



REYSAŞ GYO A.Ş.

ÇAYIROVA İLÇESİ, AKSE MAHALLESİ,

2085 ADA, 3 NOLU PARSELDE YER ALAN 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	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	21
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	21
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	22
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	23
TAKYİDAT BİLGİLERİ	23
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	24
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	24
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	26
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	27
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	27
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	27
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
BÖLÜM 9. EMSALLER	29
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
BÖLÜM 11. SONUÇ	32
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	33
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	39

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	18.12.2014 / 2014-SPK054	
SAHA TESPİT TARİHİ	26.12.2014	
RAPOR TARİHİ	29.12.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C pafta, 2085 ada, 3 parsel üzerindeki depo binasına ait kira değerleme raporu	
ADRES	Akse Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, 553. Sokak Çayırova/Kocaeli	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş GYO A.Ş." adına kayıtlı Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mah, G22B19A1C pafta, 2085 ada, 3 numaralı parseldir.	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu mülk, 06.01.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planına göre "Sanayi Alanı" lejantında, kısmen de park alanında kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	14.357,45 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	26.124 m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 27.224 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	KDV HARIÇ DEĞERİ; 50.000.000 TL* (Ellimilyontürklirası) (21.568.458 \$ – 17.695.983€) Takdir edilmiştir.	KDV DAHİL DEĞERİ; 59.000.000 TL (Ellidokuzmilyontürklirası) (25.450.780 \$ – 20.881.259 €) 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 firmamız ve çalışanlarının ilgi ve ilişkisi 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 bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- 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 değerlendirme 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 18.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.12.2014 tarihli, 2014-SPK054 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Kocaeli ili, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C pafta, 2085 ada, 3 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GYO A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 29.12.2014 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 18.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2014 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 değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 18.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR - 2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	28.09.1012	29.05.2013	28.09.1012
RAPOR NUMARASI	2012-SPK005	2013-SPK017	2012-SPK005
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	Yasal durum değeri:50.000.000TL	Yasal durum kira değeri:265.000TL/ay	Yasal durum değeri:50.000.000TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Samet Durmaz- F. Esra Pınarbaşı-Ahmet Pınarbaşı	Erdem Akyel- F. -Esra Pınarbaşı-Ahmet Pınarbaşı	F. Esra Pınarbaşı- Ahmet Pınarbaşı

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likiditasyon Değeri

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

Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbirisi Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriye 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 hiçbirisi 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 gelirin tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralınması 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 takdir yapılır.

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

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

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

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

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

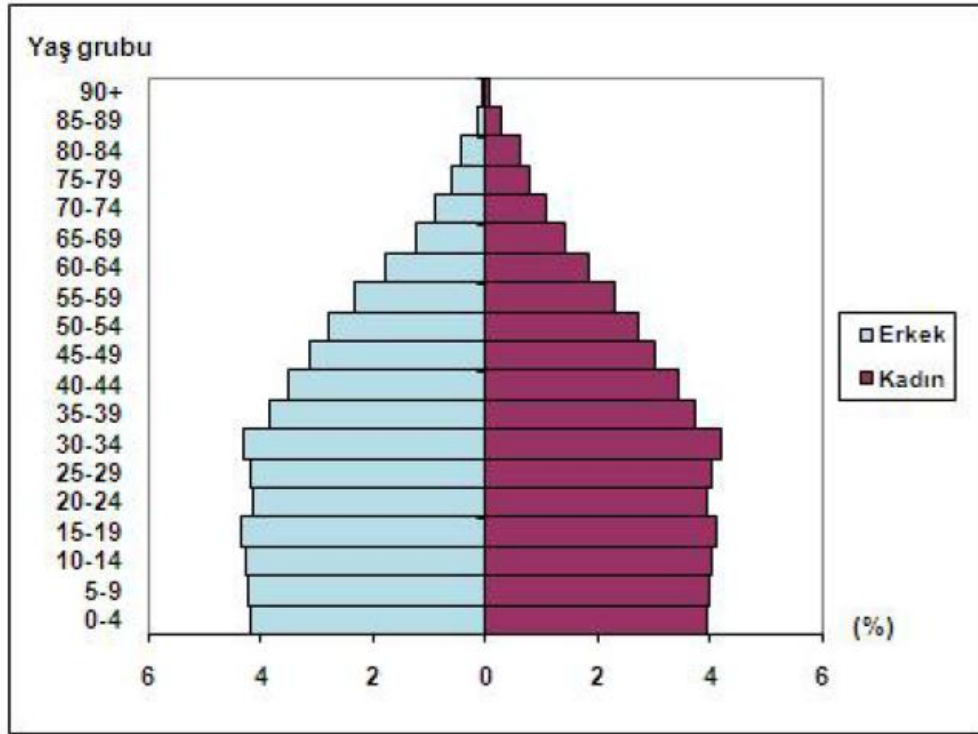
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile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

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

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2013

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



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 ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. 2013 yılı ADKS' ne göre Kocaeli ilinin nüfusu 1.676.202 dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın



tepelerinden geçen hat oluşturur.

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

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

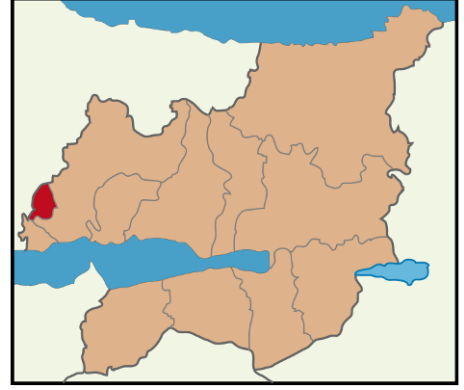
Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkanlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile

yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır. Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.

4.2.2. ÇAYIROVA İLÇESİ

Çayırova Çayırova İlçesi, Kocaeli İli ile İstanbul İl sınırında D-100 Karayolu ile E-80 (TEM) Otoyolu ara bölgesinde yer almaktadır. 2013 yılı ADKS 'ne göre ilçenin nüfusu 78.430 dur.

Kocaeli'nin Lojistik açıdan bakıldığında ilçenin ulaşımının iyi düzeyde olması ve bölgede çok sayıda sanayi alanının bulunması, konumu itibarıyla ilçeye olan talebi gün geçtikçe arttırmıştır. Türkiye'nin en önemli sanayi



kuruluşlarını da bünyesinde bulunduran ilçe de sanayi yatırımları halen büyük bir hızla devam etmekte olup, bu da bölgedeki işsizlik oranını aşağılara çekmektedir. Otomotiv, gıda, plastik, çelik, elektrik, deri, kimya, elektronik, kauçuk ve daha birçok alanda ülkenin önde gelen sanayi kuruluşlarına sahip Çayırova Türkiye'nin en önemli sanayi merkezi olma yolunda da yapılan yeni yatırımlarla hızla ilerlemektedir. Bölgede yer alan bu sanayi kuruluşlarında istihdam edilmekte olan kişiler genellikle ilçe dışından bölgeye gelmektedir. Bunun en önemli sebeplerinden bir tanesi ise bölgedeki konut arzının yakın zamana kadar kısıtlı olması ve bölgedeki sosyal donatılardaki eksikliklerdir.

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

4.2.3. LOJİSTİK SEKTÖRÜ

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



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

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

büyük filosuna sahip. Türkiye'nin 2023 yılı hedefi olan 500 milyar dolarlık ihracat hedefine uygun bir ivme sergileyen sektörün 2023 yılında 50 milyar dolarlık ciro sağlaması bekleniyor.

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

4.2.1. DEPO VE ANTREPOLAR



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

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

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

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

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

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



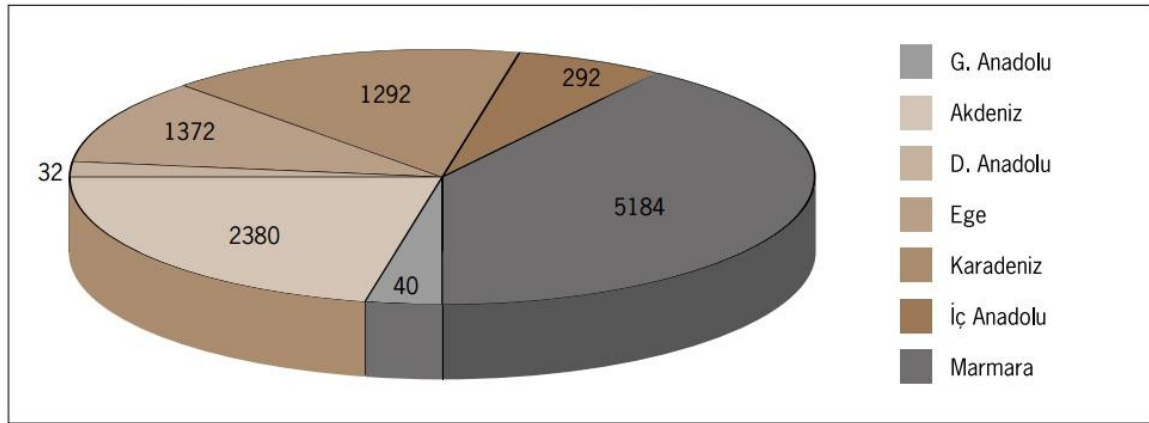
şekilde konulması halinde süresiz kalabildiği ve eşyanın antrepoda kaldığı süre içerisinde eşyaya terettüp eden vergilerin ödenmediği bir gümrük rejimidir.

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

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

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

Türkiye'de Bulunan Antrepoların İllere Göre Dağılımı

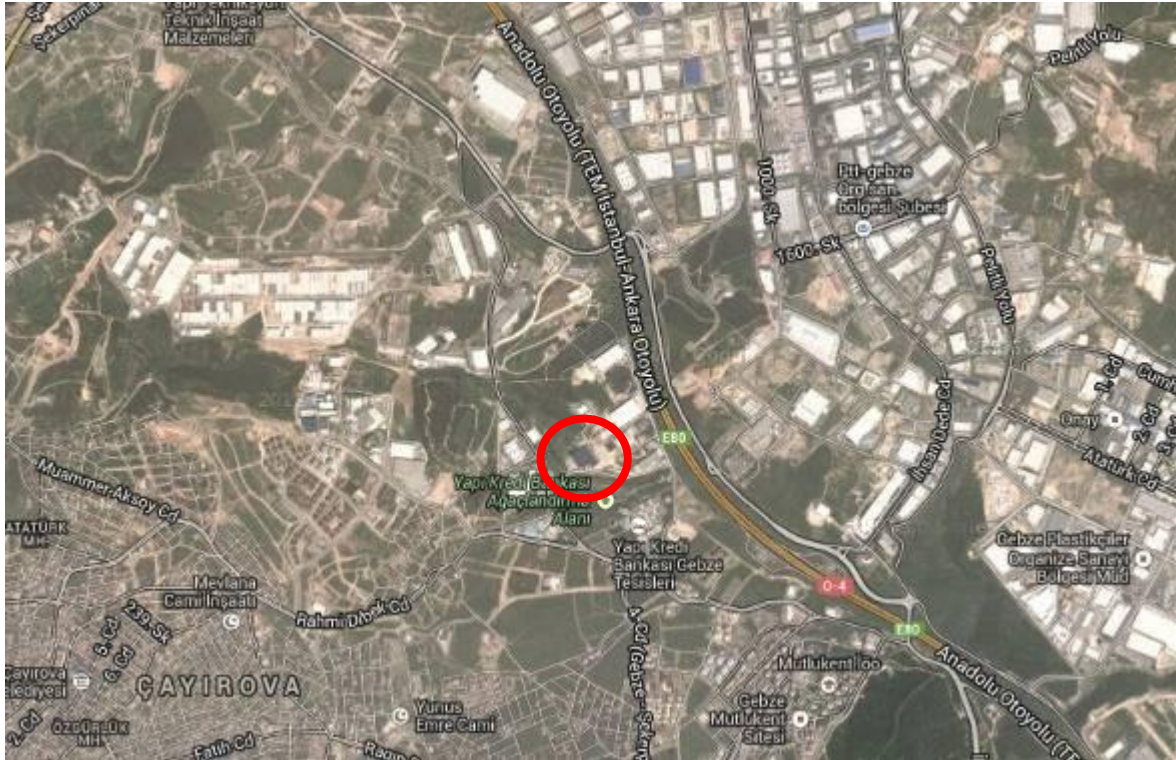


BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

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

Çayırova Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 2085 ada, 3 numaralı parsel, Yapı Kredi Bilgi İşlem Merkezine oldukça yakındır. Konu mülke ulaşım hem TEM otoyolu hem de E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Çayırova yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile İstanbul merkezine bağlamaktadır. Hızla gelişim gösteren bu çevreye Gebze, İstanbul ve Çayırova'dan talep artmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir. Parselin yakın çevresinde yer alan TAYSAD, GOSB, Hurdacılar Yapı Kooperatifi, Namet, Doğuş Çay ile birçok önemli sanayi kuruluşu ve Yapı Kredi Bankası Bilgi İşlem Merkezi ve Akbank, çevre gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.



5.1. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım E-5 karayolundan mümkün olduğu gibi, TEM otobanı ile de sağlanmaktadır. İstanbul –Ankara TEM otoyolu kullanılarak İstanbul’dan hareketle İzmit istikametine doğru 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 dönülür. Konu parsel bu yol üzerinde yaklaşık 300 m mesafede sol tarafta yer almaktadır.



5.2. MÜLKİYET ANALİZİ

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

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Çayırova Tapu Müdürlüğü'nde, 26.12.2014 tarih saat 13.50 itibariyle taşınmaz üzerinde;

- Denizbank A.Ş lehine 24.000.000.00 TL bedelli yıllık %60 faizli 1.dereceden F.B.K müddetli ipotek mevcuttur. (23.11.2012 tarih 7817 yevmiye)

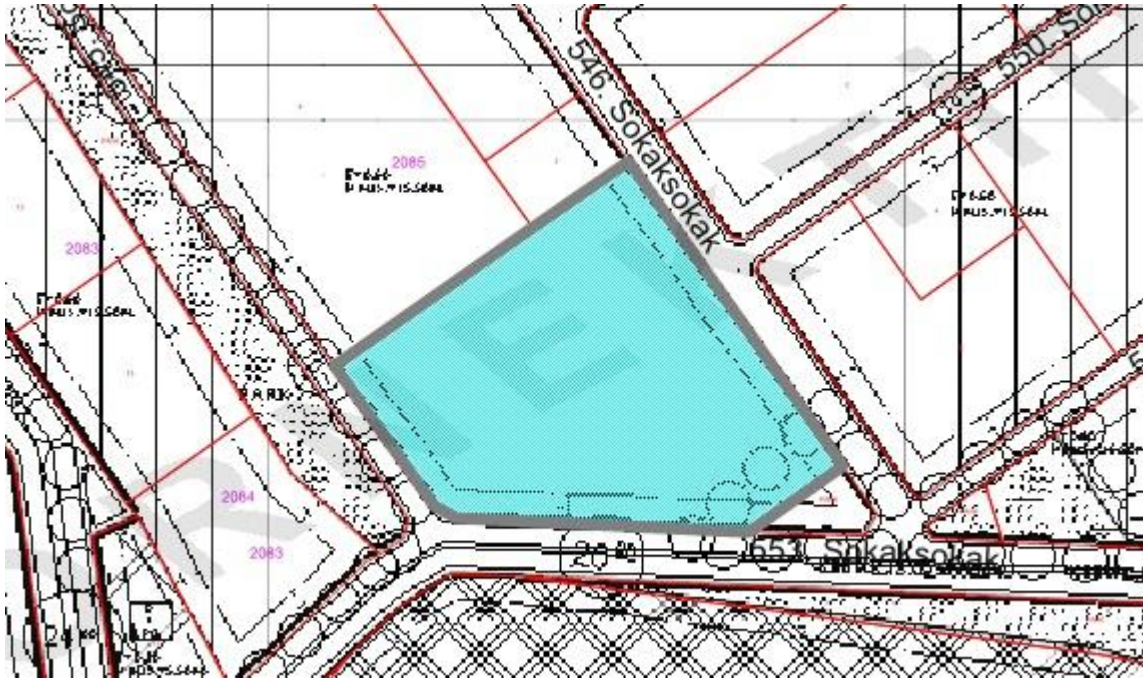
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu mülk, 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

*18.03.2014 tarihinde Çayırova Belediyesi imar Müdürlüğünden alınan yazılı imar durumu raporun ekinde yer almaktadır.



Mimari Proje;

- 20.07.2007

Yapı Ruhsatı;

- 20.07.2007 tarih 139 sayılı yeni yapı ruhsatı (26.124 m² için alınmıştır.)
- 01.04.2008 tarih 054 sayılı (isim değişikliği için alınmıştır.)

İstinat Duvarı;

- 01.04.2008 tarih 055 sayılı (2.471 m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

- 20.07.2010 tarih 060 sayılı. (26.124 m² için alınmıştır.)



İmar Paftası Örneği (1/5.000)



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

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

Taşınmazın ilgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre 2. bodrum katında otopark alanı, 1. bodrum katında sığınak ve işyerine ait depo alanı, zemin katında depo alanı yer almaktadır.

Yapı kullanma izin belgesine göre 1 adet depo 8.614 m², bina içi depo ve ardiye alanı, 7.318 m², bina içi kapalı otopark alanı 8.614 m², bina içi sığınak alanı 1.296 m² ve diğer ortak alanlar(rampa)282 m² olmak üzere parsel üzerinde yer alan toplam kapalı alan 26.124 m² olarak belirtilmiştir.

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

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

1.bodrum katında sığınak alanı depo alanına dahil edildiği ve bu alana projesinden farklı olarak ofis ve yemekhane yapıldığı tespit edilmiş olup yaklaşık brüt 95 m²'dir. 1.bodrum kat toplam yaklaşık brüt 8.709 m²'dir.

Zemin katında depo alanının içine ofis, laboratuvar, yemekhane, wc, ve hol alanı yapılmış olup, yaklaşık brüt 392 m²'dir. Zemin katı giriş cephesine bitişik sahip yapı boyunca uzanan ve parsel sınırına kadar genişletilmiş kapalı sundurma alanı bulunmaktadır. Zemin kat mevcutta toplam yaklaşık brüt 9.836 m²'dir.

Mevcutta depo binasının toplam büyüklüğü 27.224 m²'dir.

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

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

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

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

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması ve çevredeki yolların bakımsız olması,
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması,
- Bölgede ticaret, sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe yer alması ve dönüşüm sürecinin tamamlanmamış olması
- Konu mülk ilçe ve şehir merkezine uzak konumda yer alması
- 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 kullanımıdır.

8.4. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Parsele ulaşım rahat sağlanması
- ✓ 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

Fırsatlar

- ✓ TEM Otoyolu'na cepheli olması nedeniyle reklam ve tabela avantajının olması
- ✓ Parsel üzerinde nitelikli proje geliştirilmiş olması

Tehditler

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

BÖLÜM 9. EMSALLER

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

TEL: 0533 472 22 01

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

TEL: 0532 397 06 68

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

TEL: 0262 646 85 40

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

TEL: 0532 465 80 36

Emsal 5:

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

TEL: 0530 694 59 84

Emsal 6:

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

TEL: 0532 711 11 67

Emsal 7:

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

TEL: 0262 743 00 00

BÖLÜM 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 1.750,-TL/m² ile 2.250,-TL/m² ,arsaların ise 800TL/m²-1.000TL/m² arasında olduğu görülmüştür. Emsal taşınmazlar için istenilen bedeller Amerikan doları olup, döviz kurundaki değişimler nedeniyle gayrimenkullerin m² birim değerlerinde hızlı artışlar olduğu görülmüştür. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

$26.124 \text{ m}^2 \times 1.900\text{TL/m}^2 = 48.239.400 \text{ TL}$ olup, **50.000.000 TL**

Maliyet Bedeli Yöntemi:

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatına göre 3A yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir. Ayrıca 0-4 yıllık taşınmazlar için amortisman payı değerlemede dikkate alınmıştır.

Arsa Değeri: $14.357,45 \text{ m}^2 \times 800 \text{ TL/m}^2 = 11.485.960 \text{ TL}$
Yapı Değeri: $26.124 \text{ m}^2 \times 550 \text{ TL/m}^2 \times 0,96 \text{ (Yıpranma payı)} = 13.793.472 \text{ TL}$
Ayrıca %40 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
Arsa Değeri + Yapı Değeri + %40 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
$(11.485.960 \text{ TL} + 13.793.472 \text{ TL}) \times 1.40 = 35.391.204,80 \text{ TL}$ olup 35.500.000 TL

Değerleme Yöntemleri Sonucu:

Değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları emsal alınmış ve nihai değer takdirinde Emsal Karşılaştırma yöntemi esas 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 değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın üzerinde Denizbank A.Ş. lehine ipoteği bulunmakta olup, GYO tebliğinin 22 madde 1. fıkrası e bendine göre; Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gerekli olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde " BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI " olarak yer almasında GYO tebliğinin 22. madde 1. fıkra c bendi ve 30. maddesine göre herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

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

KDV HARİÇ DEĞERİ;

50.000.000 TL*
(Ellimilyontürklirası)
(21.568.458 \$ – 17.695.983€)**
Takdir edilmiştir.

KDV DAHİL DEĞERİ;

59.000.000 TL
(Ellidokuzmilyontürklirası)
(25.450.780 \$ – 20.881.259 €)
Takdir edilmiştir.

*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

**29.12.2014 tarihi itibarıyla 1 \$= 2,3182 TL – 1€ = 2,8255 TL olarak alınmıştır.

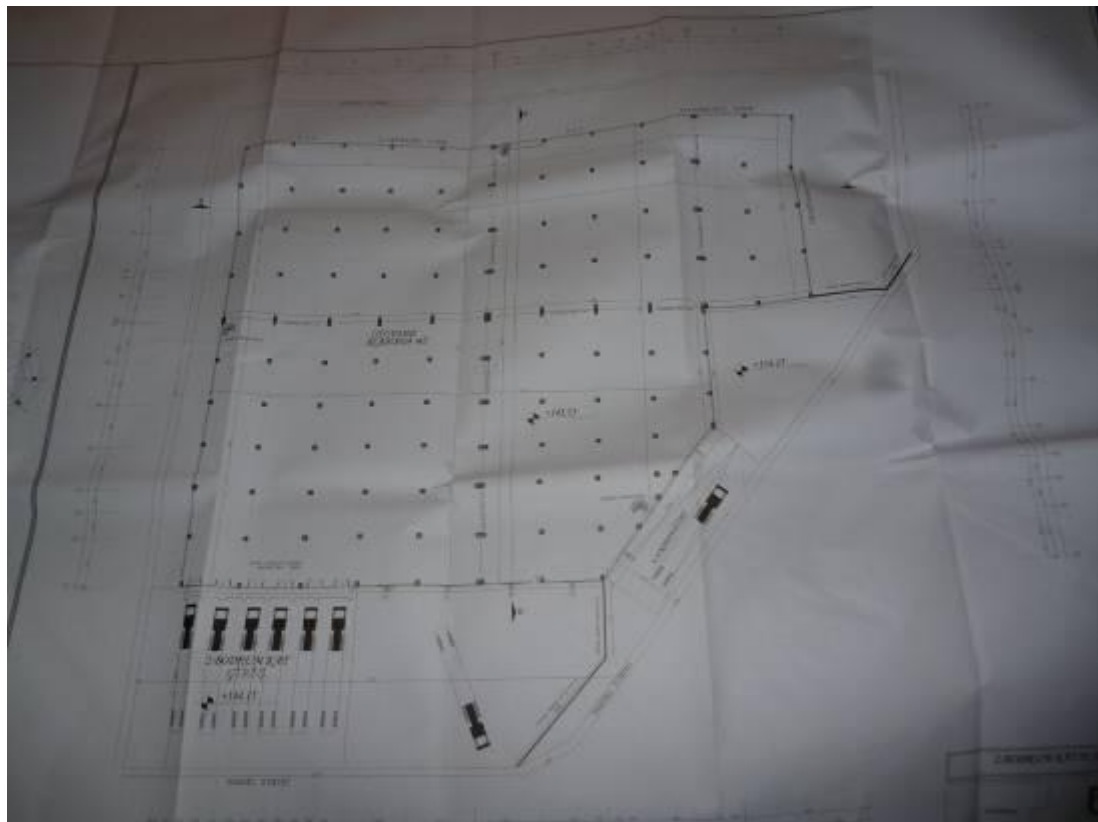
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER

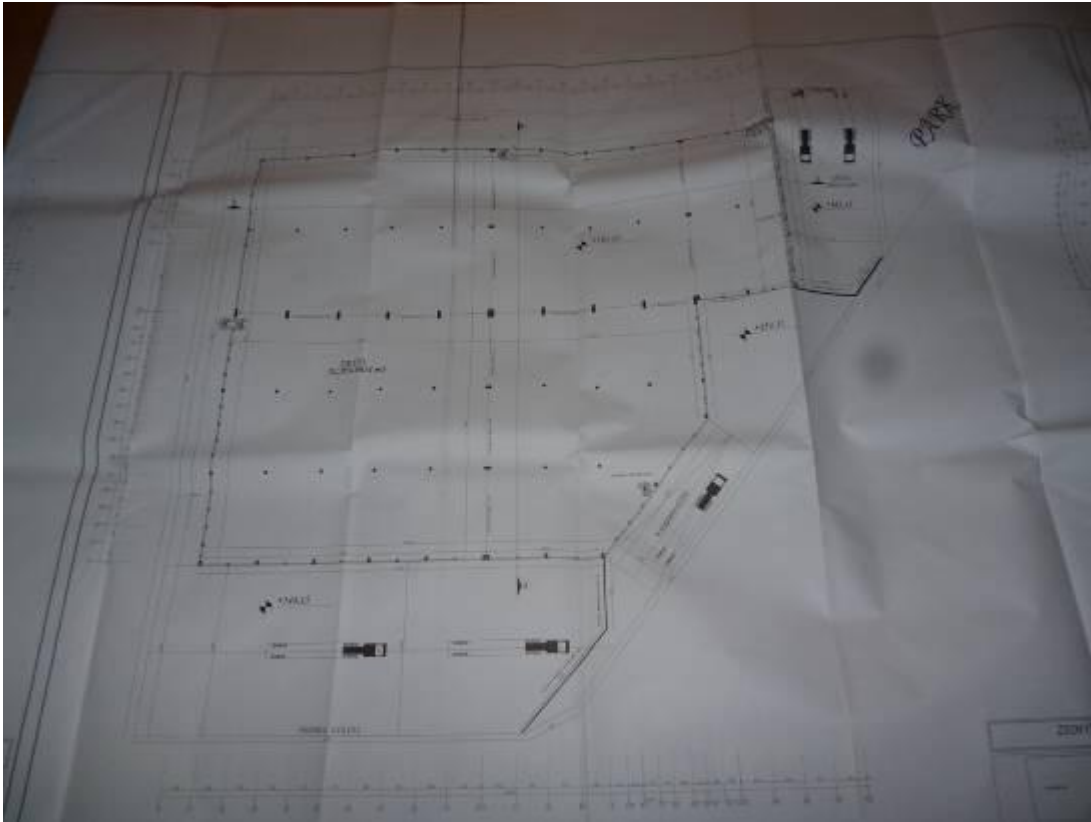
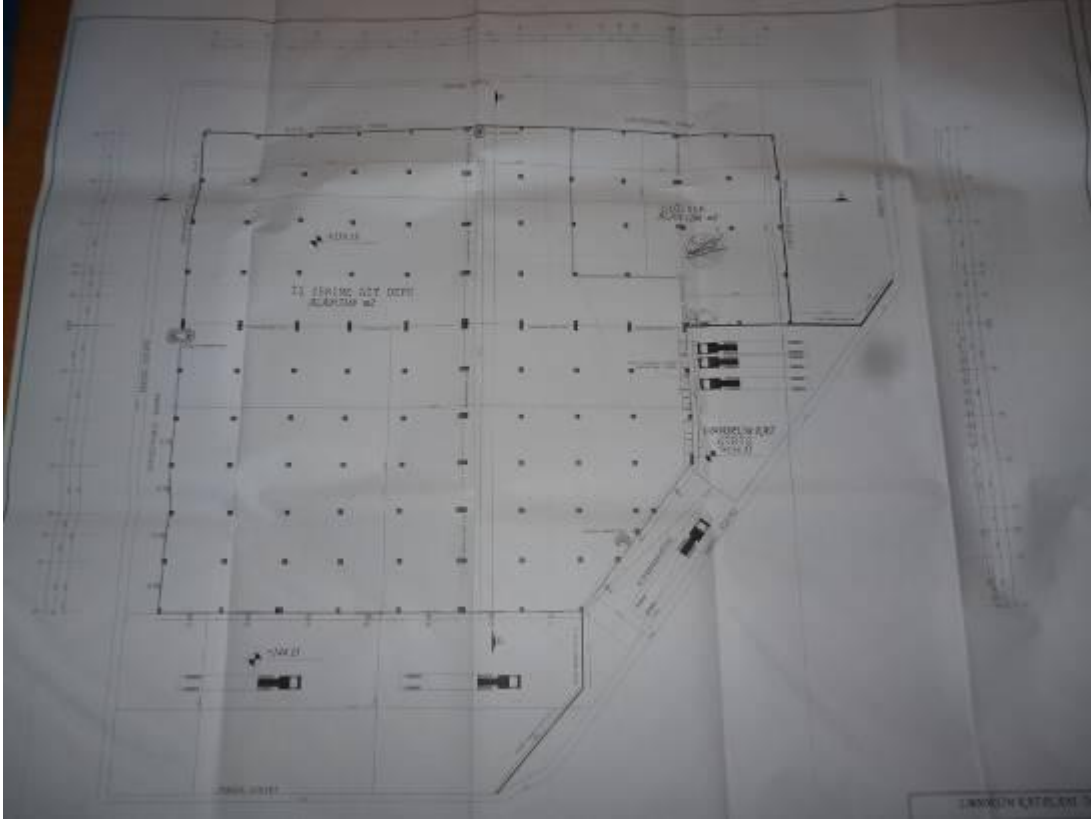




[illegible]

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:		0 0 0 1 3 9		0 7	
Ruhsat veren kurum Çayirova Belediyesi		2. Ruhsatın verilmiş amacı		3. Ruhsatın onay tarihi: 20.07/2007		4. Ruhsat no: 133	
Kocaeli Gebze		X Yeni yapı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yenileme		☐ İlave ☐ Fosseptik ☐ Yeniden		☐ Kat dairesi ☐ Kanal ☐ Duvarı	
Çayirova Belediyesi		8. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004		9. Parselasyon planı onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no: 12/06/2007 - 229	
Akse		11. Parselin kullanma amacı ve alan (m²) Sanayi Alanı - 14357,45		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2 BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 01/12/2006 - 12081	
Akse		14. Zemin etüdü onay tarihi: .../.../20...		15. CED raporu onay tarihi: .../.../20...		16. Planlanan inşaat başlama tarihi: 20.07/2007	
				17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 20.01/2008		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 20.07/2012	
YAPI SAHİBİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN			
24. Adı soyadı, unvanı: Ak İnşaat emlak sanayi ve ticaret limited şirketi				25. Hukuki durumu: Ltd.şti.			
26. Kurum sicil no: 10199				27. Bağlı olduğu vergi dairesi: Pendik			
28. Vergi dairesi sicil no: 011 003 2174				29. Sigorta sicil no:			
30. Sözleşme tarihi ve no: 22/11/2005				31. Müteahhitlik karne no:			
32. Adres: Doğru mah. Dere sok. Akgül apt. No:3 d:3 Pendik / İSTANBUL				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. Yüzölçümü (m²): 8614				43. Ünite sayısı: 1			
44. Yüzölçümü (m²): 7318				45. Benzer yapı sayısı: 1			
46. Toplam yapı sayısı: 1				47. Yapının taban alanı (m²): 8614			
48. Toplam taban alanı (m²): 8614				49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1			
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1				51. Yapı inşaat alanı (m²): 26124			
52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 26124				53. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2			
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1				55. Yapının toplam kat sayısı: 3			
56. İlave kat sayısı: -				57. Yapının yüksekliği (m): + 12.50			
58. İlave kat yüksekliği (m): -				59. Yapının sınıfı: 3			
60. Yapının grubu: A				61. 1 m2 maliyeti (YTL.): 375,00 YTL			
62. Yapının inşaat maliyeti (YTL.): 9.796.500,00 YTL				63. Yapının arsa değeri (YTL.): 1.919.609,90 YTL			
64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.): 11.716.109,90 YTL				Toplam			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
SİTMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
71. KULLANILAN MALZEME		68. SICAK SU		72. DÖŞEME			
73. YAKIT		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza			
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza		75. Oda sicil no.	
79. İmza		77. Oda belge no.					





BÖLÜM 13.

SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400236

Tarih : 02.05.2005

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

Fatma Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ő.



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


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı





A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.