



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 882

Kasım, 2020



Talep Sahibi	Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.11.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-882
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 parselde bulunan “ Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Beş (65) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “**Elektronik İmza Kanunu**” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	40
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	40
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	40
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	40
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	40
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	45

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	45
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	51
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	51
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	51
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	51
5.1	Pazar Yaklaşımı	53
5.2	Maliyet Yaklaşımı	56
5.3	Gelir Yaklaşımı	57
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	59
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	59
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	59
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	60
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	60
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	60
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	60
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	60
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	60
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	60
7.	SONUÇ	61
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	61
7.2	Nihai Değer Takdiri	61
8.	UYGUNLUK BEYANI	62
9.	RAPOR EKLERİ	62

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-882 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 545. Sokak, No: 6/2, Çayırova / Kocaeli
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 parselde bulunan “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 2086 ada 5 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup, Emsal:0.60 Hmax: 15.50m yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	213.000.000,00-TL (İki Yüz On Üç Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	251.340.000,00-TL (İki Yüz Elli Bir Milyon Üç Yüz Kırk Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 28.08.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-882 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 parselde bulunan “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 246.000.001,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 parselde bulunan "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

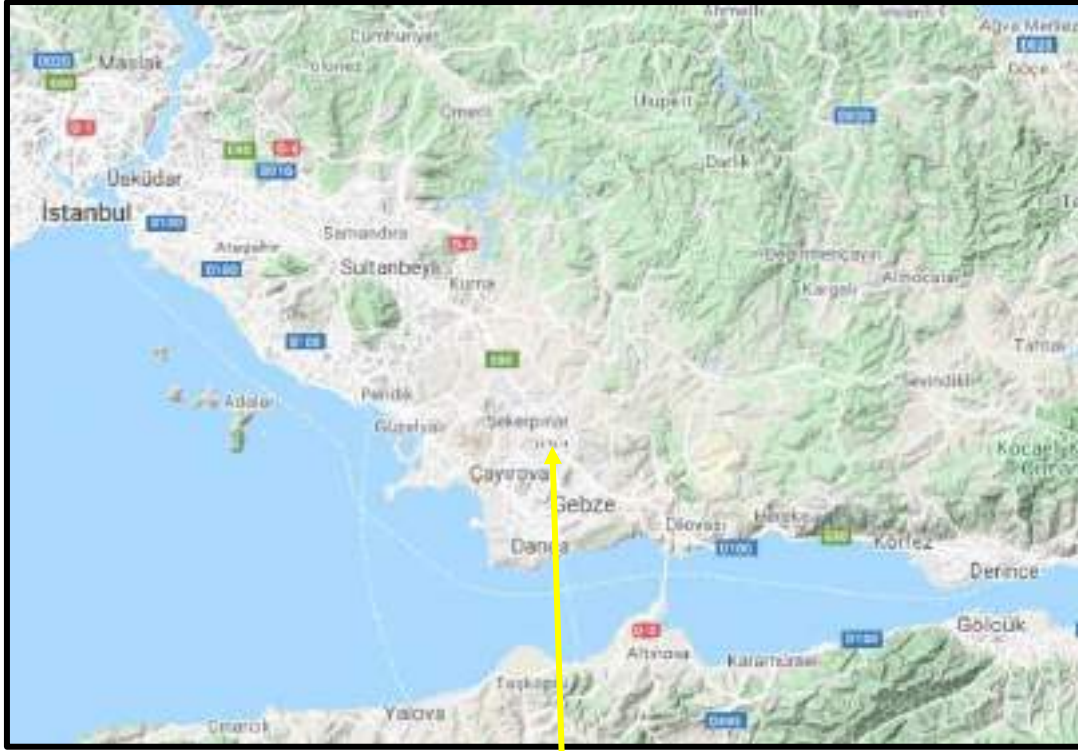
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 nolu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” vasıflı olan gayrimenkul, Anadolu Otoyolu’na 500m, Osmangazi Köprüsü’ne 12 km, İstanbul’a 45 km ve Kocaeli’ne 40 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

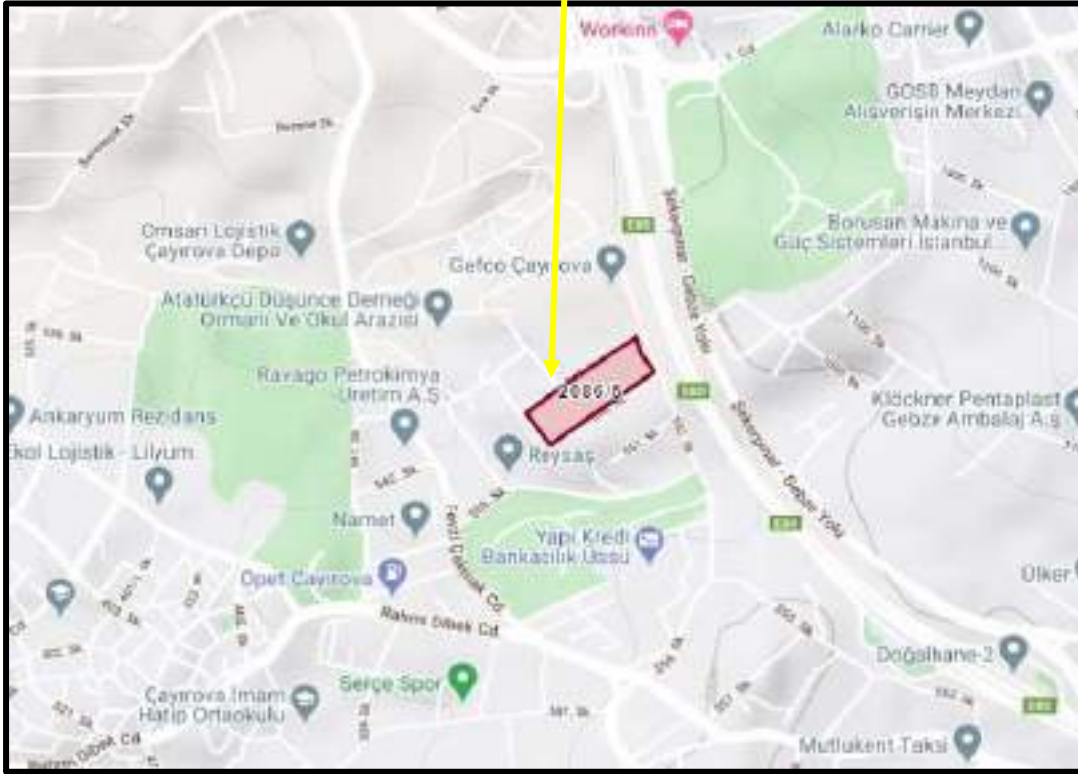
Taşınmaza İstanbul yönünden ulaşmak için; İstanbul-İzmit otoyolu (Anadolu Otoyolu) takip edilerek Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi’ne ardından Fevzi Çakmak caddesine bağlanılır. Cadde üzerinde Güney yönde 1,70 km ilerlendikten sonra 533. Sokağa dönülür ve 552. Sokak ile kesişimden sola dönülerek 200 m ilerlenir. Söz konusu taşınmaz 552. Sokak ve 550. Sokağın kesişiminde sağ cephede yer almaktadır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, çok sayıda lojistik depo, Antrepo ve birçok sanayi tesisi bulunmasının yanında; Ar-Ge merkezleri, Tekno kent, Siemens Çayırova Kampüsü gibi teknolojik altyapı gerektiren tesislerde bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, otel, hazır yemek şirketleri de bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu sanayi bölgesi uluslararası ulaşım sağlayan yolların geçiş güzergahındadır.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.8398 - Boylam: 29.4098

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2086/5
Taşınmaz Kimlik No:	82547112	AT Yüzölçüm(m2):	31240.00
İl/İlçe:	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çayırova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKSE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	425/42298	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
						Yevmiye	
250740158	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	12269/156 20	24538.00	31240.00	Tevhit işlemi (TSM) 28-10-2013 7269	-
300947564	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	3351/1562 0	6702.00	31240.00	Satış 07-05-2015 4003	-

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 15.09.2020 tarihi 18:53 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Rehin :

- *AKBANK T.A.Ş. lehine 1. dereceden 10.000.000,00- TL bedel ile ipotek (11.06.2012-3891)
- *AKBANK T.A.Ş. lehine 2. dereceden 25.000.000,00- TL bedel ile ipotek (06.09.2012-6071)
- *AKBANK T.A.Ş. lehine 3. dereceden 40.000.000,00- TL bedel ile ipotek (01.10.2014-6975)
- *AKBANK T.A.Ş. lehine 1. dereceden 70.000.000,00- TL bedel ile ipotek (15.05.2015-4298)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çayırova Belediyesi'nden alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 2086 ada 5 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmaktadır. Emsal:0.60 Hmax: 15.50m yapılaşma koşullarına sahiptir.

İMAR DURUMU

ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

30.05.2013 410
13.11.2013

- PARSEL SAHİBİNİN -
ADI SOYADI REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş.
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL A.Ş.

ADRESİ:
DİLEKÇE TARİH VE SAYISI: 12/11/2013 - 2731

DAĞITILAN	Harita No	İmar Planı	Ada No	Parsel No	Dış Kapı No	Belediye İmar Planı	Belediye İmar Planı
13.11.2013	022B19A10-00	022B19A10-00	2086	5		Belediye İmar Planı Çayırova 2004 Meclis Kararı Tarih: 06/01/2004	Belediye İmar Planı Çayırova 2004 Meclis Kararı Tarih: 06/01/2004

İMAR PLANINDAKİ DURUMU: SANAYİ

İMAR PLANI UYGUNLUK DURUMU: İler. Barkısı 1. Bölge Müdürlüğü teknik kontrolünde 24.11.2009 tarihinde onaylanan jiroski rapora göre (Yerleşime Uygun Alan) - (U.A.)

İLDE YAPILACAK ARAZİ ÇALIŞMALARI: *Zemin durum belgesine göre zemin etüdü yapılacaktır.

YAPI VE PARSEL BİLGİLERİ

YAPININ			PARSELİN		
Adet	Yatay Ölçümü	Ön Bahçe Mesafesi	Yatay Ölçümü	Yatay Ölçümü	KAKS
1	550	Yan Bahçe Mesafesi	31240.00 m2	31240.00 m2	0.60
1	550	Arka Bahçe Mesafesi	AKS	AKS	13744.00 m2
1	550	Mahalle	Azami Tutar Alan	İnşaat Nizamı	AYRILIK
			Verili Sebebi	PROJE	İmar Şartı

* Çatı katı yapılamaz.

* Yapı Ruhsatı alınmadan faaliyet yapılamaz. Faaliyet yapılırken Belediye'ye bilgi verilecektir. Döküm sahaları Belediye tarafından tayin edilecektir.

* Tarifi alan dışında, çalınma payları halinde faaliyet yapılamaz.

* Planlı Alanlar Tipi İmar Yönetmeliği'nin 31. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen seviye işlemlerinde uyulması gereken kuralları geçerlidir.

* Planlı Alanlar Tipi İmar Yönetmeliği ile 15/08/2013 tarih ve 475 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile oran Çayırova İlçe Uygulama İmar Planı Plan hükümlerine uyulacaktır.

* 01/03/2007 tarih ve 22 sayılı yapı ruhsatı ile 20/03/2013 tarih ve 120 sayılı yapı ruhsatı olan 2 adet mevcut bina bulunmaktadır.

N
1/1000

DOZENLEYEN: AYHAN KAYMAKÇI
KONTROL EDEN: GÜNEŞ AYDIN
ONAYLAYAN: ENGİN AKKUS

AÇIKLAMA: İlgili Belediyenin İmar Planı Hükümleri 3104 Sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tipi İmar Yönetmeliği ile uyumlu olup, bu imar durumunun geçerlik süresi herhangi bir imar alan değişikliği yapılmadığı sürece 10 yıl'dır.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Çayırova Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında herhangi bir karara rastlanmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Çayırova Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre yapıların 10.11.2015 tarihinde onaylanmış tadilat mimari projesi bulunmaktadır.

- 1. İnşa Edilen Depoya Ait:** 01.03.2007 tarihli ve 22 sayılı Tadilat Ruhsatı, 30.03.2007 tarihli ve 08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri incelenmiştir.
- 2. İnşa Edilen Depoya Ait:** 12.12.2013 onay tarihli Mimari Proje, 15.08.2012 tarih ve 382 sayılı yapı ruhsatı, 24.12.2013 tarih ve 718 sayılı Tadilat Ruhsatı, ve 12.03.2014 tarih ve 58 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.
- 3. İnşa Edilen Depoya Ait:** 10.02.2014 tarih ve 122 onay sayılı Mimari Proje, 17.03.2014 tarih ve 122 sayılı Yapı Ruhsatı, 22.12.2014 tarih ve 685 sayılı isim değişikliği Yapı Ruhsatı, 07.01.2016 tarih ve 007 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 09.03.2016 tarih ve 44 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

İncelenen belgelere göre ilk inşa edilen yapının inşaat alanı 33.089 metrekaredir. İkinci olarak inşa edilen yapının inşaat alanı 12.835 m2 ve en son inşa edilen yapının inşaat alanı ise 17.265m2 olarak tespit edilmiştir. 2086 ada 5 parselin toplam inşaat alanı 63.189 metrekaredir. Yerinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaza ilişkin yasal gerekli olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın yapılaşması belgelere incelenen belgeler ile uyumludur.

MİMARİ PROJE VE RUHSAT BELGELERİ

MOELLUF INZA	MIRARI	ARŞIV	YAPİ DENETİM
MAZE	MIRARI	BELEDİYE	
ARŞIVIN (TAKSİT PROJESİ)			
İ	EĞİL	MARAFİLİ	PAFTA
KOCHELİ	SEBZE Çeşmesi	AKSE	028 10 C- 22
ADA	PARSEL	ALAN	
2006	1	16.441,00 m²	
YAPININ (TAKSİT PROJESİ)			
YAL SAHİBİ	TEYSSAS A.Ş.	YERİ ÇARŞI H. NO	1/4001570
YAL OTURUM ALANI	11.000,00 m²	YAPININ YERİ	0,50 m
NET YERİ ALANI	11.000,00 m²	YAPININ YERİ	0,50 m
YAL YERİ ALANI	11.000,00 m²	YAPININ YERİ	0,50 m
YAL BEV. ALT KAT SAYI	2	KULLANIM ALANI	Sandık panel
YAL BEV. ÜST KAT SAYI	1	MEYDAN SAYISI	DEPO
TOPLAM KAT SAYISI	3	YERİ SAYISI	
MIRARI PROJESİ 1/100 - 1/200		YAPININ PROJESİ 1/200 - 1/500	

*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

PROJE ADI	REYSAŞ - DEPO-10 TADILAT PROJESİ	MAVERA YAPI DEĞERLEME LTD. ŞTİ. Organize Sanayi Bölgesi 118 D Blok Kat: 3 Kat: 3 Kat: 3 Bölge: 118 Kat: 3 Kat: 3 Kat: 3	 Mustafa Kemal Dursun
--------------	---	--	---

arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.	ADRES : Bulvar Sokak Aydınlık Sitesi C Blok Kat: 22/8 34340 - Üsküdar / İSTANBUL TEL-FAXS : 0-212-379 44 43 / 0-212-383 33 33 - 383 70 40 E-MAIL : mrcad@reysas.com.tr WEB : http://www.mrcad.com.tr
---	--

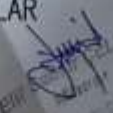
ADI SOYADI - ÖNİVANI	COA NO	DİPL. NOBÖRO TSC.BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA
MİMARİ: Zeycan ÖNDER - Y. Mimar	17038	61312965	34-3193	 arCAD Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. Bulvar Sok. Aydınlık Site C Blok Kat: 22/8 Üsküdar/İST. Tel: 0212 379 44 43 Fax: 0212 383 33 33 Beylikdüzü VD: 073 001 4609
PEYZAJ				
STATİK				
ELEKTRİK				
TESİSAT				
T.U.S.				

YAPININ -TADILAT-	
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI

ARSANIN							
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MARK DURUMU NO TARİH
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2086	5	30.05.02 410 13.11.2013

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ SİFİ	STATİK SİFİ	MALİYET GRUBU	KAT ADESİ	ALAN m2	İNSAAT SÖRESİ	TAKSİT SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

DOSYA	İHLİSAT	ÖLÇEK
TARİH	TARİH	
NO	NO	1/500-1/100

ONAYLAR  Zeycan ÖNDER ÇAYIROVA BELEDİYESİ 16.8.2015	
---	--

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:		0 0 0 0 2 2		0 1	
1. Ruhsat veren kurum Çayyova Belediyesi		2. Ruhsatın veriliş amacı:		3. Ruhsatın sayı tarihi:		4. Ruhsat no:	
				01.03.2007		22	
5. Kocaklı		6. Yeri		7. Kat sayısı		8. Parşel no:	
6. Gebze		7. Çiftlik		9. Kat sayısı		10. Parşel no:	
7. Yönelim		8. Çiftlik		11. Parşel no:		12. Parşel no:	
8. Çayyova Belediyesi		9. ÇED raporu		13. Tapu sicil belgesi veriliş tarihi		14. Tapu sicil belgesi veriliş tarihi	
9. Akse		10. ÇED raporu		15. Tapu sicil belgesi veriliş tarihi		16. Tapu sicil belgesi veriliş tarihi	
10. Akse		11. ÇED raporu		17. Tapu sicil belgesi veriliş tarihi		18. Tapu sicil belgesi veriliş tarihi	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, unvanı		20. Adı soyadı, unvanı		21. Adı soyadı, unvanı		22. Adı soyadı, unvanı	
23. Adı soyadı, unvanı		24. Adı soyadı, unvanı		25. Adı soyadı, unvanı		26. Adı soyadı, unvanı	
27. Adı soyadı, unvanı		28. Adı soyadı, unvanı		29. Adı soyadı, unvanı		30. Adı soyadı, unvanı	
31. Adı soyadı, unvanı		32. Adı soyadı, unvanı		33. Adı soyadı, unvanı		34. Adı soyadı, unvanı	
35. Adı soyadı, unvanı		36. Adı soyadı, unvanı		37. Adı soyadı, unvanı		38. Adı soyadı, unvanı	
39. Adı soyadı, unvanı		40. Adı soyadı, unvanı		41. Adı soyadı, unvanı		42. Adı soyadı, unvanı	
43. Adı soyadı, unvanı		44. Adı soyadı, unvanı		45. Adı soyadı, unvanı		46. Adı soyadı, unvanı	
47. Adı soyadı, unvanı		48. Adı soyadı, unvanı		49. Adı soyadı, unvanı		50. Adı soyadı, unvanı	
51. Adı soyadı, unvanı		52. Adı soyadı, unvanı		53. Adı soyadı, unvanı		54. Adı soyadı, unvanı	
55. Adı soyadı, unvanı		56. Adı soyadı, unvanı		57. Adı soyadı, unvanı		58. Adı soyadı, unvanı	
59. Adı soyadı, unvanı		60. Adı soyadı, unvanı		61. Adı soyadı, unvanı		62. Adı soyadı, unvanı	
63. Adı soyadı, unvanı		64. Adı soyadı, unvanı		65. Adı soyadı, unvanı		66. Adı soyadı, unvanı	
67. Adı soyadı, unvanı		68. Adı soyadı, unvanı		69. Adı soyadı, unvanı		70. Adı soyadı, unvanı	
71. Adı soyadı, unvanı		72. Adı soyadı, unvanı		73. Adı soyadı, unvanı		74. Adı soyadı, unvanı	
75. Adı soyadı, unvanı		76. Adı soyadı, unvanı		77. Adı soyadı, unvanı		78. Adı soyadı, unvanı	
79. Adı soyadı, unvanı		80. Adı soyadı, unvanı		81. Adı soyadı, unvanı		82. Adı soyadı, unvanı	
83. Adı soyadı, unvanı		84. Adı soyadı, unvanı		85. Adı soyadı, unvanı		86. Adı soyadı, unvanı	
87. Adı soyadı, unvanı		88. Adı soyadı, unvanı		89. Adı soyadı, unvanı		90. Adı soyadı, unvanı	
91. Adı soyadı, unvanı		92. Adı soyadı, unvanı		93. Adı soyadı, unvanı		94. Adı soyadı, unvanı	
95. Adı soyadı, unvanı		96. Adı soyadı, unvanı		97. Adı soyadı, unvanı		98. Adı soyadı, unvanı	
99. Adı soyadı, unvanı		100. Adı soyadı, unvanı		101. Adı soyadı, unvanı		102. Adı soyadı, unvanı	
103. Adı soyadı, unvanı		104. Adı soyadı, unvanı		105. Adı soyadı, unvanı		106. Adı soyadı, unvanı	
107. Adı soyadı, unvanı		108. Adı soyadı, unvanı		109. Adı soyadı, unvanı		110. Adı soyadı, unvanı	
111. Adı soyadı, unvanı		112. Adı soyadı, unvanı		113. Adı soyadı, unvanı		114. Adı soyadı, unvanı	
115. Adı soyadı, unvanı		116. Adı soyadı, unvanı		117. Adı soyadı, unvanı		118. Adı soyadı, unvanı	
119. Adı soyadı, unvanı		120. Adı soyadı, unvanı		121. Adı soyadı, unvanı		122. Adı soyadı, unvanı	
123. Adı soyadı, unvanı		124. Adı soyadı, unvanı		125. Adı soyadı, unvanı		126. Adı soyadı, unvanı	
127. Adı soyadı, unvanı		128. Adı soyadı, unvanı		129. Adı soyadı, unvanı		130. Adı soyadı, unvanı	
131. Adı soyadı, unvanı		132. Adı soyadı, unvanı		133. Adı soyadı, unvanı		134. Adı soyadı, unvanı	
135. Adı soyadı, unvanı		136. Adı soyadı, unvanı		137. Adı soyadı, unvanı		138. Adı soyadı, unvanı	
139. Adı soyadı, unvanı		140. Adı soyadı, unvanı		141. Adı soyadı, unvanı		142. Adı soyadı, unvanı	
143. Adı soyadı, unvanı		144. Adı soyadı, unvanı		145. Adı soyadı, unvanı		146. Adı soyadı, unvanı	
147. Adı soyadı, unvanı		148. Adı soyadı, unvanı		149. Adı soyadı, unvanı		150. Adı soyadı, unvanı	
151. Adı soyadı, unvanı		152. Adı soyadı, unvanı		153. Adı soyadı, unvanı		154. Adı soyadı, unvanı	
155. Adı soyadı, unvanı		156. Adı soyadı, unvanı		157. Adı soyadı, unvanı		158. Adı soyadı, unvanı	
159. Adı soyadı, unvanı		160. Adı soyadı, unvanı		161. Adı soyadı, unvanı		162. Adı soyadı, unvanı	
163. Adı soyadı, unvanı		164. Adı soyadı, unvanı		165. Adı soyadı, unvanı		166. Adı soyadı, unvanı	
167. Adı soyadı, unvanı		168. Adı soyadı, unvanı		169. Adı soyadı, unvanı		170	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No:		0 0 0 0 0 9 0 7	
1. Belgayı veren kurum CAYIROVA BELEDİYESİ		2. Belganın verilmiş tarihi 06/01/2004		3. Belganın verildiği yer CAYIROVA	
4. Adres KOCATEPE GEBZE		5. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		6. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
7. Adres KOCATEPE GEBZE		8. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		9. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
10. Adres KOCATEPE GEBZE		11. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		12. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
13. Adres KOCATEPE GEBZE		14. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		15. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
16. Adres KOCATEPE GEBZE		17. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		18. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
19. Adres KOCATEPE GEBZE		20. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		21. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
22. Adres KOCATEPE GEBZE		23. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		24. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
25. Adres KOCATEPE GEBZE		26. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		27. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
28. Adres KOCATEPE GEBZE		29. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		30. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
31. Adres KOCATEPE GEBZE		32. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		33. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
34. Adres KOCATEPE GEBZE		35. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		36. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
37. Adres KOCATEPE GEBZE		38. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		39. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
40. Adres KOCATEPE GEBZE		41. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		42. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
43. Adres KOCATEPE GEBZE		44. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		45. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
46. Adres KOCATEPE GEBZE		47. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		48. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
49. Adres KOCATEPE GEBZE		50. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		51. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
52. Adres KOCATEPE GEBZE		53. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		54. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
55. Adres KOCATEPE GEBZE		56. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		57. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
58. Adres KOCATEPE GEBZE		59. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		60. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
61. Adres KOCATEPE GEBZE		62. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		63. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
64. Adres KOCATEPE GEBZE		65. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		66. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
67. Adres KOCATEPE GEBZE		68. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		69. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
70. Adres KOCATEPE GEBZE		71. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		72. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
73. Adres KOCATEPE GEBZE		74. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		75. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
76. Adres KOCATEPE GEBZE		77. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		78. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
79. Adres KOCATEPE GEBZE		80. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		81. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
82. Adres KOCATEPE GEBZE		83. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		84. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
85. Adres KOCATEPE GEBZE		86. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		87. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
88. Adres KOCATEPE GEBZE		89. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		90. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
91. Adres KOCATEPE GEBZE		92. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		93. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
94. Adres KOCATEPE GEBZE		95. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		96. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
97. Adres KOCATEPE GEBZE		98. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		99. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	
100. Adres KOCATEPE GEBZE		101. Yapı Kullanma İsmi X Özel Kullananın İsmi		102. Belganın verildiği tarih 30.07.2004	

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

YAPI RUHSATI									
CAIROVA SELEKTİF Adres: CAIROVA Blok: 1 Kat: 1 Alan: 100 m ² Dış Kapı No: 1 İç Kapı No: 1				1. Ruhsatın amacı: ☐ 1.1. Konut ☐ 1.2. İşyeri ☐ 1.3. Diğer 2. Ruhsatın süresi: 10 yıl 3. Ruhsatın geçerliliği: 10 yıl 4. Ruhsatın iptali: 10 yıl 5. Ruhsatın iptali: 10 yıl 6. Ruhsatın iptali: 10 yıl 7. Ruhsatın iptali: 10 yıl 8. Ruhsatın iptali: 10 yıl 9. Ruhsatın iptali: 10 yıl 10. Ruhsatın iptali: 10 yıl					
Yapı Mühendisinin Adı: Y. Y. Y. T.C. Kimlik No: 12345678901234 Mühür: Y. Y. Y.				Şantiye Şefinin Adı: Ş. Ş. T.C. Kimlik No: 98765432109876 Mühür: Ş. Ş.					
Yapı ile ilgili özellikler 1. Yapı tipi: 1.1. Konut 2. Yapı tipi: 1.2. İşyeri 3. Yapı tipi: 1.3. Diğer 4. Yapı tipi: 1.4. Diğer 5. Yapı tipi: 1.5. Diğer 6. Yapı tipi: 1.6. Diğer 7. Yapı tipi: 1.7. Diğer 8. Yapı tipi: 1.8. Diğer 9. Yapı tipi: 1.9. Diğer 10. Yapı tipi: 1.10. Diğer				Yapı ile ilgili özellikler 11. Yapı tipi: 1.11. Diğer 12. Yapı tipi: 1.12. Diğer 13. Yapı tipi: 1.13. Diğer 14. Yapı tipi: 1.14. Diğer 15. Yapı tipi: 1.15. Diğer 16. Yapı tipi: 1.16. Diğer 17. Yapı tipi: 1.17. Diğer 18. Yapı tipi: 1.18. Diğer 19. Yapı tipi: 1.19. Diğer 20. Yapı tipi: 1.20. Diğer					
Yapı Teknik Özellikleri 1. Yapı tipi: 1.21. Diğer 2. Yapı tipi: 1.22. Diğer 3. Yapı tipi: 1.23. Diğer 4. Yapı tipi: 1.24. Diğer 5. Yapı tipi: 1.25. Diğer 6. Yapı tipi: 1.26. Diğer 7. Yapı tipi: 1.27. Diğer 8. Yapı tipi: 1.28. Diğer 9. Yapı tipi: 1.29. Diğer 10. Yapı tipi: 1.30. Diğer				Yapı ile ilgili özellikler 11. Yapı tipi: 1.31. Diğer 12. Yapı tipi: 1.32. Diğer 13. Yapı tipi: 1.33. Diğer 14. Yapı tipi: 1.34. Diğer 15. Yapı tipi: 1.35. Diğer 16. Yapı tipi: 1.36. Diğer 17. Yapı tipi: 1.37. Diğer 18. Yapı tipi: 1.38. Diğer 19. Yapı tipi: 1.39. Diğer 20. Yapı tipi: 1.40. Diğer					
Proje 1. Proje: 1.1. Konut 2. Proje: 1.2. İşyeri 3. Proje: 1.3. Diğer 4. Proje: 1.4. Diğer 5. Proje: 1.5. Diğer 6. Proje: 1.6. Diğer 7. Proje: 1.7. Diğer 8. Proje: 1.8. Diğer 9. Proje: 1.9. Diğer 10. Proje: 1.10. Diğer				Proje 11. Proje: 1.11. Diğer 12. Proje: 1.12. Diğer 13. Proje: 1.13. Diğer 14. Proje: 1.14. Diğer 15. Proje: 1.15. Diğer 16. Proje: 1.16. Diğer 17. Proje: 1.17. Diğer 18. Proje: 1.18. Diğer 19. Proje: 1.19. Diğer 20. Proje: 1.20. Diğer					

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

17/01/2014

YAPI RUHSATI

GAYRİMENFAA BELGESİ		8. Ruhsatın verildi tarihi 20/02/2013		10. Ruhsat no 120		11. İlk inşaat tarihi 15.08.2012		12. İlk ruhsat no 282	
13. İlk yapı ruhsat tarihi 06.01.2009		14. İlk inşaat tarihi 16.05.2013		15. İlk inşaat tarihi 09.05.2013		16. İlk inşaat tarihi 16.07.2012		17. İlk inşaat tarihi 16.07.2012	
18. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		19. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		20. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		21. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		22. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
23. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		24. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		25. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		26. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		27. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
28. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		29. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		30. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		31. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		32. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
33. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		34. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		35. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		36. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		37. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
38. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		39. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		40. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		41. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		42. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
43. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		44. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		45. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		46. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		47. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
48. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		49. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		50. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		51. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		52. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
53. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		54. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		55. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		56. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		57. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
58. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		59. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		60. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		61. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		62. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
63. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		64. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		65. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		66. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		67. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
68. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		69. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		70. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		71. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		72. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
73. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		74. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		75. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		76. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		77. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
78. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		79. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		80. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		81. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		82. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
83. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		84. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		85. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		86. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		87. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
88. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		89. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		90. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		91. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		92. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
93. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		94. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		95. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		96. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		97. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
98. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		99. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		100. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		101. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		102. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
103. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		104. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		105. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		106. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		107. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
108. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		109. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		110. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		111. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1		112. Ruhsatın alanı (m ²) 1.1	
113. Ruhsatın alanı (m ^{2</}									

YAPI RUHSATI									
1. Proje Adı: ÇAYIRCI		2. Proje No: 10000000000000000000		3. Proje Adres: 10000000000000000000		4. Proje Alanı: 10000000000000000000		5. Proje Durumu: 10000000000000000000	
6. Proje Tutarı: 10000000000000000000		7. Proje Tutarı: 10000000000000000000		8. Proje Tutarı: 10000000000000000000		9. Proje Tutarı: 10000000000000000000		10. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
11. Proje Tutarı: 10000000000000000000		12. Proje Tutarı: 10000000000000000000		13. Proje Tutarı: 10000000000000000000		14. Proje Tutarı: 10000000000000000000		15. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
16. Proje Tutarı: 10000000000000000000		17. Proje Tutarı: 10000000000000000000		18. Proje Tutarı: 10000000000000000000		19. Proje Tutarı: 10000000000000000000		20. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
21. Proje Tutarı: 10000000000000000000		22. Proje Tutarı: 10000000000000000000		23. Proje Tutarı: 10000000000000000000		24. Proje Tutarı: 10000000000000000000		25. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
26. Proje Tutarı: 10000000000000000000		27. Proje Tutarı: 10000000000000000000		28. Proje Tutarı: 10000000000000000000		29. Proje Tutarı: 10000000000000000000		30. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
31. Proje Tutarı: 10000000000000000000		32. Proje Tutarı: 10000000000000000000		33. Proje Tutarı: 10000000000000000000		34. Proje Tutarı: 10000000000000000000		35. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
36. Proje Tutarı: 10000000000000000000		37. Proje Tutarı: 10000000000000000000		38. Proje Tutarı: 10000000000000000000		39. Proje Tutarı: 10000000000000000000		40. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
41. Proje Tutarı: 10000000000000000000		42. Proje Tutarı: 10000000000000000000		43. Proje Tutarı: 10000000000000000000		44. Proje Tutarı: 10000000000000000000		45. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
46. Proje Tutarı: 10000000000000000000		47. Proje Tutarı: 10000000000000000000		48. Proje Tutarı: 10000000000000000000		49. Proje Tutarı: 10000000000000000000		50. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
51. Proje Tutarı: 10000000000000000000		52. Proje Tutarı: 10000000000000000000		53. Proje Tutarı: 10000000000000000000		54. Proje Tutarı: 10000000000000000000		55. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
56. Proje Tutarı: 10000000000000000000		57. Proje Tutarı: 10000000000000000000		58. Proje Tutarı: 10000000000000000000		59. Proje Tutarı: 10000000000000000000		60. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
61. Proje Tutarı: 10000000000000000000		62. Proje Tutarı: 10000000000000000000		63. Proje Tutarı: 10000000000000000000		64. Proje Tutarı: 10000000000000000000		65. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
66. Proje Tutarı: 10000000000000000000		67. Proje Tutarı: 10000000000000000000		68. Proje Tutarı: 10000000000000000000		69. Proje Tutarı: 10000000000000000000		70. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
71. Proje Tutarı: 10000000000000000000		72. Proje Tutarı: 10000000000000000000		73. Proje Tutarı: 10000000000000000000		74. Proje Tutarı: 10000000000000000000		75. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
76. Proje Tutarı: 10000000000000000000		77. Proje Tutarı: 10000000000000000000		78. Proje Tutarı: 10000000000000000000		79. Proje Tutarı: 10000000000000000000		80. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
81. Proje Tutarı: 10000000000000000000		82. Proje Tutarı: 10000000000000000000		83. Proje Tutarı: 10000000000000000000		84. Proje Tutarı: 10000000000000000000		85. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
86. Proje Tutarı: 10000000000000000000		87. Proje Tutarı: 10000000000000000000		88. Proje Tutarı: 10000000000000000000		89. Proje Tutarı: 10000000000000000000		90. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
91. Proje Tutarı: 10000000000000000000		92. Proje Tutarı: 10000000000000000000		93. Proje Tutarı: 10000000000000000000		94. Proje Tutarı: 10000000000000000000		95. Proje Tutarı: 10000000000000000000	
96. Proje Tutarı: 10000000000000000000		97. Proje Tutarı: 10000000000000000000		98. Proje Tutarı: 10000000000000000000		99. Proje Tutarı: 10000000000000000000		100. Proje Tutarı: 10000000000000000000	

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

YAPI RUHSATI										130782238	
1. Ruhsatın İsmi: ÇAYIROVA BİLETTİYERİ					2. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA					3. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014	4. Ruhsatın no: 122
5. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA					6. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					7. Ruhsatın no: 122	8. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA
9. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					10. Ruhsatın no: 122					11. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA	12. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014
13. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA					14. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					15. Ruhsatın no: 122	16. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA
17. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					18. Ruhsatın no: 122					19. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA	20. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014
21. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA					22. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					23. Ruhsatın no: 122	24. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA
25. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					26. Ruhsatın no: 122					27. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA	28. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014
29. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA					30. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					31. Ruhsatın no: 122	32. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA
33. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					34. Ruhsatın no: 122					35. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA	36. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014
37. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA					38. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					39. Ruhsatın no: 122	40. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA
41. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					42. Ruhsatın no: 122					43. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA	44. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014
45. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA					46. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					47. Ruhsatın no: 122	48. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA
49. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					50. Ruhsatın no: 122					51. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA	52. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014
53. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA					54. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					55. Ruhsatın no: 122	56. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA
57. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					58. Ruhsatın no: 122					59. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA	60. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014
61. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA					62. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					63. Ruhsatın no: 122	64. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA
65. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					66. Ruhsatın no: 122					67. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA	68. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014
69. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA					70. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					71. Ruhsatın no: 122	72. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA
73. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					74. Ruhsatın no: 122					75. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA	76. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014
77. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA					78. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					79. Ruhsatın no: 122	80. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA
81. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					82. Ruhsatın no: 122					83. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA	84. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014
85. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA					86. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					87. Ruhsatın no: 122	88. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA
89. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					90. Ruhsatın no: 122					91. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA	92. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014
93. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA					94. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					95. Ruhsatın no: 122	96. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA
97. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014					98. Ruhsatın no: 122					99. Ruhsatın verildiği yer: ÇAYIROVA	100. Ruhsatın verildiği tarih: 17.03.2014

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

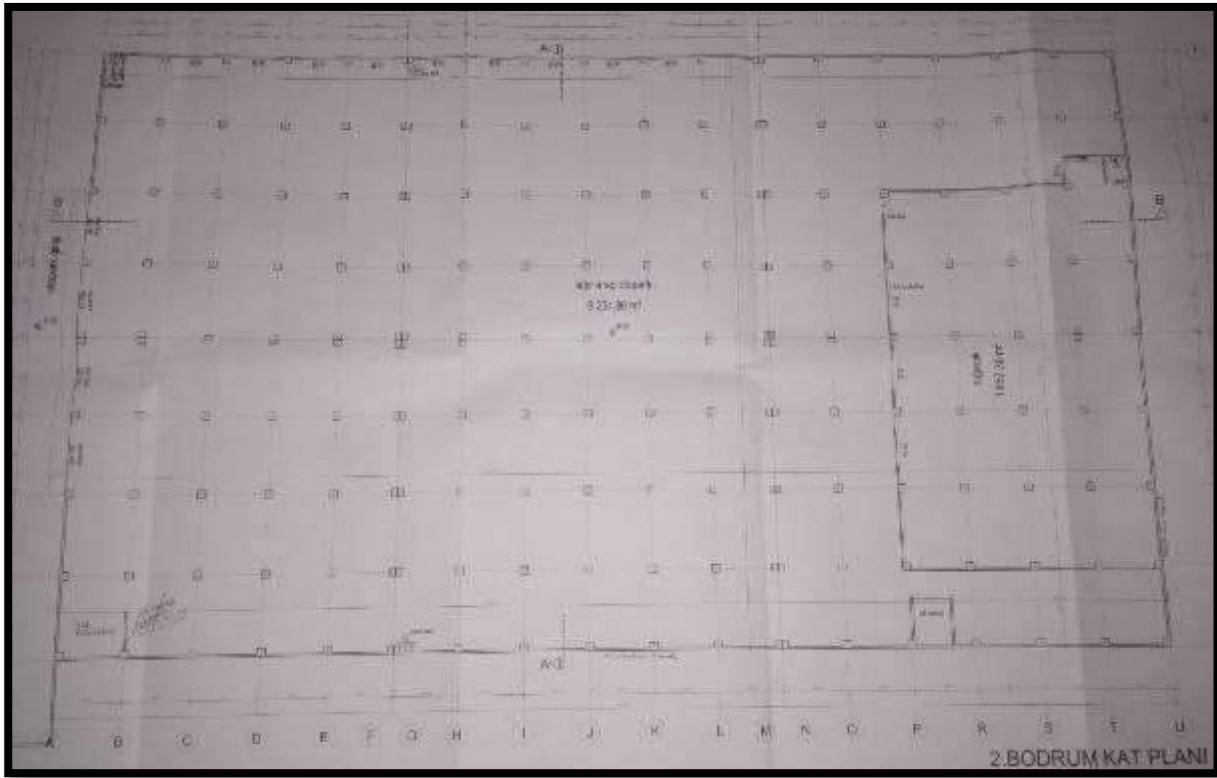
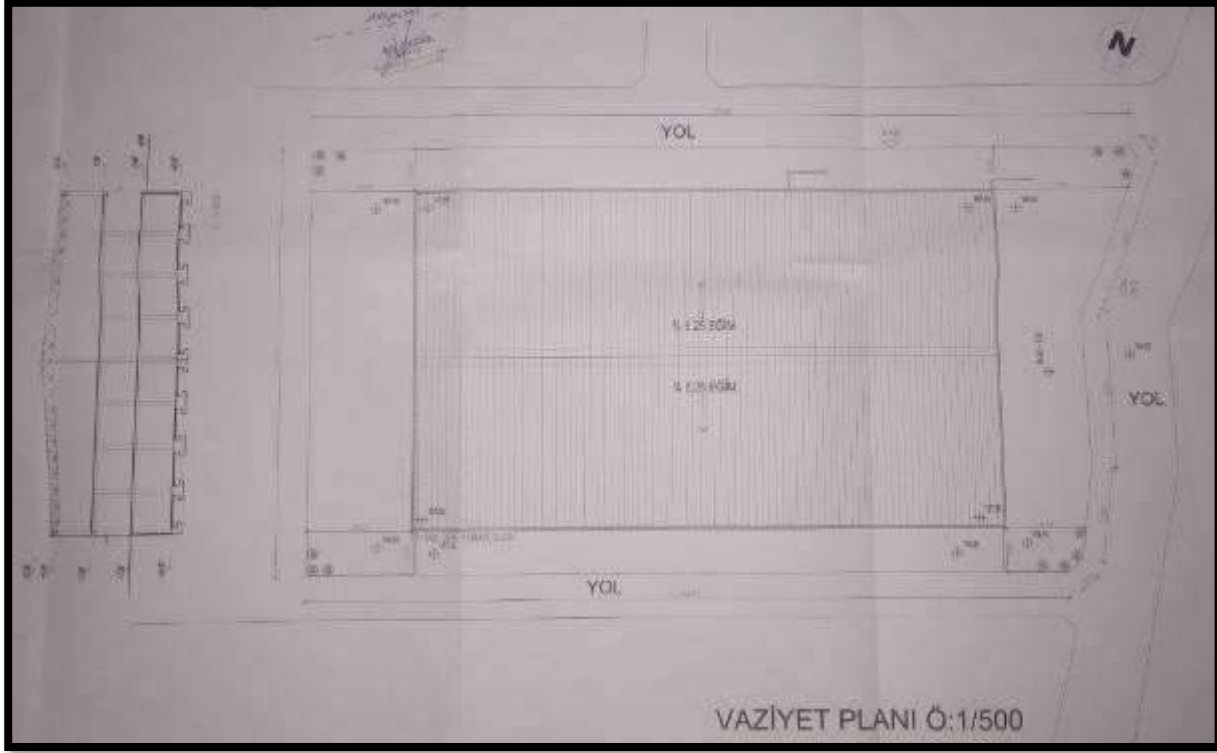
[illegible]

[illegible]

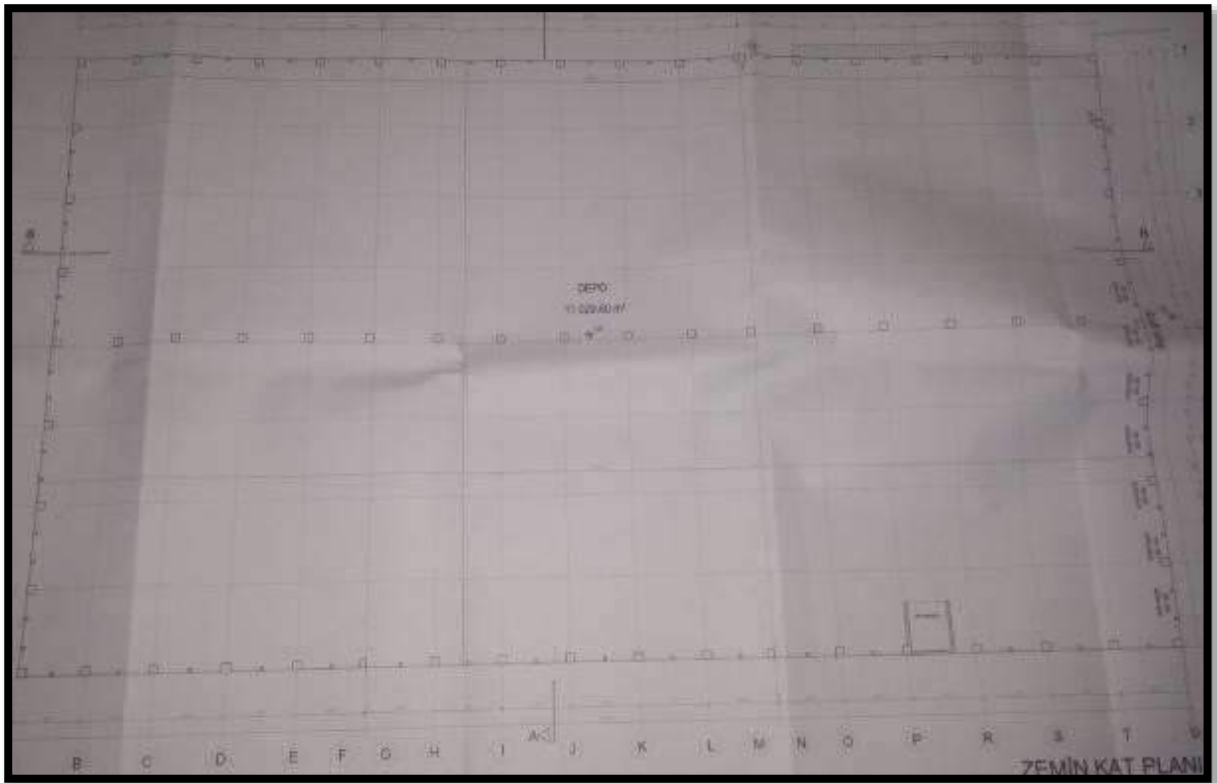
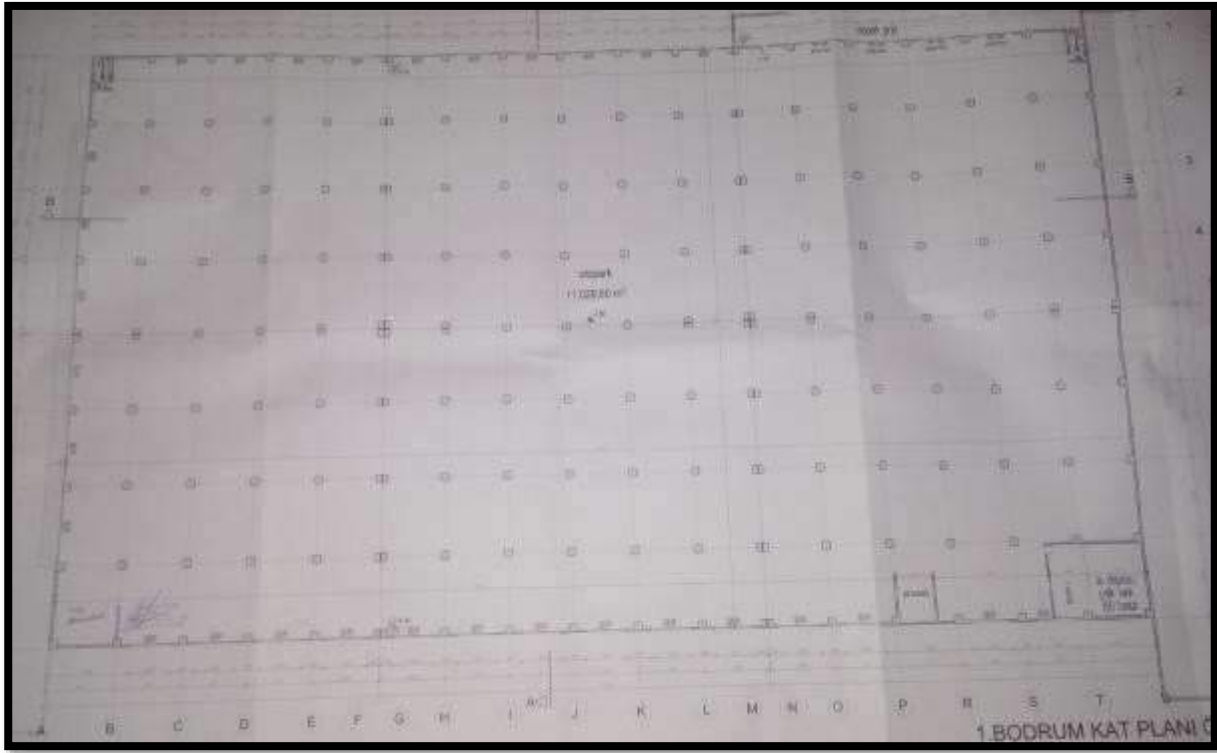
*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

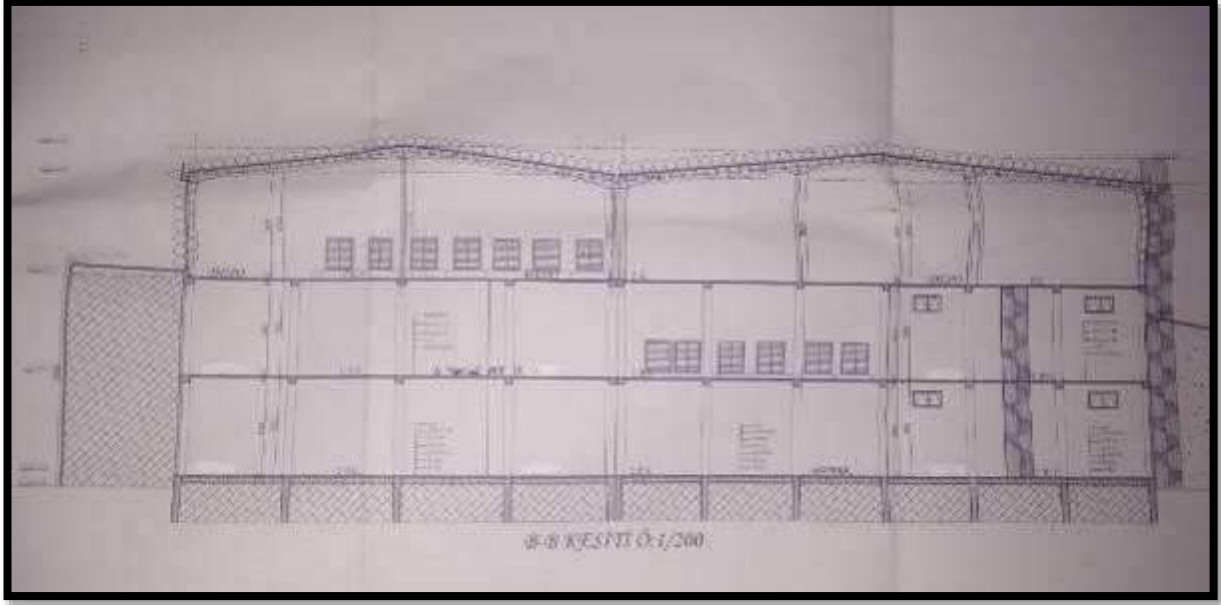
1. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT MİMARİ PROJE



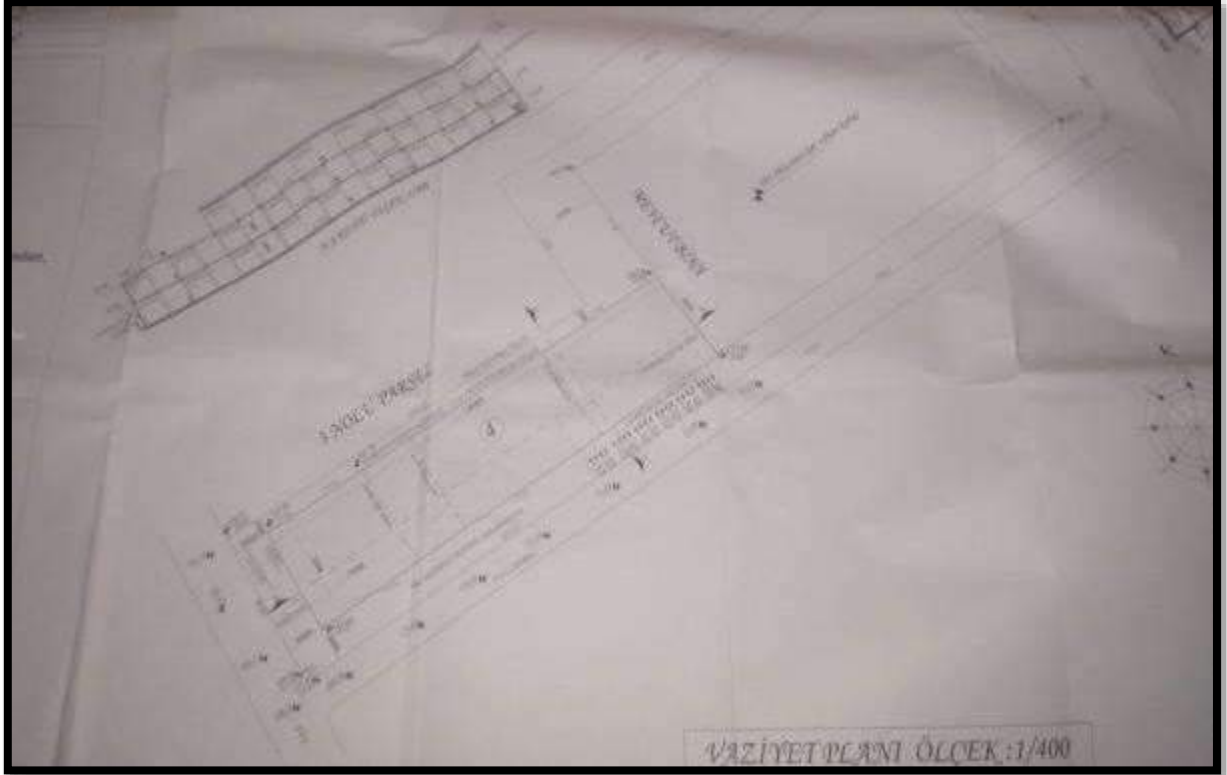
*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



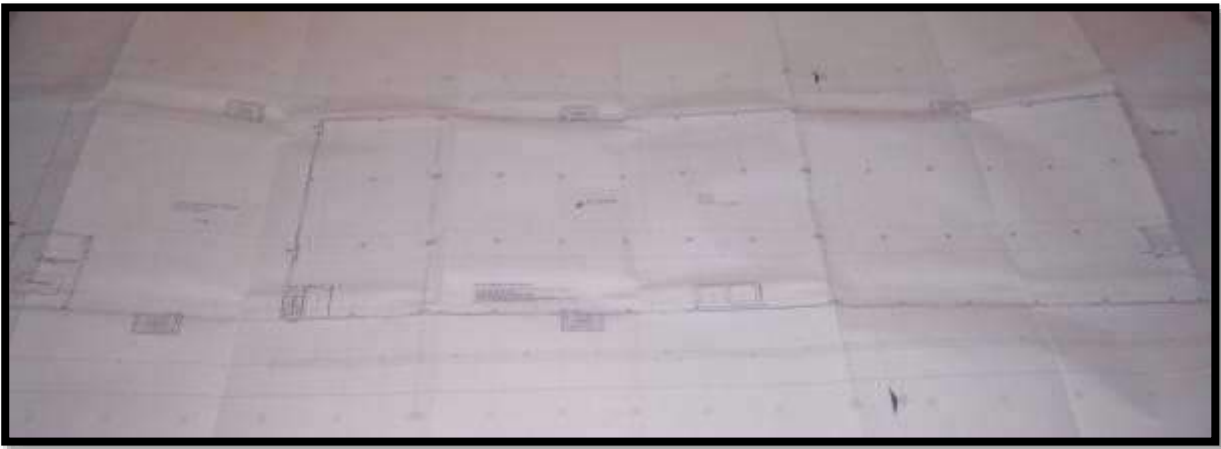
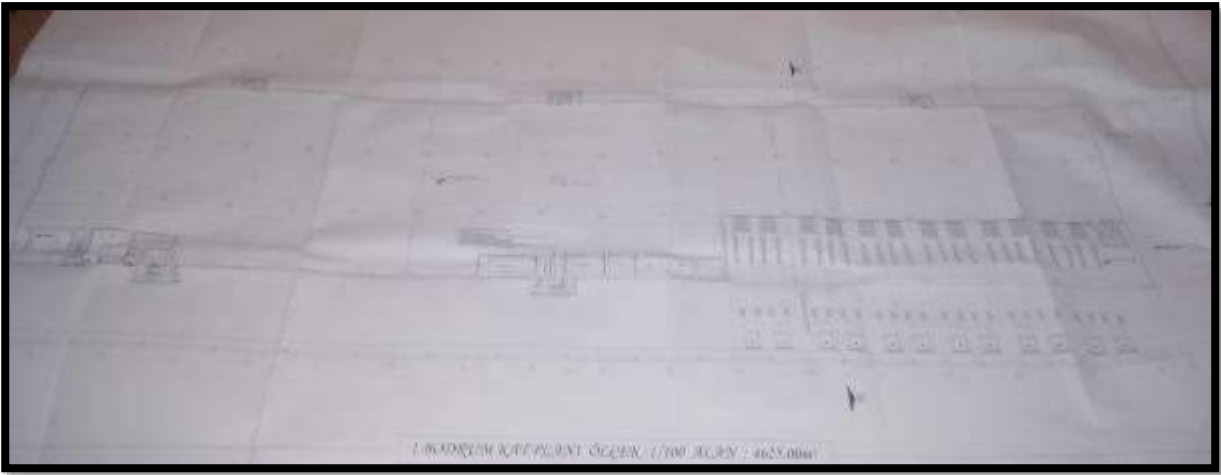
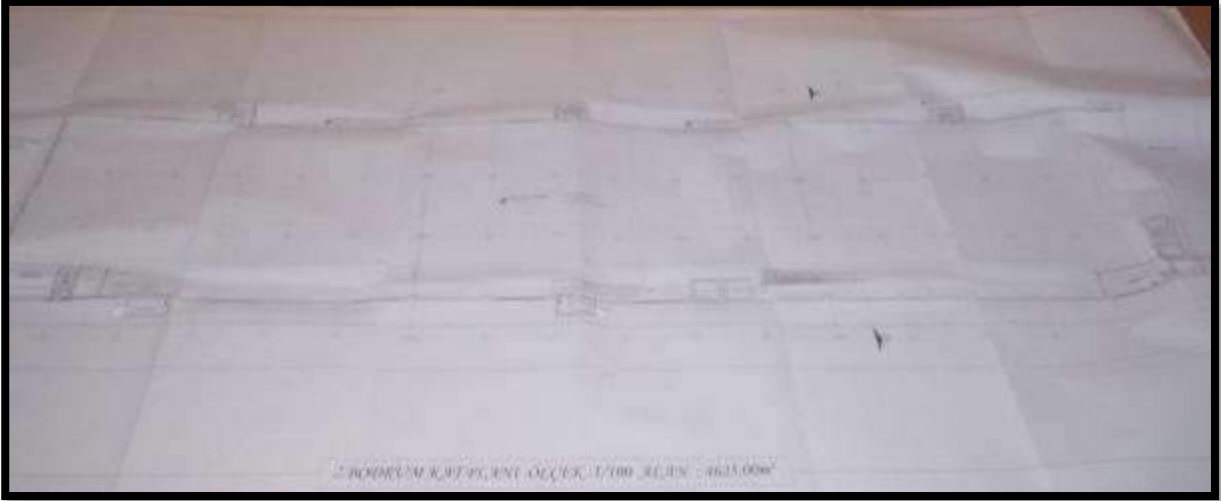
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



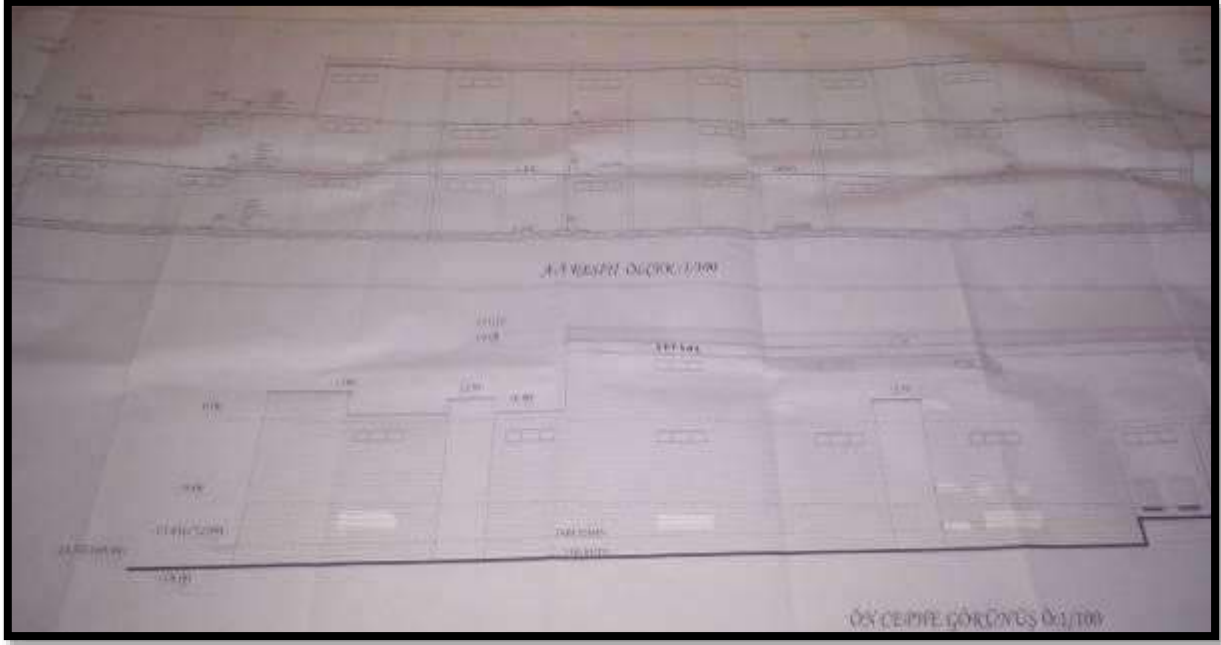
2. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT MİMARİ PROJE



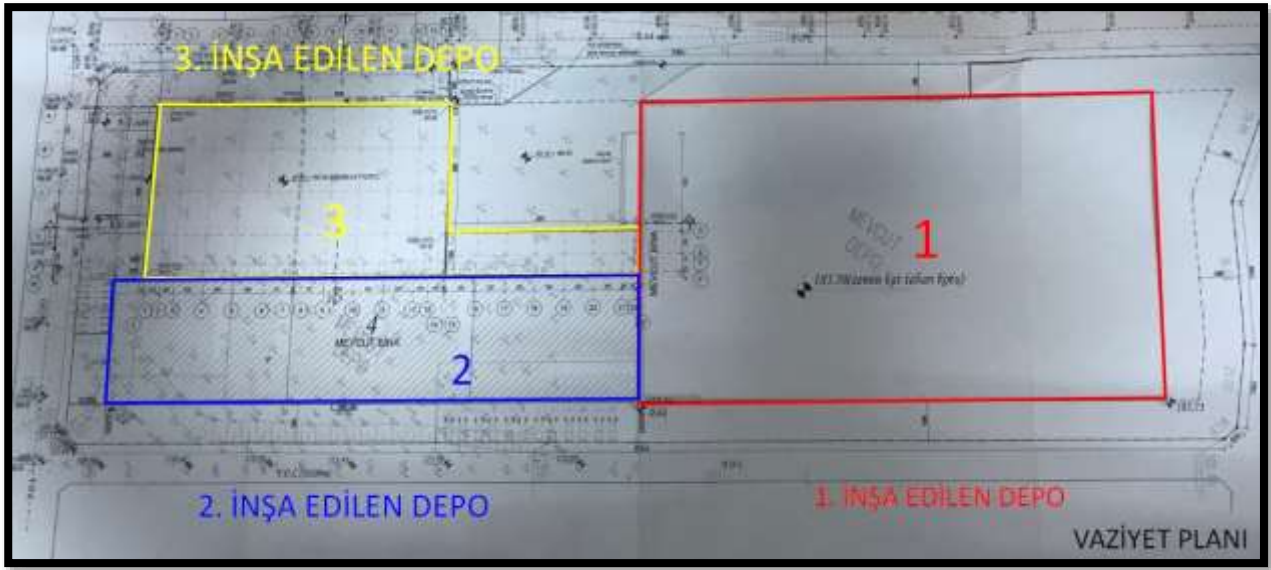
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

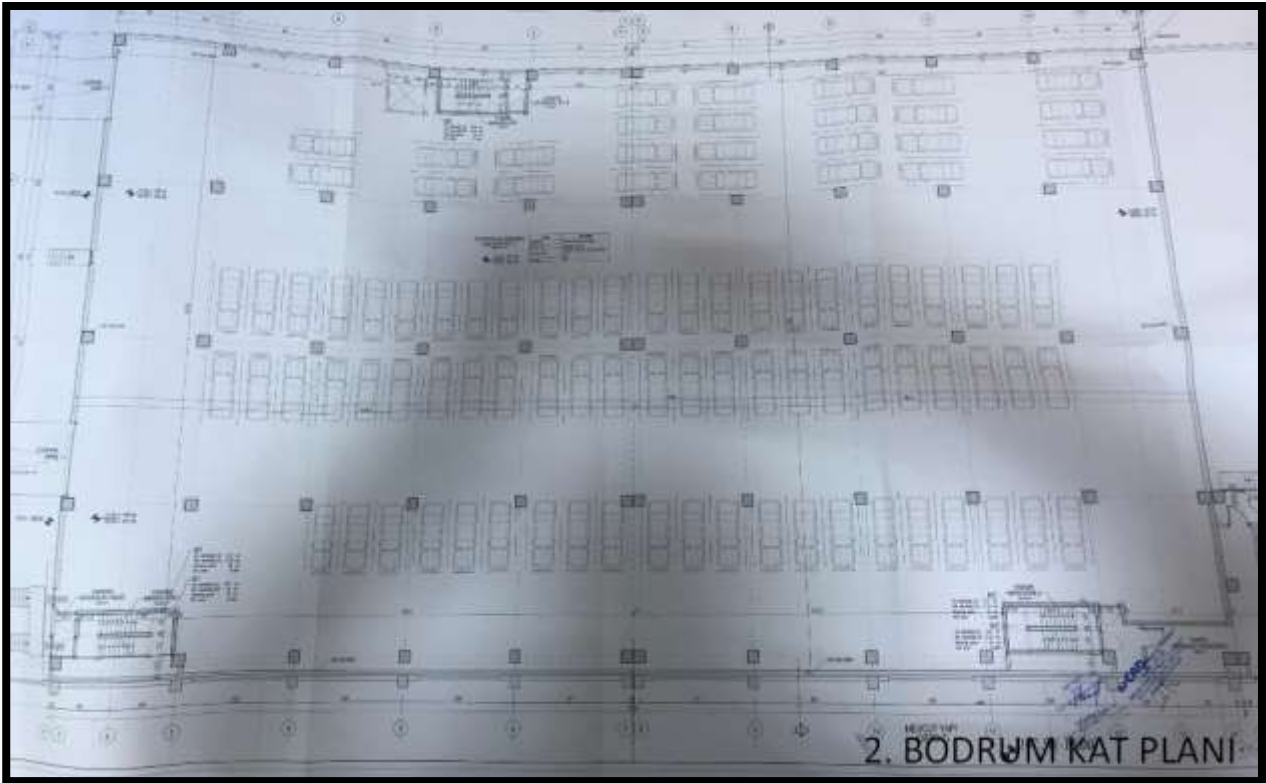


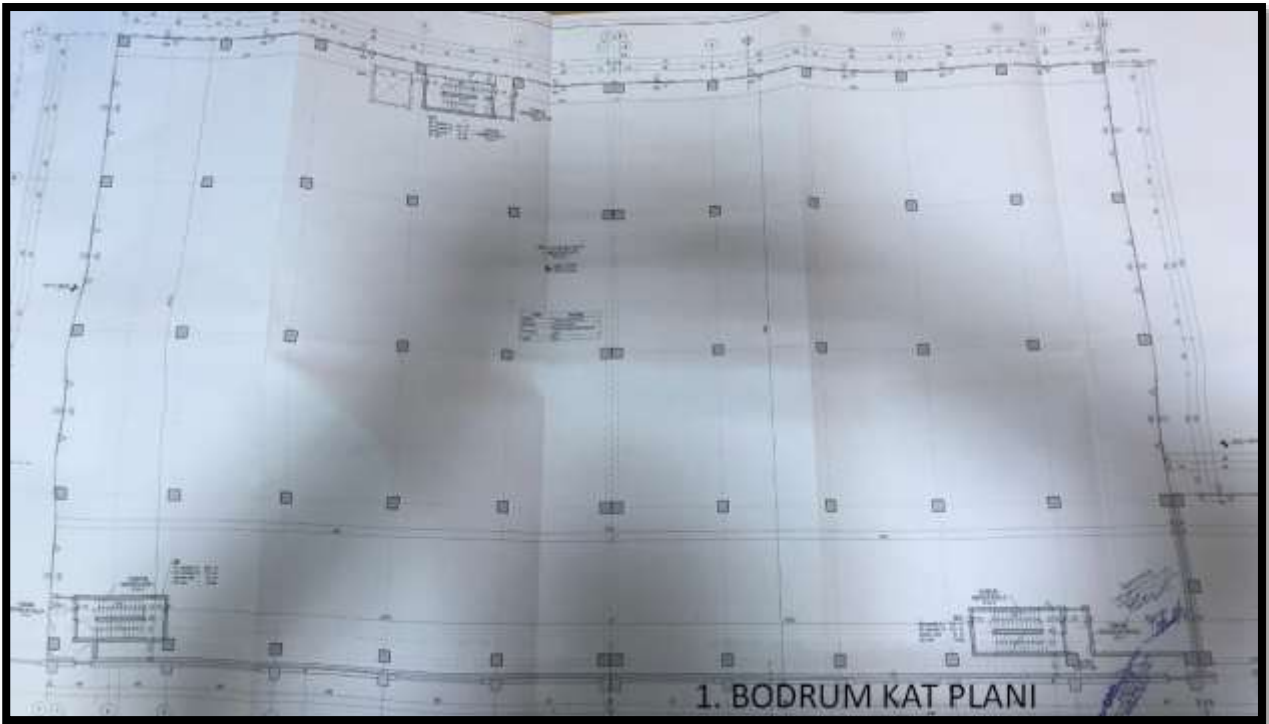
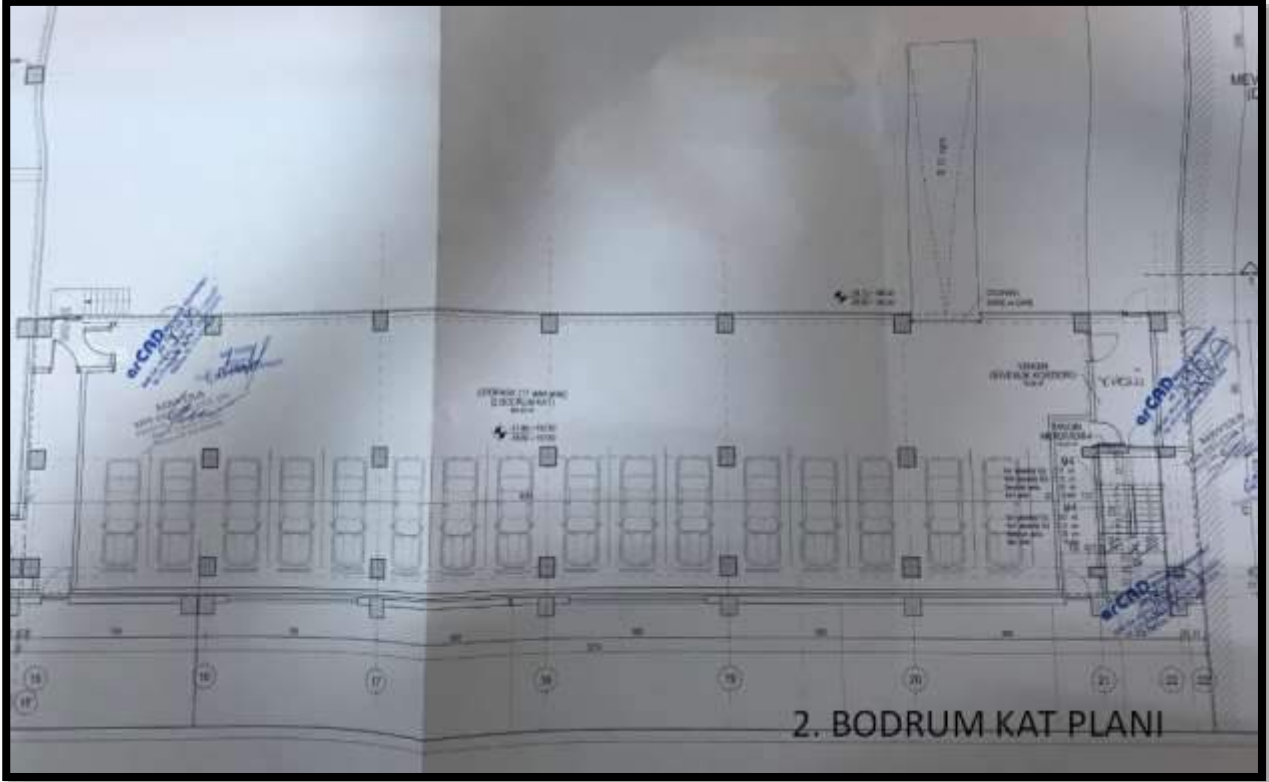
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

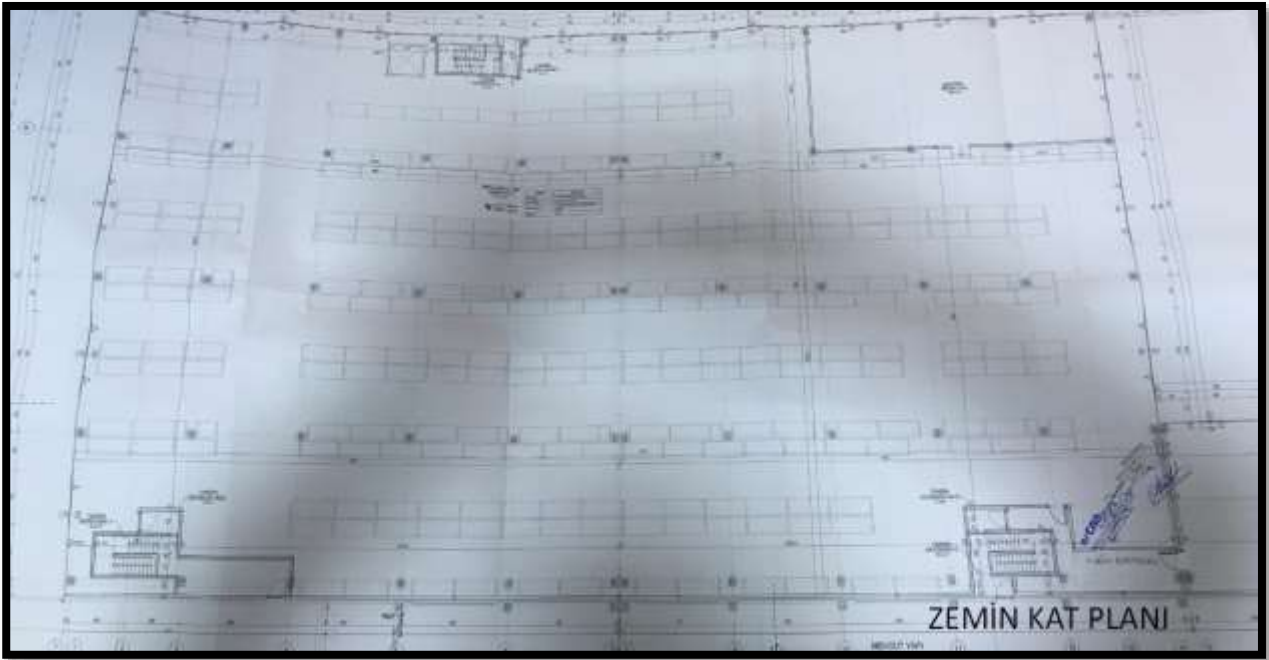
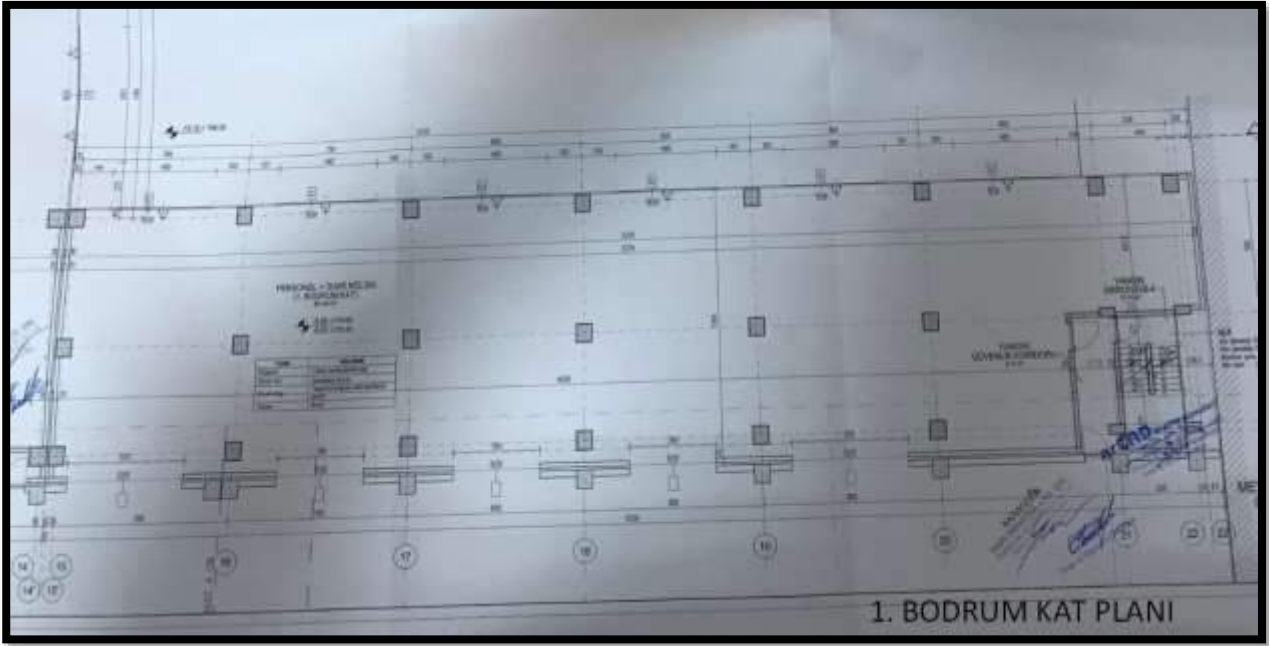


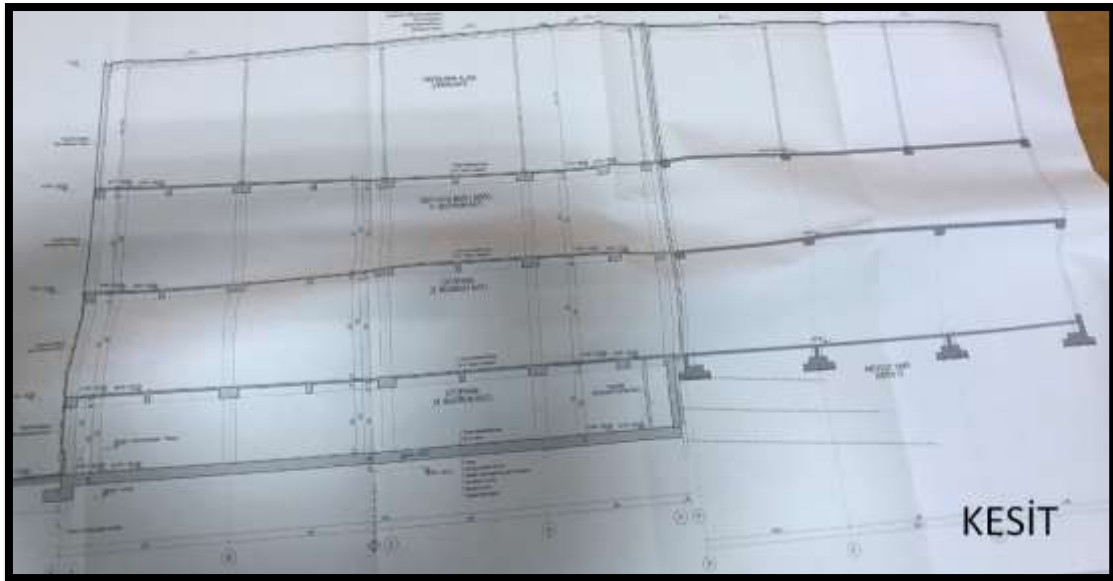
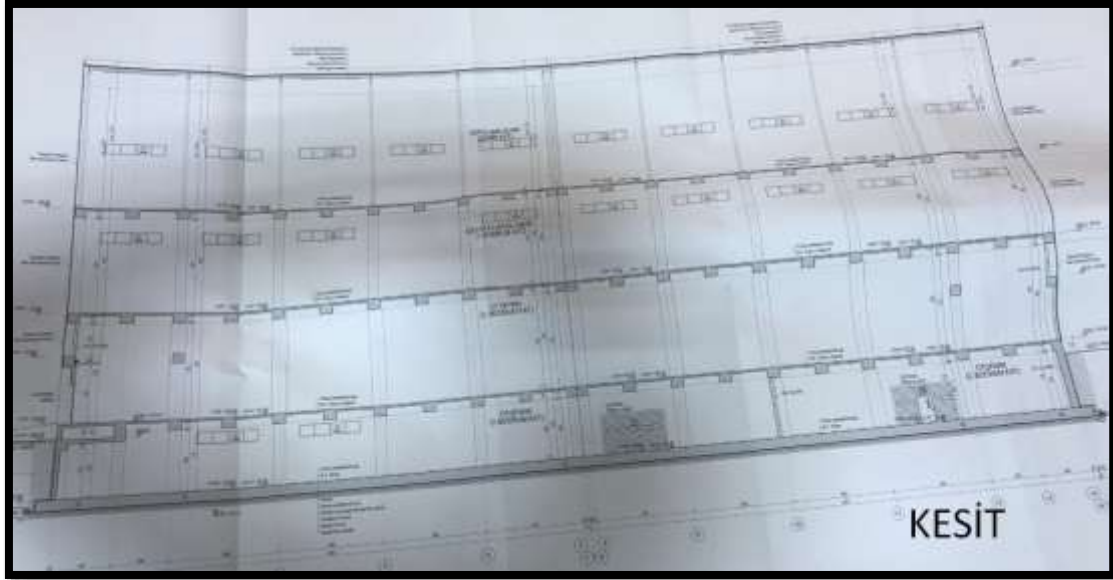
3. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT PROJE











*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazın yapı denetim işlemini Maveria Yapı Denetim Limited Şirketi gerçekleştirmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir il'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Çayırova, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır. İlkçağlardan itibaren yerleşim için cazibe teşkil eden Kocaeli 1924 yılında vilayet olmuştur. Türkiye'nin en küçük 6. il'i olan Kocaeli'nin yüzölçümü 3,623 km²'dir. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşımları ile Türkiye'nin önemli geçiş noktalarından biridir.

Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer , gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil dünya için de ilginç bir örnektir. Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB' si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayi'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Kocaeli İli, Karadeniz ve Marmara Denizi'ne olan kıyıları, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, tarihi eserleri, müzeleri, Mimar Sinan'ın eseri olan camileri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking parkurları, Sekaparkı, Kocaeli Fuarı, Uluslararası İnterteks Fuarı, Kartepe kayak merkezi, Yuvacık Barajı, mesire alanları, Sapanca Gölü, Darıca Faruk Yalçın Hayvanlar Alemi ve Botanik Bahçesi, Harikalar Sahili, Alışveriş Merkezleri, kültür merkezleri, Olimpik buz pateni salonu, Gökayparkı, alternatif turizm çeşitlerine imkan sunan, nitelikli turizm tesisleri, sahillerinde bulunan balık lokantaları, dünyaca tanınan Hereke Halıları, kente özgü pişmaniyesi, Karamürsel sepeti, Kandıra Bezi, Çenesuyu ve bir çok kültür ve turizm değerleri ile ticaret, sanayi, bilim, kültür, turizm ve sanat açısından ayrı bir öneme sahip Marka şehirdir.

Kocaeli, kuzeyde Karadeniz, güneyde Bursa, batı ve kuzeybatıda İstanbul, doğuda Sakarya illeriyle çevrilidir. Kuzeyde Kocaeli Platosu, üzerinde az sayıda tepe vardır. Dağlar Kocaeli ili topraklarının yüzde 18.8'ini kaplar. İlin kuzey kesiminde tek tek kütleler halinde tepeler, güney kesiminde ise Samanlı Dağları yer alır. Kocaeli sınırları içinde bulunan tek önemli göl, Sapanca'dır. Ancak Sapanca Gölünün büyük bölümü Sakarya ili sınırları içinde kalır. Genel anlamda Karadeniz ile Akdeniz ikliminin kesiştiği bir iklim tipi bölgede egemendir. Yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı ve

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Türkiye'nin pek çok yöresine oranla ılık geçer. İlin kuzey kesimlerinde Karadeniz kıyılarında yaşanan yaz mevsimi, ilin güney bölümlerinde yaşanan yaz orana daha serindir.

Çayırova, İlçesi bölgenin üretim ve sanayi üssü konumundadır. Ülkemizin önde gelen sanayi kuruluşlarına sahip Gebze Organize Sanayi Bölgesinin (GOSB) bir bölümü ilçe sınırlarımız içinde bulunmaktadır. İlçe sınırlarımız yer alan 44 fabrika da 5.245 kişi istihdam edilmektedir. 40 üyenin katılımı ile hayata geçirilen TOSB' da 2018 yılı itibariyle 76 üretim yapan firma bulunmaktadır. TOSB' da halen 20.000 kişi istihdam edilmektedir. Marmara Geri Dönüşümcüler Kooperatifinde toplam 215 adet fabrikadan 49 firma ihracat ve 166 firma ülke geneline üretim yapmaktadır. Kooperatif sınırları içerisinde halen 3.3345 kişi istihdam edilmektedir. İlçemiz sınırları içerisinde Akbank, Yapı Kredi ve Kuveyt Türk Bankalarının bilgi işlem merkezleri (Bankacılık Üsleri) ilçede hizmet vermektedir. Yapı Kredi Bankası : 3.445, Akbank : 3.550, Kuveyt Türk : 1.231 Personel istihdam edilmektedir. Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Kocaeli ve Yalova'dır. Bu bağlamda Çayırova, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde bulunmaktadır. Çayırova ayrıca Kocaeli ili GSYİH'sının %33.7'sini oluşturur. Çayırova ayrıca Türkiye GSHY'sının %1.69'unu üretmiştir.

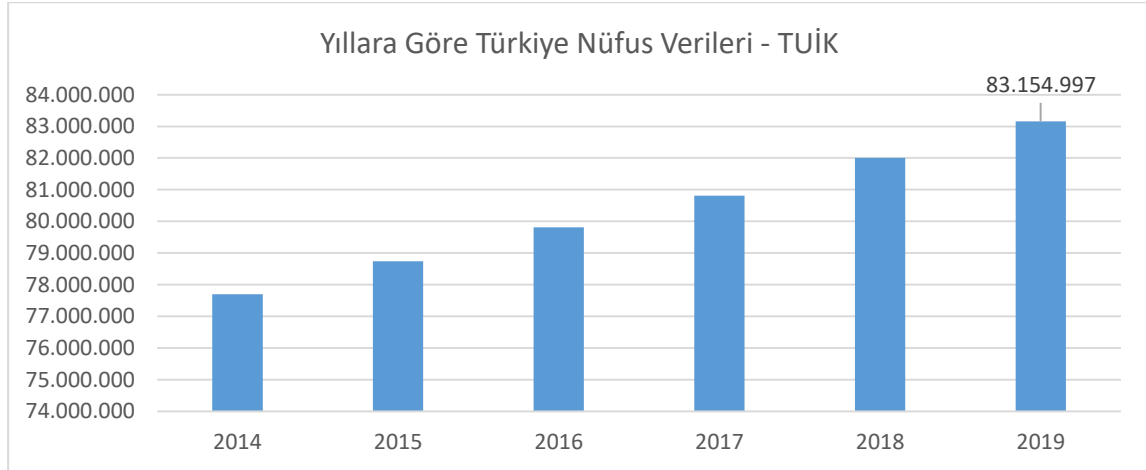


*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

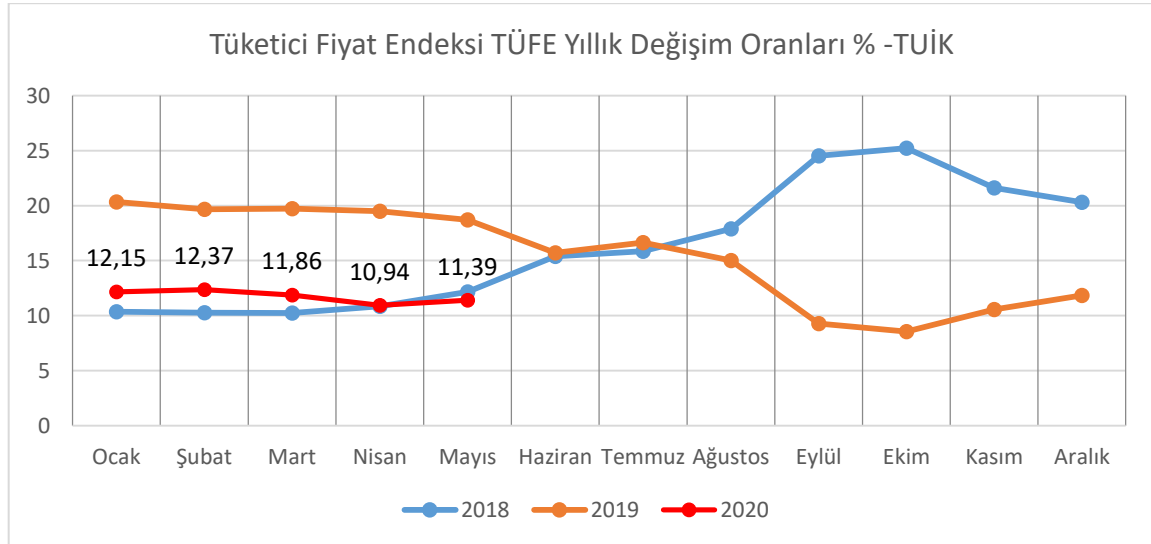
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



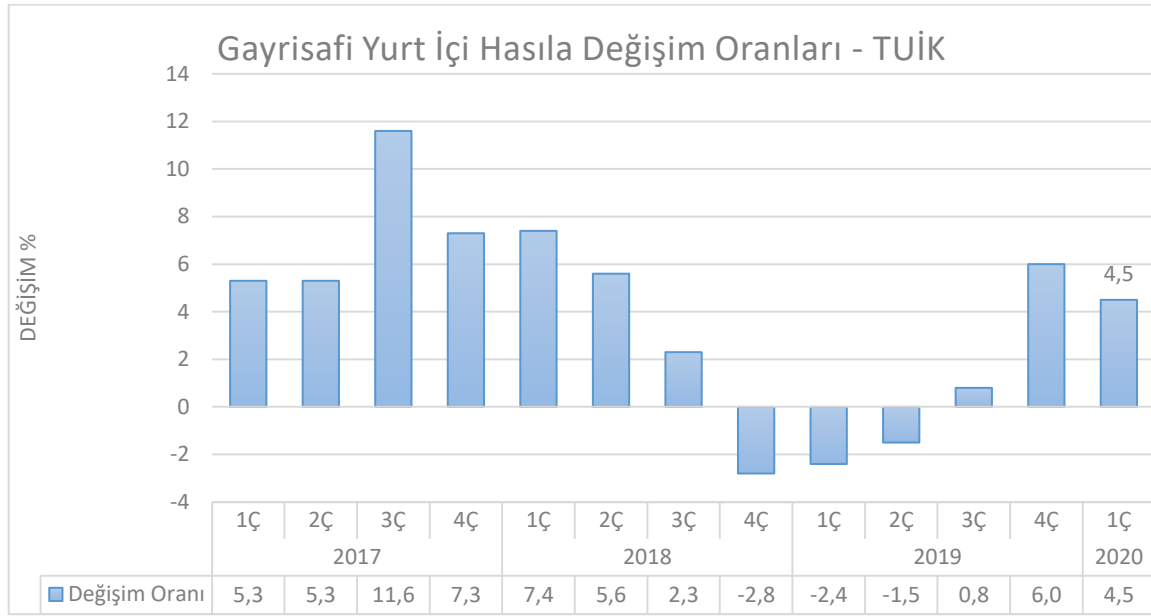
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

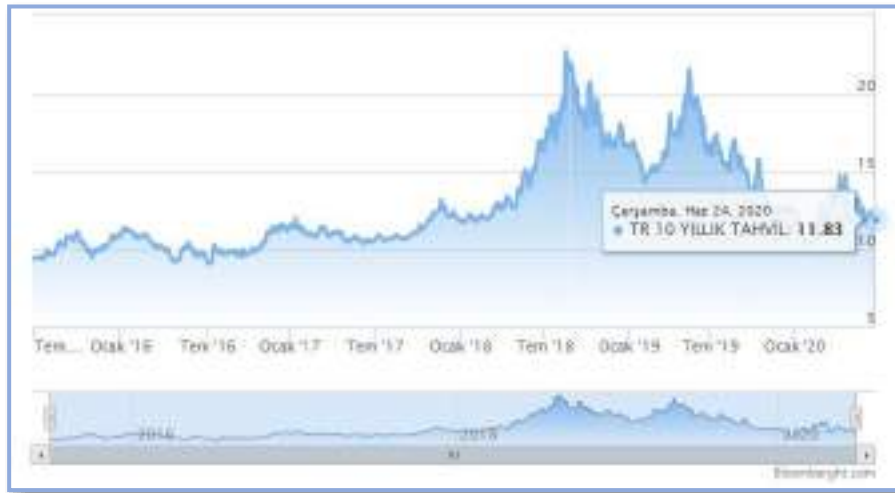
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **2086 ada 5 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 31.239,52 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise eğimli yapıya sahiptir. Arsa üzerinde birbiri ile bitişik 3 adet yapı bulunmaktadır. Yapıların toplam inşaat alanı incelenen resmî belgeler doğrultusunda 60.189 metrekare olarak tespit edilmiştir.

Yapıların dış cephesi betonarme alüminyum panel, iç duvarlar sıva, çatı örtüsü ise çelik taşıyıcı üzerine panel kaplanmış vaziyettedir. Yapı oturumunun dışını çevreleyen parsel alanının yaklaşık 9700 metrekaresi saha betonu ile kaplanmıştır. Garaj giriş kapıları katlanabilir alüminyum malzemeden, yapılar; betonarme ve strüktür malzemelerden yapılmıştır. Fiziki yıpranma yapının bakımlı olması sebebiyle kayda değer olmayıp yapının inşaat ve malzeme kalitesi orta seviyedir.

İnşa Edilen İlk Depo: 2 Bodrum kat ve 1 Zemin kattan oluşmaktadır. Yapının 2. bodrum katında otopark ve sığınak, bodrum katında su deposu ve otopark, zemin kat ise depo alanından oluşmaktadır. 2 bodrum ve 1 zemin kattan oluşan depo 30.089 m² inşaat alanına sahiptir.

İnşa Edilen İkinci Depo: 2 Bodrum kat ve 1 Zemin kattan oluşmaktadır. Yapının 2. bodrum katında otopark ve sığınak, bodrum katında su deposu ve otopark, zemin kat ise depo alanından oluşmaktadır. 2 bodrum ve 1 zemin kattan oluşan depo 12.085 m² inşaat alanına sahiptir.

İnşa Edilen Üçüncü Depo: 3 Bodrum kat ve 1 Zemin kattan oluşmaktadır. Yapının 3. ve 2. bodrum katlarında otopark ve sığınak, bodrum katında su deposu ve otopark, zemin kat ise idari personel ve depo alanından oluşmaktadır. 3 bodrum ve 1 zemin kattan oluşan depo 17.265 m² inşaat alanına sahiptir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Akse Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, sanayi alanı imarlı 4.200 m² yüzölçümlü parsel, 12.500.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(12.500.000\text{-TL} / 4.200 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} = \sim 2670 \text{ TL/m}^2)$$

Servet Emlak : 0 262 744 18 18

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Akse Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, ana cadde üzerinde cepheli, sanayi alanı imarlı 4.200 m² yüzölçümlü parsel, 15.000.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(15.000.000\text{-TL} / 4.200 \text{ m}^2 * 0.90 \text{ Pazarlık payı}) = \sim 3.200,00 \text{ TL/m}^2)$$

Realhouse Gayrimenkul: 0212 511 73 25

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Akse Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, sanayi alanı imarlı 4.940 m² yüzölçümlü parsel, 12.500.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(12.500.000\text{-TL} / 4.940,00 \text{ m}^2 * 0.95 \text{ Pazarlık payı}) = \sim 2.400,00 \text{ TL/m}^2)$$

Dek Gayrimenkul: 0216 504 03 03

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Akse Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, sanayi alanı imarlı 1.528 m² yüzölçümlü parsel, 6.000.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Not: Emsal taşınmazın yüzölçümünün küçük olması metrekare birim değeri pozitif yönde etkilemiştir.)

$$(6.000.000\text{- TL} / 1.528,00 \text{ m}^2 * 0.90 \text{ Pazarlık payı} = \sim 3.500,00 \text{ TL/m}^2)$$

Mal Sahibi : 0 532 320 34 27

[E:5 Kiralık Depo/Antrepo] Akse Mahallesinde yer alan depo olarak kullanılan, 6.500 m² kapalı alanı, 15 m iç yüksekliği, 3 adet rampası ve 1 adet tır girişi bulunan taşınmaz aylık 110.000,- TL bedel ile kiralıktır. (Söz konusu taşınmaz 7 yıldır kullanılmaktadır.)

$$(110.000\text{- TL} / 6.500,00 \text{ m}^2 * = \sim 17 \text{ TL/m}^2)$$

Kellerwilliams Gayrimenkul: 0 216 414 11 22

[E:6 Kiralık Depo/Antrepo] Akse Mahallesinde yer alan antrepo/depo olarak kullanılan; değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 5.000 m² kapalı alan, 10 m iç yükseklik, 4 adet hidrolik rampası taşınmaz aylık 125.000,- TL bedel ile kiralıktır.

$$(125.000\text{- TL} / 5.000,00 \text{ m}^2 * = 25 \text{ TL/m}^2)$$

Atölye Gayrimenkul: 0 (216) 510 44 44

[E:7 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Şekerpınar Mahallesinde yer alan ve antrepo olarak kullanılan; benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 9.600 m² kapalı alan, 9.5 m iç yükseklik, 8 adet rampası bulunan taşınmaz aylık 240.000,- TL bedel ile kiralıktır.

$$(240.000\text{- TL} / 9.600,00 \text{ m}^2 * = 25 \text{ TL/m}^2) \text{ Cenke Gayrimenkul: 0 532 465 80 36}$$

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[E:8 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Akse Mahallesi'nde yer alan ve antrepo olarak kullanılan; benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 5.900 m2 kapalı alan, 11 m iç yükseklik, 9 adet rampası bulunan taşınmaz aylık 165.000,- TL bedel ile kiralıktır.

$$(165.000,- \text{ TL} / 5.900,00 \text{ m}^2 * = 28 \text{ TL/m}^2)$$

Remax Atölye: 0 216 510 44 44

[E:9 Kiralık Depo/Antrepo] Şekerpınar Mahallesi'nde yer alan antrepo/depo olarak kullanılan; değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 10.140 m2 kapalı alanı, 11 m iç yüksekliği, 14 adet hidrolik rampası olan taşınmaz aylık 285.000, - TL bedel ile kiralıktır.

$$(285.000,- \text{ TL} / 10.140,00 \text{ m}^2 * = 28,1 \text{ TL/m}^2)$$

Ataşehir Gayrimenkul: 0532 332 21 91

[E:10 Kiralık Depo/Antrepo]

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Akse Mahallesi'nde yer alan depo olarak kullanılan; değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 6.000 m2 kapalı alanı, 3 adet hidrolik rampası olan taşınmaz aylık 107.000, - TL bedel ile kiralıktır.

$$(107.000, - \text{ TL} / 6.000,00 \text{ m}^2 * = 18 \text{ TL/m}^2)$$

Servet Emlak: 0262 744 18 18

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın ile bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede ayırık nizam E: 0.80 Sanayi Tesisi İmarlı Arsalar, ayırık nizam E: 0.60 Sanayi Tesisi İmarlı Arsalar bulunmaktadır. Bölgede kiralık depo ve satılık arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, arazi yapısı, reklam avantajı vb. faktörler ve bölgede yapılan araştırmalarda benzer imar durumuna sahip karşılaştırabilir arsalar incelenmiştir. Sonuç olarak her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında 2086 ada 5 parselin birim arsa değerine 3.500 TL/m² takdir edilmiştir. Parselin saha betonu ve çevre düzeni arsa birim değerine yansıtılmıştır.

Arsa Değeri: 31.240 m² x 3.500 TL/m² = ~ 109.340.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **109.340.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile birlikte 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Söz konusu arsa üzerinde bulunan yapıların 4A grubu sınıfında olduğu tespit edilmiştir.

Yapı (İnşa Yılına Göre)	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m2)	Yapım Yılı	Metrekare Birim Maliyeti (TL/m2)	Maliyet Tutarı (TL)	Yıpranma Payı	Yıpranma Payı Tutarı(TL)	Yıpranma Tutarı Düşülmüş Maliyet Bedeli (TL)
1. Depo	4-A	33.089,00	2007	₺1.550,00	51.287.950	15,00%	7.693.193	₺43.594.758
2. Depo	4-A	12.835,00	2013	₺1.550,00	19.894.250	8,00%	1.591.540	₺18.302.710
3. Depo	4-A	17.265,00	2015	₺1.550,00	26.760.750	6,00%	1.605.645	₺25.155.105
Toplam								₺87.052.573

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri: = 109.340.000,00- TL Yapı Değeri = 87.060.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri: 109.340.000,00- TL + 87.060.000,00- TL = 196.400.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Yapıların inşa yılları farklı olduğundan yıpranma oranları farklı alınmıştır. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **196.400.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı**Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer *değerleme* konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer *değer* belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 63.189 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 23,40 TL olarak tespit edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
63189	23,40 ₺	1.478.622,60 ₺	17.743.471,20 ₺	/	0,0833	213.006.857,14 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **213.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 1.479.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma bu yönde yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar durumuna uygun şekli ile yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 2086 ada 5 parselde bulunan “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri ve kira değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Maliyet yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı ve doğrudan kapitalizasyon yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret sektörünün hız kazanması ile internet üzerinden alışverişin artması sebebiyle depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara talep artmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri
Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmaza ait yasal evrakların tam olduğu tespit edilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası olup, üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) ve (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur. Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipotegin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Muallim Mahallesi, Bostan Yeri Mevkii, 2086 ada 5 numaralı parselde bulunan "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle gelir analizi yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibarıyla Gelir analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **213.000.000,00-TL** ve Yazıyla **İki Yüz On Üç Milyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 251.340.000,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,8233 TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2086/5
Taşınmaz Kimlik No:	82547112	AT Yüzölçümü(m2):	31240.00
İl/İlçe:	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çayırova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKSE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	425/42298	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
250740158	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	12269/15620	24538.00	31240.00	Yevmiye Tevhit İşlemi (TSM) 28-10-2013 7269	-
300947564	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	3351/15620	6702.00	31240.00	Satış 07-05-2015 4003	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Evet	10000000.00 TL	Yıllık % 34 Değişken	1/0	F.B.K.	Çayırova - 11-06-2012 16:42 - 3891
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çayırova - AKSE Mah. - (Aktif) - 2086 Ada - 5 Parsel	12269/15620	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Çayırova - 11-06-2012 16:42 - 3891	-	



*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43953302186 - Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.