A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇAYIROVA/KOCAELİ

(2 KATLI BETONARME DEPO BİNA VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0239

DEĞERLEME RAPORU

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

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

RAPOR NO : **2019-ÖZEL-0239**

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **"2 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
➢ Gelir Yöntemi Analizi	18-…-19
➢ Gayrimenkulun Değerlemesi ve Sonuç	19-…-20
➢ Ekler	20
➢ Ek.1: Uydu Fotoğrafları	21-…-22
➢ Ek.2: Fotoğraflar	23
➢ Ek.3: Belgeler	24-…-33
➢ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	34
➢ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	35
➢ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirkusu	36

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.

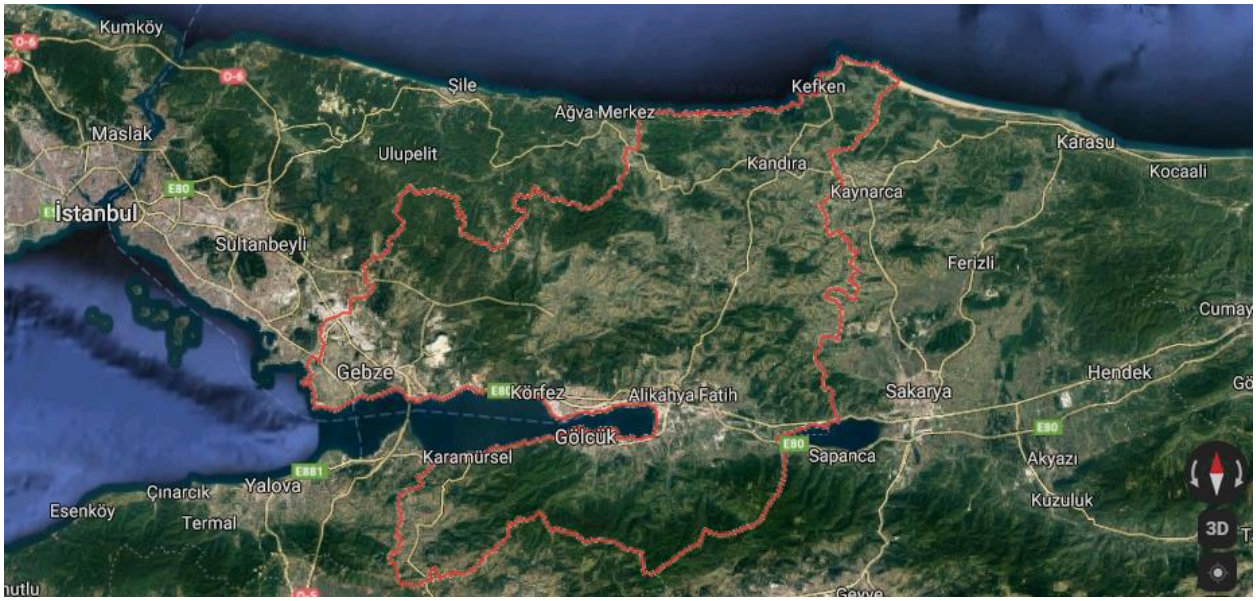
2087/3 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI	**:** REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	**:** Kocaeli-Çayırova
MAHALLE/KÖYÜ	**:** Akse Mahallesi
MEVKİİ	**:** -
PAFTA NO	**:** -
ADA NO	**:** 2087
PARSEL NO	**:** 3
NİTELİĞİ	**:** İki Katlı Betonarme Depo Ve Arsası
ALANI	**:** 7.037,00m²
ARSA PAYI	**:** REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş(tam)
YEVMİYE NO	**:** 3957
CİLT NO	**:** 413
SAHİFE NO	**:** 41108
TAPU TARİHİ	**:** 18.05.2010
MÜLKİYET DURUMU	**:** Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☒ Devre Mülk ☐ Arsa ☐

İMAR DURUMU (2087/3)

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 2,5 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ~300m ilerledikten sonra sol kolda kalan ana taşınmaza ulaşılır.

KONUM KROKİSİ

KONUM: E: 40.8376 B: 29.4092

PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli: 3 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna göre 7.037,00m^2 şeklinde imar alanındadır. Ön, yan ve arka bahçeden 10 m çekme mesafesi mevcuttur.

Parsellerin Cinsi: Değerleme konusu parsellerin tümü tapu kayıtlarına göre İki Katlı 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 ~300m ilerledikten sonra sol kolda kalan ana taşınmaza ulaşılır.

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

1-	*Çayırova İlçe Merkezi*	*3.5 km*
2-	*Gaziler Dağı Mesire Alanı*	*2.2 km*
3-	*Sabiha Gökçen Hava Limanı*	*10 km*
4-	*T.E.M. İst-Ankara Otoyolu Şekerpınar □işeleri*	*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 L formuna yakın geometrik forma sahiptir.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin topoğrafyası, jeolojisi ve deprem bölgesi hk. Bilgi: Değerleme konusu gayrimenkullerin L 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 27.07.2011 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaza ait 20.04.2012 tarih ve 176 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 20.02.2013 tarih ve 118 sayılı fenni mesul değişikliği nedeniyle çıkarılan yapı ruhsatı, 23.10.2013 tarih ve 619 sayılı tadilat ruhsatı ; 26.08.2014 tarih ve 184 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Ruhsat belgesi toplam 2 kat depo,otopark,sığınak mahallerini içeren 7.931m^2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI : BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI : 2014
YAPIM SINIFI : 4-A
İNŞAAT NİZAMI : AYRIK NİZAM – 2 KAT – DEPO +ORTAK ALAN+SIĞINAK
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ: ALÜMİNYUM PANEL + ALÜMİNYUM PANEL
KAT ADEDİ : 2
YAPI İNŞAAT ALANI : 7.931m^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 katlarından oluşmaktadır.
- Bina bodrum kat (~4.121m^2) , zemin kat (~3.700m^2) Zemin Asma Kat (~108m^2) olmak üzere iki kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katı su deposu alanı ,otopark ve sığınak bölümü, zemin kat depolama alanı,asma katta ise ofis ve dinlenme bölümleri mevcuttur.
- Bina toplam yapı inşaatı 7.931m^2 dir.
- Bina dış cephesi betonarme alüminyum panel, iç duvar ise boyalı haldedir. Çatı örtüsü çelik taşıyıcı üzeri panel kaplama ile kaplıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz; tapu kayıtlarına göre; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 Ada, 3 parsel, 7.037,00m² yüzölçümlü İki Katlı Betonarme Depo Ve Arsası nitelikli taşınmazın REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş tam paylı arsa sanayi tipi depo mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmaz eğimli arazi üzerinde bulunur.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu arsanın 1300m^2 si saha betonu ile kaplanmış haldedir.

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

DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:
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	7.037,00M^2	=	18.595.272,5-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	7931m^2	4-A	1.270TL/m^2	% 6	9.468.027,8-TL
Çevre Düzenlemesi	1300m^2	1-A	185TL/m^2	% 10	216.450,-TL
					9.684.477,-TL

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle bulunan 18.595.272,5- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 9.684.477,8- TL'lik yapı değerinin toplamından **28.279.749,8- 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 4 olan, yapı durumu ikini el niteliği taşıyan kullanım durumu kiracılı, giriş yüksekliği 10m yükseklite 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 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 5 - 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 kiracılı giriş yüksekliği 11m yükseklite olan, , 1150-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 25.000-TL bedelle kiralıktır.

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

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

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 22,5m^2/TL x 7.931m^2=178.447,5-TL
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 178.447,5TL x 12 = 2.141.370,-TL
Taşınmazın 12 Yillik Kira Değeri: 25.696.440,-TL

ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA YOĞUNLUĞUNUN DÜŞÜK VE TAŞINMAZ İLE ULAŞILABİLECEK GELİRİ GÖSTERMEKTE OLDUKÇA YETERSİZ KALMASI NEDENİYLE, TAŞINMAZIN OLMASI GEREKEN PİYASA DEĞERİNİN MALİYET YÖNTEMİ VE EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE ELDE EDİLEN DEĞER OLABİLECEĞİ SONUCUNA ULAŞILMIŞTIR.

GELİRE DAYALI ANALİZLER
HESAPLAMA YÖNTEMLERİ

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

Taşınmazın Satış Değeri:

2087 Ada 3 Parsel Mevcut Satış Değeri:
28.279.749,8- TL**~ 28.280.000,- TL**

olarak hesaplanmaktadır.

DEĞERLEMENİN SONUCU

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Kocaeli İli, Çayırova 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, 18.595.272,5- TL
- arsa + yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 28.279.749,8- TL;
- yapı değeri, gelir yöntemine göre, yaklaşık 25.696.440,-TL

olarak bulunmuştur.

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

Taşınmazın Satış Değeri:

28.280.000, 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-239 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)
Merih KESKES A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yrd. Sertifikalı Değerleme Uzmanı	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B-Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel.: (0332) 238 ... Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 ...HERAM V.D. 001 067 0214 ... Tic. Sic. No: 41557	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B-Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel.: (0332) 238 ... Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 ...HERAM V.D. 001 067 0214 ... Tic. Sic. No: 41557

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 E: 40.8376 B: 29.4092

Öznitelik Bilgisi

Taşınmaz No	42890857
İl	Kocaeli
İlçe	Çayırova
Mahalle/Köy	Akse
Ada	2087
Parsel	3
Tapu Alanı	7.037,00
Nitelik	2 katlı karma depo binası ve arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	G22b19a1c-2d

EK.2 FOTOĞRAFLAR
PARSEL VE DEPO RESİMLERi

EK.3: BELGELER

TAPU BELGESİ

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
İlçesi	ÇAYIROVA		
Mahallesi	AKSE		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii		TAPU SENEDİ	

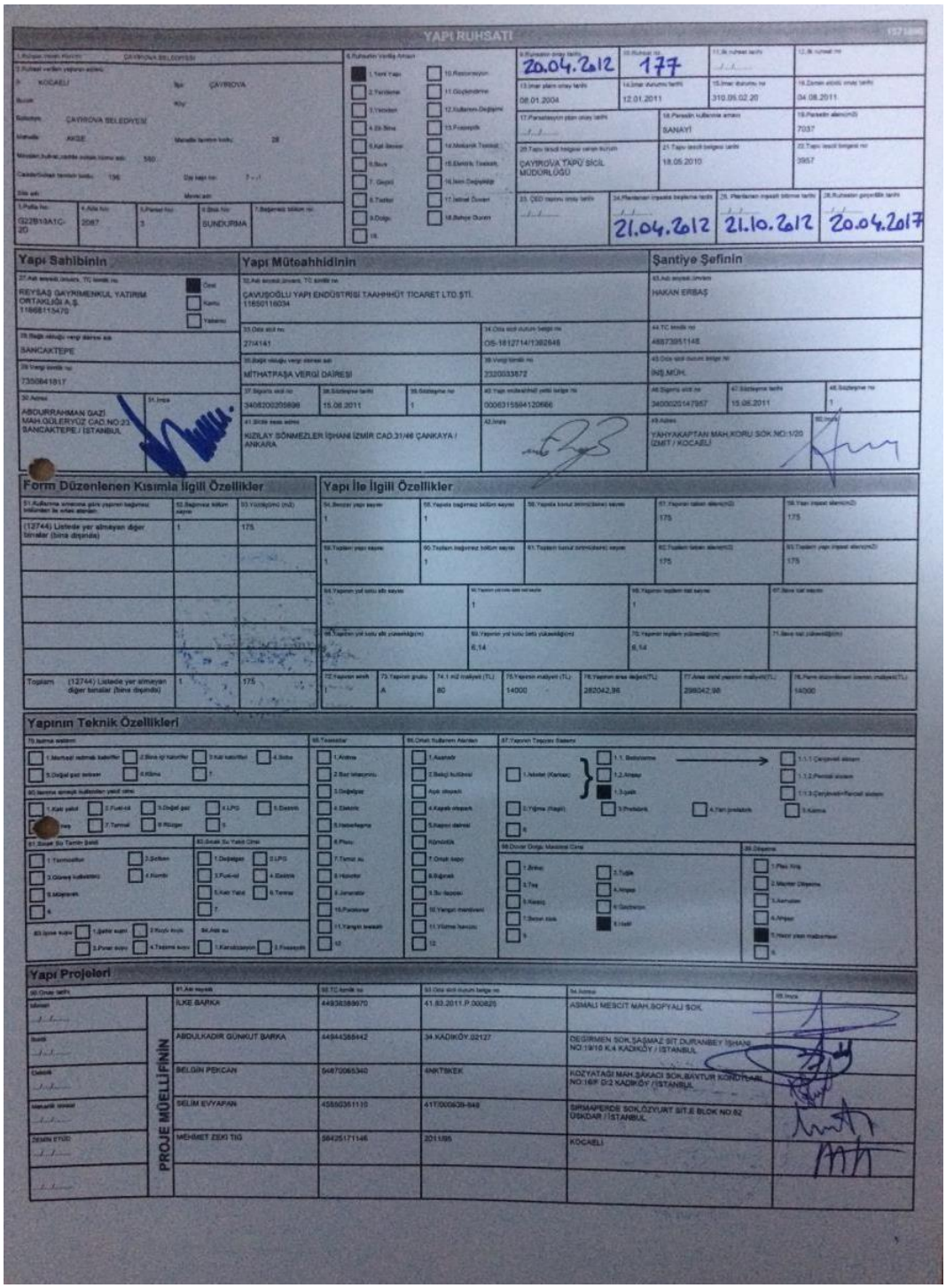
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	G22b19a1c-2d	2087	3		7.037,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	2 Katlı Karma Depo Binası Ve Arsası
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 42890857
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. işleminden.
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		675	413	41108		28/01/2015		Cilt No.
Sahife No.		Sicilde Uygundur. Erdal TOSAT Tapu Müdür V.						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

YAPI RUHSAT BELGELERİ



YAPI RUHSATI

8.Ruhsatın onay tarihi	20.04.2012
9.Ruhsat no	177
13.İmar plan onay tarihi	08.01.2004
14.İmar durumu tarihi	12.01.2011
15.İmar durumu no	310.05.02.20
16.Zemin etüdü onay tarihi	04.08.2011
17.Parselasyon plan onay tarihi	
18.Parselin kullanma amacı	SANAYİ
19.Parselin alanı(m2)	7037
20.Tapu tescil belgesi veran kurum	ÇAYIROVA TAPU SICİL MÜDÜRLÜĞÜ
21.Tapu tescil belgesi tarihi	18.05.2010
22.Tapu tescil belgesi no	3957
23. ÇED raporu onay tarihi	
24.Planlanan inşaata başlama tarihi	21.04.2012
25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	21.10.2012
26.Ruhsatın geçerlilik tarihi	20.04.2017

1.Ruhsat veren idarenin adresi: ÇAYIROVA BELDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: ÇAYIROVA Belde: Köy: Sokak/Cadde: ÇAYIROVA BELDİYESİ Mahalle: AKÇE Mevcut kullanım varsa yapılı alanın toplamı: 580 Cadde/Sokak tanımlı kapı sayısı: 196 Dış kapı no: 7 - 1 Site adı: Blok adı:
1.Pafta no: G22B19A1C-20 4.Ada no: 2087 5.Parsel no: 3 6.Site no: SUNDURMA 7.Bağımsız bölüm no:
6.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni Yapı, 2.Yıkım, 3.Onarım, 4.İlave, 5.Kat İlavesi, 6.Tadilat, 7.Geçici, 8.Doğu, 9.; 10.Rekonstrüksiyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım Değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik Tesisat, 15.Elektrik Tesisatı, 16.İsim Değişikliği, 17.İskele Üzeri, 18.Bahçe Duvarı

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11868115470 — Özel / Kamu / Yabancı
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAHÇAKTEPE
29.Vergi kimlik no: 7350841817
30.Adresi: ABDURRAHMAN GAZİ MAH.GÖLERYÜZ CAD.NO:23 BAHÇAKTEPE / İSTANBUL
31.İmza

Yapı Mütaahhidinin

32.Adı soyadı/ünvanı, TC kimlik no: ÇAVUŞOĞLU YAPI ENDÜSTRİSİ TAAHHHÜT TİCARET LTD.ŞTİ. 1165011603 4
33.Oda sicil no: 2704141
34.Oda sicil durum belgesi no: OS-1812714/1392848
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MİTHATPAŞA VERGİ DAİRESİ
36.Vergi kimlik no: 2320033872
37.Sözleşme sicil no: 340620020596
38.Sözleşme tarihi: 15.06.2011
39.Sözleşme no: 1
40.Yapı müteahhitliği yetki belgesi no: 000631594120666
41.Bölge esas adresi: KIZILAY SÖNMEZLER İŞHANI İZMİR CAD.31/46 ÇANKAYA / ANKARA
42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı/ünvanı: HAKAN ERBAŞ
44.TC kimlik no: 46873951148
45.Oda sicil durum belgesi No: İNŞ.MÜH.
46.Sözleşme sicil no: 340002014795 7
47.Sözleşme tarihi: 15.06.2011
48.Sözleşme no: 1
49.Adres: YAHYAKAPTAN MAH.KORU SOK.NO:1/20 İZMİT / KOCAELİ
50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Ruhsatna ximesine göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Yüzölçümü (m2)
(12744) Listede yer almayan diğer binalar (bina dışında)	1	175
Toplam (12744) Listede yer almayan diğer binalar (bina dışında)	1	175

Yapı İle İlgili Özellikler

54.Binanın yapı sayısı	55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56.Yapıda konut (mimari/ticari) sayısı	57.Yapının taban alanı(m2)	58.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		175	175

59.Toplam yapı sayısı	60.Toplam bağımsız bölüm sayısı	61.Toplam konut (mimari/ticari) sayısı	62.Toplam taban alanı(m2)	63.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		175	175

64.Yapının yol kotu alt sayısı	65.Yapının yeraltı kat sayısı	66.Yapının toplam kat sayısı	67.Bina kat sayısı
	1	1	

68.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m)	69.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	70.Yapının toplam yüksekliği(m)	71.Bina kat yüksekliği(m)
	6,14	6,14	

72.Yapının sınıfı	73.Yapının grubu	74.1 m2 maliyeti (TL)	75.Yapının maliyeti (TL)	76.Yapının alan değeri(TL)	77.Arsa dahil yapının maliyeti(TL)	78.Fenni müşavirlikteki yapının maliyeti(TL)
1	A	80	14000	282042,96	296042,96	14000

Yapının Teknik Özellikleri

79.Isıtma sistemi: 1.Merkezi radyatör kalorifer, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.
80.Binanın ısınmak kullandığı yakıt cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Dizel, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.
81.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Hornit, 5.Müşterek, 6.
82.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.
83.İçme suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınır suyu
84.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik
85.Tesisatlar: 1.Aydınlatma, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Priz, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın İhbarı, 12.
86.Ortak kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, Rüzgârlık, 7.Ortak sayaç, 8.Bağırsak, 9.Su depoları, 10.Yangın merdiveni, 11.Yıkma hacmi, 12.
87.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Ahşap (Kerpiç), 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.çelik, 2.Yığma (Taşlı), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Kalıma, 6.; 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
88.Dıştan Doğa Manzara Cıva: 1.Ahşap, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kaplıca, 6.Betonarme, 7.Beton blok, 8.Hafif, 9.
89.Dışarıda: 1.Plastik Kılıç, 2.Mayıtlar Dışarıda, 3.Asansörler, 4.Ahşap, 5.Hazır yıkım malzemesi, 6.

Yapı Projeleri

90.Onay tarihi	91.Adı soyadı	92.TC kimlik no	93.Oda sicil durum belgesi no	94.Adresi	95.İmza
İdarenin	İLKE BARKA	44930389970	41.83.2011.P.000820	ASMALI MESCİT MAH.SOPYALI SOK.	
Statik	ABDULKADİR GÜNKUT BARKA	44944388942	34.KADIKÖY.02127	DEĞİRMEN SOK.ŞAŞMAZ SİT.DURANBEY İŞHANI NO:19/10 K.4 KADIKÖY / İSTANBUL	
Cephe	BELGİN PEKCAN	54870065340	4NKTSKEK	KOZYATAĞI MAH.ŞAKACI SOK.BAYTUR KONUTLARI NO:16F D:2 KADIKÖY / İSTANBUL	
Mekanik tesisat	SELİM EVYAPAN	45860361110	41T/000639-849	SIRMAPERDE SOK.ÖZYUMT SİT.E BLOK NO:52 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
DESİN ETÜD	MEHMET ZEKİ TIG	58425171146	2011/95	KOCAELİ	

PROJE MÜELLİFİNİN

YAPI RUHSATI

1.Ruhsat veren kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ	8.Ruhsatın verildiği alanda: 1.Yeni yapı	9.Ruhsatın onay tarihi: 20/02/2013	10.Ruhsat no: 118
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ, İlçe: ÇAYIROVA, Mahalle: ÇAYIROVA BELEDİYESİ, Mevkii: AKSE, Bağımsız bölüm sayısı: 38, Mülkiyet/ruhsat tarihi yıldızlı kıyılar var mı: 556, Cadde/sokak tanımı kodu: 158, Dış kapı no: 1, Site adı: REYSAŞ, Binanın adı:	2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İhale, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Dolgu	11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fazlaştırılık, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İzalesi durum, 18.Bahçe duvarı, 19. Diğer(ÖZEL MÜLK DEĞİŞİKLİĞİ)	

11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no.	13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no.	16.Zemin etüdü onay tarihi
20.04.2012	170	06.01.2004	12.01.2011	210.05.02.20	04.08.2011

17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı	19.Parselin alanı(m2)	20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi	22.Tapu tescil belgesi no
/ /	SANAYİ	7077	ÇAYIROVA TAPU TESCİL MÜDÜRLÜĞÜ	18.05.2010	3057

1.Pafta no.	4.Ada no.	5.Parsel no.	6.Blok no.	7.Bağımsız bölüm no.	23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaatın başlama tarihi	25. Planlanan inşaatın bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
G22D19A1C-2D	3087	7			/ /	21/02/2013	21/08/2014	20/08/2018

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11888115470 — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SANCAKTEPE

29.Vergi kimlik no: 7350641817

30.Adres: ABDURRAHMAN GAZİ MAH.GÜLEYYÜZ CAD.NO:23 SANCAKTEPE / İSTANBUL

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ANKA YAPI TURİZM ORGANİZASYON SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ. 5260263870

33.Oda sicil no: 432824

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ

35.Vergi kimlik no: 8370140325

36.Ilgili sicil no: 10891199510295

37.Sözleşme tarihi: 04.03.2013

38.Sözleşme no: 1

39.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 0930421508460022271

40. Şirde asan adres: ORTADAĞ FATİH MAH.YAKAGÖK CAD.TEMELLER İŞMERKEZ NO:181 K:6 D:17 SANCAKTEPE / İSTANBUL

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: OĞUZ ÇETİN İNŞAAT MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 11294178238

44.Oda sicil no: 87912

45.Ilgili sicil no: 41022050503304

46.Sözleşme tarihi: 01.02.2013

47.Sözleşme no: 1

48.Adres: İSTASYON MAH.1406 SOK.NO:5/8 GEBZE / KOCAELİ

49.İmza

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
(12522) Depo (sınai yapı sahasında)	1	5083,4
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı , detay belirtilmesecek)		2947,6
Toplam (12522) Depo (sınai yapı sahasında)	1	7931

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Blokta yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		3933,1	7931

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		3933,1	7931

63.Yapının yeraltı kat sayısı	64.Yapının yeraltı kat üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.Bina kat sayısı
1	1	2	

67.Yapının yeraltı katı yüksekliği(m)	68.Yapının yeraltı katı üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.Bina kat yüksekliği(m)
3	14	17	

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)
3	3	305	2418955	303998,4	2722953,4	2418955

Yapının Teknik Özellikleri

76.Isınma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer, 2.Sıcak su kalorifer, 3.Kat kalorifer, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

76.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

80.Su Temin Şekli: 1.Tanker, 2.Şebeke, 3.Güneş kolektörü, 4.Kanal, 5.Göletler, 6.

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

82.Isınma Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşma suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Foseptik

84.Tavanlar: 1.Ahşap, 2.Betonarme, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Hafabeğina, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Kiriş, 9.Jeneratör, 10.Panelsiz, 11.Yangın tesisatı, 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı daireri, 6.Kantinlik, 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 — 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

87.Dower Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Karpuz, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.

88.Döşeme: 1.Pişmiş kil, 2.Mantar döşeme, 3.Kemerler, 4.Ahşap, 5.Hazır prefabrik elemanlar, 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no.	92.Oda sicil no.	93.Adres	94.İmza
Mimari / / /20	PROJE MÜELLİFİNİN	İLKİ BARKA	44838388870	30718	KİMALİ MESCİT MAH.SOKYALI SOK.	
Statik / / /20		ABDULKADİR GÖNÜLÜT BARKA	44044208442	17898	DEĞİRMEN SOK.ŞAŞMAZ İŞT.DURANBEY İŞHANI NO:16/10 K:4 KADIKÖY / İSTANBUL	
Elektrik / / /20		BELGİN PERCAN	54670065340	14638	KOZYATAĞI MAH.ŞAHKAO SOK.SAYTUR KONUTLARI NO:16/F D:2 KADIKÖY / İSTANBUL	
Makanik tesisat / / /20		MUM EVYAPAN	45050251110	31439	SİNMAPERDE SOK.ÖZYURT İŞT.6 BLOK NO:52 ÜMRANİYE / İSTANBUL	
ZEMİN ETÜDÜ / / /20		MEHMET ZEKİ TÜĞ	54435171148	2630	KOCAELİ	
/ / /20						
/ / /20						
/ / /20						
/ / /20						

YAPI RUHSATI

1490112

1.Ruhsat Veren Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: KOCAELİ — İlçe: ÇAYIROVA
Bucak: MERKEZ — Köy:
Belediye: ÇAYIROVA BELEDİYESİ
Mahalle: ARŞE MAH. — Mahalle tanıtım kodu: 09
Meydan/Sokak/Cadde yoksa kilometre adı: SSK. BOK.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: — Dış kapı no: 7
Site adı: — Blok adı:

3.Pafta No: G20-IV-9A1C-2D — 4.Ada No: 2067 — 5.Parsel No: 5 — 6.Blok No: — 7.Bağımsız bölüm no: 1

8.Ruhsatın veriliş amacı
- [ ] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7.Geçici
- [x] 8.Tadilat
- [ ] 9.Doğu
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Parselasyon
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İskânat dondurma
- [ ] 18.Balıkçı dondurma

9.Ruhsatın onay tarihi: 23.10.2013 — 10.Ruhsat no: 619 — 11.İlk ruhsat tarihi: 20.02.2013 — 12.İlk ruhsat no: 119
13.İmar planı onay tarihi: 08.01.2004 — 14.İmar durumu tarihi: 12.01.2011 — 15.İmar durumu no: 310.08.02.20 — 16.Zemin etüdü onay tarihi: 04.08.2011
17.Parselasyon plan onay tarihi: — 18.Parselin kullanma amacı: SANAYİ — 19.Parselin alanı(m2): 7037
20.Tapu tescil belgesi veren kurum: ÇAYIROVA TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ — 21.Tapu tescil belgesi tarihi: 16.08.2010 — 22.Tapu tescil belgesi no: 3957
23.ÇED raporu onay tarihi: — 24.Plandaki inşaata başlama tarihi: 24.10.2013 — 25.Plandaki inşaatı bitirme tarihi: 24.04.2015 — 26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 23.10.2018

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 1196011437[illegible]
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SANCAKTEPE
29.Vergi kimlik no: 7350041417
30.Adres: ATASEHİR ATATÜRK MAH. BEDİF CAD. MİRCANİSTİSİ SİTESİ C-102 BLOK NO: BG İÇ KAPI NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL
31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: DİLAVER TEMEL, ANKA YAPI TURİZM ORGANİZASYON SAN VE TİC LTD.ŞTİ., 5065026[illegible]
33.Ölü sicil no: 430824
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ
35.Vergi kimlik no: 6370182035
36.Sigorta sicil no: 8601116610095 — 37.Sözleşme tarihi: 04.02.2013 — 38.Sözleşme no: 1
39.Yapı müteahhitliği yetki belgesi no: 00343155846802221
40.Şirket kısa adresi: EYÜP SULTAN MAH. İMAM RABBANİ CAD. NO: 1 SANCAKTEPE / İSTANBUL
41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: OĞUZ ÇETİN, İNŞAAT MÜHENDİSİ
43.TC kimlik no: 11294175238
44.Ölü sicil no: 67913
45.Sigorta sicil no: 410200003324 — 46.Sözleşme tarihi: 01.02.2013 — 47.Sözleşme no: 1
48.Adres: İSTASYON MAH. 1433. SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 6 GEBZE / 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)
1011 - (1252) Depolar	1	5063.4
9002 - (3) Ortak Alan		2847.6
Toplam 1011 - (1252) Depolar	1	7931

Yapı İle İlgili Özellikler

33.Bağımsız yapı sayısı	34.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	35.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	36.Yapının taban alanı(m2)	37.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		3933.1	7931

38.Toplam yapı sayısı	39.Toplam bağımsız bölüm sayısı	40.Toplam konut birimi(daire) sayısı	41.Toplam taban alanı(m2)	42.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		3933.1	7931

63.Yapının yeraltı katı sayısı	64.Yapının yer katı üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
1	1	2	

67.Yapının yeraltı katı yüksekliği(m)	68.Yapının yer katı üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
3	14	22	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyet (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa hariç yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
1	9	305	2418655	303956.4	2722611.4	2418655

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer
- [ ] 2.Sıcak yağ kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sıcak
- [x] 6.Klima
- [ ] 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [ ] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [x] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [x] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kumlu
- [ ] 5.Müşterek
- [ ] 6.

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

82.İçme Suyu
- [x] Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Tanıma suyu

83.Atık su
- [x] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Foseptik

84.Tesisatlar
- [ ] 1.Arıtma
- [ ] 2.Baca izolasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [x] 5.Haberleşme
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [ ] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jenerator
- [ ] 10.Paratoner
- [x] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

85.Ortak Kullanım Alanları
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Belgi kutubesi
- [ ] 3.Açık otopark
- [x] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı daireci
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [x] 8.Sığınak
- [x] 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
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [x] 5.Karma
- [ ] 6.
- [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
- [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
- [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem

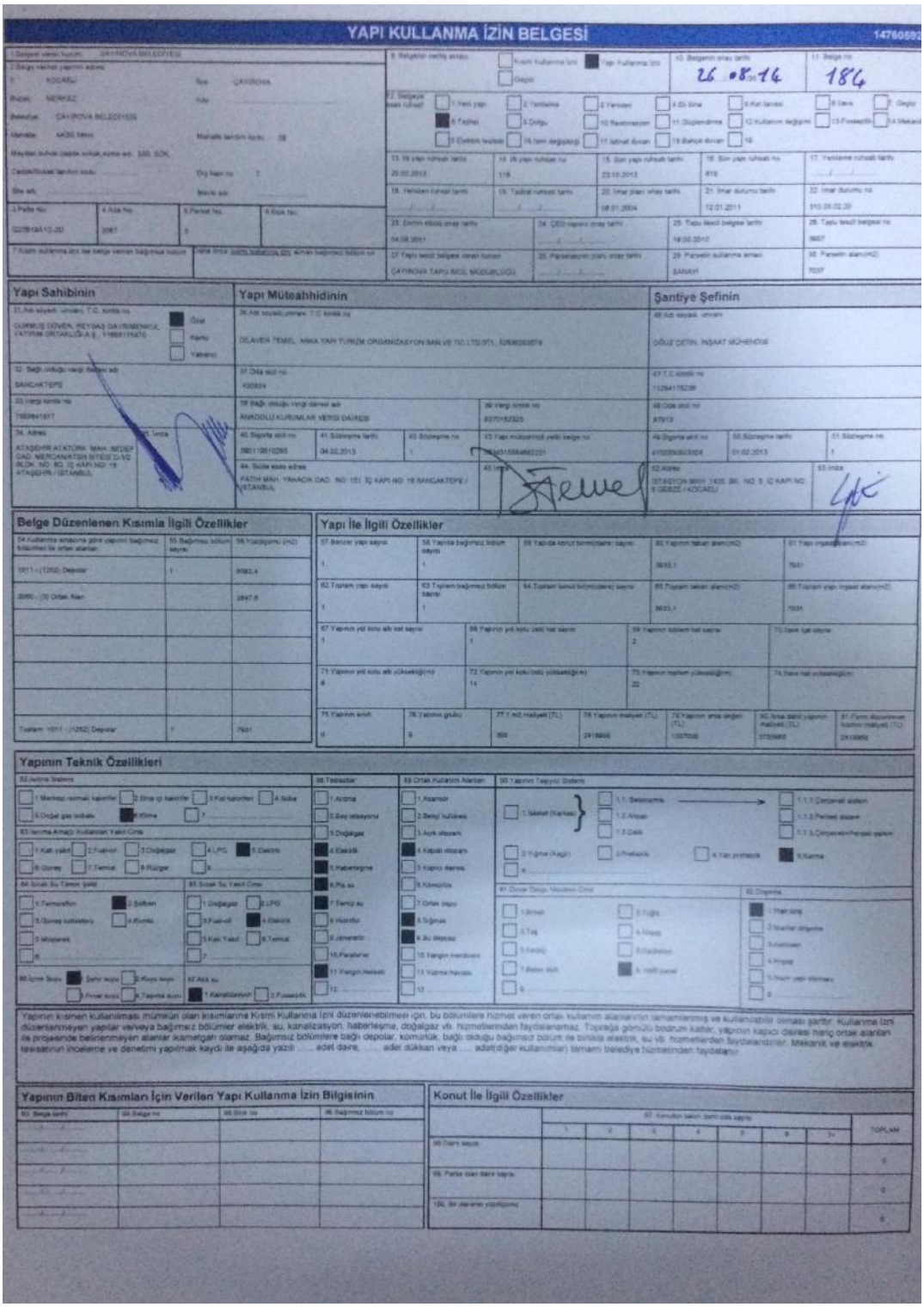
87.Dıvar Dolgu Malzeme Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kalıp
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [x] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

88.Dışarıda
- [x] 1.Plak kırıg
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Kamotan
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Ölü sicil no	93.Adres	94.İmza
Mimari 20.05.2011	PROJE MÜELLİFİNİN	ILKE BARKA	44038380670	30718	ASMALI MESCIT MAH. SOFYALI SK. İŞ HAN BLOK NO: 23 İÇ KAPI NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL	
Statik 27.05.2011		ABDULKADİR GÖKKUT BARKA	14844388442	17608	KOZYATAĞI MAH. DİŞDEMİRCİ SK. DERYA SİTESİ A2 BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 4 KADIKÖY / İSTANBUL	
Elektrik 26.05.2011		BELGİN PEKCAN	44870085340	14538	KOZYATAĞI MAH. BAKACI SK. KOZYATAĞI KONUTLARI SİTESİ F BLOK NO: 19F İÇ KAPI NO: 8 KADIKÖY / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat 27.05.2011		BELİM ÇIYAPAN	47050381110	21476	BARBAROS MAH. SIRMAPERDE SK. ÖZYURT SİTESİ SİTESİ E BLOK NO: 20E İÇ KAPI NO: 11 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	
ZEMİN ETÜDÜ 17.01.2011		MEHMET ZEKİ FİŞ	38425171148	2608	ÖMERAĞA MAH. ANKARA KARAYOLU CAD. NO: 41 İÇ KAPI NO: 8 İZMİT / KOCAELİ	
/ 20						
/ 20						
/ 20						

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

MİMARİ PROJE

PROJE ADI:

REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK DEPO BİNASI

2865

YAPI SAHİBİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADRES/TEL:
Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad. No:6
Samandıra/Kartal/İstanbul
Tel : 0216 564 20 00

YAPININ YERİ		İNCELENEN BELGELER TARİH VE NO:	
İLİ:	KOCAELİ	İMAR D.TRH.SAY:	12.01.2011/310.05.07.20
İLÇESİ:	ÇAYIROVA	İMAR DURUMU:	
MAH./KÖYÜ:	ORTA	TASTİKLİ PRO:	
PAFTA NO:	G22 B19 A1C 2D	ISI YALITIM:	
ADA NO:	2087	TRAFO BELG:	
PARSEL NO:	3	FEN İŞLERİ:	
ARSA ALANI:	7037.00 m2		

MİMARİ TASARIM VE PROJE:

GB MÜHENDİSLİK MİMARLIK
SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
ASMALIMESCİT MAH. SOFYALI SOK. NO:23/4 BEYOĞLU / İSTANBUL
TEL: +90 212 245 62 38 – 40 FAX: +90 212 245 62 39

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN:	MÜHÜRÜ:
ADI SOYADI: İLKE BARKA	
UNVANI: Y.MİMAR	
ODA SİCİL NO: 30719	
BÜRO TESCİL NO: 34-4544	
ADRES-TEL: ASMALIMESCİT MH. SOFYALI SK. İLKE BARKA İSTANBUL	

BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ.
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ

MİMARLAR ODASI ..... ŞUBESİ:
MİMARLAR ODASI
GEÇİCİ TEKNİK İLİŞİ MESLEKİ DENETİM ONAYI
Bu Proje, ... no'lu Yapı Ruhsatı ... Mimarlar Odasından hazırlanmıştır. İlgili yasa yönetmelik ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.
Sayı: 325 Tarih: 2 Mart 2011
Mimarlar Odası adına: Olcay YERLİKAYA
Y. MİMAR - 33985

İNŞAAT MÜH. ODASI ..... ŞUBESİ:
YAVUZ ... LTD. ŞTİ. 311
İlyasbey Kat. ... KOCAELİ
AYŞE ÖZTOSUN
PROJE VE DENETİM BÜRO DENETÇİSİ
İNŞAAT DENETÇİ NO:15661

MH İŞ AŞAMASI	KULLANIM AMACI	YAPIM SİSTEMİ	İNŞAAT ALANI	TABAN ALANI	KAT ADEDİ	B. BÖLÜM ADEDİ	BLOK ADEDİ	MHS	YMS	BÖLGE KATSAYISI	ZORLUK KATSAYISI

BELEDİYE:
ÇAYIROVA BELEDİYESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
BELEDİYE ARŞİVİ

FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ:
RAPORTÖR:
KISIM ŞEFİ:
FEN İŞLERİ MÜD. YARD:
FEN İŞLERİ MÜD.

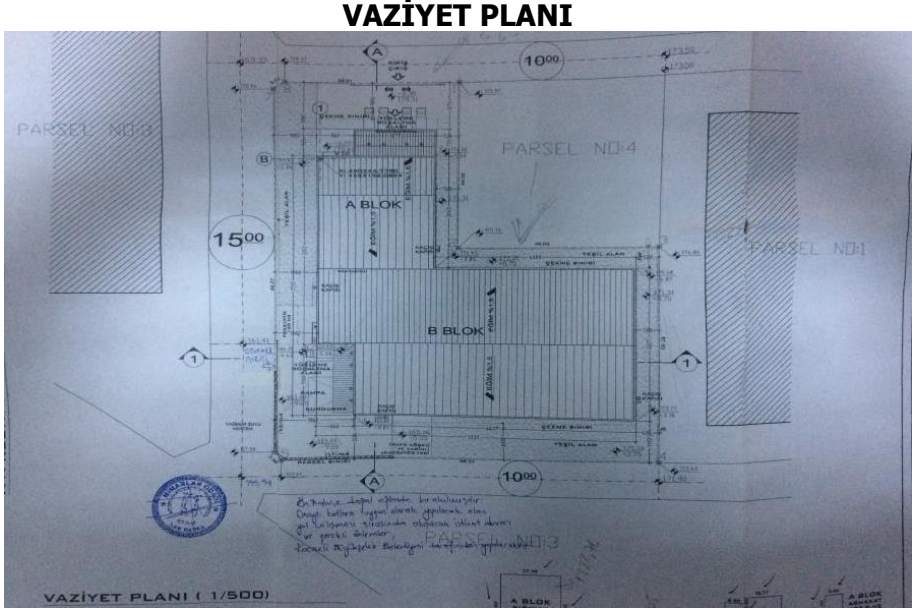
YUKARIDA ADRESİ BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AİT PROJE ..... TARİHİ VE ..... SAYILI İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASTİK EDİLMİŞTİR.

MİMARİ(RAPORTÖR): Elif Samar ÇELEBİ Mimar 27.07.2011

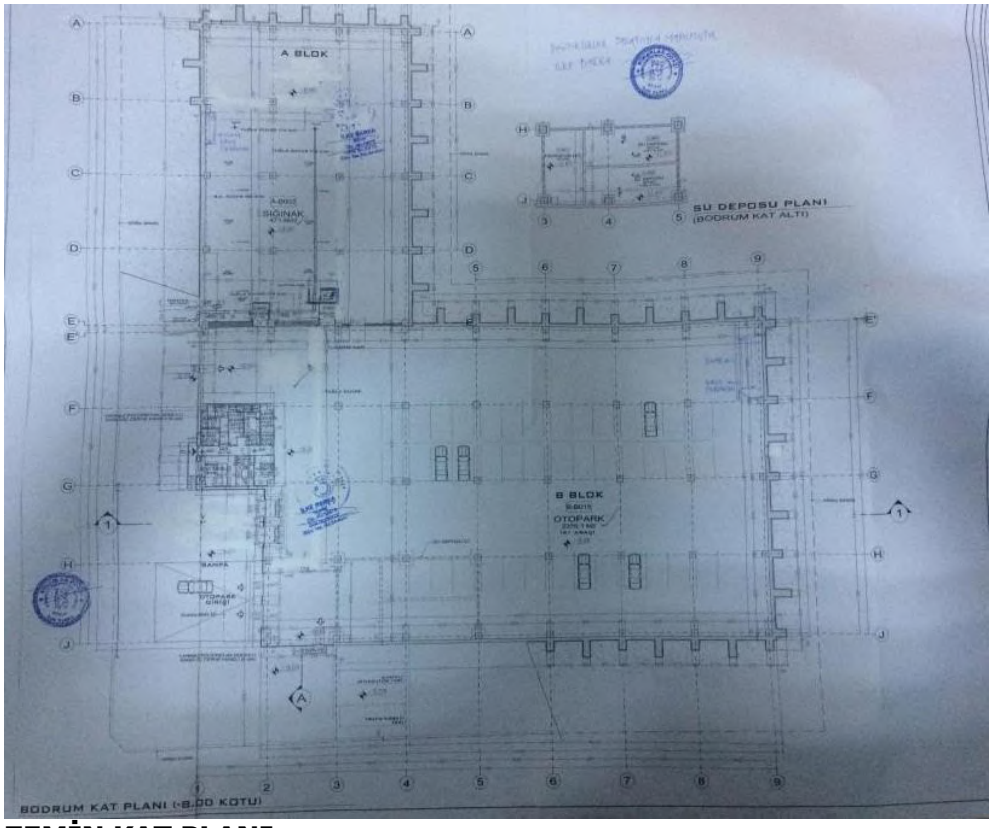
MİMARİ(ŞEF): T.C. Derrim ALMAZ İmar ve Şehircilik Müd. V. Fuat KEÇVEN İnşaat Mühendisi

STATİK: ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

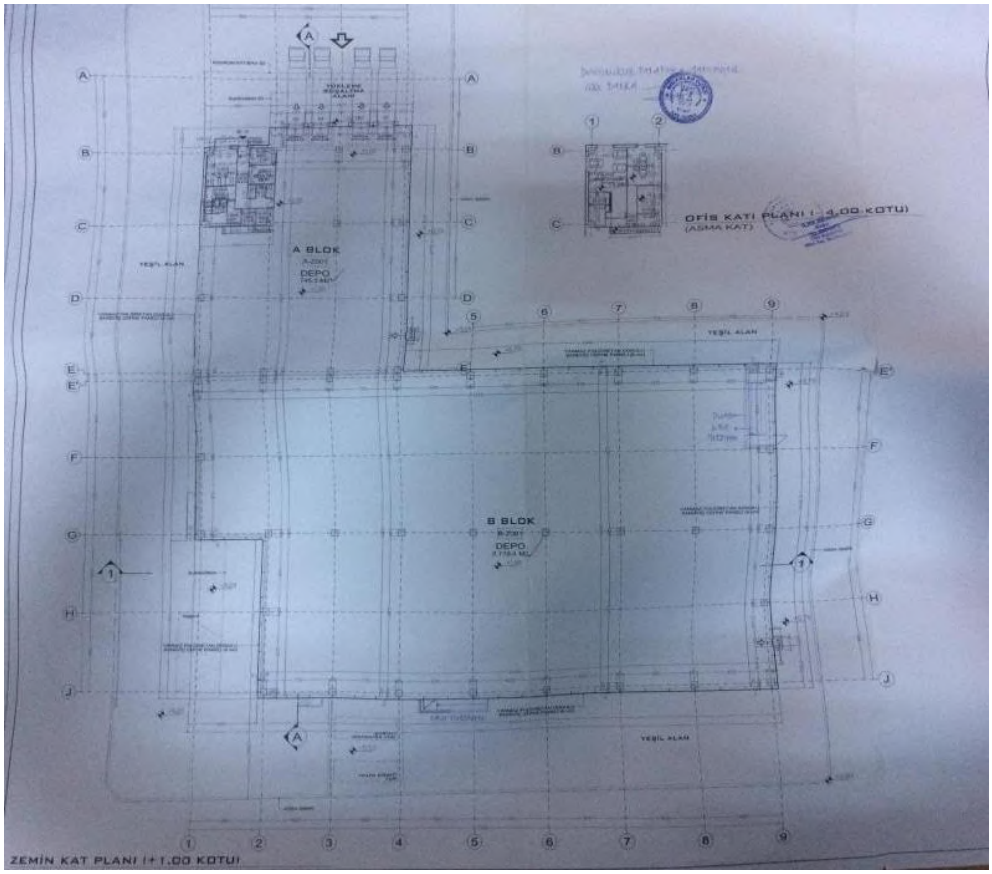
VAZİYET PLANI



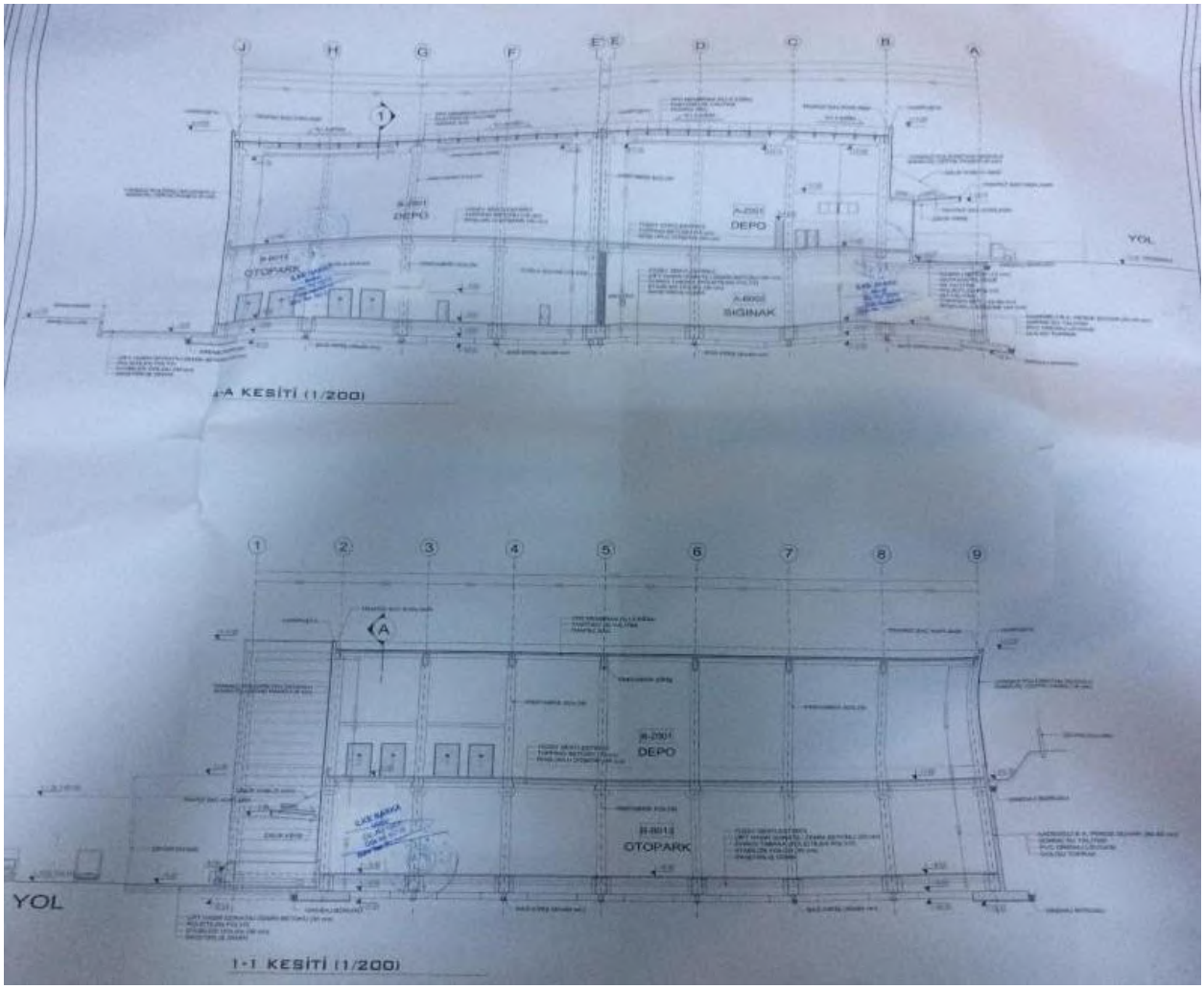
BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



KESİTLER



İMAR DURUMU

Plan Fonsiyon Uyarı(²)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı ektedir. Sanayi Alanı (7037,08 m²)
Açıklama	-

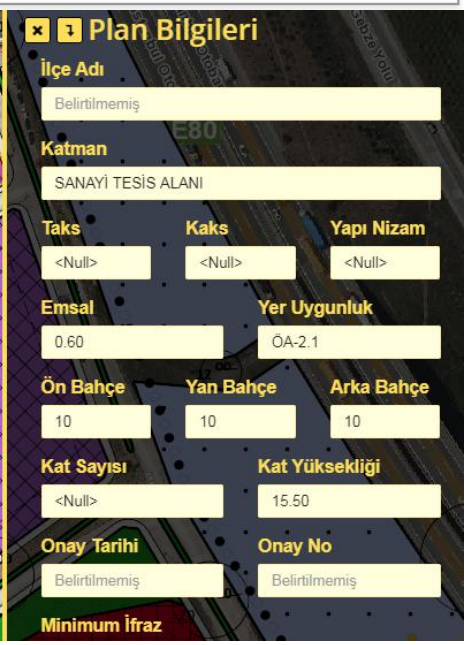
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	56
Mer'i İmar Planı	ÇAYIROVA UYGULAMA İMAR PLANI

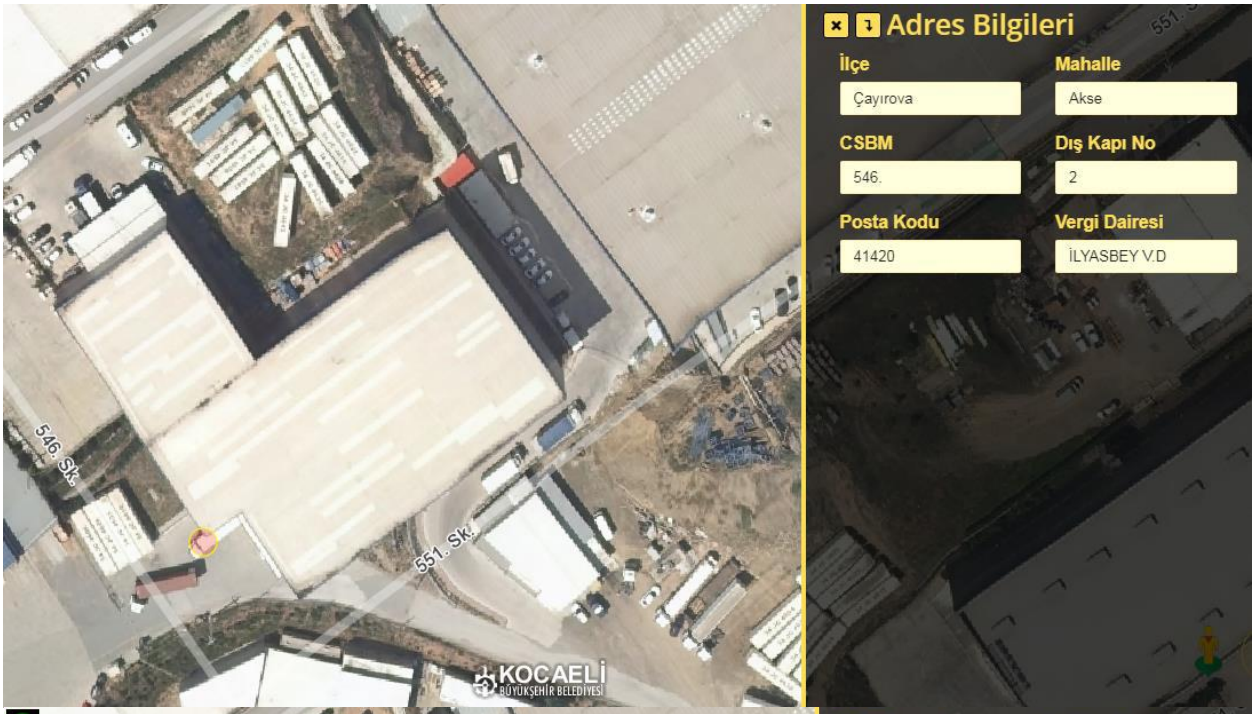
KADASTRO PARSELİ	
İl	KOCAELİ
İlçe	ÇAYIROVA
Tapu Kütüğü	AKSE

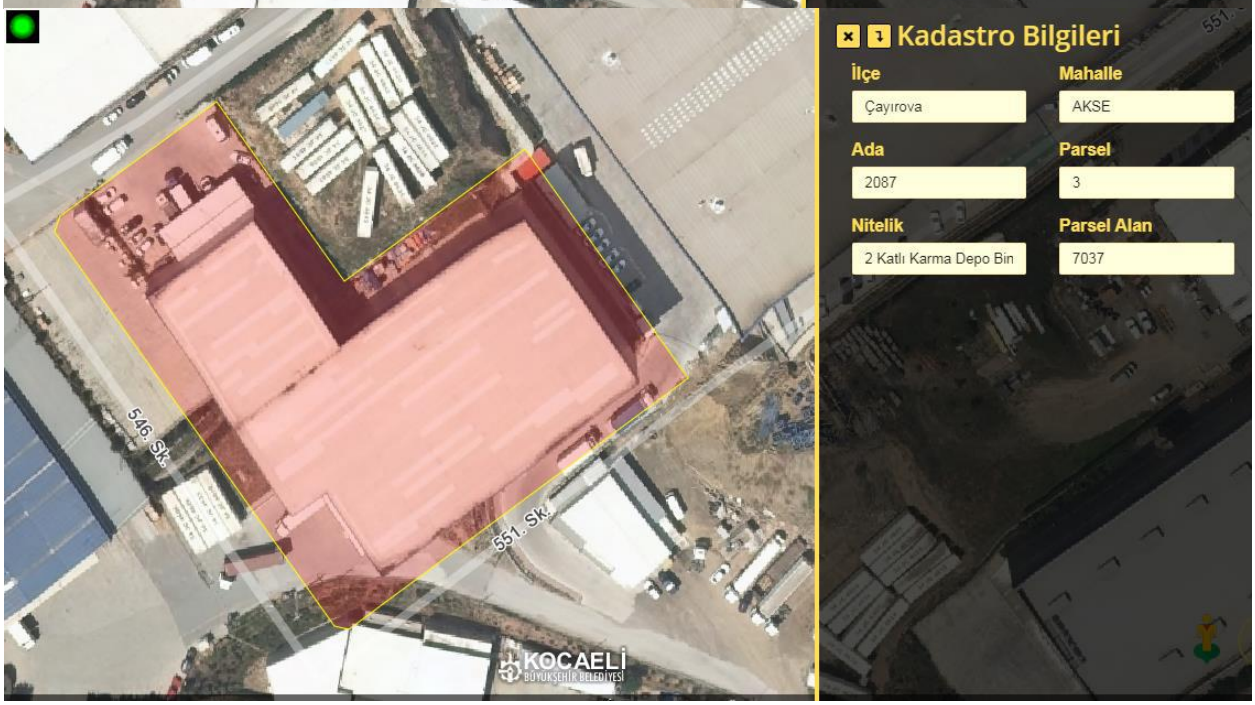
PLAN YAPILAŞMA BİLGİLERİ	
Bina Yüksekliği	Hmax=15.50
Ön Bahçe	0
Yan Bahçe	0
Arka Bahçe	-

ADRES BİLGİSİ	
İdari Mahalle	AKSE
Cadde / Sokak	546. Sokak
Kapı No	4

KONUM BİLGİSİ	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişiliği=3°, D.O.M=30°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 450359.45m - YUKARI (X) = 4522958.08m
Coğrafi Koordinat	40°50'23.56" N 29°24'41.091" E




Adres Bilgileri
İlçe
Çayırova
Mahalle
Akse
CSBM
546.
Dış Kapı No
2
Posta Kodu
41420
Vergi Dairesi
İLYASBEY V.D
546. Sk.
551. Sk.
KOCAELİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ


Kadastro Bilgileri
İlçe
Çayırova
Mahalle
AKSE
Ada
2087
Parsel
3
Nitelik
2 Katlı Karma Depo Bin
Parsel Alan
7037
546. Sk.
551. Sk.
KOCAELİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

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. DOĞRUDUR 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: İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askeriocağı Cad. No:13 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00 www.spk.gov.tr 1/2

EK.5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

reysaş | GYO

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
SPK ve BDDK YETKİLİ

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 (1) 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 (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 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. HAZIM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA
Tel:+903322370261
Fax:+903322370261

İMZA SİRKÜLERİ

No 00470

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 alıp aslı dairemiz dosyasında saklıdır.

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Abdurrahman LOSUN

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