



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

KOCAELİ

ÇAYIROVA-ŞEKERPINAR

420 ADA

26 NO.LU PARSEL

2014_300_03

"OPERASYON MERKEZİ"

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ**İÇİNDEKİLER**

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	11
5.1.	GAYRİMENKULLERİN YERİ VE KONUMU.....	11
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	13
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	14
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	14
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	14
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	14
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	14
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	15
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	15
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	15
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	16
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	16
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	16
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	16
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	17
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	17
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	18
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	18
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	19
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	20
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	20
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	24
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	25
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	25
6.10.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	25
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	25
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	25
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	26
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	26
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	26
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
8.	SONUÇ	27
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	27
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	27
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	27
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ.....	27

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK-3 – HALK GYO A.Ş. BEYANI

EK 4 - LİSANSLAR

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ
1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	PROJE. Portföyde "PROJE" olarak yer almalıdır.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 Ada 26 no.lu parsel üzerinde geliştirilen A Blok – "Veri Merkezi" ve B Blok- "Operasyon Merkezi" olmak üzere 2 bloktan oluşan proje.
MEVCUT KULLANIMI	:	420 ada 26 no.lu parsel üzerindeki 2 bloğun her ikisi için inşaat ruhsatları alınmış olup, halen inşaat süreci devam etmektedir. A blok, %90 seviyelerinde, B blok ise henüz hafriyat aşamasındadır. : Blokların ruhsatı alınmış olup; A Blok "Veri Merkezi" niteliğinde olup ileri yüksek teknoloji donanımına sahip bir bina olarak, B Blok "Operasyon Merkezi" ise bu veri merkezini kullanacaklar için ofis, misafirhane gibi fonksiyonlar taşımaktadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu taşınmaz 12.12.2013 tarih ve 720 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında ticaret alanında yer almakta olup; hmax:5 kat, KAKS:1,20 ön bahçe mesafesi:7m, arka ve yan bahçe mesafesi:10m yapılaşma koşullarına sahiptir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi, Maliyet Yöntemi
TESPİT EDİLEN SATIŞ DEĞERİ	:	<ul style="list-style-type: none"> Mevcut inşaat seviyesine göre tespit edilen satış değeri KDV Hariç; 72.197.400 TL; Projenin tamamlanması durumuna göre tespit edilen satış değeri 141.367.384 TL olarak takdir edilmiştir.
RUHSATI ALINMIŞ OLAN- OPERASYON MERKEZİNİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ KİRA BEDELİ-AYLIK	:	Taşınmazın aylık kira bedeli; <ul style="list-style-type: none"> A Blok için 430.000 TL B Blok için 340.000 TL Olmak üzere toplam 770.000 TL olarak takdir edilmiştir.

HALK GYO-ÇAYIROVA-“ VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ” PROJESİ**2. RAPOR BİLGİLERİ**

- RAPORUN TARİHİ** : 22.10.2014
- RAPORUN NUMARASI** : 2014_300_03
- DEĞERLEME TARİHİ** : 17.10.2014
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 09.09.2014
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2014_300_03
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmış olup 28.05.2013 tarih, 48.1 ve 28.01.2014 tarihinde yapılan değişikliklerin yer aldığı 48.1 A numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine göre düzenlenmiştir.
- Hazırlanan rapor, 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği ile tebliğdeki son değişiklikleri kapsayan, 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 Tebliği ve ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde düzenlenmiştir.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : Raporda detayları verilen gayrimenkulün, piyasa rayiç değeri ve arsa üzerinde, ruhsatları alınmış olan inşaatı devam eden A ve B bloğun tamamlanması durumundaki kira değerinin tespiti.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **NAZEN TÖMEN**
SPK Lisans No: 400645
Değerleme Uzmanı-Yük. Mimar
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Mustafa NURAL**
SPK Lisans No: 400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : İş bu Rapora konu olan gayrimenkulün değerlemesi daha önce 10.10.2013 tarih ve 2013_300_006 rapor numarası ile yapılmış olup; arsa satış değeri **14.850.000 TL**, ruhsatı alınmış olan A Blok, eski ismi ile Operasyon Merkezi ve yeni adı ile VERİ MERKEZİ’nin tamamlanması durumundaki kira bedeli aylık **355.135 TL** olarak takdir edilmiştir.

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. No:4 Tepeüstü/ÜMRANIYE/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
MÜŞTERİ ADRESİ	: Şerifali Çiftliği., Tatlısu Mah. Ertuğrul Gazi Sok., No:1, Yukarı Dudullu / Ümraniye/ İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Raporda detayları verilen gayrimenkulün, piyasa rayiç değeri ve arsa üzerinde, ruhsatı alınmış olan A ve B Blokların tamamlanması durumundaki kira değerinin tespiti. Müşteri tarafından, "Veri Merkezi (bir önceki raporda ismi Operasyon Merkezi)" olarak inşa edilen A Blok için öngörülen bütçe bedeline göre inşa edilecek özellikli yapının kira bedelinin tespit edilmesi talep edilmektedir.

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

KOCAELİ İLİ

Kocaeli, 1,5 milyonu aşkın nüfusu, 12 İlçesi, 1' i büyükşehir, 12'si İlçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediyesi, 243 köyü ve km2' ye düşen 445 kişilik nüfus yoğunluğu ile ülkemizin önemli illerinden biridir.

Avrupa'yı - Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridorunu oluşturan ilimiz, Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

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 Sanayii'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir.

Kocaeli, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, Doğal Limanı (İzmit Körfezi), Orman varlığı, kara, deniz ve demiryolu ulaşımında sağladığı ciddi avantajlar nedeniyle bütün dönemlerde önemli bir cazibe merkezi olmuştur.

Kocaeli İli, "Sanayi Kenti" ve "Bilim Kenti" olma vizyonu yanında "Kartepe Dağ Turizm Merkezi Projesi"nin tamamlanmasıyla "Turizm Kenti" olma vizyonuna da sahiptir

Kocaeli, 2001 yılında sağlamış olduğu 9.1 Milyar TL' lik GSYİH' sı ve Türkiye GSYİH' sı içindeki % 5.1' lik payı ile 4. sırada, kişi başına GSYİH bakımından ise iller arasında 1. gelişme hızı bakımından da % 61.7' lik gelişme hızı ile iller arasında yine 1. sırada yer almaktadır.

Coğrafi Durum

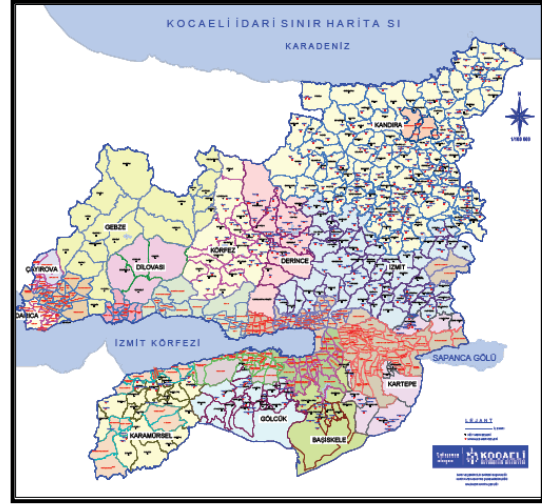


Kocaeli'nin doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa, batısında İstanbul ve Yalova illeri, İzmit Körfezi, Marmara Denizi, kuzeyinde ise Karadeniz ile çevrilidir. İlimizin yüzölçümü 3.418 km2'dir.

Sakarya Irmağının batı kıyısından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölünün kuzeyinden Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları, İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hakim bir konumdadır. Başlıca ovaları Kocaeli kenti ile Sapanca Gölü arasında uzanan düzlükler ile Dilovası' dır. Bir penne olan Kocaeli Yarımadasının il sınırları içinde kalan bölümü dalgalı düzlüklerden oluşur.

İlimizde İklim Yapısı, Körfez kıyıları ile Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürmektedir. Bu özelliğiyle Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Özel Konumu nedeniyle Kocaeli'nin Karadeniz' e bakan kıyıları ile İzmit Körfezine bakan kıyıların iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Samanlı dağlarının Körfez'e bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Kocaeli'nin bitki örtüsü, kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz'e özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitki örtüsü almaya başlar. Samanlı dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla



HALK GYO-ÇAYIROVA-“ VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ” PROJESİ

kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayından oluşur. Bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane, meşe de karışır. Samanlı dağlarının yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezinin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır.

Maden varlığı bakımından İlimizde, bakır, kurşun, çinko, barit, civa, çimento hammaddeleri, dolomit, kuvarsit ve mermer gibi maden yatakları bulunmaktadır.

Kocaeli'nin Başkent Ankara' ya olan uzaklığı 342 km, İstanbul İli' ne olan uzaklığı ise 111 km' dir. Türkiye'nin en doğusu olan Iğdır İli'ne (Dilucu Sınır Kapısı) uzaklığı 1.404 km, en batısı Edirne İli'ne ise (Kapıkule Sınır Kapısı) olan uzaklığı 341 km' dir.

ÇAYIROVA İLÇESİ

5747 No.lu ve 22 Mart 2008 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Kanun ile Çayırova (Güzeltepe) Belediyesi, Şekerpınar Belediyesi, Çayırova Mahallesi ve Yenimahalle'nin birleştirilmesi sonucu ilçe statüsü kazanan Çayırova, halen Kocaeli'nin en önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Doğusunda, kuzeyinde ve güneyinde Gebze, batısında İstanbul Tuzla İlçesi ile sınır olan Çayırova 28.918 km² alan ve ve 2013 yılı itibariyle 103.536 nüfusa sahiptir.

Çayırova, konum itibariyle adeta bir cazibe merkezi olmuş ve aldığı yoğun göç nedeniyle nüfus hızla artmış ve halen artmaya devam etmektedir. Bölge halkının önemli geçim kaynakları olarak sanayi işçiliği, ticaret ve tarımı gösterebiliriz. Türkiye'nin en önemli sanayi kuruluşlarını da bünyesinde bulunduran ilçe de sanayi yatırımlar halen büyük bir hızla devam etmekte olup, bu da bölgedeki işsizlik oranını aşağılara çekmektedir. Otomotiv, gıda, plastik, çelik, elektrik, deri, kimya, elektronik, kauçuk ve daha birçok alanda ülkenin önde gelen sanayi kuruluşlarına sahip Çayırova Türkiye'nin en önemli sanayi merkezi olma yolunda da yapılan yeni yatırımlarla hızla ilerlemektedir.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009-2010 -2011-2012-2013 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur.

2014 yılı dünya genel ekonomi görünümü ile ilgili OECD'nin Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm değerlendirme raporunda, dünya ekonomisinde ılımlı bir hızla devam eden iyileşmenin ülkelere ve bölgelere eşit olarak dağılmadığını belirtmiştir. Mayıs ayına kıyasla ABD ile Euro alanına ilişkin GSYH büyüme tahminlerinde aşağı yönlü revizyona giden OECD, Çin'e yönelik büyüme tahmininde ise herhangi bir değişiklik yapmamıştır. ABD'de daha önce %4,2 seviyesinde açıklanan ikinci çeyrek yıllık GSYH büyümesi nihai olarak %4,6'ya revize edilmiştir. Böylece büyüme oranı 2011 yılının son çeyreğinden bu yana görülen en yüksek seviyede gerçekleşmiştir. Son dönemde açıklanan veriler de genel olarak ekonomik aktivitede olumlu bir görünüme işaret etmektedir.

OECD GSYH Büyüme Tahminleri

%	2013G			Mayıs Ayı Tahminleri	
	2013G	2014	2015	2014	2015
ABD	2,2	2,1	3,1	-0,5	-0,4
Euro Alanı	-0,4	0,8	1,1	-0,4	-0,6
Japonya	1,6	0,9	1,1	-0,3	-0,2
Çin	7,7	7,4	7,3	0,0	0,0

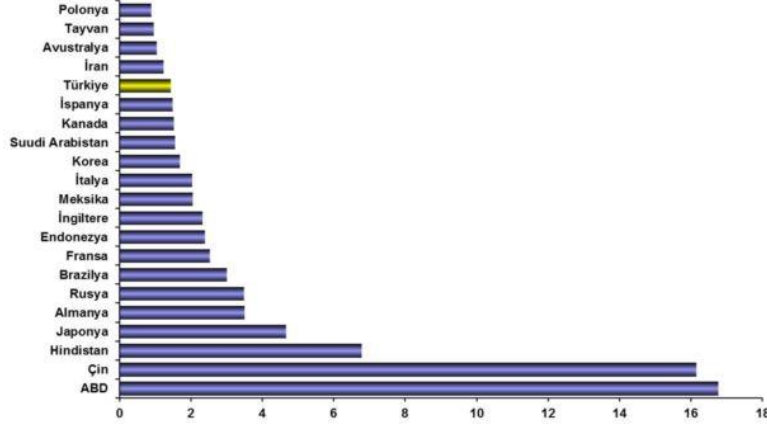
(G) Gerçekleşme

HALK GYO-ÇAYIROVA-“ VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ” PROJESİ

Dünyanın En Büyük Ekonomileri ve Türkiye'nin Dünya Ekonomisindeki Yeri

Dünyanın En Büyük Ekonomileri

(Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSYH, Trilyon Dolar, 2013)



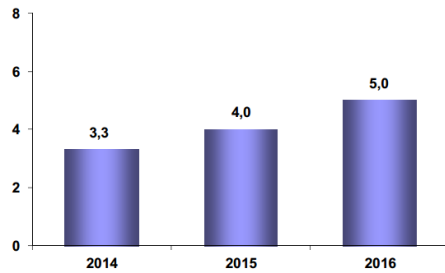
Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünümü Raporu, Ekim 2014

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

OECD raporuna göre, Türkiye ekonomisi 2014 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,1 ile beklentilerin altında bir büyüme kaydetmiştir. Reuters anketine göre piyasaların beklentisi %2,65 düzeyindeydi. Öte yandan, daha önce %4,3 olarak açıklanan 2014 yılı ilk çeyrek GSYH artışı %4,7'ye ve %4 olarak açıklanan 2013 yılı büyüme oranı da %4,1'e revize edilmiştir. 2014 yılının aynı dönemine göre büyüme oranı %3,3 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Büyüme Hedefleri (%)



Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2015-2017 Orta Vadeli Program, Ekim 2014

Küresel finansal belirsizliklerin arttığı 2013 Mayıs'tan 2014 yılı başına kadar geçen dönemde diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türk lirasında değer kayıpları ve ima edilen kur oynaklıklarında artışlar yaşanmıştır. 2014 Ocak ayı sonundaki güçlü para politikası sıkılaşması sonrasında risk algısında iyileşme gerçekleşmiş, Türk lirasındaki değer kaybının bir kısmı geri alınmış ve ima edilen oynaklıkta düşüş gözlenmiştir. Yakın dönemde ise iç ve dış belirsizliklerin azalması, gelişmiş ülke merkez bankalarının destekleyici para politikalarının devamına dair açıklamaları ve para politikasındaki sıkı duruş ile Türk lirasındaki oynaklığın benzer ülkelere kıyasla daha çok azaldığı gözlenmektedir.

HALK GYO-ÇAYIROVA-“ VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ” PROJESİ

Dış Ticaret:

DIŞ TİCARET İSTATİSTİKLERİ

Milyon Dolar

	YILLIK						OCAK-AĞUSTOS		
	2009	2010	2011	2012	2013	DEĞ. %	2013	2014	DEĞ. %
İHRACAT (FOB)	102.143	113.883	134.907	152.462	151.803	-0,4	99.312	104.931	5,7
İTHALAT (CIF)	140.928	185.544	240.842	236.545	251.661	6,4	167.005	159.096	-4,7
DIŞ TİCARET HACMİ	243.071	299.428	375.749	389.007	403.464	3,7	266.317	264.026	-0,9
DIŞ TİCARET AÇIĞI	-38.786	-71.661	-105.935	-84.083	-99.859	18,8	-67.692	-54.165	-20,0
İHRACAT / İTHALAT (%)	72,5	61,4	56,0	64,5	60,3	-6,4	59,5	66,0	10,9
İHRACAT / GSMH (%)	16,6	15,6	17,4	19,4	18,5	
İTHALAT / GSMH (%)	22,9	25,4	31,1	30,1	30,7	

KAYNAK: TÜİK

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)

	Yıllar	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,9	77,3	80,3	80,5	80,8	81,7	82,0	79,6	80,8	81,6	80,8	79,2
	2008	77,9	78,0	76,9	78,6	79,2	80,3	79,8	80,0	77,3	75,8	71,8	64,9
	2009	61,6	60,9	58,7	59,7	64,0	67,5	67,9	68,9	68,0	68,2	69,8	67,7
	2010	68,6	67,8	67,3	72,7	73,3	73,3	74,4	73,0	73,5	75,3	75,9	75,6
	2011	74,6	73,0	73,2	74,9	75,2	76,7	75,4	76,1	76,2	77,0	76,9	75,5
	2012	74,7	72,9	73,1	74,7	74,7	74,6	74,8	74,3	74,0	74,9	74,0	73,6
	2013	72,4	72,2	72,7	73,6	74,8	75,3	75,5	75,5	75,4	76,4	75,6	76,0
	2014	73,9	73,3	73,1	74,4	74,4	75,3	74,9	74,7	74,4			
KKO - MA	2007	79,7	79,5	82,3	81,2	80,6	80,7	80,5	77,8	80,1	80,0	80,0	79,8
	2008	79,8	80,2	79,1	79,2	78,9	79,2	78,2	78,3	76,5	74,2	71,0	65,6
	2009	63,5	63,3	61,2	60,5	63,9	66,5	66,4	67,2	67,2	66,7	68,7	68,1
	2010	70,1	70,0	69,6	73,3	73,1	72,5	73,2	71,9	72,9	74,0	75,0	75,6
	2011	75,8	74,8	75,1	75,4	75,0	76,0	74,6	75,2	75,8	75,7	76,0	75,5
	2012	75,8	74,8	75,0	75,0	74,3	73,7	74,0	73,6	73,7	73,9	73,4	73,7
	2013	73,7	73,8	74,3	74,0	74,5	74,6	74,6	74,9	75,0	75,4	75,0	75,9
	2014	74,9	74,7	74,6	74,8	74,2	74,7	74,2	74,1	74,1			

Tüfe: TÜFE’de (2003=100) 2014 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,86 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,54 artış gerçekleşti.

Oniki Aylık Ortalamalara göre Değişim (%)												
Rate of Change in Twelve Months Moving Averages (%)												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December
2003												
2004												8,60
2005	8,50	8,44	8,40	8,42	8,53	8,69	8,68	8,64	8,63	8,47	8,31	8,18
2006	8,07	8,03	8,05	8,11	8,21	8,32	8,64	8,84	9,05	9,25	9,44	9,60
2007	9,76	9,92	10,15	10,30	10,24	10,11	9,70	9,46	9,17	8,98	8,86	8,76
2008	8,61	8,53	8,40	8,33	8,47	8,64	9,07	9,43	9,76	10,12	10,31	10,44
2009	10,54	10,41	10,29	9,98	9,49	9,08	8,52	7,99	7,52	6,95	6,53	6,25
2010	6,16	6,38	6,53	6,87	7,20	7,41	7,59	7,83	8,16	8,45	8,59	8,57
2011	8,28	7,76	7,29	6,79	6,64	6,47	6,37	6,24	6,00	5,93	6,13	6,47
2012	6,95	7,48	8,02	8,59	8,68	8,89	9,11	9,29	9,53	9,53	9,26	8,89
2013	8,62	8,33	8,08	7,66	7,51	7,47	7,47	7,42	7,32	7,32	7,39	7,49
2014	7,53	7,60	7,70	7,97	8,23	8,31	8,35	8,46	8,54			

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltilirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "Ba1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "Baa3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services'den (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's'a (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Ekim 2014 tarihinde Fitch Ratings Türkiye'nin "BBB-" olan "yatırım yapılabilir notunu" ve "durağan" not görünümünü teyit etti.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları Building Permits Statistics and Percentage Changes

Yıl Year						Bir Önceki Yıl Aynı Döneme Göre Değişim Oranı (%)					Bir Önceki Döneme Göre Değişim Oranı (%)			
	I. Dönem	II. Dönem	III. Dönem	IV. Dönem	Yıllık Toplam	Percentage change on the same period of the previous year (%)					Percentage change on the previous period (%)			
						I. Dönem	II. Dönem	III. Dönem	IV. Dönem	Yıllık Toplam	I. Dönem	II. Dönem	III. Dönem	IV. Dönem
Q I	Q II	Q III	Q IV	Annual Total	Q I	Q II	Q III	Q IV	Annual Total	Q I	Q II	Q III	Q IV	
Yapı Ruhsatı - Building Permits														
	Yüzölçümü (m ²) - Floor Area (m ²)													
2002	5 145 301	10 272 866	8 964 265	11 804 589	36 187 021	-	-	-	-	-	-	99,7	-12,7	31,7
2003	6 374 283	10 860 068	12 494 448	15 787 231	45 516 030	23,9	5,7	39,4	33,7	25,8	-46,0	70,4	15,0	26,4
2004	14 122 375	14 627 540	16 626 938	24 342 758	69 719 611	121,6	34,7	33,1	54,2	53,2	-10,5	3,6	13,7	46,4
2005	15 738 607	26 597 892	27 634 296	36 453 792	106 424 587	11,4	81,8	66,2	49,8	52,6	-35,3	69,0	3,9	31,9
2006	22 159 303	35 321 389	31 497 279	33 931 915	122 909 886	40,8	32,8	14,0	-6,9	15,5	-39,2	59,4	-10,8	7,7
2007	24 150 913	37 047 733	30 942 615	32 925 762	125 067 023	9,0	4,9	-1,8	-3,0	1,8	-28,8	53,4	-16,5	6,4
2008	23 659 893	31 197 787	25 482 421	23 506 132	103 846 233	-2,0	-15,8	-17,6	-28,6	-17,0	-28,1	31,9	-18,3	-7,8
2009	29 059 771	22 495 376	20 279 046	28 892 351	100 726 544	22,8	-27,9	-20,4	22,9	-3,0	23,6	-22,6	-9,9	42,5
2010	24 555 850	36 229 182	31 300 551	84 343 783	176 429 366	-15,5	61,1	54,3	191,9	75,2	-15,0	47,5	-13,6	169,5
2011	20 986 665	30 886 171	30 441 707	41 307 321	123 621 864	-14,5	-14,7	-2,7	-51,0	-29,9	-75,1	47,2	-1,4	35,7
2012	32 709 173	45 065 061	35 893 242	44 541 795	158 209 271	55,9	45,9	17,9	7,8	28,0	-20,8	37,8	-20,4	24,1
2013	33 905 662	48 996 948	42 136 728	50 119 743	175 159 081	3,7	8,7	17,4	12,5	10,7	-23,9	44,5	-14,0	18,9
2014	64 113 366	48 504 237			112 617 603	89,1	-1,0	-	-	-35,7	27,9	-24,3	-	-

Sonuç: Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Irak-Suriye ve ABD'nin müdahalesi ile İŞİD konusundaki karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TÜSİAD, TCMB, IMF, OECD, IMF

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ VE KONUMU

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar2 Mahallesi içerisinde TEM Otoyolu'nun batısında, Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde yer almaktadır. TEM Otoyoluna paralel olan Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden Şekerpınar'la Akse Mahallesi arasında bağlantı sağlanmakta olup bölgenin ulaşım açısından işlek caddelerindedir.

Taşınmazların konumlu bulunduğu bölge sanayi tipi yapıların ağırlıklı olduğu bir bölge olup güneybatı yönünde konut yapılaşmaları ağırlıklıdır. Bölgede boş parseller yoğunluktadır. Yapı Kredi Bankası ve Akbank'a ait, Bilgi İşlem /Veri Bankası/Çağrı Merkezleri gibi operasyon merkezleri taşınmazın yakınlarında yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşabilmek için Rahmi Dibek Caddesi üzerinde batı yönünde ilerlerken Yapı Kredi Bankacılık Üssü tarafında kalan kuzeybatı istikametinde Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden gidilirken 1500 m ileride sağ cephede konumlanmaktadır.

Taşınmaza karayolu ile ulaşım, özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Sabiha Gökçen Havaalanı ise taşınmaza yaklaşık 10 km uzaklıkta bulunmaktadır.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI			
Çayırova Belediyesi	3 km	Yapı Kredi Bankacılık Üssü	1,4 km
TEM Otoyolu	500 m	Marmara Denizi	6,9 km
D-100 Karayolu	5 km	Sabiha Gökçen Havaalanı	10 km



HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 26 numaralı parseldir.

- Parsel 15.652,00 m² yüzölçümlü olup; doğu yönünde hafif eğimli bir topografya sahiptir.
- Mevcut durumda taşınmaz Şekerpınar bağlantısının sağlandığı Fevzi Çakmak Caddesi'ne cepheleli durumdadır. Taşınmazın Fevzi Çakmak Caddesi'ne cephesi yaklaşık 146 m ve derinliği yaklaşık 128 m'dir.
- Değerleme konusu taşınmaz 12.12.2013 tarih ve 720 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında *ticaret alanında* yer almakta olup; hmax:5 kat, KAKS:1,20 ön bahçe mesafesi:7 m, arka ve yan bahçe mesafesi:10 m. yapılaşma koşullarına sahiptir.
- 420 ada 26 no.lu parsel üzerinde A ve B blok olmak üzere iki bloklu bir proje geliştirilmektedir.
- A bloğun, yüksek teknolojik donanıma sahip LEED sertifikalı bir bina olması ve bir "Veri Merkezi" olarak kullanılması planlanmaktadır. Akıllı bina olarak tasarlanan A blokta, enerji verimliliği ve sürdürülebilirliğe ilişkin donanımlar, tasarımlar yapılmakta olup; su elektrik gibi kullanımlara yönelik tasarruf sağlayacak, işletme giderlerini düşürecek sistemler planlanmaktadır. Binanın işletme giderlerini düşürecek bu donanımlar yatırım maliyetini arttırmaktadır.
- B Bloğun ise "Operasyon Merkezi " olarak bankacılık işlemleri kapsamında çağrı merkezi kullanımı ile birlikte eğitim ve benzeri organizasyonların yapıldığı alanları içeren, şehir dışından gelecek çalışanlara yönelik 150 kişilik konaklama fonksiyonlarına da yer verilmesi düşünülen bir blok olması planlanmaktadır. Yaklaşık 1.000 kişinin çalışabileceği alanlar tasarlanmaktadır.
- A Bloğun temel, kaba inşaat, betonarme çalışmaları tamamlanmış olup; aksesuar, montaj, elektrik mekanik işlemleri devam etmektedir. B Blokta ise hafriyat çalışmaları yapılmakta olup; işin başındadır.
- Çayırova Belediyesinde; A ve B Bloklara ait yapı ruhsatları ve onaylı mimari projeleri bulunmaktadır.
- Veri Merkezi olarak planlanan A Blok 1 bodrum+zemin+1 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup; projesine göre toplam inşaat alanı 9.131,25 m²'dir. 1 adet asansör ve 4 adet merdiven mevcuttur.
 - 1. Bodrum katta projesine göre sığınak, teknik hacim, wc, su deposu, çöp odası gibi hacimler yer almakta olup; inşaat alanı 2.204,35 m²'dir.
 - Zemin katta Depolama alanı, mühendis atölyesi, kompaktor odası, paketleme alanı, test laboratuvarı, yükleme alanı, güvenlik odası, kurulum odası, toplantı odası, resepsiyon, teknik hacimler gibi alanlardan oluşmakta olup; 3.138,20 m² inşaat alanı bulunmaktadır.
 - 1. Normal katta ofis hacimleri toplantı odası, bilgi işlem, yönetim odası, güvenlik odası ve teknik hacimler yer almakta olup; inşaat alanı 3.138,20 m²'dir.
 - Çatı katında ise depo alanı yer almakta olup; 650,50 m² inşaat alanı bulunmaktadır.
- Operasyon Merkezi olarak tasarlanan B blok ise; 7 bodrum kat +zemin kat+4 normal kat+ çatı katından oluşmakta olup; 51.795,35 m² inşaat alanına sahiptir. Projesine göre binada 6 adet merdiven ve 14 adet asansör bulunmaktadır.

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

- Projesine göre 7., 6., 5., 4., 3. Ve 2. Bodrum katlar teknik hacimler ve otopark alanından oluşmakta olup; 7 ve 6. Bodrum katların her birinin inşaat alanı 6.108,50 m², 5. Bodrum kat 4.947,91 m², 4. Bodrum kat 5.846,68 m² , 4a no.lu bodrum kat 897,42 m² 3. Bodrum kat 4.853,49 m² ve 2. Bodrum kat 4.190,72 m²'dir.
- 1. Bodrum kat otopark alanı, otopark giriş holü, giriş holü hacimlerinden oluşmakta olup; 2.668,66 m² inşaat alanı bulunmaktadır.
- Zemin kat ile 1., 2., 3., ve 4., normal kat açık ofis, güvenlik holü teknik hacim gibi alanlardan oluşmaktadır ve her bir katın inşaat alanı 3.122,58 m²'dir.
- Çatı katı ise projesine göre teras ve teknik hacimlerden oluşmaktadır. İnşaat alanı 560,57 m²'dir.

A ve B blokların projelerine göre alan kullanımlarına yönelik tablo aşağıdaki gibidir:

A BLOK İNŞAAT ALANI HESABI		B BLOK İNŞAAT ALANI HESABI	
Kat	Alan, m ²	Kat	Alan, m ²
1. Bodrum Kat	2.204,35	7. Bodrum Kat	6.108,50
Zemin Kat	3.138,20	6. Bodrum Kat	6.108,50
1. Normal Kat	3.138,20	5. Bodrum Kat	4.947,91
Çatı Katı	650,50	4. Bodrum Kat	5.846,68
TOPLAM	9.131,25	4a. Bodrum Kat	897,42
		3. Bodrum Kat	4.853,49
		2. Bodrum Kat	4.190,72
		1. Bodrum Kat	2.668,66
		Zemin Kat	3.122,58
		1. Normal Kat	3.122,58
		2. Normal Kat	3.122,58
		3. Normal Kat	3.122,58
		4. Normal Kat	3.122,58
		Çatı Katı	560,57
		TOPLAM	51.795,35

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde, A blok için 29.08.2013 tarihinde alınmış bir yapı ruhsatı mevcut olup A Bloğun temel, kaba inşaat ve betonarme çalışmaları tamamlanmıştır. Aksesuar, montaj çalışmaları devam etmekte olup; elektrik-mekanik işlemleri tamamlanmaya yakındır. Islak zemin döşemeleri pencere montajları ile dış cephe kaplamaları tamamlanmış olup; iç mekân kapı montajları henüz yapılmamıştır. Müşteri tarafından beyan edilen bilgiye göre değerlendirme konusu parsel üzerinde geliştirilen A Bloğun tamamlanma oranı %90'dır.

B Blok için ise 28.03.2014 tarihli yapı ruhsatı bulunmakta olup, hafriyat işlemleri yapılmaktadır. Betonarme tarzda inşa edilecek olan B blok, 7 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Taşınmaz altyapı hizmetlerinden istifade edebileceği bir noktada konumlandırılır.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz 26 no.lu parsel hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın üzerinde 1 bodrum+zemin+ 1 normal kat ve çatı katından oluşan, 9.131 m² inşaat alanına sahip inşaat çalışmaları devam eden A Blok - Veri Merkezi ile birlikte, 7 bodrum+zemin+4 normal kat ve çatı katından oluşan 51.795 m² inşaat alanına sahip olması planlanan hafriyat çalışmaları devam eden B Blok Operasyon Merkezi olmak üzere iki adet bina yapılması planlanmaktadır. Taşınmaz üzerine yapılacak olan binalar alt yapı hizmetlerinden tam olarak istifade edebileceği bir noktada konumlandırılır.

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz henüz arsa vasıflı olup A ve B Blok olmak üzere 2 adet bina geliştirilmesi planlanmaktadır.

Ruhsata göre; taşınmaz üzerinde, geliştirilmekte olan A blokta, Çerçevesi Sistem, tuğla dolgu inşaat modeli kullanılacak olup, ısıtma sistemi doğalgaz kombi olup, şehir elektriği, jeneratör, temiz su, pis su, kanalizasyon, açık otopark, sığınak gibi donanımlar planlanmaktadır. "Veri Merkezi" olarak planlanan yapıda birçok yüksek teknolojiye dayalı altyapı donanımları uygulanmaktadır.

B Blok Operasyon Merkezinde ise ruhsata göre; Çerçevesi Sistem, tuğla dolgu inşaat modeli kullanılacak olup, ısıtma sistemi doğalgaz kombi olup, şehir elektriği, jeneratör, temiz su, pis su, kanalizasyon, kapalı otopark, asansör gibi donanımlar planlanmaktadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: KOCAELİ
İLÇESİ	: ÇAYIROVA
MAHALLESİ	: ŞEKERPINAR
KÖYÜ	:
SOKAĞI	:
MEVKİİ	:
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: G22B19A1B
ADA NO	: 420
PARSEL NO	: 26
YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	: 15.652,00 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA
YEVMIYE NO	: 6174
CİLT NO	: 41
SAHİFE NO	: 3988
EDİNİM TARİHİ	: 11.09.2012
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (HİSSESİ : TAM)

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

13.10.2014 tarihinde saat 17:00'da Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Sisteminden alınan takbis belgesine göre; taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, şerh, beyan kaydına rastlanmamıştır.

Taşınmazın, devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal olumsuzluk bulunmamaktadır.

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

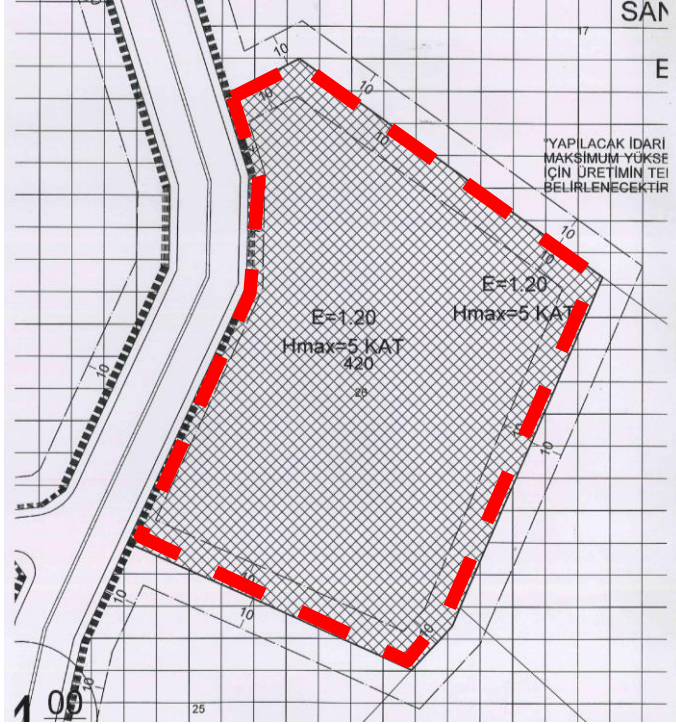
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Taşınmazın imar durumunda değişiklik yapılmış olup; değerlendirme konusu parsel ;

- 13.12.2012 tarih ve 669 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret lejantında ayrık nizam, KAKS: 0.80 ön bahçe mesafesi 10m, yan bahçe mesafesi 10m yapılaşma şartlarına sahip iken;
- 12.12.2013 tarih ve 720 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında ticaret alanında yer almakta olup; hmax:5 kat, KAKS:1,20 ön bahçe mesafesi:7m, arka ve yan bahçe mesafesi:10m yapılaşma koşullarına sahiptir.

Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, imar planı kapsamında yapılaşma koşullarına yönelik güncelleme yapıldığı ve imar uygulamasının söz konusu olduğu ve bu kapsamda bölgede kalan parsellere imar durumu ve yeni ruhsat verilemediği bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ise halihazırda uygulama görmüş net parsel olup; ruhsatını almış durumdadır.



5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

15.10.2014 tarihinde Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu 26 no.lu parsel için imar işlem dosyası incelenmiştir. Taşınmazın dosyasında;

- A Bloğa ait 29.08.2013 tarih ve 521 sayılı yapı ruhsatı ve 19.07.2013 tarih ve 2013/521 sayılı onaylı mimari projesi görülmüştür. Ofis ve işyeri nitelikli 1 bağımsız bölümlü yapı için alınmış ruhsatta ofis ve iş yeri alanı 8.727,75 m² ortak alan 403,25 m² olmak üzere toplam inşaat alanı 9.131 m²'dir. Yapı sınıfı 4B'dir. Toplam kat sayısı 3'tür.
- B bloğa ait 28.03.2014 tarih ve 155 sayılı yapı ruhsatı ve 27.03.2014 tarih ve 2014/155 sayılı onaylı mimari projesi görülmüştür. Ofis ve işyeri nitelikli 1 bağımsız bölümlü bina için alınmış ruhsatta toplam inşaat alanı 51.795 m², yapı sınıfı ise 4B'dir. Toplam kat sayısı 12'dir.

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Değerleme konusu 420 ada 26 no.lu parsel üzerinde herhangi bir encümen kararı, yapı tatil tutanağı ya da zabita rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapılması planlanan A ve B Blokların A Blok için 29.08.2013 tarihi yapı ruhsatından, B Blok için ise 28.03.2014 tarihli yapı ruhsatından edinilen bilgiye göre, Yapı Denetim Firması bilgileri aşağıdaki gibidir:

- A Blok İçin: PETEK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ., Ömer Ağa Mah., Bilgusu Cad., ABM İş Merkezi,No:41,Kat :7, İzmit / Kocaeli, Tel: 0 262 3234440/41
- B Blok İçin; PETEK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ., Merkez Mah. Albay Burak Cad. No:5 İç Kapı No:27 Gölcük/Kocaeli, Tel: 0 262 412 40 33

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmazın tamamı Mustafa Erengül adına kayıtlı iken 11.09.2012 tarihinde Halk GYO adına satışından tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Değerleme konusu parsel 13/12/2012 tarih ve 669 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ticaret lejandında ayırık nizam, KAKS: 0.80 ön bahçe mesafesi 10 m, yan bahçe mesafesi 10 m yapılaşma şartlarına sahip iken; imar durumunda değişiklik yapılması sonucu 12.12.2013 tarih ve 720 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında ticaret alanında yer almakta olup; hmax:5 kat, KAKS:1,20 ön bahçe mesafesi:7m, arka ve yan bahçe mesafesi:10m yapılaşma koşullarına sahiptir. Kocaeli Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü (Harita Planlama Servisinden) alınan 16.10.2014 tarihli yazılı belge ektedir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerlemesi yapılan gayrimenkule/ projeye ilişkin bilgiler raporun 5,2 bölümünde anlatılmaktadır.

HALK GYO-ÇAYIROVA-“ VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ” PROJESİ

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

İş bu rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazların değerlendirme işlemini etkileyen olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın bulunduğu bölgede imar uygulamasında güncelleme yapılmakta olup, imar durum ve ruhsat verilememesi, bölgede bir belirsizlik yaratmaktadır.

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın ruhsatlı olması.
- İmar uygulaması görmüş net parsel olması.
- Taşınmazların cadde üzerinde yer almaları
- TEM Otoyoluna yakın bir konumda bulunması,
- Planlanan "Veri Merkezi" nin yüksek teknolojik donanıma sahip yüksek nitelikli bir yapı olması

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme konusu olan 26 numaralı parsel henüz "arsa" tapusuna sahip, proje aşamasında bir arsa olup, mevcut inşaat seviyesine göre ve inşaatın tamamlanmış hali ile satış ve kira değeri tespiti yapılacaktır.

Tamamlanmış hali ile değer tespiti:

Taşınmazın tamamlanmış hali ile değer tespiti, A ve B Blokların tamamlandığı durumdaki toplam değerine eşit olacaktır. A blok tamamlanmış hali ile değer tespiti maliyet yöntemi, B blok tamamlanmış hali ile değer tespiti ise, Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleri ile tespit edilmiştir.

A bloğun donanımına sahip (yüksek teknolojiye sahip, LEED standartlarına uygun) bir emsal bulunmadığından değer tespitinde sadece maliyet yöntemi kullanılmış ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılamamıştır. A bloğun payına düşen arsa miktarı 7.919,91 m² takribi olarak kabul edilmiş olup, buradan hesaplanan arsa bedeline, inşaat maliyetleri eklemek suretiyle değer tespit edilmiştir.

B bloğun henüz yapı anlamında bir oluşumu bulunmadığından projenin tamamlanmış olması durumuna göre değer takdirinde ruhsat ve ruhsat eki mimari projeleri esas alınmış, ve emsal karşılaştırma yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Mevcut inşaat seviyesine göre değer tespiti:

Mevcut inşaat seviyesine göre değer tespit edilirken, arsa değerine, arsa üzerinde geliştirilen iki bloğun maliyet bedelleri eklemek suretiyle Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Mevcut tamamlanma durumuna göre değer takdirinde A bloğun gelinen inşaat seviyesine göre (%90) maliyetleri tespit edilerek değer takdiri yapılmış olup; B blokta henüz değer oluşturabilecek bir inşaat çalışması gerçekleşmediğinden maliyet hesabında dikkate alınmamıştır.

Kira Değeri Tespitine İlişkin:

Taşınmazın tamamlanması durumundaki kira bedeli tespit edilirken, taşınmaz üzerinde planlanan A ve B blokların tamamlanmış olması durumuna göre kira değeri tespit edilmiştir. Kira değeri tespitinde,

- A blok için maliyet yöntemi ile verilen değer esas alınarak, bölge kapitalizasyon oranları çerçevesinde direkt kapitalizasyon yöntemi ile kira değeri tespit edilmiştir.
- B blok için ise kira değeri tespiti, bölgedeki kiralık emsallerden hareket edilerek "emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde takdir edilmiştir.

HALK GYO-ÇAYIROVA-“ VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ” PROJESİ

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal ve piyasa araştırması aşağıdaki gibidir.

KİRALIK İŞYERİ							
Emlak Ofisi Bilgileri	Konumu	Özellikleri	Alanı (m ²)	Kira Değeri TL/ay	Birim m ² Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Açıklama	
Maximum Trio Gayrimenkul 0533 619 45 26	Şekerpınar	Zemin Katta Konumlu İşyeri	800	12.000	15	Şekerpınarı OSB'ye civarında zemin katta bulunan cadde cephe, 800 m ² işyeri	
Rotam Gayrimenkul 0541 649 10 22	Şekerpınar	4 katlı komple bina (plaza)	3.600	50.000	14	Değerleme konusu taşınmaza yakın, zemin+3 normal katlı genel müdürlük, ofis, işyeri kullanımına uygun olduğu ve reklam kabiliyetinin yüksek olduğu beyan edilen cadde cephe işyeri	
Area Gayrimenkul 0532 320 34 27	Şekerpınar	Plaza	9.000	220.000	24	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 9.000 m ² plaza	
Area Gayrimenkul 0532 320 34 27	Şekerpınar	Genel Beyan	-	-	11	Emlak yetkilisi değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilen projede ortalama birim kira değerinin 5-7 USD/m ² civarında olabileceğini beyan etmiştir.	
Area Gayrimenkul 0532 320 34 28	Şekerpınar	Depo - Fabrika	11.630	180.000	15	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, 14.300 m ² arsa üzerinde 10.270 m ² depolama 1.360 m ² idari alanı bulunan bina kiralıktır.	
Beyaz Emlak 0532 642 96 55	Şekerpınar	Depo	2.000	33.000	17	Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumlu 2000 m ² tek kattan oluşan depo	
SATILIK İŞYERİ							
Emlak Ofisi Bilgileri	Konumu	Özellikleri	Alanı (m ²)	Satış Değeri TL	Birim Satış Değeri	Açıklama	
Remax Store 0532 130 90 49	Şekerpınar Toki Konutları civarı	Bina	1.800	2.500.000	1.389	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Toki konutları civarında yer alan natamam, 5 katlı 1.800 m ² satılık bina. (Emlak yetkilisi binanın tamamlanması için yaklaşık 250.000 TL masrafı olduğunu beyan etmiştir.)	
Remax Kaptan 0532 711 11 67	Şekerpınar	Fabrika- Depo	12.896	27.000.000	2.094	14.500 m ² arsa üzerinde konumlu soğuk hava deposu bulunan 1690 m ² idari bölümü ve 8.000 m ² açık alanı bulunan 1. sınıf işçilikle yapıldığı beyan edilen fabrika	
Realty Word Eva 0532 744 60 69	Şekerpınar	Fabrika	7.500	19.000.000	2.533	11.530 m ² arsa üzerinde bulunan h:11 m zemin kattan oluşan fabrika	
SATILIK ARSA							
Emlak Ofisi Bilgileri	Konumu	İmar Durum	Yapılaşma Şartı	Alanı (m ²)	Satış Değeri	Birim Satış Değeri	Açıklama
Century 21 Burada 0533 211 58 90	Şekerpınar	Ticari	KAKS:0,60	8.600	7.300.000	849	Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumda yer alan ancak konum açısından görünürlüğü daha az olan ticari imarlı arsa
Century 21 Burada 0533 211 58 90	Şekerpınar	Ticari	TAKS:0,50 KAKS:1,50 3 kat	2.700	4.000.000	1.481	Gebze OSB'ye giden anayolda konumlu 1,5 emsal ile ticari imarlı satılık arsa
Realty Word Eva 0532 744 60 69	Şekerpınar	Ticari	KAKS:1,50	1.150	1.200.000	1.043	Şekerpınarda konumlu ticari imarlı satılık arsa. Konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla daha düşük şerefiyelidir.
Century 21 Burada 0533 211 58 90	Genel Beyan					1.360	Emlak yetkilisi değerlendirme konusu taşınmazın 600 USD/m ² fiyatla satışa konu olabileceğini beyan etmiştir.
Area Gayrimenkul 0532 320 34 27	Genel Beyan					1.250	Emlak yetkilisi değerlendirme konusu parselin birim satış değerinin 550-600 USD/m ² aralığında olduğunu beyan etmiştir.

Bölgedeki Gelişmeler:

Yürürlükte olan imar planına itirazların yapılması sonucu yeniden düzenlemeye tabii tutulmuş olduğu bilgisi Çayırova Belediyesinden alınmış olup, bu durum yarattığı belirsizlikten dolayı arsa bedellerinin olumsuz etkilendiği bilgisi Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkililerinden edinilmiştir.

Değerleme konusu parsel ise uygulama görmüş net parsel olup; üzerinde ruhsatı alınmış bir proje geliştirilmektedir.

Piyasada arsa birim satış değerleri 850-1.450 TL/m² aralığında olmakla birlikte değerlendirme konusu taşınmazın konumu, imar durumu, bulunduğu bölge gibi özellikleri düşünüldüğünde, emlak yetkililerinden alınan beyanlar çerçevesinde 1.200 TL/m² civarında birim fiyatla satışa konu olabileceği düşünülmektedir.

HALK GYO-ÇAYIROVA-“ VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ” PROJESİ**6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ****6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak, değerlemesi yapılan taşınmazın, boş arsa değeri ile B blok “tamamlanmış hali ile satış değeri” takdiri yapılmıştır.

Boş arsa değeri tespiti:

Raporun 6.5 bölümünde yapılan piyasa araştırmasında, arsa satış bedellerinin 850-1.450 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup, değerlemesi yapılan taşınmazın boş arsa değeri bu aralıkta olacak şekilde aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Arazi, doğrudan ana cadde olan Fevzi Çakmak Caddesi’ne cepheli olup cephe uzunluğu yaklaşık 146 metredir.

ALAN (M ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)
15.652	1.200 TL	18.782.400 TL

A blok- Veri Merkezi için değer tespiti:

A bloğun yüksek teknik donanıma sahip bir bina olması sebebiyle piyasada emsallerinin bulunmamasından dolayı emsal karşılaştırma yöntemi kullanılamamıştır.

B blok-Operasyon Merkezi için değer tespiti:

Mevcutta B blok, 26 numaralı parselin bir parçası olduğundan tek başına ayrı bir değeri söz konusu değildir. Ancak ileride, kat irtifakı, kat mülkiyeti kurulması durumunda ayrı bir değer ifade edebilecektir. Şu anda, B blok değeri, sadece parselin bütün olarak değerine ne kadar etki edeceği amacıyla tespit edilmiştir. Ruhsat incelendiği zaman parsel üzerindeki blokları 2 adet ayrı bağımsız bölüm olarak tanımlanacakları tahmin edilmektedir.

B blok henüz hafriyat aşamasındadır. Taşınmazın tamamlanmış olması durumundaki değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiştir.

B blok Operasyon Merkezi binasına yönelik emsal araştırması yapılmış olup, bölgede yer alan işyeri fabrika, depo tarzı yapılarda birim satış değerinin 1.300- 2.500 TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. B blok olarak tasarlanan yapının da bölgede yer alan yapılara göre daha prestijli olacağı düşünülmektedir. Ancak B bloğun emsal taşınmazlara kıyasla daha büyük alanlı olması sebebiyle ve toplam inşaat alanının büyük bir bölümünün ortak alan şeklinde tasarlanmış olması nedeniyle birim satış değeri 1.400 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Zemin üstü yapının toplam inşaat alanına oranı yaklaşık %31 civarındadır. (Zemin üstü yapının, piyasadakilerden daha nitelikli bir yapı olacağı sebebiyle birim değeri 2.750 TL/m² olarak düşünülmüş, otopark olarak tanımlanan bodrum katlar ise 800 TL/m² birim bedelden değerlendirilmiştir.)

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Satış Değeri(B Blok)		
Alan, m ²	Birim Satış Değeri TL/m ²	Satış Değeri, TL
51.795,35	1.400	72.513.490

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Maliyet yöntemi çerçevesinde, değer, "arsa+geliştirme maliyetlerinden" oluşmaktadır. Geliştirme maliyetleri ise inşaat maliyetleri yanı sıra, çevre düzenleme, altyapı, teknik donanım, uzman raporları ve danışmanlık hizmetleri gibi konuları kapsamaktadır.

Bu yöntemde gerekli olan arsa değeri yukarıda raporun 6.6.1 bölümüne emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiştir.

Geliştirme maliyetleri ise HALK GYO A.Ş. beyanı doğrultusunda kabul edilerek kullanılmıştır. Beyan raporun EK 3 bölümünde yer almaktadır. Söz konusu bina ileri teknoloji gerektiren donanımları içermekte olduğundan maliyetinin hesaplanması uzmanlık gerektirdiğinden, firmanın kendisinin uygulamış olduğu gerçekleşen maliyetler göz önüne alınması uygun bulunmuştur.

Tamamlanmış olması durumundaki değer takdiri:

Değerlemesi yapılan 26 numaralı parsel üzerinde 2 adet blok yer almakta olup, maliyet yöntemine göre değer, arsa + A blok geliştirme maliyetleri +B blok geliştirme maliyetlerinden oluşmaktadır.

A Blok:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen A Blok "Veri Merkezi" olarak planlanmakta olup; hâlihazırda gelinen inşaat seviyesi %90 olarak beyan edilmiştir. A blok, üstün teknolojik özelliklerde, yüksek donanıma ve altyapıya sahip LEED standartlarında bir bina inşaatı yapılmaktadır. Bu ileri teknoloji gerektiren donanımların maliyetlerini tahmin etmek, benzerleri çok sayıda ve piyasaya açık veriler olmadığından ve oldukça zorlayıcı olduğundan, Halk GYO A.Ş. tarafından, hesaplanarak/uygulanarak elde edilmiş olup, eklerde BEYAN olarak belirtilen maliyet öngörülerini kabul edilerek hareket edilmiştir. BEYAN, raporun ekler bölümünde verilmektedir. EK 3.

Halk GYO A.Ş.'nin, beyanı doğrultusunda, 9.131 m² alana sahip A Blok için öngörülen maliyet bedeli 59.350.000 TL'dir (arsa hariç).

B blok:

B blok için beyan edilen maliyet 61.800.000 TL'dir (arsa hariç). Mevcut tamamlanma oranına göre ve projenin tamamlanmış olması durumuna göre değer tespitinde bu beyan edilen maliyetler dikkate alınmıştır.

Projenin Tamamlanmış Olması Durumuna Göre Değer Tespiti:

Maliyet Yöntemine Göre Tamamlanması Durumundaki Değer Tespiti (Parsel Üzerinde İnşa Edilmesi Planlanan A ve B Blokların Tamamlanması Durumundaki Değer)			
	Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)
Arsa	15.652	1.200	18.782.400
A Blok Yapı Maliyeti	9.131,25	6.500	59.350.000
B Blok Maliyeti Yapı Maliyeti	51.795,35	1.193	61.800.000
Maliyet Yöntemine Göre Tamamlanması Durumundaki Değer Tespiti			139.932.400

Projenin Mevcut Tamamlanma Oranına Göre Değer Tespiti:

Mevcut inşaat seviyesine göre değer tespit edilirken, arsa değeri üzerine blokların her birinin harcanmış olan maliyetleri eklenmek suretiyle **toplam bir değere erişilmektedir.**

Mevcut durumda A blok %90 inşaat tamamlanma seviyesine ve B blok inşaat seviyesi ise henüz hafriyat aşaması devam etmekte olduğundan ihmal edilebilir bir oran olarak kabul edilmiş ve % 0 olarak kabul edilmiştir.

HALK GYO-ÇAYIROVA-“ VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ” PROJESİ

Maliyet Yöntemine Göre Mevcut Tamamlanma Oranına Göre Değer (Parsel Üzerinde İnşa Edilmesi Planlanan A ve B Blokların Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer)				
	Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İnşaat Seviyesi (%)	Değer (TL)
Arsa	15.652	1.200		18.782.400
A Blok Yapı Maliyeti	9.131,25	6.500	90%	53.415.000
B Blok Maliyeti Yapı Maliyeti	51.795,35	1.193	0%	0
Maliyet Yöntemine Göre Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer Tespiti				72.197.400

Maliyet yönteminde tespit edilen değerlerin bloklara ayrıştırılması:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde A ve B blok olmak üzere 2 adet blok geliştirilmektedir. Maliyet yöntemi çerçevesinde A ve B bloğun arsa alanları birbirinden ayrıştırılarak iki ayrı bağımsız birim haline getirilmeye çalışılmış ve maliyet yöntemi çerçevesinde değer tespit edilmiştir. Buradaki amaç, bir taraftan blok bazında satış değerinin tespit edilmesi, bir taraftan da raporun 6.7 bölümünde yer alan kira değeri tespiti çalışmasına A blok için altlık hazırlamaktır.

Maliyet Yöntemine Göre Tamamlanması Durumundaki Değer (Blok Bazında Ayrıştırılmış) (Parsel Üzerinde İnşa Edilen A ve B Blokların Tamamlanması Durumundaki Değer)			
	A Blok	B Blok	Toplam
Arsa Alanı, m²	15.652		
Arsa Payı Yüzdeleri	50,6%	49,4%	100,0%
Arsa Payı Alanı, m²	7.919,91	7.732,09	15.652,00
Arsa Birim Satış Değeri, (TL/m²)	1.200	1.200	
Arsa Satış Değeri (TL)	9.503.894	9.278.506	18.782.400
Yapı Maliyeti, TL	59.350.000	61.800.000	121.150.000
Değer, TL	68.853.894	71.078.506	139.932.400

A bloğun payına düşen arsa alanı oranı %50,6 olup, 7.919,91 m²'ye denk gelmekte; B blok için ise oran %49,4 olup 7.732,09 m²'lik arsa alanına tekabül etmektedir.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemesi yapılan 26 numaralı parselin boş arsa değerini tespit ederken, kullanılan ikinci yöntem olan Arsa Artık Yöntemi, Gelir Yöntemi altında incelenmiştir.

Bu yöntem çerçevesinde, taşınmazın güncel imar durumu ve bölgedeki genel yapılaşma dikkate alınmak suretiyle, planlanan yapıdan bağımsız şekilde arsa değeri tespit edilmiştir. Planlanan Veri Merkezi binası çok özellikli ve yüksek maliyetlere sahip olması planlandığından, taşınmazın arsa fiyatını belirlemede, çevre yapılaşması ve imar durumu çerçevesinde değer tespitinin yapılmasının, piyasa değerini daha doğru yansıtacağı düşünülerek bu yöntem kullanılmıştır.

Yapılaşma Miktarı tespiti: Arsa artık yöntemi çerçevesinde parsel üzerinde mevcut imar durumuna göre emsal alanının 18.782,40 m² olacağı, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği doğrultusunda emsal alanının % 20'si kadar arttırılabilir inşaat alanı olacağı varsayılmıştır. Bina oturma alanının arsa alanının % 40'ına denk gelecek şekilde yapılacağı ve emsal harici bodrum kat inşa edileceği düşünülmüştür. Bu hesaplamalar çerçevesinde toplam inşaat alanı 28.799,68 m² olmaktadır.

Maliyete ilişkin varsayımlar: Binanın inşa edilebilmesi için 2014 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın belirlemiş olduğu Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ne göre ruhsattaki yapı sınıfı (4B) doğrultusunda 800 TL/m² (ruhsattaki yapı sınıfı esas alınmıştır) olarak ele alınmıştır. Ancak geliştirme ve lüks

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

malzeme değişikliği oranı olarak %30 oranında arttırılarak ve birim inşaat maliyeti 1.040 TL/m² olarak değerlendirilmiştir.

Girişimci kar oranı %15-35 Aralığında olup, taşınmazın bulunduğu bölge için, %20 oranının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Satış değeri: Taşınmazın tamamlanması durumundaki yapı birim satış değerinin 1.900 TL olacağı piyasadan elde edilen veriler doğrultusunda belirlenmiştir.. Raporun 6.5 Piyasa Araştırması bölümünde yer alan tabloda, "Satılık İşyerleri" emsalleri mevcuttur. Emsallerin, birim satış değerlerinin 1.300-2.500 TL/m² aralığında yer aldığı ve ortalamanın 2.005 TL/m² olduğu görülmektedir. Piyasa araştırmasında pazarlık payları da dikkate alınmış olup; bu değerler pazarlık payı düşülmüş değerlerdir. Emsal taşınmazların değerlendirme konusu taşınmazlara oranla daha küçük alanlı olması nedeniyle ortalamanın bir miktar altında bir değer uygun görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde, imar koşulları çerçevesinde bir proje geliştirilmesi durumunda, birim satış değerinin kapalı alan üzerinden, 1.900 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Arsa Artık Yöntemi İle Sonuç Değer Hesaplama (Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle)		
Ada - Parsel	420/26	
İNŞAAT ALANI HESABI		
Brüt Parsel Alanı	15.652,00	m ²
Terk Miktarı	0,00	m ²
Net Parsel Alanı	15.652,00	m ²
KAKS - Emsal	1,20	
Emsale Göre İnşaat Alanı	18.782,40	m ²
Arttırılabilir İnşaat Alanı Oranı, %	20%	
Arttırılmış İnşaat Alanı	22.538,88	m ²
Bodrum Kat Alanı (otopark)- zemin oturumu kadar düşünölmüştür)	6.260,80	m ²
Toplam İnşaat Alanı	28.799,68	m ²
SATIŞ DEĞERİ HESABI		
Birim Satış Değeri	1.900	TL/m ²
Toplam Satış Geliri	54.719.392	TL
MALİYET HESABI		
İnşaat Birim Maliyeti, 4B yapı sınıfı	800	TL/m ²
Geliştirme ve lüks malz.değişikliği oranı	30%	
Giydirilmiş birim maliyet	1.040	TL/m ²
Yapı İnşaat Maliyeti	29.951.667	TL
GİRİŞİMCİ HESABI		
Girişimci Karı (%15-30 arası oran)	20%	
Girişimci Karı	5.990.333	TL
ARSAYA KALAN DEĞER		
Toplam Maliyeti (Yapı inşaat mal.+Girişimci karı)	35.942.001	TL
Arsa Değeri (Gelir- Toplam Maliyet)	18.777.391	TL
Arsa Birim Değer	1.200	TL/m²

Bu varsayımlar çerçevesinde Arsa Artık Yöntemine göre arsa birim değeri 1.200 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

HALK GYO-ÇAYIROVA-“ VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ” PROJESİ

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazın tamamlanması durumunda A ve B Blok için ayrı ayrı kira bedeli tespiti yapılmıştır.

A blok kira değeri tespiti:

A blok- “veri merkezinin” bölgedeki yapılara göre çok daha yüksek maliyet ile inşa edilecek olmasından dolayı, bölgedeki sanayi tipi yapılara göre daha yüksek kiradan kiralanabilir özellikte olacağı düşünülmektedir. Veri merkezi kiralarına emsal olabilecek bir bilgi, piyasada bulunamamış olduğundan Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılamamıştır. Bu sebeple kira değeri belirlenirken Gelir Yöntemi kullanılarak “direkt kapitalizasyon uygulanmıştır.

Direkt kapitalizasyon yönteminde: “Değer = Gelir x Kapitalizasyon oranı” formülü kullanılmaktadır. Bu formülden hareketle, “Gelir=Değer x Kapitalizasyon oranı” olarak uygulanabilmektedir.

Yöntemde kullanılması gereken “satış değeri” , maliyet yönteminde, A blok için tespit edilen “tamamlanmış hali ile satış değeri” kullanılmıştır. Raporun 6.6.2 Maliyet Yöntemi ile değer tespit bölümünde analiz edilmiş ve hesaplanmıştır

Yöntemde kullanılması gereken kapitalizasyon oranı piyasadaki edinilmiş olup, bölgedeki geçerli oran seçilmiştir. Raporun 6.5 bölümünde piyasada yer alan birim kira ve satış bedelleri bulunmaktadır. Referans birim kira değerleri ağırlıklı olarak 11- 15 TL/m²/ay aralığında, ortalama birim satış değerleri pazarlık payları dikkate alındığında, ağırlıklı olarak 1.250-2.200 TL/m² aralığındadır. Bu çerçevede kapitalizasyon oranı % 6,8 - 8,8 aralığında bulunmaktadır. Referans kapitalizasyon oranı %7,5 olarak kabul edilmiştir.

A blok için takdir edilen kira bedeli tabloda yuvarlatılmış olarak aşağıdaki gibidir:

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Kira Değerinin Belirlenmesi (Parsel Üzerinde İnşa Edilen B Bloğun Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Belirlenen Değeri Kullanılarak Kira Bedelinin Tespiti)				
Blok	Tamamlanması Durumundaki Satış Değeri, TL	Bölgedeki Kapitalizasyon Oranı (%7-%8)	Yıllık Net Kira Geliri (I=V*R) (Yıllık Net Kira=Taşınmazın Değeri x Kapitalizasyon Oranı)	Aylık Net Kira Getirisi TL/AY
A Blok	68.853.894	7,5%	5.164.042	430.000

B blok kira değeri tespiti:

B blok kira değeri tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde raporun 6.5 bölümünde yer alan emsaller incelenmiş olup referans kira değerlerinin ağırlıklı 11-15 TL/m²/ay değiştiği görülmüştür. Söz konusu emsaller, 800-11.630 m² aralığında yer almaktadır. Değerleme yapılan taşınmaz ise (B blok), mimari projesine göre, yaklaşık 16.173,47 m² si zemin üstünde kiralanabilir ofis alanı ve yaklaşık 35.621,88 m² si, bodrum katlarda otopark olmak üzere toplam 51.795 m² inşaat alanına sahip bir yapı olacaktır. Alan büyüdükçe ödenebilir kira değeri nispeten düşük tutulması gerekli görülmüş ve üst yapının aylık 12 TL/m²den, otopark alanlarının ise, genel kabul olan 1/3 oranı bedel üzerinden 4 TL/m² olarak değer takdiri yapılması uygun görülmüştür. Bu durumda toplam kira bedeli aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre B Blok Tamamlanmış Olması Durumuna Göre Kira Değeri Tespiti			
Kat	Alan, m ²	Birim Kira Değeri TL/m ² /ay	Kira Değeri, TL/ay
Bodrum Kat Alanları Toplamı, m ²	35.621,88	4	142.488
Zemin, 1., 2., 3., 4. Normal Kat ve Çatı Katı Alanı Toplamı, m ²	16.173,47	12	194.082
TOPLAM	51.795,35		340.000

Aylık kira değeri 336.569 TL olarak hesaplanmış olup 340.000 TL olarak yuvarlatılmıştır. Bina bütününde ortalama kira 6,56 TL/m²/ay olmaktadır.

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın her hangi bir hukuki kısıtlaması bulunmamaktadır.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde henüz yeni başlamış bir proje geliştirmekte olup, söz konusu taşınmazın mevcut hali ile değeri ve tamamlanmış olması durumuna göre satış değeri ile aylık kira değeri tespiti yapılmıştır ve raporun sonuç bölümünde verilmiştir.

6.10. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı; yasal olarak izin verilen, fiziki olarak mümkün, finansal olarak fizibil ve akılcıl mantıklı seçeneği sunan alternatif olmalıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazların yasal olarak izin verilen fonksiyonları uygulama imar planında belirtildiği gibidir.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Söz konusu parseller üzerinde inşaat çalışmaları devam eden A ve B bloklar yer almakta olup, değerlemede müşterek ve ortak alanlar tespit edilen değer içerisinde yer almaktadır.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ**7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ****7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI**

Değerleme konusu 26 numaralı parsel üzerinde %90 inşaat seviyesine sahip A blok ile hafriyat çalışması aşamasında olan inşaat sürecinin çok başında olan B blok yer almaktadır. Bu nedenle blokların payına düşen arsa oranı doğrultusunda A blok için maliyet yöntemine göre B blok için ise emsal karşılaştırma yöntemine göre projenin tamamlanmış olması durumuna göre değer takdiri yapılmıştır.

Projenin tamamlanmış olması durumuna göre değer takdiri:

Projenin Tamamlanmış Olması Durumuna Göre Değer Takdiri	
	Satış Değeri Takdiri, TL
A Blok, (Maliyet Yöntemi)	68.853.894
B Blok, (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)	72.513.490
TOPLAM	141.367.384

Projenin mevcut inşaat seviyesine göre değer takdiri:

Projenin Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer Takdiri				
	Alanı (m²)	Birim Değeri (TL/m²)	İnşaat Seviyesi (%)	Değer (TL)
Arsa	15.652	1.200		18.782.400
A Blok Yapı Maliyeti	9.131,25	6.500	90%	53.415.000
Maliyet Yöntemine Göre Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer Tespiti				72.197.400

*B blok yapı maliyeti, inşaatın çok başında olmasından dolayı değerlemede dikkate alınmamıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan A ve B blok için ruhsat alınmış olup, 5 yıl içerisinde inşaatın tamamlanarak yapı kullanma izin belgelerinin alınması ve tapuda kat mülkiyeti veya cins tashiinin yapılması gerekmektedir. Gelenen proje aşamasına göre mevzuat uyarınca yapılması gerekenler yapılmış olup evrakları tamdır.

7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, değerlemesi yapılan taşınmazın, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak yer alması uygun görülmektedir.

HALK GYO-ÇAYIROVA-" VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ" PROJESİ

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ			
420 ada 26 parsel	Satış Değeri (TL) KDV Hariç	Satış Değeri (TL), KDV Dahil	Satış Değeri (USD), KDV Hariç
Tamamlanmış olması Durumuna Göre Değer Takdiri	141.367.384	166.813.514	73.486.129
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer Takdiri	72.197.400	85.192.932	37.529.926

Değerleme konusu taşınmazın Tamamlanması Durumuna Göre KDV Hariç toplam rayiç değeri;

141.367.384-TL (Yüzkırkbirmilyonüçyüzaltmışyedibinüçyüzseksendört-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın Mevcut İnşaat Seviyesine Göre KDV Hariç toplam rayiç değeri;

72.197.400-TL (Yetmişikimilyonyüzdoksanyedibindörtüç-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2 KİRA BEDELİ TAKDİRİ

Parsel Üzerinde İnşaatı Devam Eden Projenin Tamamlanması Durumuna Göre Kira Değeri					
	Alan	Birim Kira (TL/m²/ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/yıl)	Yıllık Kira USD/Yıl
A Blok	9.131,25	47,09	430.000	5.160.000	2.273.128
B Blok	51.795,35	6,56	340.000	4.080.000	1.797.357
Toplam	60.926,60		770.000	9.240.000	4.070.485

*(17.10.2014 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2.27.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans NO:400645
Yük.Mimar
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL
SPK LİSANS NO:400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı