



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇAYIROVA/KOCAELİ

(4 KATLI BETONARME DEPO BİNA VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0245

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Akse Mah. 546. Sokak No:2 , PK:41420 Çayırova /
Kocaeli

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-0245

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **"4 KATLI
BETONARME DEPO BİNA VE ARSASI"** nın değer
tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler

Sayfa No

➤ Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	3
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ İmar Durumu	4
➤ Bölge İle İlgili Bilgiler	5-...-10
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	10-...-12
➤ Yapının İnşaat Özellikleri	12
➤ Açıklamalar	13
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	13
➤ Değerlemede Kullanılan Yöntemler	13-...-15
➤ Emsal Analizi	16
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	17-...-18
➤ Gelir Yöntemi Analizi	18-...-19
➤ Gayrimenkulun Değerlemesi ve Sonuç	19-...-20
➤ Ekler	21
➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafları	22
➤ Ek.2: Fotoğraflar	23
➤ Ek.3: Belgeler	24-...-35
➤ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	36
➤ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	37
➤ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirkusu	38

DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 2. sayfada belirtilen gayrimenkulun pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

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. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

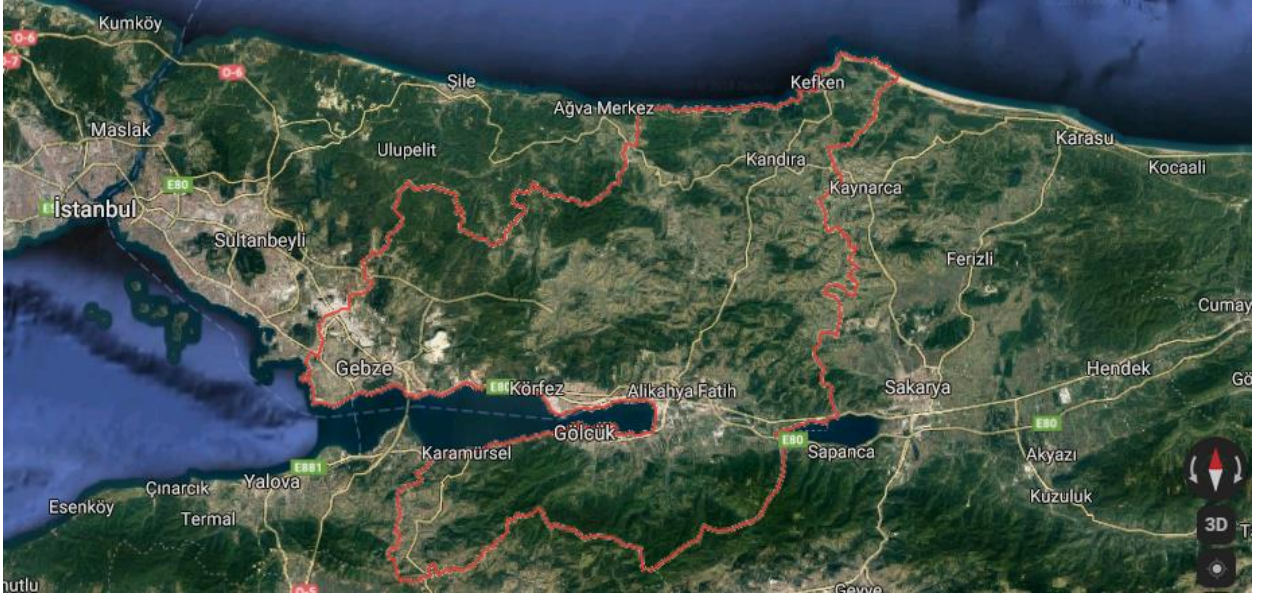
2087/5 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Kocaeli-Çayirova
MAHALLE/KÖYÜ	: Akse Mahallesi
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: G22B18B2B
ADA NO	: 2087
PARSEL NO	: 5
NİTELİĞİ	: Dört Katlı Betonarme Depo Ve Arsası
ALANI	: 20.871,43m ²
ARSA PAYI	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(tam)
YEVMIYE NO	: 9330
CİLT NO	: 427
SAHİFE NO	: 42496
TAPU TARİHİ	: 05.12.2017
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☒
	Devre Mülk ☐ Arsa ☐

İMAR DURUMU (2087/5)

İmar Durum Belgesi Tarih ve No: 12.01.2017 tarihli imar durum belgesi Uygulama İmar Planı kapsamındadır.
İmar Lejandı: Depolama ve Sanayi Alanı, 1/1000 U.İ.P.
TAKS:-
KAKS: 0,60
Emsal: -
H: 15,50 m
Diğer İmar Durum Bilgileri ve Plan Notları: 'Çekme mesafeleri ön bahçeden 10 m, yan bahçeden 10 m, arka bahçeden 10 m çekme mesafesi vardır. Yapı ruhsat ve iskanı mevcuttur.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



KOCAELİ GENEL BİLGİLER

Yüzölçümü: 3.505 km²

Nüfus: 1.830.772 (2016)

İl Trafik No: 41

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir İl'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.

İlkçağlardan itibaren yerleşim için cazibe teşkil eden Kocaeli 1924 yılında vilayet olmuştur. Türkiye'nin en küçük 6. il'i olan Kocaeli'nin yüzölçümü 3,505 km²'dir. 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre nüfusu 1.601.720 kişidir. 1.499.958 kişi il ve ilçe merkezlerine ikamet ederken 101.762 kişi köylerde yaşamaktadır. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşımları ile Türkiye'nin önemli geçiş noktalarından biridir.

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

sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

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

KOCAELİ COĞRAFİ BİLGİLER

Kocaeli, kuzeyde Karadeniz, güneyde Bursa, batı ve kuzeybatıda İstanbul, doğuda Sakarya illeriyle çevrilidir. Kuzeyde Kocaeli Platosu, üzerinde az sayıda tepe vardır. Dağlar Kocaeli ili topraklarının yüzde 18.8'ini kaplar. İlin kuzey kesiminde tek tek kütleler halinde tepeler, güney kesiminde ise Samanlı Dağları yer alır.

Kocaeli sınırları içinde bulunan tek önemli göl, Sapanca'dır. Ancak Sapanca Gölünün büyük bölümü Sakarya ili sınırları içinde kalır.

Genel anlamda Karadeniz ile Akdeniz ikliminin kesiştiği bir iklim tipi bölgede egemendir. Yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı ve Türkiye'nin pek çok yöresine oranla ılık geçer. İlin kuzey kesimlerinde Karadeniz kıyılarında yaşanan yaz mevsimi, ilin güney bölümlerinde yaşanan yaza oranla daha serindir.

KOCAELİ TARİHİ BİLGİLER

Kocaeli ilinin M.Ö. XII. yy'a kadar olan dönemi karanlıklar içindedir. Tarihçiler, bölge başlangıç tarihini M.Ö. XII. yy. olarak kabul etmektedir.

Bölgede, ilk yerleşimlerle ilgili tespitler M.Ö. VIII. yy'a ait olup, bu dönemde adı bilinen en eski yerleşme birimi Astakoz'dur. Astakoz M.Ö. VIII yy. sonlarında Megaralılar tarafından kurulmuş bir Yunan kolonisidir. İzmit'in çekirdeğini teşkil eden Astakoz kenti, Bitinya krallığı döneminde (M.Ö. 262) Nikomedia adı ile bugünkü İzmit'in yerini almıştır.

Yunan döneminde orta büyüklükte bir kent olarak görünen il, Roma devrinde önemli bir merkez haline gelmiş ve hızla gelişmiştir. Roma imparatorluğunun ikiye ayrılmasıyla Bizans hakimiyetine giren şehir, depremlerin de etkisiyle ihmale uğramış ehemmiyetini kaybetmiştir.

Anadolu'nun Selçuklu hakimiyetine girdiği XI. yy'da Nikomediya Selçuklulara geçmiş, ancak Haçlı seferleri sırasında tekrar Bizans'a katılmıştır.

Tarih boyunca birçok medeniyete merkez ve ev sahipliği yapan ilimiz (İzmit), Orhan Gazi zamanında Türk Komutanlarından Akçakoca tarafından fethedilerek ilk defa Osmanlı Devletine katılmış ve 1337'de kesin olarak Osmanlı hakimiyetine girmiştir. İzmit'in ilk fatihi Akçakoca'nın mütevazı anıt mezarı Kandıra ilçesinde bulunmaktadır.

Birinci Dünya Savaşında İngilizler ve Yunanlılar tarafından işgal edilen İzmit, 28 Haziran 1921 de düşman işgalinden kurtarılmış, 1924 yılında ise İl olmuştur.

ÇAYIROVA İLÇESİ GENEL TANITIM:

Çayırova, ya da diğer adıyla Güzeltepe'nin eski adı Akse köyüdür.

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. 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.

Güzeltepe beldesi, Türkiye'nin kalkınmasının ana merkezi olarak görülen KOBİ'lerin yoğun olarak görüldüğü bir sanayi bölgesidir. Ayrıca 2 bin kişinin çalıştığı Yapı Kredi Bankası bilgi işlem merkezi belde sınırları içerisinde bulunmaktadır. Beldede gıda, cam, demir-çelik, kimya, metal, polyester, elyaf, makine, kâğıt, kablo, temizlik, yemek, kozmetik ve başka alanlarda hizmet üreten fabrika ve sanayi kuruluşları mevcuttur. Rakım 80 ile 200 metre arasındadır.

Eskiden Gebze'ye bağlı olan Yenimahalle ile Çayırova Mahalleleri'nin D-100 Karayolu'nun kuzeyinde kalan kısımları ve Şekerpınar beldesi Çayırova ilçesini oluşturmaktadır.

TARİHÇE:

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. Çayırova'nın önemli yerleşim bölgelerinden biri olan Güzeltepe kesiminin kimin tarafından kurulduğu bilinmemekle birlikte ilk olarak Bizanslılar döneminde Hristiyan Rumlar tarafından o zamanlar adıyla Ak Kilise olarak isimlendirilen bölge, Osmanlı Türkleri'nin yöreyi ele geçirmesiyle Rumlardan temizlenmiş, Cumhuriyet dönemine gelindiğinde ise, ismi Akse Köyü olarak değiştirilmiştir.

Bölgede halen kalıntıları bulunan kiliseden adını alan Akkilise(Bugünkü adıyla Akse) köyünün tarihi geçmişinin 500-550 yıl öncesine dayandığı anlaşılmaktadır.

Çayırova'nın bir diğer yerleşim bölgesi Şekerpınar'ın kimin tarafından ve ne zaman kurulduğu bilinmemektedir. Yapılan araştırmalar eşiğinde bölgenin Fatih dönemine kadar uzanan bir tarihi geçmişi olduğunu ortaya koymaktadır. Köyün ilk adı Eşekli ya da Merkepli'dir. O dönem önemli yerleşim yerlerinden biri olduğu mezar kalıntılarından rahatça anlaşılan köy, çeşitli nedenlerden (baskınlar, bulaşıcı hastalık vb.) dolayı zamanla nüfusu çok az olan küçük bir köy hüviyetinde tarih sayfalarında yer almıştır. İsmi abes olduğundan 1952 yılında köy muhtarlığının girişimleri sonucu suyunun çok tatlı olması münasebetiyle köye Şekerpınar adı verilmiştir.

Çayırova ilçesinin bu iki önemli yerleşim yerlerinden Güzeltepe 1991 yılında, Şekerpınar ise 1998 yılında referandum ve gerekli düzenlemelerle belediye olmuşlar ve köy statüsü ortadan kalkmıştır.

Çayırova, konum itibarıyla 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 yatırımları halen büyük bir hızla devam etmekte olup bu da bölgedeki işsizlik oranını aşağılara çekmektedir. Otomotiv, gıda, plastik, çelik, elektrik, deri, kimya, elektronik, kauçuk ve daha birçok alanda ülkenin önde gelen sanayi kuruluşlarına sahip Çayırova Türkiye'nin en önemli sanayi merkezi olma yolunda da yapılan yeni yatırımlarla hızla ilerlemektedir.



İLÇENİN KURULUŞU:

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, halen Kocaeli'nin en önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Doğusunda ve güneyinde Gebze,

batısında İstanbul Tuzla ilçesi Şifa mahallesi, kuzeyinde yine Tuzla ilçesi Akfırat beldesi ile sınır olan Çayırova 28.918 km2 alan ve resmi 72.764 nüfusa sahiptir.

EĞİTİM:

15 ilköğretim, 1 lise, 1 meslek lisesi, 1 Anadolu Lisesi olmak üzere toplam 18 eğitim kurumuna sahip olan Çayırova'da özellikle Çayırova Belediyesi'nin girişimleri sonucu yapımı devam eden 6 yeni okul da 2008-2009 eğitim yılı içerisinde hizmete açılacak ve ilçe modern bir eğitim sistemine kavuşacak. Bunun yanı sıra Türkiye'nin en büyük Sevgi Köyü projesi de Akse mahallesinde inşa edilmektedir. 9 villa ve 1 idari binadan oluşacak proje kimsesiz çocukların sıcak yuvası olacak.

NÜFUS:

İlçemizin kuruluşuyla ilgili 5747 sayılı Kanunda bahsedilen birimler Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Belediyesi, Çayırova ve Yenimahalle mahallelerinin nüfusları toplamı 26 Ocak 2009 tarihinde TÜİK tarafından yayınlanan verilere göre şu şekildedir:

Yıl Çayırova Nüfusu Erkek Nüfusu Kadın Nüfusu

2018 129.655 66.156 63.499

2017 128.135 65.524 62.611

2016 122.460 62.712 59.748

2015 117.230 60.111 57.119

2014 109.698 56.121 53.577

2013 103.536 52.946 50.590

2012 98.367 50.287 48.080

2011 93.640 47.850 45.790

2010 88.523 45.194 43.329

2009 82.494 42.189 40.305

2008 78.430 40.157 38.273

Çayırova İlçesinin Mahalle Bazında Nüfusları

SAĞLIK:

Yeni oluşturulan Sağlık Grup Başkanlığı'na bağlı olarak 5 sağlık ocağı halka hizmet verirken, bölgeye yakın olan Fatih Devlet Hastanesi, Darıca Devlet Hastanesi, Anadolu Sağlık Merkezi ve özel sağlık kuruluşları vatandaşların sağlık hizmetini aldıkları kuruluşlar arasında bulunuyor. Yeni devlet hastanesi ve sağlık hizmet kurumlarının yapılması için de proje çalışmaları devam ediyor.

ULAŞIM:

Güneyinde E-5 Karayolu, Kuzeyinde E-6 yolları geçen Çayırova, ulaşım ağı anlamında önemli bir noktada bulunmaktadır. Sabiha Gökçen Havaalanı'na 15 km mesafede olması hava yolu ulaşımı açısından da ilçeyi rahatlatmaktadır. İlçenin hemen yakınından geçen demiryolu ve

tren istasyonu ilçe vatandaşının raylı ulaşım ağını da rahatlıkla kullanmasına imkan sunmaktadır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaza İstanbul-Kocaeli istikametinde Anadolu Otoyolu üzerinde ilerlenirken, Şekerpınar-Çayırova Bağlantısı kullanılarak otoyoldan çıkılır ve yaklaşık 1 km sonra solda yer alan Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'na girilir. Bu istikamette yaklaşık 1,4 km ilerlendikten sonra, sağda yer alan Kartopu Sokak kullanılarak güney paraleldeki Fevzi Çakmak Caddesi'ne bağlanılır ve doğu istikametinde yaklaşık 2,5 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ~600m ilerledikten sonra sol yönde 552. Sokağa dönülür. ~150m ilerledikten sonra 551. Sokağa dönülür ve sağ kolda kalan ana taşınmaza ulaşılır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 40.8402 B: 29.4125

PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli: 5 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna göre 20.871,43m² şeklinde imar alanındadır. Ön, yan ve arka bahçeden 10 m çekme mesafesi mevcuttur.

Parsellerin Cinsi: Değerleme konusu parsellerin tümü tapu kayıtlarına göre Dört Katlı Betonarme Depo Ve Arsası niteliğindedir.

Ulaşım Bilgileri: Değerlemeye konu taşınmaza İstanbul-Kocaeli istikametinde Anadolu Otoyolu üzerinde ilerlenirken, Şekerpınar-Çayırova Bağlantısı kullanılarak otoyoldan çıkılır ve yaklaşık 1 km sonra solda yer alan Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'na girilir. Bu istikamette yaklaşık 1,4 km ilerlendikten sonra, sağda yer alan Kartopu Sokak kullanılarak güney paraleldeki Fevzi Çakmak Caddesi'ne bağlanılır ve doğu istikametinde yaklaşık 2,5 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ~600m ilerledikten sonra sol yönde 552. Sokağa dönülür. ~150m ilerledikten sonra 551. Sokağa dönülür ve sağ kolda kalan ana taşınmaza ulaşılır.

Konum Ve Yapılaşma Hakkında Bilgi: Konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesinde konumludur. Lojistik firma depolarının, bankaların teknoloji üstlerinin, muhtelif ticari ve sanayi kuruluşlarının, küçük sanayi sitelerinin ve organize sanayi sitelerinin, ayrıca restaurant, benzin istasyonu, otel, catering firması gibi günlük ihtiyacın teminine yönelik esnafın da yer aldığı sanayi bölgesindedir. Taşınmazların yakın çevresinde Namet, Opet Çayırova, Reysaş Lojistik Ortaokulu, YKB Bankacılık Teknoloji üssü, Ekol Lojistik, Omsan, Mert Metal, gibi büyük firmalar ve tesisler bulunmaktadır. Konu taşınmazların yakın çevredeki bazı önemli noktalara uzaklıkları şöyledir;

1-	Çayırova İlçe Merkezi	3.8 km
2-	Gaziler Dağı Mesire Alanı	2 km
3-	Sabiha Gökçen Hava Limanı	11 km
4-	T.E.M. İst-Ankara Otoyolu Şekerpınar Çiğeleri	2.8 km
5-	Gebze O.S.B.	2.2 km

Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Ekonomik Koşulları: Taşınmazların bulunduğu bölge genel itibariyle depolama, sanayi ve ticaret bölgesi olup, son yıllarda bu yönde giderek artan gelişme göstermiş ve göstermeye devam etmektedir.

Boşluk ve Doluluk Oranı (Yapılaşma Hakkında Bilgi): Konu taşınmazların olduğu bölge, birincil olarak orta ve büyük ölçekli sanayi ve ticari firmalar, bankacılık teknoloji üsleri, lojistik firmalar ve depolama alanları ile çeşitli sanayi siteleri ağırlıklıdır. İkincil olarak da bunlara servis sağlayan, akaryakıt istasyonları, otel, vb. ticarethane şeklindedir. Son yıllarda giderek artan şekilde gelişen bölgede hala % 100 kapasiteye ulaşılmamış olup, bu yönüyle de değeri giderek daha da artan bir potansiyel arz etmektedir.

Arazi Geometrisi Hakkında Bilgi: Değerleme konusu taşınmaz Dikdörtgen formuna yakın

geometrik forma sahiptir.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin topoğrafyası, jeolojisi ve deprem bölgesi hk.

Bilgi: Değerleme konusu gayrimenkullerin dikdörtgen formuna yakın bir topoğrafik yapıda, kuzeydoğudan güneybatıya eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazlar 1 'inci derece deprem kuşağında yer almaktadır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen yatırım unsurları ve özellikleri: Değerleme konusu parsellerin sanayi sahasında yer alması, çevre yollarına ve havaalanına yakınlığı, çevresinde sanayi ve ticari kuruluşların giderek yoğunlaşması, altyapı ve ulaşım problemlerinin olmaması, parsellerin düzgün bir geometride olması, parsellerin genelde bitişik ve büyük yüzölçüme sahip olması nedeniyle esnek proje geliştirmelere müsait yapıda olması gibi nedenlerle yatırımcılar için cazip bir lokasyon niteliğindedir.

Bölgesel altyapı hakkında bilgi: Taşınmazların bulunduğu bölgede elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinin tamamlanmış olduğu görülmüştür.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı: Yapılan gözlemlere göre herhangi bir kısıtlayıcı durum yoktur. (Resmi bir bulgu değildir.)

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Değerleme konusu taşınmaza ait 25.06.2015 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaza ait 17.07.2015 tarih ve 331 sayılı İlk Yapı Ruhsatı, 18.06.2016 tarih ve 399 sayılı isim değişikliği nedeniyle çıkarılan yapı ruhsatı, 12.04.2017 tarih ve 173 sayılı tadilat ruhsatı ; 20.07.2017 tarih ve 135 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Ruhsat belgesi toplam 4 kat depo,otopark,sığınak mahallerini içeren 42.368m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI	: 2016
YAPIM SINIFI	: 4-A
İNŞAAT NİZAMI	: AYRIK NİZAM – 4 KAT – DEPO +ORTAK ALAN+SIĞINAK
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ:	ALÜMİNYUM PANEL + ALÜMİNYUM PANEL
KAT ADEDİ	: 4
YAPI İNŞAAT ALANI	: 42.368m ²
MALZEME DURUMU	: LÜKS İYİ ☒ ORTA ☐ DÜŞÜK ☐
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
ELEKTRİK	: ŞEBEKE
SU	: ŞEBEKE
KANALİZASYON	: ŞEBEKE
SU DEPOSU	: VAR
HİDROFOR	: VAR
DOĞALGAZ TESİSATI	: YOK
SIĞINAK	: VAR
ASANSÖR	: YOK

YANGIN TESİSATI	: VAR
OTOPARK	: VAR
GÜVENLİK	: VAR
ISITMA SİSTEMİ	: YOK
ALTYAPI	: TAMAMLANMIŞ
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın içinde yer aldığı depo ; ana gayrimenkul 2B+1Z + 1N katlarından oluşmaktadır.
- Bina 2. bodrum kat ($\sim 13.739m^2$) , 1. bodrum kat ($\sim 13.904m^2$) zemin kat ($\sim 13.789m^2$) 1. Kat ($\sim 936m^2$) olmak üzere iki kattan oluşmaktadır. Binanın 2.bodrum katı otopark ve sığınak, 1. Bodrum katı depo alanı , zemin kat mekanik, tesisat bölümleri ile depolama alanı, 1. katta ise ofis ve dinlenme bölümleri ve mescit mevcuttur.
- Bina toplam yapı inşaatı $42.368m^2$ dir.
- Bina dış cephesi betonarme alüminyum panel, iç duvar ise boyalı haldedir. Çatı örtüsü çelik taşıyıcı üzeri panel kaplama ile kaplıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz; tapu kayıtlarına göre; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 Ada, 5 parsel, 20.873,43m² yüzölçümlü Dört Katlı Betonarme Depo Ve Arsası nitelikli taşınmazın REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş tam paylı arsa sanayi tipi depo mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmaz eğimli arazi üzerinde bulunur.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu arsanın 6500m² si saha betonu ile kaplanmış haldedir.

Taşınmazın işçilik ve malzeme özellikleri bakımından kapıları ve pencereleri demir doğrama olup; betonarme malzemeden ve strüktürden yapılmıştır. İnşaat ve malzeme kalitesi orta seviye de olup, yıpranma oranı azdır.

DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Değerleme konusu parsellerin sanayi sahasında yer alması ve giderek değer kazanma trendinde bulunması,
- TEM çevre yoluna ve gişesine, aynı zamanda 2 çevre yolu bağlantısına yakın konumda bulunması, Her türlü ulaşım imkanına sahip olması.

Olumsuz etkenler:

-

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmasında değerleme yöntemlerinden olan **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ, MALİYET YÖNTEMİ VE GELİR YÖNTEMİ** kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntem**” kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları

aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

EMSAL ANALİZİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1 - SATILIK ARSA – REALHOUSE-KAAN YILMAZ- TEL: 0553 711 73 25

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 4.200-m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 9.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
9.000.000TL	4.200 M ²	2.142,85 TL/M ²

EMSAL 2 - SATILIK ARSA – DEK GİRİŞİM – KEREM DUMLU- TEL: 0532 320 34 27

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 4.940-m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 12.500.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
12.500.000TL	4.940 M ²	2.530 TL/M ²

EMSAL 3 - SATILIK ARSA – TATAR YAPI – EBRU ÇOTUK- TEL: 0534 844 43 14

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 7.618-m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 15.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
15.000.000TL	7.618 M ²	1.969 TL/M ²

EMSAL 4 - SATILIK ARSA – DEK GİRİŞİM – KEREM DUMLU- TEL: 0532 320 34 27

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 1.528-m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 6.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
6.000.000TL	1.528 M ²	3.927 TL/M ²

EMSAL ANALİZİ SONUCU:

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
10.569-TL	:	4	=	2642,5-TL

BİRİM FİYAT		M ²		GAYRİMENKUL DEĞERİ
2642,5-TL	x	20.871,43M ²	=	55.152.753,775-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapı sınıfı 4-A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m ²)	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Depo	42.368m ²	4-A	1.270TL/m ²	% 4	51.655.065,6-TL
Çevre Düzenlemesi	6500m ²	1-A	185TL/m ²	% 6	1.130.350,-TL
					52.785.415,6-TL

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle bulunan 55.152.753,775- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 52.785.415,6- TL'lik yapı değerinin toplamından **107.938.169,375- TL** değere ulaşılmaktadır.

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

KİRALIK DEPO EMSALLERİ

EMSAL 1 - KİRALIK DEPO – REMAX EKSEN-KAMİL KURT- TEL: 0532 295 20 46

Akse Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 6 olan, yapı durumu ikinci el niteliği taşıyan kullanım durumu boş, giriş yüksekliği 8.5m yüksekite olan, 13.000-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 273.000-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
273.000TL	13.000 M ²	21 TL/M ²

EMSAL 2 - KİRALIK DEPO – CENKE GAYRİMENKUL-CENGİZ KOÇOĞUL- TEL: 0532 465 80 36

Akse Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 5 olan, yapı durumu ikinci el niteliği taşıyan kullanım durumu boş, giriş yüksekliği 11m yüksekite olan, 2500-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 57.500-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
57.500TL	2500 M ²	23 TL/M ²

EMSAL 3 - KİRALIK DEPO – DEK GİRİŞİM-KEREM DUMLU- TEL: 0532 320 34 17

Akse Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 4 olan, yapı durumu ikini el niteliği taşıyan kullanım durumu kiracılı, giriş yüksekliği 10m yükeklite olan, 6000-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 150.000-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
150.000TL	6000 M ²	25 TL/M ²

EMSAL 4- KİRALIK DEPO – DEK GİRİŞİM-KEREM DUMLU- TEL: 0532 320 34 17

Akse Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 1 olan, yapı durumu ikini el niteliği taşıyan kullanım durumu boş, giriş yüksekliği 8m yükeklite olan, 4600-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 100.000-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
100.000TL	4600 M ²	21.75 TL/M ²

EMSAL 5 - KİRALIK DEPO – DEK GİRİŞİM-KEREM DUMLU- TEL: 0532 320 34 17

Akse Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 1 olan, yapı durumu ikini el niteliği taşıyan kullanım durumu kiracılı giriş yüksekliği 11m yükeklite olan, , 1150-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 25.000-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
25.000TL	1150 M ²	21.75 TL/M ²

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
112.5-TL	:	5	=	22,5-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 22,5m²/TL x 42.368m²=953.280-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 953.280-TL x 12 = 11.439.360,-TL

Taşınmazın 12 Yıllık Kira Değeri: 137.272.320,-TL

MALİYET YÖNTEMİ VE EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNİN OLDUKÇA YETERSİZ KALMASI NEDENİYLE, TAŞINMAZIN OLMASI GEREKEN PİYASA DEĞERİNİN YAPILAŞMA YOĞUNLUĞUNUN İYİ DÜZEYDE OLMASINDAN DOLAYI ULAŞILABİLECEK GELİRİ GÖSTERMEKTE OLDUĞUNDAN GELİR YÖNTEMİ İLE ELDE EDİLEN DEĞER OLABİLECEĞİ SONUCUNA ULAŞILMIŞTIR.

GELİRE DAYALI ANALİZLER HESAPLAMA YÖNTEMLERİ

Değer Hesaplama: Bölgede yapılan emsal araştırması, maliyet yöntemi ve gelire dayalı yöntemler ve görüşmeler neticesinde, konu taşınmazlarla benzer konum ve özellikteki sanayi imarlı arsaların piyasa rayiç değerinin konum, cephe, alan, geometrik ve topografik özellikler gibi faktörlere göre değişmekle birlikte

Taşınmazın Satış Değeri:

2087 Ada 5 Parsel Mevcut Satış Değeri:
137.272.320,000- TL ~ **137.275.000,- TL**

olarak hesaplanmaktadır.

DEĞERLEMENİN SONUCU

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 Ada, 5 parselde kayıtlı taşınmazın, kullanım amacı, konumu, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkulün satış bedelleri göz önünde bulundurularak mevcut kullanım alanı üzerinden;

Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının karşılaştırılması
Taşınmazın;

- Arsa Değeri, Karşılaştırma (Emsal) Yöntemine Göre, 55.152.753,775-TL
 - Arsa + Yapı Değeri, Maliyet Yöntemine Göre, 107.938.169,375- TL
 - Yapı Değeri, Gelir Yöntemine Göre, Yaklaşık 137.272.320,000-TL
- olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değeri GELİR YÖNTEMİ ile elde edilen değer üzerinden;

Taşınmazın Satış Değeri:

137.275.000,- TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla; Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,3547 -TL; 1,- USD = 5.7364-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu raporumuzda takdir edilen her türlü Piyasa (Pazar) değeri; firmaca resmi kurumlara hitaben verilen ve/veya resmi kurumlardan firmaya verilen ve firma tarafından şirketimize iletilen belgeler yanında yapılan resmi kurum incelemeleri ve saha araştırmaları sırasında

tarafımıza iletilen tüm bilgi ve belgelerin doğru olduğu, taşınmazların kullanımı ve devrinde herhangi bir hukuki sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Değerleme raporu, konu parselin alanını esas alarak satış değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Değerleme raporu, taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan takyidatlardan bağımsız olarak yapılmış ve takyidatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

2019-ÖZEL-245 no'lu rapor **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

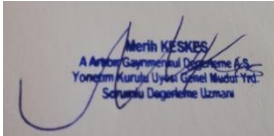
Değerleme raporu müşteri talebi doğrultusunda özel rapor formatında hazırlanmış olup, SPK mevzuatına tabi işlemlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

(Ekspertiz tarihi: 02.12.2019)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN
Spk Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

EKLER:

EK.1: UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3: BELGELER

EK 4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

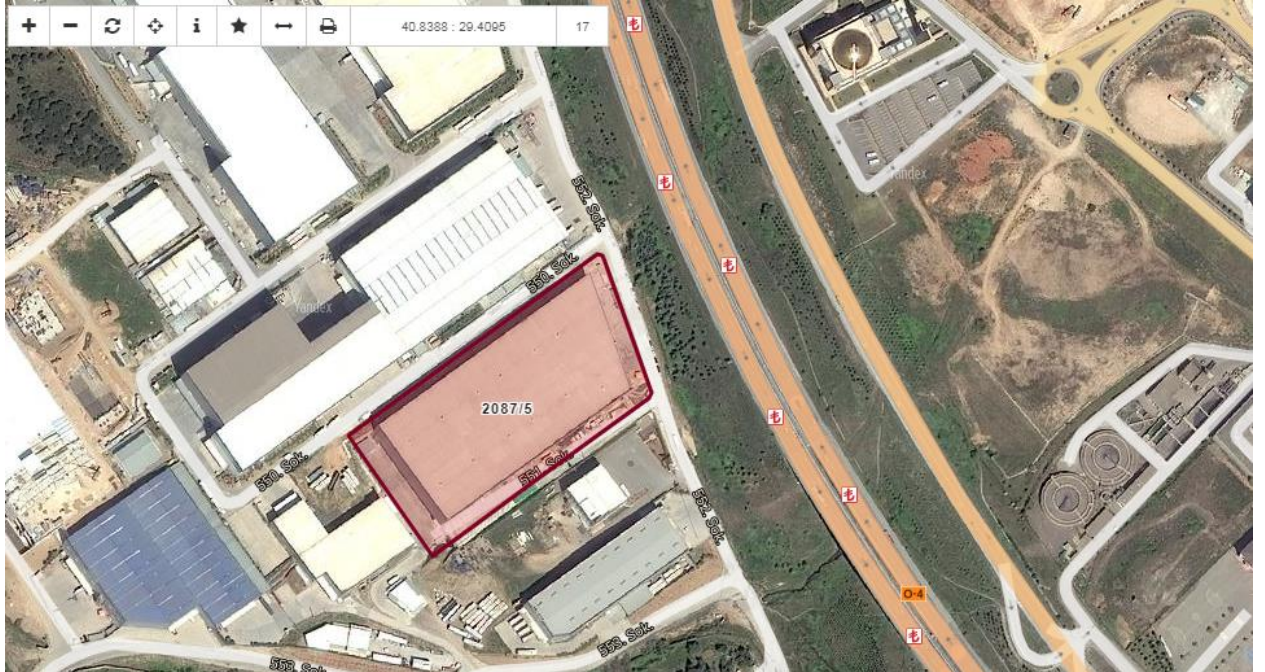
EK 5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 6: A Artibir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

**EK.1:
UYDU FOTOĞRAFLARI**



Coğrafi Koordinatlar E: 40.8369 B: 29.4095



Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	87896240
İl	Kocaeli
İlçe	Çayirova
Mahalle/Köy	Akse
Ada	2087
Parsel	5
Tapu Alanı	20.871,43
Nitelik	Dört katlı betonarme depo ve arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	G22b19c-2

**EK.2 FOTOĞRAFLAR
PARSEL VE DEPO RESİMLERİ**



EK.3: BELGELER
İMAR DURUMU - VAZİYET PLANI-PROJE RESİMLERİ

TAPU BELGESİ

İli	KOCAELİ	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf			
İlçesi	ÇAYIROVA						
Mahallesi	AKSE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		G22b19c-2	2087	5	ha	m ²	dm ²
				20.871,43 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Dört katlı betonarme depo ve arsası					
	Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 87896240					
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. işleminden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		9330	427	42496		05/12/2017	Cilt No.
Sahife No.		Süleyman ELİTAĞAN Tapu Müdürü 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakkı ile ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmelidir ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince arsas değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

YAPI RUHSAT BELGELERİ

[illegible]

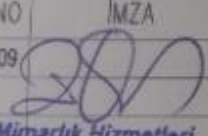
YAPI RUHSATI												1387649							
Ruhsat Veren Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				Ruhsat verilen yapının adresi:				8. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:		11. İlk ruhsat tarihi:		12. İlk ruhsat no:			
KOCACI İlçe: ÇAYIROVA				Köy: _____				1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐		18.08.2016		399		15.07.2015		331			
Kısak: MERKEZ				Köy: _____				2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐		13. İmar planı onay tarihi:		14. İmar durumu tarihi:		15. İmar durumu no:		16. Zemin etüdü onay tarihi:			
Sahibi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				Müşahade tarih kodu: 28				3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐		06.01.2004		03.03.2015		310.05.02.153		04.05.2015			
Müşahade: AKSE MAH.				Müşahade tarih kodu: 28				4. Ek bina ☐ 13. Fesatçılık ☐		17. Parselasyon plan onay tarihi:		18. Parselin kullanma amacı:		19. Parselin alanı(m ²):		20. Zemin etüdü onay tarihi:			
Meydan/bölme/zemin/zemin/kısımları adı: 552				Müşahade tarih kodu: 28				5. Kat ilavesi ☐ 14. Melanik tesisat ☐		_____		SANAYİ ALANI		20871.43		20871.43			
Caddes/Sokak tanımlama kodu: _____				Dış kapı no: 51				6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐		20. Tapu tescil belgesi verilen kurum:		21. Tapu tescil belgesi tarihi:		22. Tapu tescil belgesi no:		23. Tapu tescil belgesi no:			
Site adı: _____				Mevki adı: _____				7. Gecici ☐ 16. İlim değişikliği ☐		ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		25.02.2015		1544		1544			
3. Parça No: _____				4. Ada No: _____				8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı ☐		23. ÇED rapor onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi:			
5. Parçesi No: _____				6. Blok No: _____				9. Doğru ☐ 18. Baskı duvarı ☐		22.06.2015		19.08.2016		19.08.2017		18.08.2021			
7. Bağimsiz bölüm no: _____				8. Bağimsiz bölüm no: _____															
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin											
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: _____				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: _____				42. Adı soyadı, unvanı: _____											
DURMUS DOVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11568115475				FUAT BAYRAM, İ. YAPI TAARHİT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 98942470122				SEFA ÇOBAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ											
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SANCAKTEPE				23. Oda sicil no: 20637				43. TC kimlik no: 44530070362											
29. Vergi kimlik no: 7350541817				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ULUÇINAR				44. Oda sicil no: 111132											
30. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANİATŞ BİTESİ C-1/2 BLOK NO: 8/İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				36. Sigorta sicil no: 98942470122				37. Sözleşme tarihi: 11.04.2016				38. Sözleşme no: 1				39. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041313355603020			
31. İmza: _____				35. Vergi kimlik no: 4700590099				40. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				41. Sözleşme no: 1				42. Sözleşme no: 1			
32. Oda sicil no: 20637				33. Oda sicil no: 111132				43. Sigorta sicil no: 4301200806430				44. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				45. Sözleşme no: 1			
33. Oda sicil no: 111132				34. Oda sicil no: 111132				46. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				47. Sözleşme no: 1				48. Sözleşme no: 1			
34. Oda sicil no: 111132				35. Oda sicil no: 111132				49. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				50. Sözleşme no: 1				51. Sözleşme no: 1			
35. Oda sicil no: 111132				36. Oda sicil no: 111132				52. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				53. Sözleşme no: 1				54. Sözleşme no: 1			
36. Oda sicil no: 111132				37. Oda sicil no: 111132				55. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				56. Sözleşme no: 1				57. Sözleşme no: 1			
37. Oda sicil no: 111132				38. Oda sicil no: 111132				58. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				59. Sözleşme no: 1				60. Sözleşme no: 1			
38. Oda sicil no: 111132				39. Oda sicil no: 111132				61. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				62. Sözleşme no: 1				63. Sözleşme no: 1			
39. Oda sicil no: 111132				40. Oda sicil no: 111132				64. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				65. Sözleşme no: 1				66. Sözleşme no: 1			
40. Oda sicil no: 111132				41. Oda sicil no: 111132				67. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				68. Sözleşme no: 1				69. Sözleşme no: 1			
41. Oda sicil no: 111132				42. Oda sicil no: 111132				70. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				71. Sözleşme no: 1				72. Sözleşme no: 1			
42. Oda sicil no: 111132				43. Oda sicil no: 111132				73. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				74. Sözleşme no: 1				75. Sözleşme no: 1			
43. Oda sicil no: 111132				44. Oda sicil no: 111132				76. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				77. Sözleşme no: 1				78. Sözleşme no: 1			
44. Oda sicil no: 111132				45. Oda sicil no: 111132				79. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				80. Sözleşme no: 1				81. Sözleşme no: 1			
45. Oda sicil no: 111132				46. Oda sicil no: 111132				82. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				83. Sözleşme no: 1				84. Sözleşme no: 1			
46. Oda sicil no: 111132				47. Oda sicil no: 111132				85. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				86. Sözleşme no: 1				87. Sözleşme no: 1			
47. Oda sicil no: 111132				48. Oda sicil no: 111132				88. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				89. Sözleşme no: 1				90. Sözleşme no: 1			
48. Oda sicil no: 111132				49. Oda sicil no: 111132				91. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				92. Sözleşme no: 1				93. Sözleşme no: 1			
49. Oda sicil no: 111132				50. Oda sicil no: 111132				94. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				95. Sözleşme no: 1				96. Sözleşme no: 1			
50. Oda sicil no: 111132				51. Oda sicil no: 111132				97. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				98. Sözleşme no: 1				99. Sözleşme no: 1			
51. Oda sicil no: 111132				52. Oda sicil no: 111132				100. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				101. Sözleşme no: 1				102. Sözleşme no: 1			
52. Oda sicil no: 111132				53. Oda sicil no: 111132				103. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				104. Sözleşme no: 1				105. Sözleşme no: 1			
53. Oda sicil no: 111132				54. Oda sicil no: 111132				106. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				107. Sözleşme no: 1				108. Sözleşme no: 1			
54. Oda sicil no: 111132				55. Oda sicil no: 111132				109. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				110. Sözleşme no: 1				111. Sözleşme no: 1			
55. Oda sicil no: 111132				56. Oda sicil no: 111132				112. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				113. Sözleşme no: 1				114. Sözleşme no: 1			
56. Oda sicil no: 111132				57. Oda sicil no: 111132				115. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				116. Sözleşme no: 1				117. Sözleşme no: 1			
57. Oda sicil no: 111132				58. Oda sicil no: 111132				118. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				119. Sözleşme no: 1				120. Sözleşme no: 1			
58. Oda sicil no: 111132				59. Oda sicil no: 111132				121. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				122. Sözleşme no: 1				123. Sözleşme no: 1			
59. Oda sicil no: 111132				60. Oda sicil no: 111132				124. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				125. Sözleşme no: 1				126. Sözleşme no: 1			
60. Oda sicil no: 111132				61. Oda sicil no: 111132				127. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				128. Sözleşme no: 1				129. Sözleşme no: 1			
61. Oda sicil no: 111132				62. Oda sicil no: 111132				130. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				131. Sözleşme no: 1				132. Sözleşme no: 1			
62. Oda sicil no: 111132				63. Oda sicil no: 111132				133. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				134. Sözleşme no: 1				135. Sözleşme no: 1			
63. Oda sicil no: 111132				64. Oda sicil no: 111132				136. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				137. Sözleşme no: 1				138. Sözleşme no: 1			
64. Oda sicil no: 111132				65. Oda sicil no: 111132				139. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				140. Sözleşme no: 1				141. Sözleşme no: 1			
65. Oda sicil no: 111132				66. Oda sicil no: 111132				142. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				143. Sözleşme no: 1				144. Sözleşme no: 1			
66. Oda sicil no: 111132				67. Oda sicil no: 111132				145. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				146. Sözleşme no: 1				147. Sözleşme no: 1			
67. Oda sicil no: 111132				68. Oda sicil no: 111132				148. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				149. Sözleşme no: 1				150. Sözleşme no: 1			
68. Oda sicil no: 111132				69. Oda sicil no: 111132				151. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				152. Sözleşme no: 1				153. Sözleşme no: 1			
69. Oda sicil no: 111132				70. Oda sicil no: 111132				154. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				155. Sözleşme no: 1				156. Sözleşme no: 1			
70. Oda sicil no: 111132				71. Oda sicil no: 111132				157. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				158. Sözleşme no: 1				159. Sözleşme no: 1			
71. Oda sicil no: 111132				72. Oda sicil no: 111132				160. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				161. Sözleşme no: 1				162. Sözleşme no: 1			
72. Oda sicil no: 111132				73. Oda sicil no: 111132				163. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				164. Sözleşme no: 1				165. Sözleşme no: 1			
73. Oda sicil no: 111132				74. Oda sicil no: 111132				166. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				167. Sözleşme no: 1				168. Sözleşme no: 1			
74. Oda sicil no: 111132				75. Oda sicil no: 111132				169. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				170. Sözleşme no: 1				171. Sözleşme no: 1			
75. Oda sicil no: 111132				76. Oda sicil no: 111132				172. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				173. Sözleşme no: 1				174. Sözleşme no: 1			
76. Oda sicil no: 111132				77. Oda sicil no: 111132				175. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				176. Sözleşme no: 1				177. Sözleşme no: 1			
77. Oda sicil no: 111132				78. Oda sicil no: 111132				178. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				179. Sözleşme no: 1				180. Sözleşme no: 1			
78. Oda sicil no: 111132				79. Oda sicil no: 111132				181. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				182. Sözleşme no: 1				183. Sözleşme no: 1			
79. Oda sicil no: 111132				80. Oda sicil no: 111132				184. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				185. Sözleşme no: 1				186. Sözleşme no: 1			
80. Oda sicil no: 111132				81. Oda sicil no: 111132				187. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				188. Sözleşme no: 1				189. Sözleşme no: 1			
81. Oda sicil no: 111132				82. Oda sicil no: 111132				190. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				191. Sözleşme no: 1				192. Sözleşme no: 1			
82. Oda sicil no: 111132				83. Oda sicil no: 111132				193. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				194. Sözleşme no: 1				195. Sözleşme no: 1			
83. Oda sicil no: 111132				84. Oda sicil no: 111132				196. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				197. Sözleşme no: 1				198. Sözleşme no: 1			
84. Oda sicil no: 111132				85. Oda sicil no: 111132				199. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				200. Sözleşme no: 1				201. Sözleşme no: 1			
85. Oda sicil no: 111132				86. Oda sicil no: 111132				202. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				203. Sözleşme no: 1				204. Sözleşme no: 1			
86. Oda sicil no: 111132				87. Oda sicil no: 111132				205. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				206. Sözleşme no: 1				207. Sözleşme no: 1			
87. Oda sicil no: 111132				88. Oda sicil no: 111132				208. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				209. Sözleşme no: 1				210. Sözleşme no: 1			
88. Oda sicil no: 111132				89. Oda sicil no: 111132				211. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				212. Sözleşme no: 1				213. Sözleşme no: 1			
89. Oda sicil no: 111132				90. Oda sicil no: 111132				214. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				215. Sözleşme no: 1				216. Sözleşme no: 1			
90. Oda sicil no: 111132				91. Oda sicil no: 111132				217. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				218. Sözleşme no: 1				219. Sözleşme no: 1			
91. Oda sicil no: 111132				92. Oda sicil no: 111132				220. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				221. Sözleşme no: 1				222. Sözleşme no: 1			
92. Oda sicil no: 111132				93. Oda sicil no: 111132				223. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				224. Sözleşme no: 1				225. Sözleşme no: 1			
93. Oda sicil no: 111132				94. Oda sicil no: 111132				226. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				227. Sözleşme no: 1				228. Sözleşme no: 1			
94. Oda sicil no: 111132				95. Oda sicil no: 111132				229. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				230. Sözleşme no: 1				231. Sözleşme no: 1			
95. Oda sicil no: 111132				96. Oda sicil no: 111132				232. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				233. Sözleşme no: 1				234. Sözleşme no: 1			
96. Oda sicil no: 111132				97. Oda sicil no: 111132				235. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				236. Sözleşme no: 1				237. Sözleşme no: 1			
97. Oda sicil no: 111132				98. Oda sicil no: 111132				238. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				239. Sözleşme no: 1				240. Sözleşme no: 1			
98. Oda sicil no: 111132				99. Oda sicil no: 111132				241. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				242. Sözleşme no: 1				243. Sözleşme no: 1			
99. Oda sicil no: 111132				100. Oda sicil no: 111132				244. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				245. Sözleşme no: 1				246. Sözleşme no: 1			
100. Oda sicil no: 111132				101. Oda sicil no: 111132				247. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				248. Sözleşme no: 1				249. Sözleşme no: 1			
101. Oda sicil no: 111132				102. Oda sicil no: 111132				250. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				251. Sözleşme no: 1				252. Sözleşme no: 1			
102. Oda sicil no: 111132				103. Oda sicil no: 111132				253. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				254. Sözleşme no: 1				255. Sözleşme no: 1			
103. Oda sicil no: 111132				104. Oda sicil no: 111132				256. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				257. Sözleşme no: 1				258. Sözleşme no: 1			
104. Oda sicil no: 111132				105. Oda sicil no: 111132				259. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				260. Sözleşme no: 1				261. Sözleşme no: 1			
105. Oda sicil no: 111132				106. Oda sicil no: 111132				262. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				263. Sözleşme no: 1				264. Sözleşme no: 1			
106. Oda sicil no: 111132				107. Oda sicil no: 111132				265. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				266. Sözleşme no: 1				267. Sözleşme no: 1			
107. Oda sicil no: 111132				108. Oda sicil no: 111132				268. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				269. Sözleşme no: 1				270. Sözleşme no: 1			
108. Oda sicil no: 111132				109. Oda sicil no: 111132				271. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				272. Sözleşme no: 1				273. Sözleşme no: 1			
109. Oda sicil no: 111132				110. Oda sicil no: 111132				274. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				275. Sözleşme no: 1				276. Sözleşme no: 1			
110. Oda sicil no: 111132				111. Oda sicil no: 111132				277. Sözleşme tarihi: 01.08.2016				278. Sözleşme no: 1				279. Sözleşme no: 1			
111. Oda sicil no: 111132																			

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

MİMARİ PROJE

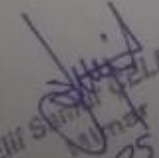
arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.		ADRES : Birlik Sokak Akıyıldız sitesi C Blok No:22 D:9 34340 - 1.Levant / İSTANBUL TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 - 283 70 49 E-MAIL : arcad.reysas @ arcadlid.com WEB : http://www.arcadlid.com					
	ADI SOYADI – ÜNVANI	ODA NO	DIPL. NO	BÜRO TSC.BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA	
MİMARİ	Zeycan ÖNDER – Y. Mimar	17038	61312965	34-3193	073 001 4609	 arCAD Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. Birlik Sok. Akıyıldız Sk.C Blok No:22 D:9 1.Levant/İST. Tel: 279 64 63 Tlx: Sicil No: 305637/253219 Başlıca V.D. 073 001 4609	
PEYZAJ							
STATİK							
ELEKTRİK							
TESİSAT							
T.U.S.							

YAPININ	
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI

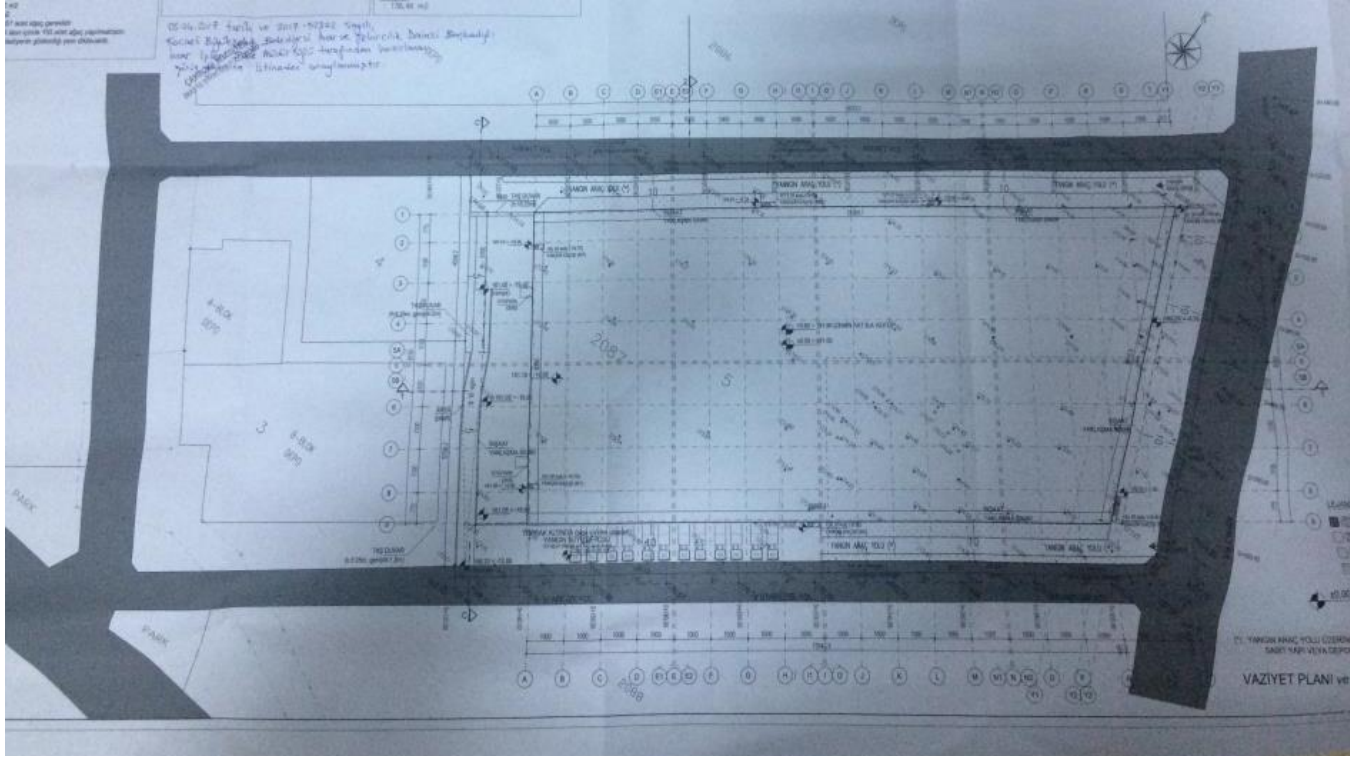
ARSANIN							
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO TARİH
KOCAELİ	ÇAYIROVA	AKSE	-	G22 B19 C2D	2087	5	310.05.02-153 03.03.2015

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

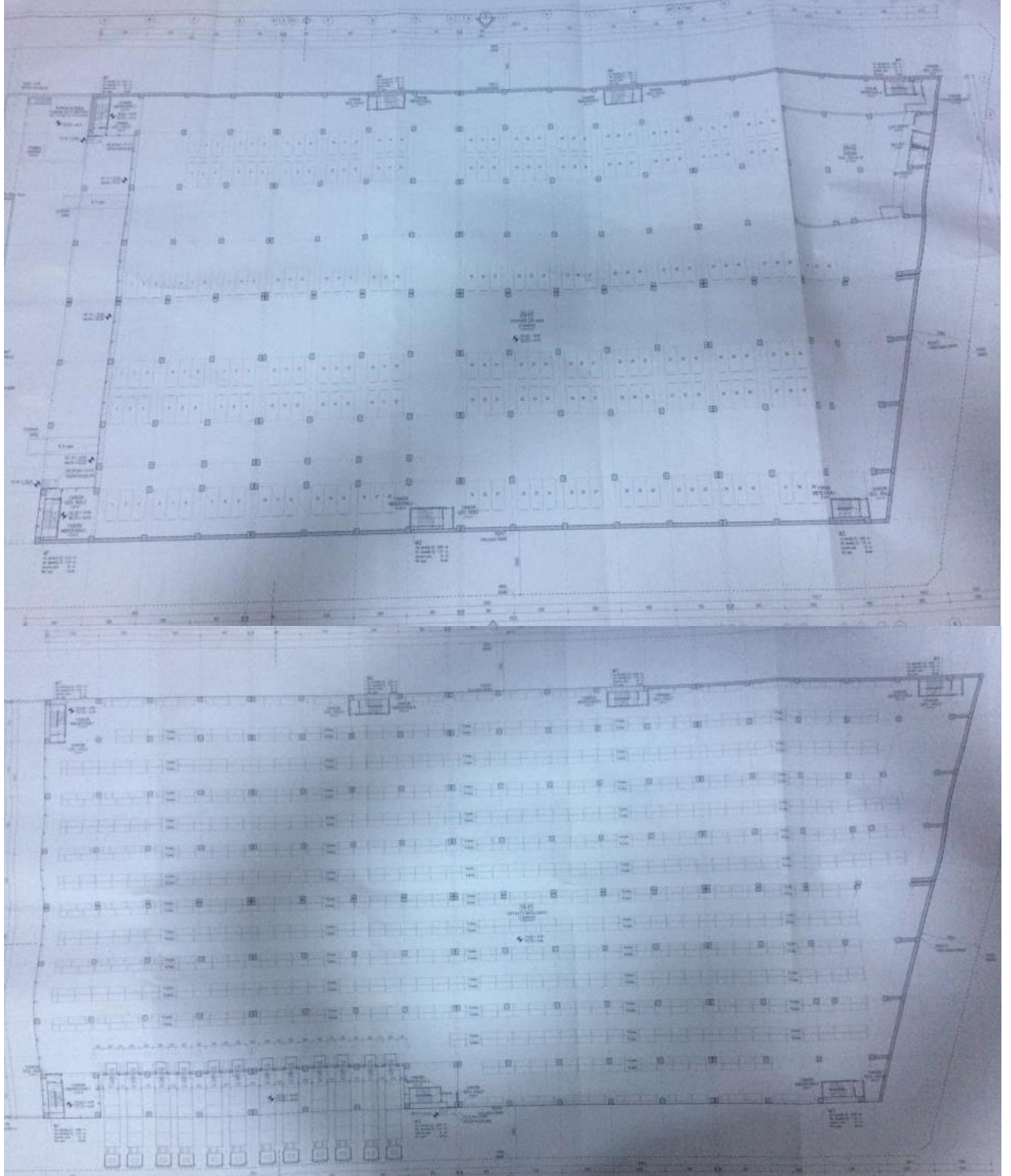
DOSYA	RUHSAT	ÖLÇEK
TARİH	TARİH	1/500-1/200
NO	NO	

ONAYLAR	
 Etil ŞAHİN 25.06.2015 ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ÇEVRE BAKANLIĞI MÜDÜRLÜĞÜ	 MARYA YAPI DENEYİM LTD. ŞTİ. Özgürk.1. Kat: 119 Daire: 8 Çarşıbaşı / KOCAELİ Tlx: Sicil V.D. 61207/2705 Proje ve İmar Deneşim

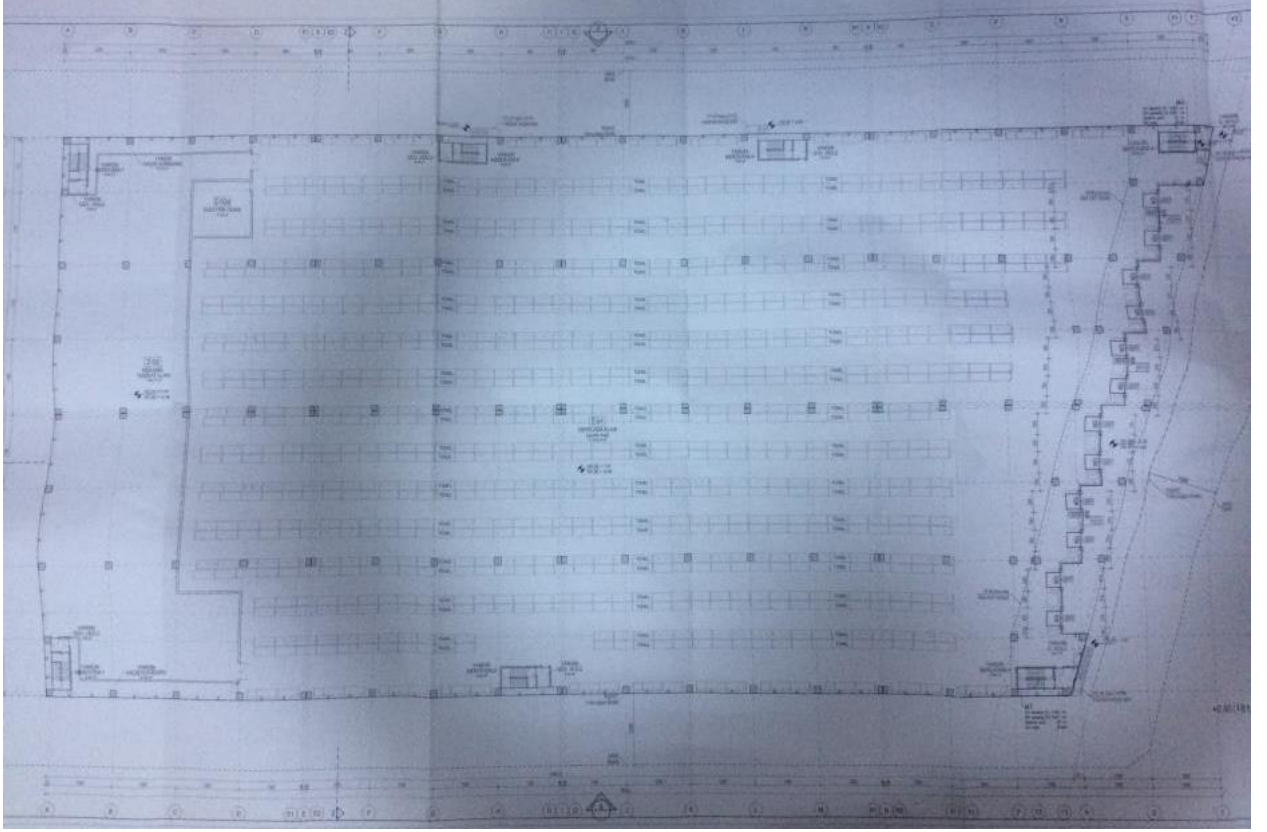
VAZİYET PLANI

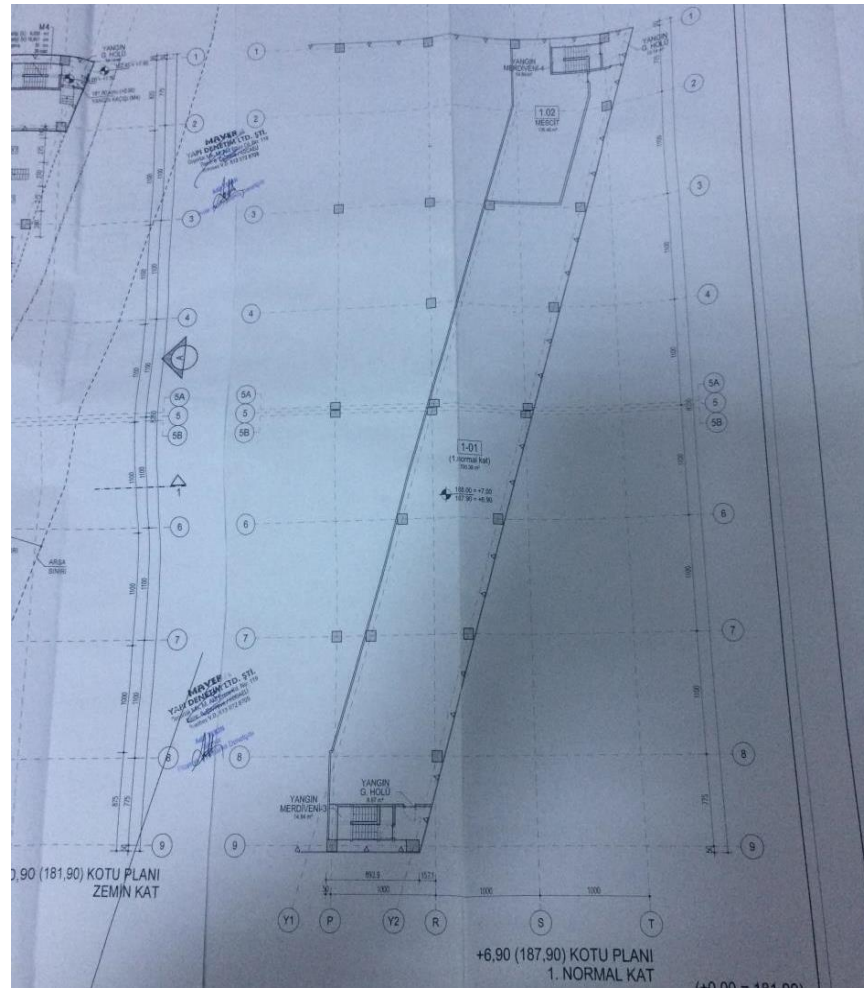


BODRUM KAT PLANI

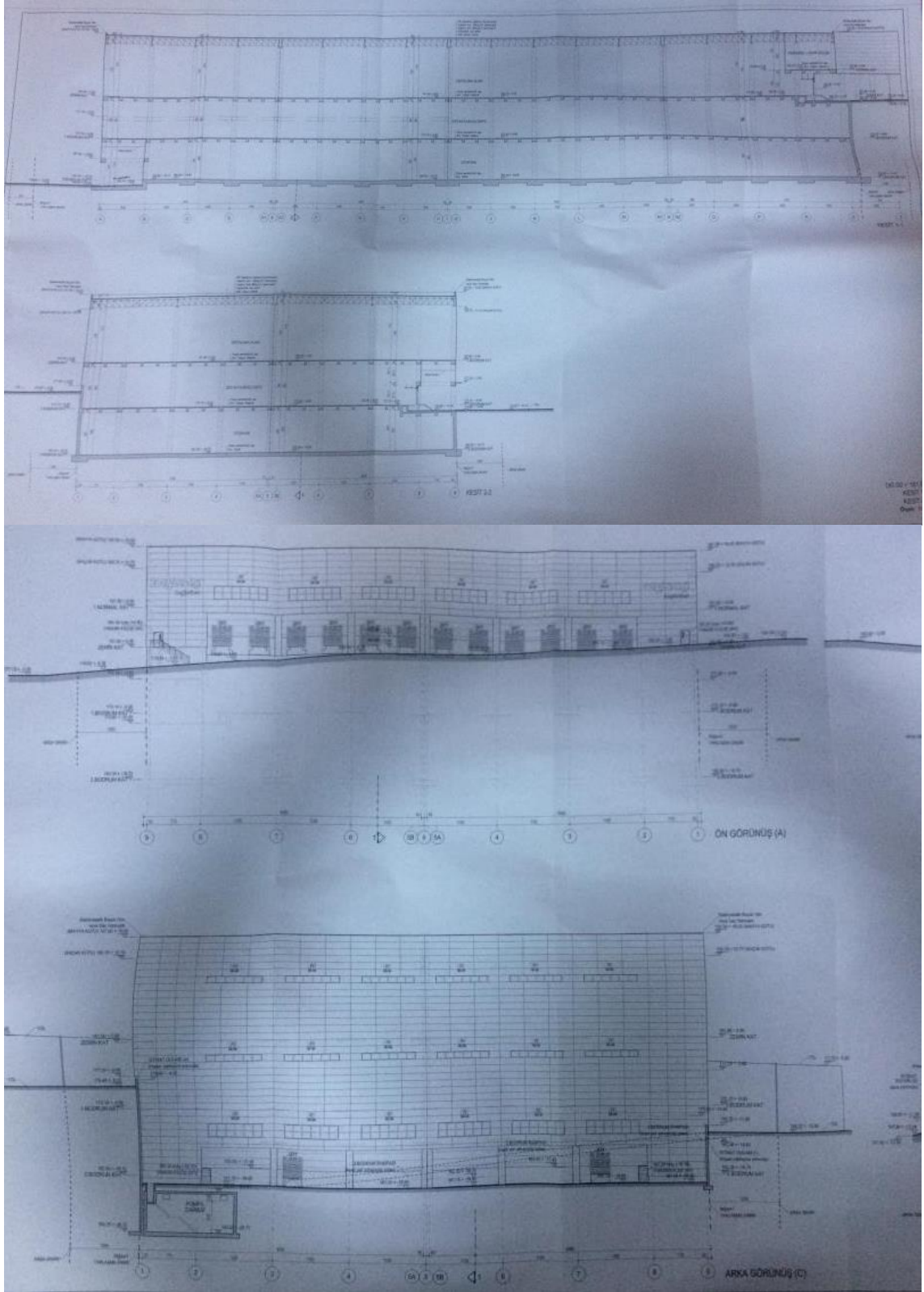


ZEMİN KAT PLANI





KESİTLER



İMAR DURUMU



Plan Fonksiyon Uyarı(*)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejanti ektedir. Sanayi Alanı (20871,66 m ²)
Açıklama	-

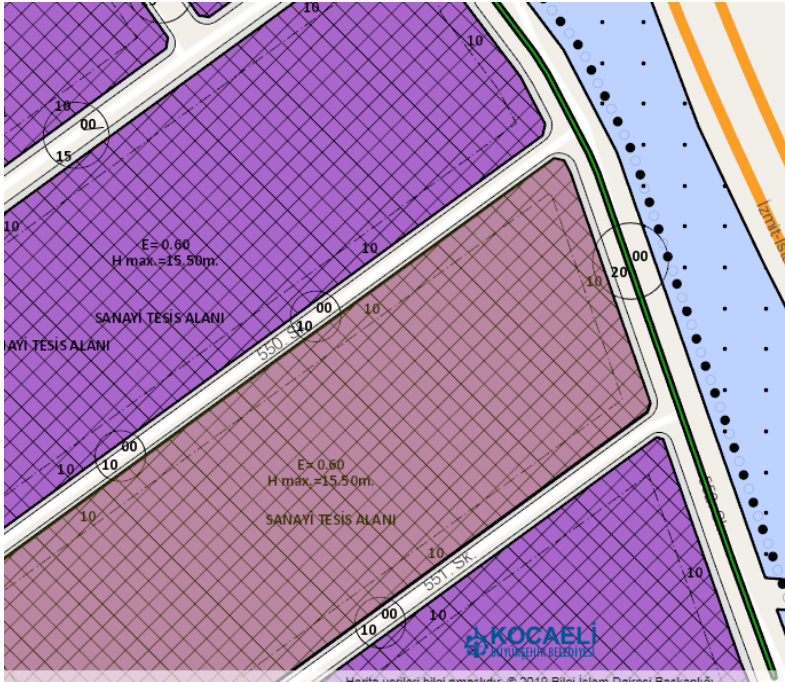
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	56
Mer'i İmar Planı	ÇAYIROVA UYGULAMA İMAR PLANI

KADASTRO PARSELİ	
İl	KOCAELİ
İlçe	ÇAYIROVA
Tapu Kütüğü	AKSE

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

ADRES BİLGİSİ	
İdari Mahalle	AKSE
Cadde / Sokak	552. Sokak
Kapı No	51/2

KONUM BİLGİSİ	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 450467.05m - YUKARI (X) = 4523044.02m
Coğrafi Koordinat	40°50'26.369" N 29°24'45.659" E



Plan Bilgileri

İlçe Adı	Belirtilmemiş	
Katman	SANAYİ TESİS ALANI	
Taks	Kaks	Yapı Nizam
<Null>	<Null>	<Null>
Emsal	Yer Uygunluk	
0.60	ÖA-2.1	
On Bahçe	Yan Bahçe	Arka Bahçe
10	10	10
Kat Sayısı	Kat Yüksekliği	
<Null>	15.50	
Onay Tarihi	Onay No	
Belirtilmemiş	Belirtilmemiş	
Minimum İfraz	<Null>	



Adres Bilgileri

İlçe	Mahalle
Çayirova	Akse
CSBM	Dış Kapı No
551	4
Posta Kodu	Vergi Dairesi
41420	İLYASBEY V.D

EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi



**T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

Konu : **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli 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 19.08.2010 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

26548

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için internet: www.spk.gov.tr 1/2
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No:11 Kat:7 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 35 00 Faks: (212) 334 38 00

EK.5: A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 9448

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 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 verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulan 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.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite 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 (ı) 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

Anıtkürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ		Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN		İMZA SİRKÜLERİ		
NİSANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261		ÜNVANI : A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214		
		Yukarıda adresi yazılı A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ Ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi dalreler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedati, mukaveleleri sair evrak ve akitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket Ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin imzamin onaylanmasını talep ederim.		
		A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN İMZA İMZA İMZA		
		Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarını. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015		
		DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06/01/2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairesiz dosyasında saklıdır.		
		KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkan Abdurrahman LOSUN		

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabzuz karşılığı tahsil edilmiştir.
TA52 A / S Yazı : 3 / 0
NBS NO: 201501060420009 - 7860930363

A-2 / 1 - 1