A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇAYIROVA/KOCAELİ

(3 KATLI BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0241

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ **:** Akse Mah. 549. Sokak , PK:41420 Çayırova / Kocaeli

RAPOR NO **: 2019-ÖZEL-0241**

EKSPERTİZ TARİHİ **:** 02.12.2019

RAPOR TARİHİ **:** 06.12.2019

RAPORUN KONUSU **:** Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **"3 KATLI BETONARME DEPO BİNASI 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
➢ Gelir Yöntemi Analizi	17-…-19
➢ Gayrimenkulun Değerlemesi ve Sonuç	19-…-20
➢ Ekler	21
➢ Ek.1: Uydu Fotoğrafları	21-…-22
➢ Ek.2: Fotoğraflar	23-…-24
➢ Ek.3: Belgeler	24-…-35
➢ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	36
➢ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	37
➢ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirkusu	38

DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 2. sayfada belirtilen gayrimenkulun pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.
Pazar değeri:
Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
Bu değerleme 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.

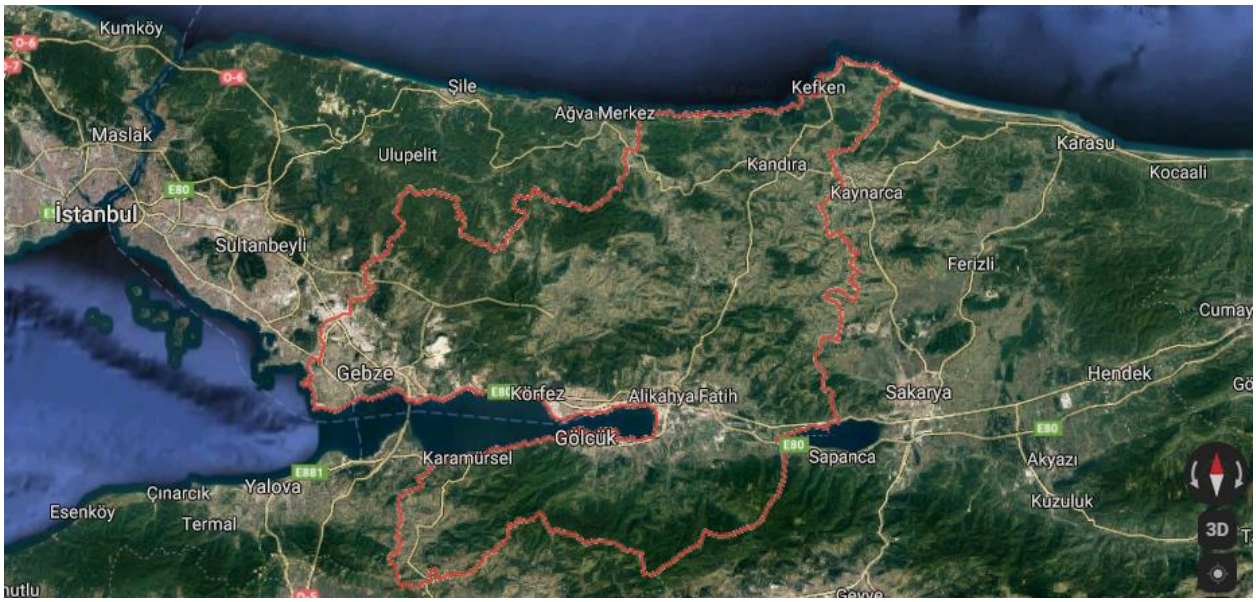
2080/1 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI	**:** REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	**:** Kocaeli-Çayırova
MAHALLE/KÖYÜ	**:** Akse Mahallesi
MEVKİİ	**:** -
PAFTA NO	**:** -
ADA NO	**:** 2080
PARSEL NO	**:** 1
NİTELİĞİ	**:** Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası
ALANI	**:** 23.188,45m²
ARSA PAYI	**:** REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş(tam)
YEVMİYE NO	**:** 1127
CİLT NO	**:** 413
SAHİFE NO	**:** 41089
TAPU TARİHİ	**:** 14.02.2013
MÜLKİYET DURUMU	**:** Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☒ Devre Mülk ☐ Arsa ☐

İMAR DURUMU (2080/1)

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 km^2'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 Gayrı 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, Gölkayparkı, 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 çayırlık 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 çayırlık 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 Hıristiyan 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 itibariyle adeta bir cazibe merkezi olmuş ve aldığı yoğun göç nedeniyle nüfus hızla artmış ve halen artmaya devam etmektedir. Bölge halkının önemli geçim kaynakları olarak sanayi işçiliği, ticaret ve tarımı gösterebiliriz. Türkiye'nin en önemli sanayi kuruluşlarını da bünyesinde bulunduran ilçe de sanayi yatırımları halen büyük bir hızla devam etmekte olup bu da bölgedeki işsizlik oranını aşağılara çekmektedir. Otomotiv, gıda, plastik, çelik, elektrik, deri, kimya, elektronik, kauçuk ve daha birçok alanda ülkenin önde gelen sanayi kuruluşlarına sahip Çayırova Türkiye'nin en önemli sanayi merkezi olma yolunda da yapılan yeni yatırımlarla hızla ilerlemektedir.

İLÇENİN KURULUŞU:

26/02/2008 tarih 1/529 esas nolu İçişleri Bakanlığı komisyonunun vermiş olduğu tasarı ve teklif neticesinde TBMM'nde görüşülerek kanunlaştırılan Güzeltepe, Şekerpınar, Çayırova mahallesi ve Yenimahalle'nin birleştirilmesi sonucu ilçe statüsü kazanan Çayırova, halen Kocaeli'nin en önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Doğusunda ve güneyinde Gebze,

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

EĞİTİM:

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

NÜFUS:

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

Yıl Çayırova Nüfusu Erkek Nüfusu Kadın Nüfusu
2018 129.655 66.156 63.499
2017 128.135 65.524 62.611
2016 122.460 62.712 59.748
2015 117.230 60.111 57.119
2014 109.698 56.121 53.577
2013 103.536 52.946 50.590
2012 98.367 50.287 48.080
2011 93.640 47.850 45.790
2010 88.523 45.194 43.329
2009 82.494 42.189 40.305
2008 78.430 40.157 38.273

Çayırova İlçesinin Mahalle Bazında Nüfusları

SAĞLIK:

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

ULAŞIM:

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

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

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaza İstanbul-Kocaeli istikametinde Anadolu Otoyolu üzerinde ilerlenirken, Şekerpınar-Çayırova Bağlantısı kullanılarak otoyoldan çıkılır ve yaklaşık 1 km sonra solda yer alan Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'na girilir. Bu istikamette yaklaşık 1,4 km ilerlendikten sonra, sağda yer alan Kartopu Sokak kullanılarak güney paraleldeki Fevzi Çakmak Caddesi'ne bağlanılır ve doğu istikametinde yaklaşık 2,3 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ve yol sonunda sol istikamette bulunan 552 Sokak'a dönülür. 552. Sokak ta ~300m ilerlendikten sonra 548. Sokak istikametine dönülür.

KONUM KROKİSİ

KONUM: E: 40.8428 B: 29.4104

PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli: 1 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna göre 23.188,45m^2 şeklinde imar alanındadır. Ön Yan ve arka bahçeden 10 m çekme mesafesi mevcuttur.

Parsellerin Cinsi: Değerleme konusu parsellerin tümü tapu kayıtlarına göre 3 Katlı Betonarme Depo Binası Ve Arsası niteliğindedir.

Ulaşım Bilgileri: Değerlemeye konu parsele 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 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ve yol sonunda sol istikamette bulunan 552 Sokak'a dönülür. 552. Sokak ta ~300m ilerlendikten sonra 548. Sokak istikametine dönülür.
Sol kolda yer alan söz konusu ana taşınmaza ulaşım sağlanır.

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

1-	*Çayırova İlçe Merkezi*	*3.5 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 kare 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 22.08.2014 tarihli onaylı tadilat mimari proje ve 05.03.2015 tarihli çatı tadilat projesi incelenmiştir. Taşınmaza ait 25.11.2013 tarih ve 680 sayılı ilk Yapı Ruhsatı, 08.05.2014 tarih ve 241 sayılı isim değişikliği nedeniyle çıkarılan yenileme ruhsatı ; 31.03.2015 tarih ve125 sayılı tadilat ruhsatı ile 03.06.2015 tarih ve 81 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Ruhsat belgesi toplam 3 kat(2bodrum+1 zemin kat) mahallerini içeren 42.525,17m^2 depo alanları ve 14.851,83m^2 ortak alanlar olmak üzere toplam 57.387m^2 yapı inşaat alanı bulunmaktadır.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI : BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI : ~2014
YAPIM SINIFI : 4-A
İNŞAAT NİZAMI : AYRIK NİZAM – 3 KAT – DEPO +ORTAK ALAN+SIĞINAK
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ: YTONG DUVAR PANEL + ALÜMİNYUM PANEL
KAT ADEDİ : 3 (2 BODRUM +1 ZEMİN)
YAPI İNŞAAT ALANI : 57.387m^2
MALZEME DURUMU : LÜKS İYİ ☒ ORTA ☐ DÜŞÜK ☐
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ : % 100
ELEKTRİK : ŞEBEKE
SU : ŞEBEKE
KANALİZASYON : ŞEBEKE
SU DEPOSU : VAR
HİDROFOR : VAR
DOĞALGAZ TESİSATI : YOK
SIĞINAK : VAR
ASANSÖR : YOK
YANGIN TESİSATI : VAR

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

AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın içinde yer aldığı depo ;, ana gayrimenkul 2B+Z katlarından oluşmaktadır.
- Bina 2 kat bodrum ve zemin olmak üzere üç kattan oluşmaktadır. Binanın 2. bodrum katında ~14.851m^2 sığınak ve otopark bölümleri , 1. Bodrum katta ~14.068m^2 ortak depo hacmi ve zemin katta 13.285m^2 depo alanları, asma katta ise 1.116m^2 personel idari bölüm bulunmaktadır.
- Bina toplam yapı inşaatı 57.387m^2 dir.
- Bina dış cephesi betonarme ytong duvar paneli ve alüminyum panel, iç duvar ise sıvalı haldedir. Çatı örtüsü çelik taşıyıcı üzeri panel kaplama ile kaplıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz; tapu kayıtlarına göre; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2080 Ada, 1 parsel, 23.188,45m² 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 30 adet katlaabilir kapıya sahip olmasıyla deponun her katına nakliye aracı ulaşabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu arsanın 8000m^2 si saha betonu ile kaplanmış haldedir ve ~150m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Taşınmazın işçilik ve malzeme özelikleri 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 mülkler 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 değerleme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticiler
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlenen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerleme 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	23.188,45M^2	=	61.275.479,125-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 sayı 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	57.387m^2	4-A	1.270TL/m^2	% 6	68.508.600,-TL
Çevre Düzenlemesi	8000m^2	1-A	185TL/m^2	%10	1.332.000,-TL
					69.840.600,-TL

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle bulunan 61.275.479,125- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 69.840.600,- TL'lik yapı değerinin toplamından **131.116.079,125- 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 yükseklite 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 yükseklite 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 Mahallesinde , 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 yükseklite 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 4 - KİRALIK DEPO – DEK GİRİŞİM-KEREM DUMLU- TEL: 0532 320 34 17

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 5 olan, yapı durumu ikini el niteliği taşıyan kullanım durumu kiracılı giriş yüksekliği 10m yükseklite olan, 1300-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 21.000-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M^2	BİRİM FİYAT
21.000TL	1300 M^2	16.25 TL/M^2

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
82-TL	:	4	=	20,5-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 20,5m^2/TL x 57.387m^2=1.173.611,-TL
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 1.173.611, -TL x 12 = 14.080.00,-TL
Taşınmazın 12 Yillik Kira Değeri: 168.960.000,-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:

2080 Ada 1 Parsel Mevcut Satış Değeri:
168.960.000,-TL,~ 169.000.000,- TL

olarak hesaplanmaktadır.

DEĞERLEMENİN SONUCU

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2080 Ada, 1 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, 61.275.479,125-TL;
- arsa+yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 131.116.079,125- TL;
- yapı değeri, gelir yöntemine göre, yaklaşık 169.000.000,- TL

olarak bulunmuştur.

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

Taşınmazın Satış Değeri:

169.000.000,- TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibariyle; 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-241 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 Uzmani (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 FOTOGRAFLARI
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 Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

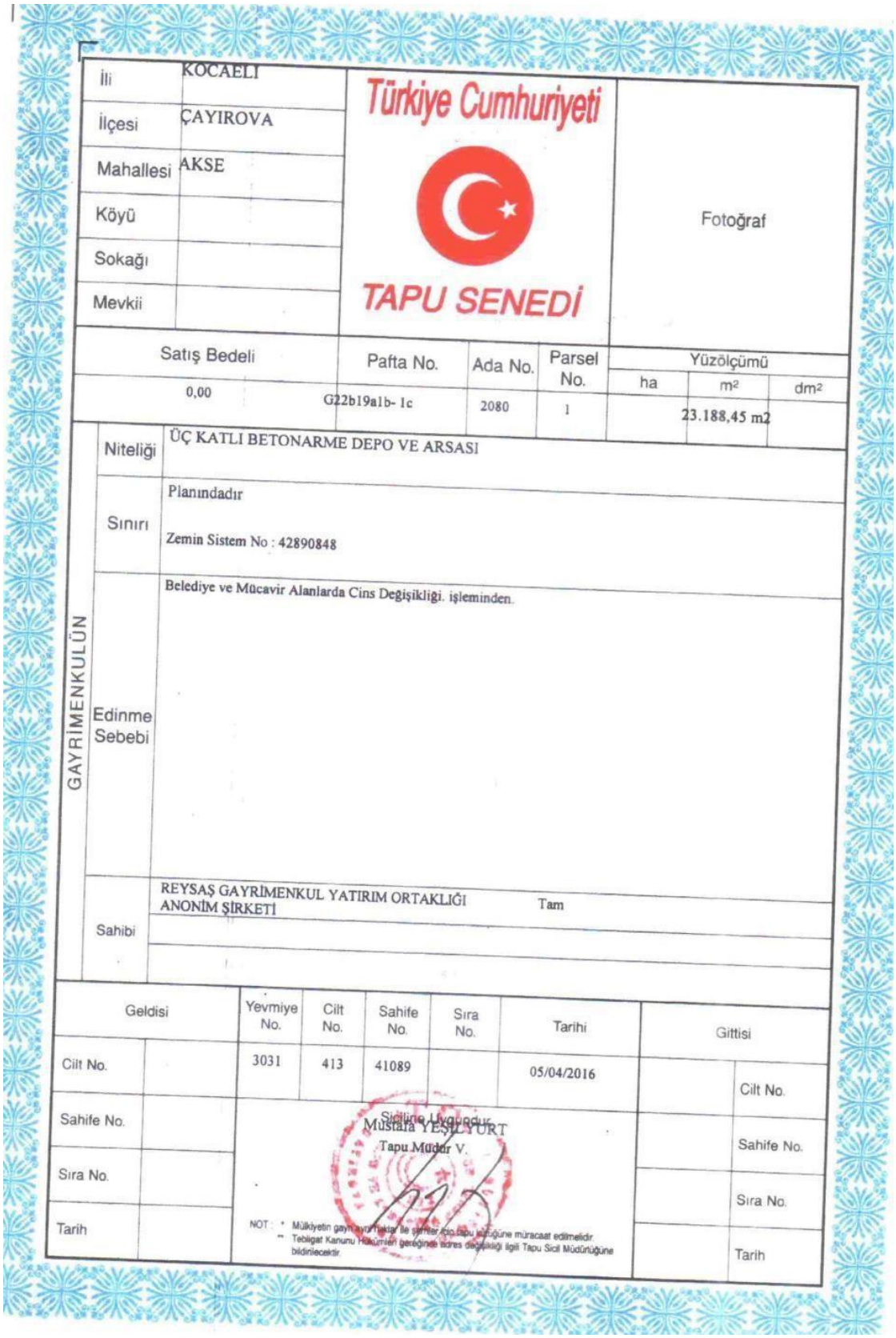
EK.1:
UYDU FOTOĞRAFLARI

Coğrafi Koordinatlar N: 40.8428, E: 29.4104

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	42890848
İl	Kocaeli
İlçe	Çayırova
Mahalle/Köy	Akse
Ada	2080
Parsel	1
Tapu Alanı	23.188,45
Nitelik	Üç katlı betonarme depo ve arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	G22b19a1b- 1c

EK.2 FOTOĞRAFLAR
PARSEL VE DEPO RESİMLERİ

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



İli: KOCAELİ
İlçesi: ÇAYIROVA
Mahallesi: AKSE
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
0,00	G22b19a1b- 1c	2080	1		23.188,45 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: ÜÇ KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 42890848

Edinme Sebebi: Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. işleminden.

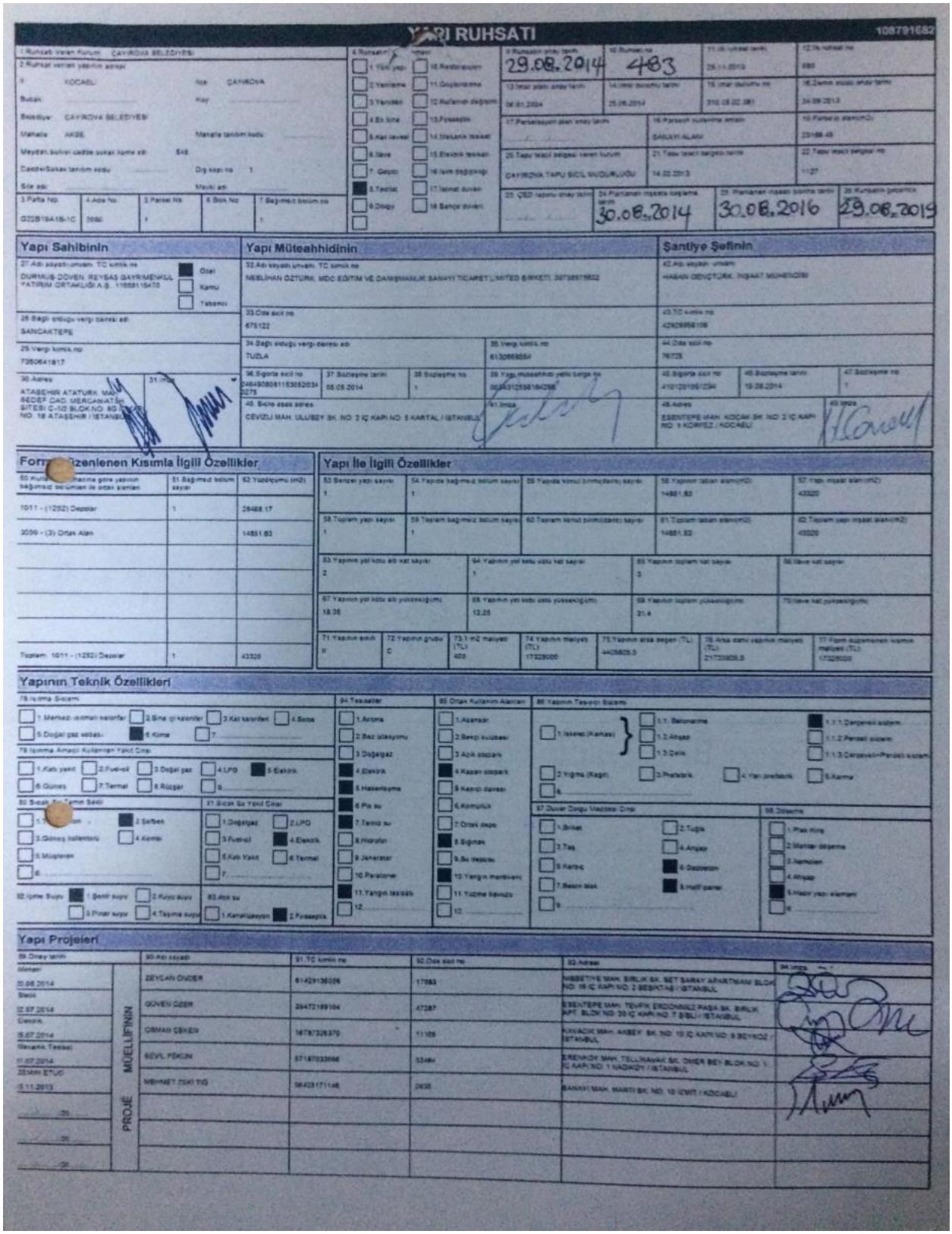
Sahibi: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

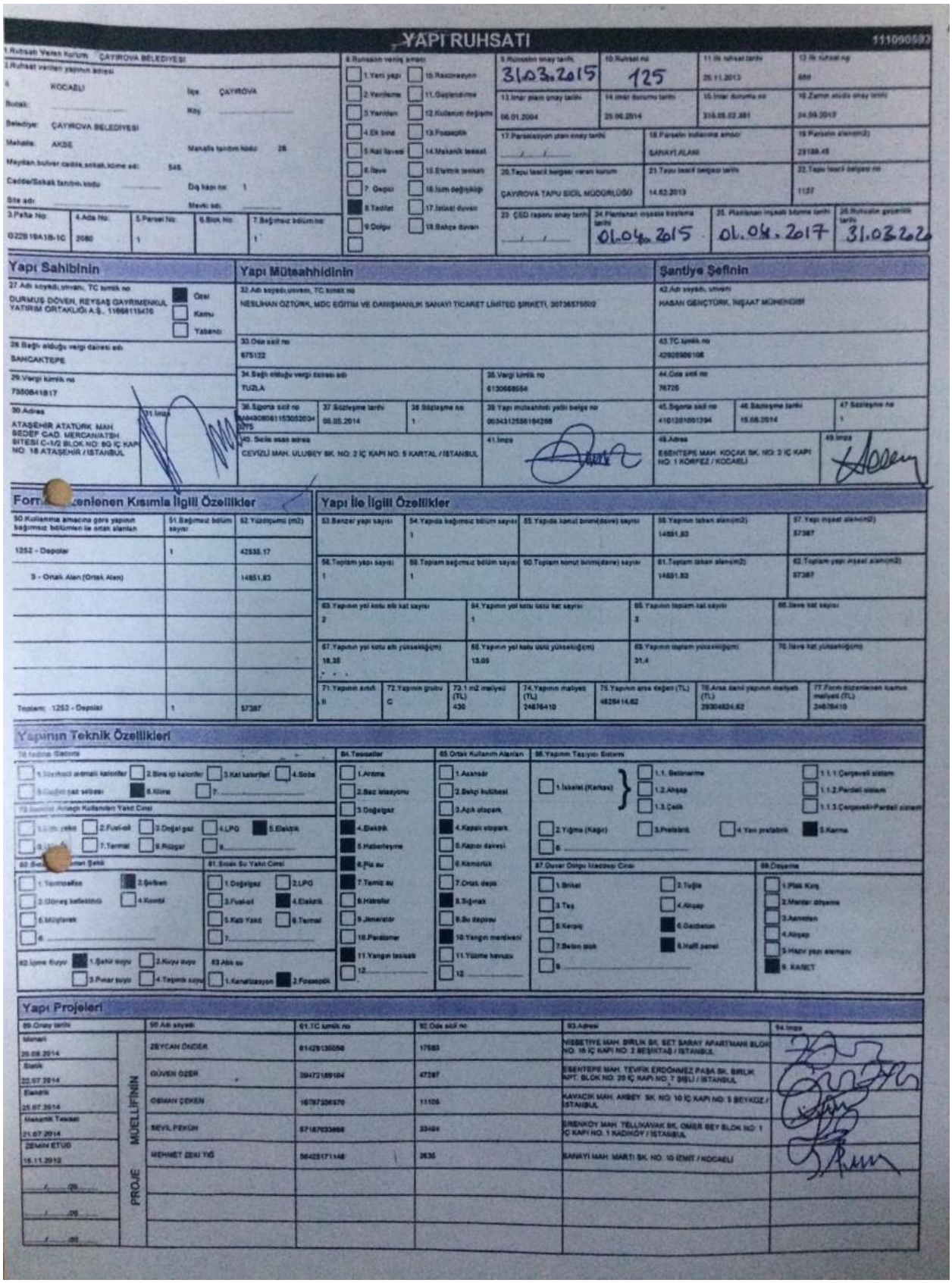
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3031	413	41089		05/04/2016		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicilinə Uygundur.
Mustafa YEŞİLYURT
Tapu Müdür V.

NOT: * Mülkiyetin gayrı ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

YAPI RUHSATLARI





YAPI RUHSATI

1.Ruhsatı Veren Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KOCAELİ İlçe: ÇAYIROVA
Belediye: ÇAYIROVA BELEDİYESİ
Mahalle: AKSE Mahalle tanıtım kodu: 28
Cadde/Sokak tanıtım kodu: Dış kapı no: 1
Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
G22B19A1B-1C	2080	1		1

8.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Genişletme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi:	10.Ruhsat no:	11.İlk ruhsat tarihi:	12.İlk ruhsat no:
31.03.2015	125	25.11.2013	689

13.İmar planı onay tarihi:	14.İmar durumu tarihi:	15.İmar durumu no:	16.Zemin etüdü onay tarihi:
06.01.2004	25.06.2014	310.05.02.381	24.09.2013

17.Parselasyon planı onay tarihi:	18.Parselin kullanma amacı:	19.Parselin alanı(m2):
/ /	SANAYİ ALANI	29188.45

20.Tapu tescil belgesi veren kurum:	21.Tapu tescil belgesi tarihi:	22.Tapu tescil belgesi no:
ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	14.02.2013	1127

23.ÇED raporu onay tarihi:	24.Planlanan inşaata başlama tarihi:	25.Planlanan inşaatı bitirme tarihi:	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi:
/ /	01.04.2015	01.04.2017	31.03.2020

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11668113470 — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAHÇAKTEPE

29.Vergi kimlik no: 7350841817

30.Adres: ATAŞEHİR ATATÜRK MAH. BEDEF CAD. MERCANİATSH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 6Q İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: NESLİHAN ÖZTÜRK, MDC EĞİTİM VE DANIŞMANLIK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 3073657502

33.Oda sicil no: 675122

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUZLA

35.Vergi kimlik no: 6130668554

36.Sigorta sicil no: 3684080811153052034 2075

37.Sözleşme tarihi: 05.05.2014

38.Sözleşme no: 1

39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034312588194268

40.Sicile esas adres: CEVİZLİ MAH. ULUBEY SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 5 KARTAL / İSTANBUL

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: HASAN GENÇTÜRK, İNŞAAT MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 42928906106

44.Oda sicil no: 76725

45.Sigorta sicil no: 4101301091394

46.Sözleşme tarihi: 15.08.2014

47.Sözleşme no: 1

48.Adres: ESENTEPE MAH. KOÇAK SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 KÖRFEZ / KOCAELİ

49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	1	42535.17
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		14851.83
Toplamı: 1252 - Depolar	1	57387

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birim(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		14851.83	57387

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birim(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		14851.83	57387

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
2	1	3	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
10.35	13.05	31.4	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	430	24676410	4629414.62	29304824.62	24676410

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi otomatik kalorifer; 2.Sıcu su kalorifer; 3.Kat kalorifer; 4.Soba; 5.Kaloriferi gaz sobası; 6.Klima; 7.

79.Isıtmada Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Fuel-oil; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Rüzgar; 7.Termal; 8.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kollektörü; 4.Kombi; 5.Müştarek; 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınılı suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: 1.Ardına; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kazan dairesi; 6.Kamarotluk; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

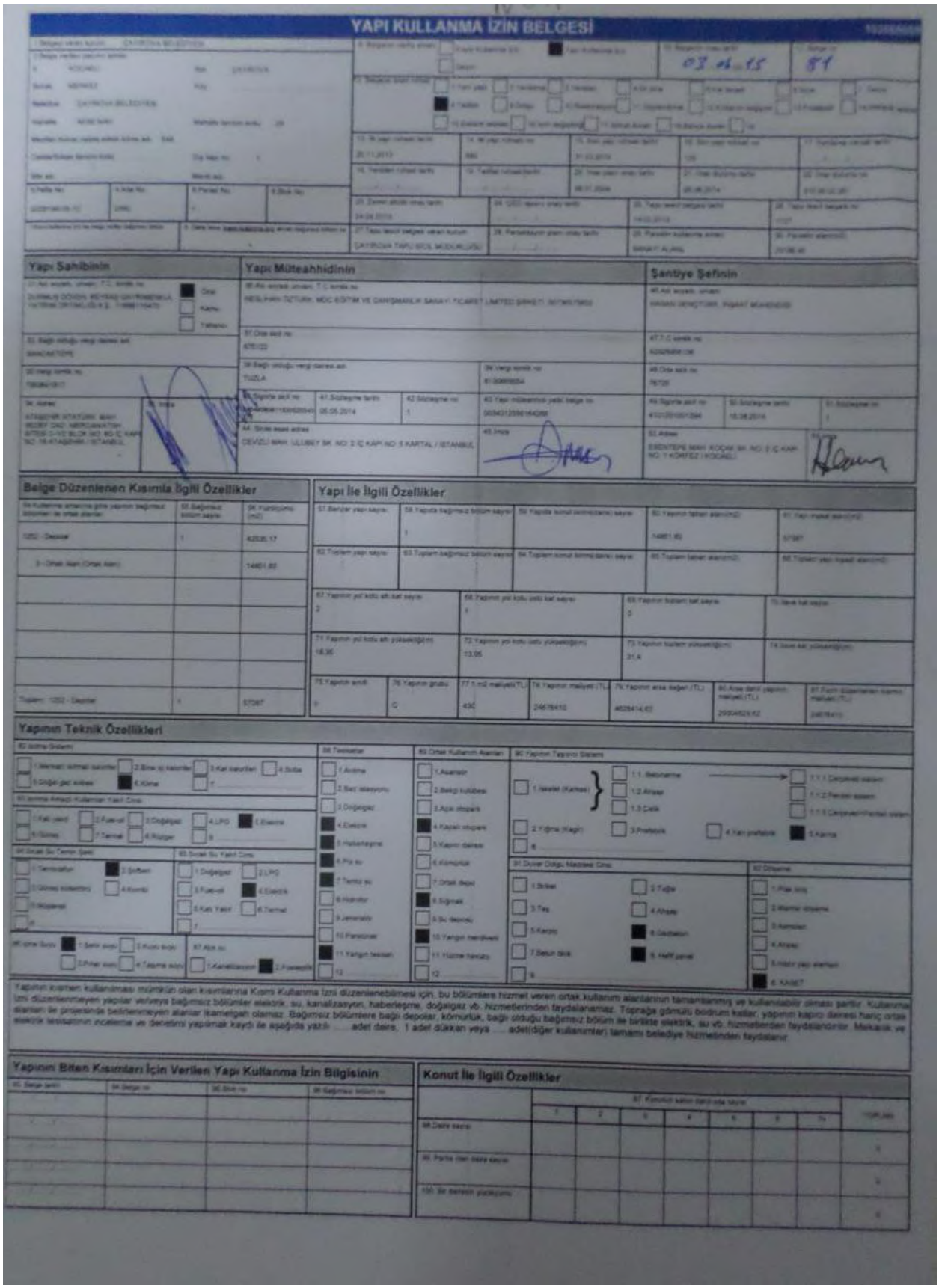
87.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

88.Dışsama: 1.Plastik Kılıç; 2.Mantar dışsama; 3.Aanmiten; 4.Ahşap; 5.Hazır yalıtı elemanı; 6.KANET

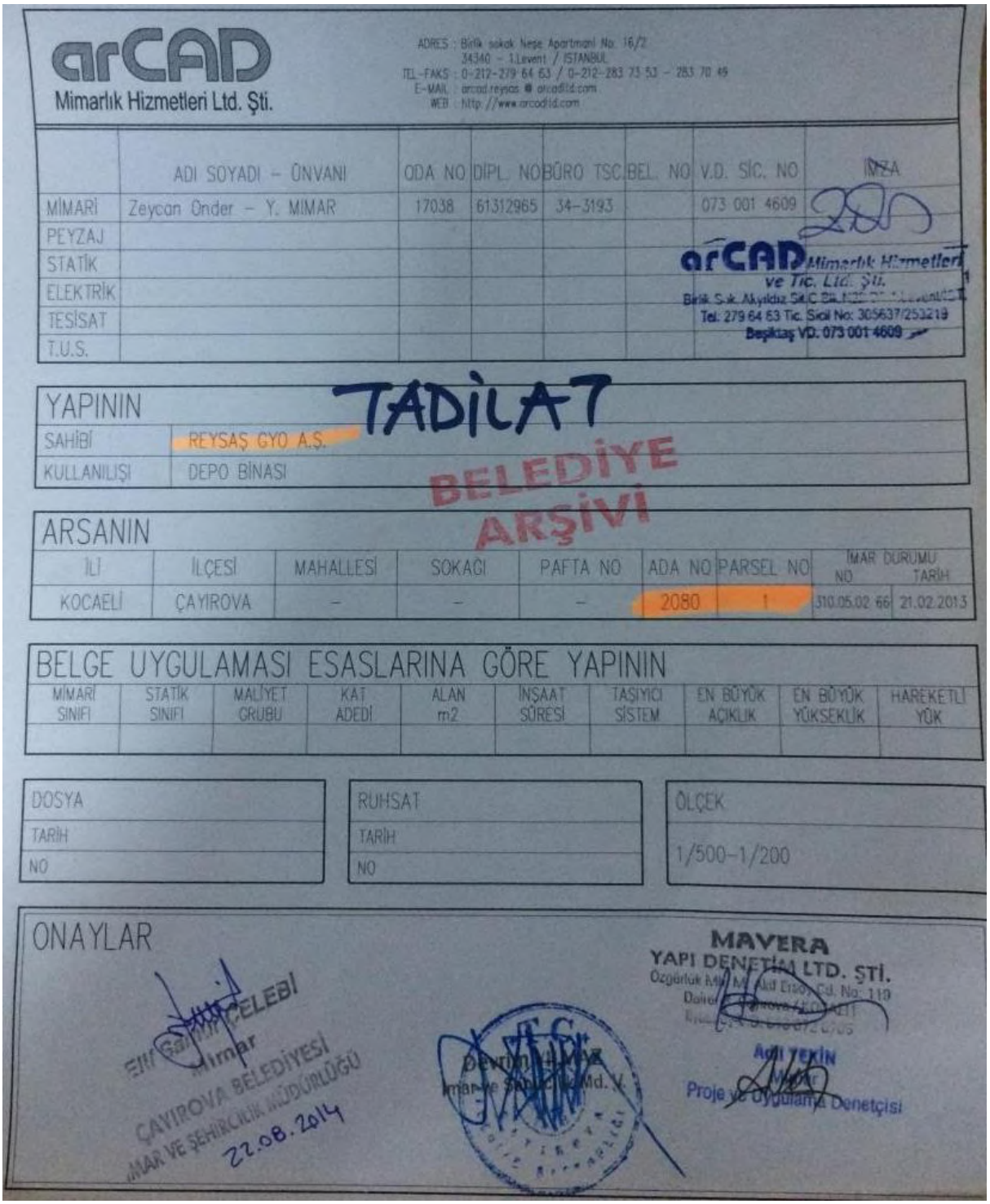
Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 25.08.2014	PROJE MÜELLİFİNİN	ZEYCAN ÖNDER	61429135056	17583	NİSBETİYE MAH. BİRLİK SK. SET SARAY APARTMANI BLOK NO: 16 İÇ KAPI NO: 2 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Statik 22.07.2014		GÜVEN ÖZER	39472189104	47287	ESENTEPE MAH. TEVFİK ERDÖNMEZ PAŞA SK. BİRLİK APT. BLOK NO: 29 İÇ KAPI NO: 7 ŞİŞLİ / İSTANBUL	
Elektrik 25.07.2014		OSMAN ÇEKEN	16787206870	11105	KAVACIK MAH. AKBEY SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 5 BEYKOZ / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat 21.07.2014		SEVİL PEKÜN	57187033866	33484	ERENKÖY MAH. TELLİKAVAK SK. ÖMER BEY BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL	
ZEMİN ETÜD 15.11.2013		MEHMET ZEKİ YİĞ	56425171148	2635	SANAYİ MAH. MARTI SK. NO: 10 İZMİT / KOCAELİ	
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



MİMARİ PROJE



arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.

ADRES : Birlik sokak Neşe Apartmanı No: 16/2
34340 - 1.Levent / İSTANBUL
TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 - 283 70 49
E-MAIL : arcad.reysas @ arcadld.com
WEB : http://www.arcadld.com

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

arCAD Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.
Beşiktaş VD. 073 001 4609

TADİLAT

BELEDİYE ARŞİVİ

YAPININ	
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO	İMAR DURUMU TARİH
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2080	1	310.05.02 66	21.02.2013

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

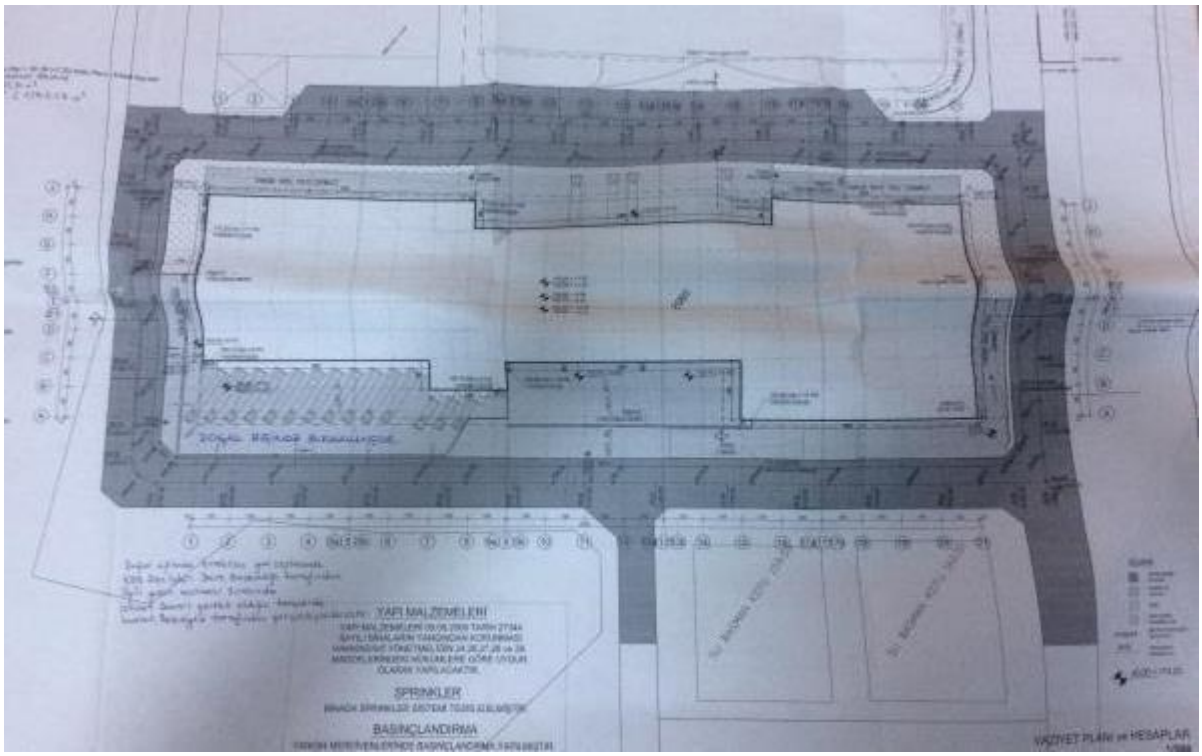
DOSYA	RUHSAT	ÖLÇEK
TARİH	TARİH	1/500-1/200
NO	NO	

ONAYLAR

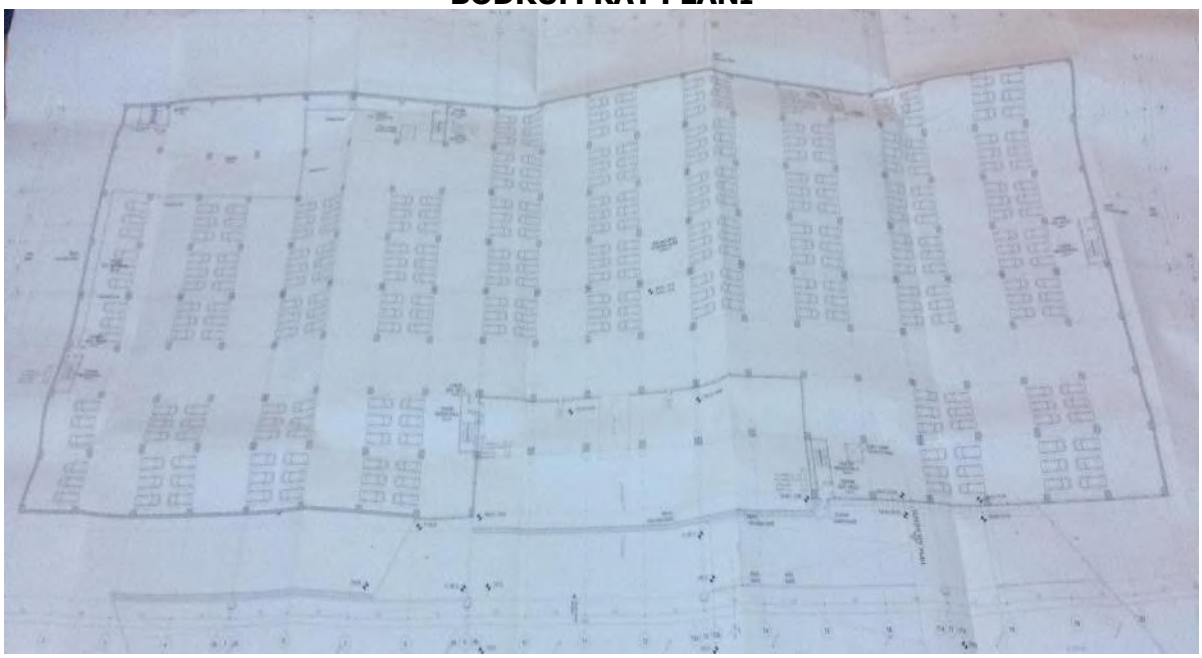
Mimar
ÇAYIROVA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
22.08.2014

MAVERA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Adil YEKİN
Proje ve Uygulama Denetçisi

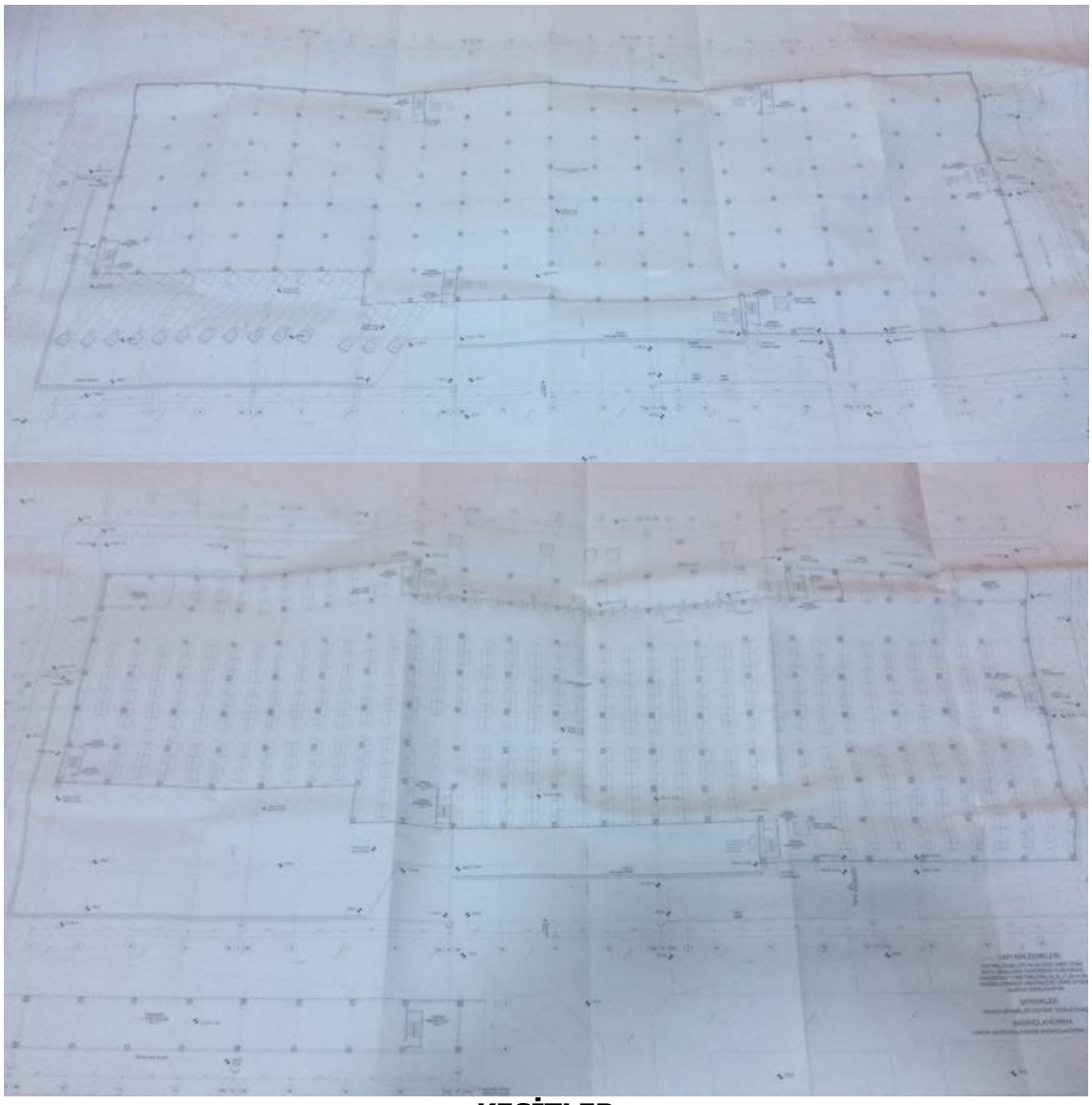
VAZİYET PLANI



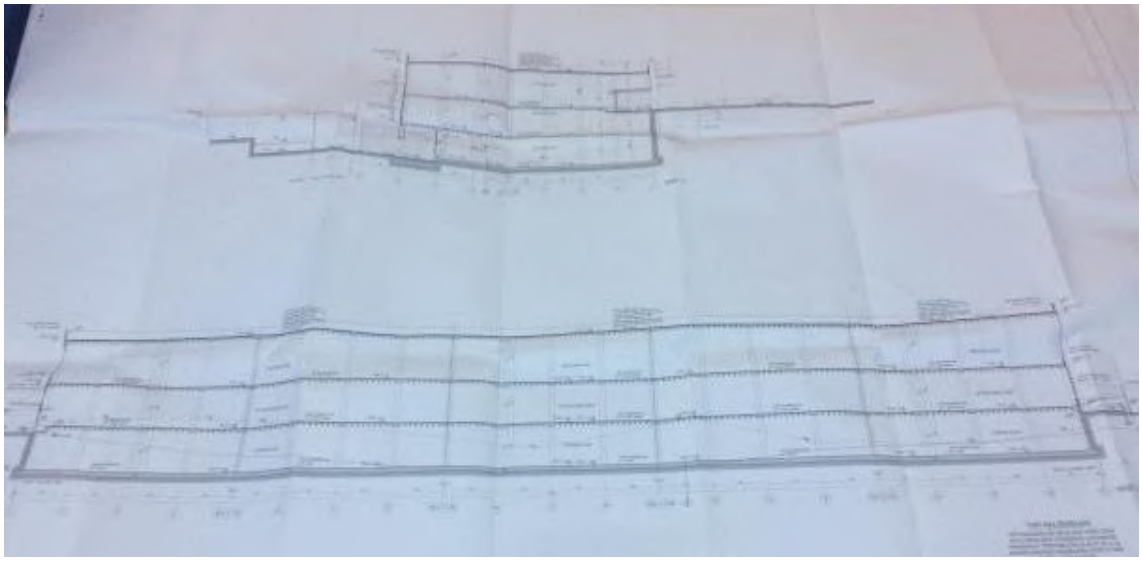
BODRUM KAT PLANI



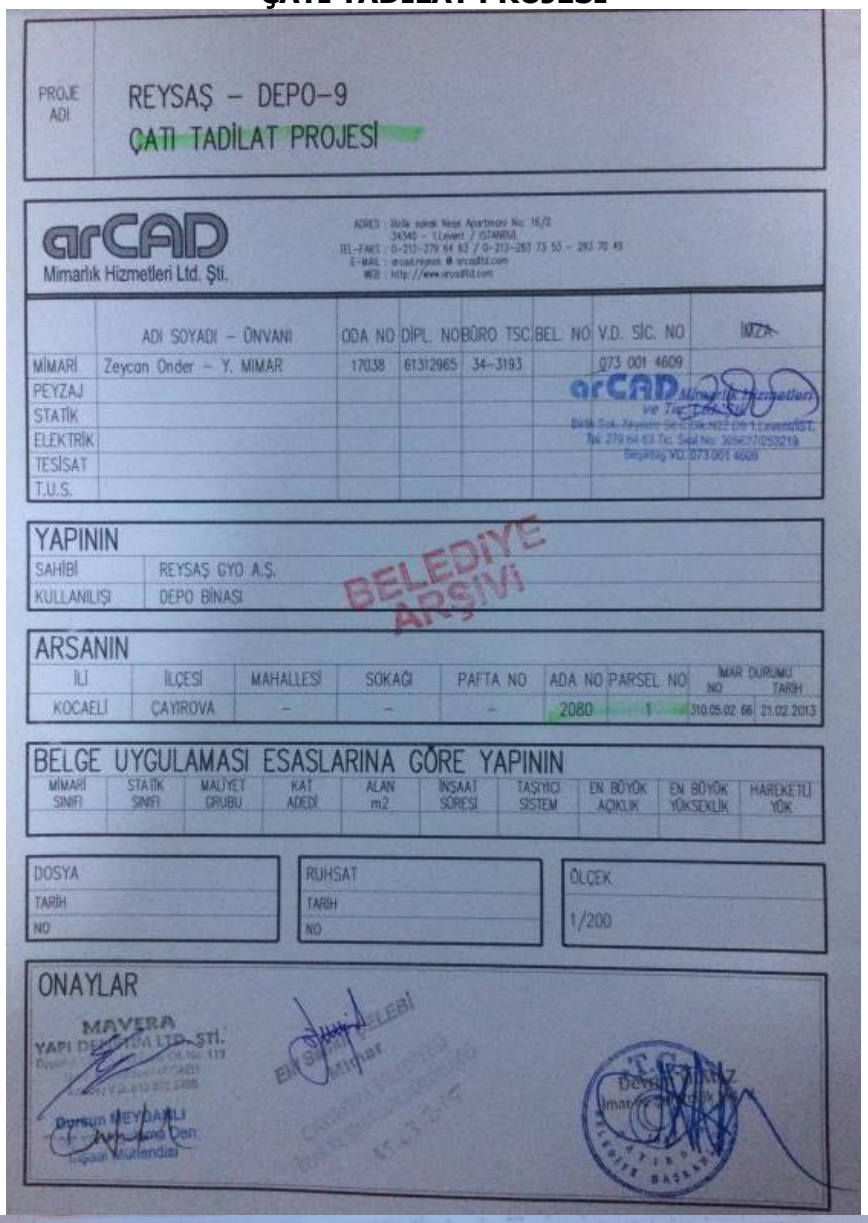
KAT PLANLARI



KESİTLER



ÇATI TADİLAT PROJESİ



PROJE ADI: REYSAŞ – DEPO-9
ÇATI TADİLAT PROJESİ

arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.

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

YAPININ
SAHİBİ: REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANILIŞI: DEPO BİNASI

BELEDİYE ARŞİVİ

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MAR DURUMU NO	MAR DURUMU TARİH
KOCAELİ	ÇAYIROVA	–	–	–	2080	1	310.05.02 66	21.02.2013

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

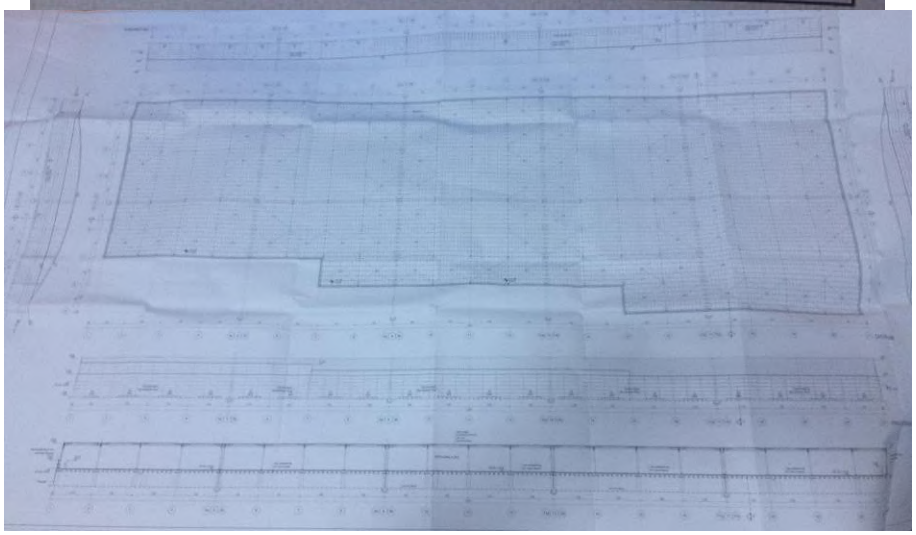
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

DOSYA	RUHSAT	ÖLÇEK
TARİH	TARİH	1/200
NO	NO	

ONAYLAR

MAVERA YAPI DEKORASYON LTD. ŞTİ.

Dursun HEYDARLI
İnşaat Mühendisi



İMAR DURUMU

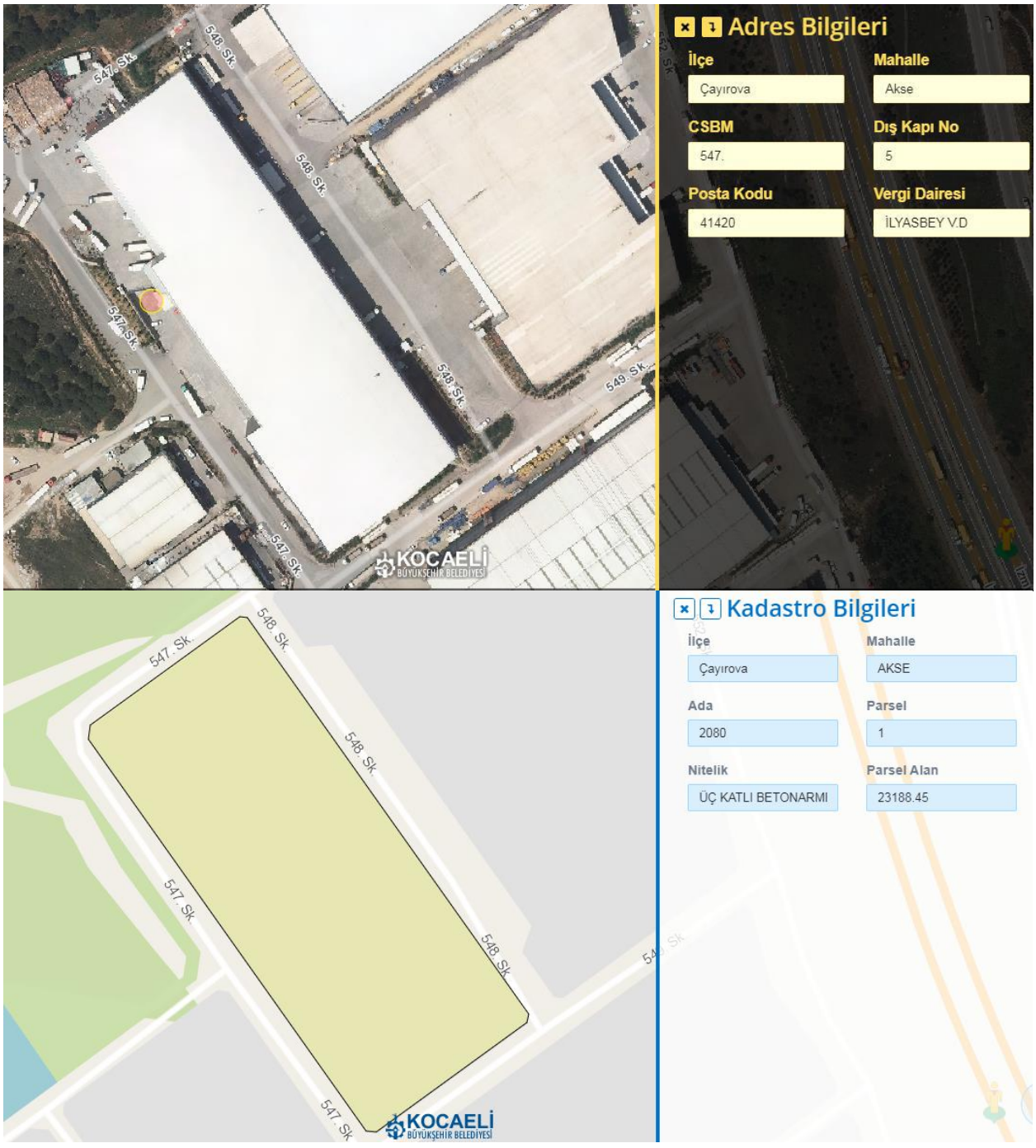
Plan Fonsiyon Uyarı(²)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı ektedir. Sanayi Alanı (23188,7 m²)
Açıklama	-

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

KADASTRO PARSELİ	
İl	KOCAELİ
İlçe	ÇAYIROVA
Tapu Kütüğü	AKSE

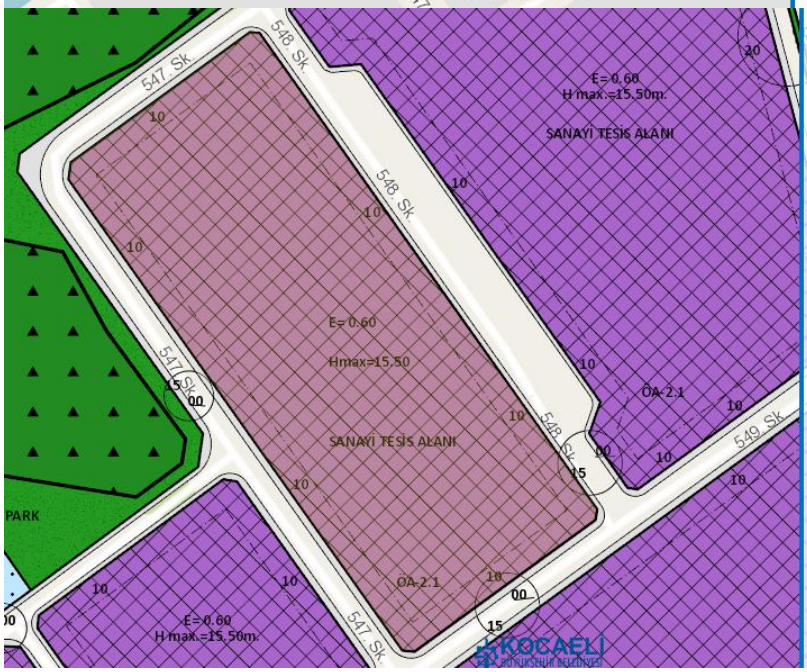
PLAN YAPILAŞMA BİLGİLERİ	
Bina Yüksekliği	Hmax=15.50
Ön Bahçe	0
Yan Bahçe	0
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

ADRES BİLGİSİ	
İdari Mahalle	AKSE
Cadde / Sokak	549. Sokak
Kapı No	6


547. Sk.
548. Sk.
548. Sk.
547. Sk.
548. Sk.
549. Sk.
547. Sk.
KOCAELİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Adres Bilgileri
İlçe
Çayırova
Mahalle
Akse
CSBM
547.
Dış Kapı No
5
Posta Kodu
41420
Vergi Dairesi
İLYASBEY V.D
547. Sk.
548. Sk.
548. Sk.
547. Sk.
548. Sk.
549. Sk.
547. Sk.
KOCAELİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Kadastro Bilgileri
İlçe
Çayırova
Mahalle
AKSE
Ada
2080
Parsel
1
Nitelik
ÜÇ KATLI BETONARMI
Parsel Alan
23188.45

Yapı Bilgileri

Dış Kapı No	1
Kimlik No	434277299
Yapı Adı	Belirtilmemiş
Site/Koop Adı	Belirtilmemiş
Kat Adedi	1
Yapı Tip	İşyeri
Ruhsat (2007+)	Var
İskan (2007+)	Var
Ada	2080
Parsel	1



Plan Bilgileri

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

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

T.C.
BAŞBAKANLIK
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.

26548

T.C. ANKARA 1. NOTERLİĞİ

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat: www.spk.gov.tr 1/2
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:13 34367 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.0.13.00.0-140-55-9448 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme 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 değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante 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 değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

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

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 ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 06/01/2015
Yev.No: (A)

T.C.
KONYA 9.
NOTERLİĞİ

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN

NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA
Tel:+903322370261
Fax:+903322370261

İMZA SİRKÜLERİ

No 004710

ÜNVANI	: **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**
ADRES	: Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya
YETKİLİ	: BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ	: Münferiden
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ	: 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)
TİCARET SİCİL ADI - NO	: Konya - 46557
VERGİ DAİRESİ - NO	: MERAM - 0010670214

Yukarıda adresi yazılı **A 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, 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 ferağını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuuu 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 poliçe, 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 imzamın 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 **Salıpazarı Nüfus Müdürlüğü'nden** verilmiş **23/03/2004** tarih, **599** kayıt, **I09** 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 İkibinonbeş, 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 asli dairemiz dosyasında saklıdır.

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Abdurrahman TOSUN

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

A-2 / 1 - 1