

**KOCAELİ İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ,
AKSE MAHALLESİ, 2083 ADA, 12 PARSELDE YERLEŞİK ARSANIN
PİYASA DEĞERİNE İLİŞKİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ŞİRKET LİSANS NO: B. 02. 1. SPK. 015-451/5015

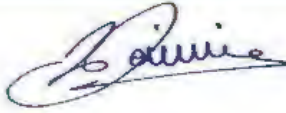
28.02.2020 – 2020-ÖZEL-009

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RAPOR ÖZETİ

Raporu Talep Eden	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan	ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A. Ş
Sözleşme Tarihi	20.02.2020
Değerleme Tarihi	20.02.2020 – 27.02.2020 (Yazılı İmar Durumuna göre değişebilir).
Rapor Tarihi/No	28.02.2020/2020 - 009
Rapor Türü	Rapor içinde tapu bilgileri verilen ARSA'nın 31.12.2019 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi işidir.
Değerleme Konusu	Mülkiyetleri KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ'ne ait KOCAELİ İli, ÇAYIROVA İlçesi, AKSE Mahallesi, 2083 ADA, 12 PARSELDE YERLEŞİK ARSANIN 31.12.2019 tarihindeki Pazar değerlerinin belirlenmesidir.
Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Adresi	Akse mah. Fevzi Çakmak cad. No. 113 ÇAYIROVA/KOCAELİ Bina ve UAVT kodu yoktur.
Gizlilik Derecesi	Hazırlanan Kurum/Kişi Dışında Üçüncü Şahıslara Verilemez

TAŞINMAZ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)
DEĞERLEMeye KOnu AKSE MAHALLESİ, 2083 ADA, 12 PARSELDE YERLEŞİK ARSANIN 31.12.2019 TARİHİ İTİBARIYLA YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.385.000,-TL (OnbirmilyonüçyüzseksenbeşbinTürk Lirası)

RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	
H. Reha ÇOBANOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:400364)	Necdet DEMİRCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401222)
	

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde SPK mevzuatına ve Uluslararası Değerleme Standartları (USD) çerçevesinde hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu,
- Değerleme Uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- Değerleme uzmanları gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini, mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, kabul edilen varsayımlarla hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER

Sayfa

RAPOR ÖZETİ	1
--------------------	---

UYGUNLUK BEYANI	2
------------------------	---

1-RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2. Raporun Türü	5
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	5
1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	5
1.5. Değerleme Tarihi	5
1.6. Sözleşme tarihi ve numarası	5
1.7. Raporu Talep Eden ve Talep Tarihi	5
1.8. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Posta Adresi	5
1.9. Şirketin SPK Lisans Belgesi Tarihi Ve No'su	5

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı	6
2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi	6
2.3. Hizmet Alan Müşteri	6
2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı	7
2.5. Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar	7

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı	7
3.2. Taşınmazlara ait Tapu Takyidat Bilgileri	8
3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb.	9
3.4- Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi:	10
3.5- Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu	10
3.6. Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu	11
3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri	11
3.8. 3.8- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu	11

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Konumu, Ulaşım ve Yakın Çevre Özellikleri	11
4.2. Ana Gayrimenkulün Özellikleri	12
4.3. Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	13

5. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

5.1. Gayrimenkul Sektörü	13
5.2. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi	15
5.2.1. İSTANBUL İli	15
5.2.2. ESENLER İlçesi	22

6. DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değer Tanımları	23
6.1.1. Pazar değeri	23
6.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	23
6.1.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	23

6.1.4. Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)	23
6.1.5. Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemi	23
6.1.6. Maliyet Yöntemi	23
6.1.7. Proje Geliştirme Yöntemi	24
6.1.8. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	24

7.7.DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ

7.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Tespiti	25
7.2. Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Tespiti	27
7.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti	28
7.4. Proje Geliştirme Yöntemine Göre Değer Tespiti	28
7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	28
7.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri, Kullanılan Veri, Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	28
7.7- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7.8- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	289

8.8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	29
--	----

9. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım	30
-----------------------------------	----

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. Gayrimenkulün Değeri Etkileyen Faktörler/SWOT Analizi	30
10.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
10.3. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş	30
10.4. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
10.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi.	31
10.6. Değerlemede Kullanılan Bilgi ve Belge Kaynağı	31
10.7. Değerleme Varsayım ve Kabulleri	31

11.SONUÇ

11.1 Ekspertizin Kanaati Ve Değer Takdiri / Opinion of the expert	32
---	----

EKLER:

34 - 61

- Taşınmazların Tapu Kayıt Örneği
- İmar Durumu, Rayiç Bedel, Taşınmaz Fotoğrafları
- Değerleme Uzmanlarının Özgeçmişi ve SPK Lisansları
- Firmanın SPK Yetki Belgesi
- Firmanın BDDK Yetki Belgesi

1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

28.02.2020 tarih ve 2020 - 009 numaralı rapor.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor; Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2083 ada, 12 parselde yerleşik "ARSA" (nitelikli taşınmazın Pazar Değerlerinin belirlenmesine yönelik olarak; 20.02. 2020 – 27.02.2020 tarihleri arasında yapılan ekspertiz çalışması sonucunda taşınmazların 31.12.2019 tarihindeki piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesini amacı ile düzenlenmiştir.

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi, kurum, kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, değerlendirme uzmanı **Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**, sorumlu değerlendirme uzmanı **Necdet DEMİRCİ** tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Necdet DEMİRCİ SPK Lisans No: 401222.

1.5. Değerleme Tarihi

Ekspertiz talebini takiben şirketimiz değerlendirme uzmanları 20.02.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve aynı gün sahada çalışmalarını tamamlamışlar ve 27.02.2020 tarihine kadar da işbu değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte taşınmazlar için mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve akabinde ofis çalışması yapılmıştır.

1.6. Sözleşme tarihi ve numarası

Sözleşme Tarihi: 20.02.2020

1.7. Raporu Talep Eden

KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ

1.8. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tam Adresi

Akse mahallesi . Fevzi Çakmak caddesi No. 113 ÇAYIROVA / KOCAELİ

1.9. Değerleme Şirketinin SPK Lisans Belgesi Tarih ve No'su

Şirket Lisans No: B. 02. 1.SPK. 015-415/5015

2- DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1. Değerleme Hizmetinin Amacı,

Bu değerleme raporu; aşağıda tapu bilgileri bulunan, KOCAELİ İli, ÇAYIROVA İlçesi, AKSE Mahallesi, 2083 ADA, 12 PARSELDE YERLEŞİK ARSANIN Nolu Taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Pazar değeri uluslararası değerlendirme standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır. Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından, birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla, istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

En Etkin ve Verimli Kullanım: Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır.

2.2. Hizmet Veren Değerleme Şirketi,

ETKİN Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 04.04.2008 tarih, 7035 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 01.04.2008 tarihinde kurulmuştur. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı SPK Mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine 20.05.2010 tarih ve 451/5015 sayılı Kurul kararı ile alınmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı kararı ile bankalara; gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilen bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirkettir.

Adresi : Mustafa Kemal Mahallesi, 2133. sokak, No: 2/5 Eskişehir Yolu - ANKARA
e-posta : etkin@etkingayrimenkul.com.tr
web : www.etkingayrimenkul.com.tr
tel : 0 312-286 80 80
faks : 0 312-285 72 30

2.3. Hizmet Alan Müşteri

Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş.

Kontrolmatik; Enerji, Proses ve Ulaşım sektörlerinde Türkiye'nin lider mühendislik firmalarından biri olup, multi-disiplinli, tecrübeli ve dinamik kadrosu ile birlikte yurtiçi ve yurtdışında bir çok önemli projeyi kısa sürede gerçekleştirmekte, servis hizmetlerinden anahtar teslim projelere kadar esnek bir yaklaşımla hizmet vermektedir. Kurulduğu günden bugüne kaliteyi ön planda tutarak mühendislikte sağladığı çözümleriyle enerji santralleri ve endüstriyel tesislerde verimliliğin sağlanmasından teknolojik gelişmelere ivme kazandırılmasına kadar katkıda bulunmayı görev edinmiştir.

Sağladığı geniş çaplı faaliyet alanlarından bazıları; temel & detay mühendislik, proses & tesis dizaynı, fizibilite çalışmaları, kontrol ve otomasyon sistemleri, satın alma, proje yönetimi, test ve devreye almadır. Konusunda uzman yerli ve yabancı firmalarla kurduğu iş ortaklıkları ile birlikte projelerin en kısa sürede, etkin, rekabetçi ve sürdürülebilir çözümleri sunabilmektedir. Projelerinizde kullanılacak olan elektrik, otomasyon ve kontrol panolarını kendi bünyesinde bulunan pano üretim fabrikasında uluslararası standartlara göre üretmektedir. Müşteri odaklı olması, kurduğu sistemlerin verimliliği ve güvenilirliği, sahip olduğu geniş ağ, deneyimli ve güçlü kadrosu ile birlikte projeleriniz için ideal bir çözüm ortağıdır.

Adresi : Tekstilkent Koza Plaza A Blok Kat : 15 No : 58 ATIŞALANI – ESENLER / İSTANBUL
web : <https://kontrolmatik.com/>
Tel : + 90 212 659 24 41
Faks : + 90 212 659 24 81
e-posta : info@kontrolmatik.com

2.4. Değerleme Talebi ve Kapsamı

Bu rapor; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2083 ada, 12 parselde yerleşik "ARSA" NIN 31.12.2019 tarihindeki ekspertiz değerinin belirlenmesine yönelik Kurum ile yapılan 20.02.2020 tarihli sözleşme kapsamında taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit Pazar Değerinin belirlenmesidir.

2.5. Müşteri Tarafından Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme konusunda herhangi bir sınırlama getirilmiştir. Değerleme ve saha çalışmaları Şubat/2020 ayı içerisinde yapılmasına karşın, Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş. firmasını(malik) talebi üzerinde rapor 31.12.2019 tarihli değerleri yansıtmaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kaydı /Title Deed Information On Property

İli (Province)	KOCAELİ	Pafta No (Cadastral Map No)	G22b19a1c
İlçesi (District)	ÇAYIROVA	Ada No (Block No)	2083
Bucağı (Subdistrict)	-	Parsel No (lot No)	12
Mahallesi (Neighborhood)	AKSE	Parsel Alanı(m ²) (Lot Area)	4.200,00
Taşınmaz Kimlik No	42874483	Ana g.menkulün vasfı (Description of the main property)	ARSA
Sokağı (Street)	-	Malikler (Owners)	KONTROLMATİK ENERJİ ve MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ (HİSSE: 1/1)
Mevkii (Locality)	-	Tapunun türü (Type of the Title Deed)	Arsa
Cilt/Sayfa no	419/41665	Edinim Tarihi/Sayı	17.01.2019 / 394

3.2. Taşınmazlara Ait Tapu Takyidat Bilgileri,

Taşınmazların tapu kütükleri tarafımızdan görülmemiş olup, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü internet portalından, uzaktan erişim sistemi ile (WEB TAPU) 24.02.2020 tarih, saat : 13.58 itibari ile Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgesi üzerinden alınmıştır. Değerleme çalışmamızın rapor yazım sürecinde Müşteri tarafından 24.02.2020 tarih, saat 13:58 itibari ile alınan güncel Takbis belgeleri ibraz edilmiş ve çalışma anılan belgeler üzerinden sonuçlandırılmıştır. Belgeler parsel no bazında Şirketimizce alınan Takbis belgelerin altına resim olarak eklenmiştir.

2083 ADA, 15 PARSEL

Rehinler Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;

İpotek : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, %22 faizli, 11.200.000.00 TL bedelli, FBK süreli (17-01-2019 tarih, 394 sayı ile),

Şerhler Bölümünde : Aşağıdaki kayıt mevcuttur;

Beyanlar Bölümünde : Esenler Tapu Müdürlüğüne 10.02.2020 tarih, 2020/2192 sayı ile yetki verilmiştir.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde : Herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerindeki kısıtlamalar/takyidatlar incelendiğinde;

- Rehinler bölümünde yer alan ipotek fek/terkin edilmeden alım satımın kolay olmayacağı düşüncesindeyiz.
- Beyanlar bölümünde yer alan kayıt tapular arasında yetki verilmesine yönelik olup, taşınmazın alım satımına ve/veya üzerinde aynı hak tesisine herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaza Ait Tapu Kaydı Belgeleri raporumuz ekindedir.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)							
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2083/12				
Zemin No	: 42874483	Yüzölçüm	: 4.200,00 m2				
İl / İlçe	: KOCAELİ/ÇAYIROVA	Ars Tap. Nitelik	: ARSA				
Kurum Adı	: Çayirova TM						
Mahalle / Köy Adı	: AKSE Mah.						
Mevki	:						
Cilt / Sayfa No	: 419 / 41665						
Kayıt Durum	: Aktif						
MÜLAKAT BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
16/16/1959	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	TAM		4.200,00	Satış ve İpotek - 17/01/2019 - 394-	--	
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü no: 10/02/2020 tarih: 2020/2192 sayı ile yetki verilmiştir. (Bağlama Tarih: 10/02/2020 Süre: 30 Gün)						
İpotek							
Alacaklı	Mühteremli?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. Vergi No: 9980009673 Sicil No: 1148	Havir	11200000,00 TL	%22	1 / 0	F.B.K.	17/01/2019 - 394	Yok
İpotekle Karşılıklı Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Çayirova TM - AKSE Mah. 2083 Ada 12 Parsel	1 / 1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	11200000,00 TL	17/01/2019 - 394	--		
İpotek S/Bİ Bilgisi							
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Düşünceler							
FAİZ ORANI DEĞİŞKENDİR.							

Rapor Tarih: /Saati : 24.02.2020 13:54

3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar Durumu, Ruhsat, Proje vb. Değerleme konusu taşınmaz arsa niteliklidir. Rapor ytarhi itibariyle de üzerinde herhangi bir inşai yapı/faaliyet bulunmamaktadır.

- İmar Durumu,

20.02.2020 tarih, saat 09:50 itibariyle Çayirova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde yaptığımız araştırmalar sonucunda aldığımız sözlü bilgiye göre 2083 ada ve 12 parsel; 12.01.2017 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Çayirova Revizyon Uygulama İmar Planına göre; taşınmazın Sanayi Tesis Alanı lejantında, h = 15,50m. Emsal (KAKS) = 0,60 Çekme Mesafeleri : Yol ve Park için : 10m, yan bahçeden 5 m (plan notu) yapılaşma koşullarına sahiptir. Ayrık Nizam yapılaşma şartlarına sahip olup, kotun avan projeye göre belirleneceği ifade edilmiştir. Kocalı BBM nin 12.01.2017 tarih ve 23 sayılı kararı ile onaylanan Çayirova Revizyon İUP.

19.09.2020 tarih, 13 sayılı imar durumu istekli Şirketimiz yazımıza cevaben alınan ve eklerde verilen 20.02.2020 /E.169/ 1652 tarih sayılı yazı ile de bu hususlar teyit edilmiştir.



Keza, değerlendirme konusu taşınmazın imar paftasına uygun olduğu görülmüştür.

- Proje Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmaz Arsa niteliklidir. Rapor tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı/ inşaat faaliyet bulunmamaktadır.

- Yapı Ruhsat Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmaz Arsa niteliklidir. Rapor tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı/inşaat faaliyet bulunmamaktadır.

- Yapı Kullanım İzin Belgesi (İskan) Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmaz Arsa niteliklidir. Rapor tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı/inşaat faaliyet bulunmamaktadır.

3.4- Parsel Bazında Konum / Yer Teyidi

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Sistemi üzerinden ve imar paftasının incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu arsanın ada/parsel bazında konumunun imar paftasına uygun olduğu teyit edilmiştir.

3.5- Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu

Değerleme konusu taşınmaz Arsa niteliklidir. Rapor tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı/inşaat faaliyet bulunmamaktadır.

Ceza /Tutanak

Değerleme konusu taşınmaz Arsa niteliklidir. Rapor tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı/inşaat faaliyet bulunmamaktadır.

3.6-Yapı Denetimi Hakkında Kanunun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu

Değerleme konusu taşınmaz Arsa niteliklidir. Rapor tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı/inşaat faaliyet bulunmamaktadır.

3.7- Gayrimenkulün Son Üç yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden uzaktan erişim ile 19.02.2020 tarihinde, saat 15:37'de alınan TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazın 17.01.2019 tarih, 394 sayı ve "Satış ve İpotek" kaydı ile mülkiyetinin Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş.'ne geçtiği görülmüştür. Bu şirketin mülkiyeti altında iken başkaca herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.8- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmaz "Arsa" vasıflı olup, resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir. Taşınmaz için Kocaeli / Çayirova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden imar durumu öğrenilmiştir.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Konumu, Ulaşım ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz KOCAELİ ili, ÇAYIROVA ilçesi, AKSE Mahallesi'nde yerleşiktir. Açık adresi Akse mah. Fevzi Çakmak cad. No :113 ÇAYIROVA/KOCAELİ şeklindedir. Koordinatları E. 41.8404 B. 29.4069'dur.

Değerleme konusu taşınmaz yer aldığı bölge gerek sanayi yapıları, gerek banka ve holdinglerin operasyon ve bilgi işlem merkezleri, gerekse lojistik depoları şeklinde gelişim göstermiş ve göstermekte olup, yakın çevresinde de genellikle siteler şeklinde ve son 10 yılda inşa edilmiş konut nitelikli binalar da mevcuttur. Değerleme konusu arsa TEM yolundan Çayirova ilçesine girişte çok yoğun trafiği olan Fevzi Çakmak caddesi üzerinde sol kolda bulunan Sheel benzin istasyonunun altında kalan binaya bitişik parseldir.

Taşınmazın yakın çevresinde Shell benzin istasyonu, Namet üretim tesisleri, YKB Operasyon Merkezi ve Reysaş lojistik depoları mevcuttur.

Taşınmaz kamu hizmetlerinden faydalanmakta olup, ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araçlarla çok kolaydır. Ancak bölge sanayi ve üretim/operasyon merkezi olarak gelişim gösterdiğinden Fevzi Çakmak Caddesi özellikle ağır tonajlı TIR'ların sıklıkla kullandığı bir yol olmasından çok yoğun ve hareketlidir. Keza sabah ve akşam saatlerinde daha da yoğunlaşan servis trafiği nedeni ile giriş çıkışlarda yoğun trafik tehlikesi yaşandığı gözlenmiştir.

Taşınmazın Referans Olarak Bilinen Merkezlere Yaklaşık Uzaklıkları

Kocaeli Valiliği	53 km	Kocaeli Büyükşehir BB	52 km
Çayirova Belediyesi	3,2 km	Çayirova Kaymakamlığı	3,5 km
Sabiha Gökçen Havaalanı	18 km	Kocaeli Cengiz Topel Havaalanı	70 km
GOSB	4.6 km	YKB Operasyon Merkezi	620 m
TEM Şekerpınar Gişeler	5.1 km	TEM İzmit Batı Gişeler	47 km



4.2. Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Arsa tam bir dikdörtgen şeklinde olup, güneyinde Fevzi Çakmak cad, batısında benzer boş arsa, doğusunda ticari bina ve kuzeyinde imar yolu ve Reysaş Lojistik tesisleri yer almaktadır. Arsanın hemen yanından dere geçmekte olup, ıslah edilmemiştir. Üzeri bitki örtüsü ile kaplıdır.

Taşınmazın Fevzi Çakmak ve imar yoluna (Reysaş Lojistik Tesislerinin de cepheli olan yol) 71m cephesi olup, derinliği yaklaşık 60m'dir. Arazi anılan caddenin kotu altında kalmaktadır. Yaklaşık 30° eğimli olduğu gözlenmiştir.

5. KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE VE SEKTÖR ANALİZLERİ

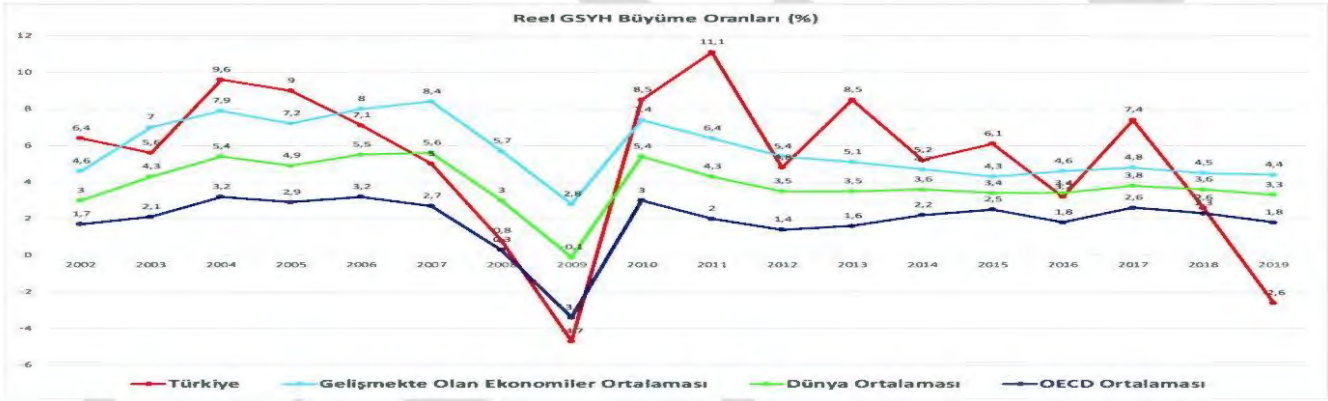
5.1. Gayrimenkul Sektörü

2013 yılında toplam konut satışları TÜİK verilerine göre 1.157.190 adet olarak gerçekleşmiştir.

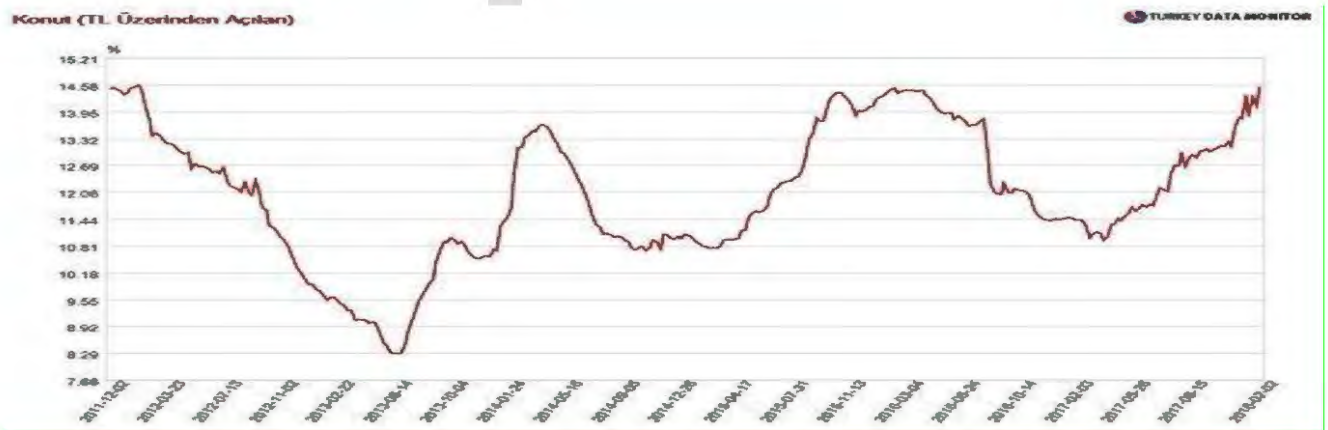
- 2014 yılında bir önceki yıla göre %0,71 artışla 1.165.381 adete
- 2015 yılında %10,64 artışla 1.289.320 adete
- 2016 yılında %4,04 artışla 1.341.453 adete
- 2017 yılında %5,06 artışla 1.409.314 adete
- 2018 yılında -%2,41 eksilişle 1.375.398 adete ulaşmıştır.

2015 yılından sonra 2016 ve 2017 yıllarında döviz kurundaki dalgalanma, Orta Doğu'da olan olumsuz gelişmeler, seçim süreçleri ve konut ve diğer yapı çeşitlerindeki talebin doygunluğuna bağlı olarak kısmen bir durgunluk ve 2018 yılında da gerileme yaşanmıştır.

Türkiye'de politik gündemdeki karmaşa, Suriye ve Ortadoğu'da olan dış kaynaklı gelişmeler, döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketlilik TL üzerindeki olumsuz etki yaratmıştır. Gayrimenkul sektörü diğer sektörlerde olduğu gibi yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, pozitif seyredeceği beklenmektedir. Gayrimenkul sektörünün gelişimini etkileyecek birçok faktör bulunmakla birlikte; ülkemizde sektördeki büyüme hızını yavaşlatacak unsurlarla beraber, sektörde büyümeyi destekleyecek de birçok faktör bulunmaktadır. Türkiye'de gayrimenkul piyasası ağırlıklı olarak nüfus yapısından, ülkenin refah büyümesinden, faiz oranlarından ve konut sektörüne yönelik düzenlemelerden etkilenmektedir.



Dünyada ve Türkiye'de yaşanan ekonomik ve siyasi olaylar sonucu konut kredisi faizlerindeki yükseliş gittikçe artmıştır. Konut kredisi faizleri 2018 Şubat ayı ilk haftası itibari ile 2011 Kasım ayından bu yana görülen en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Konut kredisi faizlerindeki bu artış ivmesi konut ve gayrimenkul sektörünü olumsuz olarak etkilemiştir. 2019 yılında bu oran Kamu Bankalarının öncülüğünde temkinli düşüş eğilimine girmiştir.



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2019 yılında 1.3 milyon konut el değiştirdi. Konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre %1,9 azalarak 1 348 729 oldu. Türkiye genelinde konut satışları 332 508 ipotekli, 1.016.221 diğer satış türünde gerçekleşti. 2019 yılında ipotekli satışların payı %24,7 oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2019

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2018	2019	Değişim (%)	2018	2019	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	136 845	202 074	47,7	1 375 398	1 348 729	-1,9
İpotekli satış	7 148	50 278	603,4	276 820	332 508	20,1
İlk el satış	3 925	15 818	303,0	125 389	112 774	-10,1
İkinci el satış	3 223	34 460	969,2	151 431	219 734	45,1
Diğer satış	129 697	151 796	17,0	1 098 578	1 016 221	-7,5
İlk el satış	65 936	59 662	-9,5	526 183	398 908	-24,2
İkinci el satış	63 761	92 134	44,5	572 395	617 313	7,8
Satış durumuna göre toplam satış	136 845	202 074	47,7	1 375 398	1 348 729	-1,9
İlk el satış	69 861	75 480	8,0	651 572	511 682	-21,5
İpotekli satış	3 925	15 818	303,0	125 389	112 774	-10,1
Diğer satış	65 936	59 662	-9,5	526 183	398 908	-24,2
İkinci el satış	66 984	126 594	89,0	723 826	837 047	15,6
İpotekli satış	3 223	34 460	969,2	151 431	219 734	45,1
Diğer satış	63 761	92 134	44,5	572 395	617 313	7,8

Satış şekline göre konut satışı, 2019

Satış durumuna göre konut satışı, 2019

Konut satışlarında 2019 yılında, İstanbul 237 675 konut satışı ve %17,6 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 132 486 konut satışı ve %9,8 pay ile Ankara, 79 221 konut satışı ve %5,9 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 185 konut ile Ardahan'da oldu. (Veriler: TÜİK)

Yabancılar yapılan konut satışları 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 14,7 oranında arttı. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2019 yılında ilk sırayı 20 bin 857 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 8 bin 951 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2 bin 539 konut satışı ile Ankara ve 2 bin 213 konut satışı ile Bursa izledi.

Irak vatandaşları 2019 yılında Türkiye'den 7 bin 596 konut satın aldı. Irak'ı 5 bin 423 konut ile İran, 2 bin 893 konut ile Rusya Federasyonu, 2 bin 208 konut ile Suudi Arabistan ve 2 bin 191 konut ile Afganistan izledi. Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 897 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 763 konut ile İran, 362 konut ile Rusya Federasyonu ve 312 konut ile Afganistan izledi.

Konut Satışlarının

En Fazla Olduğu İlk

10 il
2019



Türkiye genelinde 2019 yılı konut satış değeri: 1.348.729

İstanbul	237.675
Ankara	132.486
İzmir	79.221
Antalya	66.298
Bursa	40.936
Mersin	35.425
Konya	34.614
Ordu	32.356
Manisa	31.207
Aydın	30.063

Kaynak: TÜİK

*2018 yılına göre, 2019 Kasım itibariyle, İl bazında konut fiyat endeksi değişimi, aşağıdaki haritada gösterilmiş olup, aynı dönemde Türkiye genelinde ortalama konut fiyat endeksi artış oranı %7,2 dir. (Kaynak: TCMB)

İl Bazında Konut Fiyat Endeksi Değişimi

2019, Kasım



Kaynak: TCMB

5.2. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.2.1 Kocaeli İli Hakkında Genel Bilgiler¹

Kocaeli, Türkiye'nin en büyük sanayi ve ticaret şehirlerinden biri olup, İstanbul ve Bursa ilinden sonra Marmara Bölgesi'nin üçüncü en büyük ilidir. Kocaeli'nin doğusunda ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa, batısında Yalova, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ile İstanbul, kuzeyinde ise Karadeniz bulunmaktadır.

Kocaeli, 3.626 km² yüzölçümünden, 1.953.035 kişilik nüfustan (Adrese Dayalı Nüfus Kayıtları, 2019), 12 ilçeden ve 474 mahalleden oluşmakta olup, km²'ye 539 kişi düşmektedir.



Coğrafi ve Topoğrafik Yapısı

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boyları, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer almaktadır. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boyları Türkiye saati için esas kabul edilmektedir. Kocaeli, Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında konumlanmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yolu niteliğindedir. İlin

¹ Kocaeli ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçmektedir. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova sınırıyla son bulmaktadır. Bursa sınırını ise Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır.

Kocaeli topraklarından kaynaklanan suların bir bölümü Karadeniz'e, bir bölümü de Marmara Denizi'ne ulaşmaktadır. Kocaeli Yarımadasında uzanan dağların sırtı İzmit Körfezi ve Marmara'ya daha yakın olduğundan Karadeniz'e dökülen akarsular daha uzundur. Gebze'nin Tepecik mahallesi yakınlarından doğan 71 km uzunluğundaki Riva (Çayağzı) Deresi İstanbul Boğazı girişinin doğusunda Karadeniz'e dökülmektedir. Ağva Deresi de denen Göksu Deresi Karayakuplu mahallesi yakınlarından çıkmakta ve Ağva'da Karadeniz'e ulaşmaktadır. Yine Karadeniz'e dökülen Yulaflı Deresi'nin uzunluğu 43 km'dir. Üzerinde İstanbul kentine su sağlayan Darlık Barajı bulunan Darlık Deresi de il topraklarından doğmaktadır. Denizli mahallesinden doğup Karadeniz'e dökülen Kocadere'nin uzunluğu 50 km'dir. İl topraklarından doğup, il sınırları içinde Karadeniz'e dökülen başlıca akarsu Kandıra ilçesindeki Sansu'dur. Sakarya Nehri'ne Karadeniz'e dökülmeden önce katılan son akarsu olan Kaynarca Deresi de Kandıra ilçesinden doğmaktadır. Samanlı Dağları'ndan doğan Kirazdere İzmit kentinde körfeze dökülmektedir. Gebze ilçesindeki Dilovası Deresi'nin uzunluğu ise 12 km olup, Pelitli köyünün güneyinden ve Tavşanlı mahallesinin kuzeyinden geçerek İzmit Körfezi'ne dökülmektedir.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürmektedir. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilmektedir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçmektedir. Yazın körfez kıyılarında bazen yüksek sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 41, 6° C (11 Ağustos 1970), en düşük hava sıcaklığı -8,7 ° C (4 Şubat 1960), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8°C' dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm' yi aşmaktadır. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalmakta, İzmit'te 800 mm' nin de altına düşmektedir (784, 6 mm). Samanlı Dağları'nın Körfez'e bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzemektedir. Yağış miktarı da bu kesimde farklılık göstermektedir. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan esmektedir.

Kocaeli'nde bitki örtüsü, genelde Marmara Bölgesinin özelliğini taşımakla birlikte, kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar görülmektedir. Ayrıca kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz kıyısına özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitkileri almaktadır. Samanlı Dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplı olup, bu ormanlar daha çok kayından oluşmaktadır. İzmit Körfezi'nin kuzey ve doğu-sunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanmaktadır.

Demografik Yapısı

Kocaeli ili 12 ilçe ve 474 mahalleden oluşmakta olup, yüzölçümü 3.626 km²'dir. Kocaeli ilinde km²'ye 539 kişi düşmekte ve nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilçe 8.310 kişi ile Darıca ilçesidir. Kocaeli ilinin yıllık nüfus artış oranı %284 olarak gerçekleşmiştir.

Ekonomik Yapısı

Kocaeli ülkemizin en önemli sanayi kentidir. Türkiye imalat sanayinde %13 pay sahibidir. 250'si yabancı sermayeli olmak üzere yaklaşık 2.300 önemli sanayi yatırımı bulunmaktadır. Türkiye ve özelinde Kocaeli ili 3,5 saatlik bir uçuş mesafesi ile 25 milyar dolar boyutunda bir pazar hacmi ve 1,5 milyarlık bir nüfusa ulaşılabilen bir alanın merkezinde yer almaktadır. Kocaeli ilinin erişilebilir pazar büyüklüğü, bu pazara yakınlığı ve güçlü ve entegre ulaşım altyapısı, yatırım sürecinde yatırımcının göz önünde bulundurduğu tercih özelliklerindendir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Başıskele	102.241	Gölcük	165.663
Çayırova	134.146	İzmit	367.990
Darıca	207.345	Kandıra	51.897
Derince	142.849	Karamürsel	57.557
Dilovası	50.551	Kartepe	121.326
Gebze	382.166	Körfez	169.304
KOCAELİ			1.953.035

Kocaeli'nde, 12 adet organize sanayi bölgesi, 2 adet serbest bölge ve biri yapım aşamasında olan 4 teknopark bulunmaktadır. Kocaeli'nde bulunan KOSBAŞ Serbest Bölgesi ise deniz taşıtları ve yat sanayisi ile gelişmiştir. Yatırımlar; Organize Sanayi Bölgeleri, Teknopark ve Serbest Bölgelerde teşvik edilmektedir. Bölgede baraj, doğalgaz, iletişim, elektrik, atık yakma tesisleri gibi alt yapı olanakları gelişmiştir. Gebze OSB, TOSB Otomotiv ve Yan Sanayi İhtisas OSB, Makine İhtisas OSB, İMES Makine İhtisas OSB, Gebze Kimya İhtisas OSB, Gebze Plastikçiler OSB, Dilovası OSB, Arslanbey OSB, Gebze Güzeller OSB, Gebze Kömürçüler İhtisas OSB, Alikahya OSB, Asım Kibar OSB faaliyette olan OSB ler olup Küçük Sanayi Sitesi(KSS) olarak Gebze KSS, İzmit Küçük KSS, Köseköy KSS, Gebze Hasköy KSS, Yarımca KSS, Darıca KSS ve Gölcük(Başiskele) KSS olmak üzere 7 adet KSS bulunmaktadır.

Bölgede ağırlıklı sektörler; kimya, otomotiv, demir çelik, plastik eşya ve ambalaj, metal boru ve profil bağlantıları, metal yapı malzeme, işlenmiş metal ürünler, fabrikasyon metal ürünleri, bilgisayar ve elektronik yazılım ürünleri, elektrik teçhizat ürünleri, madencilik ürünleri, hayvansal gıda ve içecek ürünleri, tekstil, ağaç ürünleri, kağıt ürünleri, petrol ürünleri, boya ürünleri, temel eczacılık, tarım ilaçları, kauçuk ve plastik yarı mamuller, döküm, makine ve teçhizat, taşıt araçları ve yan sanayi, mobilya ürünleri sanayi, inşaat ve yapı ürünleridir.

Kocaeli imalat sanayi içerisinde kimya sanayi, Türkiye imalat sanayi içerisindeki %27'lik payı ile ilk sırada yer almaktadır. Türkiye'nin en büyük firması olan Tüpraş Petrol Rafineri tesisleri de Kocaeli'nde yer almaktadır. Ayrıca konumu ve lojistik olanakları nedeniyle, Kocaeli otomotiv sanayinde faaliyet gösteren firmaların tercih ettiği bir bölge olmuştur. Bölgeye yapılan yatırımlar beraberinde yan sanayinin ve diğer sektörlerin de gelişimine katkıda bulunmuştur.

Kocaeli'nde 4 büyük otomotiv firması, Türkiye otomotiv sanayinde araç üretiminin büyük bir bölümünü karşılamaktadır. Otomotiv sanayinin yanı sıra gelişmekte olan bir diğer önemli sektörler de ICT, deniz taşıtları ve yat sanayidir. Bununla birlikte, son yıllarda, ağır sanayi yatırımı yerine, dünya ile rekabet edebilen, ileri teknoloji ve yüksek katma değerli yatırımlara yönelim başlamıştır.

2012 yılında kurulan Muallimköy Teknoloji Geliştirme Bölgesi Yönetici A.Ş., diğer adı ile Bilişim Vadisi, Gebze Muallimköy'de 3.000.000 m² alan üzerinde teknoloji geliştirme bölgesidir.

Kocaeli'nde toplam 342.001 ha'lık alan içerisinde tarım yapılan alan 92.038 ha olup, il yüzölçümünün % 26,9'unu kapsamaktadır. Toplam işlenen tarım alanı içerisinde tarla alanı 62.871 ha, nadas alanı 10.637 ha, meyvelik alan 12.649 ha, sebze üretimi yapılan alan 5.521 ha, Örtüaltı 295 ha ve süs bitkileri alanı 62 ha'dır.

Kocaeli'nde büyükbaş hayvan varlığı 100.792 adet olup, en fazla yetiştiricilik Kandıra ve İzmit'te yapılmaktadır. Küçükbaş hayvan varlığı ise 91.126 adet olup, en fazla yetiştiricilik Gebze'de yapılmaktadır. Ayrıca, ticari kanatlı hayvancılık sektöründe özellikle etçi tavuk işletmelerinin yoğun olduğu 309 kümeste yıllık 40.000.000 adet üretim yapılmaktadır.

Ulaşımı

Kocaeli bölgesel ölçekte önemli karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul ile İzmir'i birbirine bağlayacak olan Otoyol 5 projesi, Gebze'den başlamaktadır. Ayrıca, İzmit Körfezi'nin iki yakası arasında Osman Gazi Köprüsü bulunmaktadır.

Şehrin hava ulaşımı, 1999 yılında açılması planlanan fakat 17 Ağustos Gölcük Depreminden dolayı 16 yıl sonra 2015 yılında gecikmeli açılmıştır. Günümüzde Cengiz Topel Havalimanı'ndan Kocaeli-Trabzon uçak seferi yapılmaktadır.

Şehir ulaşımında Büyükşehir Belediyesi otobüsleri ve özel halk otobüsleri, Gebze-Harem dolmuşları ve taksiler kullanılmaktadır. İzmit ilçesinde Akçaray adlı tramvay Sekapark-Otogar arasında ulaşımı sağlamaktadır.

5.2.2. Çayırova İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

Çayırova ilçesi İzmit körfezinin kuzeybatısında D-100 karayolu ve TEM otoyolu arasındadır. Sabiha Gökçen Havaalanı'na 15 km mesafede olması sebebiyle havayolu ile ulaşım sağlanabilir. Kocaeli kent merkezine 59 km uzaklıktadır. 1985 yılından itibaren sanayileşme yoğunluğu ile beraber nüfusu hızla gelişmiştir. Bu hızlı kentleşme Güzeltepe'nin 1992 yılında belediye olmasına yol açmıştır. Güzeltepe Belediyesi daha sonraki yıllarda Danıştay kararıyla Çayırova Belediyesi olarak isim değiştirmiştir. 26/02/2008 tarih 1/529 esas nolu İçişleri Bakanlığı komisyonunun vermiş olduğu tasarı ve teklif neticesinde TBMM'nde görüşülerek kanunlaştırılan Güzeltepe, Şekerpınar, Çayırova mahallesi ve Yenimahalle'nin birleştirilmesi sonucu ilçe statüsü kazanan Çayırova, Kocaeli'nin önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Doğusunda ve güneyinde Gebze, batısında İstanbul-Tuzla ilçesi ile Şifa mahallesi, kuzeyinde yine Tuzla ilçesi ile Akfırat beldesi yer almaktadır. Çayırova ilçesi 29.070,930 m² yüzölçümüne ve 134.146 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2019) sahiptir. Çayırova ilçesinde kentsel dönüşüm çalışmaları devam etmekte olup, belediye tarafından hazırlanan projeler belediyenin resmi web sayfasında sunulmaktadır.

İç göç hareketlerinden belde hızla etkilenmiştir. 1985'ten sonra hızla gelişen sanayi ile birlikte Çayırova'ya Anadolu'nun çeşitli yörelerinden yoğun bir göç yaşanmıştır. Çayırova ve civarında yaygın olarak küçük çaplı tarım işletmeciliği yapılmaktadır. İzmit Körfezi'nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırılık bir alana önceden beri Çayırova denildiği bilinmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in 3 Mayıs 1484 tarihinde düzenlediği bir sefer için 300 bin kişilik ordusuyla mola verdiği çayırılık alan diye vasıflandırıldığı gibi Fatih'in otağının kurulduğu yer olarak da ifade edilmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in ölüm yeri olan bu bölge Çayırova'ya adını vermekle birlikte yeni statü ile Gebze ilçesi sınırları içerisinde kalmış, bölgenin güneyinde yer alan ve Çayırova – Yenimahalle olarak bilinen mahalleler Çayırova ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir.



6.DEĞERLEME TANIMLARI VE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değer Tanımları

Her türlü gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile bağımsızlık ve tarafsızlık içinde kalınarak yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda taraflar için belirlenen pazar satış rakamına ise “değer” denir.

6.1.1. Pazar değeri (Piyasa Değeri)

Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

² Esenler ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

6.1.2. Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

6.1.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş ve test edilmiş değerlendirme yöntemleri içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi öne çıkmıştır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Proje Geliştirme Yaklaşımı”dır.

6.1.4. Piyasa Değeri Yöntemi (Emsal Karşılaştırma Yöntemi),

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkul bölgesinde, emsal olabilecek gayrimenkullerin nitelik ve nicelik olarak satış/kiralama fiyatı ve tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu, çevresel özellikleri gibi değerini etkileyen verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada değerlendirme yapılan mülkün, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satış fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı değerlendirme yöntemidir. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklif fiyatları da dikkate alınabilir. Her ne kadar piyasada birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirme yapılan mülk ile emsal gayrimenkullerin benzerliği ve alınan bilgilerin doğruluğu irdelenmeli, artı eksi indirgeme oranları kullanılarak değerlemeye konu mülk düzeyine indirgenmelidir.

- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır.
- Konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda her gayrimenkule uygulanabilir.
- Kaynak: Gerçekleşmiş satışlar, Satış Teklifleri, Resmi Kayıtlar, Medya, Müzayedelerdir.

6.1.5. Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemi,

Bu yöntemde; mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesi modellenerek incelenir ve geliri bir güncel değer göstergesi kullanılarak kapitalize edilir. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi, yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Sonuca varmak için yıllık gelir ile mal bedeli ilişkisini kuran aşağıdaki denkliklerden yararlanılır.

- Toplam Yıllık Gelir / Kapitalizasyon Oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti Etme Süresi = Değer

6.1.6 Maliyet Yöntemi,

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. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.

6.1.7. Proje Geliştirme Yöntemi,

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır. Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Çevresel koşullar, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Değerleme çalışmasının amacına göre veya genellikle boş arsalarda yeterli emsal bulunamaması durumu da, taşınmaz çevresindeki yapılaşma çerçevesinde temin edilen emsal konut ve yapıların değerlerinin karşılaştırılmasına dayanır. Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Kullanım Alanları:

- Proje değerlemesinde,
- Boş arsa değerlemesinde yeterince emsal arsa satış verisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Kat karşılığı, hasılat, gelir paylaşımı projelerinin değerlemesinde

Kullanım Alanları:

- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış projelerin değerlemesinde,
- Arsa ve yapının ayrı ayrı değerlendirilmesi gereken durumlarda.

6.1.8. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri,

Taşınmazlar ile ilgili yapılan değerlendirme çalışmasında; Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) ile Nakit Akışı (Kira Gelir) Yöntemleri kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi detaylı emsal araştırması sonucunda kullanılan en güvenilir ve yaygın yöntem olması dikkate alınarak kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yönteminin yanı sıra, bu yöntemi teyidi için, Kira Gelir İndirgeme Yöntemi de kullanılmıştır. Sonuçta anılan yöntemlere göre bulunan ortalama değer esas alınmıştır.

7.DEĞERLEME YÖNTEMLERİNE GÖRE DEĞER TESPİTİ

7.1- Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Tespiti

Bölgede benzer özelliklerde Arsa bulunması nedeni ile anılan yöntemle göre değer tahmin edilmeye çalışılmıştır. Emsal krokisi aşağıdadır. Emsaller bulundukları konuma ve imar şartlarına göre değerlendirme konusu taşınmazla aynı kategoriye indirgenmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri**Emsal 1 : KW Cadde - Yasin Özcan - 0532 744 03 06**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yöreye yakın olan, 0,60 emsalli, 1.525 m² alanlı ve sanayi lejantlı arsa için pazarlıksız 5.500.000,- TL istenilmektedir.

Emsal 2 : Real House – Kaan Bey - 0553 711 73 25

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yöreye yakın olan, 0,60 emsalli, 4.200 m² alanlı ve sanayi lejantlı arsaya 15.000.000,- TL istenilmektedir. Yaklaşık %10'luk pazarlık payı olduğu ifade edilmiştir.

Emsal 3 : DEK Girişim - Kerem Dumlu - 0532 320 34 27

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yöreye yakın olan, 0,40 emsalli ve 4.940 m² alanlı sanayi lejantlı arsaya 12.000.000,- TL istenilmektedir. Yaklaşık %10'luk pazarlık payı olduğu ifade edilmiştir. Anılan taşınmaz için 2 katta toplam 6.000 m² alanlı geçerli inşaat ruhsatının mevcut olduğu, ancak inşaatla başlanmadığı belirtilmiştir.

Emsal 4 : Advance Gayrimenkul - Uğur Gürgen - 0532 793 66 29

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yöreye yakın olan, 0,40 emsalli, 1.600 m² alanlı ve sanayi lejantlı arsaya 2.900.000,- TL istenilmektedir. Yaklaşık %10'luk pazarlık payı olduğu ifade edilmiştir.

Emsal 5 Tatar Yapı : 534 844 43 14

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yöreye yakın olan, 0,60 emsalle, 7.618 m² alanlı ve sanayi lejantlı 841 ada 3 parsel arsaya 15.000.000,- TL istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu ifade edilmiştir.

Emsal 6: Çoşkun Gürsoy : 555 334 85 71

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yöreye yakın olan, 0,60 emsalle, 6.000 m² alanlı ve sanayi lejantlı parsel arsaya 15.000.000,- TL istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu ifade edilmiştir.

Satılık Arsa Emsali Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında oldukça fazla sayıda arsanın satışa sunulduğu gözlenmiştir. Arsaların hemen tamamı "Sanayi" lejantlı olup, emsal 0,40 – 0,60 arasında değişmektedir. Bölgede yapılan saha çalışmasında elde edilen arsa emsalleri için pazarlama ofisleri ile telefonla görüşülmüş olup, detaylı bilgi alınmıştır. Akabinde, emsallerin değerlendirme konusu emsalle özellikle imar şartları açısından farklılıklarının giderilmesi sağlanmış ve emsal karşılaştırma yöntemine göre Arsa değerine ulaşılmıştır.

Diğer yandan emsal karşılaştırma yönteminin yanı sıra ticari gayrimenkullerin (fabrika, lojistik deposu, vb) satış rakamları da elde edilmiş olup, buradan elde edilen değer Proje Geliştirme Yönteminde satış rakamı olarak değerlendirilmiştir. Akabinde elde edilen satış gelirinden maliyet düşülerek arsanın total rakamına ulaşılmıştır.

Sonuçta her iki yöntem ile bulunan değerlerin ortalaması alınarak ARSA değerlemeleri yapılmıştır.

ET.1 - ARSA EMSALLERİ ANALİZ TABLOSU							
NO	İÇERİK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6
1	MAHALLE	AKSE	AKSE	AKSE	AKSE	AKSE	AKSE
2	ADA/PARSEL					814 /3	
3	KONU GAYRİMENKULE MESAFESİ (m)	500	500	500	500	750	500
4	İMAR DURUMU / EMSAL	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
5	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	1525	4200	4940	1600	7618	6000
6	SATILIK/SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
7	SATIŞ FİYATI (TL)	5.500.000,00 ₺	15.000.000,00 ₺	12.000.000,00 ₺	2.900.000,00 ₺	15.000.000,00 ₺	15.000.000,00 ₺
8	SATIŞ TARİHİ	2020	2020	2020	2020	2020	2020
9	SATIŞ TARİHİ Yİ-ÜFE	454,08	454,08	454,08	454,08	454,08	454,08
10	DEĞERLEME TARİHİ	22.2.2020	23.2.2020	24.2.2020	25.2.2020	26.2.2020	27.2.2020
11	DEĞERLEME TARİHİ Yİ-ÜFE	454,08	454,08	454,08	454,08	454,08	454,08
15	PAZARLIK PAYI (%)	10	10	10	10	10	10
16	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	4.950.000,00 ₺	13.500.000,00 ₺	10.800.000,00 ₺	2.610.000,00 ₺	13.500.000,00 ₺	13.500.000,00 ₺
17	AÇIKLAMA	Ayrık , Sanayi E:0,60, Hmax:15,5	Ayrık , Sanayi E:0,60, Hmax:15,5	Ayrık , Sanayi E:0,40, Hmax:15,5	Ayrık , Sanayi E:0,40, Hmax:15,5	Ayrık , Sanayi E:0,60, Hmax:15,5	Ayrık , Sanayi E:0,660, Hmax:15,5
ŞEREFİYE	İMAR DURUMU / EMSAL (%)	0,00	0,00	30,00	30,00	0,00	0,00
	KONUMU (%)	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00
	CEPHESİ (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00
	ŞEKLİ (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	BÜYÜKLÜĞÜ (%)	-10,00	0,00	0,00	-10,00	20,00	20,00
	TOPOGRAFİSİ (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	10,00	0,00
19	TOPLAM ŞEREFİYE (%)	-10,00	0,00	30,00	30,00	40,00	20,00
20	EMSAL OLARAK KULLANILMA DURUMU	KULLANILDI	KULLANILDI	KULLANILDI	KULLANILDI	KULLANILDI	KULLANILDI
21	ŞEREFİYELİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	4.455.000,00 ₺	13.500.000,00 ₺	14.040.000,00 ₺	3.393.000,00 ₺	18.900.000,00 ₺	16.200.000,00 ₺
22	BİRİM FİYATI (TL/m²)	2.921,31 TL	3.214,29 TL	2.842,11 TL	2.120,63 TL	2.480,97 TL	2.700,00 TL
20	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/m²)	2.713,22 TL					

EMSAL KARŞILATIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU				
SIRA NO	NİTELİĞİ	m²	BİRİM BEDEL (TL / m²)	DEĞER (TL)
1	ARSA	4.200	2.713.-	~ 11.395.000,-
ARSA DEĞERİ				~ 11.395.000.-

7.2- Proje Geliştirme Yöntemine Göre Değer Tespiti

Satılık Fabrika Emsalleri

Emsal 1 : Century 21 - Nedim Akbacak - 0533 211 58 90

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yere çok yakın olan, çapraz karşısındaki Namet'in yanında konumlu, 19.000 m² arsa üzerine inşa edilen 17.000 m² (13.000 m² işletme, 4.000 m² ofis alanı) brüt kapalı alanlı 10 yıllık fabrikaya KDV dahil 68.000.000,- TL istenilmektedir. KDV hariç fiyatı yaklaşık 58.000.000,- TL'dir. Pazarlık payının olduğu ifade edilmiştir.

Emsal 2 : Advance Gayrimenkul - Uğur Gürgen - 0532 793 66 29

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yöreye yakın olan Dilovası OSB'de, 12.000 m² arsa üzerine inşa edilen 7.500 m² brüt kapalı alanlı fabrikaya 40.000.000,- TL istenilmektedir. Ciddi pazarlık payının bulunduğu ifade edilmiştir.

Emsal 3 : Advance Gayrimenkul - Uğur Gürgen - 0532 793 66 29

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yöreye yakın olan, 8.000 m² arsa üzerine inşa edilen 7.200 m² brüt kapalı alanlı fabrikaya 22.000.000,- TL istenilmektedir. Çok az pazarlık payı bulunduğu öğrenilmiştir.

Emsal 4 : Ataşehir TİC. G.M. (Birkan Atamer): 0532 513 48 47

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yöreye yakın olan, 21.677 m² arsa üzerine inşa edilen 8.432 m² brüt kapalı alanlı fabrikaya 30.940.000,- TL istenilmektedir. Satıcının kurumsal bir firma olduğu için fiyatın pazarlıksız olduğu ifade edilmiştir.

Satılık Fabrika Emsali Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan piyasa çalışmasında yeterli sayıda satılık bina emsali elde edilmiştir. Bölgede yapılan saha çalışmasında elde edilen fabrika emsalleri için pazarlama ofisleri ile telefonla görüşülmüş olup, detaylı bilgi alınmıştır. Akabinde, fabrika binalarının karşılaştırılmasında pazarlık ve arsa alanları dikkate alınarak ortalama satış değerine ulaşılmıştır. Buradan elde edilen değer Proje Geliştirme Yönteminde satış rakamı olarak değerlendirilmiş, elde edilen satış gelirinden maliyet düşülerek arsanın total rakamına ulaşılmıştır.

SATILIK FABRİKA EMSALLERİ					
NO	İÇERİK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
1	MAHALLE	AKSE	AKSE	AKSE	AKSE
2	ADA/PARSEL	0	0	0	0
3	YAPI SINIFI	3A	3A	3A	3A
4	KONU GAYRİMENKULE MESAFESİ (m)	500	500	500	500
5	İMAR DURUMU / EMSAL	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ
6	BRÜT ALANI (m ²)	17000	7500	7200	8432
7	BİNA YAŞI	5	5	5	5
11	SATILIK/SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
12	SATIŞ FİYATI (TL)	58.000.000,00 ₺	40.000.000,00 ₺	22.000.000,00 ₺	30.940.000,00 ₺
13	SATIŞ TARİHİ	2020	2020	2020	2020
14	SATIŞ TARİHİ Yİ-ÜFE	454,08	454,08	454,08	454,08
15	DEĞERLEME TARİHİ	22.2.2020	22.2.2020	22.2.2020	22.2.2020
17	GÜNCEL SATIŞ DEĞERİ (TL)	58.000.000,00 ₺	40.000.000,00 ₺	22.000.000,00 ₺	30.940.000,00 ₺
19	ARSA ALANI (M2)	19000	12000	8000	21677
20	PAZARLIK PAYI (%)	15	15	15	10
21	PAZARLIKLI FİYAT (TL)	49.300.000,00 ₺	34.000.000,00 ₺	18.700.000,00 ₺	27.846.000,00 ₺
23	GAYRİMENKUL KALİTESİ	STANDART	STANDART	STANDART	STANDART
24	AÇIKLAMA	TAŞINMAZ İLE AYNI MAHALLE VE OSB İÇİNDE	TAŞINMAZ İLE AYNI MAHALLE VE OSB İÇİNDE	TAŞINMAZ İLE AYNI MAHALLE VE OSB İÇİNDE	TAŞINMAZ İLE AYNI MAHALLE VE OSB İÇİNDE
ŞEREFİYE	KATI (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
	KONUMU/ TİC.FAALİYET YOĞUNLUĞU (%)	0,00	-15,00	10,00	0,00
	CEPHESİ (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
	ALANI (%)	10,00	10,00	0,00	10,00
	ESKİ /YENİ BİNA (%)	0,00	-10,00	0,00	0,00
	OTOPARK (%)	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOPLAM ŞEREFİYE (%)	10,00	-15,00	10,00	10,00
25	EMSAL OLARAK KULLANILMA DURUMU	KULLANILDI	KULLANILDI	KULLANILDI	KULLANILDI
21	ŞEREFİYELİ SATIŞ DEĞERİ (TL)	54.230.000,00 TL	28.900.000,00 TL	20.570.000,00 TL	30.630.600,00 TL
27	SATIŞ BİRİM FİYATI (TL/m ²)	3.190,00 TL	3.853,33 TL	2.856,94 TL	3.632,66 TL
29	ORTALAMA SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	3.383,23 TL			

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

AKSE ÇAYIROVA 2083 ADA/12 PARSELDE PROJE GELİŞTİRME İLE ARSA BEDELİ HESAPLAMASI

TOPLAM ARSA ALANI	(m ²)	4.200
Çekme Mesafesi (Derinlikten toplam 20 m)		
İNŞAATA ESAS ARSA ALANI (2 kat)		5.680
İnşaat Alanları ve Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet Bedeli (TL/m²)	Maliyet Tutarı (TL)
2 kat ve III/A	5.040	980
Sair masraflar	0,15	740.880
TOPLAM İNŞAAT ALANI/MALİYET TUTARI	5.040	5.680.080
Satılabilir Alanlar	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Satış Tutarı (TL)
FABRİKA ALANI	5.040	3.383
TOPLAM MALİYET		5.680.080
ARSA DEĞERİ		11.370.240
ARSA MİN. BİRİM SATIŞ FİYATI		2.707,20

Buna göre;

- Çekme mesafeyi yollar tarafından toplam 20 m (10+10) olarak uygulanmıştır.
- Arsanın yola cephesi yaklaşık 71 m'dir. Derinliği ise 60m'dir.
- 4.200 m² alanlı arsanın emsali 0,60 olup, kot farkından 2.520 m² ilavesi ile 2 kat inşa edilebileceği öngörülmüş olup, toplam satılabilir alan 5. 040 m² olarak alınmıştır.
- Yapının III/A yapı sınıfı ve grubunda inşa edileceği öngörülmüş ve bu tutar üzerinden %15 oranında diğer masraflar (proje çizimi, arsa ıslahı, ruhsat harçları, proje riski, vb) hesaplanarak maliyet rakamına ulaşılmıştır.
- Yukarıda emsal karşılaştırma yöntemine göre fabrika emsallerinden elde edilen 3.383,- TL/m² birim satış rakamı kullanılarak gelir elde edilmiş ve maliyet rakamı düşülerek arsa total rakamı bulunmuştur.
- Buna göre arsa birim satış fiyatı yaklaşık 2.707,- TL/m²'dir.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİĞİ	ALANI m ²	BİRİM SATIŞ BEDELİ (TL / m ²)	DEĞER (TL)
1	ARSA	4.200	2.707.-	11.370.320,-
ARSA DEĞERİ				11.370.320,-

Not : Tüm emsallere ilişkin saha resimleri şirketimiz bünyesinde muhafaza edilmekte olup, raporda bu resimlere yer verilmemiştir.

7.3. Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olduğundan Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmamıştır.

7.4. Maliyet Yöntemine Göre Değer Tespiti

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olduğundan Maliyet Yöntemi direkt olarak kullanılmamış, proje geliştirme yönteminin bir unsuru olarak ele alınmıştır.

7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tapu takyidatları bölümünde belirtildiği üzere taşınmaz gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

7.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Ancak, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değerinin teyidi amacıyla proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Detayları yukarıda 7.2’te belirtilmiştir.

7.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

7.8. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımına ve kat karşılığına konu olmaması nedeniyle iş by yöntemler kullanılmamıştır.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**8.1. Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması,**

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan arsa ve fabrika nitelikli emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma ile Proje Geliştirme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması alınarak sonuca ulaşılmıştır. Bu halde; taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış yasal değeri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

DEĞER ANALİZİ TABLOSU					
SIRA NO	NİTELİĞİ	ALANI (m ²)	EMSAL YÖNTEMİNE GÖRE YASAL DEĞER KDV HARİÇ (TL)	PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİNE GÖRE YASAL DEĞER KDV HARİÇ (TL)	ORTALAMA YASAL DEĞER KDV HARİÇ (TL)
1	ARSA	4.200	~ 11.395.000.-	~ 11.370.320,-	11.382.660,-
UYARLANMIŞ ARSA DEĞERİ					11.385.000.-

Buna göre; taşınmazın “SATILABİLİR” satış kabiliyetine sahip olup, 31.12.2019 tarihindeki Pazar değeri aşağıdaki gibi tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazların Sigortaya Esas Toplam Değeri; Değerleme konusu taşınmaz Arsa nitelikli olduğundan sigortaya tabi değildir.

9. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

9.1. En Etkin ve Verimli Kullanım

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazların mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olması yanında yukarıda bilgileri verilen mimari projesi ve yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgesi de dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanımının “**SANAYİ TESİSİ/LOJİSTİK DEPOSU**” olduğu düşünülmektedir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. Gayrimenkulün Değeri Etkileyen Faktörler/SWOT Analizi

Olumlu Etkenler:

- + Fevzi Çakmak caddesi cepheli olması,
- + Anılan caddeye 71 m. cephesinin olması,
- + Eğimli bir arazi olması nedeni ile caddeden kot verilirse (ki uygulama genel olarak bu yöndedir) katlı bina yapma olasılığı,
- + Sanayi, lojistik ve operasyon merkezi ağırlıklı olarak gelişen bir bölgede konumlu bulunması,
- + Ulaşımın kolay olması,
- + Net parsel olması, terkinin bulunmaması,
- + Bölgenin hareketli akslarından olan TEM otoyolu girişlerine çok yakın bölgede yer alması

Olumsuz etken:

- Cepheli olduğu Fevzi Çakmak caddesinin çok hareketli ve özellikle servislerin trafiğe çıktığı saatlerde çok yoğun olması,
- İmar yolu cephesinden (Reysaş Lojistik Tesisleri tarafı) geçen dere bulunması,

10.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmaz Arsa nitelikli olup, net yapı parselidir.

10.3. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş,

Rapora konu taşınmazların hukuki durumu; Takyidat Bilgileri, İmar Bilgileri, Ruhsat, Proje Bilgileri, Taşınmazın Yasal Mevcut Kısıtlılık Durumu ve Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi, başlıkları altında anlatılmış olup, değerlendirme çalışmamız taşınmazın GYO portföyüne alınması konusu kapsamı dışındadır.

10.4-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

10.5-Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Rapor konusu taşınmazlar için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10.6. Değerlemede Kullanılan Bilgi ve Belge Kaynağı,

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgi ve belgeler; Çayırova Belediyesi, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü uzaktan erişim sistemi, Devlet İstatistik Kurumu, yerinde yapılan incelemeler, internet medya yayın organlarından alınan bilgiler ve araştırmalar kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgilerden oluşmaktadır.

10.7. Değerleme Varsayım ve Kabulleri,

- Değerleme uzmanı değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmadığı,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Değerlemeye konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Değerleme uzmanı temin edilen verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yaptığı,
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmış olup başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamayacağını, emsal açıklamalarında verilen ada parsel numaraları tarif üzerine tespit edilmiş olup gerçek ada parsel ile farklılık gösterebileceği,
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliğin dikkate alınmadığını,
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması, dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda istikrarlı bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapıldığı, projeksiyonların değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği, değişen piyasa koşullarına bağlı olarak değişebileceği,
- Eksper mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip olmadığı, değeri etkileyebilecek böyle maddelerin var olmadığı, bu konuda sorumluluk alınamayacağı,
- Gayrimenkule ilişkin detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan, zemin sağlamlığı konusu irdelenemediğinden, bu konuda herhangi bir olumsuzluğun olmadığı,
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgili, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket edeceklerin,
- Alıcı ve satıcı baskı altında olmadıkları ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkilerinin olmadığı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı,

- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için verildiği, bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde geçersiz olacağı,
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı, hazırlayanları reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamayacağı,
- Değerleme raporumuzda belirtilen değer; rapor hazırlama tarihindeki mevcut ekonomik koşullara, gayrimenkuldeki serbest piyasa koşullarına ve taşınmazın mevcut imar ve fiziki durumuna göre takdir edilmiş olup iş bu koşulların değişmeyeceği,
- İş bu Rapor, Kurumumuz ve değerleme uzmanlarının ehliyet ve bilgileri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibari ile resmi kurum ve/veya kuruluşlardan temin edilen bilgi, belge, arşiv kayıtlarındaki dokümanlar doğrultusunda piyasa koşullarına göre dikkatle hazırlanmıştır. Bu resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgelere istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor sonucu etkilenebileceği,

11. SONUÇ

11.1 Ekspertizin Kanaati ve Değer Takdiri / Opinion of the expert

Mülkiyeti Kontrolmatik Enerji ve Mühendislik A.Ş.'ne ait olan KOCAELİ ili, ÇAYIROVA ilçesi, AKSE mahallesi, 2083 ada, 12 parselde "ARSA" vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, imar özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak; satış kabiliyetine sahip olduğu düşünülmekte olup, taşınmazın 31.12.2019 tarihindeki toplam Pazar değerinin;

KDV Hariç Satış Değerinin;

11.385.000.-TL (ONBİRMİLYONÜÇYÜZSEKSENBEŞBİNTÜRK LİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

13.4345.300,-TL (ONÜÇMİLYONDÖRTYÜZOTUZDÖRTBİNÜÇYÜZTÜRK LİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZ	EKSPERTİZ DEĞERİ (KDV DAHİL)
DEĞERLEMeye KOnu AKSE MAHALLESİ, 2083 ADA, 12 PARSELDE YERLEŞİK ARSANIN YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.385.000,-TL (OnbirmilyonüçyüzseksenbeşbinTürk Lirası)
DEĞERLEMeye KOnu AKSE MAHALLESİ, 2083 ADA, 12 PARSELDE YERLEŞİK ARSANIN YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ (KDV DAHİL)	13.434.300,- TL. (OnüçmilyondörtüyüzotuzdörtbinüçyüzTürk Lirası)

Satılabilir (Sellable)	Alicısı az (Prospective purchasers)	Satışı güç (Difficult to sell)	Satılmaz (Not Sellable)
	X		

- Taşınmazı üzerinde;
* TC Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. Derecede 11.200.000,-TL ipotek takyidatı bulunmakta olup, taşınmazın iş bu ipotek yükü ve taşınmazın niteliği nedeniyle alıcısının kısıtlı olabileceği varsayımı ile **ALICISI AZ** olarak nitelendirilmiştir. Taşınmaz hakkında tasarrufta bulunulurken iş bu ipotek takyidatının dikkate alınması önerilmektedir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmakta olup, değer 31.12.2019 tarihli olarak belirlenmiştir. TÜİK verilerine göre;
 - TÜFE (Tüketici fiyat endeksi) 31.12.2019 tarihinde 440,50 iken, 29.02.2020 tarihinde 448,02'ye yükselmiş (artış %1,71)
 - ÜFE (Üretici fiyat endeksi) 31.12.2019 tarihinde 454,08 iken, 29.02.2020 tarihinde 464,64'e yükselmiştir (artış %2,33). Bu iki kalemdeki 2 aylık fiyat artışlarının ortalaması %2,02 olup; emsal incelemesinde ulaşılan emsaller (%2,02) oranında negatif indirgeme yapılarak ortalama emsal birim değerlere ulaşılmıştır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor. KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ'NİN isteği üzerine düzenlenmiştir. İşbu değerlendirme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmez, diğer özel ve tüzel şahıs ya da kurumlar tarafından kullanılamaz,
- Nihai değer belirlenirken yukarıda Emsal Karşılaştırma ve Proje Geliştirme Yöntemine göre belirlenen yasal alan esas alınarak hesaplanan değerlerler ortalaması yuvarlatılarak nihai değer tahmin ve takdiri yapılmıştır
- Takdir edilen Değer, sadece değerlemeye konu gayrimenkulün mevcut durum değeri ile üzerine yapılması planlanan projeye göre varsayılan kabullere göre yaklaşık Kurum pay değerlerini kapsamaktadır.
- İş bu rapor hazırlanmasında taşınmaz üzerindeki takyidatlardan bağımsız olarak hareket edilmiştir. Taşınmaz hakkında tasarrufta bulunulmadan önce takyidatların dikkate alınmasının yerinde olacağı görüşündeyiz.
- İnceleme tarihindeki (26.02.2020 saat 15: 30)
Merkez Bankası USD Efektif Döviz Satış Kuru : **6,1666 TL**
Merkez Bankası EURO Efektif Döviz Satış Kuru: **6,7111 TL** alınmıştır.
- 31.12.2019 Değerleme tarihindeki (Saat 15: 30)
Merkez Bankası USD Efektif Döviz Satış Kuru : **5,9596 TL**
Merkez Bankası EURO Efektif Döviz Satış Kuru: **6,6841 TL** alınmıştır

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU Değerleme Uzmanı (Lisans No:400364)	Necdet DEMİRCİ Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401222)
	

EKLER.

Fotoğraflar
Takbis
Belediye ve Tapu Evrak Resimleri
Değerleme Uzmanları Yetki Belgeleri
SPK Firma Yetki Yazısı

FOTOĞRAFLAR
ANA TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI
Caddeden görünüm





İmar Yolundan Görünüm





**BELEDİYE EVRAK RESİMLERİ
İMAR BİLGİLERİ**



T.C. ÇAYIROVA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa

Plan Notları

Yazdır

1. Açıklanmayan hususlarda Plan Hükümleri geçerli olup, plan hükümlerinde yer almayan hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili imar mevzuatı hükümleri geçerlidir.
2. Mer'î İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.
3. Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İSU' den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösterir inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir plan kotesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri ve detay projeleri mimari ve statik projelere eklenecektir.



Plan Fonksiyon Uyan(*)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejanti ektedir. Sanayi Alanı (16996,955 m²)
Açıklama	-

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	56
Mer'i İmar Planı	ÇAYIROVA UYGULAMA İMAR PLANI

KADASTRO PARSELİ	
İl	KOCAELİ
İlçe	ÇAYIROVA
Tapu Kütüğü	AKSE

PLAN YAPILAŞMA BİLGİLERİ	
Bina Yüksekliği	Hmax=15.50
Ön Bahçe	0
Yan Bahçe	0
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

ADRES BİLGİSİ	
İdari Mahalle	AKSE
Cadde / Sokak	FEVZİ ÇAKMAK Cadde
Kapı No	115

KONUM BİLGİSİ	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30°
Kartezyen Koordinat	SAGA (Y) = 450025,50m - YUKARI (X) = 4523000,76m
Coğrafi Koordinat	40°50'24.87" N 29°24'26.825" E

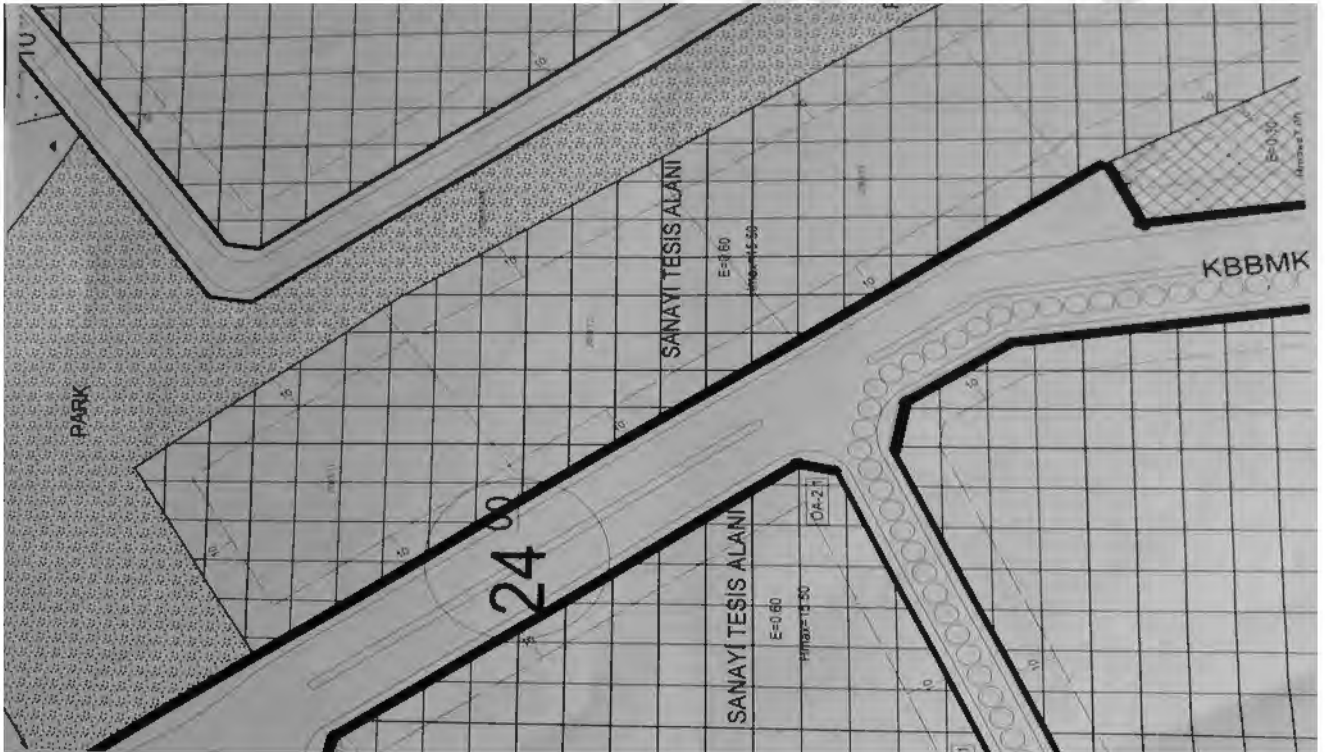
(*) UYARI: Tapu alanı değildir!

(*) UYARI: Yönlendirme mesajı dikkate alınmalıdır.

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR.

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.

İMAR DURUM PAFTASI





ÇAYIROVA BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
Ticari ve Sanayi Müdürlüğü (Ticari ve Sanayi Servisi)

Das : 20031570-3 M. 05-E. 100-1652
 18.00m : Yagdi Emir Dönmezi Halkınin : 2003 Ada 12
 Paket 1

2002/03

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
M. Kemal Mah. 2153 Sok. No 2/5 Çankaya - ANKARA

İlgili - 2022/2020 tarih ve 368 sayılı kararla dilekçe

İlgi dilekçede inanan, Akse Mah: 2083 ada 12 nolu parselin üzerindeki binaların yataklı olarak verilmemesi talepli edilmektedir.

Bu çalışmada İstanbul'da yapılan incelemede İstanbul 2003 yılı 12 mli yağış, Kuvvetli Havanın Boleyleyici Mevsim'in 12.03.2017 tarih 23 sayılı kararı ile değiştirildiği için İstanbul'da yapılan inceleme için Plan'da Emis:0.60, Hmax: 15.30m, yapı yüksekliği mesafesi, yıl değeri ise 40 yıldır. 40m, yan büküden 5m (Plan No:04) yapılarına karşılıklıdır. Sırası ile Alan içinde yer almaktadır.

Paftada belirtilen yer hususlarında, 1:1000 ölçekli Çayırova İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
Bilgilerinize rica ederim.

Bălgărul nu e cecrin.

SALİH PALAZ
Başkan ve
Belediye Başkan Yardımcısı

5070 Saydi Karim Geodetic
 6-1000 Elevation Agency 2/22/10 23

Englin AKKUŞ
Hante Plazma S

Die Adresse ist: 15422, e-mail: info@klimatag.at, <http://www.klimatag.at>, <http://www.klimatag.at/veranstaltungen>
 Organisations-Mail: Information@Klimatag.at, Call No: 0043 6 64 58 70 77, Fax: 0043 6 64 58 70 78, www.klimatag.at, www.klimatag.at/veranstaltungen
 Telefon: 0043 6 64 58 70 77, Fax: 0043 6 64 58 70 78, e-mail: info@klimatag.at, Web: www.klimatag.at

TAPU

İl		KOCAELİ		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotograf	
İlçe		ÇAYIROVA					
Mahalle		AKSE					
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Sınıt Bedeli		Parça No	Ada No	Parçel No	Yüzölçümü		
4.500.000,00		022019/10	1000	12	No	m ²	dm ²
					4.200,00 m ²		
Nispet		ARSA					
Sınır		Plazandadır Zemin Sınırı No: 42074493 - 08 Koda kullanılarak tapu senedi haritasına eklenmiştir.					
Edinme Sebebi		TAYYAR DEPA DV VE MUTFAK GEREKLİLER SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı İZMİR İKTİDARLIK ENERJİ VE MÜHÜRİSLİK ANONİM ŞİRKETİ adına Satın ve İpona işlemidir.					
Sınırı		İKTİDARLIK ENERJİ VE MÜHÜRİSLİK ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Gözetil		Yerleşim No	Çık No	Sınır No	Sıra No	Sıra	
Çık No		334	420	1005		Çık No	
Sınır No						Sınır No	
Sıra No						Sıra No	
Tarih						Tarih	

TAKBİS

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-2-2020-15:38

**Kayı Oluşturan: MUHAMMET ÖLÇER**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
178620027396	2020-02-19-15.37.22.206944	2739

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2083/12
Taşınmaz Kimlik No:	42874483	AT Yüzölçümü(m2):	4200.00
İl/İlçe:	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çayırova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKSE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	419/41665	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
467619591	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4200.00	4200.00	Satış ve İpotek 17-01-2019 394	-

1 / 3

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Esenler Tapu Müdürlüğü ne 10/02/2020 tarih 2020/2192 sayı ile yetki verilmiştir.	467619591			
Serh	İcraî Haciz : Bakırköy 15. İcra Dairesi nin 19/02/2020 tarih 2020/1916 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8288.80 TL bedel ile Alacaklı : Ömer Faruk San lehine haciz işlenmiştir.	467619591		Çayırova - 19-02-2020 09:49 - 1908	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	11200000.00 TL	%22	1/0	F.B.K.	Çayırova - 17-01-2019 12:10 - 394
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Çayırova - AKSE Mah. - (Aktif) - 2083 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:7853306) KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ V	11200000.00 TL	Çayırova - 17-01-2019 12:10 - 394	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **HyyBno9QL** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

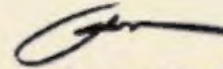
</

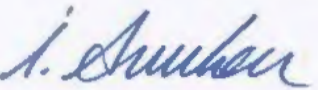
İpotek								
Alacaklı	Müşterek mi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Halkı
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. Vergi No: 9980069675 Sicil No: 1148	Hayır	11200000.00 TL	%22	1/0	F.B.K.	17/01/2019 - 394		Yok
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.			
Çayırova TM - AKSE Mah. 2083 Ada 12 Parsel	1/1	KONTROLMATİK ENERJİ VE MÜHENDİSLİK ANONİM ŞİRKETİ	11200000.00 TL	17/01/2019 - 394	---			
İpotek ŞBL Bilgisi								
ŞBL	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.				

Düşünceler								
FAİZ ORANI DEĞİŞKENDİR.								

Rapor Tarihi / Sayı : 28.02.2020 / 11.58

UZMANLARIN SPK LİSANSLARI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 16.08.2006	No : 400364
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 21.12.2009	No : 401222
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"i uyarınca	
Necdet DEMİRCİ	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

SPK YETKİ BELGESİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 451
Konu :

20/5/2010

5015

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
1.Cd 1402. Sokak No:18/5 Balgat ANKARA

İlgi: 01.04.2010 tarih ve 001 sayılı başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

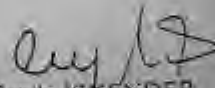
Kurulumuz Karar Organı'nın 18.05.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421-140.70- **15813**

Konu: Değerleme Yetkisi.

18 Ocak 2013

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verne yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Muhakkık Bulvarı No:191 Karşıkhidere 06680/ANKARA
Tic. Sic. No: 274455/Ş. Sic. No: 274455/Ş. Sic. No: 274455/Ş.
www.etkinayrmenkul.com.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer) mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)