



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

KOCAELİ / ÇAYIROVA

ARALIK, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	18
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	18
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	19
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	20
TAKYİDAT BİLGİLERİ	20
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	21
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	23
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	24
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	24
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	24
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
8.4. SWOT ANALİZİ	25
BÖLÜM 9. EMSALLER	26
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
BÖLÜM 11. SONUÇ	29
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	30
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	17.12.2013 / 2013-SPK073	
SAHA TESPİT TARİHİ	30.12.2013	
RAPOR TARİHİ	31.12.2013	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1B-1C-2A-2D pafta, 2079 ada, 1 parsel üzerindeki depo binası ve arsası	
ADRES	Akse Mahallesi, 552. Sokak Çayirova/Kocaeli	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mah, G22B19A1B-1C-2A-2D pafta, 2079 ada, 1 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	06.01.2004 tarihli 55-56 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli, Çayirova Revizyon Uygulama İmar Planına göre; konu parsel "Sanayi" alanında kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	15.170 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	18.200 m ²	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı mevcut imarına uygun olarak mevcut durumu ile kullanımıdır.	
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	27.300.000 TL (Yirmiyedimilyonüçyüzbintürklirası) (12.791.079 \$ – 9.286.662€) Takdir edilmiştir.	
Değerleme Uzmanları	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile bir ilgilim 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 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihli, 2013-spk073 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1B-1C-2A-2D pafta, 2079 ada, 1 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 30.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2013 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	19.12.2012	-	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK035	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	26.500.000TL	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Oğuz Arslan-Ahmet Pınarbaşı	-	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likiditasyon Değeri

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

Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbir 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 hiçbir 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 indirgemesinde, 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 gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

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 VERİLER₂

Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

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

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

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

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

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

Tablo 4. Nüfus Projeksiyonu

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

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

Tematik Harita 2. Nüfus Projeksiyonu Tematik Haritası



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

EKONOMİK VERİLER

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

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

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

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

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. KOCAELİ İLİ

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

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



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

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

Kocaeli’nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkanlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu’ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli’yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli’nin şehir merkezi İzmit’in İstanbul’a uzaklığı 85 km’dir. İstanbul’un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara’ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı’na 50 km. mesafededir. 5’i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu’nun en iç noktasındadır. Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH’nın yüzde 69.9’unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası’na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18’i Kocaeli’nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir. Kocaeli’nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13’tür. Kocaeli’nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10’u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli’nde sayıları 100’ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. İl genelinde ayrıca 7’si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi,

Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.



4.2.2. ÇAYIROVA İLÇESİ

Çayirova Çayirova 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.

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 itibarıyla ekonomideki genel toparlanma lojistik sektörünü de olumlu yönde etkilemiştir. Türkiye Yatırım Destek ve Tanıtım Ajansı, Türkiye lojistik piyasasının 2011-2014 yılları arasında bir büyümeye gerçekleştireceğini ve 2015 yılı için Türkiye lojistik piyasasının pazar büyüklüğünün 120 milyar dolar olacağını öngörülmektedir.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, 552. Sokak üzerinde konumlu Reysaş A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

Çayırova Belediyesi sınırları dahilinde yer alan 2079 ada, 1 numaralı parsel, Yapı Kredi Bilgi İşlem Merkezine oldukça yakındır. Konu mülke ulaşım hem TEM otoyolu hem de E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Çayırova yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile İstanbul merkezine bağlamaktadır. Hızla gelişim gösteren bu çevreye Gebze, İstanbul ve Çayırova'dan talep artmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir. Parselin yakın çevresinde yer alan TAYSAD, GOSB, Hurdacılar Yapı Kooperatifi, Namet, Doğuş Çay ile birçok önemli sanayi kuruluşu ve Yapı Kredi Bankası Bilgi İşlem Merkezi ve Akbank, çevre gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; TEM otoyolu üzerinde İstanbul-Kocaeli istikametinde ilerlenirken Şekerpınar kavşağından çıkılır. Bağlantı yolu üzerinde Çayırova tabelaları takip edilerek Muhsin Yazıcıoğlu Caddesine ulaşılır. Bu cadde üzerinde yaklaşık 2,5 km devam edildikten sonra sağa Fevzi Çakmak Caddesine dönülür. Bu cadde üzerinde yaklaşık 2km ilerledikten sonra önce sola 553.sokağa, daha sonra yolun sonundan sola 552.sokağa dönülür. Taşınmaz bu sokak üzerinde 300 metre ilerde sol tarafta yer almaktadır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	KOCAELİ
	İLÇESİ	ÇAYIROVA
	MAHALLESİ	AKSE
	MEVKİİ	-
	PAFTA	G22B19A1B-1C-2A-2D
	ADA	2079
	PARSEL	1
	NİTELİĞİ	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	15.170 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	413
	SAHİFE	41086

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Çayırova Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 30.12.2013 tarih saat 13.50 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

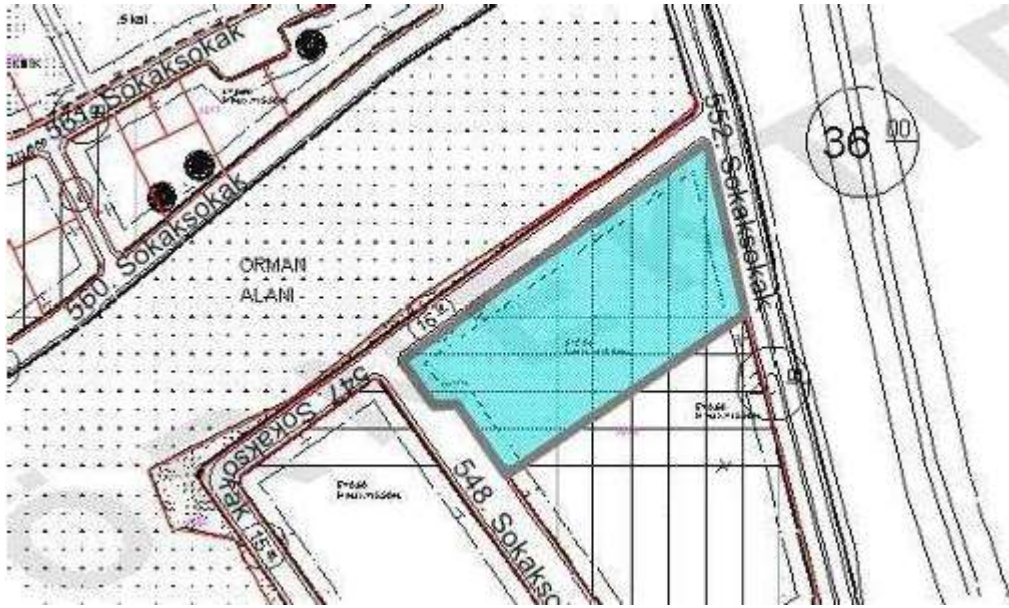
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 2079 ada 1 numaralı parsel, 06.01.2004 tarihli 55-56 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planına göre; konu parsel “Sanayi Alanı” lejantında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

-Emsal 0,60

-Hmax 15,50



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

Mimari Proje;

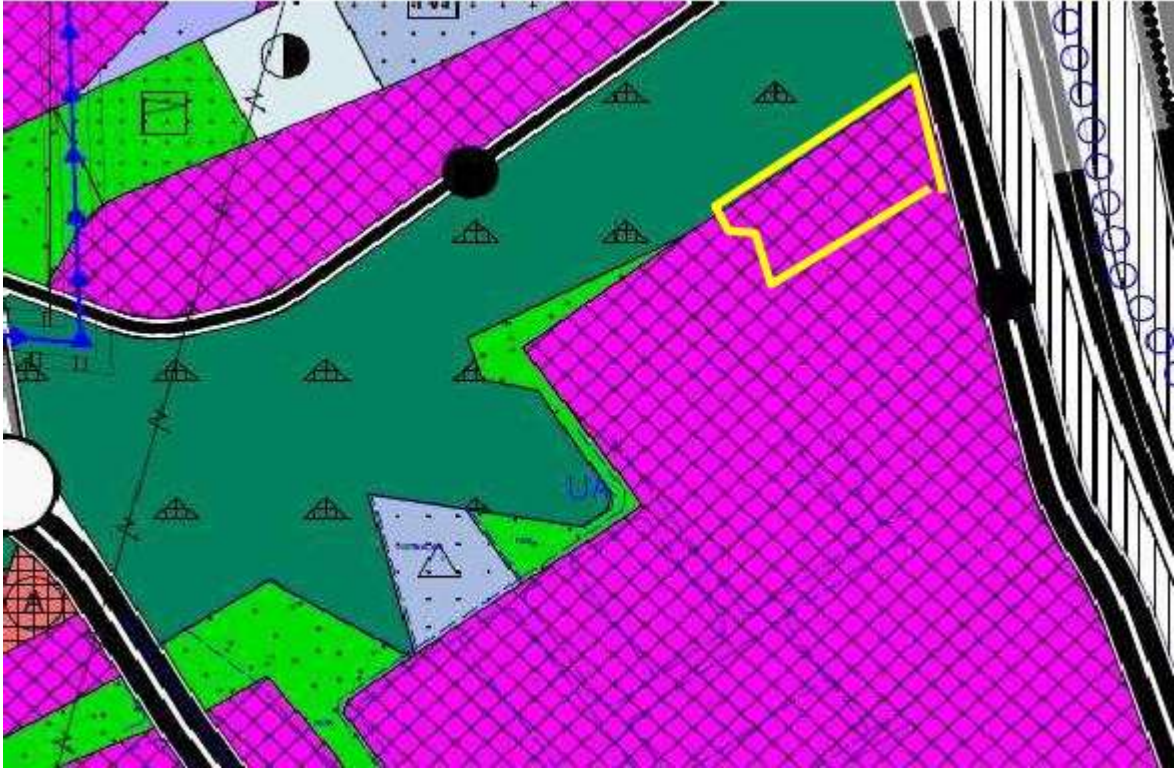
- Bila tarihli

Yapı Ruhsatları Kronolojisi

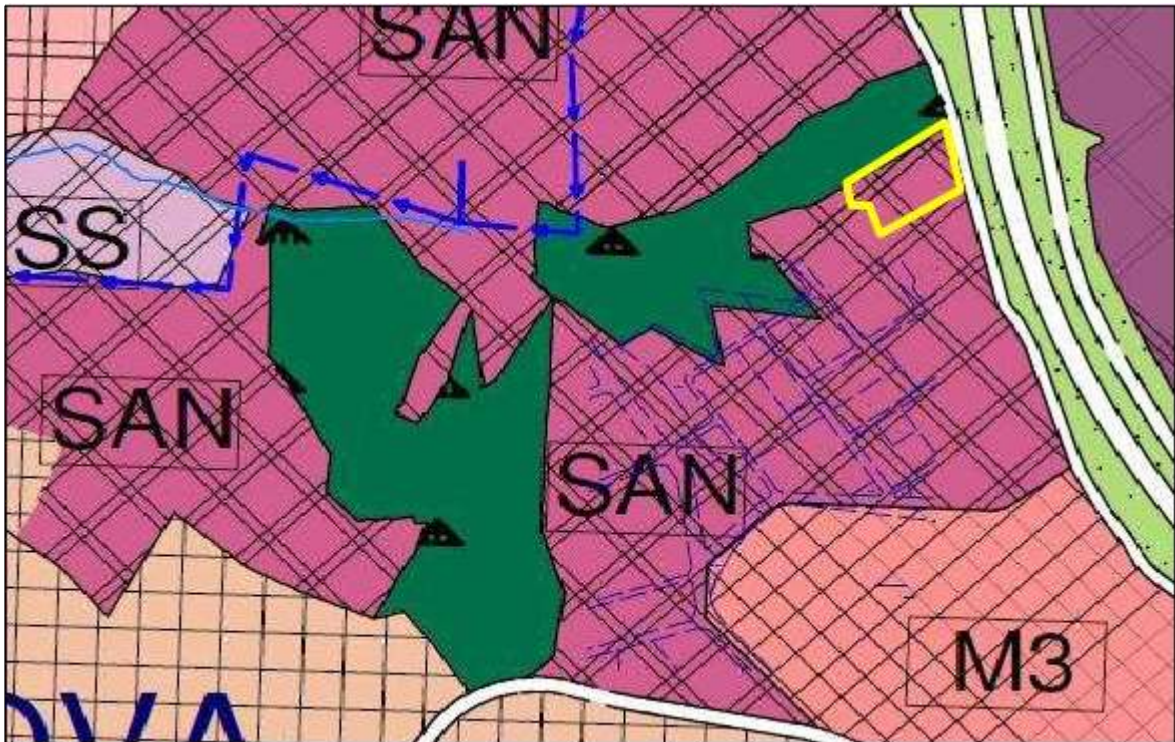
- 28.09.2005 tarih 64 sayılı yeni yapı ruhsatı (18.200 m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 28.02.2006 tarih 02 sayılı (18.200 m² için alınmıştır.)



İmar Paftası Örneği (1/5.000)



İmar Paftası Örneği (1/25.000)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 2079 ada 1 parsel üzerinde yer alan bodrum ve zemin kattan oluşan toplam 2 katlı yapıdır.

Binanın ilgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre bodrum katında otopark ve sığınak ı, zemin katında ise depo yer almaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre toplam kapalı alan 18.200 m² olarak belirtilmiştir.

Yerinde yapılan incelemede tüm katların depo amaçlı kullanıldığı görülmüş olup her kata nakliye araçlarıyla erişim mümkündür. Katlarda seksiyonel kapılar mevcuttur. Her katta prefabrik tarzda ofis amaçlı kullanılan bölümler yer almaktadır. Binada herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır.

Yapıda katların yüksekliği bodrum katlarda 8 metre, zemin katta 12 metre olarak ölçülmüştür. Yapının dış cephesi bodrum katta sıvalı, 1 zemin katta sandviç panel kaplamadır. Yapının içinde katlar arası erişimi sağlayan 1 adet demir doğrama merdiven yer almaktadır. Ayrıca binaya ait 110 kW'lık jeneratör sistemi mevcuttur.

Yerinde yapılan tespitlerde yapının projesine uygun olarak inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazlara ulaşımın iyi seviyede olması
- Sabiha Gökçen Havalimanı ve Derince Limanı gibi ulaşım akslarına yakın konumda olması,
- Taşınmazın iskanlı ve ruhsatlı bir bina olması
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin TEM otoyoluna yakınlığı ve TEM otoyolundan görünürlüğünün olması dolayısıyla reklam ve tabela avantajının bulunması.

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Bölgedeki çok sayıda OSB ve sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması,
- Bölgede ticaret, sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe yer alması ve dönüşüm sürecinin tamamlanmamış 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 getiriyi sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 2079 ada 1 numaralı parsel imar planında “Sanayi” alanında kalmaktadır. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımıdır.

8.4. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Parsele ulaşım rahat sağlanması
- ✓ Bölgede önemli sanayi kuruluşlarının yer alması
- ✓ Organize Sanayi Bölgelerine yakın konumda 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

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

TEL: 0532 434 94 64

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

TEL: 0262 744 19 41

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

TEL: 0262 721 00 88

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

TEL: 0532 293 39 48 – 0262 644 91 91

Emsal 5:

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

TEL: 0262 658 84 94

Emsal 6:

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

TEL: 0533 733 69 86

Emsal 7:

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

(1.053 USD/m²-2.247 TL/m²)

TEL: 0262 744 19 41

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz emsallere göre TEM Otoyolu'na daha yakın mesafede yer almaktadır. TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle taşınmazın tabela ve reklam avantajı bulunmaktadır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında depo olarak kullanılan taşınmazların m² satış fiyatları 1.500,-TL/m² ile 2.000,-TL/m², arsaların ise 500TL/m²-800TL/m² arasında olduğu görülmüştür. Emsal taşınmazlar için istenilen bedeller Amerikan doları olup, döviz kurundaki değişimler nedeniyle gayrimenkullerin m² birim değerlerinde hızlı artışlar olduğu görülmüştür. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

$$18.200 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ TL/m}^2 = 27.300.000 \text{ TL}$$

Maliyet Bedeli Yöntemi:

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatına göre 3A yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir. Ayrıca 5-10 yıllık taşınmazlar için amortisman payı değerlemede dikkate alınmıştır.

Arsa Değeri: $15.170 \text{ m}^2 \times 675 \text{ TL/m}^2 = 10.239.750 \text{ TL}$
Yapı Değeri: $18.200 \text{ m}^2 \times 490 \text{ TL/m}^2 \times 0,90$ (Yıpranma payı) = 8.026.200 TL
Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
Arsa Değeri + Yapı Değeri + %40 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
$(10.239.750 \text{ TL} + 8.026.200 \text{ TL}) \times 1.40 = 25.572.330 \text{ TL}$ olup 25.575.000 TL

Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Yapılan değerlendirme çalışmaları sonucu, elde edilen değerlerin Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucu oluşan değeri desteklediği ve oluşan **1.725.000 TL** bedel farkın varsayılan yatırımcı karı, çevre emsallerin deklare edilebilir satış fiyatları gibi etkenlerden kaynaklanabileceği düşünülmüştür. Değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları emsal alınmıştır.

BÖLÜM 11. SONUÇ

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

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, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 ada 1 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;

Yasal Durum Değeri

27.300.000 TL*

(Yirmiyedimilyonüçyüzbintürklirası)

(12.791.079 \$ – 9.286.662€)**

Takdir edilmiştir.

*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

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

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





YAPI RUHSATI		Ruhsat Tekip No: 00006405	
1. Ruhsat alanı Kurum: GATILIOVA BELEDİYESİ KOCATEPE		3. Ruhsatın amacı için: ☐ Yeni yapı ☐ Bina ☐ Kat katları ☒ Tesisat ☐ Kuvvetin değiştirilmesi ☐ Pasajajlar ☐ Sıhhi tesisat ☐ Diğer tesisat	
2. Ruhsatın yapıldığı tarih: 6.1.2024		4. Ruhsatın alanı için: 4. Adres: 64 5. İlçe: 2019 6. İl: 7	
7. Proje sahibinin adı ve soyadı: GATILIOVA		8. Proje sahibinin adresi ve adresi için: Songu 1917042	
9. Proje sahibinin adresi ve adresi için: Gebze 2. Sınıfı		10. Proje sahibinin adresi ve adresi için: 233.2004	
11. Zemin alanı için: 10		12. Zemin alanı için: 10	
13. Zemin alanı için: 10		14. Zemin alanı için: 10	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
15. Adı soyadı (İmza): RETDAŞ TAYINAR		16. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
17. Adı soyadı (İmza): AYDIN		18. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
19. Adı soyadı (İmza): AYDIN		20. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
21. Adı soyadı (İmza): AYDIN		22. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
23. Adı soyadı (İmza): AYDIN		24. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
25. Adı soyadı (İmza): AYDIN		26. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
27. Adı soyadı (İmza): AYDIN		28. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
29. Adı soyadı (İmza): AYDIN		30. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
31. Adı soyadı (İmza): AYDIN		32. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
33. Adı soyadı (İmza): AYDIN		34. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
35. Adı soyadı (İmza): AYDIN		36. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
37. Adı soyadı (İmza): AYDIN		38. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
39. Adı soyadı (İmza): AYDIN		40. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
41. Adı soyadı (İmza): AYDIN		42. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
43. Adı soyadı (İmza): AYDIN		44. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
45. Adı soyadı (İmza): AYDIN		46. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
47. Adı soyadı (İmza): AYDIN		48. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
49. Adı soyadı (İmza): AYDIN		50. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
51. Adı soyadı (İmza): AYDIN		52. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
53. Adı soyadı (İmza): AYDIN		54. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
55. Adı soyadı (İmza): AYDIN		56. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
57. Adı soyadı (İmza): AYDIN		58. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
59. Adı soyadı (İmza): AYDIN		60. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
61. Adı soyadı (İmza): AYDIN		62. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
63. Adı soyadı (İmza): AYDIN		64. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
65. Adı soyadı (İmza): AYDIN		66. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
67. Adı soyadı (İmza): AYDIN		68. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
69. Adı soyadı (İmza): AYDIN		70. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
71. Adı soyadı (İmza): AYDIN		72. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
73. Adı soyadı (İmza): AYDIN		74. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
75. Adı soyadı (İmza): AYDIN		76. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
77. Adı soyadı (İmza): AYDIN		78. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
79. Adı soyadı (İmza): AYDIN		80. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
81. Adı soyadı (İmza): AYDIN		82. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
83. Adı soyadı (İmza): AYDIN		84. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
85. Adı soyadı (İmza): AYDIN		86. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
87. Adı soyadı (İmza): AYDIN		88. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
89. Adı soyadı (İmza): AYDIN		90. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
91. Adı soyadı (İmza): AYDIN		92. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
93. Adı soyadı (İmza): AYDIN		94. Adı soyadı (İmza): AYDIN	
95. Adı soyadı (İmza): AYDIN		96. Adı soyadı (İmza): AYDIN</	



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

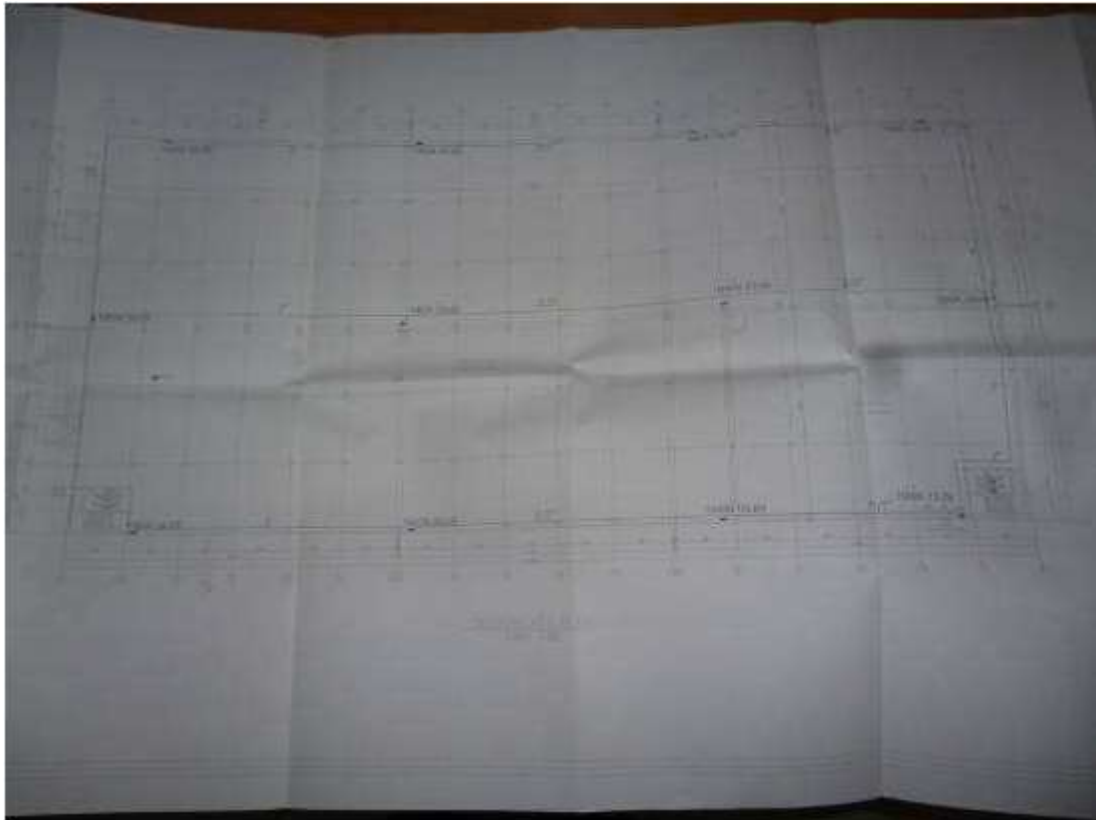
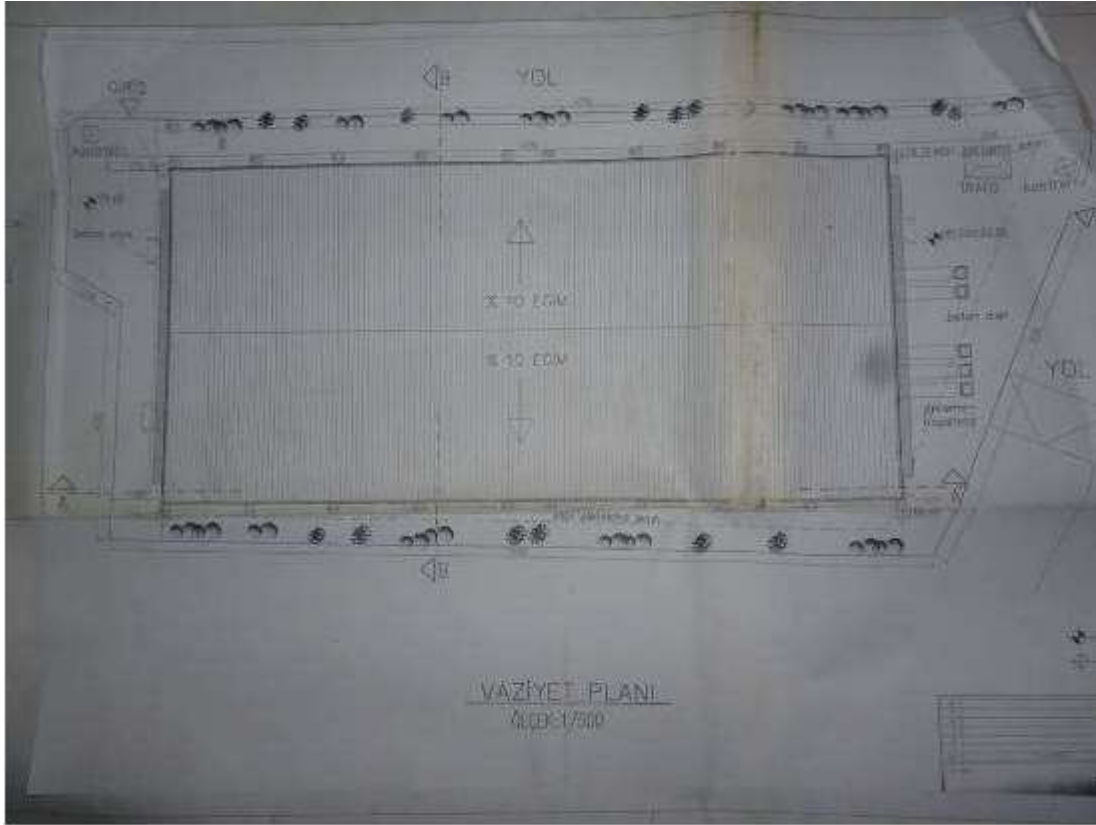
Belge Takip No:

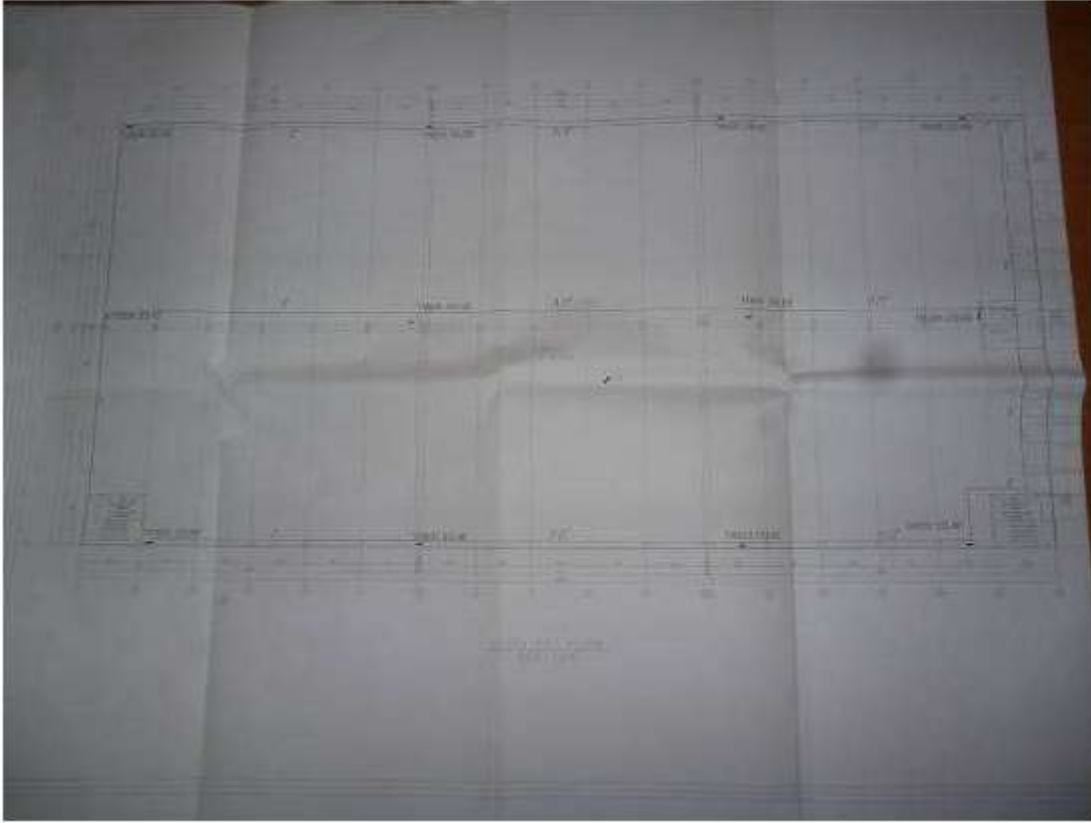
0 0 0 0 0 2 0 0

1. Belgayı veren kurum ÇAYIROVA İLİDEYİYESİ KOCATEPE GEBZE	2. Belgenin veriliş amacı ☒ Kısımlı Kullanma İzin ☒ X Yapı Kullanma İzin	4. Belgenin özyazdır 23.02.2004	5. Belge no 02
3. Belgayı Eski Rehber ☒ Yeni yapı ☐ Bina ☐ Kat dairen ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fesheptik ☐ Tamam Davan ☐ Bina ☐ Yeniden ☐ Bina ☐ Bina	6. Fatura no 19/11-1c-1a-24	7. Ada no 2079	8. Parşel no 1
9. İmar planı özyazdır 06.01.04	10. Planlıyken planı özyazdır 18.03.2004	11. İmar durumu tarihi ve no 13.05.2004-64	12. Planlıyken kullanma alanı ve alan 13.05.2004-64
13. QED raporu özyazdır 10.01.2005 - 1	14. Zemin etekli özyazdır 28.09.2005 - 64	15. Yapı izni belgesi veriliş tarihi 23.02.2004/1875	16. Yapı izni belgesi tarihi ve no 02

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		SANTİYE ŞEFINİN	
17. Adı soyadı, unvanı REYNAŞ TAYMACHİK ve Loj. Tiz. A.Ş.	18. Hukuki durumu Anonim Şirket	27. Adı soyadı, unvanı	28. Oda ünlü no	29. Adı soyadı, unvanı	30. Oda ünlü no
31. Bağı öykü vergi dairesi HİTİT	32. Korun sicil no	33. Bağı öykü vergi dairesi HİTİT	34. Vergi dairesi sicil no 7350191735	35. Bağı öykü vergi dairesi HİTİT	36. Vergi dairesi sicil no 7350191735
37. Vergi dairesi sicil no 7350191735	38. Sigorta sicil no	39. Sigorta tarihi ve no 16.09.2003	40. Mühüratlık karte no	41. Sigorta sicil no	42. Sigorta tarihi ve no
43. Adres	44. Adres	45. Adres	46. Adres	47. Adres	48. Adres
49. Yapının temel alanı Depo	50. Ufuk alanı 9100	51. Yıkılma alanı 9100	52. Yıkılma alanı 9100	53. Yıkılma alanı 9100	54. Yıkılma alanı 9100
55. Yıkılma alanı 9100	56. Yıkılma alanı 9100	57. Yıkılma alanı 9100	58. Yıkılma alanı 9100	59. Yıkılma alanı 9100	60. Yıkılma alanı 9100
61. Yıkılma alanı 9100	62. Yıkılma alanı 9100	63. Yıkılma alanı 9100	64. Yıkılma alanı 9100	65. Yıkılma alanı 9100	66. Yıkılma alanı 9100
67. Yıkılma alanı 9100	68. Yıkılma alanı 9100	69. Yıkılma alanı 9100	70. Yıkılma alanı 9100	71. Yıkılma alanı 9100	72. Yıkılma alanı 9100

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER		YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
69. İYİTMA SİSTEMİ ☒ Üstün sistem ☒ Kabin ☒ Bina içi kabin ☒ Kat kabin ☒ Dışarıya çıkış ☒ Saha ☒ Kline	70. TESİSLER ☒ X Yangın sistemi ☒ Haberleşme ☒ Tesis ☒ Kanalizasyon ☒ Fesheptik ☒ Oturma ☒ SİHİT	71. SİCİL Bİ ☒ Tesis Şekli ☒ Yıkılma alanı ☒ Temizlik alanı ☒ Şişme ☒ Kiremit ☒ Mığırak ☒ Fesheptik ☒ Kan Yıkıl ☒ Tesis	72. ORTAK KULLANILAN ALANLAR ☒ Kiremitlik ☒ Kiremit ☒ Oturma ☒ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☒ Ortak depo ☒ Kapalı dairen ☒ Bekçi kulübesi ☒ Su deposu ☒ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu ☒ Tesis
73. YAPIM SİSTEMLERİ ☒ Yığma (Kargir) ☒ Tuğla (Kargir) ☒ Çelik ☒ Alümin ☒ Betonarme ☒ Tünel karp ☒ Yarılmış dökme ☒ Kompozit ☒ Prefabrik ☒	74. KULLANILAN MALZEME ☒ Braket ☒ Tuğla ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf ☒ Haff panel ☒ Beton blok ☒ Tıy ☒ Alümin ☒ Kiremit ☒ Çarşaf		





BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR
