



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ÇAYIROVA/KOCAELİ
(3 KATLI BETONARME DEPO BİNA VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0246

DEĞERLEME RAPORU

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-0246

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen "**3 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	20
➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafları	21-...-22
➤ Ek.2: Fotoğraflar	22-...-26
➤ Ek.3: Belgeler	26-...-38
➤ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	39
➤ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	40
➤ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirkusu	41

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.

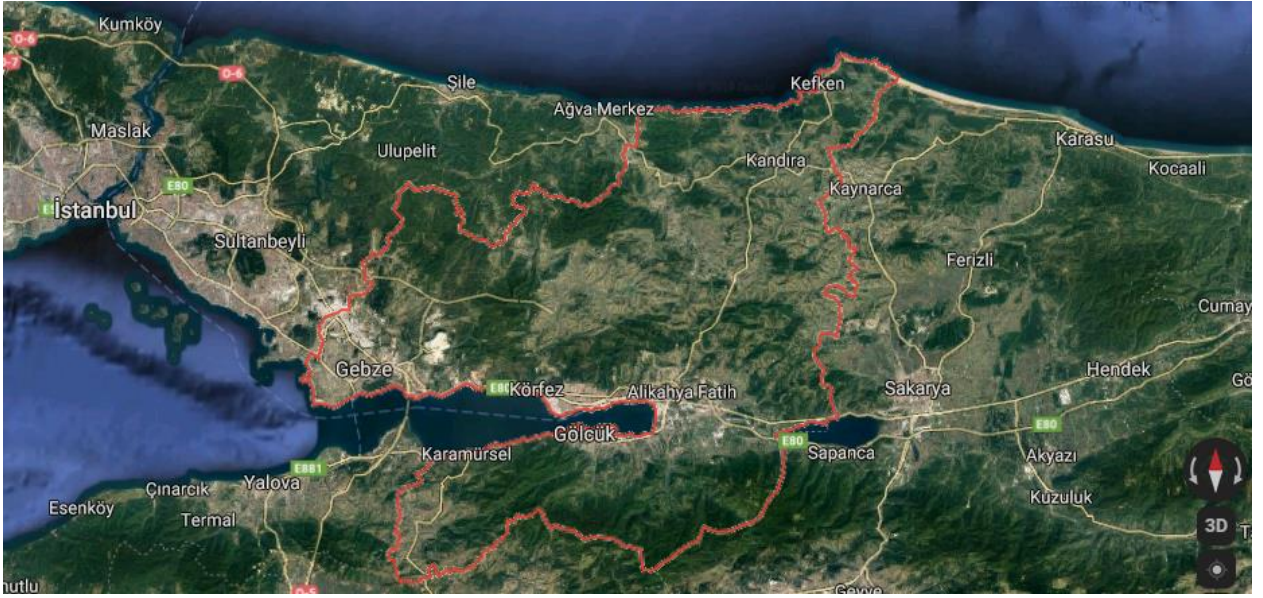
2085/4 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Kocaeli-Çayirova
MAHALLE/KÖYÜ	: Akse Mahallesi
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 2085
PARSEL NO	: 4
NİTELİĞİ	: Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası
ALANI	: 14.357,45m ²
ARSA PAYI	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(tam)
YEVMIYE NO	: 6661
CİLT NO	: 413
SAHİFE NO	: 41098
TAPU TARİHİ	: 28.09.2012
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☒
	Devre Mülk ☐ Arsa ☐

İMAR DURUMU (2085/4)

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: -
Emsal: 0.60
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, Gölçük, 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 yazı 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,

batisında 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 ~200m ilerledikten sonra ilk yol ayrımından sola dönülür. ~200m ilerde 545. Sokakta sağ kolda yer alan söz konusu taşınmaza ulaşım sağlanır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 40.8406 B: 29.4085

PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli: 4 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna göre 14.419,91m² şeklinde imar alanındadır. Ön bahçeden 10 m çekme mesafesi mevcuttur.

Parsellerin Cinsi: Değerleme konusu parsellerin tümü tapu kayıtlarına göre 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 ~200m ilerledikten sonra ilk yol ayrımından sola dönülür. ~200m ilerde 545. Sokakta sağ kolda yer alan söz konusu taşınmaza ulaşım sağlanır.

Konum Ve Yapılaşma Hakkında Bilgi: Konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi'nde konumlanmaktadır. 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	3.5 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.B.	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 09.02.2017 tarih ve 70 sayılı ilk Yapı Ruhsatı, 19.04.2017 tarih ve 191 sayılı isim değişikliği nedeniyle çıkarılan yenileme ruhsatı, 10.10.2017 tarih ve 463 sayılı tadilat ruhsatı, 15.05.2018 tarih ve 209 sayılı tadilat yapı ruhsatı ; 01.06.2018 tarih ve 108 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Ruhsat belgesi toplam 3 kat mahallerini içeren 28.451m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: PREFABRİK BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI	: 2018
YAPIM SINIFI	: 4-A
İNŞAAT NİZAMI	: AYRIK NİZAM - 3 KAT - DEPO +ORTAK ALAN+SIĞINAK
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ:	ALÜMİNYUM PANEL + ALÜMİNYUM PANEL
KAT ADEDİ	: 3
YAPI İNŞAAT ALANI	: 28.451m 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 1B+1Z+1Ç katlarından oluşmaktadır.
- Bina bodrum kat ($\sim 8.805m^2$) , asma bodrum kat ($\sim 760m^2$) , zemin kat ($\sim 10.228m^2$) 1. Kat ($\sim 575m^2$) ve çatı katı ($\sim 8.083m^2$) olmak üzere üç kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katı depolama alanı ve sığınak bölümü, bodrum katın asma katı data ve elektrik odası ile bay-bayan mescit , zemin kat depolama ve tesisat alanı, 1.kat teknik alan, ofis ve dinlenme bölümleri , çatı katı ise teras alanı mevcuttur.
- Bina toplam yapı inşaatı $28.451m^2$ dir.
- Bina dış cephesi prefabrik betonarme alüminyum panel, iç duvar ise sıvalı haldedir. Çatı örtüsü çelik taşıyıcı üzeri panel kaplama ile kaplıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz; tapu kayıtlarına göre; Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 Ada, 4 parsel, $14.419,91m^2$ yüzölçümlü Üç 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. Toplam 46 adet katlaabilir kapıya sahip olmasıyla deponun her katına nakliye aracı ulaşabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu arsanın $5300m^2$ 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.

DEĞERLEMESİNE 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 bilgileri
- 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 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	14.419,91M ²	=	38.104.612,175-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	28.451m ²	4-A	1.270TL/m ²	% 0	36.132.770,-TL
Çevre Düzenlemesi	5300m ²	1-A	185TL/m ²	% 0	980.500,-TL
					37.113.270,-TL

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle bulunan 38.104.612,175- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 37.113.270,- TL'lik yapı değerinin toplamından **75.217.882,175- TL** değere ulaşılmaktadır.

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

KİRALIK DEPO EMSALLERİ

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

Akse Mahallesinde , 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 Mahallesinde , 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 yüksekite 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

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 23,4m²/TL x 28.451m²=666.245, -TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 666.245,-TL x 12 = 7.994.940,-TL

Taşınmazın 10 Yıllık Kira Değeri: 79.949.400,-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:

2085 Ada 4 Parsel Mevcut Satış Değeri:
79.949.400,-TL~ 80.000.000,- TL

olarak hesaplanmaktadır.

DEĞERLEMENİN SONUCU

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 Ada, 4 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, 38.104.612,175-TL
 - arsa+yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 75.217.882,175- TL;
 - yapı değeri, gelir yöntemine göre, yaklaşık 79.949.400,-TL
- olarak bulunmuştur.

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

Taşınmazın Satış Değeri:

80.000.000,- 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.

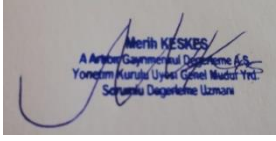
2019-ÖZEL-246 no.lu rapor **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

'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 N: 40.8428, E: 29.4104



Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	42874475
İl	Kocaeli
İlçe	Çayirova
Mahalle/Köy	Akse
Ada	2085
Parsel	4
Tapu Alanı	14.419,91
Nitelik	Üç katlı betonarme depo ve arsası
Mevkii	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	G22b19a1c

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





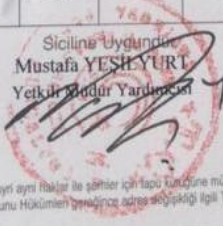






EK.3: BELGELER
İMAR DURUMU - VAZİYET PLANI-PROJE RESİMLERİ

TAPU BELGESİ

İli	KOCAELİ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ÇAYIROVA					
Mahallesi	AKSE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	G22b19a1c	2085	4	ha	m ²	dm ²
				14.419,91 m2		
Niteliği	ÜÇ KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI					
Sınırı	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 42874475 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşlemden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	10426	413	41099		27/12/2018	Cilt No.
Sahife No.	 Siciline Uygunluk Mustafa YERİLYURT Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sathier için tapu fonksiyone mürettebat edilmektedir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

YAPI RUHSAT BELGELERİ

YAPI RUHSATI												1098 10549			
1. Ruhsat veren kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				6. Ruhsat veriliş tarihi:				8. Ruhsatın onay tarihi: 09.02.2017		10. Ruhsat no: 070		11. İlk ruhsat tarihi:		12. İk. Ruhsat no:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:				9. Yeri yapı: ☒ 10. Restorasyon: ☐				13. İmar planı onay tarihi: 06.01.2004		14. İmar durumu tarihi: 14.12.2016		15. İmar durumu no: 310 05 02 921		16. Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016	
3. KOCATEPE İlçe: ÇAYIROVA				11. Uyguladınca: ☐				17. Planlaşma planı onay tarihi:		18. Planların kullanma alanı: SANAYİ		19. Planların alanı(m ²): 144 19 91		20. Planların alanı(m ²): 144 19 91	
4. Belediye: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				12. Kullanım değişikliği: ☐				14. Mekansal testat: ☐		21. Tapu tesisi belgesi tarihi: 12.03.2015		22. Tapu tesisi belgesi no: 1992		23. Tapu tesisi belgesi no: 1992	
5. Mahalle: AKSE MAH. Mahalle tanıtım kodu: 28				13. Eski bina: ☐				15. Elektrik tesisatı: ☐		24. Planların inşaat başlama tarihi: 10.02.2017		25. Planların inşaat bitirme tarihi: 10.02.2018		26. Ruhsatın geçerlik süresi: 09.02.2021	
6. Meydan bulvarı, cadde, sokak, köyüne adı: 545				14. Eski bina: ☐				16. İsim değişikliği: ☐							
7. Caddeler/sokaklar bölümü kodu:				15. Eski bina: ☐				17. İhtinat duvarı: ☐							
8. Site adı: Mavi adı:				16. Eski bina: ☐				18. Bahçe duvarı: ☐							
9. Pafta No: 022818A1C		4. Ada No: 2085		5. Parşel No: 4		6. Blok No:		7. Bağlımsız bölüm no:							
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin							
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DÜRMALIS DOVEN REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 11988115470				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: FUAT BAYRAM İYİ YAPI TAARUK İNŞAAT MAMARLIK VE MÜHÜRÜRLÜK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 58942470122				42. Adı soyadı, unvanı: FETHİYE GEMERELİ, ELK.-ELEKTRİK MÜHENDİSİ							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SANCaktepe				33. Oda sicil no: 20037				43. TC kimlik no: 25443106032							
29. Vergi kimlik no: 7500641817				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KOZYATAĞI				44. Oda sicil no: 65547							
30. Adres: ATATÜRK MAH. BEDEF CAD. MERCANATISH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPİ NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				35. Sigorta sicil no: 88942470122				36. Sigorta tarihi: 07.12.2016				37. Sigorta no: 1			
31. İmza:				38. Yaptı müteahhidi yetki belge no: 00413138568320				39. Yaptı müteahhidi yetki tarihi: 04.11.2016				40. İmza:			
				41. İmza:				42. Adres: ÖZGÜRLÜK MAH. 2034 BLOK NO: 4 İÇ KAPİ NO: 1 ÇAYIROVA / KOCATEPE				43. İmza:			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler											
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları				51. Bağımsız bölüm sayısı: 1				52. Yüzölçümü (m ²): 30963,81				53. Betonarme yapı sayısı: 1			
1202 - Depolar				3006 - Ortak Alan (Bağımsız)				54. Yaptı bağımsız bölüm sayısı: 1				55. Yaptı korut birim(daire) sayısı: 10042,94			
								56. Yaptı taban alanı(m ²): 10042,94				57. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								58. Toplam yapı sayısı: 1				59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1			
								60. Toplam korut birim(daire) sayısı: 10042,94				61. Yaptı taban alanı(m ²): 10042,94			
								62. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				63. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 31383			
								64. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				65. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								66. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				67. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								68. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				69. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								70. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				71. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								72. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				73. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								74. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				75. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								76. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				77. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								78. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				79. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								80. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				81. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								82. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				83. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								84. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				85. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								86. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				87. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								88. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				89. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								90. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				91. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								92. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				93. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								94. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				95. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								96. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				97. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								98. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				99. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								100. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				101. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								102. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				103. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								104. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				105. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								106. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				107. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								108. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				109. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								110. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				111. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								112. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				113. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								114. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				115. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								116. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				117. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								118. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				119. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								120. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				121. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								122. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				123. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								124. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				125. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								126. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				127. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								128. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				129. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								130. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				131. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								132. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				133. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								134. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				135. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								136. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				137. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								138. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				139. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								140. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				141. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								142. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				143. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								144. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				145. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								146. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				147. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								148. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				149. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								150. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				151. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								152. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				153. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								154. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				155. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								156. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				157. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								158. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				159. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								160. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				161. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								162. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				163. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								164. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				165. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								166. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				167. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								168. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				169. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								170. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				171. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								172. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				173. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								174. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				175. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								176. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				177. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								178. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				179. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								180. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				181. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								182. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				183. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								184. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				185. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								186. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				187. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								188. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				189. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								190. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				191. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								192. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				193. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								194. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				195. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								196. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				197. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								198. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				199. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								200. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				201. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								202. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				203. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								204. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				205. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								206. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				207. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								208. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				209. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								210. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				211. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								212. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				213. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								214. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				215. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								216. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				217. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								218. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				219. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								220. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				221. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								222. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				223. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								224. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				225. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								226. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				227. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								228. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				229. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								230. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				231. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								232. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				233. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								234. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				235. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								236. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				237. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								238. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				239. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								240. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				241. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								242. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				243. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								244. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				245. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								246. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				247. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								248. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				249. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								250. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				251. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								252. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				253. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								254. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				255. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								256. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				257. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								258. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				259. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								260. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				261. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								262. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				263. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								264. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				265. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			
								266. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383				267. Yaptı inşaat alanı(m ²): 31383			

YAPI RUHSATI												127400786					
1. Ruhsat Verilen Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				6. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi: 19.04.2017		10. Ruhsat no: 191		11. İlk ruhsat tarihi: 09.02.2017		12. İlk ruhsat no: 70			
2. Ruhsat verilen yapının adresi:				☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Geliştirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosforik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İhtimal duvar ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı				13. İmar planı onay tarihi: 06.01.2004		14. İmar durumu tarihi: 14.12.2016		15. İmar durumu no: 310.05.02.921		16. Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016			
8. KOCAELİ İlçe: ÇAYIROVA				Bucak: MERKEZ Köy:				17. Parselasyon plan onay tarihi:				18. Parselün kullanma amacı: SANAYİ		19. Parselin alanı(m ²): 14419.91			
Belediye: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				Mahalle: AKSE MAH. Mahalle tarama kodu: 28				20. Tapu tescil belgesi verim kurum: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				21. Tapu tescil belgesi tarihi: 12.03.2015		22. Tapu tescil belgesi no: 1992			
Meydan bulvarı caddesi sokak kurna adı: 545				Caddenin/Sokağın tarama kodu: Diş kapı no: 6				23. ÇED raporu onay tarihi: 24.11.2016				24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 20.04.2017		25. Planlanan inşaat bitişme tarihi: 20.04.2018		26. Ruhsatın geçerlilik: 19.04.2022	
3. Parça No: 022819A1C		4. Ada No: 2085		5. Parsel No: 4		6. Blok No:		7. Bağlımsız bölüm no:									
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin									
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DURMUŞ DOĞAN REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11666115476				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: FUAT BAYRAM, İF YAPI TAAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 58942470122				42. Adı soyadı, unvanı: FETHİYE GEMERELİ, ELK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ									
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SANGAKTEPE				33. Oda sicil no: 20637				43. TC kimlik no: 26443109032									
29. Vergi kimlik no: 7260641817				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KOZYATAĞI				35. Vergi kimlik no: 470096099				44. Oda sicil no: 66647					
30. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANİATSH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				36. Sigorta sicil no: 58942470122				37. Sözleşme tarihi: 23.03.2015				38. Sözleşme no: 1					
31. İmza:				39. Yapı müteahhidi yetki belge no: 6041313365863020				40. Sicil esas adres: TATLIRUYU MAH. 1306 SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ				41. İmza:					
32. İmza:				42. İmza:				43. İmza:				44. İmza:					
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler													
50. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanlar:		51. Bağimsız bölüm sayısı:		52. Yüzölçümü (m ²):		53. Benzer yapı sayısı:		54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı:		55. Yapıda konut birim(daire) sayısı:		56. Yapının taban alanı(m ²):		57. Yapı inşaat alanı(m ²):			
1252 - Depolar		1		30883.61		1		1		10042.94		31383		31383			
3005 - Ortak Alan (Sığınak)				499.19		58. Toplam yapı sayısı:		59. Toplam bağimsız bölüm sayısı:		60. Toplam konut birim(daire) sayısı:		61. Toplam taban alanı(m ²):		62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²):			
						1		1		10042.94		31383		31383			
63. Yapının yol kolu altı kat sayısı:		64. Yapının yol kolu üstü kat sayısı:		65. Yapının toplam kat sayısı:		66. İlave kat sayısı:		67. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m):		68. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m):		69. Yapının toplam yüksekliği(m):		70. İlave kat yüksekliği(m):			
1		2		3				10		14		24					
71. Yapının sınıfı:		72. Yapının grubu:		73.1 m ² malıyeti (TL):		74. Yapının malıyeti (TL):		75. Yapının arsa değeri (TL):		76. Arsa dahil yapının malıyeti (TL):		77. Form düzenlenirken karışın malıyeti (TL):		78. Form düzenlenirken karışın malıyeti (TL):			
B		C		460		14436180		3071873.43		17508053.43		14436180		14436180			
Yapının Teknik Özellikleri																	
78. Isıtma Sistemi:				84. Tesisatlar:				85. Ortak Kullanım Alanları:				86. Yapının Taşıyıcı Sistemi:					
☐ 1. Merkezi ısıtma kalderler ☐ 2. Bina içi kalderler ☒ 3. Kat kalderleri ☐ 4. Sola ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.				☐ 1. Avizeler ☐ 2. Baz istasyonları ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.				☐ 1. Asansör ☐ 2. Beşik kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.				☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karme ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem					
79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:				80. Sıcak Su Temin Şekli:				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi:				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi:					
☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fıstık-öl ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.				☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kompi ☐ 5. Mübirelek ☐ 6. YOK ☐ 7. YOK				☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fıstık-öl ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. YOK				☐ 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Half panel					
82. İçme Suyu: ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tünel suyu				83. Atık su: ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik				88. Döşeme: ☐ 1. Plak Kırık ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asfalten ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Frazör yapı elemanı ☐ 6.									
Yapı Projeleri																	
89. Onay tarihi:		90. Adı soyadı:		91. TC kimlik no:		92. Oda sicil no:		93. Adres:		94. İmza:							
23.12.2016		ZEYCAN ÖNDER		61429135096		17083		NİSİETİYE MAH. BİRLİK SK. SET SARAY APARTMANI BLOK NO: 18 İÇ KAPI NO: 2 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL		30.01.2017							
23.12.2016		GÜVEN ÖZER		39472189104		47287		ESENTEPE MAH. TEVİK ERDOĞMEZ PAŞA SK. BİRLİK APT. BLOK NO: 20 İÇ KAPI NO: 7 ŞİŞLİ / İSTANBUL		01.02.2017							
19.08.2016		ABDURRAHMAN MERZİFONLUOĞLU		36362160336		30635		HACIHALİL MAH. 1212 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 GEBZE / KOCAELİ		01.02.2017							
28.02.2017		OKTAY KAMİL BİLDİR		57288276020		26109		HACIHALİL MAH. 1212 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 GEBZE / KOCAELİ		01.02.2017							
24.08.2015		ADNAN TEMİR		28035465865		2403		GÜZELLER MAH. BAYRAK CAD. NO: 13 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ		01.02.2017							
01.01.2016		BAHADIR YILMAZ		21366003192		15253		HACIHALİL MAH. ALIRIZA BENDİ CAD. NO: 25 İÇ KAPI NO: 303 GEBZE / KOCAELİ		01.02.2017							

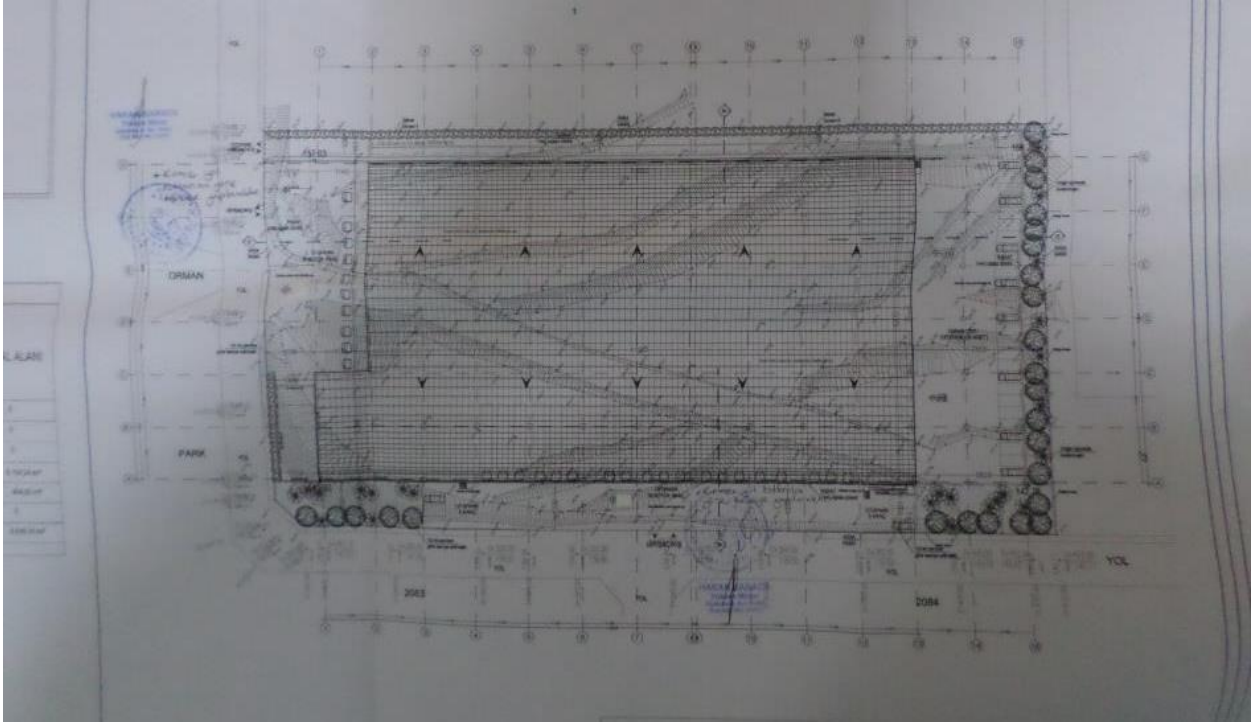
YAPI RUHSATI												142090521					
1. Ruhsat Verilen Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ						3. Ruhsatın veriliş amacı:		10. Ruhsatın onay tarihi:		11. Ruhsat no:		12. İlk ruhsat tarihi:		13. İlk ruhsat no:			
2. Ruhsat verilen yapının adresi:						☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yarıdan ☐ 4. Ek bin ☐ 5. Kat sayısı ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçir ☒ 8. Tadilat ☐ 9. Doğru		☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Düzeltilme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforaj ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. Isın değiştirilme ☐ 17. Isınatı duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı		10.10.2017		463		09.02.2017		70	
3. Ruhsatın veriliş amacı:						14. İlk plan onay tarihi:		15. İlk durumu tarihi:		16. İlk durumu no:		17. Zemin etüdü onay tarihi:		18. Zemin etüdü onay no:			
4. Ruhsatın veriliş amacı:						06.01.2004		14.12.2016		310.06.02.921		28.11.2016		14419.31			
5. Ruhsatın veriliş amacı:						18. Parçesinin plan onay tarihi:		19. Parçesinin kullanımı amacı:		20. Parçesinin alanı(m ²):		21. Tapu tasit belgesi viren kurum:		22. Tapu tasit belgesi tarihi:			
6. Ruhsatın veriliş amacı:						SARAYI		14419.31		14419.31		ÇAYIROVA TARU BİCL MUDURLUĞU		12.03.2015			
7. Ruhsatın veriliş amacı:						24. CEO raporu onay tarihi:		25. Planların inşaat başlama tarihi:		26. Planların inşaat bitirme tarihi:		27. Ruhsatın geçersizliği:		28. Ruhsatın geçerliliği:			
8. Ruhsatın veriliş amacı:						24.11.2016		11.10.2017		11.10.2018		10.10.2022		10			
9. Ruhsatın veriliş amacı:						30. Ruhsatın veriliş amacı:		31. Ruhsatın veriliş amacı:		32. Ruhsatın veriliş amacı:		33. Ruhsatın veriliş amacı:		34. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		39. Ruhsatın veriliş amacı:		40. Ruhsatın veriliş amacı:			
35. Ruhsatın veriliş amacı:						36. Ruhsatın veriliş amacı:		37. Ruhsatın veriliş amacı:		38. Ruhsatın veriliş amacı:		3					

YAPI RUHSATI														148034861					
1. Ruhsat Verilen Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				9. Ruhsat veriliş amacı: ☐ 1 Yeni yapı ☐ 10 Restorasyon				10. Ruhsatın onay tarihi: 15.05.2018		11. Ruhsat no: 209		12. İlk ruhsat tarihi: 09.02.2017		13. İlk ruhsat no: 79					
2. Ruhsat verilen yapının adresi: Kocaeli İlçe ÇAYIROVA Kocaeli İlçe ÇAYIROVA BELEDİYESİ Mahalle/Navçe AKİSİ MAH. Mahalle tanımlı kodu: 79 Mevkiyet bulvarı/caddesi/sokak/köy no: 345 Çakıl/Asfalt tanımlı kodu: 150 Diğer kapı no: 8 Rile adı: 6. Yapı Kimlik No: 696370194				3. Yandırım: ☐ 2 Yandırım ☐ 11 Oculandırma ☐ 3 Yandırım ☐ 12 Kullandırma ☐ 4 EK birim ☐ 13 Fosforit ☐ 5 Kat ilavesi ☐ 14 Makamlık tesisat ☐ 6 ilave ☐ 15 Elektrik tesisatı ☐ 7 Gecici ☐ 16 İsm değişikliği ☐ 8 Tadilat ☐ 17 İşletme devri ☐ 9 Doğru ☐ 18 Başka duvarı				14. İmar planı onay tarihi: 12.01.2017		15. İmar durumu tarihi: 21.03.2018		16. İmar durumu no: 310.06.02.216		17. Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016					
3. Plan No: 0229/15A/C				4. Ada No: 2088				5. Parsel No: 4				6. Blok No: 1				7. Bağimsız bölüm no: 1			
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: UMRANIYE				30. Vergi kimlik no: 7350641517				31. Adres: KÜÇÜK CAMLICA MAH. ERKAN OZANLI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				32. İmza: [İmza]				33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: FUAT BAYRAM (İF YAPI TAAAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 58942470122			
34. Ada sicil no: 50402-5				35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KOZYATAĞI				36. Vergi kimlik no: 4700596099				37. Ada sicil no: 111132				38. Ada sicil no: 44530079362			
39. Ada sicil no: 44530079362				40. Yaptı mültehidin yetki belge no: 094131336563020				41. İmza: [İmza]				42. İmza: [İmza]				43. Adı soyadı, unvanı: SEFA ÇOBAN İNŞAAT MÜHENDİSİ			
44. Ada sicil no: 44530079362				45. Ada sicil no: 44530079362				46. Ada sicil no: 44530079362				47. Ada sicil no: 44530079362				48. Ada sicil no: 44530079362			
49. Ada sicil no: 44530079362				50. Ada sicil no: 44530079362				51. Ada sicil no: 44530079362				52. Ada sicil no: 44530079362				53. Ada sicil no: 44530079362			
54. Ada sicil no: 44530079362				55. Ada sicil no: 44530079362				56. Ada sicil no: 44530079362				57. Ada sicil no: 44530079362				58. Ada sicil no: 44530079362			
59. Ada sicil no: 44530079362				60. Ada sicil no: 44530079362				61. Ada sicil no: 44530079362				62. Ada sicil no: 44530079362				63. Ada sicil no: 44530079362			
64. Ada sicil no: 44530079362				65. Ada sicil no: 44530079362				66. Ada sicil no: 44530079362				67. Ada sicil no: 44530079362				68. Ada sicil no: 44530079362			
69. Ada sicil no: 44530079362				70. Ada sicil no: 44530079362				71. Ada sicil no: 44530079362				72. Ada sicil no: 44530079362				73. Ada sicil no: 44530079362			
74. Ada sicil no: 44530079362				75. Ada sicil no: 44530079362				76. Ada sicil no: 44530079362				77. Ada sicil no: 44530079362				78. Ada sicil no: 44530079362			
79. Ada sicil no: 44530079362				80. Ada sicil no: 44530079362				81. Ada sicil no: 44530079362				82. Ada sicil no: 44530079362				83. Ada sicil no: 44530079362			
84. Ada sicil no: 44530079362				85. Ada sicil no: 44530079362				86. Ada sicil no: 44530079362				87. Ada sicil no: 44530079362				88. Ada sicil no: 44530079362			
89. Ada sicil no: 44530079362				90. Ada sicil no: 44530079362				91. Ada sicil no: 44530079362				92. Ada sicil no: 44530079362				93. Ada sicil no: 44530079362			
94. Ada sicil no: 44530079362				95. Ada sicil no: 44530079362				96. Ada sicil no: 44530079362				97. Ada sicil no: 44530079362				98. Ada sicil no: 44530079362			
99. Ada sicil no: 44530079362				100. Ada sicil no: 44530079362				101. Ada sicil no: 44530079362				102. Ada sicil no: 44530079362				103. Ada sicil no: 44530079362			
104. Ada sicil no: 44530079362				105. Ada sicil no: 44530079362				106. Ada sicil no: 44530079362				107. Ada sicil no: 44530079362				108. Ada sicil no: 44530079362			
109. Ada sicil no: 44530079362				110. Ada sicil no: 44530079362				111. Ada sicil no: 44530079362				112. Ada sicil no: 44530079362				113. Ada sicil no: 44530079362			
114. Ada sicil no: 44530079362				115. Ada sicil no: 44530079362				116. Ada sicil no: 44530079362				117. Ada sicil no: 44530079362				118. Ada sicil no: 44530079362			
119. Ada sicil no: 44530079362				120. Ada sicil no: 44530079362				121. Ada sicil no: 44530079362				122. Ada sicil no: 44530079362				123. Ada sicil no: 44530079362			
124. Ada sicil no: 44530079362				125. Ada sicil no: 44530079362				126. Ada sicil no: 44530079362				127. Ada sicil no: 44530079362				128. Ada sicil no: 44530079362			
129. Ada sicil no: 44530079362				130. Ada sicil no: 44530079362				131. Ada sicil no: 44530079362				132. Ada sicil no: 44530079362				133. Ada sicil no: 44530079362			
134. Ada sicil no: 44530079362				135. Ada sicil no: 44530079362				136. Ada sicil no: 44530079362				137. Ada sicil no: 44530079362				138. Ada sicil no: 44530079362			
139. Ada sicil no: 44530079362				140. Ada sicil no: 44530079362				141. Ada sicil no: 44530079362				142. Ada sicil no: 4453							

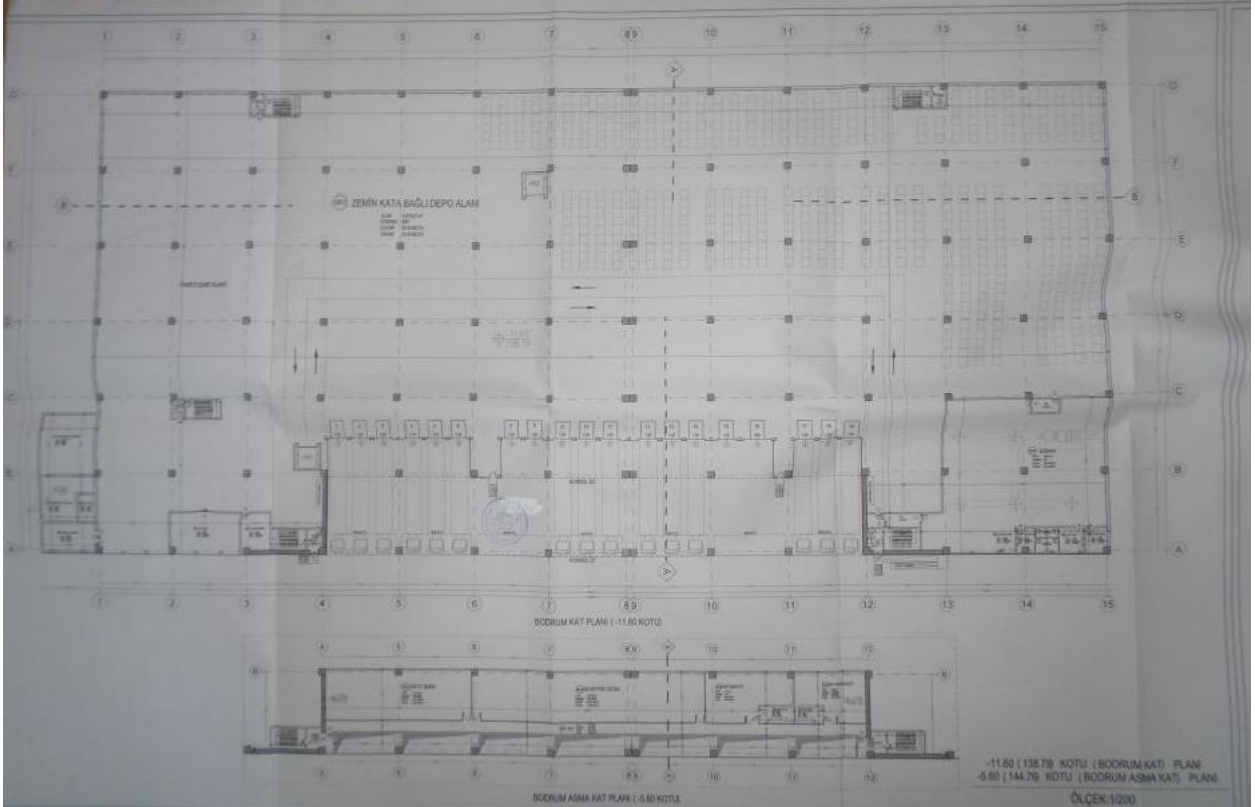
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

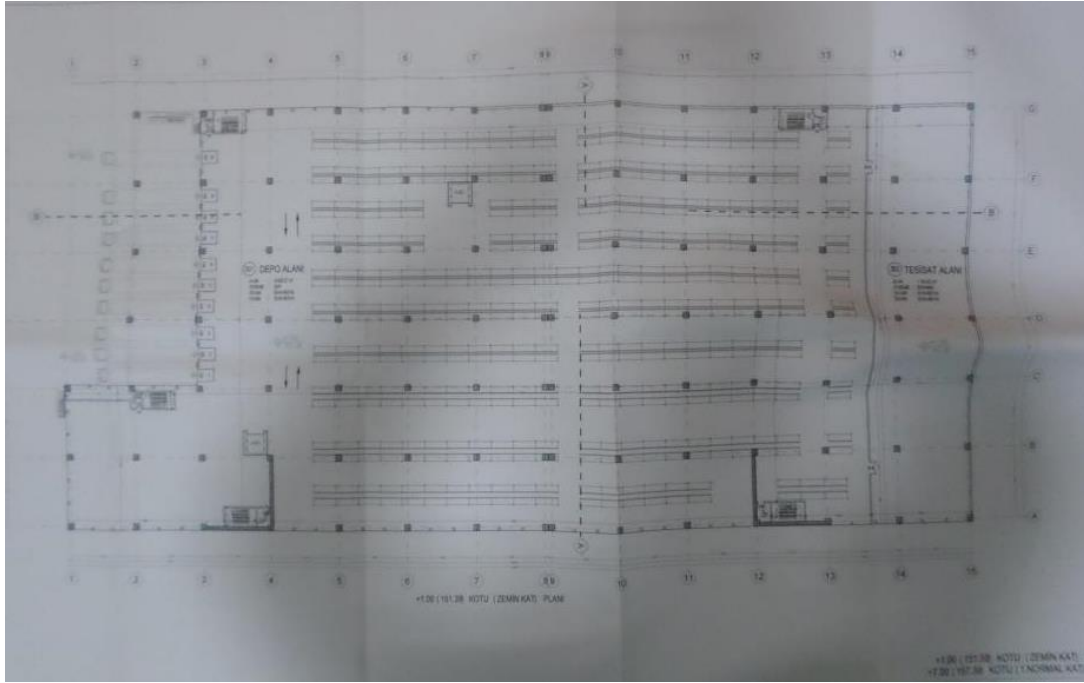
MİMARİ PROJE



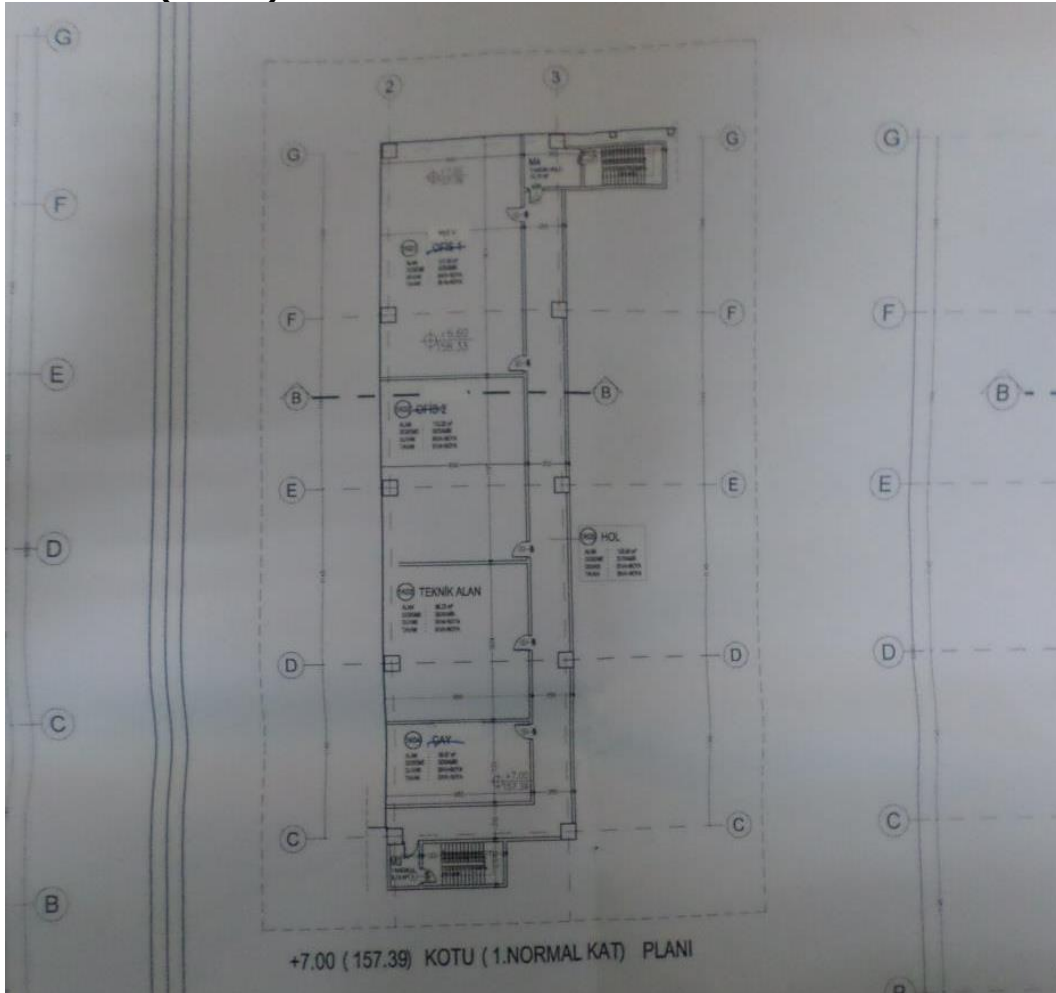
BODRUM KAT PLANI

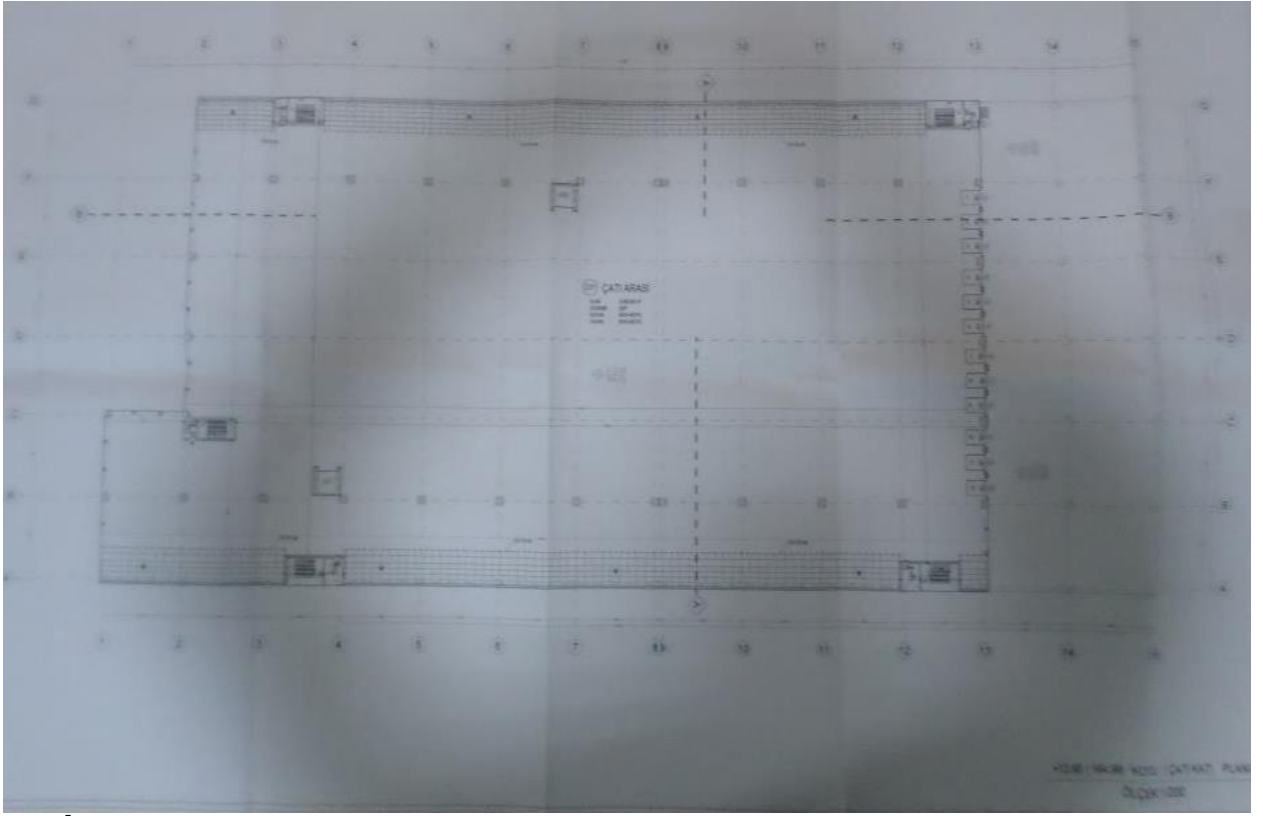


ZEMİN KAT PLANI

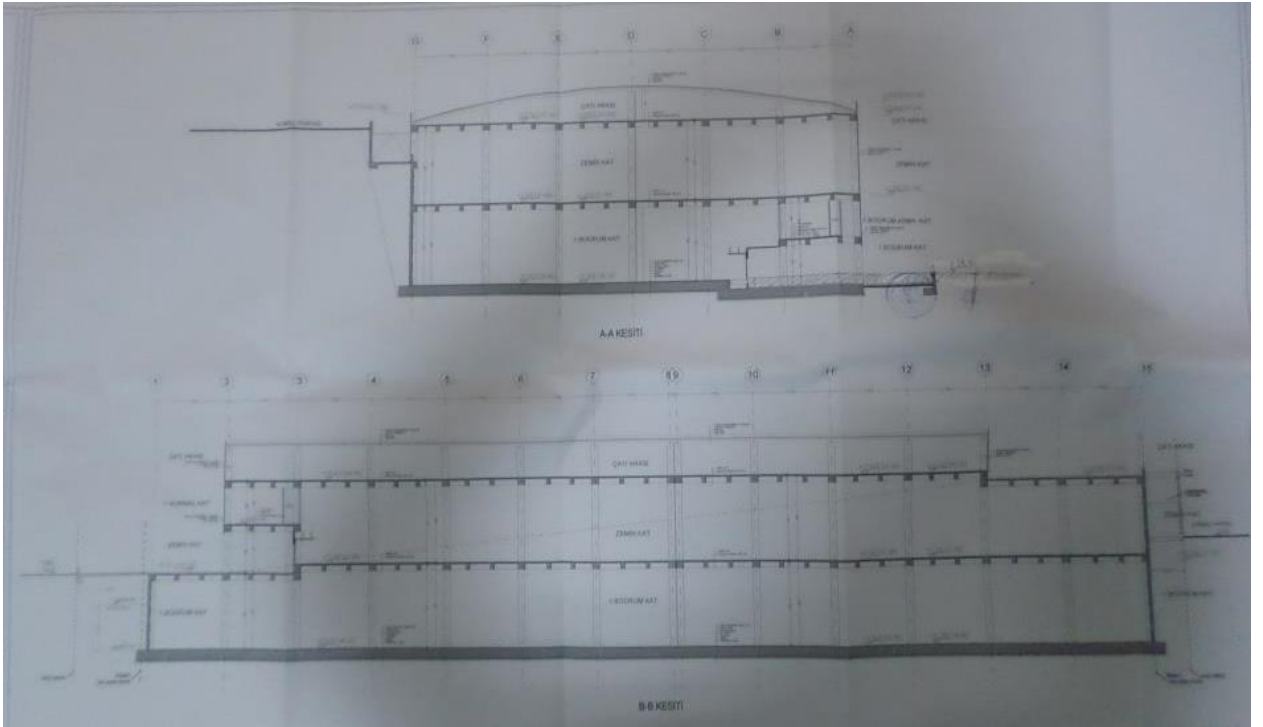


ASMA KAT(1. KAT) PLANI

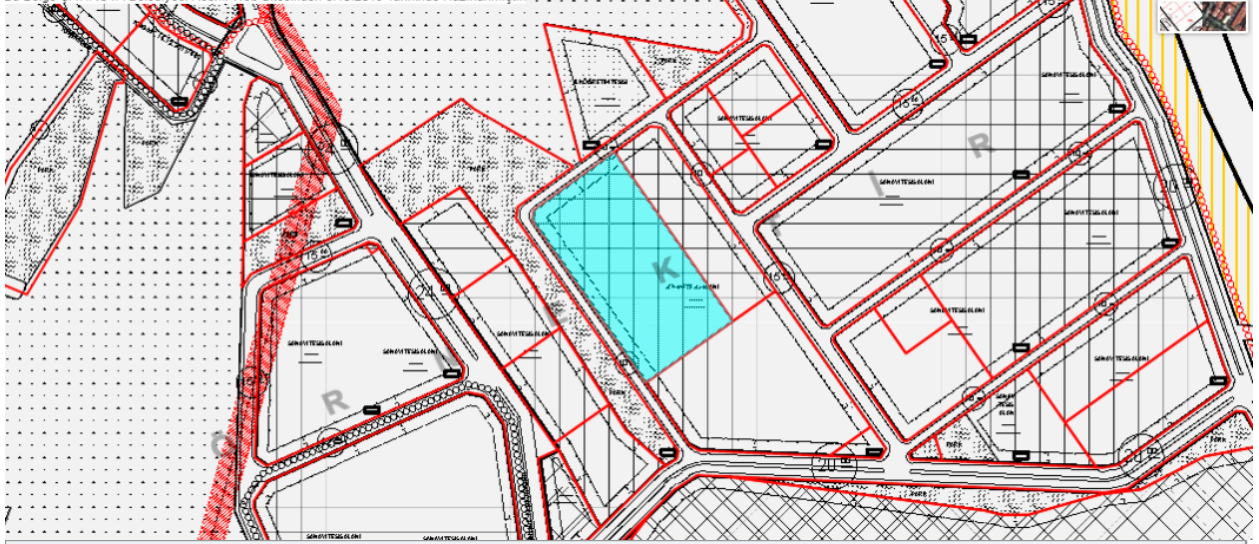




KESİTLER



İMAR DURUMU



KADASTRO PARSELİ	
İl	KOCAELİ
İlçe	ÇAYIROVA
Tapu Kütüğü	AKSE

PLAN YAPILAŞMA BİLGİLERİ	
Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

ADRES BİLGİSİ	
İdari Mahalle	AKSE
Cadde / Sokak	545. Sokak
Kapı No	6/2



Yapı Bilgileri

Dış Kapı No	Kimlik No
6	698370194
Yapı Adı	
Belirtilmemiş	
Site/Koop Adı	
Belirtilmemiş	
Kat Adedi	Yapı Tipi
2	İşyeri
Ruhsat (2007+)	İskan (2007+)
Var	Var
Ada	Parsel
2085	4



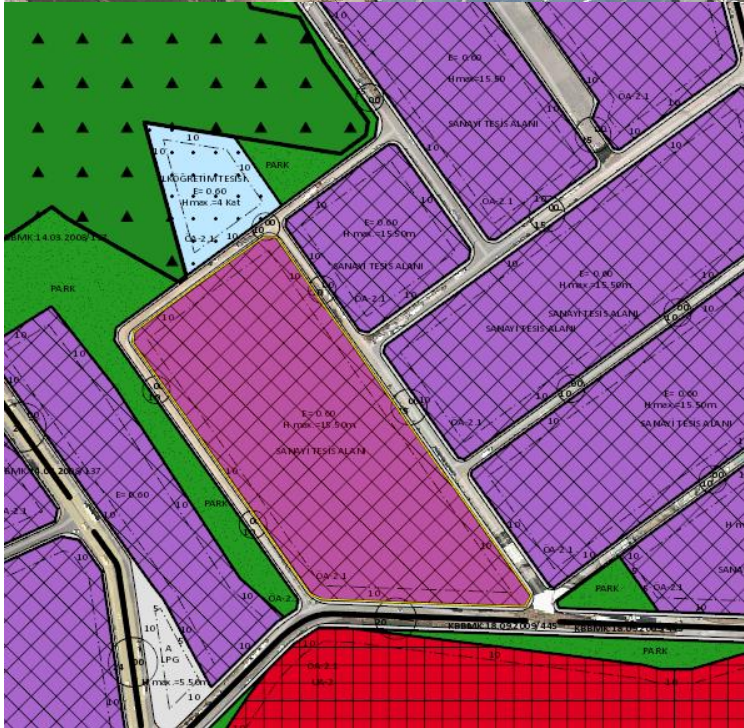
Kadastro Bilgileri

İlçe	Mahalle
Çayirova	AKSE
Ada	Parsel
2085	4
Nitelik	Parsel Alan
ÜÇ KATLI BETONARMI	14419.91



Adres Bilgileri

İlçe	Mahalle
Çayirova	Akse
CSBM	Dış Kapı No
545	6
Posta Kodu	Vergi Dairesi
41420	İLYASBEY V.D



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.
SARAFİYE BAKANLIĞI
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SP.K.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: Eskişehir Yolu 8. Ate 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. Akademi Cad. 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 bildirimlerle 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 dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk 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		
NİSANTAS 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 YETKİLİ : Selçuklu / Konya YETKİLİNİN KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 TEMİSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : Münferiden TİCARET SİCİL ADI - NO : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) VERGİ DAİRESİ - 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 daireler, 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 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 feragatı 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 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 Salıpzarın 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, 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 Yetkili Başkan Abdurrahman LOSUN		