



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

DEĞERLEMİYİ 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 Sirküsü	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 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. Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda 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. Raporunda 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	: 31.240,00m ²
ARSA PAYI	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(tam)
YEVMIYE NO	: 4003
CİLT NO	: 425
SAHİFE NO	: 41098
TAPU TARİHİ	: 07.05.2015
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 (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

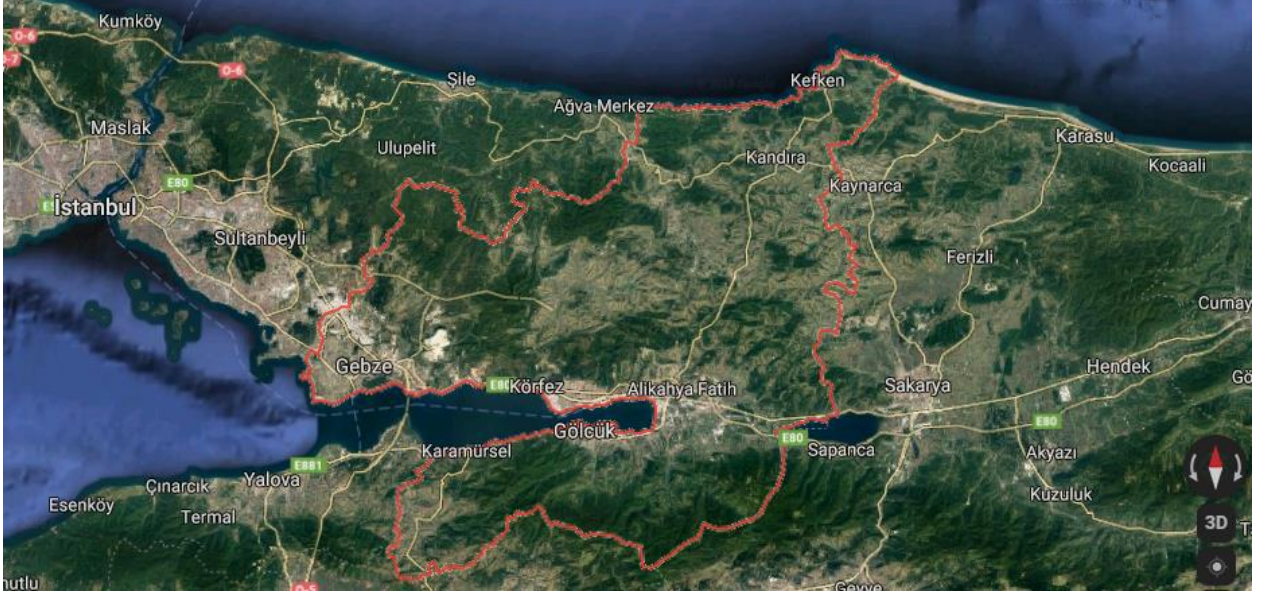
Emsal: -

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, Gölçük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.

İlkçağlardan itibaren yerleşim için cazibe teşkil eden Kocaeli 1924 yılında vilayet olmuştur. Türkiye'nin en küçük 6. il'i olan Kocaeli'nin yüzölçümü 3,505 km²'dir. 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre nüfusu 1.601.720 kişidir. 1.499.958 kişi il ve ilçe merkezlerine ikamet ederken 101.762 kişi köylerde yaşamaktadır. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşımları ile Türkiye'nin önemli geçiş noktalarından biridir.

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

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

Kocaeli İli, Karadeniz ve Marmara Denizi'ne olan kıyıları, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, tarihi eserleri, müzeleri, Mimar Sinan'ın eseri olan camileri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking parkurları, Sekaparkı, Kocaeli Fuarı, Uluslararası İnterteks Fuarı, Kartepe kayak merkezi, Yuvacık Barajı, mesire alanları, Sapanca Gölü, Darıca Faruk Yalçın Hayvanlar Alemi ve Botanik Bahçesi, Harikalar Sahili, Alışveriş Merkezleri, kültür merkezleri, Olimpik buz pateni salonu, 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 eşliğinde 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 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 ~600m ilerleme kaydedildikten 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 31.204,00m² 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 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 ~600m ilerleme kaydedildikten 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 Mahallesi'nde konumlanmıştır. Lojistik firma depolarının, bankaların teknoloji üslerinin, 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 <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	: 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 33.089m² 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 <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	: 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 12.835m² 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 <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	: 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 17.265m² 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, Çayirova 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 9700m² si saha betonu ile kaplanmış haldedir.

Taşınmazın işçilik ve malzeme özellikleri bakımından garaj girişi kapıları alüminyum katlanabilir; betonarme malzemeden ve strüktürden yapılmıştır. İnşaat ve malzeme kalitesi orta seviye de olup, yıpranma oranı azdır.

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 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 bilgiler
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticiler
- Değerleme uzmanının arşivleri

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

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

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

EMSAL ANALİZİ**SATILIK ARSA EMSALLERİ****EMSAL 1 - SATILIK ARSA – REALHOUSE-KAAN YILMAZ- TEL: 0553 711 73 25**

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 4.200-m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 9.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
9.000.000TL	4.200 M ²	2.142,85 TL/M ²

EMSAL 2 - SATILIK ARSA – DEK GİRİŞİM – KEREM DUMLU- TEL: 0532 320 34 27

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 4.940-m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 12.500.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
12.500.000TL	4.940 M ²	2.530 TL/M ²

EMSAL 3 - SATILIK ARSA – TATAR YAPI – EBRU ÇOTUK- TEL: 0534 844 43 14

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 7.618-m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 15.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
15.000.000TL	7.618 M ²	1.969 TL/M ²

EMSAL 4 - SATILIK ARSA – DEK GİRİŞİM – KEREM DUMLU- TEL: 0532 320 34 27

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 1.528-m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 6.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
6.000.000TL	1.528 M ²	3.927 TL/M ²

EMSAL ANALİZİ SONUCU:

TOPLAM BİRİM FİYAT	:	EMSAL SAYISI	=	BİRİM FİYAT
10.569-TL		4		2642,5-TL

BİRİM FİYAT	x	M ²	=	GAYRİMENKUL DEĞERİ
2642,5-TL		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 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	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 Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 6 olan, yapı durumu ikinci el niteliği taşıyan kullanım durumu boş, giriş yüksekliği 8.5m yüksekite olan, 13.000-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 273.000-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
273.000TL	13.000 M ²	21 TL/M ²

EMSAL 2 - KİRALIK DEPO – CENKE GAYRİMENKUL-CENGİZ KOÇOĞUL- TEL: 0532 465 80 36

Akse Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 5 olan, yapı durumu ikinci el niteliği taşıyan kullanım durumu boş, giriş yüksekliği 11m yüksekite olan, 2500-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 57.500-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
57.500TL	2500 M ²	23 TL/M ²

EMSAL 3 - KİRALIK DEPO – DEK GİRİŞİM-KEREM DUMLU- TEL: 0532 320 34 17

Akse Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 4 olan, yapı durumu ikini el niteliği taşıyan kullanım durumu kiracılı, giriş yüksekliği 10m yüksekite olan, 6000-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 150.000-TL bedelle kiralıktır.

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

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

Akse 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

İLK DEPO GELİR YÖNTEMİ

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: $22,5\text{m}^2/\text{TL} \times 33.089\text{m}^2 = 744.502,5\text{-TL}$

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: $744.502,5\text{-TL} \times 12 = 8.934.030,-\text{TL}$

Taşınmazın 10 Yıllık Kira Değeri: $89.340.300,-\text{TL}$

EK DEPO GELİR YÖNTEMİ

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: $22,5\text{m}^2/\text{TL} \times 12.835\text{m}^2 = 288.787,5\text{-TL}$

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: $288.787,5\text{-TL} \times 12 = 3.465.450,-\text{TL}$

Taşınmazın 10 Yıllık Kira Değeri: $34.654.500,-\text{TL}$

SON DEPO GELİR YÖNTEMİ

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: $22,5\text{m}^2/\text{TL} \times 17.265\text{m}^2 = 388.462,5\text{-TL}$

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: $388.462,5\text{-TL} \times 12 = 4.661.550,-\text{TL}$

Taşınmazın 10 Yıllık Kira Değeri: $46.615.500,-\text{TL}$

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 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-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 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. Sermaye Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim & Medya@B-Rok Yat: 7/8 No: 100-808 - Saksaklı/İTÖNYA Tel: (0332) 238 1 11 - Fax: (0332) 238 30 02 10507/430 TO 15 - MERSAN K.D. 001 007 0214 Tic. Sic. No: 41557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim & Medya@B-Rok Yat: 7/8 No: 100-808 - Saksaklı/İTÖNYA Tel: (0332) 238 1 11 - Fax: (0332) 238 30 02 10507/430 TO 15 - MERSAN K.D. 001 007 0214 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

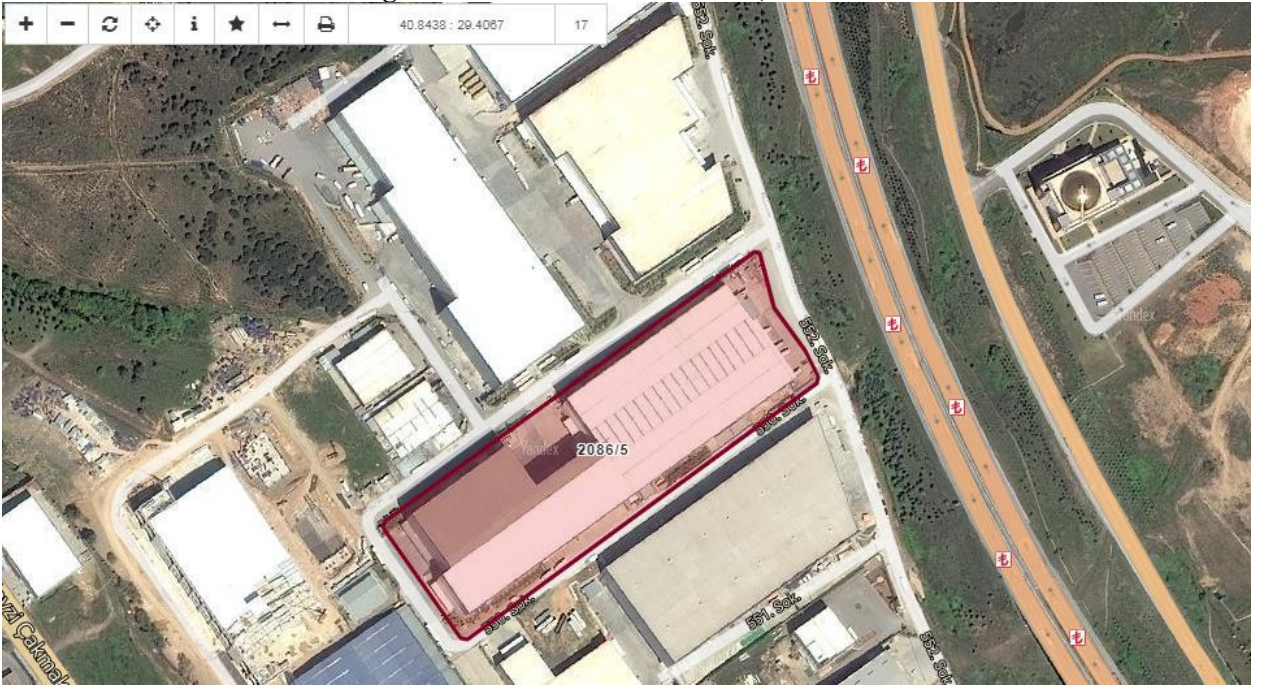
EK 5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

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

EK.1: UYDU FOTOĞRAFLARI



Coğrafi Koordinatlar N: 40.8467, E: 29.4001



Öz nitelik 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 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				
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
11.945.821,00	02B19A1C-2D	2086	5	ha	m ²	dm ²
					31.240,00 m ²	
Niteliği	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsanı					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : K2547112					
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	42598		07/05/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



MÇY : * Mülkiyetin gayrimenkul tapu siciline kaydedilmesi için gerekli müracaat edilmiştir.
 - Tapu Kanunu ile ilgili diğer mevzuatla ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmuştur.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No:	
1. Belgeyi veren kurum ÇAYIROVA BELEDİYESİ		2. Belgenin verilış amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> X Yapı Kullanma İzni	
3. Belgeye Esas Ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat dairesi <input checked="" type="checkbox"/> X Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> 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		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
22. Adı soyadı, unvanı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		28. Hukuki durumu Anonim Şirketi	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi X Özel Kamu		29. Kurum sicil no 9/738	
30. Bağlı olduğu vergi da. 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		37. Adı soyadı, unvanı	
38. Oda sicil no		39. Büro tescil no	
39. Oda belge no		40. Oda belge no	
41. Sigorta sicil no		42. Sözleşme tarihi ve no.	
43. Adres		44. İmza	
45. Yapının niteliğinin tanımlama amacı		46. Ünite sayısı	
47. Yüzölçümü (m ²)		48. Benzer yapı sayısı	
49. Toplam yapı sayısı		50. Yapının taban alanı (m ²)	
51. Toplam taban alanı (m ²)		52. Yapıda bağımsız bölümler sayısı	
53. Toplam bağımsız bölüm sayısı		54. Yapı inşaat alanı (m ²)	
55. Toplam yapı inşaat alanı		56. Yapının yol kotu altı kat sayısı	
57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		58. Yapının toplam kat sayısı	
59. İlave kat sayısı		60. Yapının yüksekliği (m)	
61. İlave kat yüksekliği (m)		62. Yapının sınıfı	
63. Yapının grubu		64. 1 m ² maliyeti (YTL.)	
65. Yapının inşaat maliyeti (YTL.)		66. Yapının arsa değeri (YTL.)	
67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.)		68. 1 m ² maliyeti (YTL.)	
Toplam		1	
33089		33089	
375,00 YTL		375,00 YTL	
12.408.375,00 YTL		12.408.375,00 YTL	
3.250.000,00 YTL		3.250.000,00 YTL	
15.658.375,00 YTL		15.658.375,00 YTL	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
69. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR	
Uzaktan ısıtm. Kalorif. <input checked="" type="checkbox"/> X Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> X Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> X Soba <input type="checkbox"/> Diğer <input type="checkbox"/>		X Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner X Haberleşme <input checked="" type="checkbox"/> X Elektrik Tes. <input type="checkbox"/> Jeneratör X Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Kalorifer <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Sıhhi	
71. SICAK SU		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
Termin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Termal		Kömürlük <input type="checkbox"/> X Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> X X Otopark <input checked="" type="checkbox"/> X X Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> X X Asansör <input checked="" type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> X Şehir suyu <input checked="" type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kazan dairesi <input type="checkbox"/>	
73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME	
<input type="checkbox"/> Yığma (Kargir) X İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap X Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp X Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> X Hafif panel X Tuğla <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>	
75. YAKIT CİNSİ		72. DÖŞEME	
Katı yakıt <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		X Plak Kiriş <input checked="" type="checkbox"/> X <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Asmofen <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Bu belge kullanılması mümkün olmayan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve /veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülmüş ortak alan ile bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. Hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire adet dükkan veya adet (bu kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.			
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
77. Ünitenin Adı		Konutun salon dahil oda sayısı	
78. Daire sayısı		1 2 3 4 5 6 7+ 8 TOPLAM	
		odali odali odali odali odali odali odali odali	

MİMARİ PROJE

PROJE ADI	REYSAŞ – DEPO-10 TADILAT PROJESİ		YAPILAN YAPI DEĞERLEME LTD. ŞTİ. Göçmen Sok. No: 113 Daire: 11 / Kat: 11 / Blok: 11 / No: 113 İstanbul / T.C. 013 072 8799		Autü Erişim Proje ve İnceleme Departmanı				
arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.		ADRES : Bank Sokakı Ayıldız Sitesi Ç Blok No: 22/9 KATNO : 11 / Kat: 11 / STANDART TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-312-283 73 55 – 283 70 49 E-MAIL : arcad@reysas.com.tr / arcad@td.com.tr WEB : Http://www.arcadtd.com							
	ADI-SOYADI – ÜNVANI	ODA NO	DIPL. NO	BÖRO TSC.BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA			
MİMARİ	Zeycan ÖNDER – Y. Mimar	17038	61312965	34-3193	073-001 4609				
PEYZAJ						arCAD Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. Bank Sok. Ayıldız Sok. Blok No: 22 D: 11. Kat: 11 / T.C. 013 072 8799 Tel: 279 64 63 Tlx. Sık. No: 305637253219 Beykoz V.D. 073 001 4609			
STATİK									
ELEKTRİK									
TESİSAT									
T.U.S.									
YAPININ -TADILAT-		BELEDİYE ARŞİVİ							
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.								
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI								
ARSANIN									
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO	TARİHİ	
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2086	5	310.05.02.410	13.11.2013	
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADI	ALAN m ²	İNSAAT SÖRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK
DOSYA			RUHSAT			ÖLÇEK			
TARİHİ			TARİHİ			1/500-1/100			
NO			NO						
ONAYLAR									
 İlhan ÇELEBİ ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE İNŞAAT MÜDÜRÜ 16.11.2015									

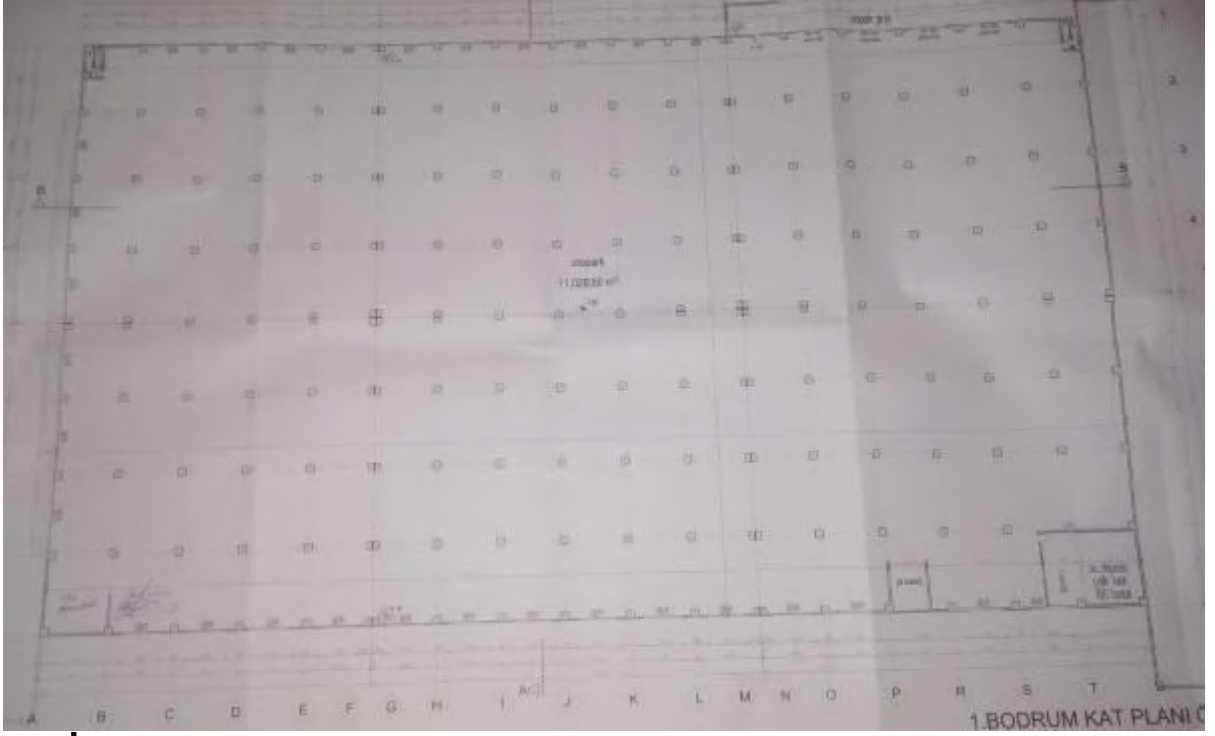
VAZİYET PLANI



2. BODRUM KAT PLANI



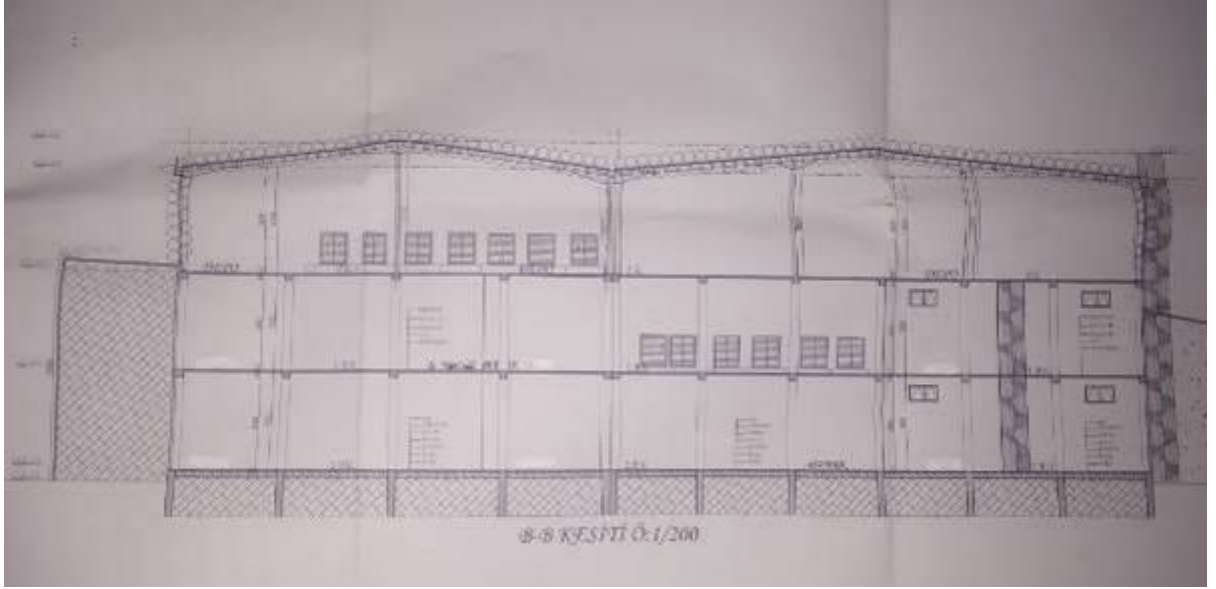
1. BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



KESİTLER



MİMARİ PROJE

M		PROJE İÇERİĞİ		ŞİŞİ ADI NO	ŞİŞİ NO	PROJE İZLENİMİ	
		YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	MÜHÜR VE İMZA	
		MİMARİ YERİ	MİMARİ YERİ	MİMARİ YERİ	MİMARİ YERİ		
KONU		İL	İLÇE	MADDE	PAFTA	ALAN	PARSEL
KONU		KOCAELİ	ÇAYIROVA	4018	20000000	2000	4
YAPININ		YERİ	YERİ	KAT SAYI	TOPLAM KAT SAYI	TOPLAM ALAN	KAT YAK. HANFİYE YAK.
YAPININ		20	20	20000	40000	20000	YOK
KULLANIM AMACI		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				TADİLAT PROJESİ	
MİMARİ YERİ		TEK DEN				TADİLAT	
MİMARİ YERİ		BELEDİYE ARŞİVİ				M. Barbaros TOZ	
MİMARİ YERİ		18.12.2023					

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

Q Ara Q Tüm Parselleri Göster/Gizle Temizle

2086/5 - ÇAYIROVA/AKSE - ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ



Adres Bilgileri

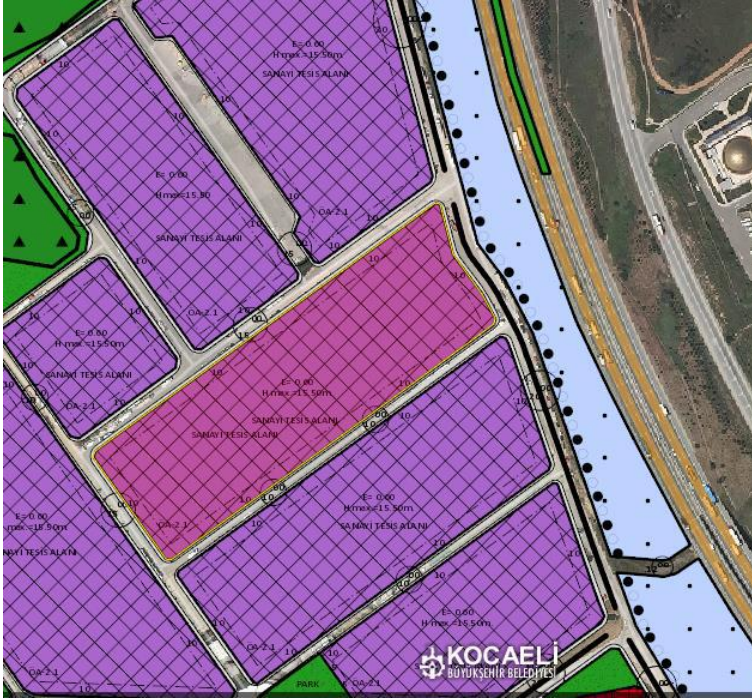
İlçe	Mahalle
Çayırova	Akse
CSBM	Dış Kapı No
550.	6
Posta Kodu	Vergi Dairesi
41420	İLYASBEY V.D

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ



Kadastro Bilgileri


İlçe	Çayırova	Mahalle	AKSE
Ada	2086	Parsel	5
Nitelik	ZEMİN KAT DEPO, UÇ	Parsel Alan	31240



Plan Bilgileri

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

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



T.C.
RASRAKANI LİK
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 Organ'ının 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılmasına 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 : Etiler Yolu 8. Blok No: 150 06520 ANKARA / T.C. (312) 292 86 90 / Faks: (312) 292 90 00 / Ayrıntılı bilgi için e-mail: www.spk.gov.tr
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat No: 15 / 3067 şişli / İSTANBUL / T.C. (212) 334 55 00 / Faks: (212) 334 58 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 Şirketinizin 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>	
NİSANTAŞ 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, 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 feragatını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin İktisap 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, havaaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğini 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 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>  <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 Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p> <p><small>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.</small></p> <p style="text-align: right;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman LOSUN</p>  	
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktubuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		A-2 / 1 - 1