A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇAYIROVA/KOCAELİ

(ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, DÖRT KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0237

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

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

RAPOR NO **: 2019-ÖZEL-0237**

EKSPERTİZ TARİHİ **:** 02.12.2019

RAPOR TARİHİ **:** 06.12.2019

RAPORUN KONUSU **:** Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **"ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, DÖRT KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI"** nın değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler **Sayfa No**

➢ Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	3
➢ Uygunluk Beyanı	3
➢ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➢ İmar Durumu	4
➢ Bölge İle İlgili Bilgiler	5-…-9
➢ Taşınmazın Çevre Konumu	10-…-12
➢ Yapının İnşaat Özellikleri	12
➢ Açıklamalar	13-…-14
➢ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	15
➢ Değerlemede Kullanılan Yöntemler	15-…-17
➢ Emsal Analizi	17-…-18
➢ Maliyet Yöntemi Analizi	18-…-19
➢ Gelir Yöntemi Analizi	19-…-21
➢ Gayrimenkulun Değerlemesi ve Sonuç	21-…-22
➢ Ekler	22
➢ Ek.1: Uydu Fotoğrafları	23-…-24
➢ Ek.2: Fotoğraflar	25-…-26
➢ Ek.3: Belgeler	27-…-43
➢ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	44
➢ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	45
➢ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirkusu	46

DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

2086/5 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

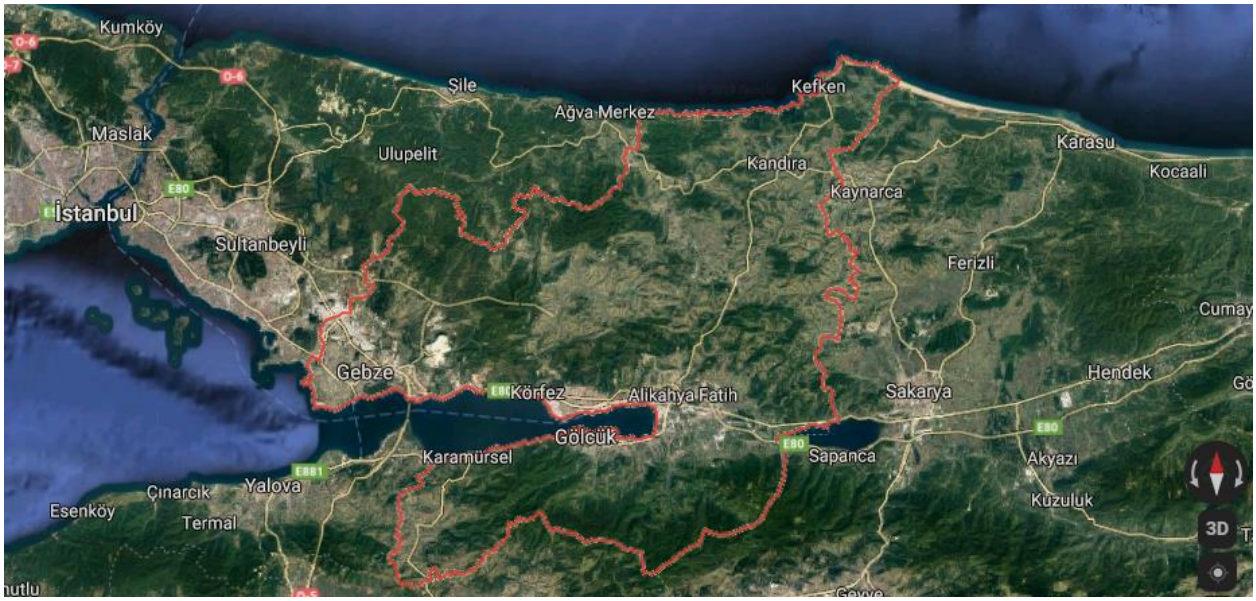
SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI **:** REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLİ - İLÇESİ	**:** Kocaeli-Çayırova
MAHALLE/KÖYÜ	**:** Akse Mahallesi
MEVKİİ	**:** -
PAFTA NO	**:** -
ADA NO	**:** 2086
PARSEL NO	**:** 5
NİTELİĞİ	**:** Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası
ALANI	**:** 31.240,00m²
ARSA PAYI	**:** REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş(tam)
YEVMİYE NO	**:** 4003
CİLT NO	**:** 425
SAHİFE NO	**:** 41098
TAPU TARİHİ	**:** 07.05.2015
MÜLKİYET DURUMU	**:** Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☒ Devre Mülk ☐ Arsa ☐

İMAR DURUMU (2086/5)

İmar Durum Belgesi Tarih ve No: 12.01.2017 tarihli imar durum belgesi Uygulama İmar Planı kapsamındadır.
İmar Lejandı: Depolama ve Sanayi Alanı, 1/1000 U.İ.P.
TAKS:-
KAKS: 0.60
Emsal: -
H: 15,50 m
Diğer İmar Durum Bilgileri ve Plan Notları: 'Çekme mesafeleri ön bahçeden 10 m, yan bahçeden 10 m, arka bahçeden 10 m çekme mesafesi vardır.
Yapı ruhsat ve iskanı mevcuttur.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



KOCAELİ GENEL BİLGİLER

Yüzölçümü: 3.505 km²

Nüfus: 1.830.772 (2016)

İl Trafik No: 41

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

İlkçağlardan itibaren yerleşim için cazibe teşkil eden Kocaeli 1924 yılında vilayet olmuştur. Türkiye'nin en küçük 6. il'i olan Kocaeli'nin yüzölçümü 3,505 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.

SAĞLIK:

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

ULAŞIM:

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

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaza İstanbul-Kocaeli istikametinde Anadolu Otoyolu üzerinde ilerlenirken, Şekerpınar-Çayırova Bağlantısı kullanılarak otoyoldan çıkılır ve yaklaşık 1 km sonra solda yer alan Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'na girilir. Bu istikamette yaklaşık 1,4 km ilerlendikten sonra, sağda yer alan Kartopu Sokak kullanılarak güney paraleldeki Fevzi Çakmak Caddesi'ne bağlanılır ve doğu istikametinde yaklaşık 2,5 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ~600m ilerleme kaydediltikten sonra yol sonunda sola 552. Sokak'a dönülür. ~300m ilerlendikten sonra sol kolda yer alan 550. Sokak'a girilir. Sağ konumda yer alan söz konusu taşınmaza ulaşım sağlanır.

KONUM KROKİSİ

KONUM: E: 40.8438 B: 29.4067

PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli: 5 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna göre 31.204,00m^2 şeklinde imar alanındadır. Ön bahçeden 10 m çekme mesafesi mevcuttur.

Parsellerin Cinsi: Değerleme konusu parsellerin tümü tapu kayıtlarına göre Zemin Kat Depo,Üç Betonarme Depo Binası Ve Arsası niteliğindedir.

Ulaşım Bilgileri: Değerlemeye konu taşınmaza İstanbul-Kocaeli istikametinde Anadolu Otoyolu üzerinde ilerlenirken, Şekerpınar-Çayırova Bağlantısı kullanılarak otoyoldan çıkılır ve yaklaşık 1 km sonra solda yer alan Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'na girilir. Bu istikamette yaklaşık 1,4 km ilerlendikten sonra, sağda yer alan Kartopu Sokak kullanılarak güney paraleldeki Fevzi Çakmak Caddesi'ne bağlanılır ve doğu istikametinde yaklaşık 2,5 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ~600m ilerleme kaydediltikten sonra yol sonunda sola 552. Sokak'a dönülür. ~300m ilerlendikten sonra sol kolda yer alan 550. Sokak'a girilir. Sağ konumda yer alan söz konusu taşınmaza ulaşım sağlanır.

Konum Ve Yapılaşma Hakkında Bilgi: Konu taşınmazlar; Kocaeli İli, 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.□.*	*2 km*

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

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

Arazi Geometrisi Hakkında Bilgi: Değerleme konusu taşınmaz dikdörtgen formuna yakın geometrik forma sahiptir.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin topoğrafyası, jeolojisi ve deprem bölgesi hk. Bilgi: Değerleme konusu gayrimenkullerin Dikdörtgen formuna yakın bir topoğrafik yapıda, kuzeydoğudan güneybatıya eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazlar 1 'inci derece deprem kuşağında yer almaktadır.

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

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

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

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Değerleme konusu taşınmaza ait 04.05.2018 tarihli onaylı tadilat mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaza ait 14.04.2006 tarih ve 29 sayılı ilk ruhsat, 01.03.2007 tarih ve 22 sayılı tadilat ruhsatı ve 30.03.2007 tarih ve 08 sayılı yapı kullanma izin belgesi; ek depoya ilişkin 12.12.2013 onay tarihli mimari proje, 15.08.2012 tarih ve 382 sayılı yapı ruhsatı, 24.12.2013 tarih ve 718 sayılı tadilat ruhsatı ve 12.03.2014 tarih ve 58 sayılı yapı kullanma izin belgesi; son yapılan depoya ilişkin 10.02.2014 tarih ve 122 onay sayılı mimari proje, 17.03.2014 tarih ve 122 sayılı yapı ruhsatı, 07.01.2016 tarih ve 7 sayılı tadilat ruhsatı ve 09.03.2016 tarih ve 44 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

İLK DEPONUN YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	**:** PREFABRİK BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI	**:** 2007
YAPIM SINIFI	**:** 4-A
İNŞAAT NİZAMI	**:** AYRIK NİZAM
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ:	ALÜMİNYUM PANEL + ALÜMİNYUM PANEL
KAT ADEDİ	**:** 3 KAT
YAPI İNŞAAT ALANI	**:** 33.089m^2
MALZEME DURUMU	**:** LÜKS İYİ ☒ ORTA ☐ DÜŞÜK ☐
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ	**:** % 100
ELEKTRİK	**:** ŞEBEKE
SU	**:** ŞEBEKE
KANALİZASYON	**:** ŞEBEKE
SU DEPOSU	**:** VAR
HİDROFOR	**:** YOK
DOĞALGAZ TESİSATI	**:** YOK
SIĞINAK	**:** VAR
ASANSÖR	**:** YOK
YANGIN TESİSATI	**:** VAR
OTOPARK	**:** VAR
GÜVENLİK	**:** VAR
ISITMA SİSTEMİ	**:** YOK
ALTYAPI	**:** TAMAMLANMIŞ
SATIŞ KABİLİYETİ	**:** Değerleme konusu taşınmaz "**Satılabilir"** olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR(İLK DEPO)

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

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

EK DEPONUN YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI : PREFABRİK BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI : 2013
YAPIM SINIFI : 4-A
İNŞAAT NİZAMI : AYRIK NİZAM
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ: ALÜMİNYUM PANEL + ALÜMİNYUM PANEL
KAT ADEDİ : 3 KAT
YAPI İNŞAAT ALANI : 12.835m^2
MALZEME DURUMU : LÜKS İYİ ☒ ORTA ☐ DÜŞÜK ☐
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ : % 100
ELEKTRİK : ŞEBEKE
SU : ŞEBEKE
KANALİZASYON : ŞEBEKE
SU DEPOSU : VAR
HİDROFOR : YOK
DOĞALGAZ TESİSATI : YOK
SIĞINAK : VAR
ASANSÖR : YOK
YANGIN TESİSATI : VAR
OTOPARK : VAR
GÜVENLİK : VAR
ISITMA SİSTEMİ : YOK
ALTYAPI : TAMAMLANMIŞ
SATIŞ KABİLİYETİ : Değerleme konusu taşınmaz "**Satılabilir"** olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR(EK DEPO)

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

SON DEPONUN YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI : PREFABRİK BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI : 2015
YAPIM SINIFI : 4-A
İNŞAAT NİZAMI : AYRIK NİZAM
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ: ALÜMİNYUM PANEL + ALÜMİNYUM PANEL
KAT ADEDİ : 4 KAT
YAPI İNŞAAT ALANI : 17.265m^2
MALZEME DURUMU : LÜKS İYİ ☒ ORTA ☐ DÜŞÜK ☐
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ : % 100
ELEKTRİK : ŞEBEKE
SU : ŞEBEKE
KANALİZASYON : ŞEBEKE
SU DEPOSU : VAR
HİDROFOR : YOK
DOĞALGAZ TESİSATI : YOK
SIĞINAK : VAR
ASANSÖR : YOK
YANGIN TESİSATI : VAR
OTOPARK : VAR
GÜVENLİK : VAR
ISITMA SİSTEMİ : YOK
ALTYAPI : TAMAMLANMIŞ
SATIŞ KABİLİYETİ : Değerleme konusu taşınmaz "**Satılabilir"** olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR(SON DEPO)

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

AÇIKLAMALAR

- Değerleme konusu taşınmaz; tapu kayıtlarına göre; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 Ada, 5 parsel, Zemin Kat Depo,Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası nitelikli taşınmazın arsasında sanayi tipi depo mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmaz eğimli arazi üzerinde bulunur.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu arsanın 9700m^2 si saha betonu ile kaplanmış haldedir.

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	31.240,00M^2	=	82.532.080,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 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**	**Yapı**	**2019 Birim Fiyatı**	**Amortisman**	**Maliyet Değeri**

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

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

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

KİRALIK DEPO EMSALLERİ

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

Akse 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

İLK DEPO GELİR YÖNTEMİ

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 22,5m^2/TL x 33.089m^2=744.502,5-TL
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 744.502,5-TL x 12 = 8.934.030,-TL
Taşınmazın 10 Yillik Kira Değeri: 89.340.300,-TL

EK DEPO GELİR YÖNTEMİ

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 22,5m^2/TL x 12.835m^2=288.787,5-TL
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 288.787,5-TL x 12 = 3.465.450,-TL
Taşınmazın 10 Yillik Kira Değeri: 34.654.500,-TL

SON DEPO GELİR YÖNTEMİ

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 22,5m^2/TL x 17.265m^2=388.462,5-TL
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 388.462,5-TL x 12 = 4.661.550,-TL
Taşınmazın 10 Yillik Kira Değeri: 46.615.500,-TL

TOPLAM DEĞER : 170.610.300,-TL

MALİYET YÖNTEMİ VE EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNİN OLDUKÇA YETERSİZ KALMASI NEDENİYLE, TAŞINMAZIN OLMASI GEREKEN PİYASA DEĞERİNİN YAPILAŞMA YOĞUNLUĞUNUN İYİ DÜZEYDE OLMASINDAN DOLAYI ULAŞILABİLECEK GELİRİ

GÖSTERMEKTE OLDUĞUNDAN GELİR YÖNTEMİ İLE ELDE EDİLEN DEĞER OLABİLECEĞİ SONUCUNA ULAŞILMIŞTIR.

GELİRE DAYALI ANALİZLER HESAPLAMA YÖNTEMLERİ

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

Taşınmazın Satış Değeri:

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

olarak hesaplanmaktadır.

DEĞERLEMENİN SONUCU

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 Ada, 5 parselde kayıtlı taşınmazın, kullanım amacı, konumu, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkulün satış bedelleri göz önünde bulundurularak mevcut kullanım alanı üzerinden;

Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Karşılaştırılması Taşınmazın;
- Arsa Değeri, Karşılaştırma (Emsal) Yöntemine Göre, 82.532.080,- TL
- Arsa+Yapı Değeri, Maliyet Yöntemine Göre, 156.238.616,- TL;
- Yapı Değeri, Gelir Yöntemine Göre, Yaklaşık 170.610.000,- TL

Olarak Bulunmuştur.

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

Taşınmazın Satış Değeri:

170.610.000,- TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi 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-237 no.lu rapor **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019
(Ekspertiz tarihi: 02.12.2019)
Saygılarımızla,

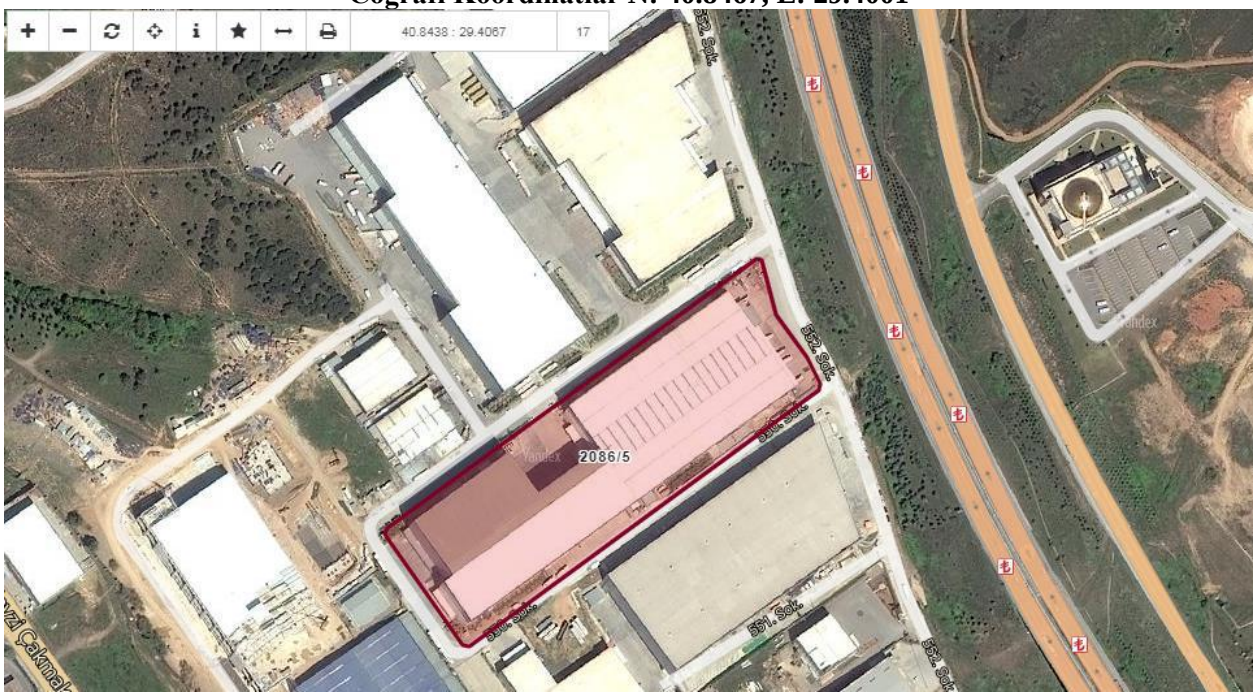
A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN
Spk Değerleme 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. Sehpaklı Değerleme Uzmanı	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

EK.1:
UYDU FOTOĞRAFLARI

Coğrafi Koordinatlar N: 40.8467, E: 29.4001



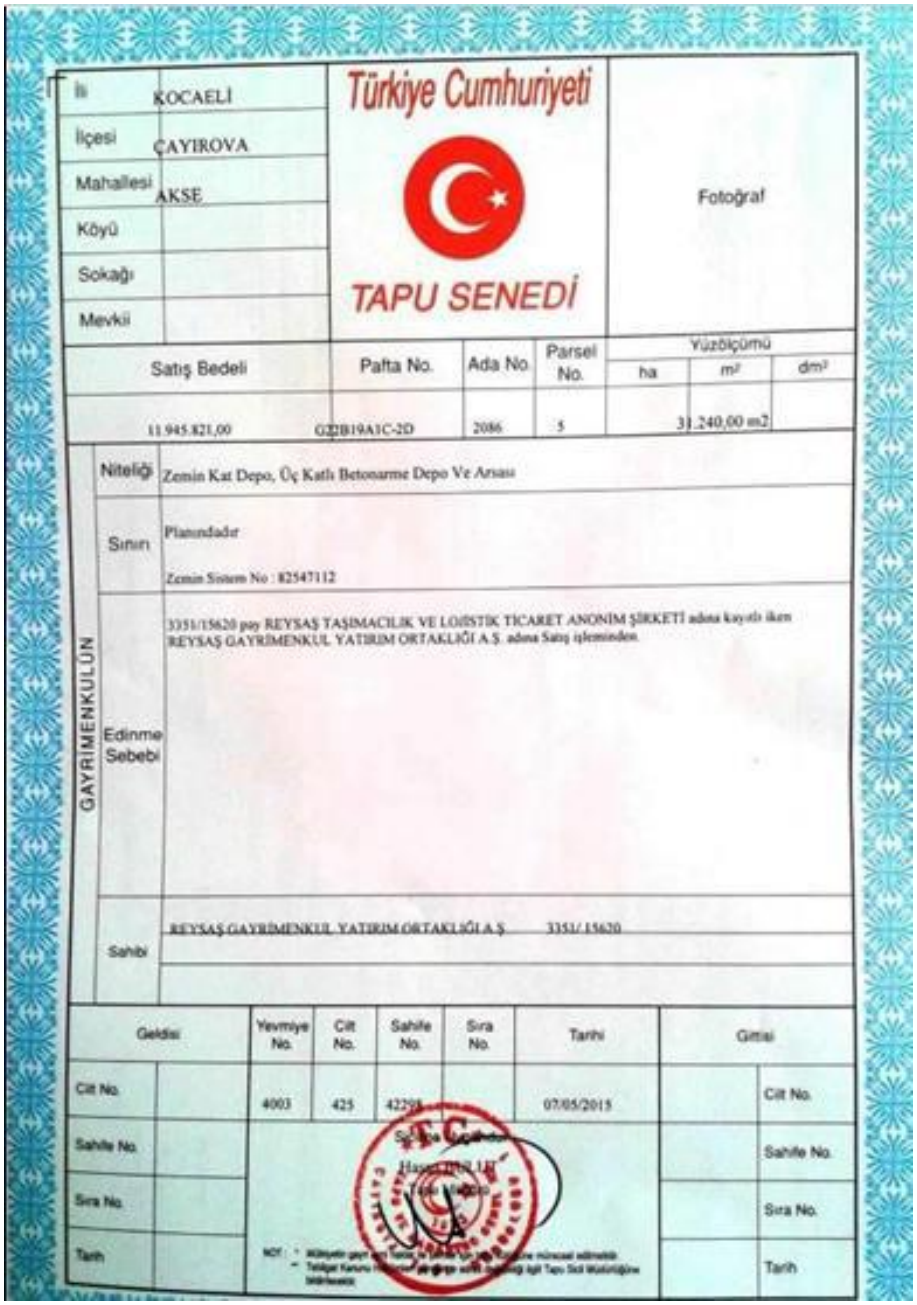
Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	82547112
İl	Kocaeli
İlçe	Çayırova
Mahalle/Köy	Akse
Ada	2086
Parsel	5
Tapu Alanı	31.240,00
Nitelik	Zemin kat depo, üç katlı betonarme depo, 4 katlı betonarme depo ve arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	G22b19a1c-2d

EK.2 FOTOĞRAFLAR

PARSEL VE DEPO RESİMLERİ

EK.3: BELGELER

TAPU BELGESİ



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

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
11.945.821,00	G22B19A1C-2D	2086	5		31.240,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 82547112

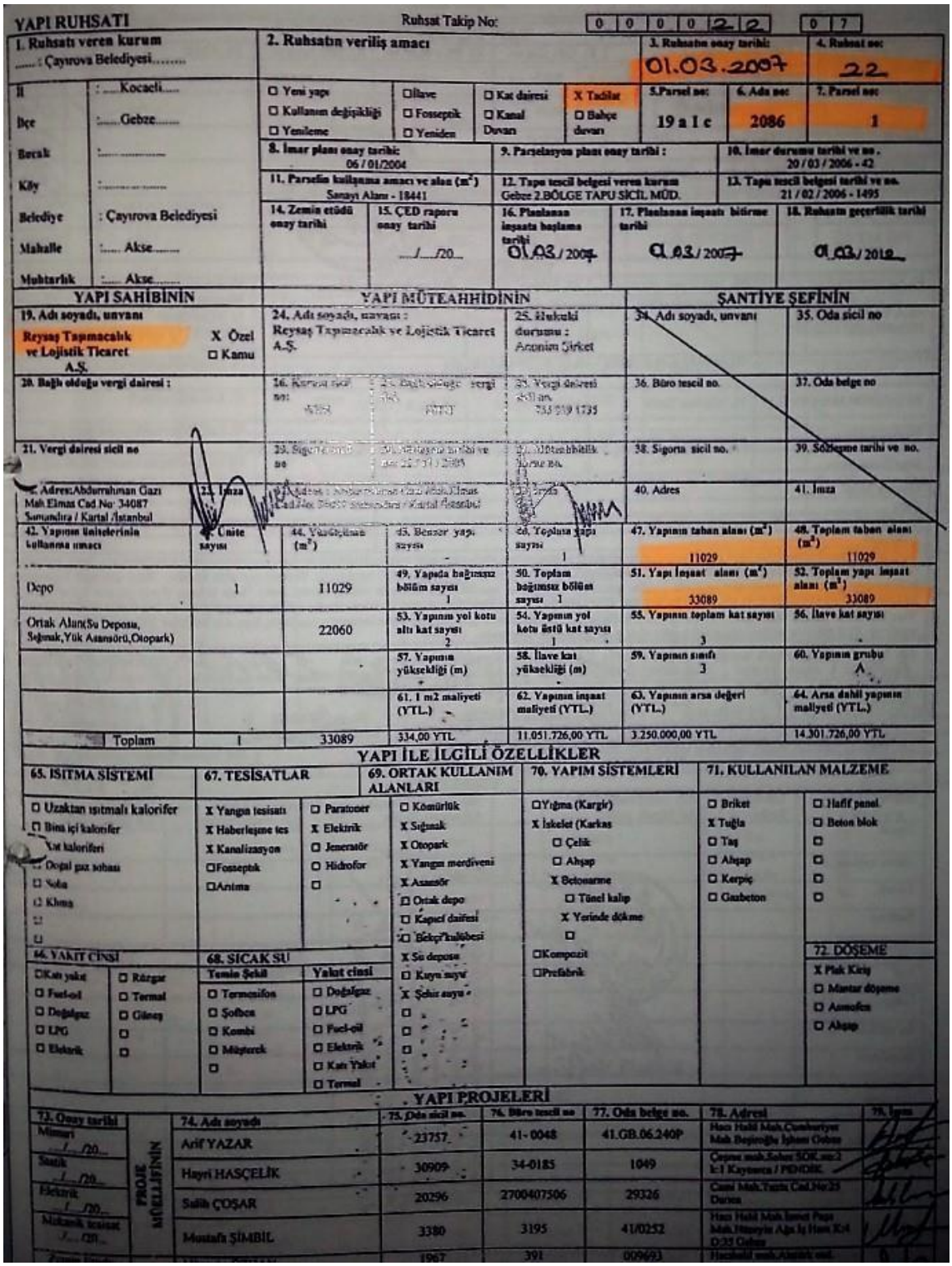
Edinme Sebebi: 3351/15620 pay REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.

Sahibi: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3351/15620

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		4003	425	42208		07/05/2015		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyeti geçen Tapu Mükellefinin [illegible] mümkün olmadığı
– Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adresi bilinmediği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bırakılmıştır.

YAPI RUHSAT BELGELERİ



YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 2 2 — 0 7

1. Ruhsatı veren kurum	2. Ruhsatın veriliş amacı	3. Ruhsatın onay tarihi:	4. Ruhsat no:
..... : Çayırova Belediyesi.....		01.03.2007	22

İl	: ....Kocaeli....	☐ Yeni yapı	☐İlave	☐ Kat dairesi	X Tadilat	5.Parsel no:	6. Ada no:	7. Parsel no:
İlçe	:....Gebze.....	☐ Kullanım değişikliği	☐ Fosseptik	☐ Kanal Duvarı	☐ Bahçe duvarı	19 a I c	2086	1
Bucak	:.....	☐ Yenileme	☐ Yeniden					
Köy	:.....	8. İmar planı onay tarihi: 06 / 01/2004		9. Parselasyon planı onay tarihi :		10. İmar durumu tarihi ve no . 20 / 03 / 2006 - 42		
Belediye	: Çayırova Belediyesi	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²) Sanayi Alanı - 18441		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2.BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 21 / 02 / 2006 - 1495		
Mahalle	:..... Akse.....	14. Zemin etüdü onay tarihi	15. ÇED raporu onay tarihi ...../...../20...	16. Planlanan inşaata başlama tarihi 01.03./2007	17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi 01.03./2009	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 01.03./2012		
Muhtarlık	:..... Akse.....							

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı: Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. X Özel ☐ Kamu	24. Adı soyadı, unvanı: Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	25. Hukuki durumu: Anonim Şirket	34. Adı soyadı, unvanı	35. Oda sicil no
20. Bağlı olduğu vergi dairesi:	26. Kurum vergi no: [illegible]	27. Bağlı olduğu vergi dairesi: [illegible]	36. Büro tescil no.	37. Oda belge no
21. Vergi dairesi sicil no	28. Sigorta sicil no	29. Müteahhitlik belge no: [illegible]	38. Sigorta sicil no.	39. Sözleşme tarihi ve no.
22. Adres: Abdurrahman Gazi Mah.Elmas Cad.No: 34087 Sarıyıldız / Kartal /İstanbul	23. İmza	[illegible]	40. Adres	41. İmza

42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	Ünite sayısı	44. Yerleşim (m²)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m²)	48. Toplam taban alanı (m²)
			-	1	11029	11029
Depo	1	11029	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	51. Yapı inşaat alanı (m²) 33089	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²) 33089
Ortak Alan(Su Deposu, Sığınak,Yük Asansörü,Otopark)		22060	53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1	55. Yapının toplam kat sayısı 3	56. İlave kat sayısı -
			57. Yapının yüksekliği (m) -	58. İlave kat yüksekliği (m) -	59. Yapının sınıfı 3	60. Yapının grubu A
			61. 1 m2 maliyeti (YTL.) -	62. Yapının inşaat maliyeti (YTL.)	63. Yapının arsa değeri (YTL.)	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.)
Toplam	1	33089	334,00 YTL	11.051.726,00 YTL	3.250.000,00 YTL	14.301.726,00 YTL

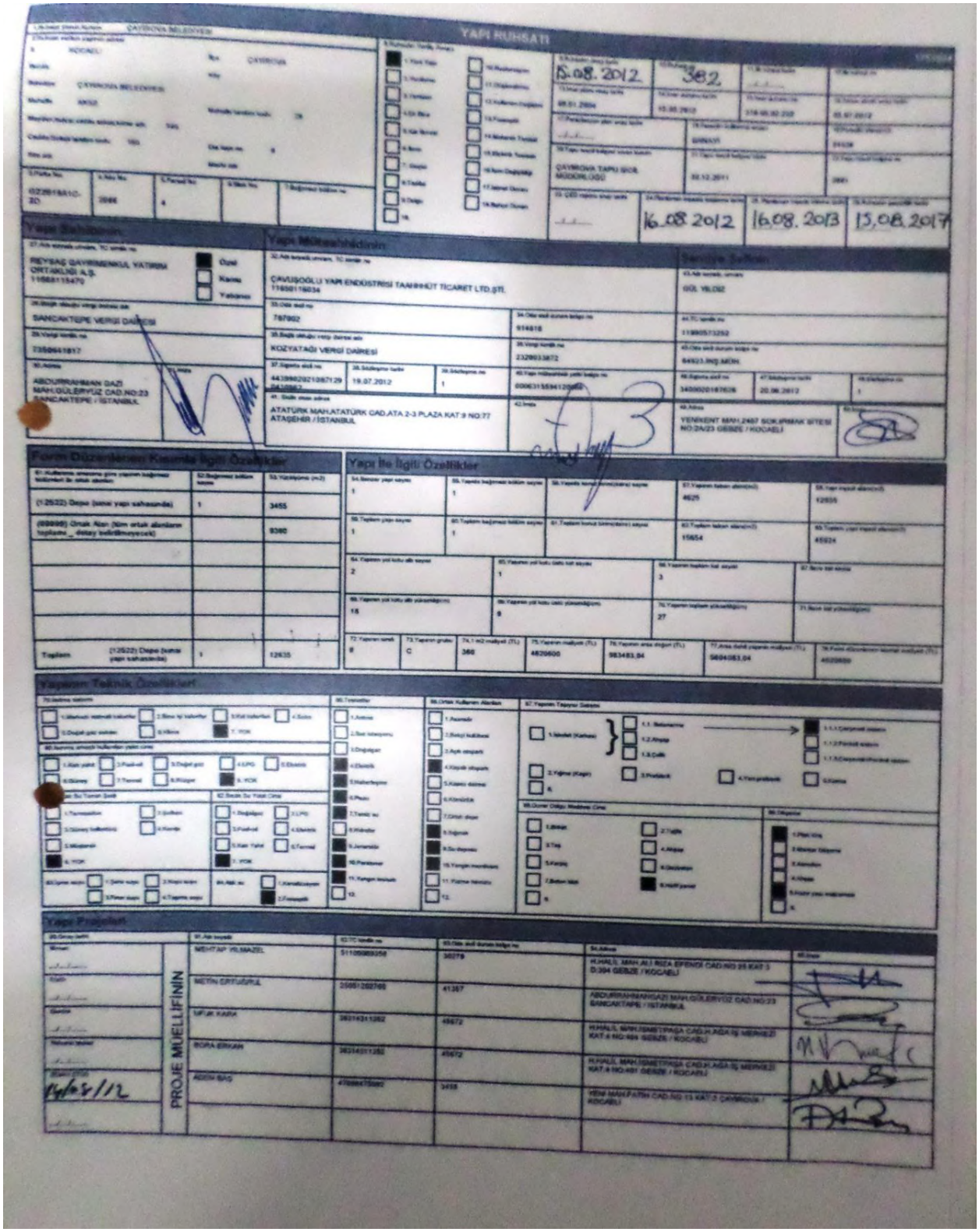
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ	67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMLERİ	71. KULLANILAN MALZEME	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer	X Yangın tesisatı	☐ Paratoner	☐ Kömürlük	☐Yığma (Kargir)	☐ Briket	☐ Hafif panel
☐ Bina içi kalorifer	X Haberleşme tes	X Elektrik	X Sığınak	X İskelet (Karkas	X Tuğla	☐ Beton blok
☐ Soba kaloriferi	X Kanalizasyon	☐ Jenerasör	X Otopark	☐ Çelik	☐ Taş	☐
☐ Doğal gaz sobası	☐Fosseptik	☐ Hidrofor	X Yangın merdiveni	☐ Ahşap	☐ Ahşap	☐
☐ Soba	☐Arıtma	☐	X Asansör	X Betonarme	☐ Kerpiç	☐
☐ Klima			☐ Ortak depo	☐ Tünel kalıp	☐ Gazbeton	☐
☐			☐ Kapıcı dairesi	X Yerinde dökme		
☐			☐ Bekçi kulübesi	☐		
			X Su deposu	☐Kompozit		72. DÖŞEME
			☐ Kuyu suyu	☐Prefabrik		X Plak Kireç
			X Şehir suyu			☐ Mantar döşeme
			☐			☐ Asmolen
			☐			☐ Ahşap
			☐			

66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		
☐Katı yakıt	☐ Rüzgar	Temin Şekli	Yakıt cinsi	
☐ Fuel-oil	☐ Termal	☐ Termosifon	☐ Doğalgaz	
☐ Doğalgaz	☐ Güneş	☐ Şofben	☐ LPG	
☐ LPG	☐	☐ Kombi	☐ Fuel-oil	
☐ Elektrik	☐	☐ Müşterek	☐ Elektrik	
		☐	☐ Katı Yakıt	
			☐ Termal	

YAPI PROJELERİ

	73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
PROJE MÜELLİFİNİN	Mimari ../../20..	Arif YAZAR	23757	41- 0048	41.GB.06.240P	Hacı Halil Mah.Cumhuriyet Mah.Beşiroğlu İşhanı Gebze	
	Statik ../../20..	Hayri HASÇELİK	30909	34-0185	1049	Çeşme mah.Sahar SOK.no:2 k:1 Kayseri / PENDİK	
	Elektrik ../../20..	Salih ÇOŞAR	20296	2700407506	29326	Cami Mah.Tanin Cad.No:25 Darıca	
	Mekanik tesisat ../../20..	Mustafa ŞİMBİL	3380	3195	41/0252	Hacı Halil Mah.İsmet Paşa Mah.Hüseyin Ağa İş Hanı Kat:4 D:25 Gebze	
			1967	391	009693	Hacıhalil mah.Atatürk cad.	


YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
11688115470

Özel / Kamu / Yabancı

SANCAKTEPE VERGİ DAİRESİ

7350641817

ABDURRAHMAN DAZI MAH.GÜLERYÜZ CAD.NO:23 SANCAKTEPE / İSTANBUL

Yapı Müteahhidinin

ÇAVUŞOĞLU YAPI ENDÜSTRİSİ TAAHHÜT TİCARET LTD.ŞTİ.
11650116034

787902

KOZYATAĞI VERGİ DAİRESİ

19.07.2012

ATATÜRK MAH.ATATÜRK CAD.ATA 2-3 PLAZA KAT:9 NO:77 ATAŞEHİR / İSTANBUL

Sorumlu Şefler

GÖL YILDIZ

11990573252

YENİKENT MAH.2467 SOKUMMAK SİTESİ NO:2A/23 GEBZE / KOCAELİ

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

(1:2522) Depo (sanat yapı sahasında)	1	3455
(00000) Ortak Alan (tüm ortak alanlarını toplamı_ dolayı belirtmeyecek)		9080
Toplam (1:2522) Depo (sanat yapı sahasında)	1	12635

Yapı ile İlgili Özellikler

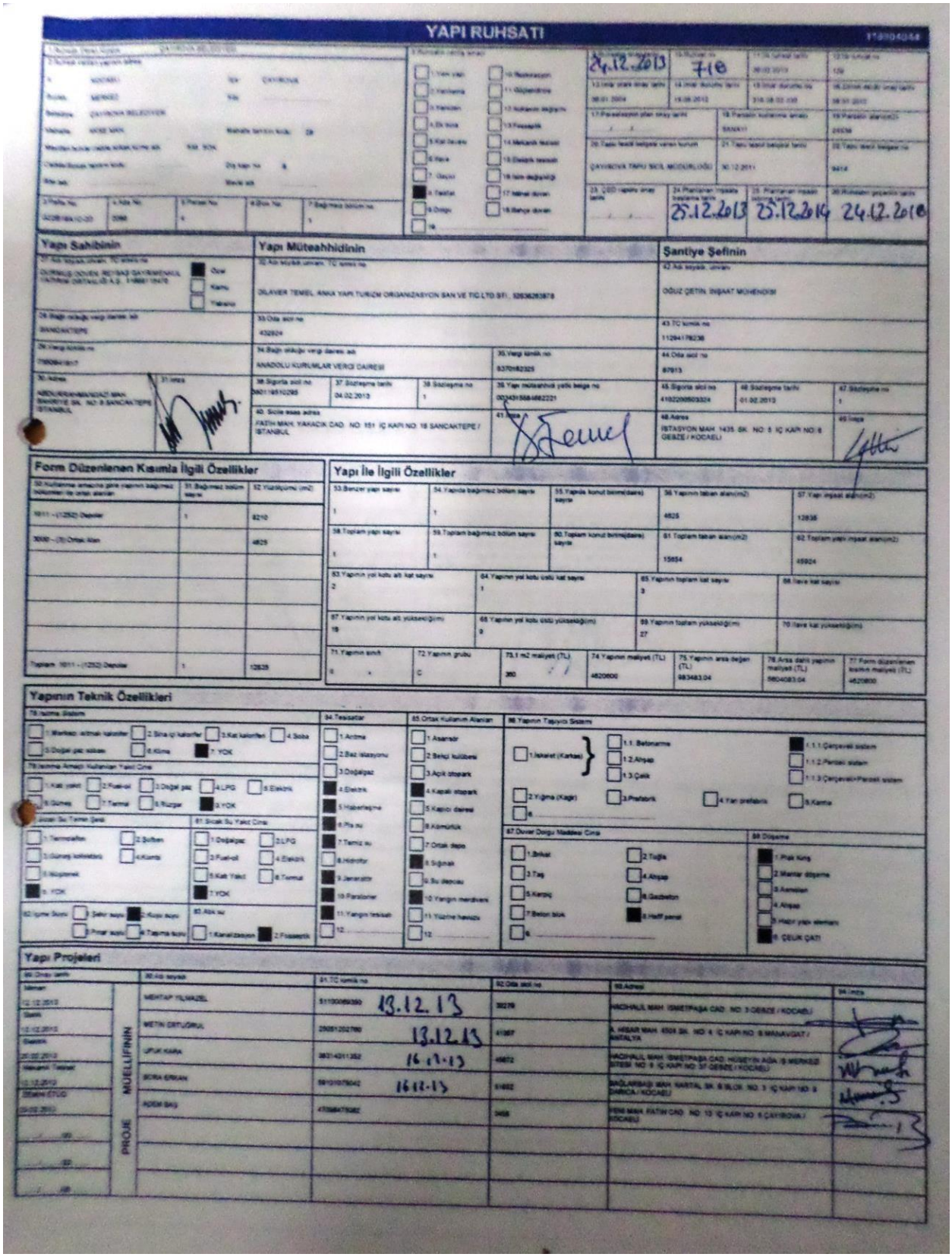
1	1		4625		1	1	1	
1	1		15654		2	1	3	
15	0	27						
6	C	360	4620600	583483,04	5804063,04			

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

MEHTAP YILMAZEL	51105089350	36279	HÜKÜMET MAH.ALİ RIZA EFENDİ CAD.NO:35 KAT:3 D:304 GEBZE / KOCAELİ
METİN ERTUĞRUL	10681282766	41367	ABDURRAHMANGAZİ MAH.GÜLERYÜZ CAD.NO:23 SANCAKTEPE / İSTANBUL
UFUK KARA	38314311282	49672	HÜKÜMET MAH.İSMETPAŞA CAD.HİLAL İŞ MERKEZİ KAT:4 NO:405 GEBZE / KOCAELİ
BORA ERKAN	38314311282	49672	HÜKÜMET MAH.İSMETPAŞA CAD.HİLAL İŞ MERKEZİ KAT:4 NO:401 GEBZE / KOCAELİ
ADEM BAŞ	47888475882	3458	YENİ MAHİR AYAN CAD.NO:15 KAT:3 ÇAYIROVA / KOCAELİ



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

DİLAVER TEMEL ANKA YAPI TURİZM ORGANİZASYON SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.

Şantiye Şefinin

OĞUZ ÇETİN İNŞAAT MÜHENDİSİ

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

MEHTAP YILMAZEL

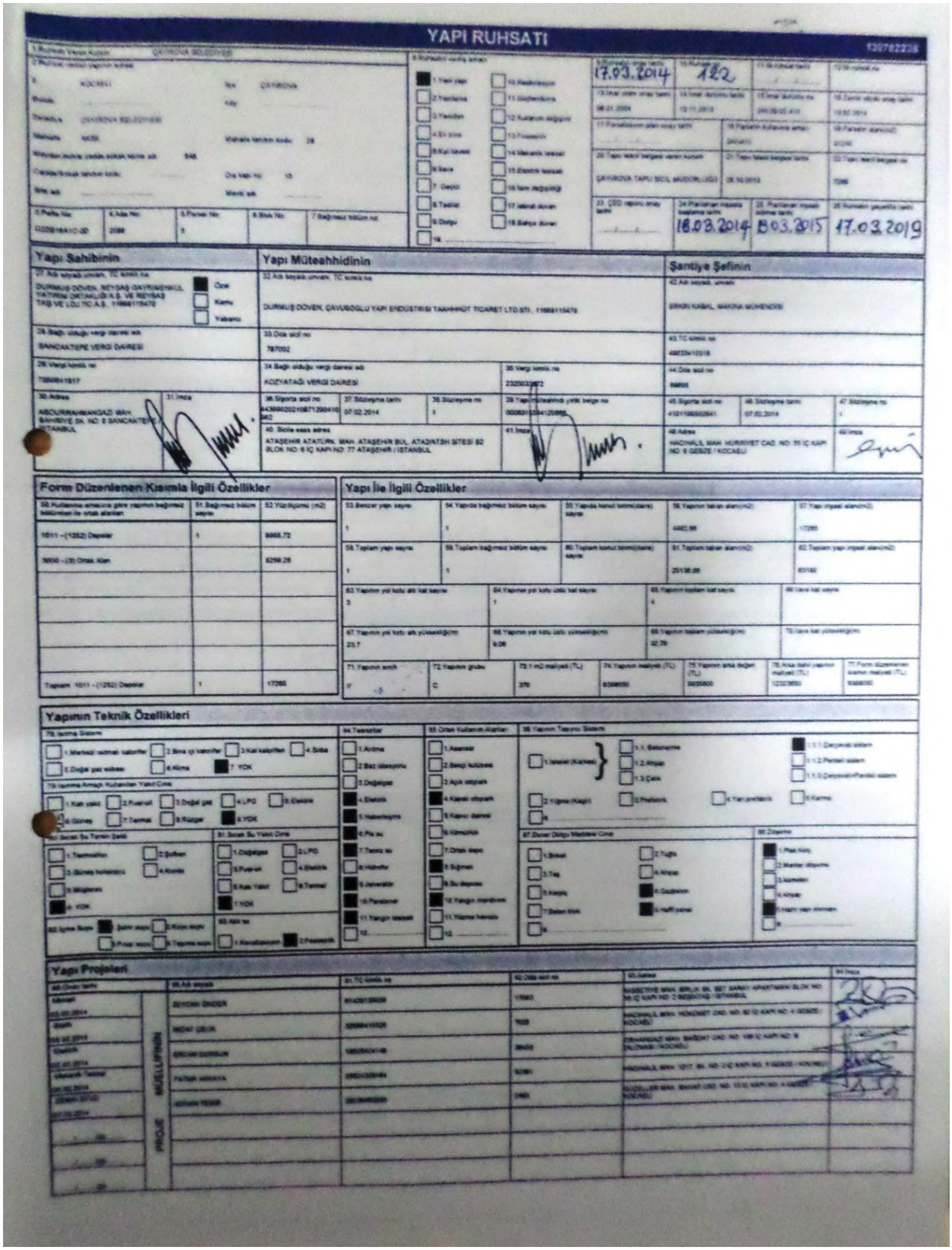
METİN ERTUĞRUL

UFUK KARA

BORA ERKAN

ADEM BAŞ

PROJE MÜELLİFİNİN



YAPI RUHSATI

130782238

17.03.2014 | 182 | 18.03.2014 | 18.03.2015 | 17.03.2019

Yapı Sahibinin

DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE REYSAŞ TAŞ VE LOJ.TİC.A.Ş. 11868115470 — Özel

BANCAKTEPE VERGİ DAİRESİ

7850041617

ABDURRAHMANGAZİ MAH. BAHRİYE SK. NO: 8 BANCAKTEPE İSTANBUL

Yapı Müteahhidinin

DURMUŞ DÖVEN, ÇAVUŞOĞLU YAPI ENDÜSTRİSİ TAAHHÜT TİCARET LTD.ŞTİ. - 11868115470

787002

KOZYATAĞI VERGİ DAİRESİ

2320033972

4430902021087129041 0 002 — 07.02.2014

ATAŞEHİR ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. ATAZİRTSH SİTESİ B2 BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 77 ATAŞEHİR / İSTANBUL

Şantiye Şefinin

ERKİN KABAL, MAKİNA MÜHENDİSİ

4492341018

HACIHALİL MAH. HÜRRİYET CAD. NO: 91 İÇ KAPI NO: 6 GEBZE / KOCAELİ

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	8868,72
9000 - (3) Ortak Alan		8290,28
Toplam 1011 - (1252) Depolar	1	17265

Yapı İle İlgili Özellikler

53. Benzer 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		4462,88	17265
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		20136,88	83192
63. Yapının yer kotu altı kat sayısı	64. Yapının yer kotu üstü kat sayısı	65. Yapının bodrum kat sayısı	66. Günü kat sayısı	
3	1	4		
67. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	68. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	69. Yapının toplam yüksekliği(m)	70. Günü kat yüksekliği(m)	
23,7	9,05	32,75		
71. Yapının sınıfı	72. Yapının grubu	73. 1 m2 maliyet (TL)	74. Yapının maliyeti (TL)	75. Yapının arsa değeri (TL)	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
---	---	---	---	---	---	---
I	C	370	6388050	3825000	12323850	6388050

Yapının Teknik Özellikleri

78. Isıtma Sistemi: 7. YOK

79. Isıtmada Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 7. YOK

80. Sıcak Su Temin Şekli: 8. YOK

81. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 7. YOK

82. Isıtma Sistemi: 2. Kısmi

83. Klima: 2. Projesiz

84. Tesisatlar: 4. Elektrik; 5. Haberleşme; 6. Pis su; 7. Temiz su; 12. Yangın merdiveni

85. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör; 2. Bekçi kulübesi; 3. Açık otopark; 4. Kapalı otopark; 5. Kapıcı dairesi; 7. Ortak alan; 9. Sığınak; 10. Su deposu; 12. Yangın merdiveni

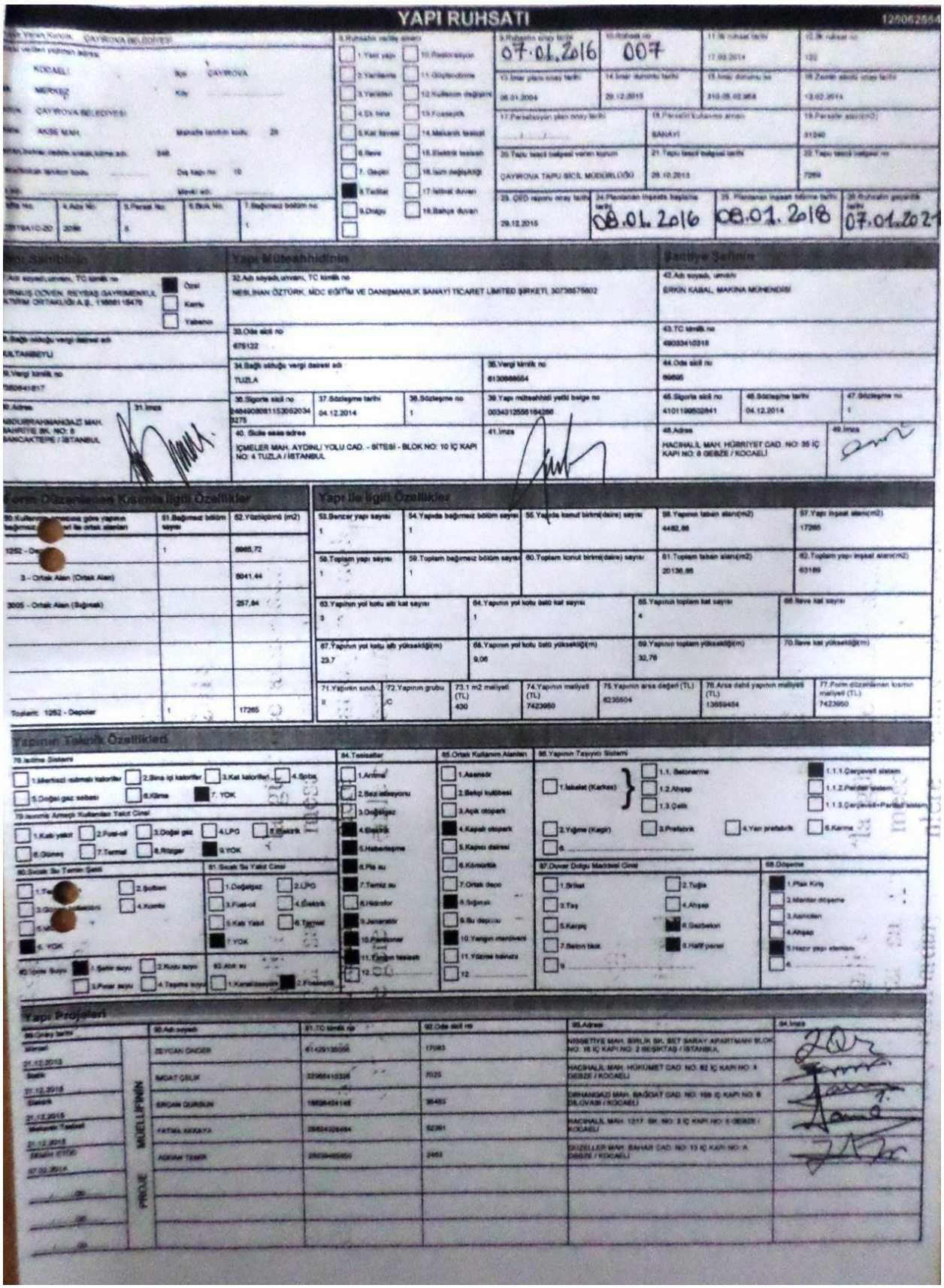
86. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas); 1.1. Betonarme; 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik; 1.1.1. Çerçeveli sistem; 2. Yığma (Kagir); 3. Prefabrik; 4. Yarı prefabrik; 5. Karma

87. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 4. Gaz beton

88. Çatı: 1. Ahşap Kiriş; 4. Ahşap; 5. Kagir yapı elemanı

Yapı Projeleri

89. Ad soyad	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adres	94. İmza
PROJE MÜELLİFİNİN	ZEYCAN ÖNDER			
	NİDAT ÇELİK			
	ERCAN DURSUN			
	FATMA KARAKAYA			
	ADNAN YEGİN			



YAPI RUHSATI

12506256

Yapı Ruhsatın Verildiği Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ

İmar Yönetmeliğine Göre Yapının Bulunduğu Yer: İli: ÇAYIROVA, İlçesi: MERKEZ, Kasaba/Köy: ÇAYIROVA BELEDİYESİ, Mahalle/Semt: AKSE MAH., Mahalle Tanıtım Kodu: 29, Cadde/Bulvar/Meydan Adı: 848, Dış Kapı No: 10, Site Adı: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ, Blok Adı: 1

Ruhsatın Verildiği Alanın: 1. Yeni yapı, 2. Yenileme, 3. Yıkıntı, 4. Ek bina, 5. Kat İlavesi, 6. İlave, 7. Değişiklik, 8. Tadilat, 9. Onarım, 10. Restorasyon, 11. Güçlendirme, 12. Kullanım değişikliği, 13. Fosseptik, 14. Mekanik tesisat, 15. Elektrik tesisatı, 16. Isıtma değişikliği, 17. Isıtma duvarı, 18. Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
07.01.2016	007	17.03.2014	122
13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
06.01.2004	29.12.2015	310-05.02.954	13.02.2014
17.Parselasyon planı onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı		19.Parselin alanı(m2)
	SANAYİ		31240
20.Tapu tescil belgesini veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi		22.Tapu tescil belgesi no
ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	29.10.2013		7269
23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaat bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
29.12.2015	08.01.2016	08.01.2018	07.01.2021

Ada No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
2561BA1C-2D	3086	6		1

Yapı Sahibinin

1.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ERNUS ÖZVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL ATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11668115470 — Özel / Kamu / Yabancı

8.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KALTANBEYLİ

9.Vergi kimlik no: 5820641617

10.Adres: ABDURRAHMANGAZİ MAH. BAHRİYE SK. NO: 8 BAHÇAKTEPE / İSTANBUL

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: NESLİHAN ÖZTÜRK, MDC EĞİTİM VE DANIŞMANLIK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 3073675602

33.Oda sicil no: 675122

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUZLA

35.Vergi kimlik no: 6130668654

36.Sigorta sicil no: 24849080811530620343275

37.Sözleşme tarihi: 04.12.2014

38.Sözleşme no: 1

39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034312558184286

40. Şiele esas adres: İÇMELER MAH. AYDINLI YOLU CAD. - SİTESİ - BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 4 TUZLA / İSTANBUL

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: ERKİN KABAL, MAKİNA MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 49033410318

44.Oda sicil no: 89695

45.Sigorta sicil no: 4101199502841

46.Sözleşme tarihi: 04.12.2014

47.Sözleşme no: 1

48.Adres: HACIHALİL MAH. HÜRRİYET CAD. NO: 35 İÇ KAPI NO: 8 GEBZE / KOCAELİ

49.İmza

Kısmi Düzenlemeye Esas Kısmına İlişkin Özellikler

50.Kullanım amacına göre yapının bağımsız ve ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	1	8965,72
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		8041,44
3005 - Ortak Alan (Sığınak)		257,84
Toplamı: 1252 - Depolar	1	17265

Yapı ile İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		4482,86	17265
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		20136,86	63189

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
3	1	4	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**69.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**70.İlave kat yüksekliği(m)**
23,7	9,06	32,76	

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 düzenlemesi kısmın maliyeti (TL)
II	C	430	7423950	6235504	13659454	7423950

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sabmalı kaloriferler, 2.Sıra içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7. YOK

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

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5. YOK

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

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Tasfiye suyu

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

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

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak deco, 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

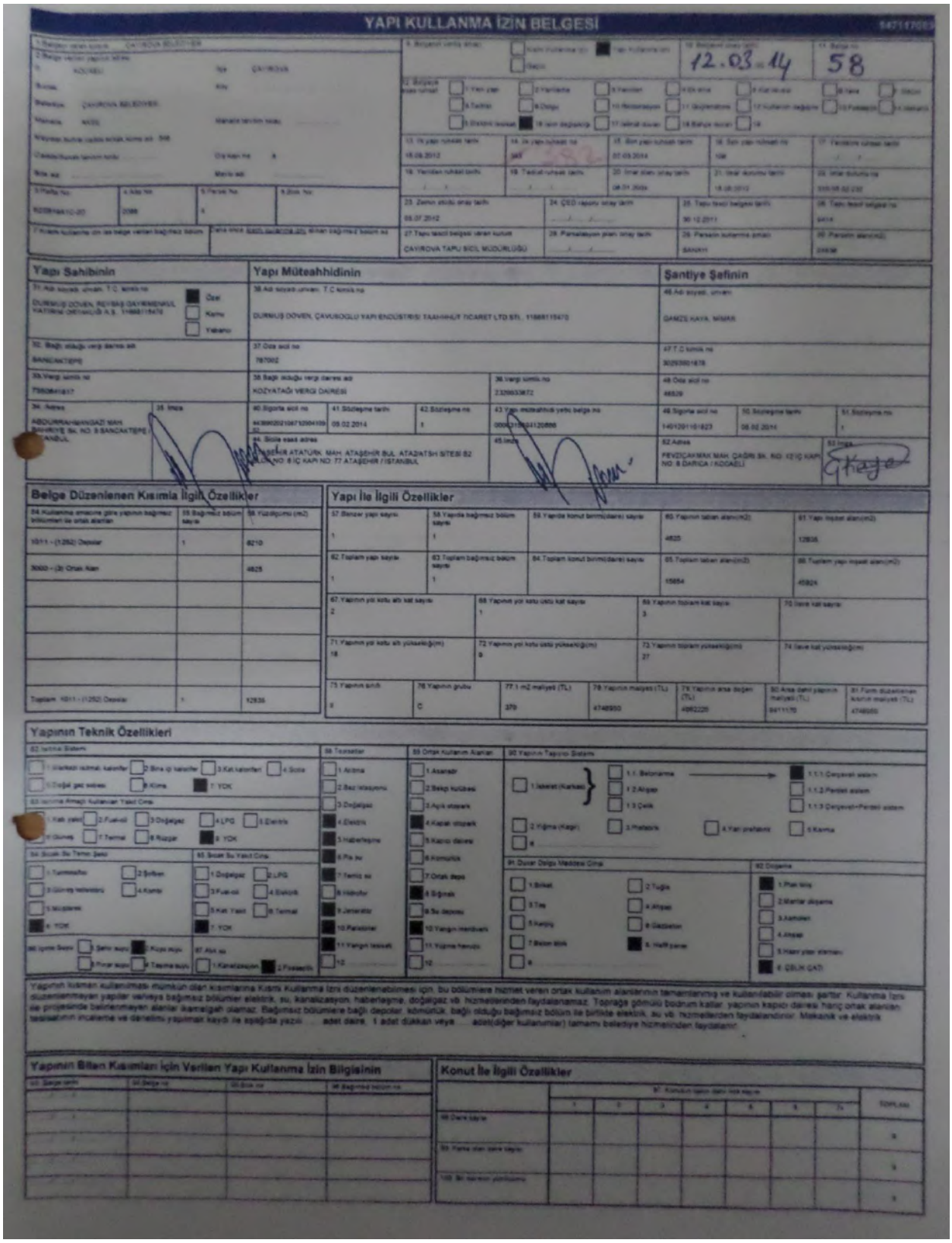
87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton tiklı, 8.Hafif panel

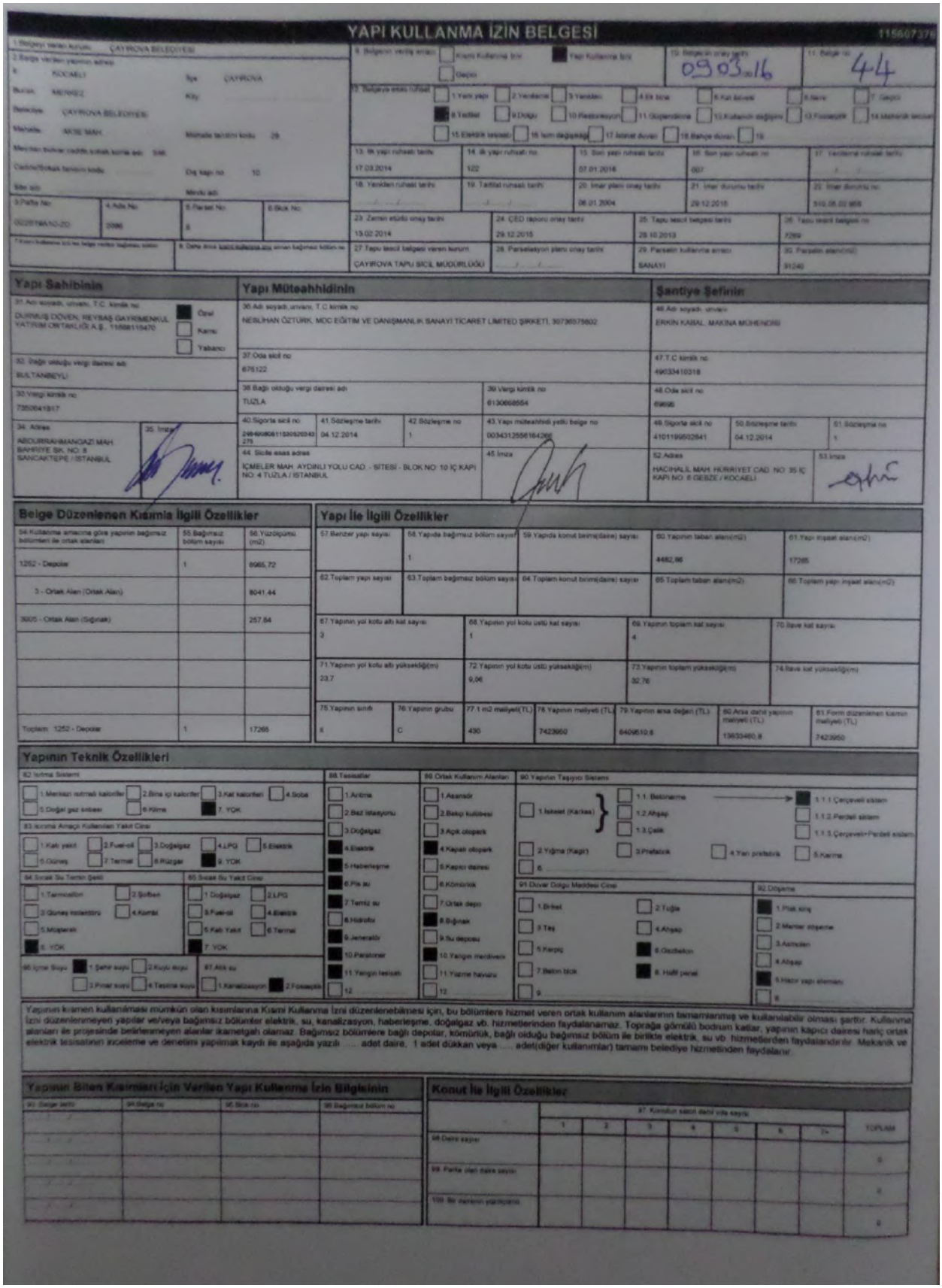
88.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Kamoten, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı

Yapı Projeleri

	90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	95.Adres	94.İmza
MÜELLİFİNİN PROJE	ZEYCAN ÖNDER	61429136056	17083	NİŞANTAŞI MAH. BİRLİK SK. BET SARAY APARTMANI BLOK NO: 16 İÇ KAPI NO: 2 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
	MUAT ÇELİK	32958410326	7025	HACIHALİL MAH. HÜKÜMET CAD. NO: 82 İÇ KAPI NO: 4 GEBZE / KOCAELİ	
	ERCAN GURBUN	18838434148	36483	DİRHANGAZİ MAH. BAĞDAT CAD. NO: 169 İÇ KAPI NO: 6 DİLOVASI / KOCAELİ	
	FATMA AKKAYA	35834326484	52391	HACIHALİL MAH. 1217. SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 6 GEBZE / KOCAELİ	
	ADRAN TEMİR	28034485850	2463	GÜZELLER MAH. BAHAR CAD. NO: 13 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

115607376

1. Belgeyi veren kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ

2. Belge verilen yerin adresi
İl: KOCAELİ İlçe: ÇAYIROVA
Kasaba: ÇAYIROVA BELEDİYESİ
Mahalle: AKSE MAH. Mahalle tanıtım kodu: 29
Dış kapı no: 10
Site adı: Blok adı:

3. Pafta No: GEBZE NA-20
4. Ada No: 3086
5. Parsel No: 6
6. Blok No:

8. Belgenin verildiği emsal: Yapı Kullanma İzni
10. Belgenin onay tarihi: 09.03.16
11. Belge no: 44

9. Belgeye esas ruhsat: 8. Tadilat

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 17.03.2014
14. İlk yapı ruhsat no: 122
15. Son yapı ruhsatı tarihi: 07.01.2016
16. Son yapı ruhsat no: 007
18. Yeniden ruhsatı tarihi:
19. Tadilat ruhsatı tarihi:
20. İmar planı onay tarihi: 06.01.2004
21. İmar durumu tarihi: 29.12.2015
22. İmar durumu no: 510.06.02.958
23. Zemin etüdü onay tarihi: 13.02.2014
24. ÇED raporu onay tarihi: 29.12.2015
25. Tapu tescil belgesi tarihi: 28.10.2013
26. Tapu tescil belgesi no: 7259
27. Tapu tescil belgesi veren kurum: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
28. Parselasyon planı onay tarihi:
29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ
30. Parselin alanı(m2): 91240

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11688115470 — Özel
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ
33. Vergi kimlik no: 7350041817
34. Adres: ABDURRAHMANGAZİ MAH. BAHRİYE SK. NO: 8 SANCAKTEPE / İSTANBUL
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı,unvanı, T.C.kimlik no: NEBİLHAN ÖZTÜRK, MDC EĞİTİM VE DANIŞMANLIK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 3073575802
37. Oda sicil no: 675122
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUZLA
39. Vergi kimlik no: 6130668554
40. Sigorta sicil no: 249490808115305203432 79
41. Sözleşme tarihi: 04.12.2014
42. Sözleşme no: 1
43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 00343125561642 65
44. Sicile esas adres: İÇMELER MAH. AYDINLI YOLU CAD. - SİTESİ - BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 4 TUZLA / İSTANBUL
45. İmza

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı: ERKİN KABAL, MAKİNA MÜHENDİSİ
47. T.C kimlik no: 49033410318
48. Oda sicil no: 69695
49. Sigorta sicil no: 41011995502841
50. Sözleşme tarihi: 04.12.2014
51. Sözleşme no: 1
52. Adres: HACIHALİL MAH. HÜRRİYET CAD. NO: 35 İÇ KAPI NO: 8 GEBZE / KOCAELİ
53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	1	8965,72
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		8041,44
3005 - Ortak Alan (Sığınak)		257,84
Toplam: 1252 - Depolar	1	17265

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)
	1		4482,86	17265
62. Toplam yapı sayısı	**63. Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64. Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65. Toplam taban alanı(m2)**	**66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)**

67. Yapının yol kotu altı kat sayısı	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. İlave kat sayısı
3	1	4	
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73. Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74. İlave kat yüksekliği(m)**
23,7	9,06	32,76	

75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	430	7423950	6406510,8	13830460,8	7423950

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: 7. YOK
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 9. YOK
84. Sıcak Su Temin Şekli: 6. YOK
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 7. YOK
86. İçme Suyu: 1. Şehir suyu
87. Atık su: 2. Fosseptik
88. Tesisatlar: 4. Elektrik; 6. Pis su; 7. Temiz su; 8. Hidrofor; 9. Jeneratör; 10. Paratoner; 11. Yangın tesisatı
89. Ortak Kullanım Alanları: 3. Apik otopark; 4. Kapalı otopark; 8. Sığınak; 9. Su deposu; 10. Yangın merdiveni
90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme — 1.1.1. Çerçeveli sistem
91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 6. Gazbeton; 8. Hafif panel
92. Döşeme: 5. Hazır yapı elemanı

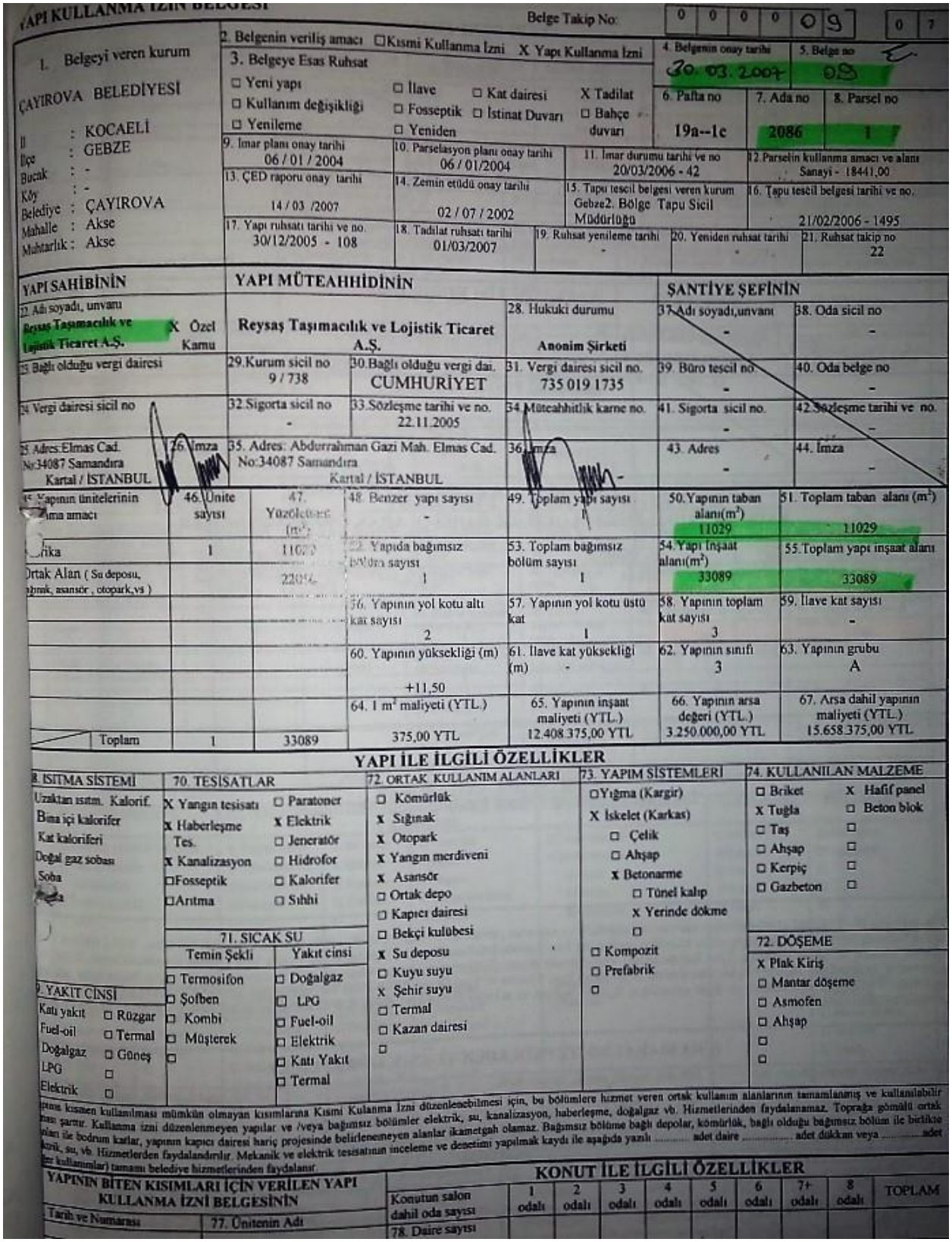
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı .... adet daire, 1 adet dükkan veya .... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge sıralı	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun sayılı dairi vile sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı								0
99. Parke döşeli daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 0 0 0 0 0 9 — 0 7

1. Belgeyi veren kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ
İl : KOCAELİ
İlçe : GEBZE
Bucak : -
Köy : -
Belediye : ÇAYIROVA
Mahalle : Akse
Muhtarlık : Akse

2. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni X Yapı Kullanma İzni
3. Belgeye Esas Ruhsat: ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat dairesi X Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat Duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden
4. Belgenin onay tarihi: 30.03.2007
5. Belge no: 08
6. Pafta no: 19a--1c
7. Ada no: 2086
8. Parsel no: 1
9. İmar planı onay tarihi: 06 / 01 / 2004
10. Parselasyon planı onay tarihi: 06 / 01/2004
11. İmar durumu tarihi ve no: 20/03/2006 - 42
12. Parselin kullanma amacı ve alanı: Sanayi - 18441,00
13. ÇED raporu onay tarihi: 14 / 03 /2007
14. Zemin etüdü onay tarihi: 02 / 07 / 2002
15. Tapu tescil belgesi veren kurum: Gebze2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 21/02/2006 - 1495
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: 30/12/2005 - 108
18. Tadilat ruhsatı tarihi: 01/03/2007
19. Ruhsat yenileme tarihi: -
20. Yeniden ruhsat tarihi: -
21. Ruhsat takip no: 22

YAPI SAHİBİNİN

22. Adı soyadı, unvanı: Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. X Özel ☐ Kamu
23. Bağlı olduğu vergi dairesi
24. Vergi dairesi sicil no
25. Adres: Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL
26. İmza

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.
29. Kurum sicil no: 9 / 738
30. Bağlı olduğu vergi dai.: CUMHURİYET
31. Vergi dairesi sicil no.: 735 019 1735
32. Sigorta sicil no: -
33. Sözleşme tarihi ve no.: 22.11.2005
34. Müteahhitlik karne no.
35. Adres: Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL
36. İmza
28. Hukuki durumu: Anonim Şirketi

ŞANTİYE ŞEFİNİN

37. Adı soyadı,unvanı: -
38. Oda sicil no: -
39. Büro tescil no: -
40. Oda belge no: -
41. Sigorta sicil no.: -
42. Sözleşme tarihi ve no.: -
43. Adres: -
44. İmza: -

45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü (m²)	48. Benzer yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı(m²)	51. Toplam taban alanı (m²)
Fabrika	1	11029	22. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	54. Yapı inşaat alanı(m²): 33089	55. Toplam yapı inşaat alanı: 33089
Ortak Alan (Su deposu, kalorifer, asansör , otopark,vs)		22060	56. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	57. Yapının yol kotu üstü kat: 1	58. Yapının toplam kat sayısı: 3	59. İlave kat sayısı: -
			60. Yapının yüksekliği (m): +11,50	61. İlave kat yüksekliği (m): -	62. Yapının sınıfı: 3	63. Yapının grubu: A
Toplam	1	33089	64. 1 m² maliyeti (YTL.): 375,00 YTL	65. Yapının inşaat maliyeti (YTL.): 12.408.375,00 YTL	66. Yapının arsa değeri (YTL.): 3.250.000,00 YTL	67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.): 15.658.375,00 YTL

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ: Uzaktan ısıtm. Kalorif. / Bina içi kaloriferi / Kat kaloriferi / Doğal gaz sobası / Soba / [illegible]

69. YAKIT CİNSİ: Katı yakıt / Fuel-oil / Doğalgaz / LPG / Elektrik / Rüzgar / Termal / Güneş

70. TESİSATLAR: X Yangın tesisatı / X Haberleşme Tes. / X Kanalizasyon / ☐Fosseptik / ☐Arıtma / ☐ Paratoner / X Elektrik / ☐ Jeneratör / ☐ Hidrofor / ☐ Kalorifer / ☐ Sıhhi

71. SICAK SU

Temin Şekli	Yakıt cinsi
☐ Termosifon	☐ Doğalgaz
☐ Şofben	☐ LPG
☐ Kombi	☐ Fuel-oil
☐ Müşterek	☐ Elektrik
☐	☐ Katı Yakıt
	☐ Termal

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kömürlük / X Sığınak / X Otopark / X Yangın merdiveni / X Asansör / ☐ Ortak depo / ☐ Kapıcı dairesi / ☐ Bekçi kulübesi / X Su deposu / ☐ Kuyu suyu / X Şehir suyu / ☐ Termal / ☐ Kazan dairesi / ☐

73. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐Yığma (Kargir) / X İskelet (Karkas) / ☐ Çelik / ☐ Ahşap / X Betonarme / ☐ Tünel kalıp / X Yerinde dökme / ☐ / ☐ Kompozit / ☐ Prefabrik / ☐

74. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket / X Tuğla / ☐ Taş / ☐ Ahşap / ☐ Kerpiç / ☐ Gazbeton / X Hafif panel / ☐ Beton blok / ☐ / ☐ / ☐ / ☐

72. DÖŞEME: X Plak Kiriş / ☐ Mantar döşeme / ☐ Asmofen / ☐ Ahşap / ☐ / ☐

Yapının kısmen kullanılması mümkün olmayan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir durumu şartır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve /veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü ortak alanları ile bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç projesinde belirlenemeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte ..... adet daire ..... adet dükkan veya ..... adet elektrik, su, vb. Hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı (ortak kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZNİ BELGESİNİN

Tarih ve Numarası	77. Ünitenin Adı

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Konutun salon dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	8 odalı	TOPLAM
78. Daire sayısı									

MİMARİ PROJE

PROJE ADI: REYSAŞ – DEPO–10 TADİLAT PROJESİ

MAVERA YAPI DEKORASYON LTD. ŞTİ.

arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.

ADRES : Büyükdere Caddesi Akyıldız Sitesi C Blok No: 22/9 34340 – 1 Levent / İSTANBUL
TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 55 – 283 70 49
E-MAİL : arcad@reysas.com.tr
WEB : http://www.arcadltd.com

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

arCAD Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.
Büyükdere Cad. Akyıldız Sit. C Blk. No:22 D:9 Levent/İST.
Tel: 279 64 63 Tic. Sicil No: 305637/353219
Beşiktaş VD. 073 001 4609

YAPININ – TADİLAT –

SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI

BELEDİYE ARŞİVİ

ARSANIN

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

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

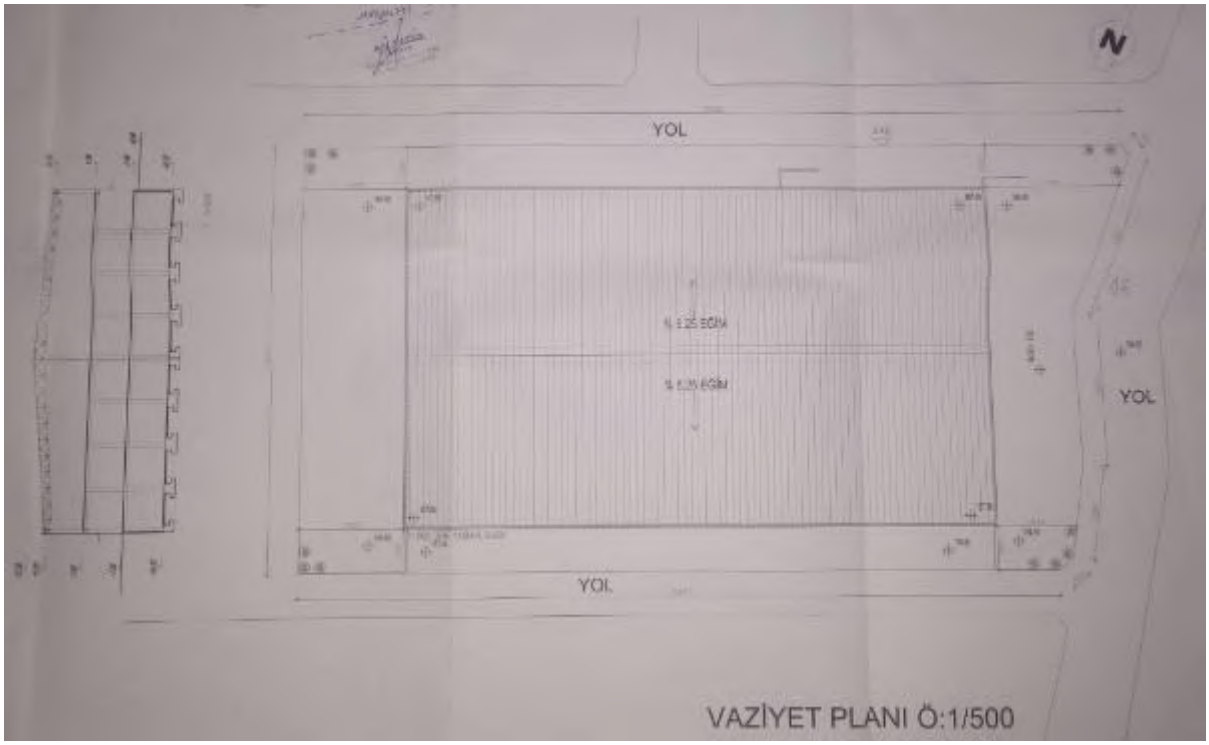
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

DOSYA	RUHSAT	ÖLÇEK
TARİH	TARİH	1/500–1/100
NO	NO	

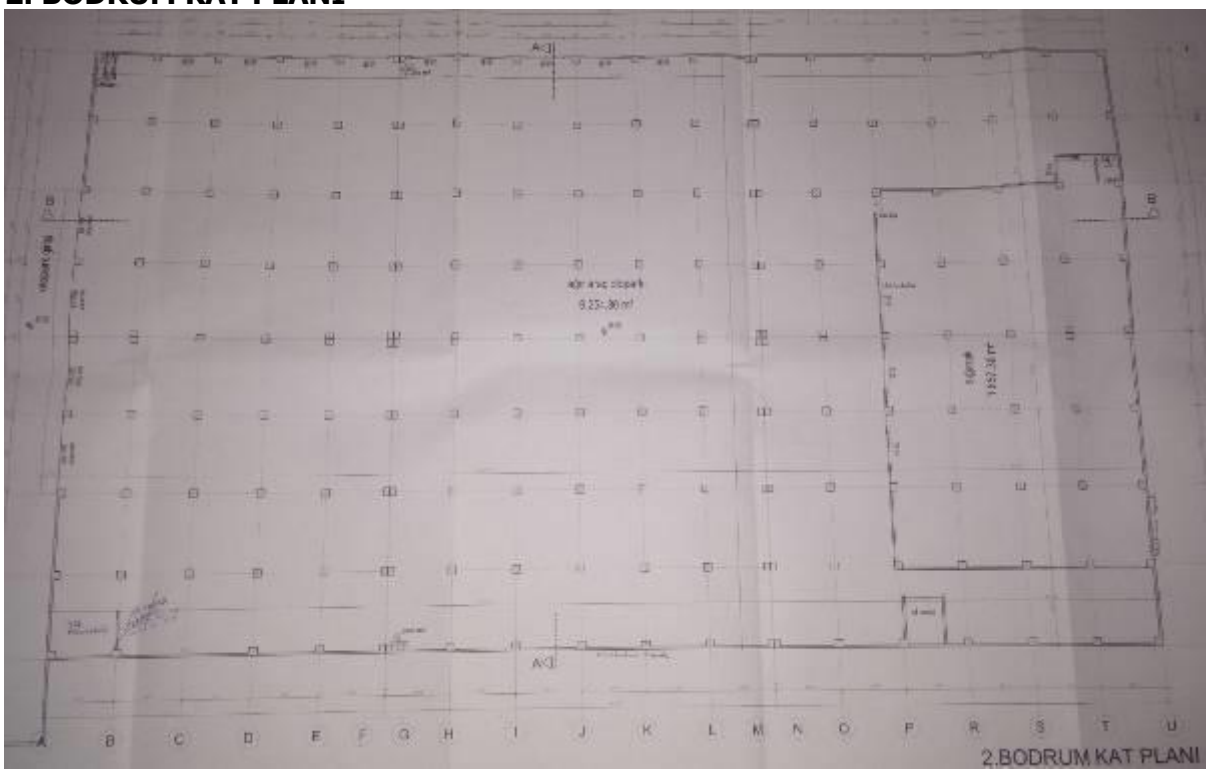
ONAYLAR

10.8.2015

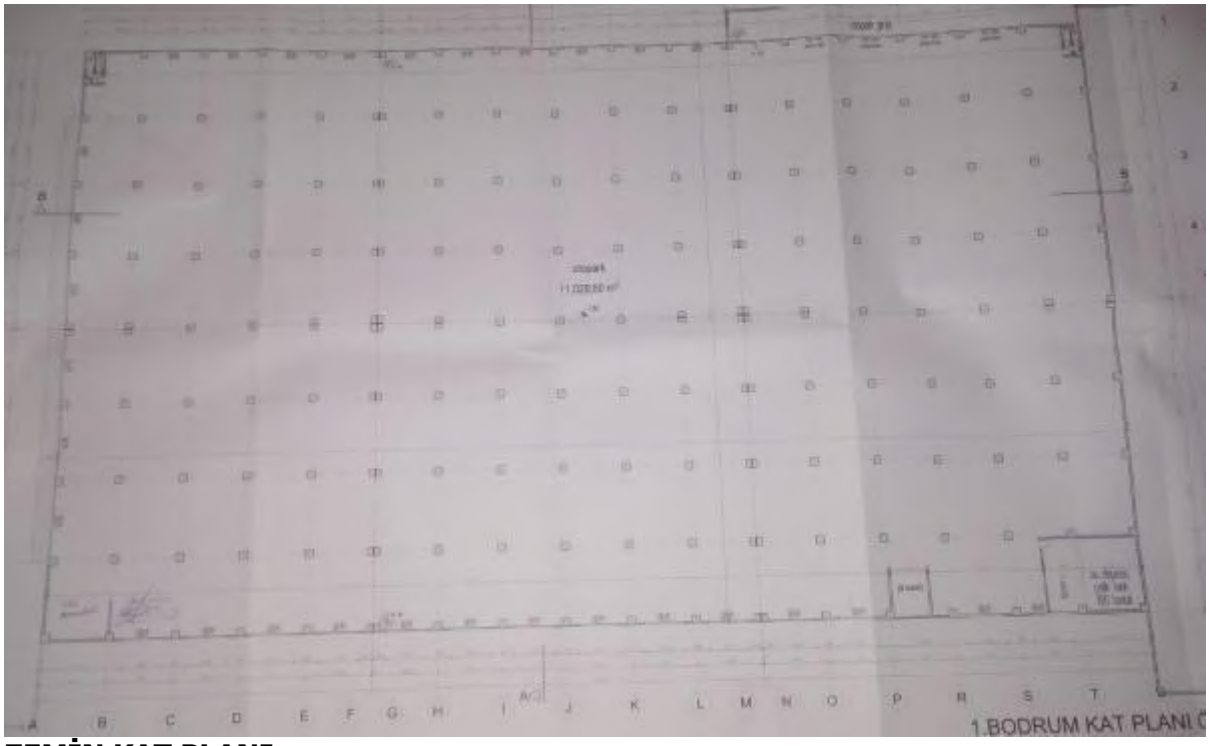
VAZİYET PLANI



2. BODRUM KAT PLANI

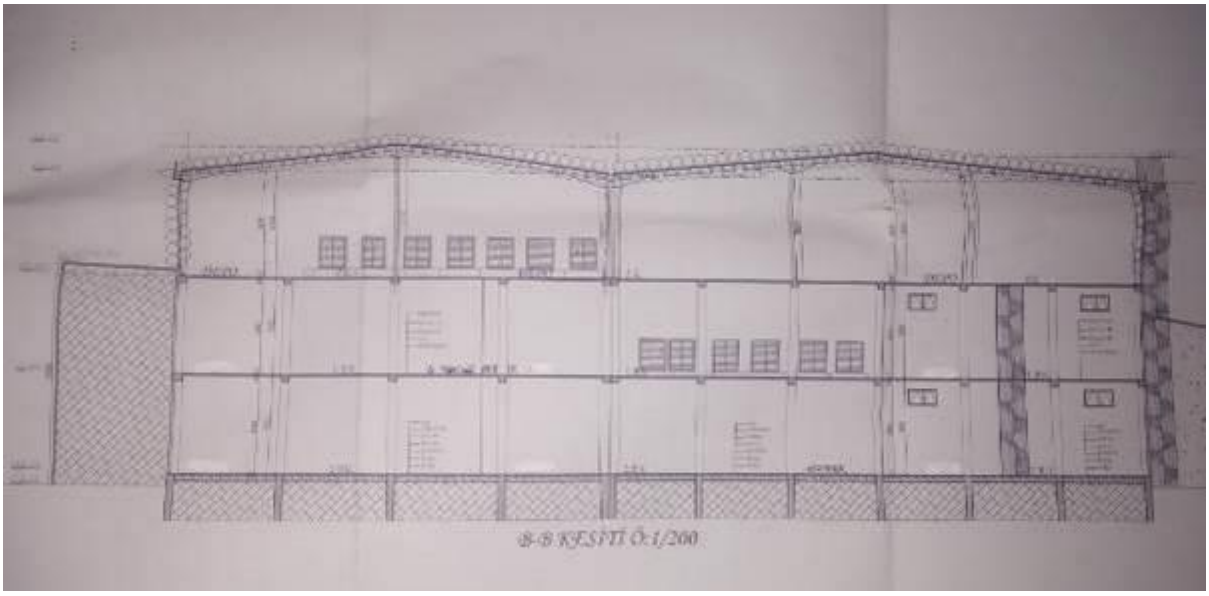


1. BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI

KESİTLER



MİMARİ PROJE

VAZİYET PLANI

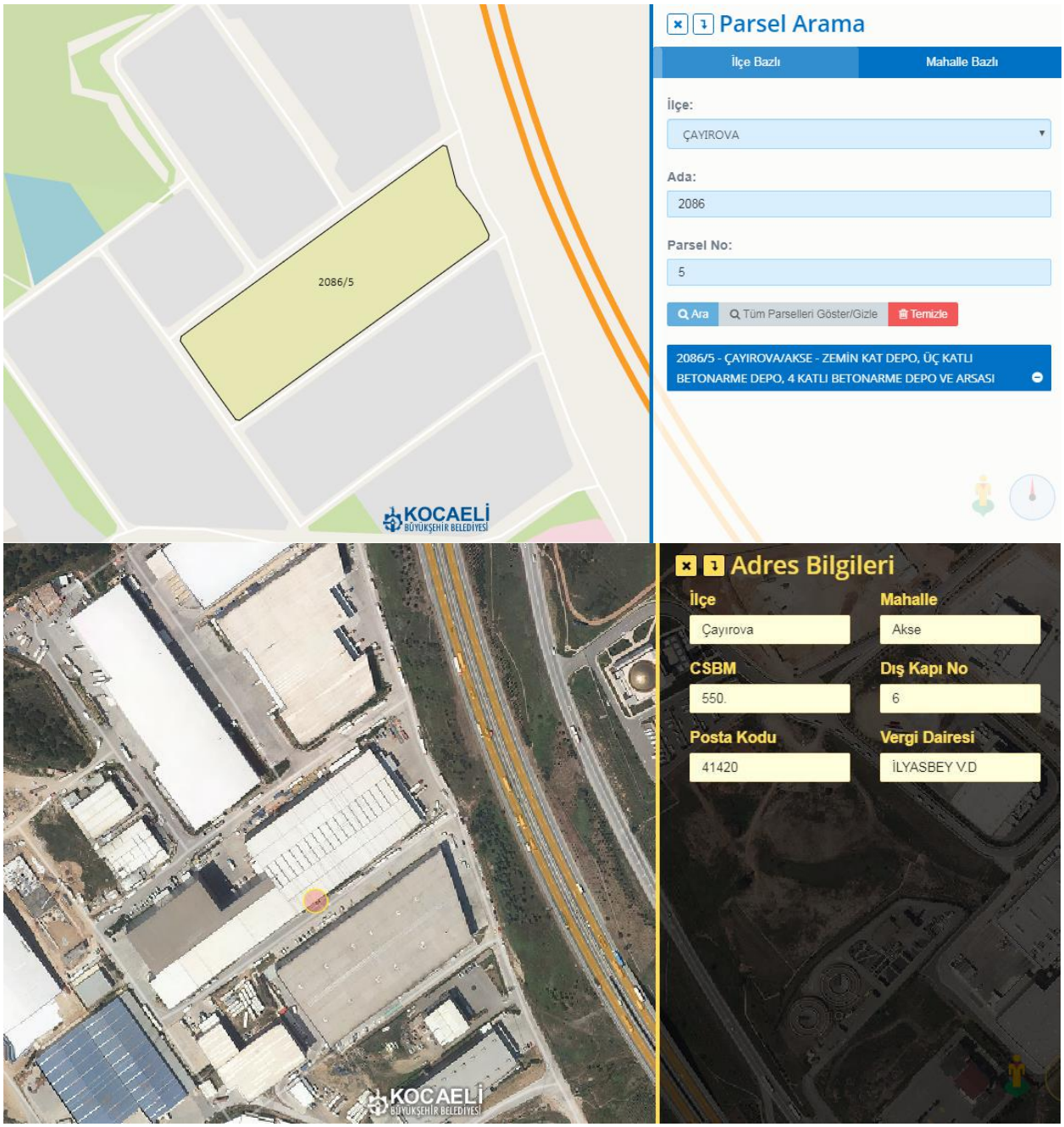
2. BODRUM KAT PLANI

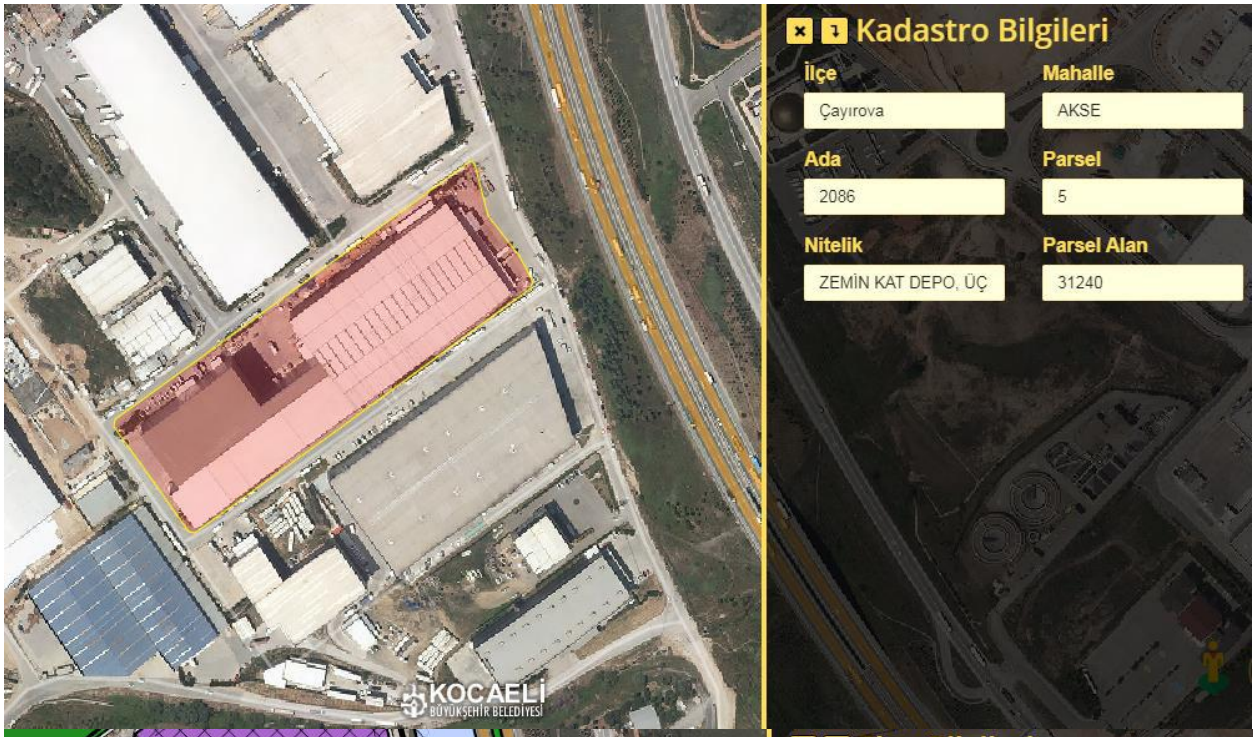
1.BODRUM KAT PLANI

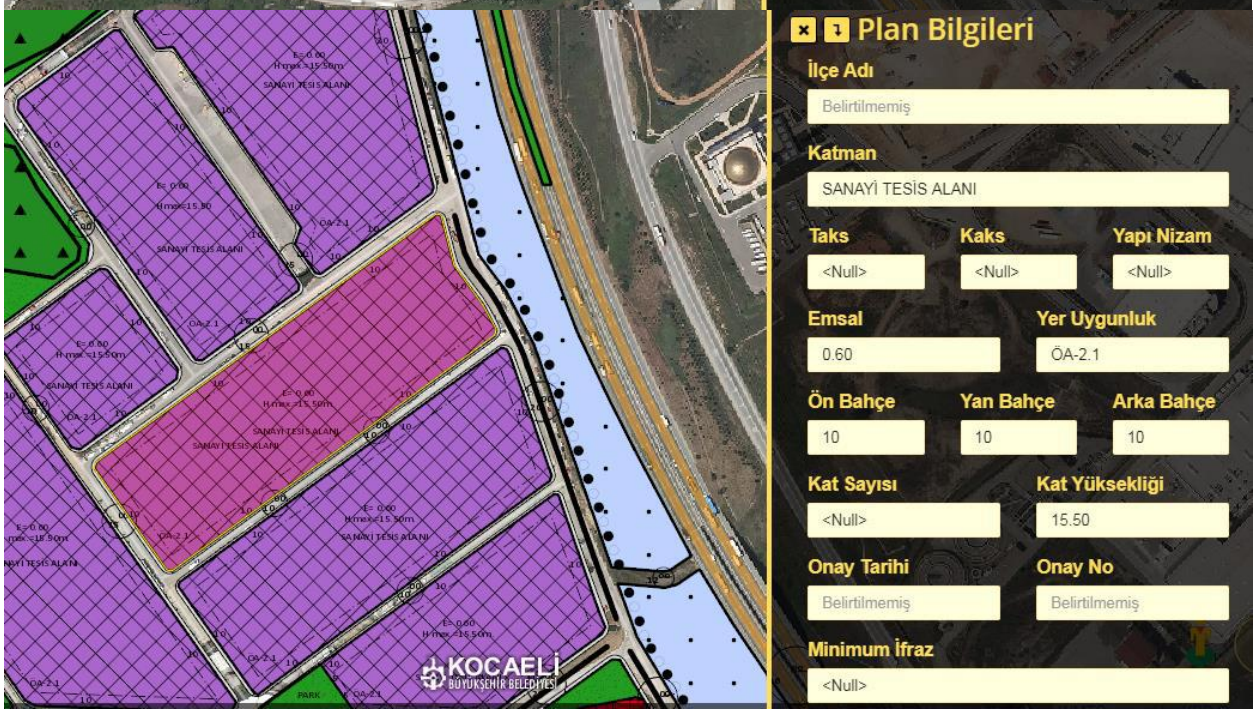
ZEMİN KAT PLANI

KESİTLER

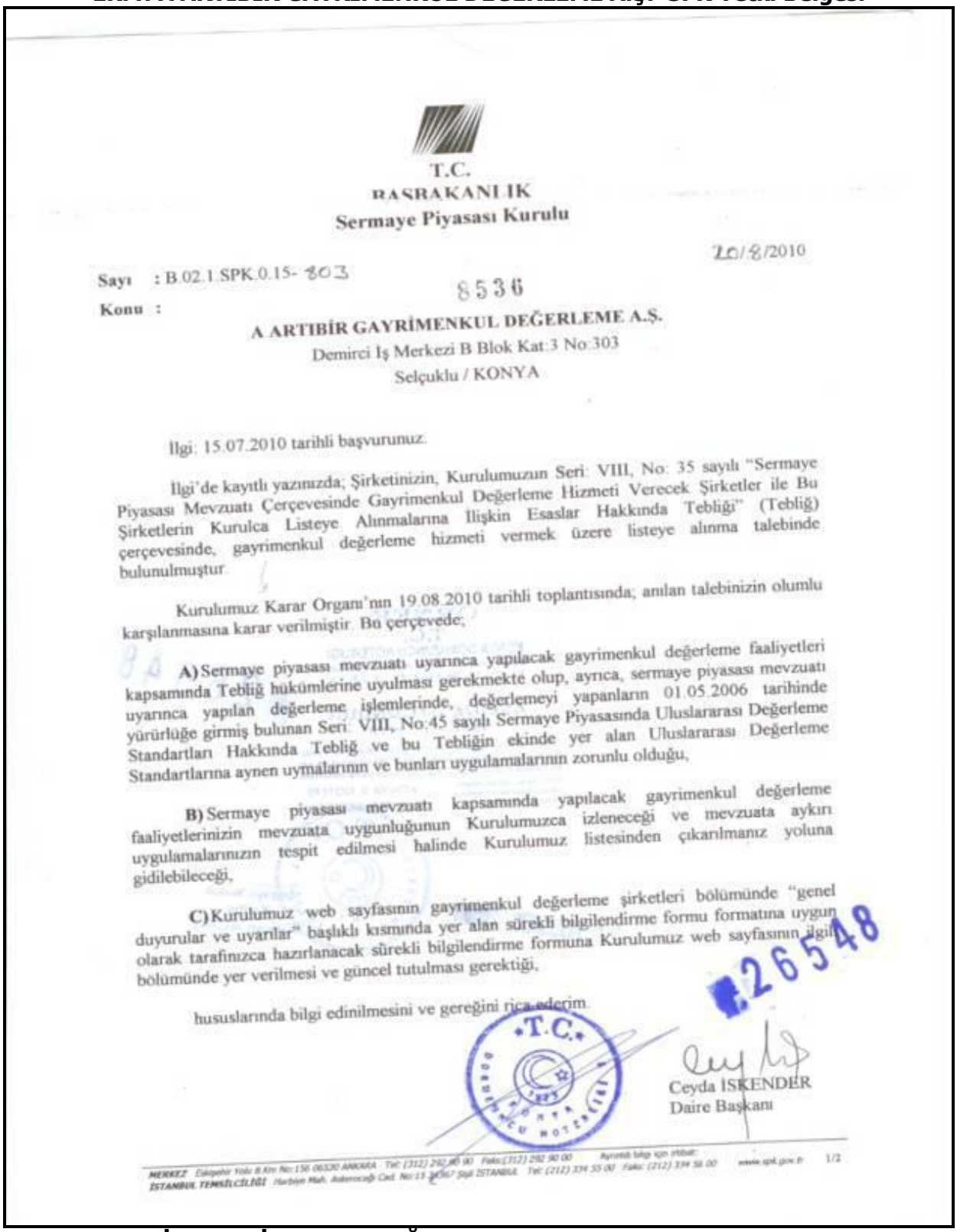
İMAR DURUMU


Parsel Arama
İlçe Bazlı
Mahalle Bazlı
İlçe:
ÇAYIROVA
Ada:
2086
Parsel No:
5
Ara
Tüm Parselleri Göster/Gizle
Temizle
2086/5 - ÇAYIROVA/AKSE - ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
2086/5
KOCAELİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Adres Bilgileri
İlçe
Çayırova
Mahalle
Akse
CSBM
550.
Dış Kapı No
6
Posta Kodu
41420
Vergi Dairesi
İLYASBEY V.D


KOCAELİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Kadastro Bilgileri
İlçe
Çayırova
Mahalle
AKSE
Ada
2086
Parsel
5
Nitelik
ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ
Parsel Alan
31240


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

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. ... NOTERLİĞİ

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 00 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Asker ocağı Cad. No:13 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr 1/2

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 004770

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 yapılmlası 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