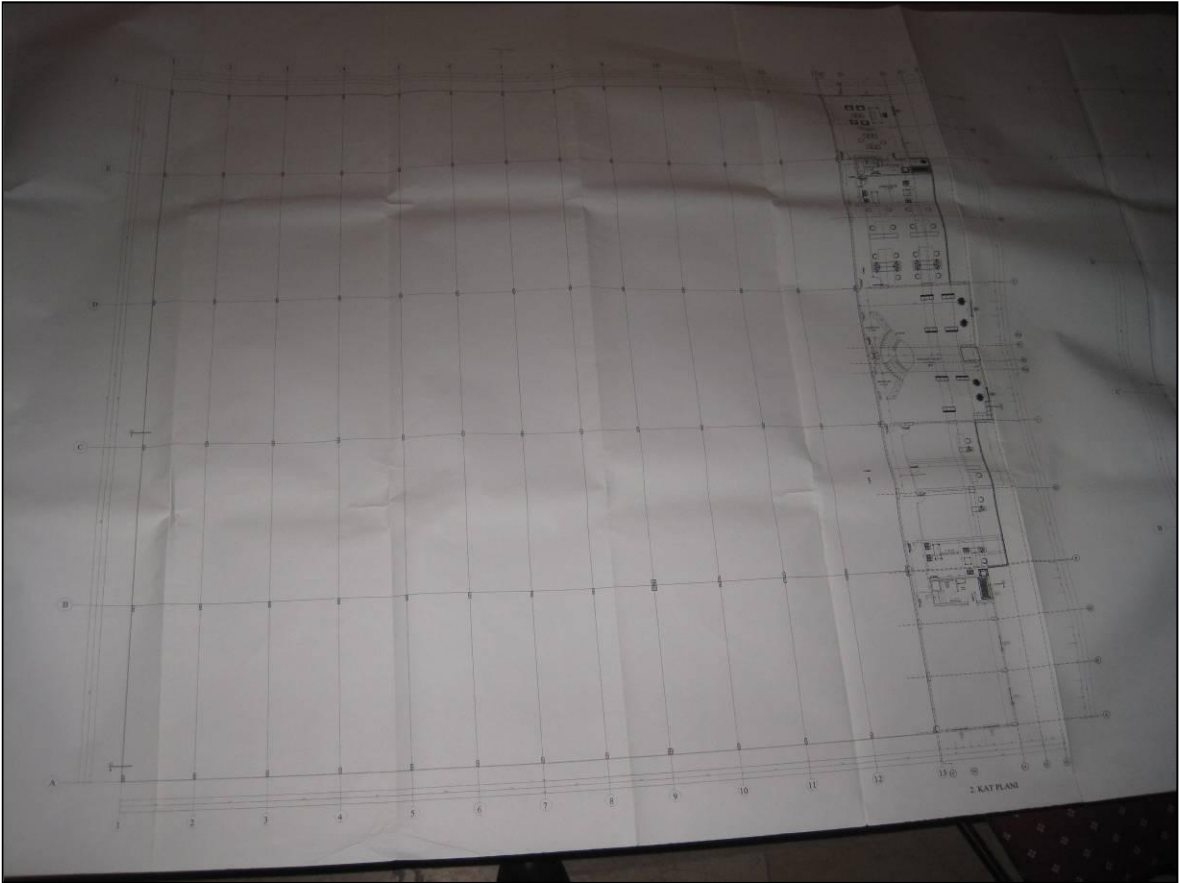
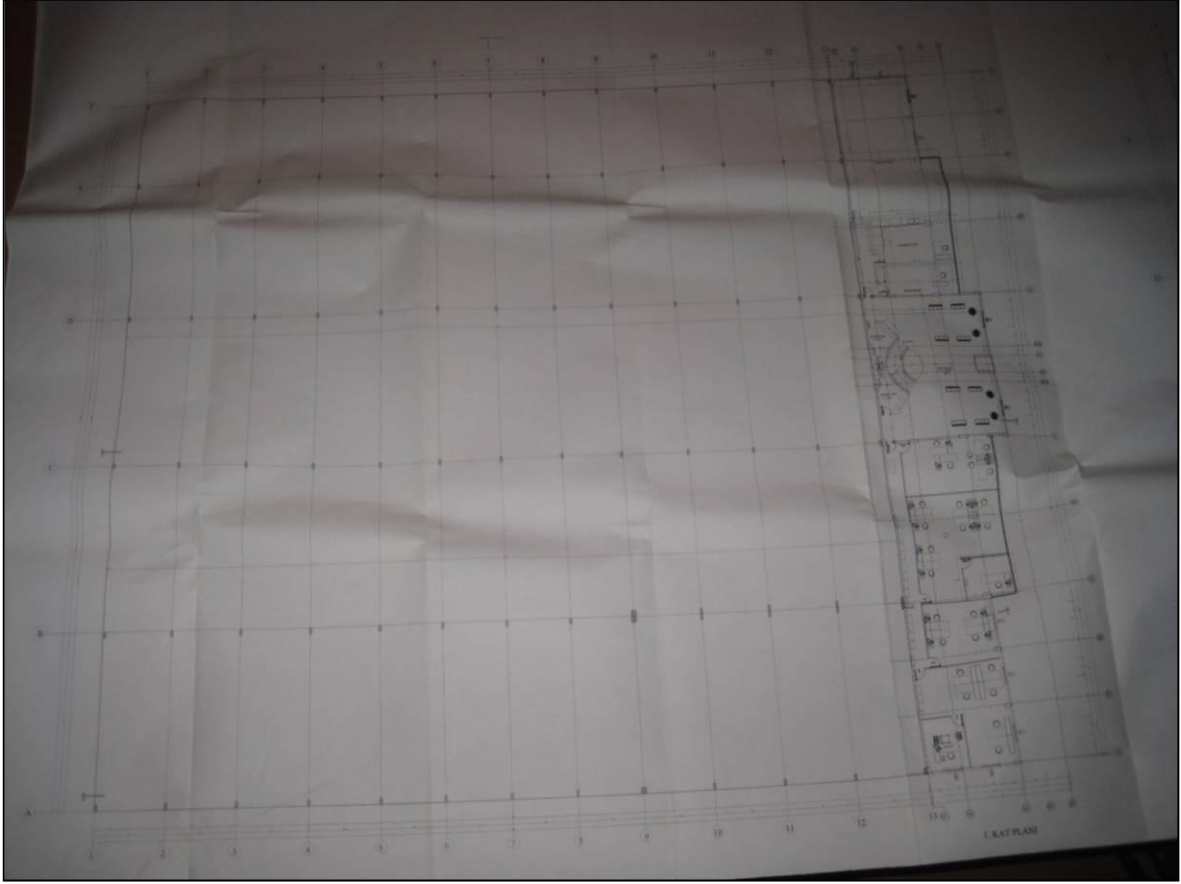


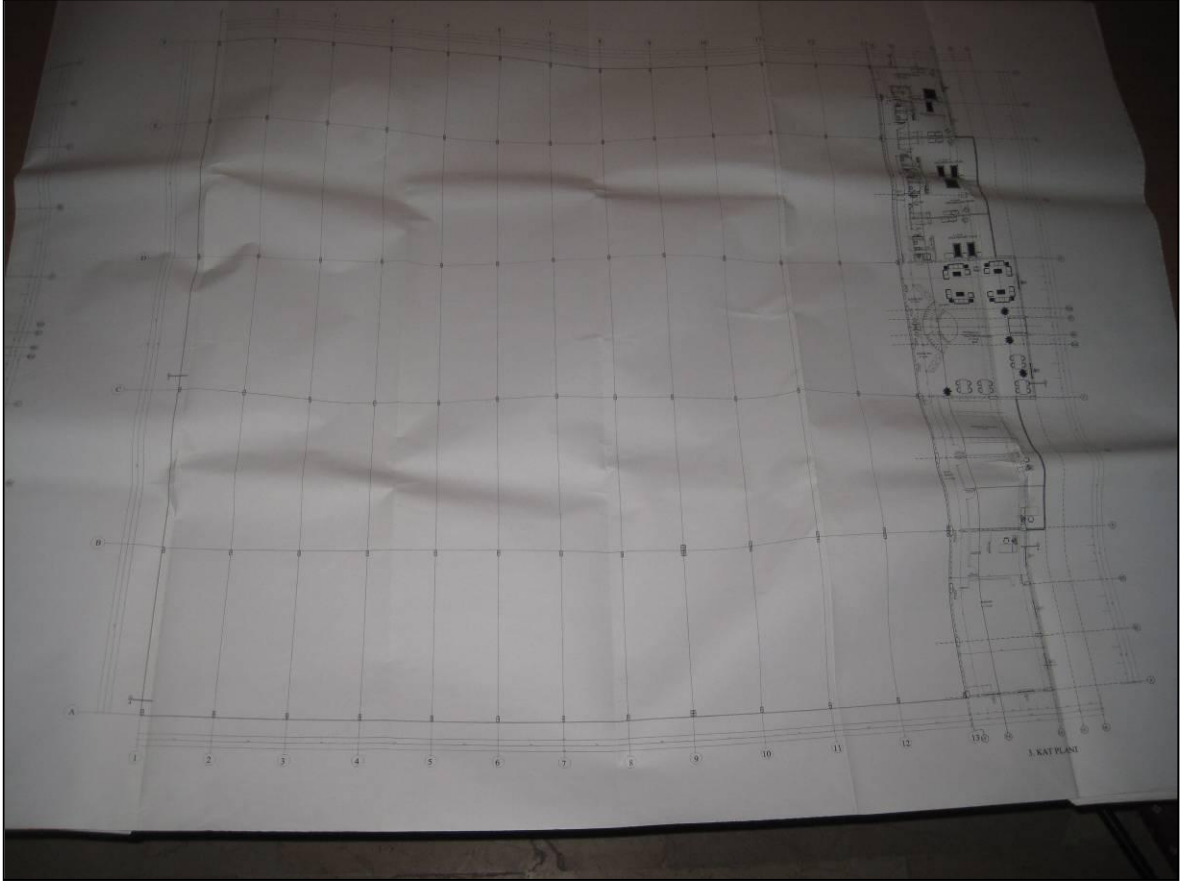


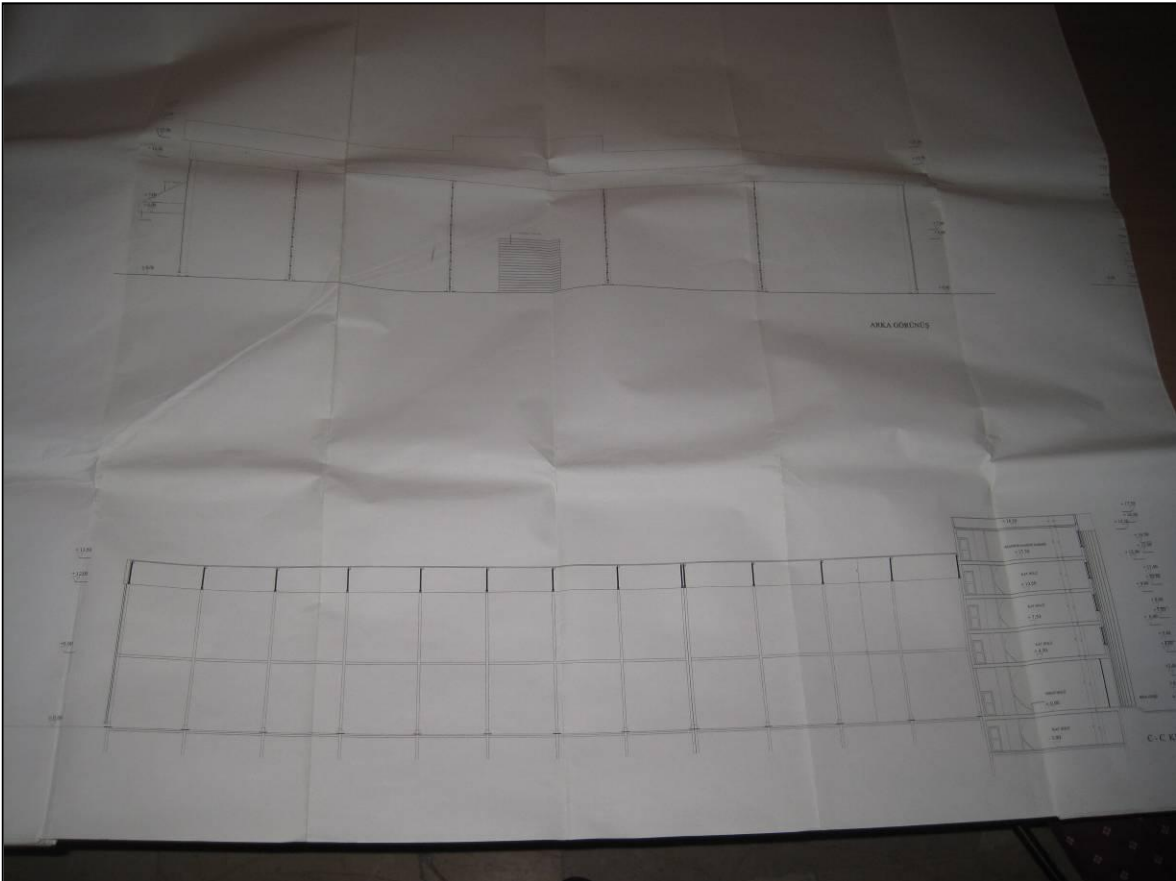
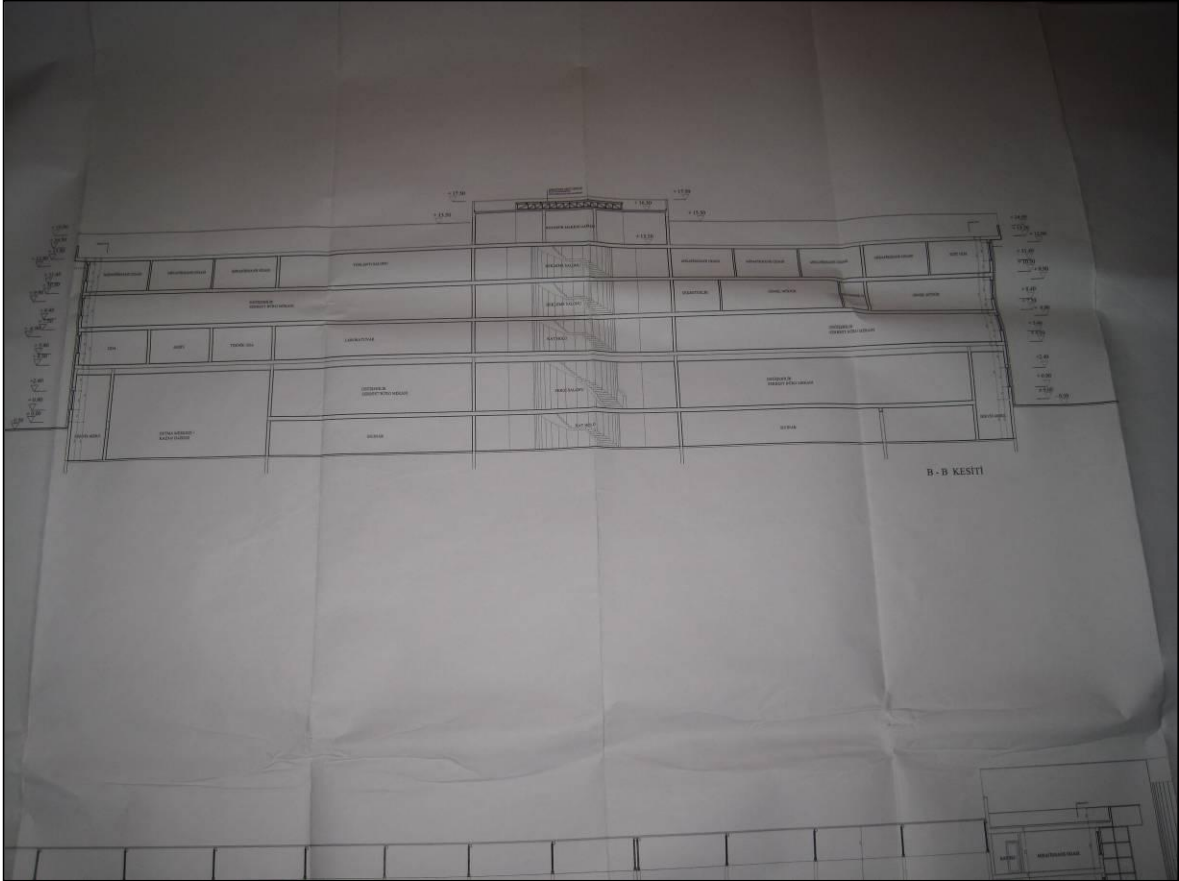
















# NİSSERT

## SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Adres:** Tütüncü Mehmet Efendi Cad Oramiral Kemal Kayacan Sok. No:13 D:2  
Göztepe-İstanbul/Türkiye

**Kapsam:** Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul etüd ve proje danışmanlık hizmetleri, proje geliştirme kontrol ve fizibilite çalışmaları, en iyi ve en yüksek kullanım değeri analizi, risk- teminat etüdüleri, piyasa etüdüleri

**Kapsam Dışı Maddeleri:** 7.3,7.5.2,7.6

**Sertifika No:** NİS YB 372-01

**Düzenlendiği Yer ve Tarihi:** ANKARA-28.04.2010

**İlk Düzenlendiği Tarih:** 01.05.2007

**TS EN ISO 9001:2008**  
**Kalite Yönetim Sistemi**

Kuruluşumuz, yukarıdaki bilgileri bulunan kuruluşun Kalite Yönetim Sistemi'ni kurmuş ve sürdürmekte olduğunu belgelerdir. İşbu belge, NİSSERT'in sertifikasyon şartlarına, yukarıda belirtilen standardın gereklerine uyulduğu, periyodik denetlemeleri yapıldığı sürece 27.04.2013 tarihine kadar geçerlidir.

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011  *Sedat Yılmaz*

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012  *Sedat Yılmaz*

**NİSSERT Adına Sertifikayı Onaylayan**

Bu belgenin geçerliliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mail adresinde araştırabilirsiniz. Periyodik denetlemeler yapılırca ilgili bölüme bandrol yapıştırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerinin tarihi geçtiği halde bandrol yapıştırılmamış olan belgeler geçerli değildir.



Kalite Yönetim Sistemi  
TS EN ISO/IEC 17021  
AB-0009-YS

Adres: Gımet 3. Blok No:29 PK 06370  
Macunköy Ankara – Türkiye  
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87  
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: [nissert@nissert.com](mailto:nissert@nissert.com)



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ahmet PINARBAŞI**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İLKAY ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*  
MÜSİBİM DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI





T.C.  
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



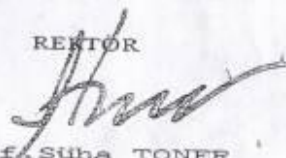
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

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

REKTÖR

  
Prof. Süha TONER

DEKAN

  
Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

## KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

### **Ahmet Pınarbaşı**

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



Belge Tarihi : 28.12.2007  
Belge No : 003



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.