



**TAŞINMAZ
DEĞERLEME
RAPORU**

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KOCAELİ
ÇAYIROVA 420 ADA, 26 PARSEL**

VERİ ve OPERASYON MERKEZİ DEĞERLEMESİ

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, GAYR. PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK	
VERİLER	8
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	13
5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ .	16
5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ	16
5.3.1.1. TAPU KAYITLARI .	16
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	16
5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ	17
5.3.2.1. İMAR DURUMU	17
5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	17
5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTAL. V.B. DİĞER BENZER KONULAR	17
5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI .	17
5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	18
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .	18
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	19
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	19
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER..	20
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	20
6.4. DEĞERLEME İŞL. KULL. VARSAYIMLAR, DEĞ.E YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULL. NEDENLERİ	20
6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .	21
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	22
6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .	26
6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULL. VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN	
SONUÇLAR .	26
6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	26
6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	26
6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNT. İLE YAPIL. PROJ. EMSAL PAY ORANLARI .	26
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.	27
7.2. ASG. BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇE.....	27
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVC. OLUP OLMADIĞI HAKK. GÖRÜŞ	27
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇ. BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKK. GÖRÜŞ	27
8. SONUÇ	28
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .	28
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	28

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 inşa edilen “Veri Merkezi” (A Blok) , “Operasyon Merkezi” (B Blok) olmak üzere 2 bloktan oluşan proje.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu 420 Ada, 26 Parsel sayılı taşınmaz 12.12.2013 tarih ve 720 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında “TİCARET “ 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	:	Değer tespitinde “Emsal Karşılaştırma” ve “MALİYET” yöntemleri kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Mevcut inşaat seviyesine göre tesbit edilen satış değeri KDV hariç 104,366,363.- TL, Projenin Tamamlanması durumunda satış değeri KDV Hariç: 157.624..857-TL .

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	:	24.04.2015
RAPORUN TARİHİ	:	29.04.2015
RAPORUN NUMARASI	:	HALK GYO 2015-233
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	09.04.2014
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şekerpınar2 mahallesi, 420 ada 26 parsel numaralı taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan A ve B Blokların değer tespitidir.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Ali TOPSAKAL SPK Lisans NO:400920 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Doğan ÖZAYDIN SPK Lisans No: 401148 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ŐİRKETİN UNVANI	:	ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ő.
ŐİRKETİN ADRESİ	:	Mebusevler Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/ANKARA
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
MÜŐTERİ ADRESİ	:	Őerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, ErtuĐrulgazi Sokak, No:1, Yukarı Dudullu/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŐTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	İŐ Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Rapor'da detayları verilen taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması. Raporda detayları verilen gayrimenkulün, piyasa rayiç değeri ve arsa üzerindeki A ve B Blokların tamamlanması durumundaki kira değerinin tespiti.

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 penepren 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 kıyılarının 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 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 Çayirova (Güzeltepe) Belediyesi, Şekerpınar Belediyesi, Çayirova Mahallesi ve Yenimahalle'nin birleştirilmesi sonucu ilçe statüsü kazanan Çayirova, halen Kocaeli'nin en önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Doğusunda, kuzeyinde ve güneyinde Gebze, batısında İstanbul Tuzla İlçesi ile sınır olan Çayirova 28.918 km² alan ve ve 2013 yılı itibariyle 103.536 nüfusa sahiptir.

Çayirova, 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 Çayirova Türkiye'nin en önemli sanayi merkezi olma yolunda da yapılan yeni yatırımlarla hızla ilerlemektedir.

Son zamanlarda GOSB, TOSB, TAYSAD, DERİCİLER vb. OSB'lerin çevrede hızla yapılanmaları ilçenin stratejik önemini artırmıştır.



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

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 etmekte

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelere yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında

bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1’den yüzde 3,6’ya düşürmüştür.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

GÖSTERGELER	(Yüzdesele Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)						
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İşsizlik Oranı (Yüzde)						
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4
LIBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013 , (1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013 , (3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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.

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.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açığa oluşan düzelmeye ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlemlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlerde döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)

1. Büyüme

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

2. Kamu Maliyesi

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH'ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

3. Ödemeler Dengesi

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir.

Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

4. İstihdam

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

5. Enflasyon

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER-ORTA VADELİ PROGRAM

GÖSTERGELER	2012	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽²⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
BÜYÜME					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi ⁽³⁾	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim ⁽³⁾	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı ⁽³⁾	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt içi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt içi Talep ⁽³⁾	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt içi Talep ⁽³⁾	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
İSTİHDAM					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
DIŞ TİCARET					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) ⁽⁴⁾	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
ENFLASYON					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Gerçekleşme Tahmini

(2) Program

(3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.

(4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
KKO - MA	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

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 (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's (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

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı. 2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m² iken; bunun 45 767 548 m²'si alanı olarak gerçekleşti.

(%58,7) konut, 19 595 468 m²'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m²'si (16,2%) ise ortak kullanım

YAPI RUHSATLARI					
OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m ²)	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projelerinin, inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde 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 da güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar 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. Posta adresi ; Şekerpınar Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi, No : 89 .

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. Çayırova Belediyesi : 3 km., Yapı Kredi Bankası- Bankacılık Üssü; 1450m., RAMADA OTEL ; 1100m, TAYSAD OSB : 800m. Sabiha Gökçen Hava alanı ise taşınmaza yaklaşık 10 km uzaklıkta bulunmaktadır.

İl	Kocaeli	İlçe	Çayırova	Mahalle/Köy	Şekerpınar2
Ada	420	Parsel	26		
Sorgula					

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Kocaeli	Çayırova	Şekerpınar2	420	26	15.652,00 m2	Arsa	-	G22B19A1B

öl Tarifi

[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#) | [Koordinat İ](#)



5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu gayrimenkul, Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar2 Mahallesi, 420 ada 26 numaralı ve 15,652.00m² alanlı parseldir.

Parsel eğimli bir topografya sahiptir.

Mevcut durumda taşınmaz Şekerpınar- Gebze bağlantı yolu olan Fevzi Çakmak Caddesi'ne yaklaşık olarak 145.50 m. cephelidir. Parselin derinliği ortalama olarak 128 metredir.

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 TİCARET alanında yer almaktadır. İMAR ŞARTLARI : H hmax:5 kat, KAKS:1,20 ön bahçe mesafesi:7 m, arka ve yan bahçe mesafesi:10 m. dir.

Konu parsel üzerinde A ve B blok olmak üzere iki bloktan ibaret bir proje geliştirilmekte ve inşaat yapılmaktadır.

Çayırova Belediyesinde A ve B Bloklara ait yapı ruhsatları ve onaylı mimari projeleri bulunmaktadır.

A BLOK: Çok yüksek güvenlik, 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 vardır. Su, elektrik, atık su kullanımlarında tasarruf sağlayacak, işletme giderlerini düşürecek sistemler ile ve donatıları vardır. Binanın çevre kirliliğini azaltacak, işletme giderlerini düşürecek bu donanımlar yatırım maliyetini arttırmıştır.

B BLOK: Operasyon Merkezi, çağrı merkezi ve çeşitli eğitim organizasyonların yapılacağı alanları içeren, yaklaşık 150 kişilik konaklama fonksiyonu olacak, bir yapı olarak projelendirilmiştir. Bu binada yaklaşık 1.000 kişinin çalışabileceği alanlar tasarlanmaktadır.

A Bloğun betonarme çalışmaları tamamlanmış olup; elektrik- mekanik işleri montajları sonuçlandırılmak üzeredir.

B Blokta ise hafriyat çalışmaları tamamlanmış, iksa kazıkları çakılmış, büyük oranda temel izolasyon çalışmaları, geri dolgular yapılmış, 7. bodrum kat ile 1. Normal Kat arasında betonarme karkas inşaatı devam etmektedir.

A BLOK : Veri Merkezi olarak planlanan A Blok; 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 kat (2.204,35 m² alanlı) ; projesine göre sığınak, teknik hacim, WC, su deposu, çöp odası gibi hacimler yer almaktadır.

Zemin kat (3.138,20 m² alanlı) ; Depolama alanı, mühendis atölyesi, kompaktör odası, paketleme alanı, test laboratuvarı, yükleme alanı, güvenlik odası, kurulum odası, toplantı odası, resepsiyon, teknik hacimler gibi alanlardan oluşmaktadır.

1. Normal kat (3.138,20 m²); ofisler, hacimleri toplantı odası, bilgi işlem, yönetim odası, güvenlik odası ve teknik hacimler yer almaktadır. .

Çatı katı (650,50 m²) Depo alanı yer almaktadır.

B BLOK: 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. Projesine göre;

7., 6., 5., 4., 3., 2. Bodrum katlar teknik hacimler ve otopark alanından oluşmaktadır.

7. Bodrum kat alanı; **5.928,78** m², 6. Bodrum kat alanı; **5.928,78** m², 5. Bodrum kat alanı; **5.928,78** m², 4. Bodrum kat alanı; **5.928,78** m², 4-a bodrum kat alanı; 1.710,68 m², 3. Bodrum kat alanı; 4.791.95 m² ve 2. Bodrum kat alanı; **3.753,94** m²'dir. 1. Bodrum kat otopark alanı **2.650,37** m² dir. Bu mekanlar otopark, giriş holü vb. hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin kat, 1., 2., 3., ve 4., normal kat açık ofis, güvenlik holü teknik hacim gibi alanlardan oluşmaktadır ve her bir katın inşaat alanı **3.118,36** m²'dir.

Çatı katı ise projesine göre teras ve teknik hacimlerden oluşmaktadır. İnşaat alanı **560,57** m²'dir.

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 kaba inşaat ve betonarme çalışmaları tamamlanmıştır. Aksesuar, montaj çalışmaları da çok büyük oranda tamamlanmıştır. A Bloğun tamamlanma oranı yaklaşık **%100** seviyesindedir.

Bu blokta mekanik, elektrik güvenlik testleri tamamlanmakta, teknik merkezindeki teknik depo bölümüne bilgisayar merkezi kurulması çalışmaları sürmektedir.

B Blok için ise 28.03.2014 tarihli yapı ruhsatı bulunmakta olup, bu blokta hafriyat çalışmaları tamamlanmış, iksa kazıkları çakılmış, büyük oranda temel izolasyon çalışmaları, geri dolgular yapılmış, 7. bodrum kat ile 1. Normal Kat arasında betonarme karkas inşaatı devam etmektedir.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan ana taşınmaz olan 420 ada , 26 parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazın üzerinde;

1 bodrum+zemin+ 1 normal kat ve çatı katından oluşan, **9.131,25** m² inşaat alanına sahip inşaatı tamamlanmış, elektrik güvenlik testleri tamamlanmakta olan ve teknik merkezindeki teknik depo bölümüne bilgisayar merkezi kurulması çalışmaları sürmekte olan **A Blok** (Veri Merkezi) ,

7 bodrum+zemin+4 normal kat ve çatı katından oluşan 51.795,35 m² inşaat alanına sahip olması planlanan, hafriyat çalışmaları tamamlanmış, iksa kazıkları çakılmış, büyük oranda temel izolasyon çalışmaları, geri dolgular yapılmış, 7. bodrum kat ile 1. Normal Kat arasında betonarme karkas inşaatı devam etmekte olan **B Blok** (Operasyon Binası) inşaatı vardır.

Taşınmaz üzerine yapılacak olan binalar alt yapı hizmetlerinden tam olarak istifade edebileceği bir noktada konuludur

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz üzerinde, geliştirilmekte olan;

A blokta (Veri merkezi) Yalıtımlı ve çerçevesi sistem, tuğla dolgulu inşaat modeli kullanmış olup, ısıtma sistemi doğalgaz sistemlidir. Şehir elektriği, jeneratörler, temiz su, pis su, kanalizasyon, açık otopark, sığınak gibi donanımlar planlanmaktadır. "Veri Merkezi" olarak planlanan yapıda birçok yüksek teknolojiye dayalı altyapı donanımları, geri dönüşüm sistemleri uygulanmaktadır.

B Blokta (Operasyon Merkezi) ise ruhsata göre; Çerçevesi Sistem, tuğla dolgulu inşaat modeli kullanılacak olup, ısıtma sistemi doğalgaz kombidir. 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 A.Ş.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

1957 ADA 6 PARSEL

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI:

14.04.2015 tarihinde saat 11:00'da Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Sisteminden alınan TAKBİS takyidat belgesine göre; taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, şerh, beyan

kaydına rastlanmamıştır.

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

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydına rastlanmamıştır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE;

Taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydına rastlanmamıştır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Taşınmazın imar durumu: Değerleme konusu Çayırova İlçesi, 420 ada 26 nolu parsel ;


□ 13.12.2012 tarih ve 669 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ayırık nizam, KAKS: 0.80 ön bahçe mesafesi 10m, yan bahçe mesafesi 10m yapılaşma şartlarına “TİCARET “ lejanında iken;

□ 12.12.2013 tarih ve 720 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında ; Yarık nizam, Hmax:5 kat, KAKS:1,20 ön bahçe mesafesi:7m, arka ve yan bahçe mesafesi:10m yapılaşmalı şekilde “ TİCARET “ alanında yer almaktadır.

Çayırova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 24.04.2015 tarihinde 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.

3.5. İlgilisinin sunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.

3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	--5 KAT	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	- (1,20)
Mer'i İmar Planı	-	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ÇAYIROVA	Ön Bahçe Mesafesi	7,00	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	SEKERPINAR	Yan Bahçe Mesafesi	10,00	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	-	420	26	15652,00 m ²	1/1000 UIP : TİCARET Alanı.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

24.04.2015 tarihinde Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konusu 420 ada 26 no.lu parsel için imar işlem dosyası incelenmiştir.

Taşınmazın dosyasında, **A Blok** için; 29.08.2013 tarih ve 521 sayılı yapı ruhsatı ve 19.07.2013 tarih ve 2013/521 sayılı onaylı mimari projesi mevcuttur. Bu ruhsata göre yapı ofis ve işyeri nitelikli 1 bağımsız bölümlüdür. Ofis ve iş yeri alanı 8.727,75 m² ortak alan 403,25 m² olmak üzere toplam inşaat alanı **9.131,25 m²** dir.

Yapı sınıfı 4B'dir. Bodrum, zemin ve 1. Kat olmak üzere binanın **toplam kat sayısı 3'tür**.

B blok için ; 28.03.2014 tarih ve 155 sayılı yapı ruhsatı, 09.01.2015 tarih, 003 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve 12.12.2014 tarihli onaylı mimari projesi mevcuttur. Ofis ve iş yeri nitelikli 1 bağımsız bölümlü bina için alınmış ruhsatta toplam inşaat alanı 51.795,35 m² dir

Yapı sınıfı ise 4B'dir. 7 adet bodrum kat, zemin ve 4 adet normal kat olmak üzere binanın **toplam kat sayısı 12'dir**.

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 Çayırova İlçesi, 420 ada 26 nolu parsel üzerinde herhangi bir encümen kararı, yapı tatil tutanağı ya da zabıta rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapılması planlanan A ve B Blokların yapı ruhsatından edinilen bilgiye göre;

A Blok İçin: PETEK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ., Ömer Ağa Mah., Bilgusu Cad., ABM İş Merkezi, No:41, Kat :7, İzmit / Kocaeli, Tel: 0 262 323 44 40/41

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

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, KAKS: 0.80 ön bahçe mesafesi 10 m, yan bahçe mesafesi 10 m, “ayrık nizam” 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; Hmax:5 kat, KAKS:1,20 ön bahçe mesafesi:7m, arka ve yan bahçe mesafesi:10m yapılaşma koşullarına ticaret alanındır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde Rapor tarihi itibari ile onaylı yapı ruhsatı ve eklerine göre “Ofis ve İş yeri” olarak geliştirilmek üzere inşaatına başlanılmış olan proje göz önünde bulundurularak hesaplamalar yapılmıştır.

(EK - DÖKÜMANLAR VE BELGELER)

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmaktadır 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 değerlendirilmesi istenilen 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

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın çevresinde yapılaşmaların henüz tamamlanmamış olması,
- Taşınmazın cephesindeki caddenin meyilli ve biraz dar olması,

OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın ruhsatlı ve onaylı projeli olması.
- İmar uygulaması görmüş parsel olması.
- Taşınmazların kenarında olması, üzerine yapılan her iki blokun da cadde cepheli olmaları,
- TEM Otoyoluna yakın bir konumda bulunması,
- Planlanan “Veri Merkezi” nin iklimlendirmeli, ısı ve enerji tasarruflu, çok güvenli yüksek teknolojik donanıma sahip nitelikli bir yapı olması,
- Ulaşılabilirlik açısından uygun bir konuma sahip olması,
- Bölgenin ve çevresinin sanayi açısından hızla gelişmekte olması.

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

Değerleme konusu olan 420 Ada, 26 numaralı parsel “ARSA” vasfındadır. Üzerinde mevcut inşaat seviyesine göre ve inşaatın tamamlanmış hali ile satış ve kira değeri tespiti yapılacaktır.

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

Özellikle A blok yüksek seviyede güvenlik, iklimlendirme ve güvenlik donanımlarına sahiptir. (yüksek teknolojiye sahip, LEED standartlarına uygun) Bu binaya uygun emsaller bulunması mümkün olmadığından değer tespitinde sadece maliyet yöntemi kullanılmış ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılamamıştır. A bloğun payına düşen arsa miktarı takribi olarak arsa alanının yarısı ($15652/2 = 7826.00m^2$) kabul edilmiş olup, buradan hesaplanan arsa bedeline, inşaat maliyetleri eklenmek suretiyle değer tespit edilmiştir.

B blok ise bodrum 7, bodrum 6 seviyelerindedir. Projenin tamamlanmış olması durumuna göre değer takdirinde yapı ruhsatı ve onaylı mimari projeleri esas alınmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirilmiştir.

Mevcut inşaat seviyesine göre değer tespiti:

Mevcut inşaat seviyesine göre değer tespit edilirken, arsa değerine, arsa üzerinde geliştirilen iki bloğun maliyet bedelleri eklenmek suretiyle Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Mevcut tamamlanma durumuna göre değer takdirinde A blok’ un yaklaşık olarak tamamlanmış olduğu görülüp maliyet tespitleri ile değer takdiri yapılmıştır.

B blokta inşaatın çoğu zemin kat altındadır. (7 bodrum, zemin + 4 normal kat) . Burada -7. Kattan +1. Normal kata kadar her katta çeşitli oranlarda betonarme inşaat çalışmaları sürmektedir.

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 genelindeki 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.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yöntemi ile değer tespitine ilişkin olarak yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

ARSA EMSALLERİ

Yüzölçümü (M²)	Satış Fiyatı (TL)	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT (TL/M²)
4250	9000	Cadde üzerinde 0,60 emsalde sanayi imarlı, arsanın firma tarafından pazarlıklı olarak 800USD/m2 birim değerle satışta olduğu öğrenilmiştir. (Yetkili; Servet Bey 0 534 939 40 53)	2.117
4.200	8.000.000	Çok yakın konumda, cadde üzerinde 0,60 emsalde sanayi imarlı, arsanın sahiplerince 800USD/m2 birim değerle satışta olduğu öğrenilmiştir. (AREA GM. Kerem Dumlu Bey 0 262 743 00 00)	1.904
11.300	17.000.000	Aynı bölgede, TEM'e çok yakın ve 0,80 Emsa sanayi imarlı, 11300m2 alanlı arsanın yakın zamana kadar pazarlıklı olarak 17,000,000 TL bedelle satışta olduğu	1.504

bilgisi alınmıştır. (**NIDA GM , Mehmet Genç Bey TEL : 0 532 247 11 44**)

6.840	70.000.000	Taşınmaza biraz mesafeli konumda, caddde üzeri konumda 0,60 Emsal, sanayi imarlı olan 8,000 m2 alanlı arsanın 16,000,000 TL satış fiyatı bilgisi alınmıştır. (Century 21; Nedim Bey TEL : 0 533 211 58 90)	2.000
4200	8000	Cadde üzerinde, %60 sanayi imarlı, 4200 m ² alanlı arsanın 8.000.000TL) bedelle satılık ilanında olduğu bilgisi alınmıştır. (Emlak; Ergun bey, 0532 243 57 29)	1904

BİLGİ : Remax-Akın, Ersel bey TEL : 0532 492 06 70

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, TEM otoyoluna yakın ve cadde üstü, konu parselin konum ve imar özelliklerinde arsanın birim fiyatlarının **1500TL- 2000 TL** arasında olabileceği bilgileri alınmıştır.

KİRALIK BİNA- DEPO EMSALLERİ

6000	36000	Taşınmaza yakın, canlı cadde üzerinde, Yapı kullanım izinli, yüksek tavanlı ve lojistik için çok uygun bina aylık 6 USD/m2 bedelle kiralıktır. (Firma yetkilisi Servet Bey TEL : 0 534 939 40 53)	(15.60TL /m2)/ AY
4 katlı plaza	3550	Konu taşınmaza çok yakın, zemin+3kat (Toplam 4 kat) ofis, işyeri kullanımına uygun tabela özellikli, cadde cephe işyeri 50.000TL / AY bedelle kiralıktır. (Rotam Emlak:0541 649 10)	(14.08TL /m2) / AY

AREA GM. Kerem Dumlu Bey 0 262 743 00 00

Bölge emlakçılardan alınan bilgiye göre konusu taşınmazın üzerinde inşa edilen binanın ortalama aylık kira değerinin 4-6 USD/m² civarında olabileceğini belirtmişlerdir. (Ortalama aylık kira 11.00 – 15.60TL /m² arası)

SATILIK İŞYERLERİ EMSALLERİ

ALANI (m2)	FİYATI (TL)	ÖZELLİK	Birim Değer (TL /m2)
6000	15.000.000TL	Taşınmaza yakın, Cadde üzerinde, 4200m ² arsa üzerinde 6000m ² alanlı lojistik amaca uygun depo ve idari bina satılık ilanındadır. (Yetkili, Servet Bey, TEL : 0 534 939 40 53	2500
13000	27000000	14.000 m ² arsa üzerinde, depolu, 1700 m ² idari kısmı ve 8.000 m ² çalışma alanı bulunan fabrika binası satılıktır.	2.076

Değerlendirme:

Değerleme konusu parsel ise imar uygulaması sonucu oluşmuş arsadır. Üzerinde ruhsatlı ve onaylı projeli A ve B bloklardan ibaret inşaat vardır.

Bölgede canlı cadde üstü arsa birim satış değerleri (yaklaşık 550- 800 USD / m²) ortalama 1400-200 0TL/m² aralığındadır. Konu taşınmazın konumu, imar durumu, 1.20 olan emsal değeri, bulunduğu konumu, geometrik ve topoğrafik özellikleri, üzerindeki projenin hızla sürmekte olması vb. nedenlerle arsa birim değerinin **1600 TL/m²** birim fiyatla satışa konu olabileceği, kira değerinin ise ortalama **15TL / AY** olabileceği düşünülmektedir.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen tespitler ile piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu parselin **1600,-TL /m²** değerle alım-satım işlemine konu olabileceği kanaatine varılmış olup, bu birim değer esas alınarak **420 ada 26 parsel** için hesaplanan toplam değer aşağıdadır.

Yüzölçümü, m2	Değer, TL/m ²	Değer (TL)	(KDV Hariç)
15652.00m2	1600	25.043.200	

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 yaklaşık **%15** tamamlanma yüzdesinde seviyede inşaat 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 gibi yapıların birim satış değerinin **2.000- 2.500 TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür. B blok olarak tasarlanan yapının da bölgede yer alan yapılara göre daha özellikli olacağı düşünülmektedir. Ancak B bloğun emsal taşınmazlara kıyasla daha büyük alanlı olması ancak toplam inşaat alanının **çok büyük bir bölümünün zemin kat altında ve ortak alan** şeklinde olması nedeniyle birim satış değeri **1.450 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Zemin üstü (Toplam alanın yaklaşık %30 luk bölümü) yapının birim değeri **2.750 TL/m²**, bodrum katlar ise (Toplam alanın yaklaşık %70 lik bölümü) **800 TL/m²** birim bedelden değerlendirilmiştir.)

ALAN	BİRİM SATIŞ DEĞER TL/M2	SATIŞ DEĞERİ/TL
51.795,35m2	1.450 (TL /m2)	75.103.257,50.- TL

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Maliyet yönteminde 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.

Değerlemesi yapılan 26 nolu arsa üzerinde projesine göre A blok ve B blok olmak üzere 2 adet bina yer almaktadır.

Arsa üzerindeki “A BLOK “ iklimleme, otomatik yangın söndürmeler, çok çeşitli güvenlikler vb. teknolojik donanımlı olduğundan maliyetinin hesaplanması firmanın gerçekleştirdiği maliyetler göz önüne alınmıştır. Bu bina tamamlanmış durumdadır. İçerine Halk Bankası tarafından bilgisayar kabinleri vb. tesisat ve donanımlar yerleştirilmektedir.

Geliştirme maliyetleri ise HALK GYO A.Ş. beyanları doğrultusunda kabul edilerek kullanılmıştır.

Tamamlanmış olması durumundaki değer takdiri

A Blok Yapı Maliyet Değeri (arsa payı maliyeti hariç):

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen A Blok “Veri Merkezi” dir ve Yaklaşık %100 tamamlanma seviyesindedir.

A blok, üstün teknolojik özellik ve donanımlara sahiptir. LEED standartlarında bir bina inşaatı yapılmaktadır. Bu ileri teknoloji gerektiren donanımların maliyetlerini tahmin etmek, benzerleri çok sayıda ve piyasaya açık veriler olmadığından ve oldukça güçtür.

Halk GYO A.Ş.'nin, beyanı doğrultusunda, 9.131,25 m² toplam bina kullanım alanı olan “ A Blok” için öngörülen maliyet bedeli arsa payı maliyeti hariç 70,000,000 TL'dir.

B blok Yapı Maliyet Değeri (arsa payı maliyeti hariç) : 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. (Not : yapının yaklaşık %70 oranında bölümü zemin seviyesinin altında, genellikle ortak alanlar ve otoparktır.)

TOPLAM YAPI ALANI ORT. BİRİM MALİYET) YAPI MALİYET. DEĞERİ
51.795,35 m² 1200 (TL /m²) 62,154.420.- TL

(Parsel Üzerinde İnşa Edilen A ve B Blokların her ikisinin de tamamlanması durumunda)

Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti

	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL / m ²)	DEĞER (TL)
Arsa Değeri	15.652	1.600	25.043.200
A Blok Yapı Maliyeti	9.131,25.-	7665	70.000.000
B Blok Yapı Maliyeti	51.795,35.-	1.200	62.154.420
TOPLAM MALİYET (BİNALARIN TAMAM. DURUMU)			<u>157.197.620.-TL</u>

(Parsel Üzerinde İnşa Edilen A ve B Blokların MEVCUT tamamlanma oranlarına göre)
(Rapor tarihi itibarı ile; A Blok %100 oranda, B Blok ise yaklaşık % 15 oranda tamamlanmış durumdadır)

Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti(

	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL / m ²)	DEĞER (TL)
Arsa Değeri	15.652	1.600	25.043.200
A Blok Yapı Maliyeti	9.131.25-	7665	70.000.000
B Blok Yapı Maliyeti	51.795,35.-	1.200 (x %15)	9.323.163
TOPLAM MALİYET (BİNALARIN TAMAM. DURUMU)			<u>104.366.363.-TL</u>

Arsa Üzerindeki Blokların tamamlandıktan sonra Maliyet yönteminde tespit edilen değerlerinin her blok için ayrılması durumunda değerler (Arsa payları ½ ve ½ olarak alınmıştır) :

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde A ve B blok olmak üzere 2 adet blok inşa edilmektedir. A ve B bloğun arsa alanları birbirinden ayrıştırılarak iki ayrı bağımsız birim haline getirilmesi halinde değer tespit edilmesi;

Maliyet Yöntemine Göre A ve B Blokların tamamlandıktan sonra ortaya ayrı ayrı değerleri;

<u>A BLOK</u>	<u>ALAN (m2)</u>	<u>BİRİM DEĞER (TL / m2)</u>	<u>DEĞER (TL)</u>
Arsa Değeri	15.652/2	1.600	12.521.600
A Blok Yapı Maliyeti	9.131.25-	7665	70.000.000
A BLOK TOPLAM MALİYET;			<u>82.521.600,-TL</u>

<u>B BLOK</u>	<u>ALAN (m2)</u>	<u>BİRİM DEĞER (TL / m2)</u>	<u>DEĞER (TL)</u>
---------------	------------------	-------------------------------	---------------------

B Bloğun iç mekan özelliklerinin tamamen yapılması durumundaki maliyet değeri.

Arsa Değeri	15.652/2	1.600	12.521.600
B Blok Yapı Maliyeti	51.795,35.-	1.200	62.154.420
B BLOK TOPLAM MALİYET;			<u>74.676.020,-TL</u>

<u>B BLOK</u>	<u>ALAN (m2)</u>	<u>BİRİM DEĞER (TL / m2)</u>	<u>DEĞER (TL)</u>
---------------	------------------	-------------------------------	---------------------

B Bloğun dış cephesinin ve çatı örtüsünün kapatılması durumunda ,iç mekan tefrişinin yapılmaması halindeki maliyet değeri.

Arsa Değeri	15.652/2	1.600	12.521.600
B Blok Yapı Maliyeti	51.795,35.-	900	46.615.815
B BLOK TOPLAM MALİYET;			<u>59.137.415,-TL</u>

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşaat devam etmektedir. Taşınmazın konumlandığı Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi mevkiinde benzer nitelikte ‘VERİ MERKEZİ VE OPERASYON MERKEZİ’ olarak kiralanmış ve getiri ve gelir sağlayan emsaller olmadığından nakit akımı yöntemi indirgenmiş Nakit akımı analizi sonucunda değerlendirme konusu projenin tamamlanmış olması durumuna göre toplam değer tespiti yapılamamıştır.

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 piyasadan 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.

<u>Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Kira Değerinin Belirlenmesi (Parsel Üzerinde İnşa Edilen A Bloğun Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Belirlenen Değeri Kullanılarak Kira Bedelinin Tespiti</u>				
BLOK	Taşınmazın Değeri	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	82.521.600	7.5%	6.189.120	515.760

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

<u>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre B Bloğun iç mekan özelliklerinin tamamen yapılması halinde Tamamlanmış Olması Durumuna Göre Kira Değeri Tespiti</u>			
Kat	Alan, m ²	Birim Kira Değeri TL/m ² /ay	Kira Değeri, TL/ay
Bodrum Kat Alanları Toplamı, m ²	35.621,88	4.5	160.298,46
Zemin, 1., 2., 3., 4. Normal Kat ve Çatı Katı Alanı Toplamı, m ²	16.173,47	12.5	202.168.37
TOPLAM	51.795,35		362.466,83.TL~362.000.TL

Aylık kira değeri 362.466,83 TL olarak hesaplanmış olup 362.000 TL olarak yuvarlatılmıştır. Bina bütününde ortalama kira 7 TL/m²/ay olmaktadır.

<u>Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre B Bloğun dış cephesinin ve çatı örtüsünün kapatılması durumunda iç mekan tefrisinin yapılmaması halindeki Tamamlanmış Olması Durumuna Göre Kira Değeri Tespiti</u>			
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	142.484
Zemin, 1., 2., 3., 4. Normal Kat ve Çatı Katı Alanı Toplamı, m ²	16.173,47	11.25	181.951
TOPLAM	51.795,35		324.435.TL~325.000.TL

Aylık kira değeri 324.435 TL olarak hesaplanmış olup 325.000 TL olarak yuvarlatılmıştır. Bina bütününde ortalama kira 6.27 TL/m²/ay olmaktadır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa değeri ve proje değerinin tespitine ilişkin emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yöntemi çerçevesinde yapılan varsayım ve hesaplamalar Rapor'un 6.6. ana başlığı altında detaylı olarak sunulmuştur.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; yasal olarak izin verilen, fiziki olarak mümkün, finansal olarak fizibil alternatif olan Mer'i İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Söz konusu parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam eden A ve B bloklar yer almaktadır. 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.

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 %100 tamamlanma oranında A blok ile %15 tamamlanma oranında olan B blok yer almaktadır. Bu nedenle blokların payına düşen arsa oranı eşit olarak alınıp, A blok için maliyet yöntemine göre B blok ise emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemine göre projenin tamamlanmış olması durumuna göre değer takdiri yapılmıştır.

Projenin Tamamlanmış Olması Durumuna Göre Değer Takdiri	
	Satış Değeri Takdiri, TL
A Blok, (Maliyet Yöntemi) Arsa+Bina Bedeli olarak	82.521.600.TL
B Blok, (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)	75.103.257,50.TL
TOPLAM	157.624.857.50.TL

Projenin Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer Takdiri				
	Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İnşaat Seviyesi (%)	Değer/TL
Arsa	15.652	1600		25.043.200
A Blok Maliyeti	9.131.35	7665	100	70.000.000
B Blok Maliyeti	51.795,35	180	15	9.323.163
Maliyet Yöntemine Göre mevcut inşaat seviyesine göre değer tespiti				104.366.363

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN 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 arsa üzerindeki A ve B blok için ruhsat alınmış olup, 5 yıl içerisinde inşaatın tamamlanarak yapı kullanma izin belgelerinin alınması ve tapuda kat mülkiyeti veya cins tashihiinin yapılması gerekmektedir. Mevcut durumdaki proje aşamasına göre mevzuat uyarınca yapılması gerekenler yapılmış olup evrakları mevcuttur.

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

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde“proje” olarak yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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	157.624.857.	185.997.331	58.379.576
Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Değer Takdiri	104.366.363	123.152.308	38.654.208

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

157.624.857-TL (Yüzelliyedimilyonaltıyüzyirmidörtbinsekizyüzelliye-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

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

104.366.363-TL (Yüzdörtmilyonüçyüzaltmışaltıbinüçyüzaltmışüç-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
1-A BLOK	9131,25	56.48	515.760	6.189.120	2.292.266
2-B Bloğun iç mekan özelliklerinin tamamen yapılması durumundaki kira değeri	51.795,35	7	362.000	4.344.000	1.608.888
3-B Bloğun dış cephesinin ve çatı örtüsünün kapatılması durumunda ,iç mekan tefrişinin yapılmaması halindeki Kira değeri	51.795,35	6.27	325000	3.900.000	1.444.444
TOPLAM	60.926,60		1+2=877.760- 1+3=840.760	1+2=10.533.120- 1+3=10.089.120	1+2=3.901.155- 1+3=3.736.711

RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA 1 USD: 2,70 TL, 1 EURO: 2,88 TL

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ali Rıza TOPSAKAL

SPK Lisans NO:400920

Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Doğan ÖZAYDIN

SPK LİSANS NO:401148

Harita Mühendisi



EK 1 - FOTOĞRAFLAR

PROJE MAKET GÖRÜNÜMLER



CADDE ve A BLOK



A BLOK DIŞ GÖRÜNÜMLER





A Blok / Bahçede Jenaratörler



A Blok / Bodrum Kat resimleri / Yangın söndürme / Havalandırma vb.







İDARİ BÖLÜM



TEKNİK VERİ ODASI (Beyaz Oda)



B BLOK İNŞAATINDAN GÖRÜNÜMLER



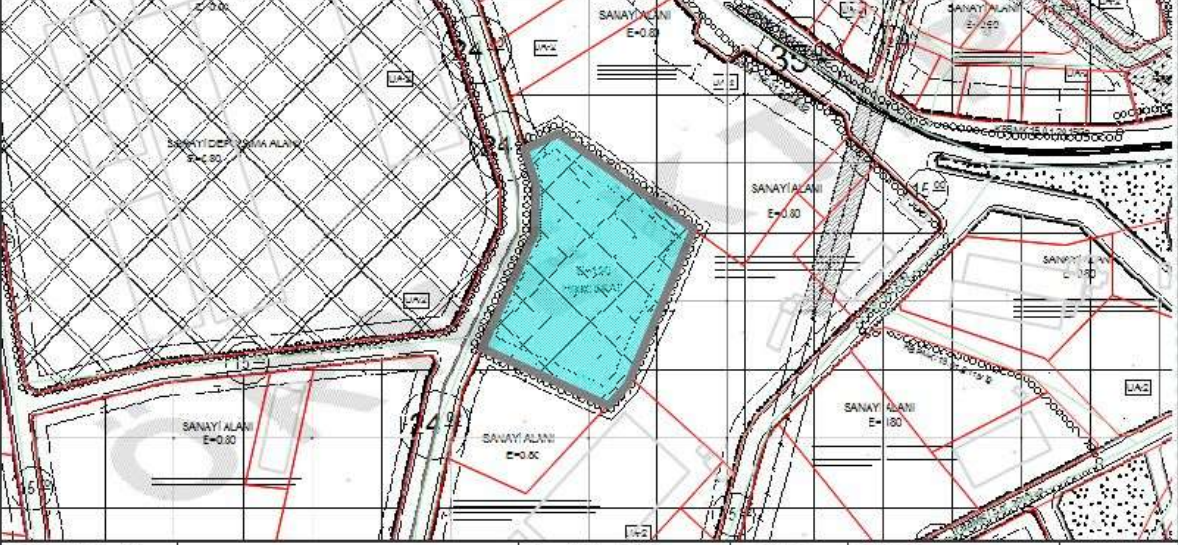


İMAR DURUMU

uyguc

3.5. İlgilisinin bulunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parselin kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.

3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	--5 KAT	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	- (1,20)
Mer'i İmar Planı	-	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ÇAYIROVA	Ön Bahçe Mesafesi	7,00	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	SEKERPINAR	Yan Bahçe Mesafesi	10,00	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	-				
Kısıtlama	-				
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	-	420	26	15652,00 m ²	1/1000 UIP : TİCARET Alanı.

TAKBİS

Raporlayan	Tarih / Saat	Beşvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	14.04.2015 11:03:30	2015-5024	20150414-799-F00914	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	42874952	Cilt / Sayfa No	41 / 3988	
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	420 / 26	
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	15652,00000	
Mahalle / Köy Adı	ŞEKERPINAR2 Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan İmar düzenlemesine alınmıştır.			05.03.2015 - 1838	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 11.9.2012 - 6174		

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	ÇAYIROVA						
Mahallesi	ŞEKERPINAR2						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
9.555.000,00	G22B19A1B	420	26	ha	m ²	dm ²	
Niteliği	ARSA						
Sınırı	Planındadır Zemine Sistem No: 42874952						
Edinme Sebebi	Tamamı MUSTAFA ERENÖL - HÜSEYİN OĞLU adına kayıtlı İKEM HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tutar <u>44230</u>						
Gezidi	Yayın No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	6174	41	3988		11/09/2012	Cilt No.	
Sahife No.	<p style="text-align: center;">Sözlü Tapu Sicil Müdürü</p> 						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarhi							Tarhi
<small>NOT: * Mülkiyetten önce tapu siciline kaydedilmelidir. ** Tapu Sicil Müdürü tarafından onaylanmıştır.</small>							

KONUM

İl	Kocaeli	İlçe	Çayırova	Mahalle/Köy	Şekerpinar2
Ada	420	Parsel	26		
Sorgula					

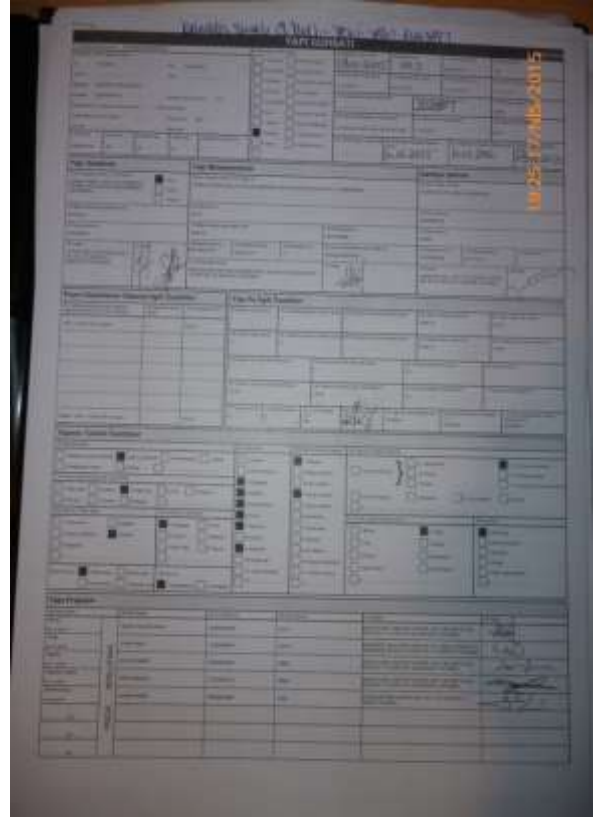
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Kocaeli	Çayırova	Şekerpinar2	420	26	15.652,00 m2	Arsa	-	G22B19A1B

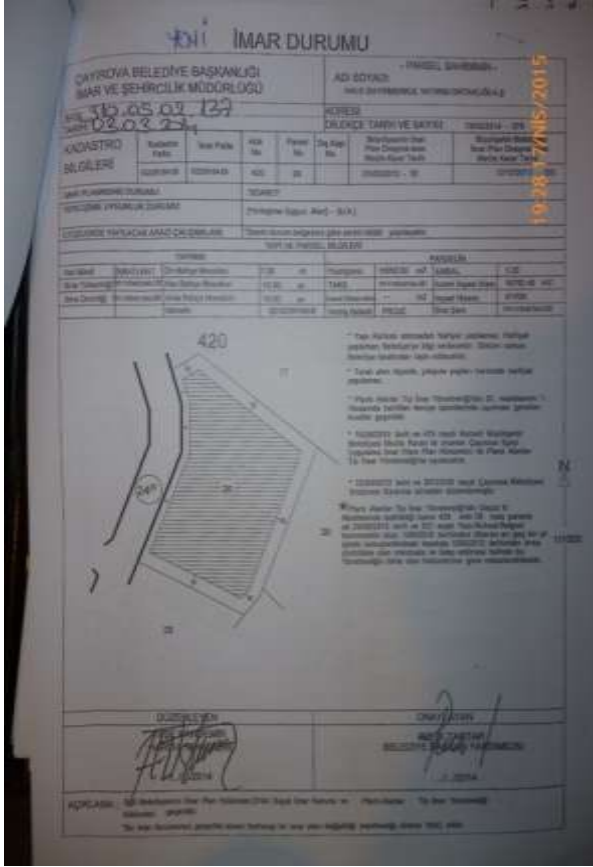
öl Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İ

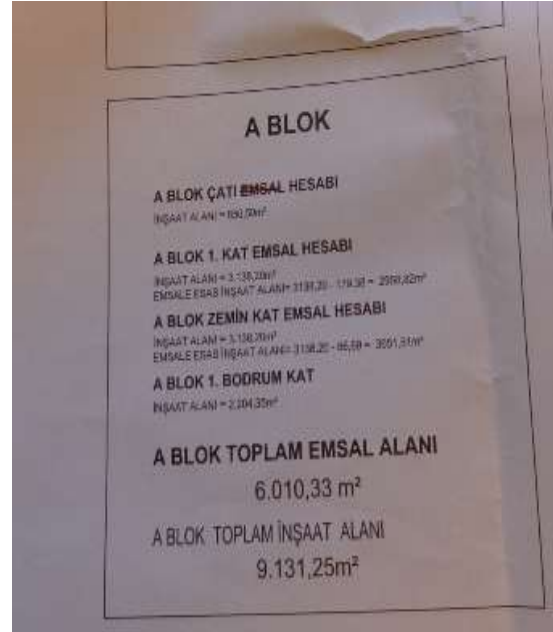
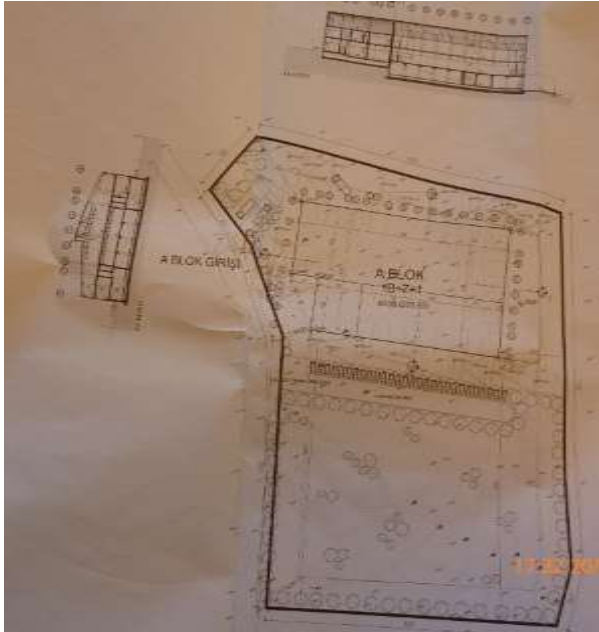


YAPI RUHSATLARI

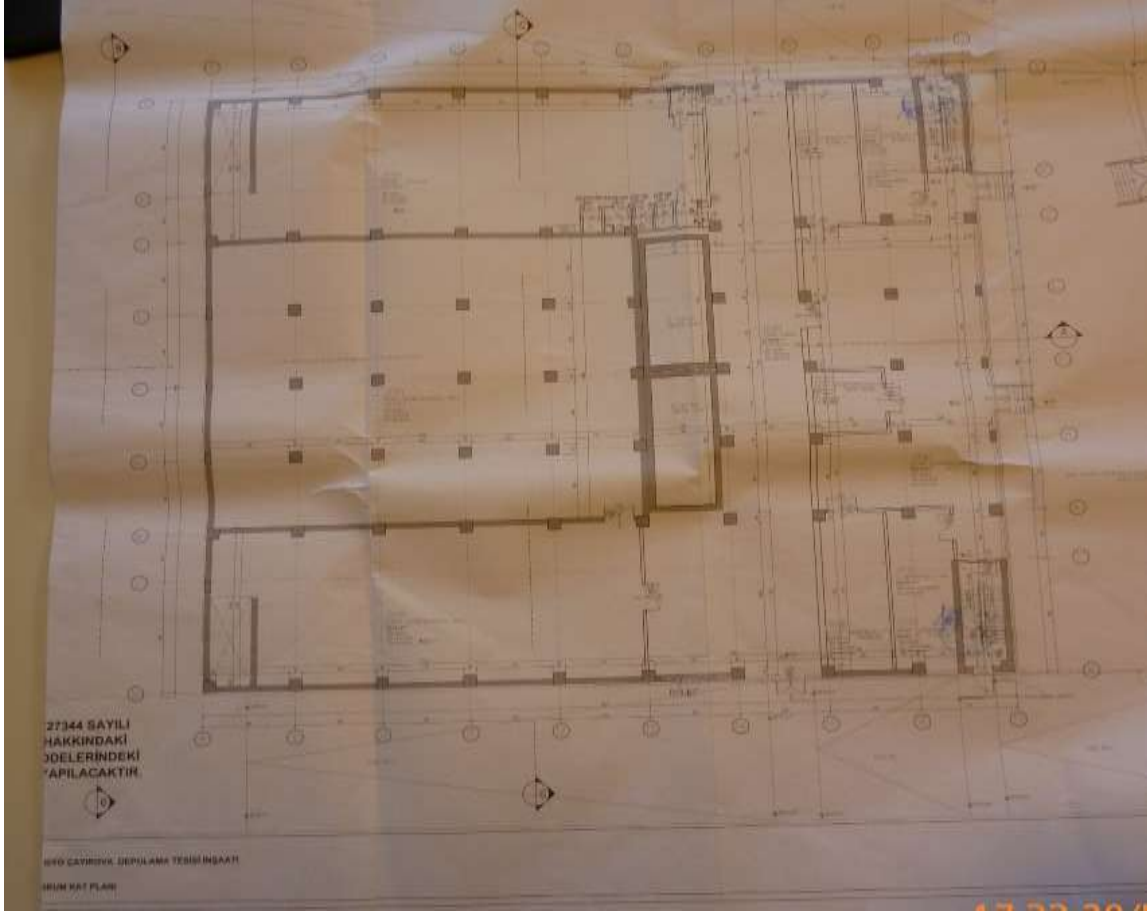




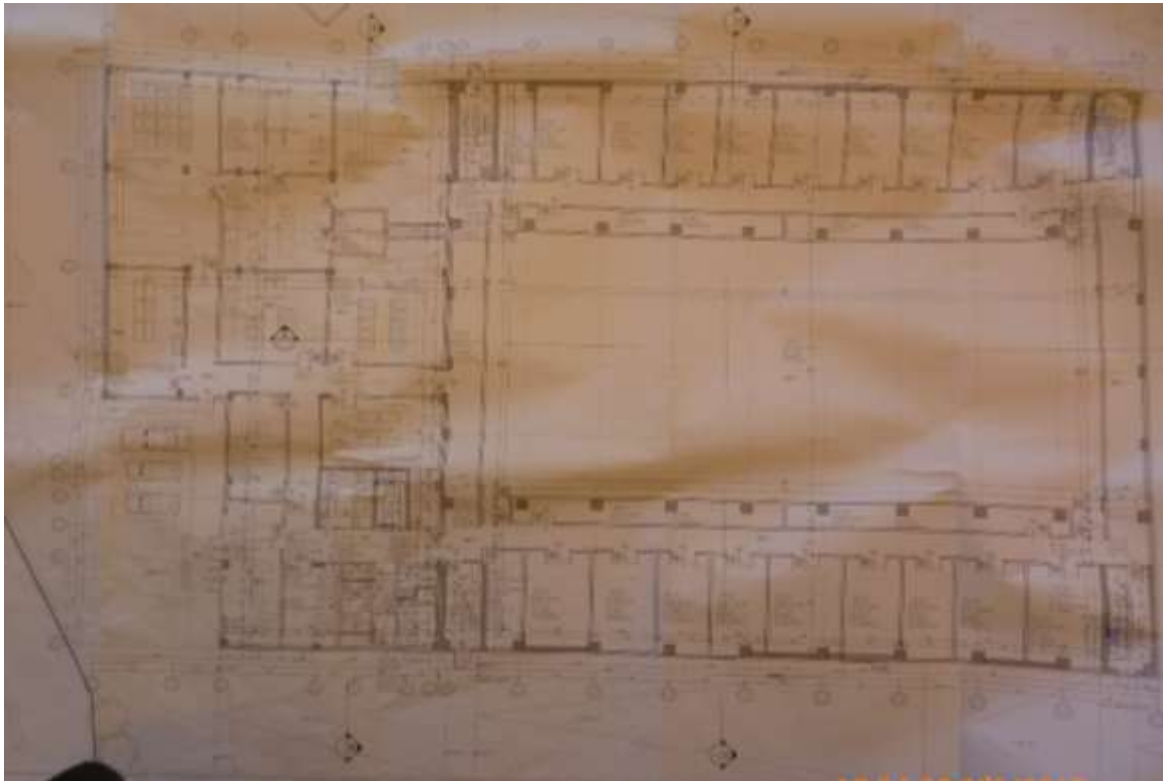
VAZİYET PLANI



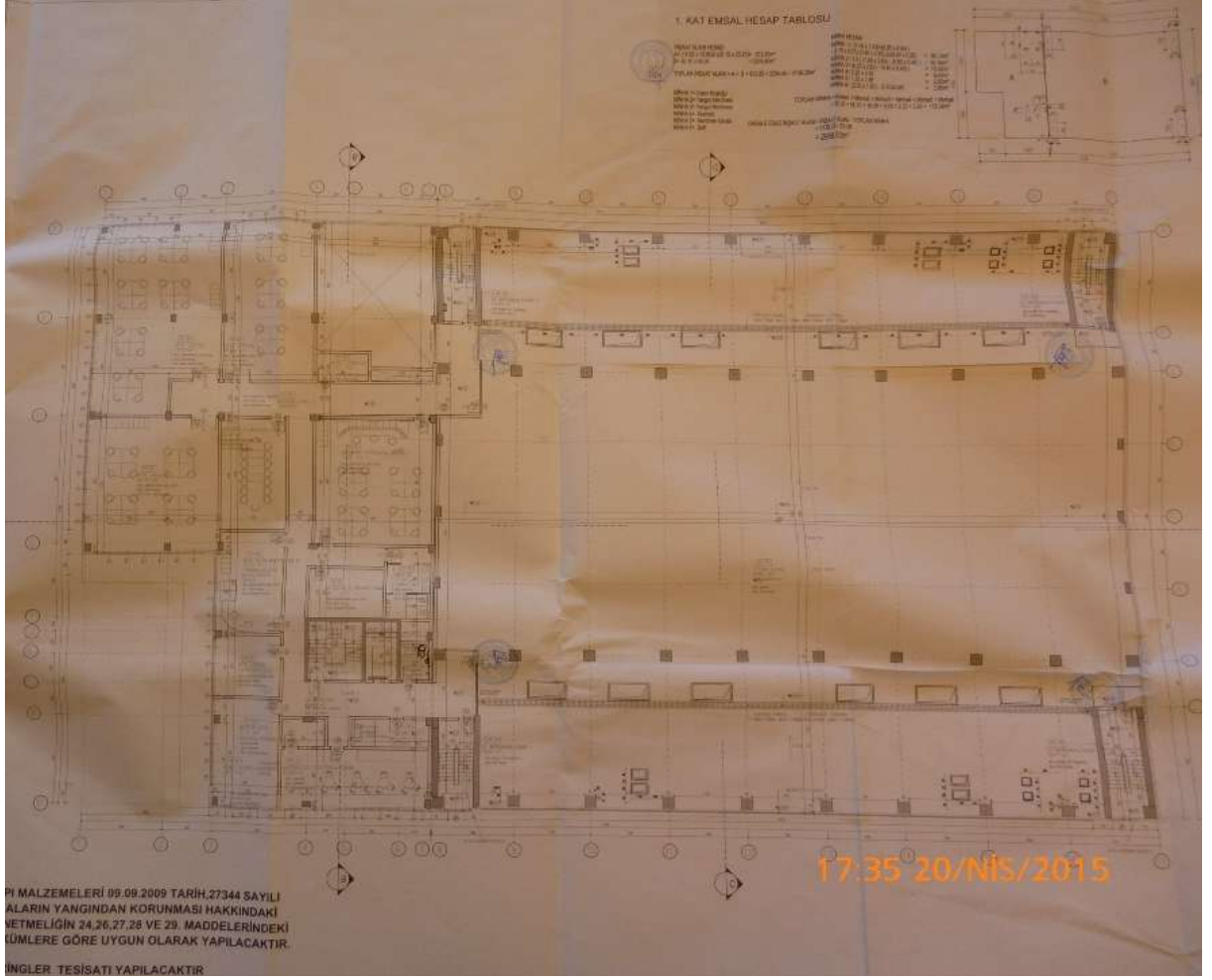
A BLOK / BODRUM KAT PLANI



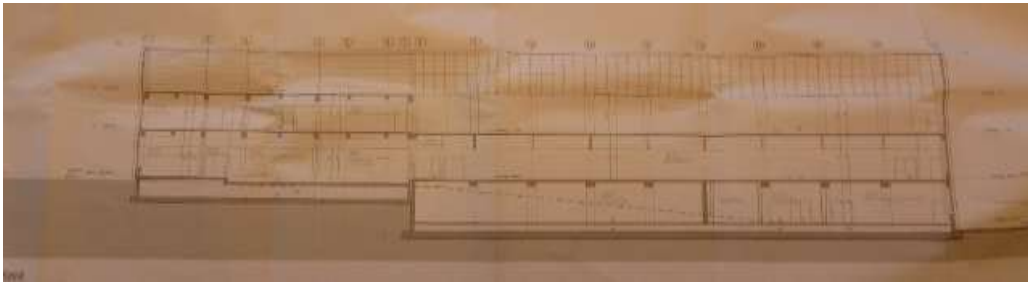
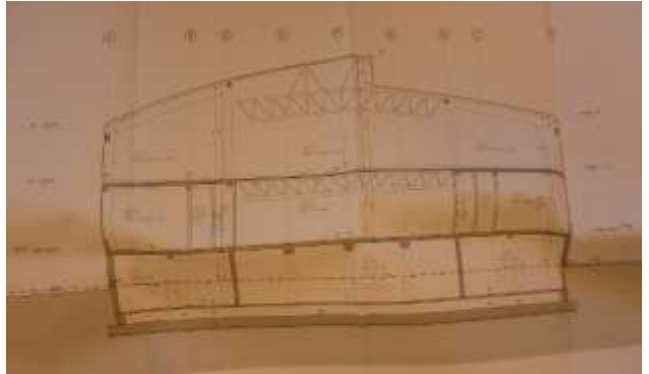
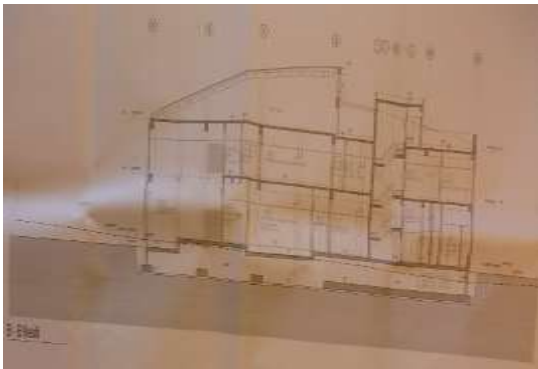
ZEMİN KAT PLANI



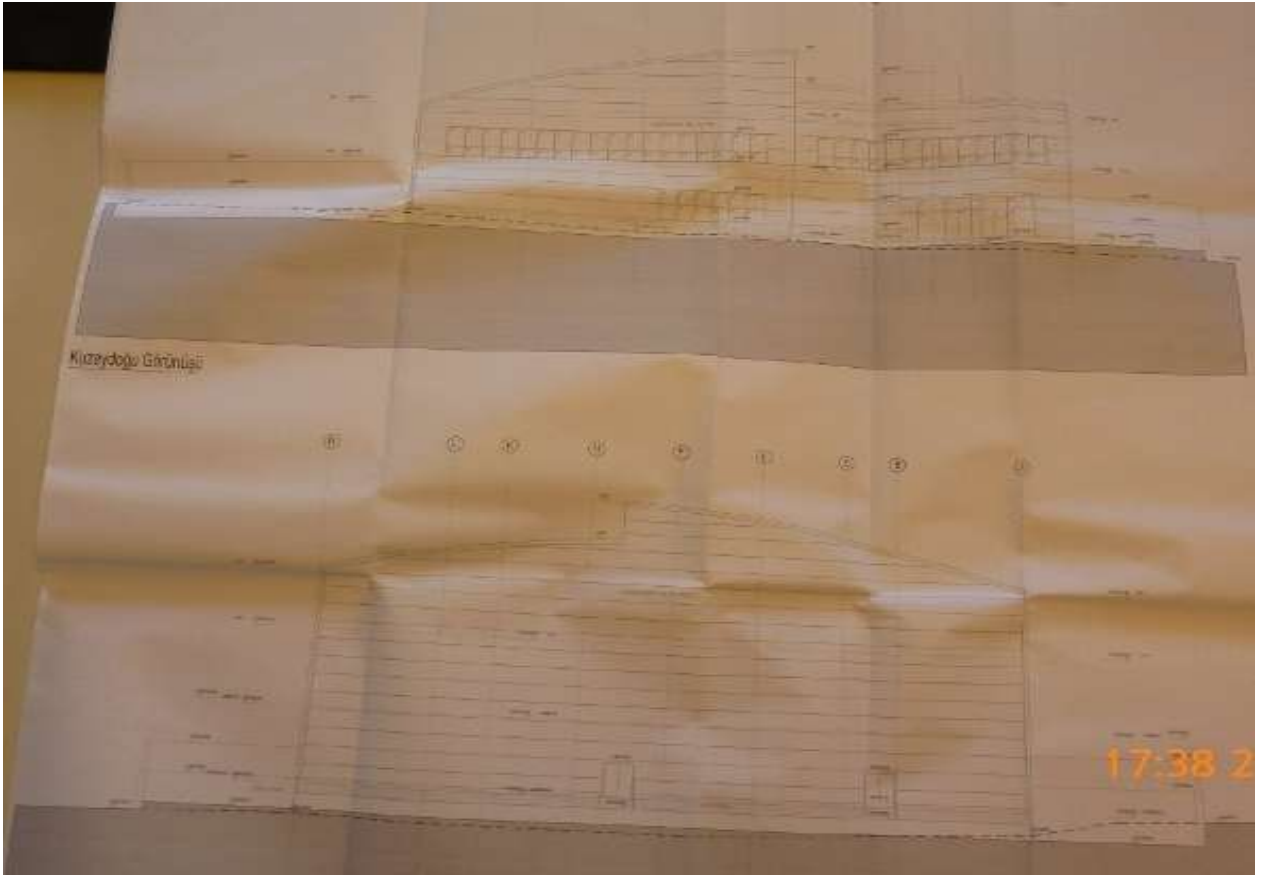
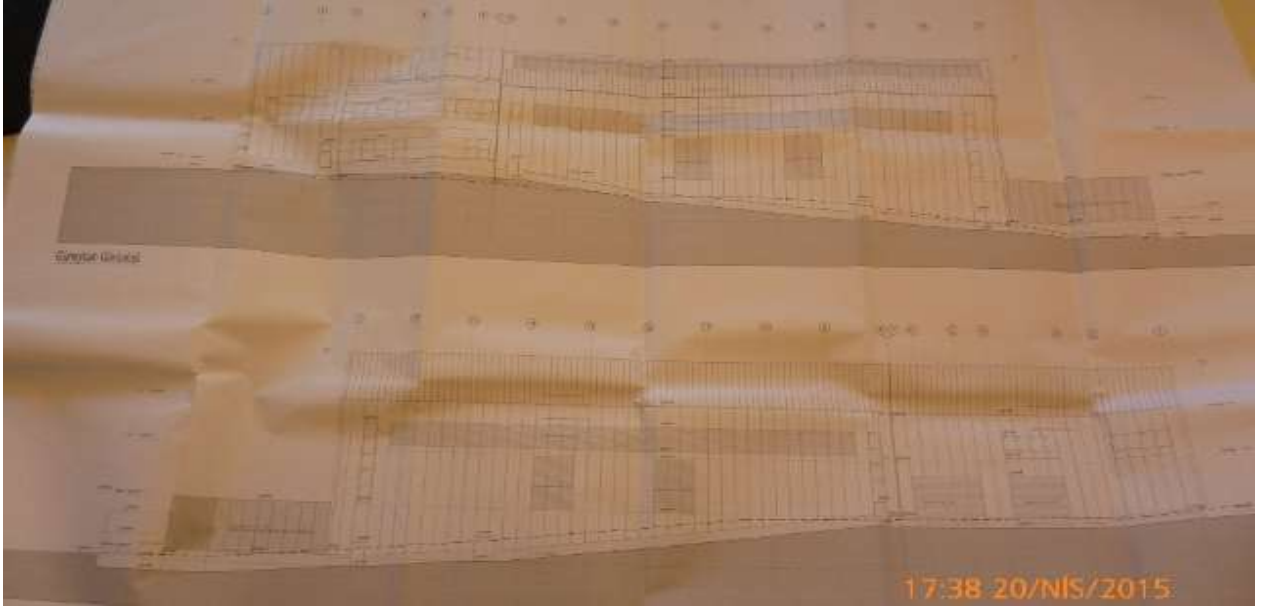
A BLOK / 1. KAT PLANI



A BLOK / KESİTLER



A BLOK / GÖRÜNÜŞLER



B BLOK MİMARİ PROJE

Proje Müdürlüğü	Adı & Soyadı	Önvanı	Oda Sicil	Büro Sicil	İ.B.S.B. Sicil	Vergi Dairesi & No	İmza
	Mustafa Fazlıoğlu	Mimar	22767	34-8256			[İmza]
Adres		Giz 200 Blok No=52 3.358 Menteşe /İSTANBUL					
MİMARLAR ODASI VİZESİ		YAPI DENETİM ONAYI		PROJE TESCİLİ			

T.C ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
 AVAN PROJE Lİ YERDE A BLOK 1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 1 NORMAL KATLI ve
 B BLOK 7 BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 4 NORMAL KATLI DEPOLAMA TESİSİ İNŞAAT ALANIDIR.

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	KOCAELİ	KULL. AMACI	İmar Tesisi + İdari Ofisler
İLÇESİ	ÇAYIROVA	BİNA YÜKS.	A Blok 10.00mt B Blok 19.25mt
MAHALLESİ	ŞEKERPİRAR 2	TOP. İNŞ. AL.	A Blok 9.131,25m ² B Blok 52.774,43 m ²
SOKAĞI		TAS. SİSTEM	B.A.K.
PAFTA	G22B19A1B	KAT ADEDİ	A Blok 2 + B Blok 5
ADA	420	MAX. AÇIKLIK	8.50 metre
PARSEL	26	MAX. KAT YÜK.	6.00 mt/m ²
YÜZ ÖLÇÜMÜ	15.652.00 m ²	HAR. YÜK	

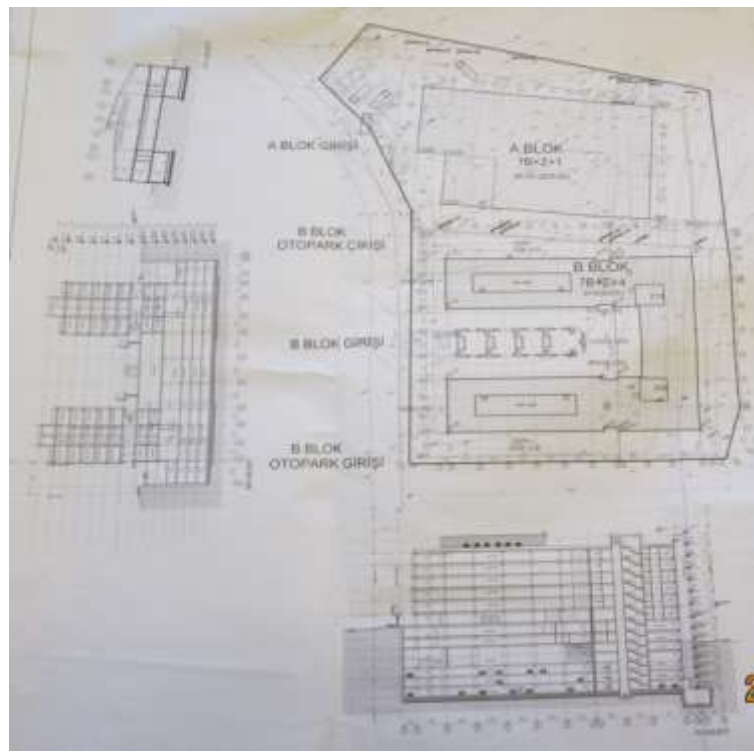
Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyetli yapı işi inşaatı ait projeler günü
 sayılı imar kararına, imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre incelenerek onaylanmıştır.

PROJELERİ KONTROL VE TASDİK EDEN		PROJE NO:	2014/
RUHSAT BÜRO RPT.	RUHSAT BÜRO ŞEFİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ	
 TADILAT 12.12.2014			
STATİK BÜRO RPT.	STATİK BÜRO	20/04/2015 16:37	

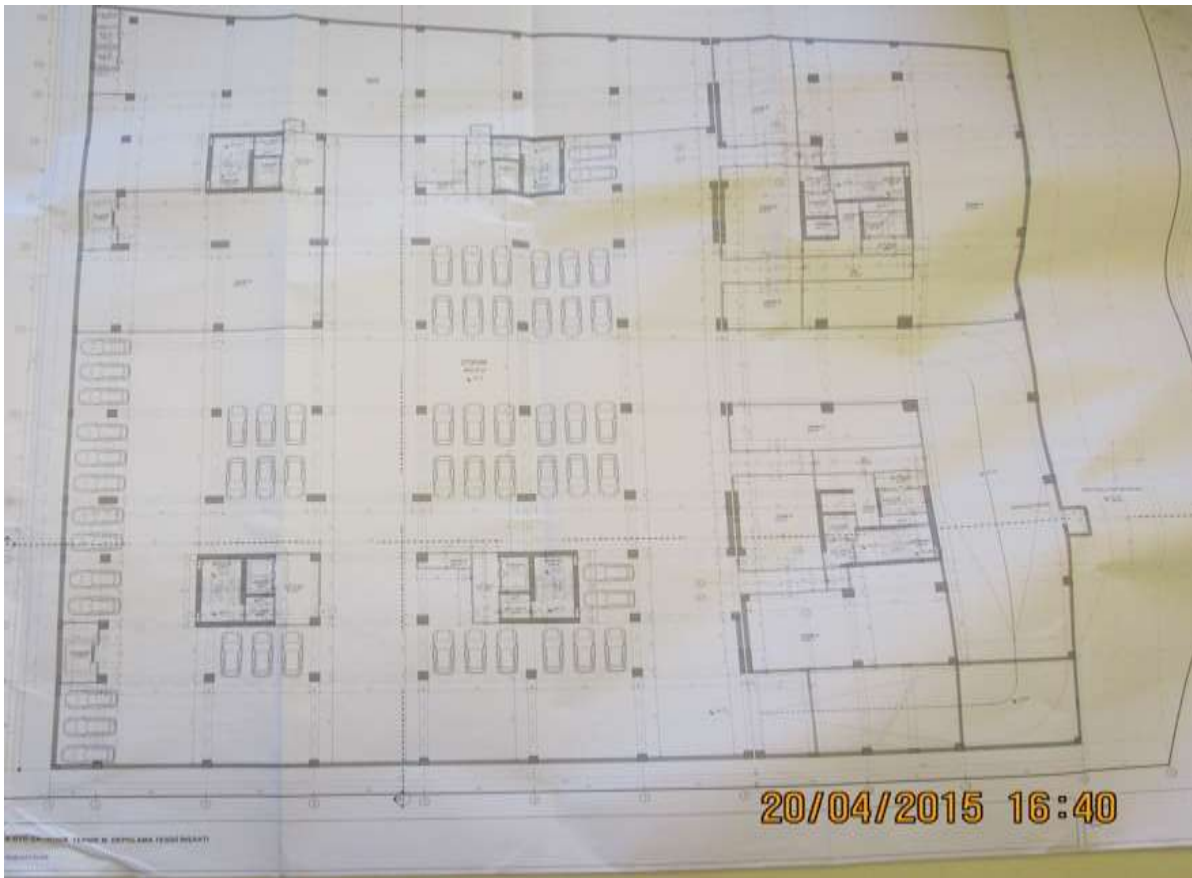
PARSEL BİLGİLERİ		A BLOK ve B BLOK OTOPARK HESABI		BLOK İSİMİ				
İLİ	KOCAELİ	A BLOK BİGNAK HESABI		BLOK İSİMİ	KAT İSİMİ	KAT EMİSAL ALANI	KAT İNŞAAT ALANI	TEKNİK HACİM ALANI
İLÇESİ	ÇAYIROVA	A BLOK EMİSAL ESAS TOPLAM İNŞA ALANI /30 = 4.016,33 m ² /30		A BLOK	1. BODRUM KAT	2.061,33 m ²		
MAHALLESİ	ŞEKERPİRAR 2	A BLOK BİGNAK = 90,50m ²			ZEMİN KAT	3.091,33 m ²	3.136,20 m ²	
PAFTA	G22B19A1B	A BLOK BİGNAK İHTİYAĞI 1 BİGNAK KATTA 100,00m ² ALANLA SAĞLANMIŞTIR.			1. KAT	2.554,40 m ²	3.136,20 m ²	276,87 m ²
ADA	420	B BLOK BİGNAK HESABI			ÇATI KAT			680,30 m ²
PARSEL	26	B BLOK EMİSAL ESAS TOPLAM İNŞA ALANI /30 = 12.767,20m ² /30			TOPLAM	6.016,33 m ²	9.131,25 m ²	2.061,40 m ²
		B BLOK BİGNAK = 636,30m ²						
KÖ.00 KOTU HESABI		A BLOK ve B BLOK OTOPARK HESABI		B BLOK	7.BODRUM KAT		3.465,78 m ²	
KÖ.00 = 205,80		A BLOK BİGNAK HESABI			8.BODRUM KAT		3.925,78 m ²	
		A BLOK ve B BLOK EMİSAL ESAS TOPLAM İNŞA ALANI /30 = 18.777,33m ² /30			9.BODRUM KAT		4.699,78 m ²	
		A BLOK BİGNAK İHTİYAĞI 1 BİGNAK KATTA 104,10m ² ALANLA SAĞLANMIŞTIR.			4.BODRUM KAT		3.465,78 m ²	
		B BLOK BİGNAK = 636,30m ²			5.BODRUM KAT		4.791,95 m ²	
		B BLOK EMİSAL ESAS TOPLAM İNŞA ALANI /30 = 12.767,20m ² /30			6.BODRUM KAT		3.733,94 m ²	
		B BLOK BİGNAK İHTİYAĞI 1 BİGNAK KATTA 104,10m ² ALANLA SAĞLANMIŞTIR.			1.BODRUM KAT		2.693,37 m ²	
		B BLOK ve B BLOK OTOPARK HESABI			ZEMİN KAT	2.333,40 m ²	3.116,36 m ²	276,87 m ²
		A BLOK ve B BLOK EMİSAL ESAS TOPLAM İNŞA ALANI /30 = 18.777,33m ² /30			1. KAT	2.554,40 m ²	3.116,36 m ²	276,87 m ²
		A BLOK BİGNAK İHTİYAĞI 1 BİGNAK KATTA 104,10m ² ALANLA SAĞLANMIŞTIR.			2. KAT	2.554,40 m ²	3.116,36 m ²	276,87 m ²
		B BLOK BİGNAK = 636,30m ²			3. KAT	2.554,40 m ²	3.116,36 m ²	276,87 m ²
		B BLOK EMİSAL ESAS TOPLAM İNŞA ALANI /30 = 12.767,20m ² /30		4. KAT	2.554,40 m ²	3.116,36 m ²	276,87 m ²	
		B BLOK BİGNAK İHTİYAĞI 1 BİGNAK KATTA 104,10m ² ALANLA SAĞLANMIŞTIR.		ÇATI KATI			276,87 m ²	
		AĞAÇ HESABI		TOPLAM	12.767,00 m ²	52.774,43 m ²	1.678,85 m ²	
		AREA ALANI - 1A BLOK 2 KAT ALANI + 1B BLOK 2 KAT ALANI /25		GENEL TOPLAM	18.777,33 m ²	81.905,88 m ²	3.736,28 m ²	
		AREA ALANI ALANI = 16.632,20m ²						
		A BLOK ZEMİN KAT ALANI = 3.136,20m ²						
		B BLOK ZEMİN KAT ALANI = 3.136,20m ²						
		15.652,00 - (3.136,20 + 3.136,20) = 9.379,60m ²						

VAZİYET PLANI

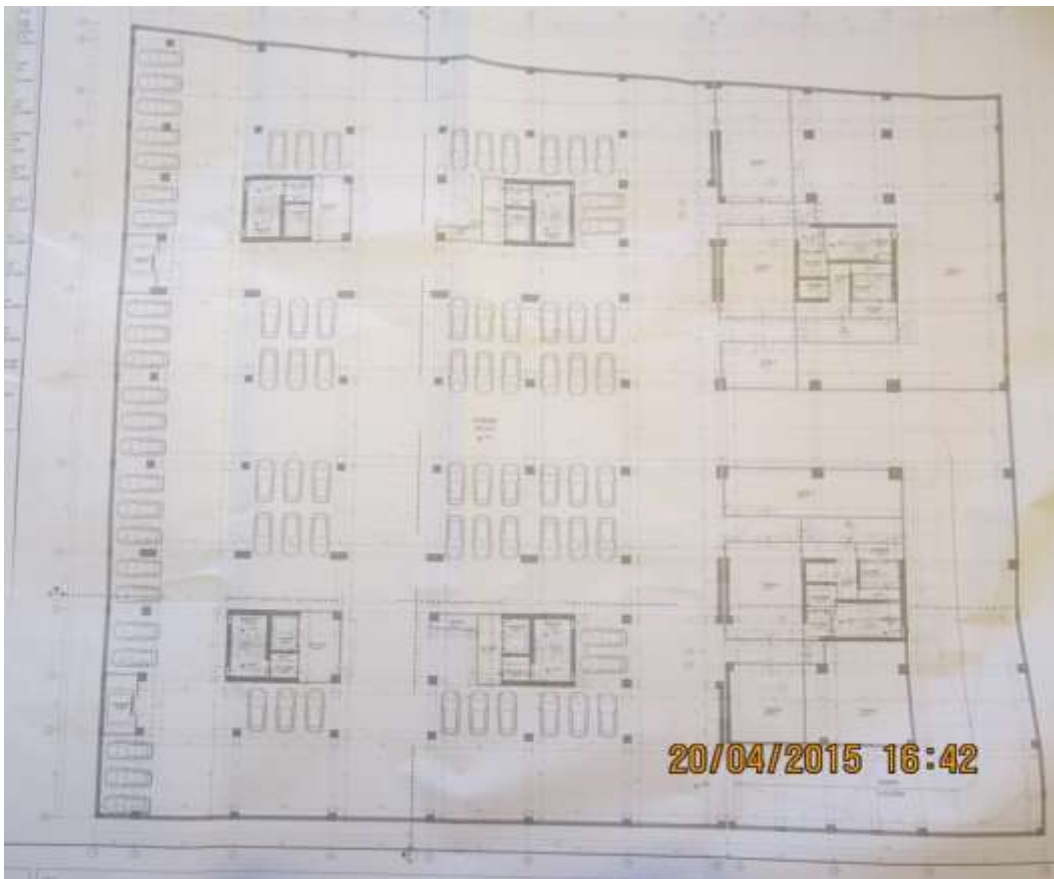
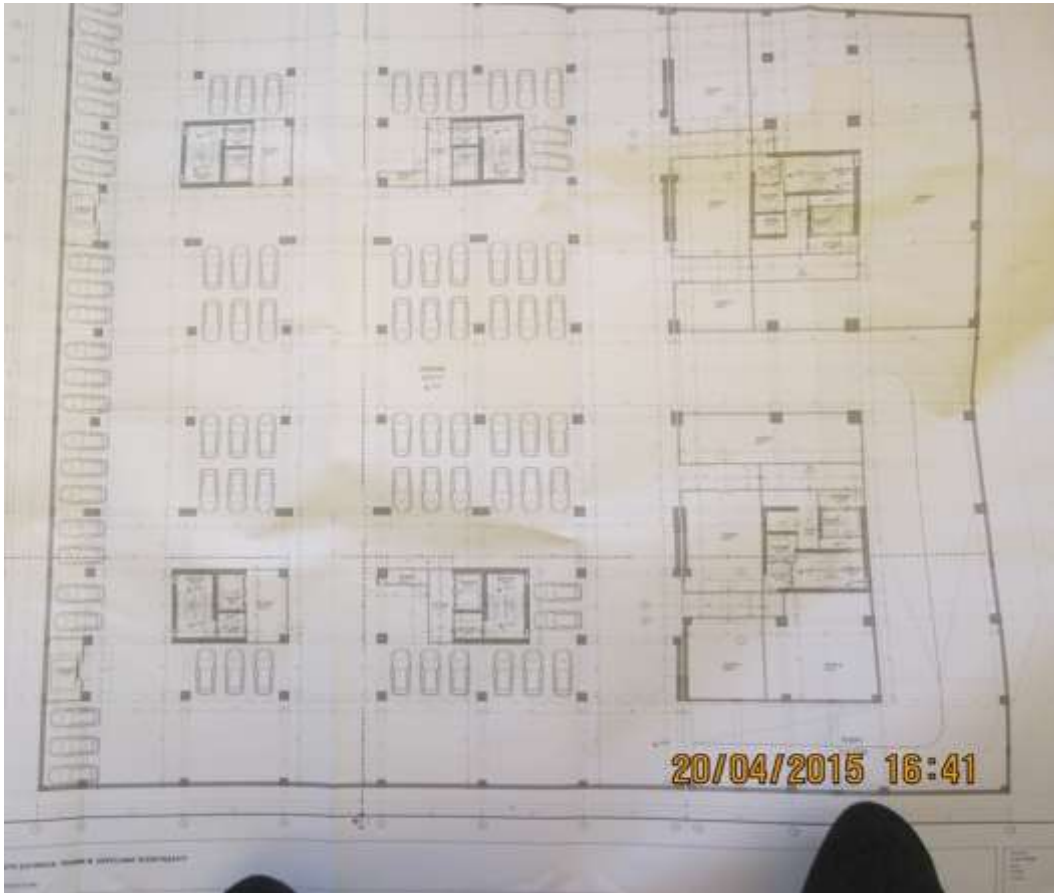
TOPLAM ALAN VERGİSİ 100000 m ² (1000000 m ²) 100000 m ² (1000000 m ²) 100000 m ² (1000000 m ²) 100000 m ² (1000000 m ²) 100000 m ² (1000000 m ²) = 15.941.00 m ²	
TOPLAM YERİNİ = 54.36 m ²	
EMSALE ESASINDA ALAN-İNŞAAT ALAN-TOPLAM MENKA = 3.113,36 - 54,36 = 3.058,99 m ² = 3.058,99 × 3 = 9.176,97 m ² = 12.767,00 m ²	
TOPLAM MENKA = 1.384,95 m ²	

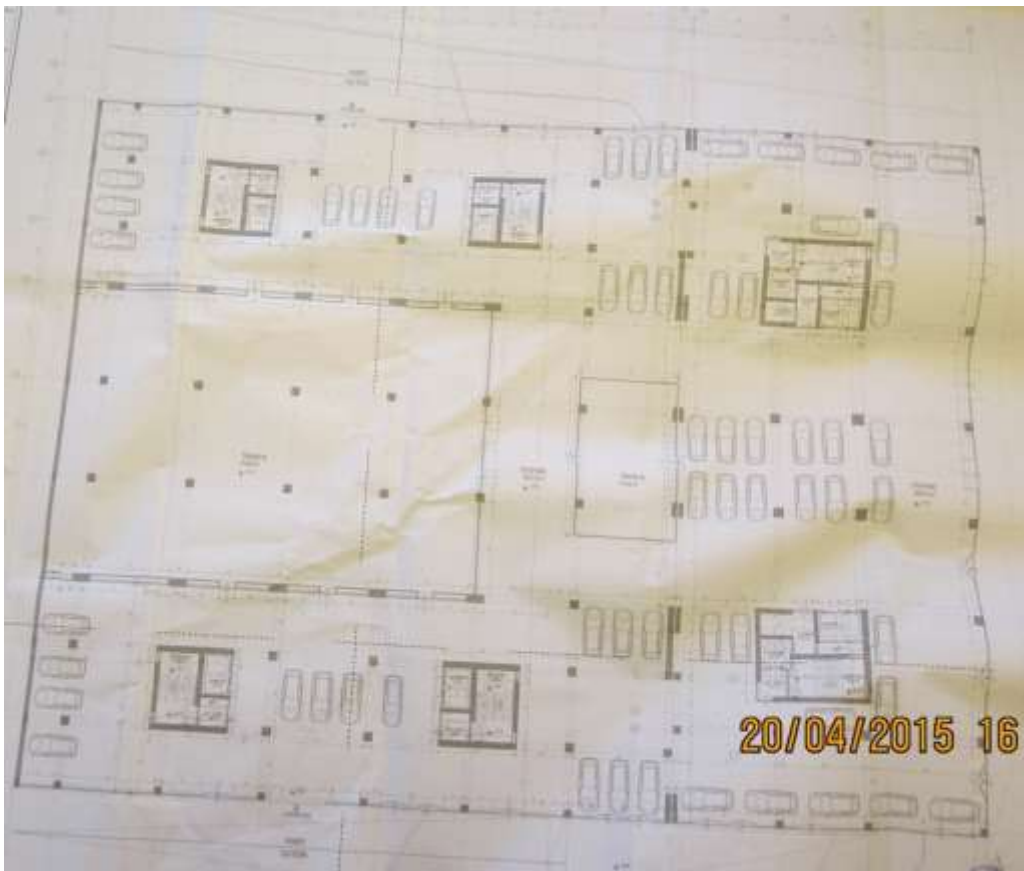
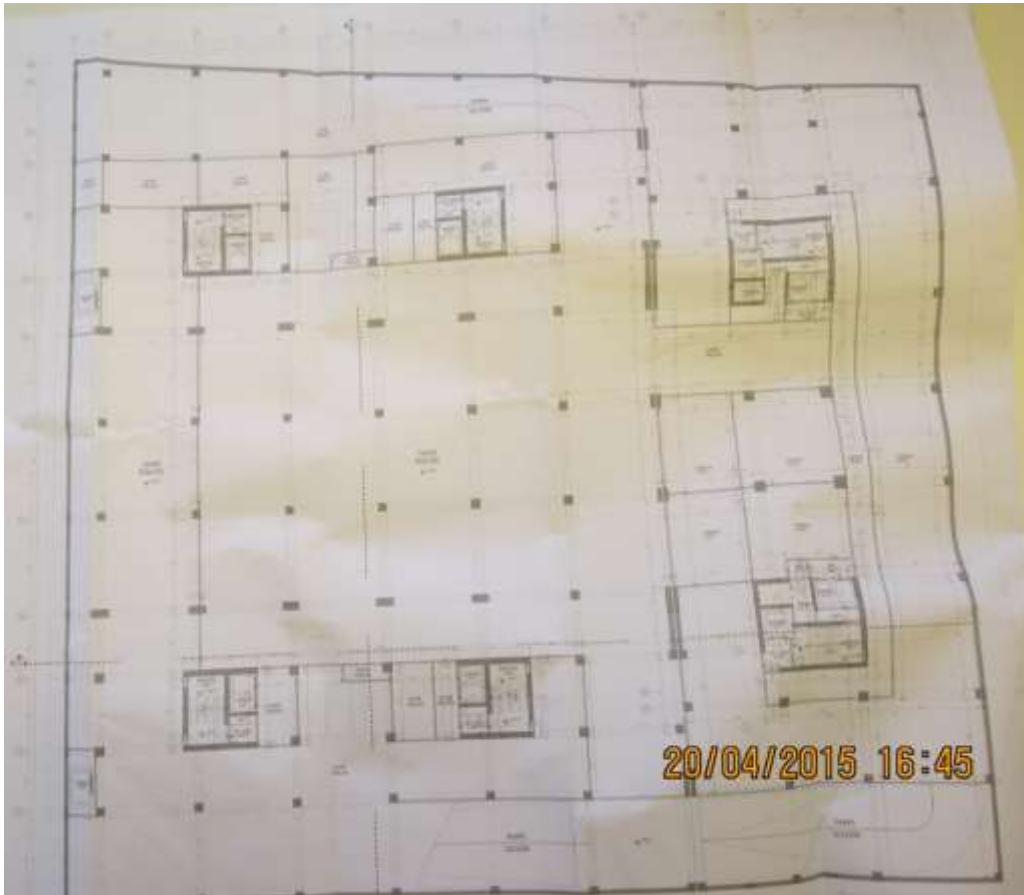


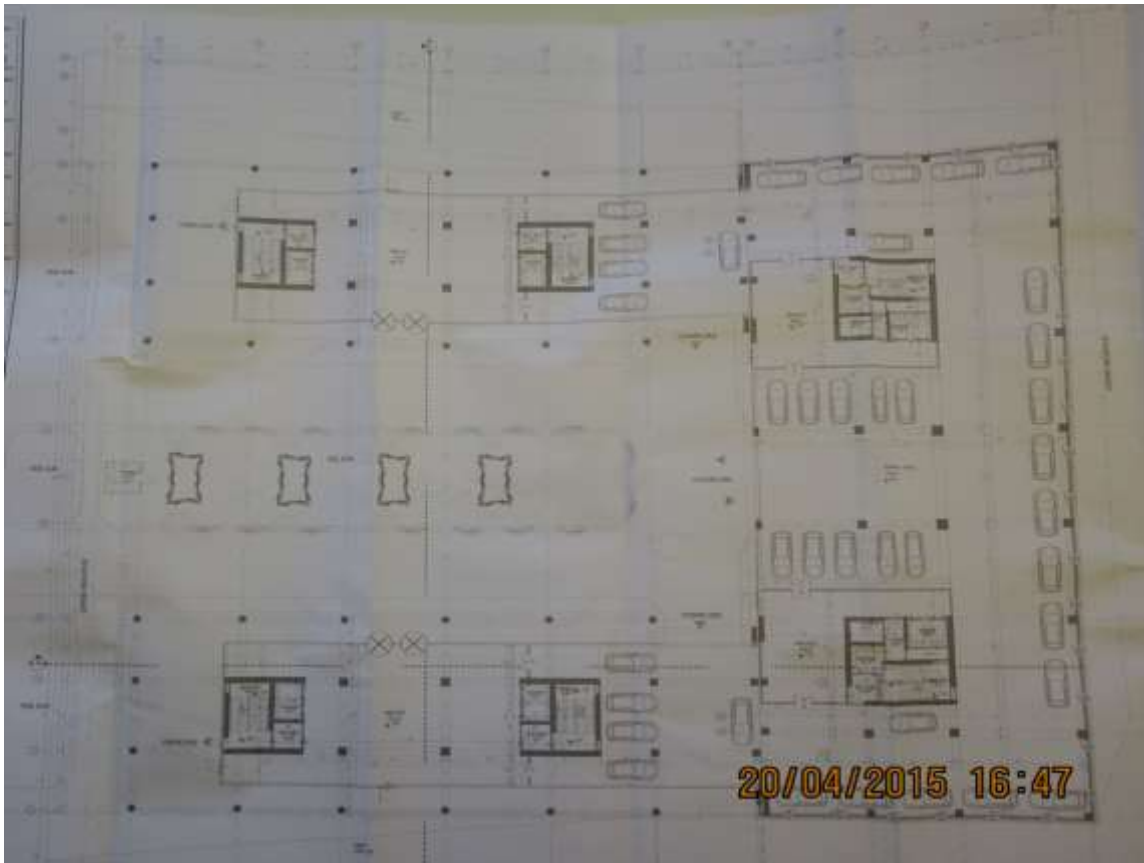
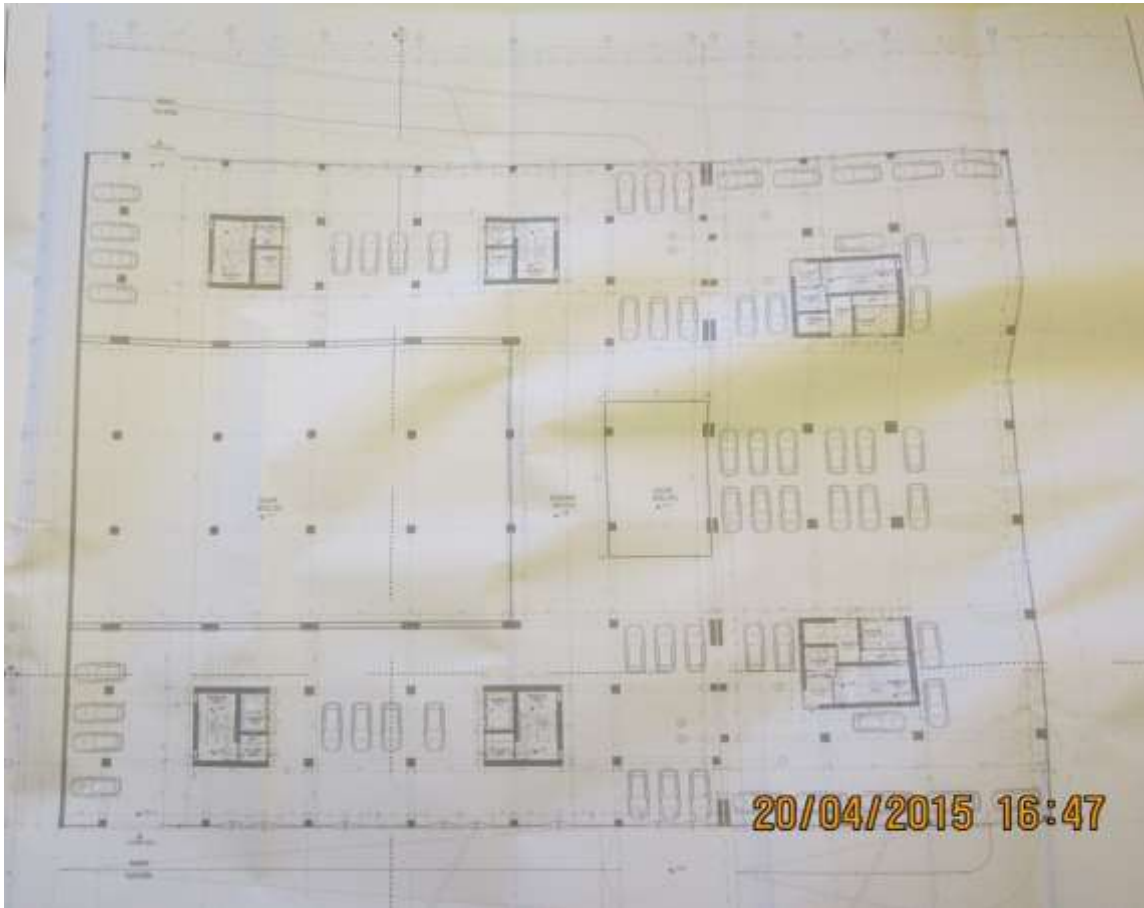
B Blok / 7. Bodrum Kat



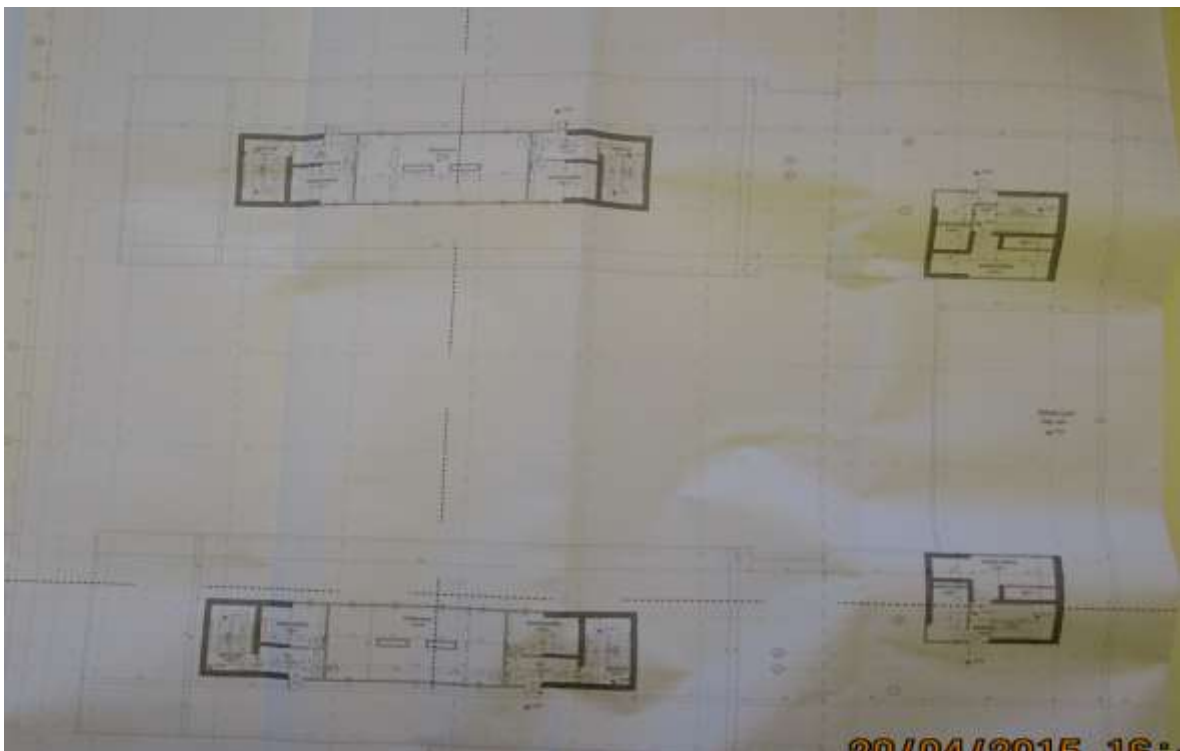
20/04/2015 16:40



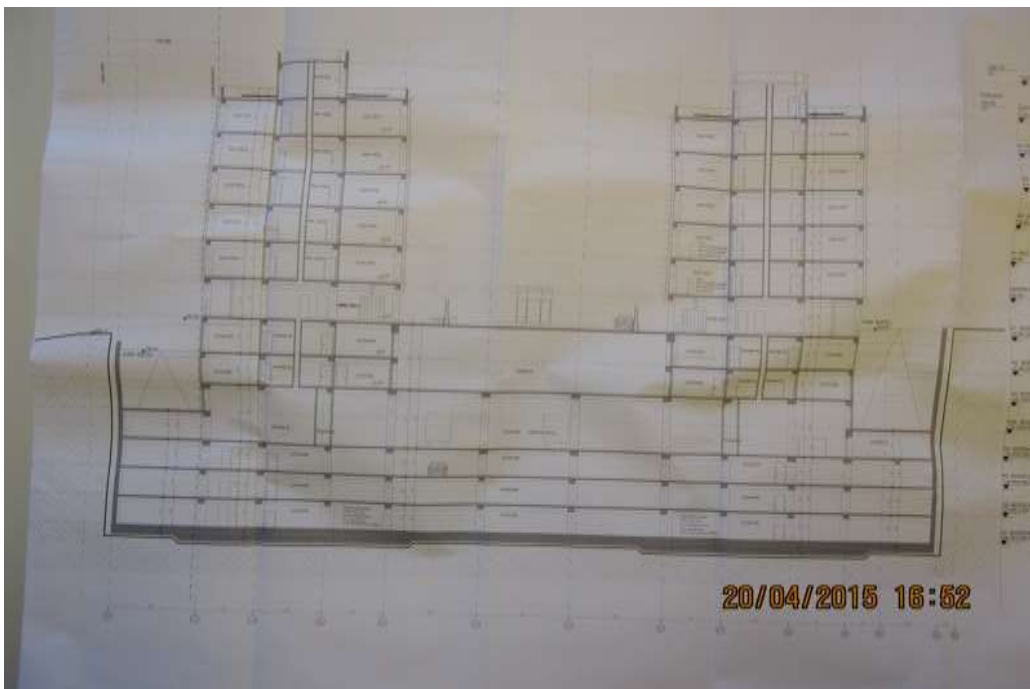
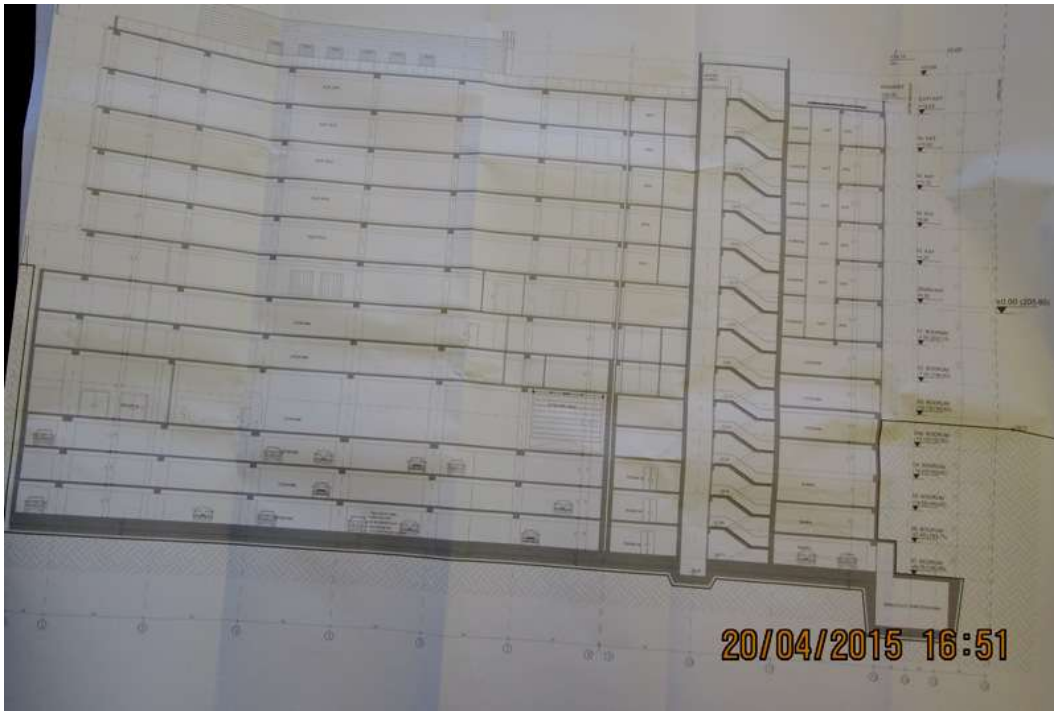




NORMAL KATLAR



B BLOK /KESİTLER



EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER
EK 3 – LİSANSLAR

Ali Rıza TOPSAKAL

Ekonomist

Görevi ...: Lisanslı Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

D.Tarihi.: 22,09,1965

M. hali...: Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TERCÜBESİ

1987-1989 Menkan Dış Ticaret AŞ – Dış Ticaret Müdürü

1991-2003 Menkan Dış Ticaret AŞ- Gn.Müdür Yard.

2004-2008Promeks Değerleme A.Ş.-Ortak

2008-2009 Faal Değerleme Ltd.Şti – Ortak

2009-2011 Aktif Değerleme A.Ş.-Gn.Müd.Yard.

EĞİTİM BİLGİLERİ

-ANKARA ÜNİVERSİTESİ SİYASAL BİLGİLER FAKÜLTESİ

ULUSLAR ARASI İLİŞKİLER

-CALİFORNIA STATE UNIVERSITY of FULLERTON-BA

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 28.08.2009

No: 401148

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI


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

Doğan ÖZAYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Enayol ÖZTANGUT
BAŞKAN

RENKLI FOTOKOPİ

Doğan ÖZAYDIN

Harita Mühendisi

Görevi : Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

Dođum Tarihi : 07.02.1949

Medeni Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

2011-..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

2008-2010 : Küresel Harita İnş. Trz. Müh. Tic. A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

2005-2008 : Jeo TEK Şirketler Grubu

Yönetim Kurulu Başkanı – Proje Yöneticisi - Proje Müdürü

1997-1998 : Kalkınma Bankası

Proje Yöneticisi

1974-1997 : Harita Genel Komutanlığı

Proje Yöneticisi – Şb Müdürü – Jeodezi Dai. Bşk.

EĞİTİM BİLGİLERİ

1970-1973 : Harita Genel Komutanlığı Harita Yüksek Okul Komutanlığı

1966-1970 : Kara Harp Okulu