



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 Sirküsü	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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi 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	: 7.037,00m ²
ARSA PAYI	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(tam)
YEVMIYE NO	: 3957
CİLT NO	: 413
SAHİFE NO	: 41108
TAPU TARİHİ	: 18.05.2010
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input checked="" type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/>

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

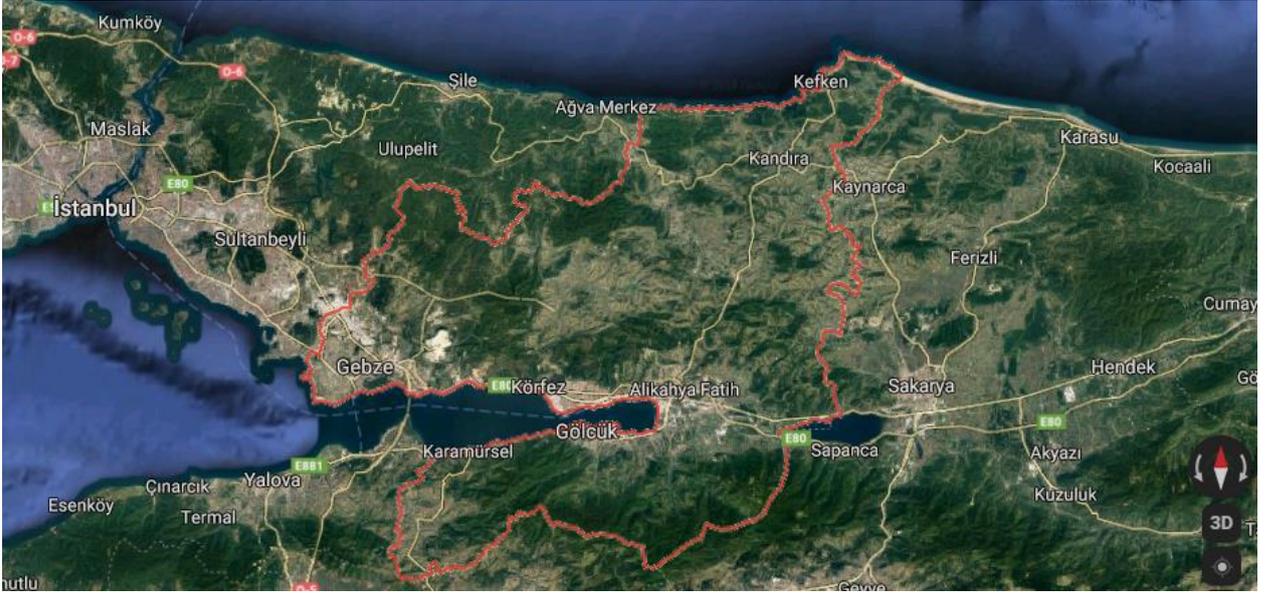
Emsal: -

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 km²'dir. 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre nüfusu 1.601.720 kişidir. 1.499.958 kişi il ve ilçe merkezlerine ikamet ederken 101.762 kişi köylerde yaşamaktadır. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşımları ile Türkiye'nin önemli geçiş noktalarından biridir.

Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer , gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil dünya için de ilginç bir örnektir. Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB' si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayi'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. Türk imalat

sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Kocaeli İli, Karadeniz ve Marmara Denizi'ne olan kıyıları, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, tarihi eserleri, müzeleri, Mimar Sinan'ın eseri olan camileri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking parkurları, Sekaparkı, Kocaeli Fuarı, Uluslararası İnterteks Fuarı, Kartepe kayak merkezi, Yuvacık Barajı, mesire alanları, Sapanca Gölü, Darıca Faruk Yalçın Hayvanlar Alemi ve Botanik Bahçesi, Harikalar Sahili, Alışveriş Merkezleri, kültür merkezleri, Olimpik buz pateni salonu, Gökayparkı, 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 yaz mevsimine 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 Şekerpinar beldesi Çayırova ilçesini oluşturmaktadır.

TARİHÇE:

İzmit Körfezi'nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırılık bir alana önceden beri Çayırova denildiği bilinmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in 3 Mayıs 1484 tarihinde düzenlediği bir sefer için 300 bin kişilik ordusuyla mola verdiği çayırılık alan diye vasıflandırıldığı gibi Fatih'in otağının kurulduğu yer olarak da ifade edilmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in ölüm yeri olan bu bölge Çayırova'ya adını vermekle birlikte yeni statü ile Gebze ilçesi sınırları içerisinde kalmış, bölgenin güneyinde yer alan ve Çayırova – Yenimahalle olarak bilinen mahalleler Çayırova ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir. Çayırova'nın önemli yerleşim bölgelerinden biri olan Güzeltepe kesiminin kimin tarafından kurulduğu bilinmemekle birlikte ilk olarak Bizanslılar döneminde 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 kalıntılarında 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:

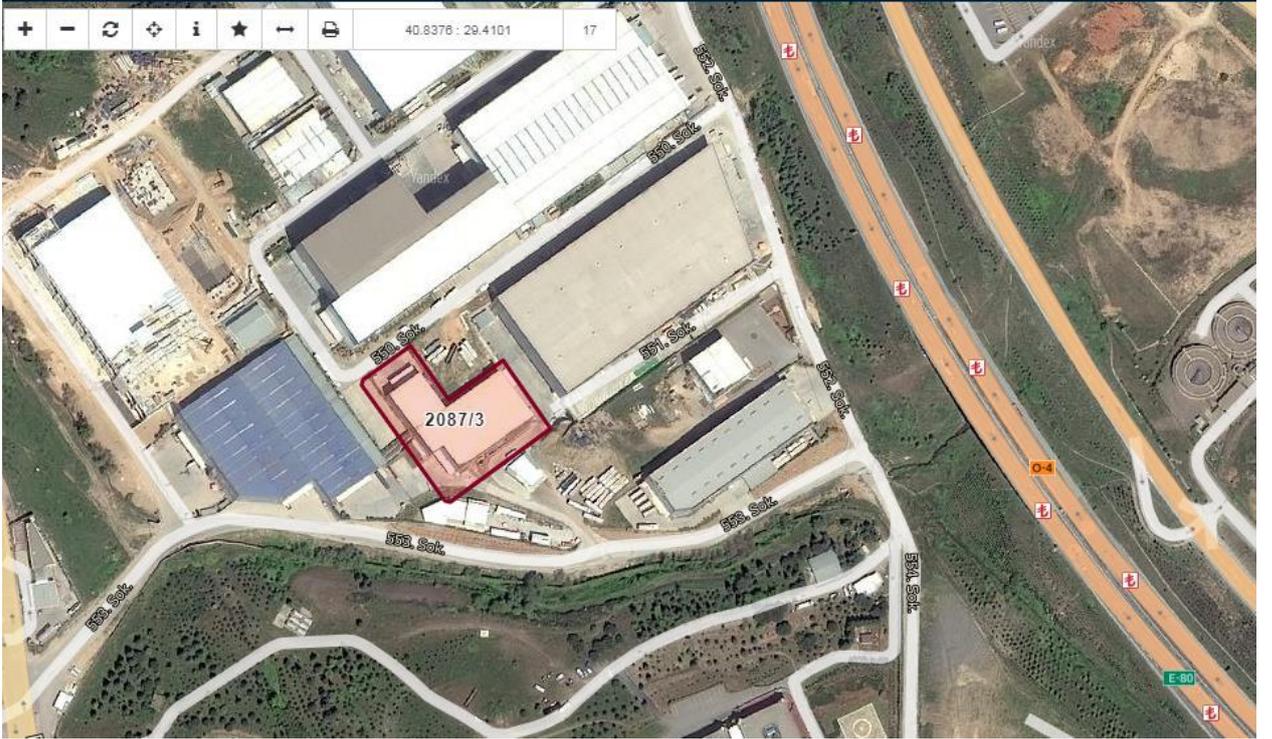
Güneyinde E-5 Karayolu, Kuzeyinde E-6 yolları geçen Çayırova, ulaşım ağı anlamında önemli bir noktada bulunmaktadır. Sabiha Gökçen Havaalanı'na 15 km mesafede olması hava yolu ulaşımı açısından da ilçeyi rahatlatmaktadır. İlçenin hemen yakınından geçen demiryolu ve

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 ilerlerken, 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 ilerledikten 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 7.037,00m² 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 ilerlerken, 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 konumlandır. 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 İstasyonları	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 7.931m² 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 <input checked="" type="checkbox"/> İYİ <input checked="" type="checkbox"/> ORTA <input type="checkbox"/> DÜŞÜK <input type="checkbox"/>
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 ($\sim 4.121m^2$) , zemin kat ($\sim 3.700m^2$) Zemin Asma Kat ($\sim 108m^2$) 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, $7.037,00m^2$ 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 özellikleri bakımından kapıları ve pencereleri demir doğrama olup; betonarme malzemedен ve strüktürden yapılmıştır. İnşaat ve malzeme kalitesi orta seviye de olup, yıpranma oranı azdır.

DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Değerleme konusu parsellerin sanayi sahasında yer alması ve giderek değer kazanma trendinde bulunması,
- 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 değerlendirme çalışmasında değerlendirme 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 değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması

3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin 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	x	M ²	=	GAYRİMENKUL DEĞERİ
2642,5-TL		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 sayılı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapı sınıfı 4-A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m ²)	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Depo	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 yüksekliğe 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 yüksekliğe 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 yüksekite olan, 6000-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 150.000-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
150.000TL	6000 M ²	25 TL/M ²

EMSAL 4- KİRALIK DEPO – DEK GİRİŞİM-KEREM DUMLU- TEL: 0532 320 34 17

Akse 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 yüksekite olan, 4600-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 100.000-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
100.000TL	4600 M ²	21.75 TL/M ²

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 yüksekite 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: 22,5m²/TL x 7.931m²=178.447,5-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 178.447,5TL x 12 = 2.141.370,-TL

Taşınmazın 12 Yıllık 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 itibarıyla; Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,3547 -TL; 1,- USD = 5.7364-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu raporumuzda takdir edilen her türlü Piyasa (Pazar) değeri; firmaca resmi kurumlara hitaben verilen ve/veya resmi kurumlardan firmaya verilen ve firma tarafından şirketimize iletilen belgeler yanında yapılan resmi kurum incelemeleri ve saha araştırmaları sırasında tarafımıza iletilen tüm bilgi ve belgelerin doğru olduğu, taşınmazların kullanımı ve devrinde

herhangi bir hukuki sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Değerleme raporu, konu parselin alanını esas alarak satış değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Değerleme raporu, taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan takyidatlardan bağımsız olarak yapılmış ve takyidatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

2019-ÖZEL-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 Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
 Merih KESKES A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yard. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İşletmesi B-BİÇİ Kur: 7-8 No: 700-808 - Sekiözü/NDNYA Tel: (0332) 238 2 38 - Faks: (0332) 238 20 02 (0507) 430 70 15 - İBERAM N.Ö. 001 047 2214 Tic. Sic. No: 41557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İşletmesi B-BİÇİ Kur: 7-8 No: 700-808 - Sekiözü/NDNYA Tel: (0332) 238 2 38 - Faks: (0332) 238 20 02 (0507) 430 70 15 - İBERAM N.Ö. 001 047 2214 Tic. Sic. No: 41557

EKLER:

EK.1: UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3: BELGELER

EK 4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

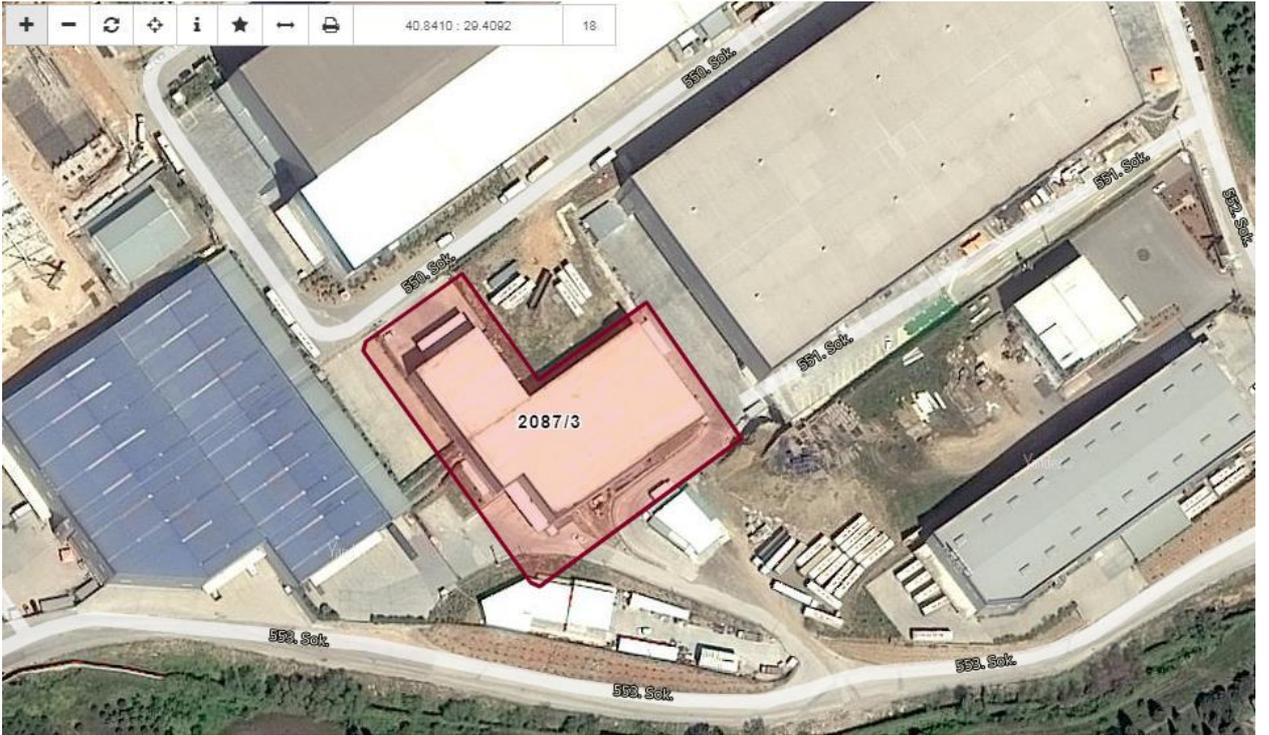
EK 5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 6: A Artibir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

**EK.1:
UYDU FOTOĞRAFLARI**



Coğrafi Koordinatlar 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 Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	G22b19a1c-2d

EK.2 FOTOĞRAFLAR
PARSEL VE DEPO RESİMLERİ



EK.3: BELGELER

TAPU BELGESİ

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf						
İlçesi	ÇAYIROVA									
Mahallesi	AKSE									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
		TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	G22b19a1c-2d	Ada No.	2087	Parsel No.	3	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
								7,037,00 m2		
Niteliği	2 Katlı Karan Depo Binası Ve Arsası									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 42890857									
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.									
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.	Siciline İşgurdur. Erdal TOKAT Tapu Müdürü VI					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarihi						Tarihi				

YAPI RUHSATI															
1. Ruhsat veren kurum ÇAYIROVA BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Renklerin yenisi <input type="checkbox"/> 2. Yarıdan fazla <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fazlaletlik <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Malikane devri <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Çeşitli <input type="checkbox"/> 16. İnanç değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tamir <input type="checkbox"/> 17. İstifade amacı <input type="checkbox"/> 9. Değişiklik <input type="checkbox"/> 18. Başka amaçlar <input checked="" type="checkbox"/> 19. Diğer (FENİ MİMARLIK ÖZGİRLÜĞÜ)				9. Ruhsatın emyal tarihi 20/02/2013		10. Ruhsat no 118		11. İlk ruhsat tarihi 20.04.2012		12. İlk ruhsat no 118	
2. Ruhsat verilen yapının adresi 1. KOCALI Sok. ÇAYIROVA İlçe: ÇAYIROVA BELEDİYESİ Mahalle: AKİSE Mahalle sınırları belgesi no: 38 Mülkiyet/hukuk durumunun özelliği: 355 Çoklu/tekli sınırları belgesi no: 158 Ölçü harfi no: 7 Yapı adı: REYSAJ İmarat no:				13. İlk yapı emyal tarihi 06.01.2004				14. İlk durumu tarihi 12.01.2011		15. İlk durumu no 210.05.02.20		16. Zemin etabı emyal tarihi 04.06.2011			
3. Plan no 022019A-10-20				4. Ada no 3081		5. Parsel no 7		6. Blok no		7. Başlangıç bitişim no		17. Parçelelenme planı emyal tarihi / /			
								18. Parçelelenme bitişim emyal tarihi SARAYI		19. Parçelelenme bitişim no 7037		20. Tapu tesvil belgesi tarihi 19.05.2010			
								21. Tapu tesvil belgesi tarihi 19.05.2010		22. Tapu tesvil belgesi no 3067		23. ÇED raporu emyal tarihi / /			
								24. Planlaşım raporu bitişim tarihi 21/02/2013		25. Planlaşım raporu bitişim tarihi 24/08/2014		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 20/08/2018			
Yapı Sahibinin 37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: REYSAJ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11882110476				Yapı Mütahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ANNA YAPI TURİZM ORGANİZASYON SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ 5264043878				Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı: ÖZGÜR ÖZTUNÇBAŞI MÜHÜRÜ							
38. Başlıca inşaatçı veya inşaatçı adı: SANKA TEPE				33. Oda sicil no: 432804				43. TC kimlik no: 11504178238							
39. Vergi kimlik no: 705064817				34. Başlıca inşaatçı veya inşaatçı adı: ANACOLLU KURUM AH VE NİĞİZ GİRİŞİMİ				35. Vergi kimlik no: 870100000							
36. Adres: ASÇUR RAHMAN GAZİ MAHALLESİ YÜZÜZ DÜĞÜN SAKAKA TEPE / İSTANBUL				36. İşyeri sicil no: 22801199510095		37. Sicil no: 04.02.2013		38. Süreç no: 1		39. Yapı ruhsatının emyal tarihi: 08/04/200802271		40. İşyeri sicil no: 412476			
				40. Sicil no: ORTAĞAD FAYH MAHALLESİ CAD. TEMELLER İÇMEZ NO: 101 K: 6 D: 17 SAKAKA TEPE / İSTANBUL				41. Adı soyadı: Jewel		46. Adres: İSTANBUL MAHALLESİ DOKUZUNCU HURD. / KOCALI		48. İmza:			
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler											
50. Kullandığı emsalın diğer yapıların başlangıç bitişim tarihi ile aynı olması				51. Başlangıç bitişim tarihi		52. Yıkılış tarihi (m2)		53. Sırt taraf yapı sayıları		54. Yarıdan fazla yapı bitişim tarihi		55. Yarıdan fazla yapı bitişim tarihi			
(12532) Çeşitli (sırt taraf yapı bitişim tarihi)				1		1001.4		1		3023.1		1701			
(99999) Ortak Alan (sırt taraf yapı bitişim tarihi)				2947.6				1		3023.1		1701			
								1		2		3			
								1		14		22			
71. Yapının sınıfı				72. Yapının grubu		73.1 m2/m2/m2 (TL)		74. Yapının maliyeti (TL)		75. Yapının ana bina (TL)		76. İnceleme raporu maliyeti (TL)			
Tapınak				1		305		3418955		303988.4		3722803.4			
77. Form düzenlenmiş kısımlar maliyeti (TL)				3438055											
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri											
78. Isıtma Sistemi				84. Tavanlar				85. Otomatik Kullanılan Akademi				86. Yapının Tesisat Sistemi			
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma sistemi <input type="checkbox"/> 2. Yerden ısıtma sistemi <input type="checkbox"/> 3. Kat ısıtma sistemi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Diğer ısıtma sistemi				<input type="checkbox"/> 1. Ahşap <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer				<input type="checkbox"/> 1. Aspaslı <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer				<input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perde duvar <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve/Perde duvar <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kısmi) <input type="checkbox"/> 2.1. Taş <input type="checkbox"/> 2.2. Tuğla <input type="checkbox"/> 2.3. Diğer <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer			
79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				81. Sırt Duvar Yakıt Cinsi				87. Diğer Dışarıya Açılan Cinsi				88. Çatı Yapısı			
<input type="checkbox"/> 1. Kömür <input type="checkbox"/> 2. Fiyatlı <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Diğer				<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fiyatlı <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kömür <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer				<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 10. Diğer <input type="checkbox"/> 11. Diğer <input type="checkbox"/> 12. Diğer				<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 10. Diğer <input type="checkbox"/> 11. Diğer <input type="checkbox"/> 12. Diğer			
82. İçme Suyu				83. Asfalt				89. Diğer Dışarıya Açılan Cinsi				90. Çatı Yapısı			
<input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Diğer suyu <input type="checkbox"/> 3. Diğer suyu <input type="checkbox"/> 4. Diğer suyu <input type="checkbox"/> 5. Diğer suyu				<input type="checkbox"/> 1. Asfalt <input type="checkbox"/> 2. Diğer <input type="checkbox"/> 3. Diğer <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 10. Diğer <input type="checkbox"/> 11. Diğer <input type="checkbox"/> 12. Diğer				<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 10. Diğer <input type="checkbox"/> 11. Diğer <input type="checkbox"/> 12. Diğer				<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 10. Diğer <input type="checkbox"/> 11. Diğer <input type="checkbox"/> 12. Diğer			
Yapı Projeleri				Yapı Projeleri											
89. Çatı Yapısı				90. Çatı Yapısı				91. TC Kimlik No				92. Oda Sicil No			
Mimar: J. Z. / 05				M. K. BAYRA				498388810				30718			
Mühür: J. Z. / 05				ADIG. KACIRI ÇEKİRCİ SARMA				404420042				17880			
Mühür: J. Z. / 05				SİLİĞİN PERCAN				5487000340				14038			
Mühür: J. Z. / 05				SOLMA EYVAZIN				4050201110				31418			
Mühür: J. Z. / 05				MEHMET ZEHİ TİC				540317114				0620			
Mühür: J. Z. / 05															
Mühür: J. Z. / 05															
Mühür: J. Z. / 05															
Mühür: J. Z. / 05															
Mühür: J. Z. / 05															

MİMARİ PROJE

PROJE ADI: REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK DEPO BİNASI *2865*

YAPIL SAHİBİ: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

YAPILIN YERİ: İLİ: KOCAELİ İLÇESİ: ÇAYIROVA MAH./KÖYÜ: ORTA PAFTA NO: G22 B19 A/K: 20 ADA NO: 2087 PARSEL NO: 3 ARSA ALANI: 7837.00 m2

İNCELENEN BELGELER TARİH VE NO: İMAR D.TRM.SAY: 12.01.2011/310.05.02.03 İMAR DURUMU: TASTIKLI PROJE İSİ YALITIM: TRAFİK BELG. FEN İŞLERİ:

MİMARİ TASARIM VE PROJE: GB MÜHENDİSLİK MİMARLIK SAN. TIC. LTD. ŞTİ. ASHAPTESCİL MİM. SOFYALI SK. NO:21/4 BEŞİĞÜLÜ / İSTANBUL TEL: +90 212 245 42 38 - 40 FAX: +90 212 245 42 39

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN ADI SOYADI: İLKE BARKA UNVANI: Y.MİMAR ODA SİCİL NO: 90719 BÜRO TESCİL NO: 34-4544 ADRES-TEL: ASHAPTESCİL MİM. SOFYALI SK. NO:21/4 BEŞİĞÜLÜ / İSTANBUL

BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-COĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİSTİRİLENEZ. BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİNİN MİMARİN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

MİMARLAR ODASI ... SUBESİ: ÇAYIROVA BELEDİYESİ İNŞAAT MÜH. ODASI ... SUBESİ: ÇAYIROVA BELEDİYESİ

DEĞERLENDİRİLMİŞ MİMARİ PROJESİNİN MİMARİ TASARIM VE PROJE MÜELLİFİNİNİN ONAYI İLE HAZIRLANMIŞTIR. İNŞAAT YASASINDA BELİRLENEN VE STANDARTLARA UYGUNLUĞU DENETLENİŞTİRİLMİŞTİR. Tarih: 27.09.2011 Mimarlar Odası adına: Olcay YERLİRAYAN Y. MİMAR - 33.935

AYŞE ÖZTOSUN PROJE VE İNŞAAT MÜHÜRLEME DENETÇİSİ DENETÇİ NO:15561

MH İS AŞAMASI	KULLANIM AMAÇI	YAPIM SİSTEMİ	İNŞAAT ALANI	TABAN ALANI	KAT ADEDİ	B. BÖLÜM ADEDİ	BLOK ADEDİ	MHS	YNS	BÖLGE KATSAYISI	ZORLUK KATSAYISI

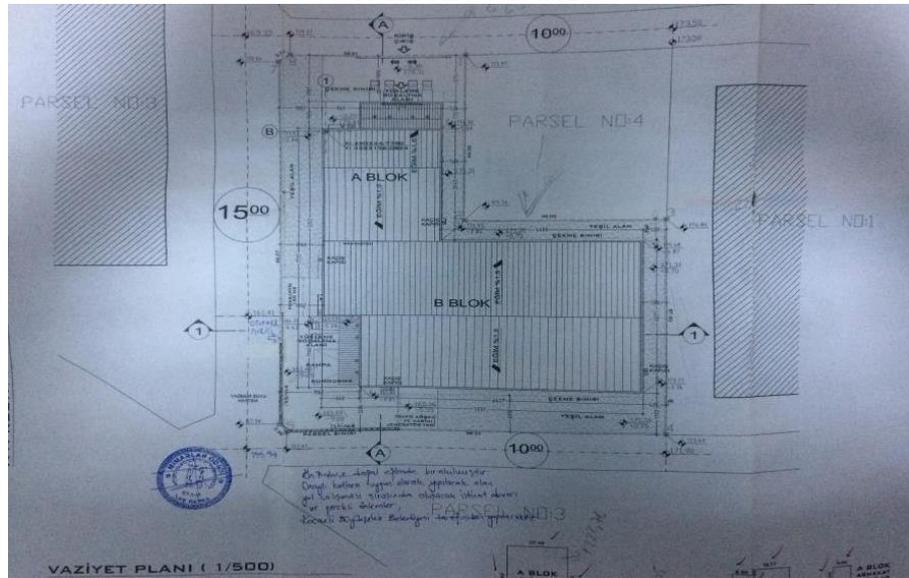
BELEDİYE: ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ **BELEDİYE ARŞİMİ**

FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ: TUKARIDA ADRESİ BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AIT PROJE, TABAN VE SAĞLIK İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İZLENİLEREK TASTIK EDİLMİŞTİR.

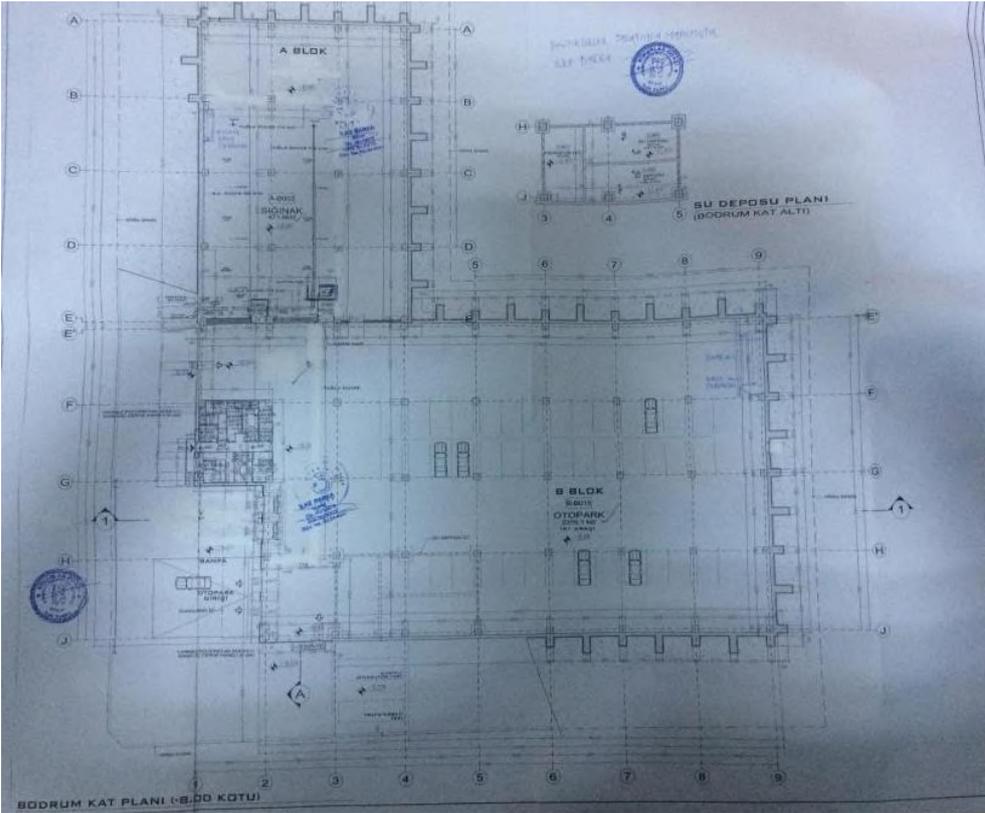
RAPORTÖR: MİMARİ RAPORTÖRÜ: Etil Sami ÇELEBİ Mimar 27.09.2011 MİMARİ SEFİ: STATÜ: ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

FEN İŞLERİ MÜD. YARD. MİMARİ SEFİ: Devrim KUMAZ İmar Mühürleme Denetçisi FEN İŞLERİ MÜD. İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ

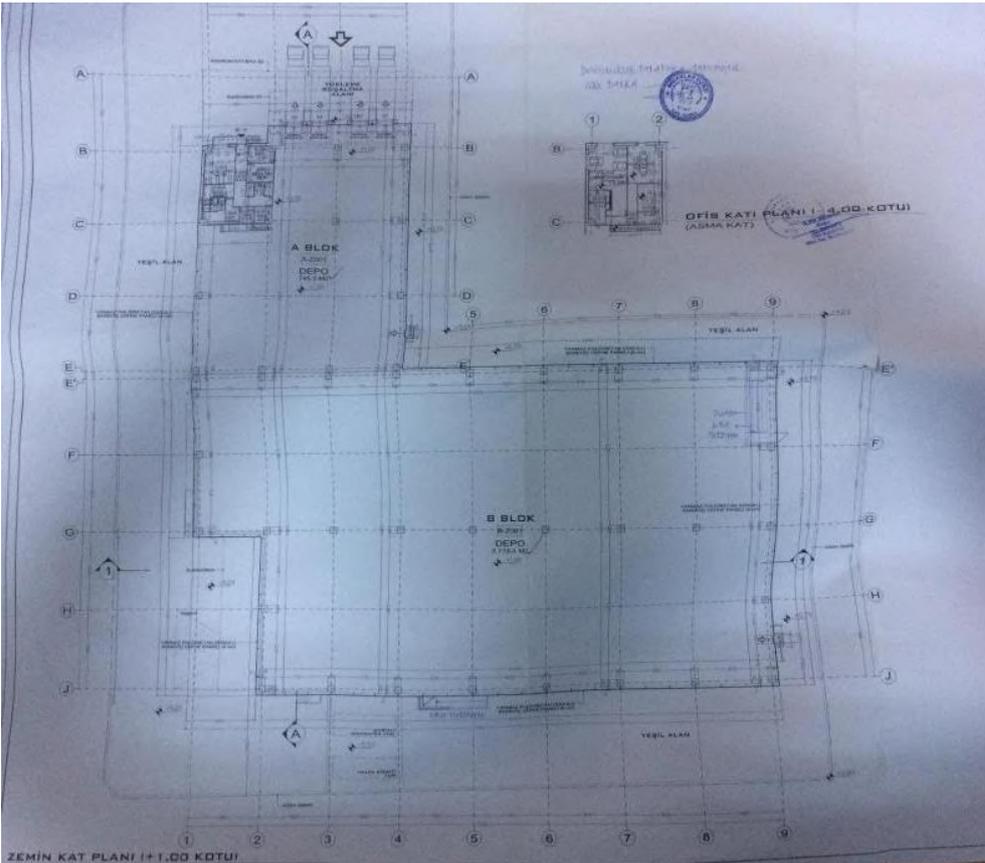
VAZİYET PLANI



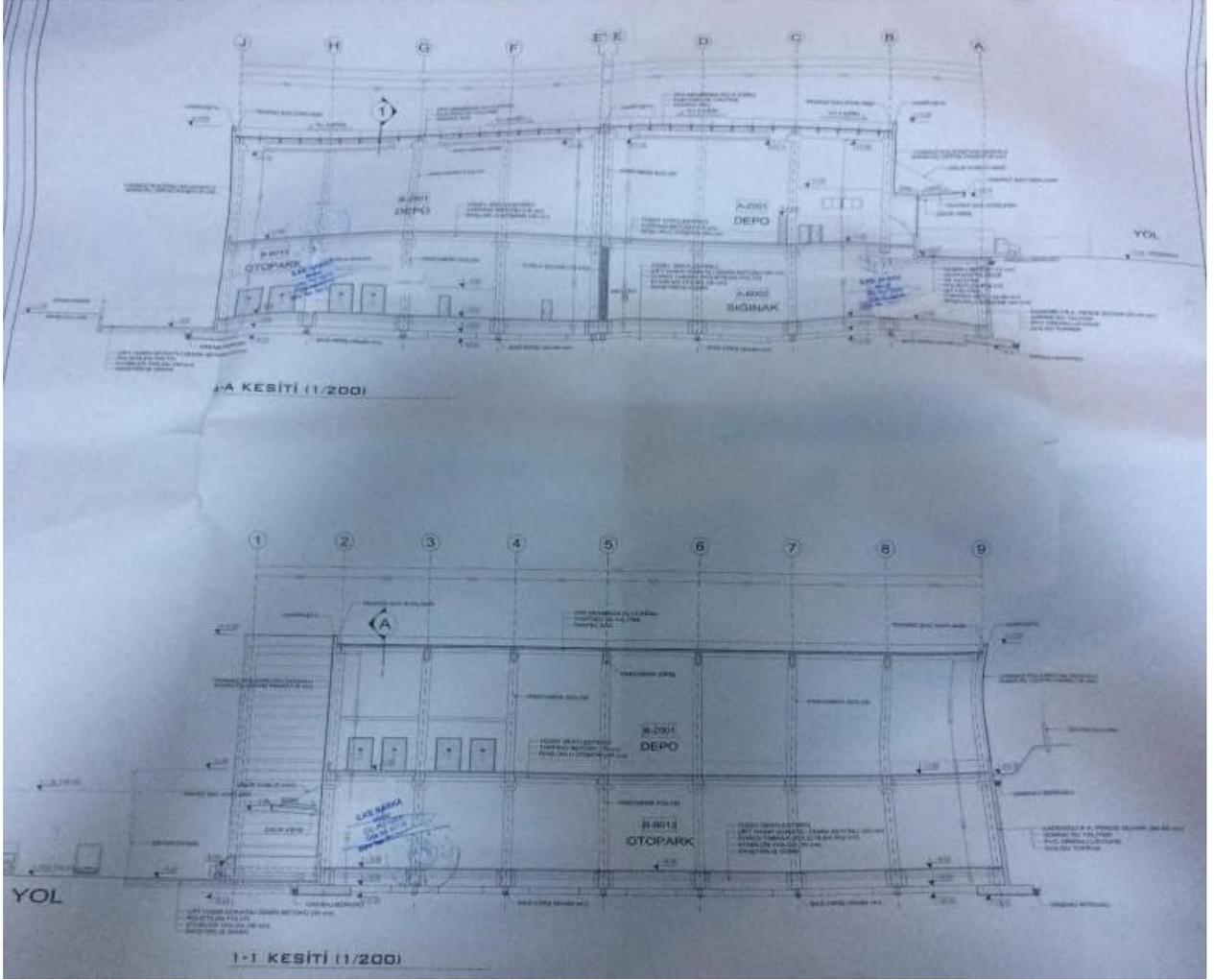
BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



KESİTLER



İMAR DURUMU



Plan Fonsiyon Uyarı(*)	-
Plan Fonsiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejanti ektedir. Sanayi Alanı (7037,08 m²)
Açıklama	-

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	56
Meri 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 Genişliği=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	Mahalle
Çayırova	Akse
CSBM	Dış Kapı No
546.	2
Posta Kodu	Vergi Dairesi
41420	İLYASBEY V.D



Kadastro Bilgileri

İlçe	Mahalle
Çayırova	AKSE
Ada	Parsel
2087	3
Nitelik	Parsel Alan
2 Katlı Karma Depo Bin	7037

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



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

Konu : **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8.Arm No:136 06520 ANKARA Tel: (312) 292 80 00 Faks:(312) 292 80 00 Ayrıntılı bilgi için internet: www.spk.gov.tr
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Adalarcağı Cad. No:11 Kat:5/2 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 35 00 Faks: (212) 334 36 00 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 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı T.İsansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (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

Anıtköy Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

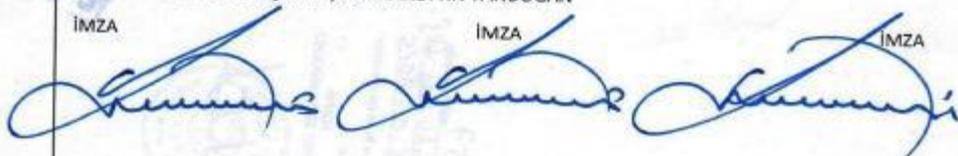
Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>	
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	<p>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, haklı ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedati, mukaveleleri sair evrak ve aktileri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatini kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek karnesi, 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 olunana cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> 	
SAMA JHALA	<p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaçarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarını. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p> <p>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairemiz dosyasında saklıdır.</p>	
		 <p>KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN</p>
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2 / 1 - 1