



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ÇAYIROVA/KOCAELİ
(ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, DÖRT
KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0237

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Akse Mah. 545. Sokak No:6/2 , PK:41420 Çayırova /
Kocaeli

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-0237

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **"ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, DÖRT KATLI BETONARME DEPO 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-...-9
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	10-...-12
➤ Yapının İnşaat Özellikleri	12
➤ Açıklamalar	13-...-14
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	15
➤ Değerlemede Kullanılan Yöntemler	15-...-17
➤ Emsal Analizi	17-...-18
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	18-...-19
➤ Gelir Yöntemi Analizi	19-...-21
➤ Gayrimenkulun Değerlemesi ve Sonuç	21-...-22
➤ Ekler	22
➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafları	23-...-24
➤ Ek.2: Fotoğraflar	25-...-26
➤ Ek.3: Belgeler	27-...-43
➤ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	44
➤ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	45
➤ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirkusu	46

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.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

2086/5 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

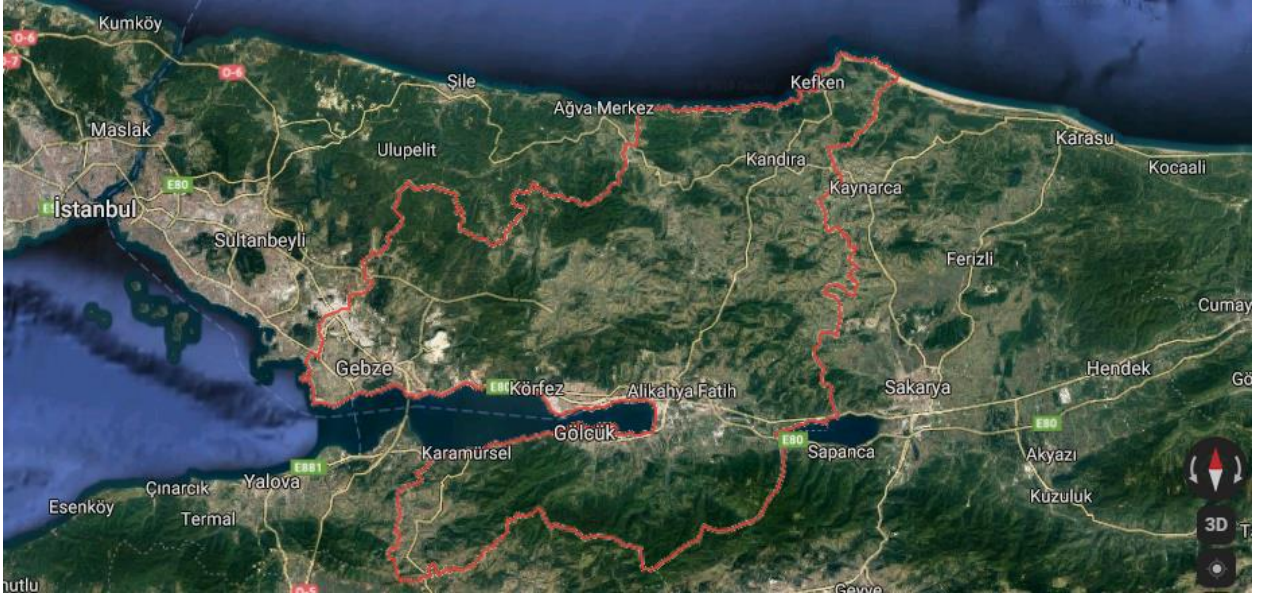
SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLİ - İLÇESİ	: Kocaeli-Çayirova
MAHALLE/KÖYÜ	: Akse Mahallesi
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 2086
PARSEL NO	: 5
NİTELİĞİ	: Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası
ALANI	: 31.240,00m ²
ARSA PAYI	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(tam)
YEVMIYE NO	: 4003
CİLT NO	: 425
SAHİFE NO	: 41098
TAPU TARİHİ	: 07.05.2015
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☒ Devre Mülk ☐ Arsa ☐

İMAR DURUMU (2086/5)

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.

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 ilerleme kaydedildikten sonra yol sonunda sola 552. Sokak'a dönülür. ~300m ilerlendikten sonra sol kolda yer alan 550. Sokak'a girilir. Sağ konumda yer alan söz konusu taşınmaza ulaşım sağlanır.

KONUM KROKİSİ**KONUM: E: 40.8438 B: 29.4067****PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ**

Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli: 5 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna göre 31.204,00m² şeklinde imar alanındadır. Ön bahçeden 10 m çekme mesafesi mevcuttur.

Parsellerin Cinsi: Değerleme konusu parsellerin tümü tapu kayıtlarına göre Zemin Kat Depo,Üç Betonarme Depo Binası 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 ilerleme kaydedildikten sonra yol sonunda sola 552. Sokak'a dönülür. ~300m ilerlendikten sonra sol kolda yer alan 550. Sokak'a girilir. Sağ konumda yer alan söz konusu taşınmaza ulaşım sağlanır.

Konum Ve Yapılaşma Hakkında Bilgi: Konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Çayirova 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 Çayirova, 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-	Çayirova İlçe Merkezi	3.5 km
2-	Gaziler Dağı Mesire Alanı	2.3 km
3-	Sabiha Gökçen Hava Limanı	10 km
4-	T.E.M. İst-Ankara Otoyolu Şekerpınar Gişeleri	2.5 km
5-	Gebze O.S.□.	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 04.05.2018 tarihli onaylı tadilat mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaza ait 14.04.2006 tarih ve 29 sayılı ilk ruhsat, 01.03.2007 tarih ve 22 sayılı tadilat ruhsatı ve 30.03.2007 tarih ve 08 sayılı yapı kullanma izin belgesi; ek depoya ilişkin 12.12.2013 onay tarihli mimari proje, 15.08.2012 tarih ve 382 sayılı yapı ruhsatı, 24.12.2013 tarih ve 718 sayılı tadilat ruhsatı ve 12.03.2014 tarih ve 58 sayılı yapı kullanma izin belgesi; son yapılan depoya ilişkin 10.02.2014 tarih ve 122 onay sayılı mimari proje, 17.03.2014 tarih ve 122 sayılı yapı ruhsatı, 07.01.2016 tarih ve 7 sayılı tadilat ruhsatı ve 09.03.2016 tarih ve 44 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

İLK DEPONUN YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: PREFABRİK BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI	: 2007
YAPIM SINIFI	: 4-A
İNŞAAT NİZAMI	: AYRIK NİZAM
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ:	ALÜMİNYUM PANEL + ALÜMİNYUM PANEL
KAT ADEDİ	: 3 KAT
YAPI İNŞAAT ALANI	: 33.089m ²
MALZEME DURUMU	: LÜKS ☒ İYİ ☒ ORTA ☐ DÜŞÜK ☐
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
ELEKTRİK	: ŞEBEKE
SU	: ŞEBEKE
KANALİZASYON	: ŞEBEKE
SU DEPOSU	: VAR
HİDROFOR	: YOK
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(İLK DEPO)

- Değerlemeye konu taşınmazın içinde yer aldığı ilk depo ; ana gayrimenkul 2B+1Z katlarından oluşmaktadır.
- Bina 2. bodrum katında otopark ve sığınak, 1. Bodrum katta su deposu ve otopark zemin katta ise depolama alanları bulunmaktadır..
- Bina toplam yapı inşaatı 33.089m² dir.

- Bina dış cephesi betonarme alüminyum panel, iç duvar ise sıvalı haldedir. Çatı örtüsü çelik taşıyıcı üzeri panel kaplama ile kaplıdır.

EK DEPONUN YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: PREFABRİK BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI	: 2013
YAPIM SINIFI	: 4-A
İNŞAAT NİZAMI	: AYRIK NİZAM
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ:	ALÜMİNYUM PANEL + ALÜMİNYUM PANEL
KAT ADEDİ	: 3 KAT
YAPI İNŞAAT ALANI	: 12.835m ²
MALZEME DURUMU	: LÜKS ☒ İYİ ☐ ORTA ☐ DÜŞÜK ☐
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
ELEKTRİK	: ŞEBEKE
SU	: ŞEBEKE
KANALİZASYON	: ŞEBEKE
SU DEPOSU	: VAR
HİDROFOR	: YOK
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(EK DEPO)

- Değerlemeye konu taşınmazın içinde yer aldığı ek depo ; ana gayrimenkul 2B+1Z katlarından oluşmaktadır.
- Bina 2. bodrum katında otopark ve sığınak, 1. Bodrum katta depo zemin katta ise depolama alanları bulunmaktadır..
- Bina toplam yapı inşaatı 12.835m² dir.
- Bina dış cephesi betonarme alüminyum panel, iç duvar ise sıvalı haldedir. Çatı örtüsü çelik taşıyıcı üzeri panel sac kaplama ile kaplıdır.

SON DEPONUN YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: PREFABRİK BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI	: 2015
YAPIM SINIFI	: 4-A
İNŞAAT NİZAMI	: AYRIK NİZAM
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ:	ALÜMİNYUM PANEL + ALÜMİNYUM PANEL
KAT ADEDİ	: 4 KAT
YAPI İNŞAAT ALANI	: 17.265m ²
MALZEME DURUMU	: LÜKS ☒ İYİ ☐ ORTA ☐ DÜŞÜK ☐
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
ELEKTRİK	: ŞEBEKE
SU	: ŞEBEKE
KANALİZASYON	: ŞEBEKE
SU DEPOSU	: VAR
HİDROFOR	: YOK
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(SON DEPO)

- Değerlemeye konu taşınmazın içinde yer aldığı son depo ; ana gayrimenkul 3B+1Z katlarından oluşmaktadır.
- Bina 3. Bodrum katta otopark ve sığınak, 2. bodrum katında otopark ve sığınak, 1. Bodrum katta depo zemin katta ise depolama alanları ve personel idari bölümleri bulunmaktadır..
- Bina toplam yapı inşaatı 17.265m² dir.
- Bina dış cephesi betonarme alüminyum panel, iç duvar ise sıvalı haldedir. Çatı örtüsü çelik taşıyıcı üzeri panel sac kaplama ile kaplıdır.

AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu taşınmaz; tapu kayıtlarına göre; Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 Ada, 5 parsel, Zemin Kat Depo,Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası nitelikli taşınmazın arsasında sanayi tipi depo mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmaz eğimli arazi üzerinde bulunur.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu arsanın 9700m² si saha betonu ile kaplanmış haldedir.

Taşınmazın işçilik ve malzeme özellikleri bakımından garaj girişi kapıları alüminyum katlanabilir; betonarme malzemeden ve strüktürden yapılmıştır. İnşaat ve malzeme kalitesi orta seviye de olup, yıpranma oranı azdır.

DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- 1-Değerleme konusu parsellerin sanayi sahasında yer alması ve giderek değer kazanma trendinde bulunması,
- 2- 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 bilgiler
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticiler
- 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 Mahallesiinde , 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	31.240,00M ²	=	82.532.080,-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	Yapı	2019 Birim Fiyatı	Amortisman	Maliyet Değeri

	(m ²)	Sınıfı	(TL/m ²)	(%)	(TL)
İlk Depo	33.089m ²	4-A	1.270TL/m ²	% 15	35.719.575,5-TL
Ek Depo	12.835m ²	4-A	1.270TL/m ²	% 6	15.322.423,-TL
Son Depo	17.265m ²	4-A	1.270TL/m ²	% 4	21.049.488,-TL
Çevre Düzenlemesi	9700m ²	1-A	185TL/m ²	% 10	1.615.050,-TL
					73.706.536,-TL

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle bulunan 82.532.080,- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 73.706.536,- TL'lik yapı değerinin toplamından **156.238.616,- 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 yüksekite 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

İLK DEPO GELİR YÖNTEMİ

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 22,5m²/TL x 33.089m²=744.502,5-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 744.502,5-TL x 12 = 8.934.030,-TL

Taşınmazın 10 Yıllık Kira Değeri: 89.340.300,-TL

EK DEPO GELİR YÖNTEMİ

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 22,5m²/TL x 12.835m²=288.787,5-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 288.787,5-TL x 12 = 3.465.450,-TL

Taşınmazın 10 Yıllık Kira Değeri: 34.654.500,-TL

SON DEPO GELİR YÖNTEMİ

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 22,5m²/TL x 17.265m²=388.462,5-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 388.462,5-TL x 12 = 4.661.550,-TL

Taşınmazın 10 Yıllık Kira Değeri: 46.615.500,-TL

TOPLAM DEĞER : 170.610.300,-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:

2086 Ada 5 Parsel Mevcut Satış Değeri:
170.610.300,-TL,~ 170.610.000,- TL

olarak hesaplanmaktadır.

DEĞERLEMENİN SONUCU

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 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, 82.532.080,- TL
 - Arsa+Yapı Değeri, Maliyet Yöntemine Göre, 156.238.616,- TL;
 - Yapı Değeri, Gelir Yöntemine Göre, Yaklaşık 170.610.000,- TL
- Olarak Bulunmuştur.

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

Taşınmazın Satış Değeri:

170.610.000,- 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-237 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.

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)
 Merih KESKES A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yard. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim & Medaül B-Bok Kat: 7.0 No: 700-808 - Selçuklu/İZMİR Tic. Sic. No: 273321 ESKİ - TİC. Sic. No: 273321 ESKİ Tic. Sic. No: 273321 ESKİ - TİC. Sic. No: 273321 ESKİ Tic. Sic. No: 273321 ESKİ - TİC. Sic. No: 273321 ESKİ	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim & Medaül B-Bok Kat: 7.0 No: 700-808 - Selçuklu/İZMİR Tic. Sic. No: 273321 ESKİ - TİC. Sic. No: 273321 ESKİ Tic. Sic. No: 273321 ESKİ - TİC. Sic. No: 273321 ESKİ Tic. Sic. No: 273321 ESKİ - TİC. Sic. No: 273321 ESKİ

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

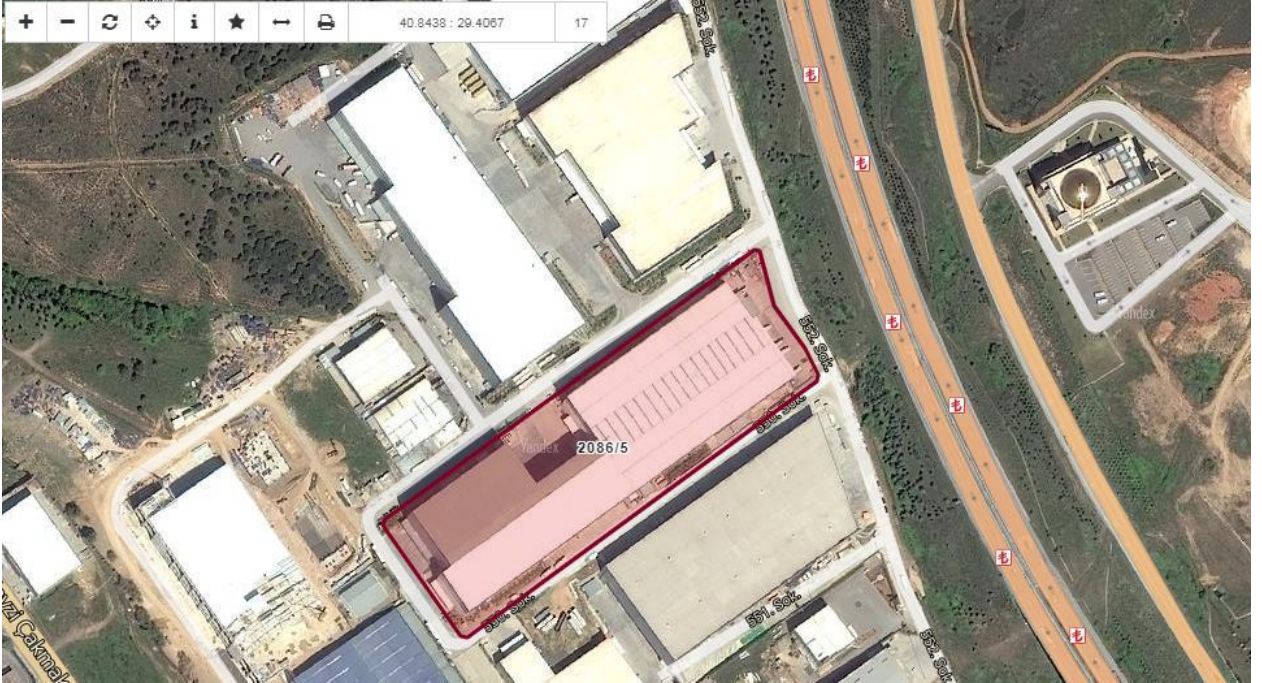
EK 5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

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

**EK.1:
UYDU FOTOĞRAFLARI**



Coğrafi Koordinatlar N: 40.8467, E: 29.4001



Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	82547112
İl	Kocaeli
İlçe	Çayirova
Mahalle/Köy	Akse
Ada	2086
Parsel	5
Tapu Alanı	31.240,00
Nitelik	Zemin kat depo, üç katlı betonarme depo, 4 katlı betonarme depo ve arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	G22b19a1c-2d

EK.2 FOTOĞRAFLAR

PARSEL VE DEPO RESİMLERİ







EK.3: BELGELER

TAPU BELGESİ

İli		KOCAELİ		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		ÇAYIROVA					
Mahallesi		AKSE					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
11.945.821,00		GZB19A1C-2D	2086	5	ha	m ²	dm ²
					31.240,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 82547112					
	Edinme Sebebi	3351/15620 say REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3351/15620					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4003	425	42298		07/05/2015	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

NOT : - Mülkiyetin geçirdiği tapu ve diğer işlemlerin mülkiyetine ilişkin olarak
- Tapu Kanunu ile ilgili diğer kanun ve tüziklere göre işlemler yapılmıştır.

**YAPI RUHSAT
BELGELERİ**

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:		0 0 0 0 2 2		0 7	
1. Ruhsatı veren kurum Çayyova Belediyesi		2. Ruhsatın verilmiş amacı		3. Ruhsatın onay tarihi: 01.03.2007		4. Ruhsat no: 22	
İl: Kocaeli	İlçe: Gebze	☐ Yeni yapı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yenileme	☐ İlave ☐ Fesheptik ☐ Yeniden	☐ Kat daire ☐ Kanal ☐ Duvar	☒ Tadılar ☐ Bahçe ☐ Duvar	5. Parsel no: 19 a 1 c	6. Ada no: 2086
Borsak:	Köy:	8. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004		9. Parselasyon planı onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no: 20/03/2006 - 42	
Belediye: Çayyova Belediyesi	Mahalle: Akse	11. Parselin kullanıma amacı ve alan (m ²): Sanayi Alanı - 18441		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2.BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 21/02/2006 - 1495	
Muhtarlık: Akse		14. Zemin etüdü onay tarihi:	15. ÇED raporu onay tarihi: 1/1/2004	16. Planlanan inşaat başlama tarihi: 01.03/2007	17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 01.03/2007	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 01.03/2012	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, unvanı: Reysas Yapımcılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı: Reysas Yapımcılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		25. İşletme durumu: Anonim Şirket			
20. Başlı ödülü vergi dairesi:		26. Kurum sicil no: 4581		27. Vergi dairesi sicil no: 733 519 1735		28. Büro tescil no:	
21. Vergi dairesi sicil no:		29. Sigorta sicil no:		30. Sigorta tarihi ve no:		31. Sigorta tarihi ve no:	
22. İnşa adresi: Abdullahhan Gazi Mah. Elmas Cad. No: 34087 Sarıyer / Kartal / İstanbul		23. İnşa adresi: Abdullahhan Gazi Mah. Elmas Cad. No: 34087 Sarıyer / Kartal / İstanbul		24. İnşa adresi: Abdullahhan Gazi Mah. Elmas Cad. No: 34087 Sarıyer / Kartal / İstanbul		25. İnşa adresi: Abdullahhan Gazi Mah. Elmas Cad. No: 34087 Sarıyer / Kartal / İstanbul	
42. Yapının ünitelerinin kullanıma amacı:		43. Ünite sayısı: 1	44. Yıkılma alanı (m ²): 11029	45. Beton yapı sayı: 1	46. Yıkılma alanı (m ²): 11029	47. Yapının taban alanı (m ²): 11029	48. Toplam taban alanı (m ²): 11029
Ortak Alın(Su Deposu, Seğmek, Yık. Asanör, Otopark)		22060		49. Yapıda bağimsız bölüm sayısı: 1	50. Toplam bağimsız bölüm sayısı: 1	51. Yapı inşaat alanı (m ²): 33089	52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 33089
		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	55. Yapının toplam kat sayısı: 3	56. İlave kat sayısı:	57. Yapının sınıfı: 3	58. Yapının grubu: A
		59. Yapının yüksekliği (m):	60. Yapının yüksekliği (m):	61. 1 m2 maliyeti (YTL):	62. Yapının inşaat maliyeti (YTL):	63. Yapının arsa değeri (YTL):	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL):
Toplam		1	33089	334,00 YTL	11.051.726,00 YTL	3.250.000,00 YTL	14.301.726,00 YTL
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		71. KULLANILAN MALZEME	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Yat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Noh ☐ Klima ☐ U		☒ Yangın tesisatı ☒ Haberleşme tes ☒ Kanalizasyon ☐ Fesheptik ☐ Anıtma		☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi		☐ Yığma (Kargir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yarıde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU				72. DÖŞEME	
☐ Kat yakıt ☐ Fuel-oil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik		Yakıt şekli ☐ Termosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Mıyterek ☐		Yakıt cinsi ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Kat Yakıt ☐ Termal		☐ Briket ☐ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton	
						☒ Plak Kiriç ☐ Mimar döşeme ☐ Anmofan ☐ Ahşap	
YAPI PROJELERİ							
73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda belge no	78. Adres	79. İmza	
Mimar 1/1/2004	Arif YAZAR	23757	41-0048	41.GB.06.240P	Hacı Halil Mah. Cumhuriyet Mah. Başpınarlı İhvan Oba		
Statik 1/1/2004	Hayri HASÇELİK	30909	34-0185	1049	Cemre mah. Sahar SOR. no:2 E-1 Kaynarca / PENDİK		
Elektrik 1/1/2004	Salih ÇOŞAR	20296	2700407506	29326	Cami Mah. Yarım Cad. No:33 Darica		
Makamlik inşaat 1/1/2004	Mustafa ŞİMBİL	3380	3195	41/0252	Hacı Halil Mah. İsmet Paşa Mah. Hırsyın Ağa İq Hacı Kıl D-35 Çarşı		
		1967	391	009693	Fındıklı mah. Akademi cad.		

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsatın Verilen Kurum 2. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 3. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 4. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 5. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 6. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 7. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 8. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 9. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 10. Ruhsatın Verilen Yerin Adı					11. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 12. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 13. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 14. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 15. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 16. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 17. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 18. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 19. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 20. Ruhsatın Verilen Yerin Adı				
21. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 22. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 23. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 24. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 25. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 26. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 27. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 28. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 29. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 30. Ruhsatın Verilen Yerin Adı					31. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 32. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 33. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 34. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 35. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 36. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 37. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 38. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 39. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 40. Ruhsatın Verilen Yerin Adı				
41. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 42. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 43. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 44. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 45. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 46. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 47. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 48. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 49. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 50. Ruhsatın Verilen Yerin Adı					51. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 52. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 53. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 54. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 55. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 56. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 57. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 58. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 59. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 60. Ruhsatın Verilen Yerin Adı				
61. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 62. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 63. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 64. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 65. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 66. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 67. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 68. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 69. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 70. Ruhsatın Verilen Yerin Adı					71. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 72. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 73. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 74. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 75. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 76. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 77. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 78. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 79. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 80. Ruhsatın Verilen Yerin Adı				
81. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 82. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 83. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 84. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 85. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 86. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 87. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 88. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 89. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 90. Ruhsatın Verilen Yerin Adı					91. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 92. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 93. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 94. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 95. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 96. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 97. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 98. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 99. Ruhsatın Verilen Yerin Adı 100. Ruhsatın Verilen Yerin Adı				

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

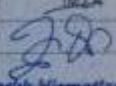
[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No:	
1. Belgeyi veren kurum ÇAYIROVA BELEDİYESİ		2. Belgenin verilis amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ X Yapı Kullanma İzni	
3. Belgeye Esas Ruhsat ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat dairesi ☒ X Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat Duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden		4. Belgenin onay tarihi 30.03.2007	
5. Belge no 08		6. Pafta no 19a-1c	
7. Ada no 2086		8. Parsel no 1	
9. İmar planı onay tarihi 06/01/2004		10. Parselasyon planı onay tarihi 06/01/2004	
11. İmar durumu tarihi ve no 20/03/2006 - 42		12. Parselin kullanma amacı ve alanı Sanayi - 18441,00	
13. ÇED raporu onay tarihi 14/03/2007		14. Zemin etüdü onay tarihi 02/07/2002	
15. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü		16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 21/02/2006 - 1495	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 30/12/2005 - 108		18. Tadilat ruhsatı tarihi 01/03/2007	
19. Ruhsat yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi	
21. Ruhsat takip no 22			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
22. Adı soyadı, unvanı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		28. Hukuki durumu Anonim Şirketi	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi X Özel Kamu		29. Kurum sicil no 9/738	
30. Bağlı olduğu vergi dairesi CUMHURİYET		31. Vergi dairesi sicil no 735 019 1735	
32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no 22.11.2005	
34. Adres: Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL		35. Adres: Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL	
36. İmza		37. İmza	
38. Adres		39. Adres	
40. İmza		41. İmza	
42. Adres		43. Adres	
44. İmza		45. İmza	
46. Ünite sayısı 1		47. Yüzölçümü (m ²) 11029	
48. Benzer yapı sayısı 1		49. Toplam yapı sayısı 1	
50. Yapıda bağımsız bölümler sayısı 1		51. Toplam bağımsız bölümler sayısı 1	
52. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2		53. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1	
54. Yapının yüksekliği (m) +11,50		55. İlave kat yüksekliği (m) -	
56. 1 m ² maliyeti (YTL.) 375,00 YTL		57. Yapının inşaat maliyeti (YTL.) 12.408.375,00 YTL	
58. Toplam		59. Toplam	
60. Toplam		61. Toplam	
62. Toplam		63. Toplam	
64. Toplam		65. Toplam	
66. Toplam		67. Toplam	
68. Toplam		69. Toplam	
70. TESİSATLAR		71. SIKAK SU	
72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ	
74. KULLANILAN MALZEME		75. DÖŞEME	
76. YAKIT CİNSİ		77. ÜNİTENİN ADI	
78. DAİRE SAYISI		79. DAİRE SAYISI	
80. DAİRE SAYISI		81. DAİRE SAYISI	
82. DAİRE SAYISI		83. DAİRE SAYISI	
84. DAİRE SAYISI		85. DAİRE SAYISI	
86. DAİRE SAYISI		87. DAİRE SAYISI	
88. DAİRE SAYISI		89. DAİRE SAYISI	
90. DAİRE SAYISI		91. DAİRE SAYISI	
92. DAİRE SAYISI		93. DAİRE SAYISI	
94. DAİRE SAYISI		95. DAİRE SAYISI	
96. DAİRE SAYISI		97. DAİRE SAYISI	
98. DAİRE SAYISI		99. DAİRE SAYISI	
100. DAİRE SAYISI		101. DAİRE SAYISI	
102. DAİRE SAYISI		103. DAİRE SAYISI	
104. DAİRE SAYISI		105. DAİRE SAYISI	
106. DAİRE SAYISI		107. DAİRE SAYISI	
108. DAİRE SAYISI		109. DAİRE SAYISI	
110. DAİRE SAYISI		111. DAİRE SAYISI	
112. DAİRE SAYISI		113. DAİRE SAYISI	
114. DAİRE SAYISI		115. DAİRE SAYISI	
116. DAİRE SAYISI		117. DAİRE SAYISI	
118. DAİRE SAYISI		119. DAİRE SAYISI	
120. DAİRE SAYISI		121. DAİRE SAYISI	
122. DAİRE SAYISI		123. DAİRE SAYISI	
124. DAİRE SAYISI		125. DAİRE SAYISI	
126. DAİRE SAYISI		127. DAİRE SAYISI	
128. DAİRE SAYISI		129. DAİRE SAYISI	
130. DAİRE SAYISI		131. DAİRE SAYISI	
132. DAİRE SAYISI		133. DAİRE SAYISI	
134. DAİRE SAYISI		135. DAİRE SAYISI	
136. DAİRE SAYISI		137. DAİRE SAYISI	
138. DAİRE SAYISI		139. DAİRE SAYISI	
140. DAİRE SAYISI		141. DAİRE SAYISI	
142. DAİRE SAYISI		143. DAİRE SAYISI	
144. DAİRE SAYISI		145. DAİRE SAYISI	
146. DAİRE SAYISI		147. DAİRE SAYISI	
148. DAİRE SAYISI		149. DAİRE SAYISI	
150. DAİRE SAYISI		151. DAİRE SAYISI	
152. DAİRE SAYISI		153. DAİRE SAYISI	
154. DAİRE SAYISI		155. DAİRE SAYISI	
156. DAİRE SAYISI		157. DAİRE SAYISI	
158. DAİRE SAYISI		159. DAİRE SAYISI	
160. DAİRE SAYISI		161. DAİRE SAYISI	
162. DAİRE SAYISI		163. DAİRE SAYISI	
164. DAİRE SAYISI		165. DAİRE SAYISI	
166. DAİRE SAYISI		167. DAİRE SAYISI	
168. DAİRE SAYISI		169. DAİRE SAYISI	
170. DAİRE SAYISI		171. DAİRE SAYISI	
172. DAİRE SAYISI		173. DAİRE SAYISI	
174. DAİRE SAYISI		175. DAİRE SAYISI	
176. DAİRE SAYISI		177. DAİRE SAYISI	
178. DAİRE SAYISI		179. DAİRE SAYISI	
180. DAİRE SAYISI		181. DAİRE SAYISI	
182. DAİRE SAYISI		183. DAİRE SAYISI	
184. DAİRE SAYISI		185. DAİRE SAYISI	
186. DAİRE SAYISI		187. DAİRE SAYISI	
188. DAİRE SAYISI		189. DAİRE SAYISI	
190. DAİRE SAYISI		191. DAİRE SAYISI	
192. DAİRE SAYISI		193. DAİRE SAYISI	
194. DAİRE SAYISI		195. DAİRE SAYISI	
196. DAİRE SAYISI		197. DAİRE SAYISI	
198. DAİRE SAYISI		199. DAİRE SAYISI	
200. DAİRE SAYISI		201. DAİRE SAYISI	
202. DAİRE SAYISI		203. DAİRE SAYISI	
204. DAİRE SAYISI		205. DAİRE SAYISI	
206. DAİRE SAYISI		207. DAİRE SAYISI	
208. DAİRE SAYISI		209. DAİRE SAYISI	
210. DAİRE SAYISI		211. DAİRE SAYISI	
212. DAİRE SAYISI		213. DAİRE SAYISI	
214. DAİRE SAYISI		215. DAİRE SAYISI	
216. DAİRE SAYISI		217. DAİRE SAYISI	
218. DAİRE SAYISI		219. DAİRE SAYISI	
220. DAİRE SAYISI		221. DAİRE SAYISI	
222. DAİRE SAYISI		223. DAİRE SAYISI	
224. DAİRE SAYISI		225. DAİRE SAYISI	
226. DAİRE SAYISI		227. DAİRE SAYISI	
228. DAİRE SAYISI		229. DAİRE SAYISI	
230. DAİRE SAYISI		231. DAİRE SAYISI	
232. DAİRE SAYISI		233. DAİRE SAYISI	
234. DAİRE SAYISI		235. DAİRE SAYISI	
236. DAİRE SAYISI		237. DAİRE SAYISI	
238. DAİRE SAYISI		239. DAİRE SAYISI	
240. DAİRE SAYISI		241. DAİRE SAYISI	
242. DAİRE SAYISI		243. DAİRE SAYISI	
244. DAİRE SAYISI		245. DAİRE SAYISI	
246. DAİRE SAYISI		247. DAİRE SAYISI	
248. DAİRE SAYISI		249. DAİRE SAYISI	
250. DAİRE SAYISI		251. DAİRE SAYISI	
252. DAİRE SAYISI		253. DAİRE SAYISI	
254. DAİRE SAYISI		255. DAİRE SAYISI	
256. DAİRE SAYISI		257. DAİRE SAYISI	
258. DAİRE SAYISI		259. DAİRE SAYISI	
260. DAİRE SAYISI		261. DAİRE SAYISI	
262. DAİRE SAYISI		263. DAİRE SAYISI	
264. DAİRE SAYISI		265. DAİRE SAYISI	
266. DAİRE SAYISI		267. DAİRE SAYISI	
268. DAİRE SAYISI		269. DAİRE SAYISI	
270. DAİRE SAYISI		271. DAİRE SAYISI	
272. DAİRE SAYISI		273. DAİRE SAYISI	
274. DAİRE SAYISI		275. DAİRE SAYISI	
276. DAİRE SAYISI		277. DAİRE SAYISI	
278. DAİRE SAYISI		279. DAİRE SAYISI	
280. DAİRE SAYISI		281. DAİRE SAYISI	
282. DAİRE SAYISI		283. DAİRE SAYISI	
284. DAİRE SAYISI		285. DAİRE SAYISI	
286. DAİRE SAYISI		287. DAİRE SAYISI	
288. DAİRE SAYISI		289. DAİRE SAYISI	
290. DAİRE SAYISI		291. DAİRE SAYISI	
292. DAİRE SAYISI		293. DAİRE SAYISI	
294. DAİRE SAYISI		295. DAİRE SAYISI	
296. DAİRE SAYISI		297. DAİRE SAYISI	
298. DAİRE SAYISI		299. DAİRE SAYISI	
300. DAİRE SAYISI		301. DAİRE SAYISI	
302. DAİRE SAYISI		303. DAİRE SAYISI	
304. DAİRE SAYISI		305. DAİRE SAYISI	
306. DAİRE SAYISI		307. DAİRE SAYISI	
308. DAİRE SAYISI		309. DAİRE SAYISI	
310. DAİRE SAYISI		311. DAİRE SAYISI	
312. DAİRE SAYISI		313. DAİRE SAYISI	
314. DAİRE SAYISI		315. DAİRE SAYISI	
316. DAİRE SAYISI		317. DAİRE SAYISI	
318. DAİRE SAYISI		319. DAİRE SAYISI	
320. DAİRE SAYISI		321. DAİRE SAYISI	
322. DAİRE SAYISI		323. DAİRE SAYISI	
324. DAİRE SAYISI		325. DAİRE SAYISI	
326. DAİRE SAYISI		327. DAİRE SAYISI	
328. DAİRE SAYISI		329. DAİRE SAYISI	
330. DAİRE SAYISI		331. DAİRE SAYISI	
332. DAİRE SAYISI		333. DAİRE SAYISI	
334. DAİRE SAYISI		335. DAİRE SAYISI	
336. DAİRE SAYISI		337. DAİRE SAYISI	
338. DAİRE SAYISI		339. DAİRE SAYISI	
340. DAİRE SAYISI		341. DAİRE SAYISI	
342. DAİRE SAYISI		343. DAİRE SAYISI	
344. DAİRE SAYISI		345. DAİRE SAYISI	
346. DAİRE SAYISI		347. DAİRE SAYISI	
348. DAİRE SAYISI		349. DAİRE SAYISI	
350. DAİRE SAYISI		351. DAİRE SAYISI	
352. DAİRE SAYISI		353. DAİRE SAYISI	
354. DAİRE SAYISI		355. DAİRE SAYISI	
356. DAİRE SAYISI		357. DAİRE SAYISI	
358. DAİRE SAYISI		359. DAİRE SAYISI	
360. DAİRE SAYISI		361. DAİRE SAYISI	
362. DAİRE SAYISI		363. DAİRE SAYISI	
364. DAİRE SAYISI		365. DAİRE SAYISI	
366. DAİRE SAYISI		367. DAİRE SAYISI	
368. DAİRE SAYISI		369. DAİRE SAYISI	
370. DAİRE SAYISI		371. DAİRE SAYISI	
372. DAİRE SAYISI		373. DAİRE SAYISI	
374. DAİRE SAYISI		375. DAİRE SAYISI	
376. DAİRE SAYISI		377. DAİRE SAYISI	
378. DAİRE SAYISI		379. DAİRE SAYISI	
380. DAİRE SAYISI		381. DAİRE SAYISI	
382. DAİRE SAYISI		383. DAİRE SAYISI	
384. DAİRE SAYISI		385. DAİRE SAYISI	
386. DAİRE SAYISI		387. DAİRE SAYISI	
388. DAİRE SAYISI		389. DAİRE SAYISI	
390. DAİRE SAYISI		391. DAİRE SAYISI	
392. DAİRE SAYISI		393. DAİRE SAYISI	
394. DAİRE SAYISI		395. DAİRE SAYISI	
396. DAİRE SAYISI		397. DAİRE SAYISI	
398. DAİRE SAYISI		399. DAİRE SAYISI	
400. DAİRE SAYISI		401. DAİRE SAYISI	
402. DAİRE SAYISI		403. DAİRE SAYISI	
404. DAİRE SAYISI		405. DAİRE SAYISI	
406. DAİRE SAYISI		407. DAİRE SAYISI	
408. DAİRE SAYISI		409. DAİRE SAYISI	
410. DAİRE SAYISI		411. DAİRE SAYISI	
412. DAİRE SAYISI		413. DAİRE SAYISI	
414. DAİRE SAYISI		415. DAİRE SAYISI	
416. DAİRE SAYISI		417. DAİRE SAYISI	
418. DAİRE SAYISI		419. DAİRE SAYISI	
420. DAİRE SAYISI		421. DAİRE SAYISI	
422. DAİRE SAYISI		423. DAİRE SAYISI	
424. DAİRE SAYISI		425. DAİRE SAYISI	
426. DAİRE SAYISI		427. DAİRE SAYISI	
428. DAİRE SAYISI		429. DAİRE SAYISI	
430. DAİRE SAYISI		431. DAİRE SAYISI	
432. DAİRE SAYISI		433. DAİRE SAYISI	
434. DAİRE SAYISI		435. DAİRE SAYISI	
436. DAİRE SAYISI		437. DAİRE SAYISI	
438. DAİRE SAYISI		439. DAİRE SAYISI	
440. DAİRE SAYISI		441. DAİRE SAYISI	
442. DAİRE SAYISI		443. DAİRE SAYISI	
444. DAİRE SAYISI		445. DAİRE SAYISI	
446. DAİRE SAYISI		447. DAİRE SAYISI	
448. DAİRE SAYISI		449. DAİRE SAYISI	
450. DAİRE SAYISI		451. DAİRE SAYISI	
452. DAİRE SAYISI		453. DAİRE SAYISI	
454. DAİRE SAYISI		455. DAİRE SAYISI	
456. DAİRE SAYISI		457. DAİRE SAYISI	
458. DAİRE SAYISI		459. DAİRE SAYISI	
460. DAİRE SAYISI		461. DAİRE SAYISI	
462. DAİRE SAYISI		463. DAİRE SAYISI	
464. DAİRE SAYISI		465. DAİRE SAYISI	
466. DAİRE SAYISI		467. DAİRE SAYISI	
468. DAİRE SAYISI		469. DAİRE SAYISI	
470. DAİRE SAYISI		471. DAİRE SAYISI	
472. DAİRE SAYISI		473. DAİRE SAYISI	
474. DAİRE SAYISI		475. DAİRE SAYISI	
476. DAİRE SAYISI		477. DAİRE SAYISI	
478. DAİRE SAYISI		479. DAİRE SAYISI	
480. DAİRE SAYISI		481. DAİRE SAYISI	
482. DAİRE SAYISI		483. DAİRE SAYISI	
484. DAİRE SAYISI		485. DAİRE SAYISI	
486. DAİRE SAYISI		487. DAİRE SAYISI	
488. DAİRE SAYISI		489. DAİRE SAYISI	
490. DAİRE SAYISI		491. DAİRE SAYISI	
492. DAİRE SAYISI		493. DAİRE SAYISI	
494. DAİRE SAYISI		495. DAİRE SAYISI	
496. DAİRE SAYISI		497. DAİRE SAYISI	
498. DAİRE SAYISI		499. DAİRE SAYISI	
500. DAİRE SAYISI		501. DAİRE SAYISI	
502. DAİRE SAYISI		503. DAİRE SAYISI	
504. DAİRE SAYISI		505. DAİRE SAYISI	
506. DAİRE SAYISI		507. DAİRE SAYISI	
508. DAİRE SAYISI		509. DAİRE SAYISI	
510. DAİRE SAYISI		511. DAİRE SAYISI	
512. DAİRE SAYISI		513. DAİRE SAYISI	
514. DAİRE SAYISI		515. DAİRE SAYISI	
516. DAİRE SAYISI		517. DAİRE SAYISI	
518. DAİRE SAYISI		519. DAİRE SAYISI	
520. DAİRE SAYISI		521. DAİRE SAYISI	
522. DAİRE SAYISI		523. DAİRE SAYISI	
524. DAİRE SAYISI		525. DAİRE SAYISI	
526. DAİRE SAYISI		527. DAİRE SAYISI	
528. DAİRE SAYISI		529. DAİRE SAYISI	
530. DAİRE SAYISI		531. DAİRE SAYISI	
532. DAİRE SAYISI		533. DAİRE SAYISI	
534. DAİRE SAYISI		535. DAİRE SAYISI	
536. DAİRE SAYISI		537. DAİRE SAYISI	
538. DAİRE SAYISI		539. DAİRE SAYISI	
540. DAİRE SAYISI		541. DAİRE SAYISI	

MİMARİ PROJE

PROJE ADI	REYSAŞ – DEPO-10 TADİLAT PROJESİ	YAPI DEĞİŞİKLİK LTD. ŞTİ. Ceylanlı 5/11 / 116 113 Daire: 8 / Kat: 1 / Blok: 1 Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C. 34398 Tel: 0212 279 64 63 / 0 212 283 73 55 – 283 70 40 E-MAIL: : iletisim@reysas.com.tr WEB: http://www.reysas.com.tr
--------------	---	---

arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.	ADRES : Bulvarı: Aydınlık Sokak No: 22/9 34340 – Üsküdar / İSTANBUL TEL-FAXS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 55 – 283 70 40 E-MAIL : iletisim@reysas.com.tr WEB : http://www.reysas.com.tr
---	---

	ADI-SOYADI – ÜNVANI	ODA NO	DİPL. NO	BÜRO TSC.BEL. NO	V.D. SIC. NO	İMZA
MİMARİ	Zeycan ÖNDER – Y. Mimarı	17038	61312965	34-3193	073 001 4609	
PEYZAJ						
STATİK						
ELEKTRİK						
TESİSAT						
T.U.S.						

YAPININ TADİLAT –		BELEDİYE ARŞİVİ
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.	
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI	

ARSANIN							
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO TARİH
KOCAELİ	ÇAYIROVA	–	–	–	2086	5	310.05.02.410 13.11.2013

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADLI	ALAN m2	İNSAAT SÖRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÖK

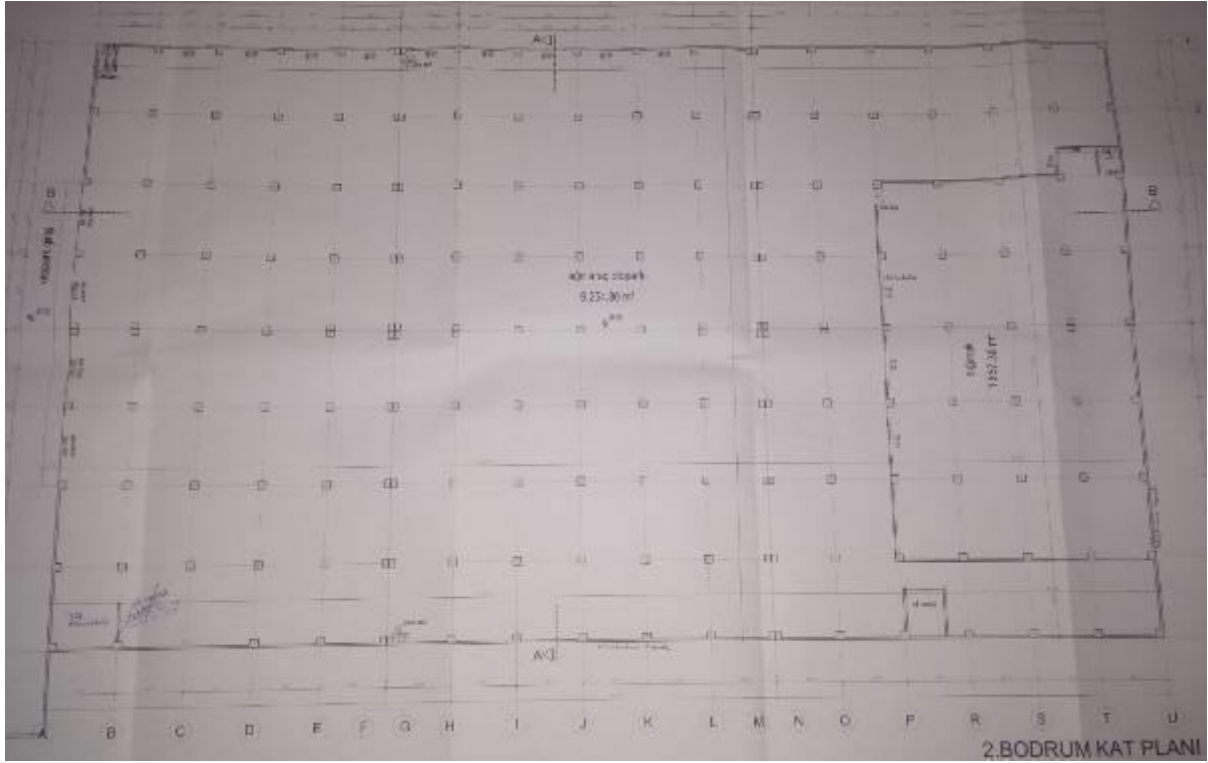
DOSYA TARİHİ NO	RUHSAT TARİHİ NO	ÖLÇEK 1/500-1/100
-----------------------	------------------------	----------------------

ONAYLAR  10.11.2015	
---	--

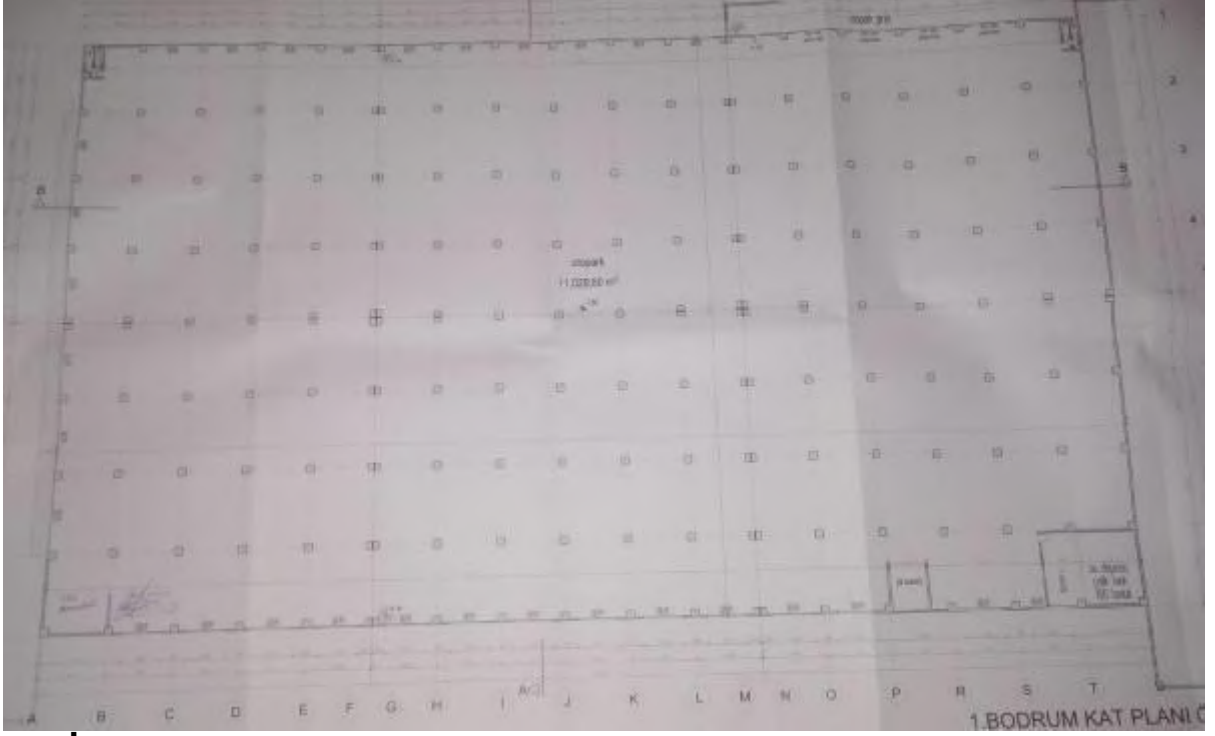
VAZİYET PLANI



2. BODRUM KAT PLANI



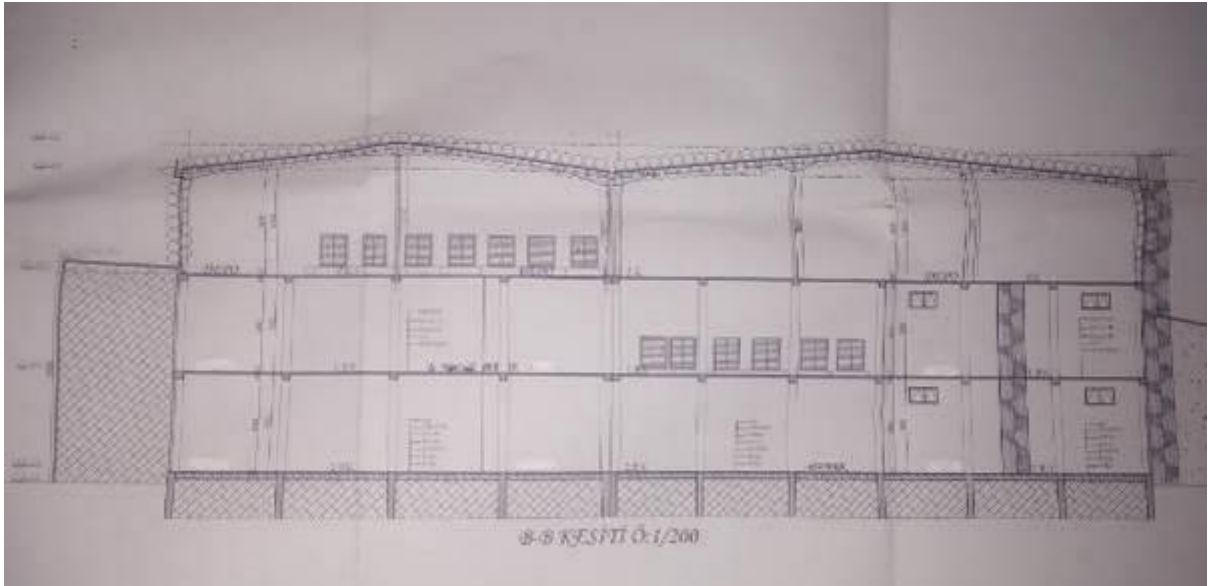
1. BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



KESİTLER



MİMARİ PROJE

[illegible]

VAZİYET PLANI



2. BODRUM KAT PLANI



1.BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



KESİTLER



İMAR DURUMU



Parsel Arama

İlçe Bazlı Mahalle Bazlı

İlçe: ÇAYIROVA

Ada: 2086

Parsel No: 5

[Ara](#) [Tüm Parselleri Göster/Gizle](#) [Temizle](#)

2086/5 - ÇAYIROVA/AKSE - ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI



Adres Bilgileri

İlçe	Mahalle
Çayırova	Akse
CSBM	Dış Kapı No
550.	6
Posta Kodu	Vergi Dairesi
41420	İLYASBEY V.D



Kadastro Bilgileri

İlçe	Çayirova	Mahalle	AKSE
Ada	2086	Parsel	5
Nitelik	ZEMİN KAT DEPO, UÇ	Parsel Alan	31240



Plan Bilgileri

İlçe Adı

Belirtilmemiş

Katman

SANAYİ TESİS ALANI

Taks

<Null>

Kaks

<Null>

Yapı Nizam

<Null>

Emsal

0.60

Yer Uygunluk

ÖA-2.1

Ön Bahçe

10

Yan Bahçe

10

Arka Bahçe

10

Kat Sayısı

<Null>

Kat Yüksekliği

15.50

Onay Tarihi

Belirtilmemiş

Onay No

Belirtilmemiş

Minimum İfraz

<Null>

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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme 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 : Etiler Yolu 8 Kat No:150 06520 ANKARA Tel: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMERLİCELİĞİ : Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat No:15 34067 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00

EK.5: A ARTIBİR 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 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR 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.

Kurulca 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 T.İsansı 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 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 (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

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 ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 YETKİLİ : Selçuklu / Konya YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 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 ARTIBİR 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 daireler, müesseseler, bilmum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, 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 feragını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekler fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilmum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havalelele almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto kesidesine, 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 dilediğini 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 onaylanmasını talep ederim.		
A ARTIBİR 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 ARTIBİR 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 huzurumda alındığını, onaylarım. 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 dairemiz dosyasında saklıdır.		
		KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkilisi olarak Abdurrahman LOSUN 
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363		