



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**ÇAYIROVA/KOCAELİ**  
(3 KATLI BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI)

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0241**

## DEĞERLEME RAPORU

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

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

**RAPOR NO** : **2019-ÖZEL-0241**

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02.12.2019

**RAPOR TARİHİ** : 06.12.2019

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **"3 KATLI BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI"** nın değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	3
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ İmar Durumu	4
➤ Bölge İle İlgili Bilgiler	5-10
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	10-12
➤ Yapının İnşaat Özellikleri	12
➤ Açıklamalar	13
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	13
➤ Değerlemede Kullanılan Yöntemler	13-...-15
➤ Emsal Analizi	16
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	17
➤ Gelir Yöntemi Analizi	17-...-19
➤ Gayrimenkulun Değerlemesi ve Sonuç	19-...-20
➤ Ekler	21
➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafları	21-...-22
➤ Ek.2: Fotoğraflar	23-...-24
➤ Ek.3: Belgeler	24-...-35
➤ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	36
➤ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	37
➤ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	38

## DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 2. sayfada belirtilen gayrimenkulun pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde 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 değerlendirilmesi 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.

**2080/1 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI**

<b>SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI</b>	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: Kocaeli-Çayirova
<b>MAHALLE/KÖYÜ</b>	: Akse Mahallesi
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>PAFTA NO</b>	: -
<b>ADA NO</b>	: 2080
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>NİTELİĞİ</b>	: Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası
<b>ALANI</b>	: 23.188,45m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(tam)
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 1127
<b>CİLT NO</b>	: 413
<b>SAHİFE NO</b>	: 41089
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 14.02.2013
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	: 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 (2080/1)**

**İmar Durum Belgesi Tarih ve No:** 12.01.2017 tarihli imar durum belgesi  
Uygulama İmar Planı kapsamındadır.

**İmar Lejandı:** Depolama ve Sanayi Alanı, 1/1000 U.İ.P.

**TAKS:-**

**KAKS:** 0.60

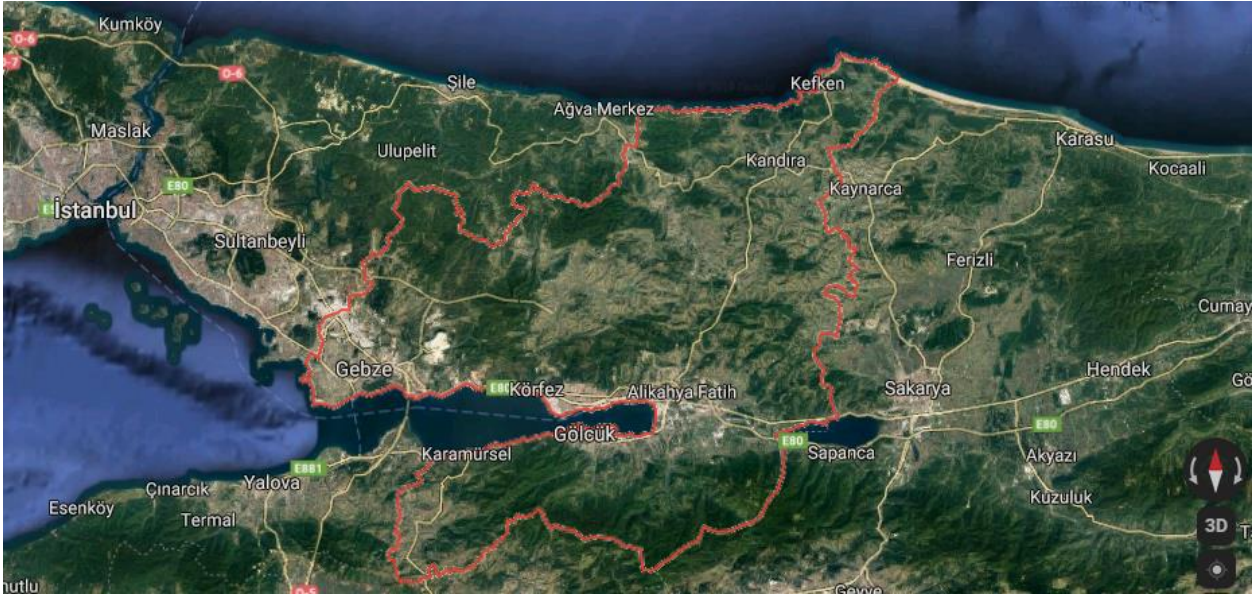
**Emsal:** -

**H:** 15,50 m

**Diğer İmar Durum Bilgileri ve Plan Notları:** Çekme mesafeleri ön bahçeden 10 m, yan bahçeden 10 m, arka bahçeden 10 m çekme mesafesi vardır.

Yapı ruhsat ve iskanı mevcuttur.

**BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER**



### KOCAELİ GENEL BİLGİLER

Yüzölçümü: 3.505 km<sup>2</sup>

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 İldir. 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 km<sup>2</sup>'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 oranda 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 önemini 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 eşğinde 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 ilerlendikten sonra, sağda yer alan Kartopu Sokak kullanılarak güney paraleldeki Fevzi Çakmak Caddesi'ne bağlanılır ve doğu istikametinde yaklaşık 2,3 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ve yol sonunda sol istikamette bulunan 552 Sokak'a dönülür. 552. Sokak ta ~300m ilerlendikten sonra 548. Sokak istikametine dönülür.

## KONUM KROKİSİ



**KONUM: E: 40.8428 B: 29.4104**

### PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

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

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

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

Sol kolda yer alan söz konusu ana taşınmaza ulaşım sağlanır.

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

1-	Çayırova İlçe Merkezi	3.5 km
2-	Gaziler Dağı Mesire Alanı	2.3 km
3□	Sabiha Gökçen Hava Limanı	10 km
4-	T.E.M. İst-Ankara Otoyolu Şekerpınar Gişeleri	2.5 km
5-	Gebze O.S.B.	2 km

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

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

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

**Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin topoğrafyası, jeolojisi ve deprem bölgesi hk.**

**Bilgi:** Değerleme konusu gayrimenkullerin Dikdörtgen formuna yakın bir topoğrafik yapıda, kuzeydoğudan güneybatıya eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazlar 1 'inci derece deprem kuşağında yer almaktadır.

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

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

**Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup**

**Olmadığı:** Yapılan gözlemlere göre herhangi bir kısıtlayıcı durum yoktur. (Resmi bir bulgu değildir.)

**Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:**

Değerleme konusu taşınmaza ait 22.08.2014 tarihli onaylı tadilat mimari proje ve 05.03.2015 tarihli çatı tadilat projesi incelenmiştir. Taşınmaza ait 25.11.2013 tarih ve 680 sayılı ilk Yapı Ruhsatı, 08.05.2014 tarih ve 241 sayılı isim değişikliği nedeniyle çıkarılan yenileme ruhsatı ; 31.03.2015 tarih ve 125 sayılı tadilat ruhsatı ile 03.06.2015 tarih ve 81 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Ruhsat belgesi toplam 3 kat(2bodrum+1 zemin kat) mahallerini içeren 42.525,17m<sup>2</sup> depo alanları ve 14.851,83m<sup>2</sup> ortak alanlar olmak üzere toplam 57.387m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı bulunmaktadır.

**YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

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

<b>OTOPARK</b>	: VAR
<b>GÜVENLİK</b>	: VAR
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: YOK
<b>ALTYAPI</b>	: TAMAMLANMIŞ
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	: Değerleme konusu taşınmaz " <b>Satılabilir</b> " olarak değerlendirilmiştir.

## AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın içinde yer aldığı depo ;, ana gayrimenkul 2B+Z katlarından oluşmaktadır.
- Bina 2 kat bodrum ve zemin olmak üzere üç kattan oluşmaktadır. Binanın 2. bodrum katında ~14.851m<sup>2</sup> sığınak ve otopark bölümleri , 1. Bodrum katta ~14.068m<sup>2</sup> ortak depo hacmi ve zemin katta 13.285m<sup>2</sup> depo alanları, asma katta ise 1.116m<sup>2</sup> personel idari bölüm bulunmaktadır.
- Bina toplam yapı inşaatı 57.387m<sup>2</sup> dir.
- Bina dış cephesi betonarme ytong duvar paneli ve alüminyum panel, iç duvar ise sıvalı haldedir. Çatı örtüsü çelik taşıyıcı üzeri panel kaplama ile kaplıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz; tapu kayıtlarına göre; Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2080 Ada, 1 parsel, 23.188,45m<sup>2</sup> yüzölçümlü Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası nitelikli taşınmazın REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş tam paylı arsa sanayi tipi depo mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmaz eğimli arazi üzerinde bulunur. Toplam 30 adet katlaabilir kapıya sahip olmasıyla deponun her katına nakliye aracı ulaşabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu arsanın 8000m<sup>2</sup> si saha betonu ile kaplanmış haldedir ve ~150m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

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

## DEĞERLEMESİNE 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 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 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 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-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 9.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYAT
9.000.000TL	4.200 M <sup>2</sup>	2.142,85 TL/M <sup>2</sup>

#### **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-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 12.500.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYAT
12.500.000TL	4.940 M <sup>2</sup>	2.530 TL/M <sup>2</sup>

#### **EMSAL 3 - SATILIK ARSA – TATAR YAPI – EBURU ÇOTUK- TEL: 0534 844 43 14**

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 7.618-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 15.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYAT
15.000.000TL	7.618 M <sup>2</sup>	1.969 TL/M <sup>2</sup>

#### **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-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 6.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYAT
6.000.000TL	1.528 M <sup>2</sup>	3.927 TL/M <sup>2</sup>

### EMSAL ANALİZİ SONUCU:

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

BİRİM FİYAT	x	M <sup>2</sup>	=	GAYRİMENKUL DEĞERİ
2642,5-TL		23.188,45M <sup>2</sup>		61.275.479,125-TL



### MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 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 <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Depo	57.387m <sup>2</sup>	4-A	1.270TL/m <sup>2</sup>	% 6	68.508.600,-TL
Çevre Düzenlemesi	8000m <sup>2</sup>	1-A	185TL/m <sup>2</sup>	%10	1.332.000,-TL
					69.840.600,-TL

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle bulunan 61.275.479,125- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 69.840.600,- TL'lik yapı değerinin toplamından **131.116.079,125- TL** değere ulaşılmaktadır.

### GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

#### KİRALIK DEPO EMSALLERİ

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

Akse 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-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, depo&antrepo 273.000-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYAT
273.000TL	13.000 M <sup>2</sup>	21 TL/M <sup>2</sup>

#### **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-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, depo&antrepo 57.500-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYAT
57.500TL	2500 M <sup>2</sup>	23 TL/M <sup>2</sup>

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

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 1 olan, yapı durumu ikini el niteliği taşıyan kullanım durumu boş, giriş yüksekliği 8m yüksekite olan, 4600-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, depo&antrepo 100.000-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYAT
100.000TL	4600 M <sup>2</sup>	21.75 TL/M <sup>2</sup>

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

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 5 olan, yapı durumu ikini el niteliği taşıyan kullanım durumu kiracılı giriş yüksekliği 10m yüksekite olan, 1300-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, depo&antrepo 21.000-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYAT
21.000TL	1300 M <sup>2</sup>	16.25 TL/M <sup>2</sup>

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

**Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 20,5m<sup>2</sup>/TL x 57.387m<sup>2</sup>=1.173.611,-TL**

**Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 1.173.611, -TL x 12 = 14.080.00,-TL**

**Taşınmazın 12 Yıllık Kira Değeri: 168.960.000,-TL**

MALİYET YÖNTEMİ VE EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNİN OLDUKÇA YETERSİZ KALMASI NEDENİYLE, TAŞINMAZIN OLMASI GEREKEN PİYASA DEĞERİNİN YAPILAŞMA YOĞUNLUĞUNUN İYİ DÜZEYDE OLMASINDAN DOLAYI ULAŞILABİLECEK GELİRİ GÖSTERMEKTE OLDUĞUNDAN GELİR YÖNTEMİ İLE ELDE EDİLEN DEĞER OLABİLECEĞİ SONUCUNA ULAŞILMIŞTIR.

**GELİRE DAYALI ANALİZLER  
HESAPLAMA YÖNTEMLERİ**

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

**Taşınmazın Satış Değeri:**

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

olarak hesaplanmaktadır.

**DEĞERLEMENİN SONUCU**

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2080 Ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazın, kullanım amacı, konumu, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkulün satış bedelleri göz önünde bulundurularak mevcut kullanım alanı üzerinden;

Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının karşılaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (emsal) yöntemine göre, 61.275.479,125-TL;
  - arsa+yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 131.116.079,125- TL;
  - yapı değeri, gelir yöntemine göre, yaklaşık 169.000.000,- TL
- olarak bulunmuştur.

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

**Taşınmazın Satış Değeri:**

**169.000.000,- TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

(\* Rapor tarihi itibarıyla; Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,3547 -TL; 1,- USD = 5.7364-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.



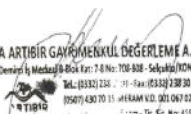
Bu raporumuzda takdir edilen her türlü Piyasa (Pazar) değeri; firmaca resmi kurumlara hitaben verilen ve/veya resmi kurumlardan firmaya verilen ve firma tarafından şirketimize iletilen belgeler yanında yapılan resmi kurum incelemeleri ve saha araştırmaları sırasında tarafımıza iletilen tüm bilgi ve belgelerin 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 değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

**2019-ÖZEL-241** no.lu rapor **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
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 Yetkili Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli İşletme/B-BİGİ Kur: 7.8.No: 708-808 - Sektörü/KODMYA Tel: (0333) 238 11 11 - Fax: (0333) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MERAM KÜ. 001 047 0214 Tic. Sic. No: 41557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli İşletme/B-BİGİ Kur: 7.8.No: 708-808 - Sektörü/KODMYA Tel: (0333) 238 11 11 - Fax: (0333) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MERAM KÜ. 001 047 0214 Tic. Sic. No: 41557

**EKLER:**

EK.1: UYDU FOTOGRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

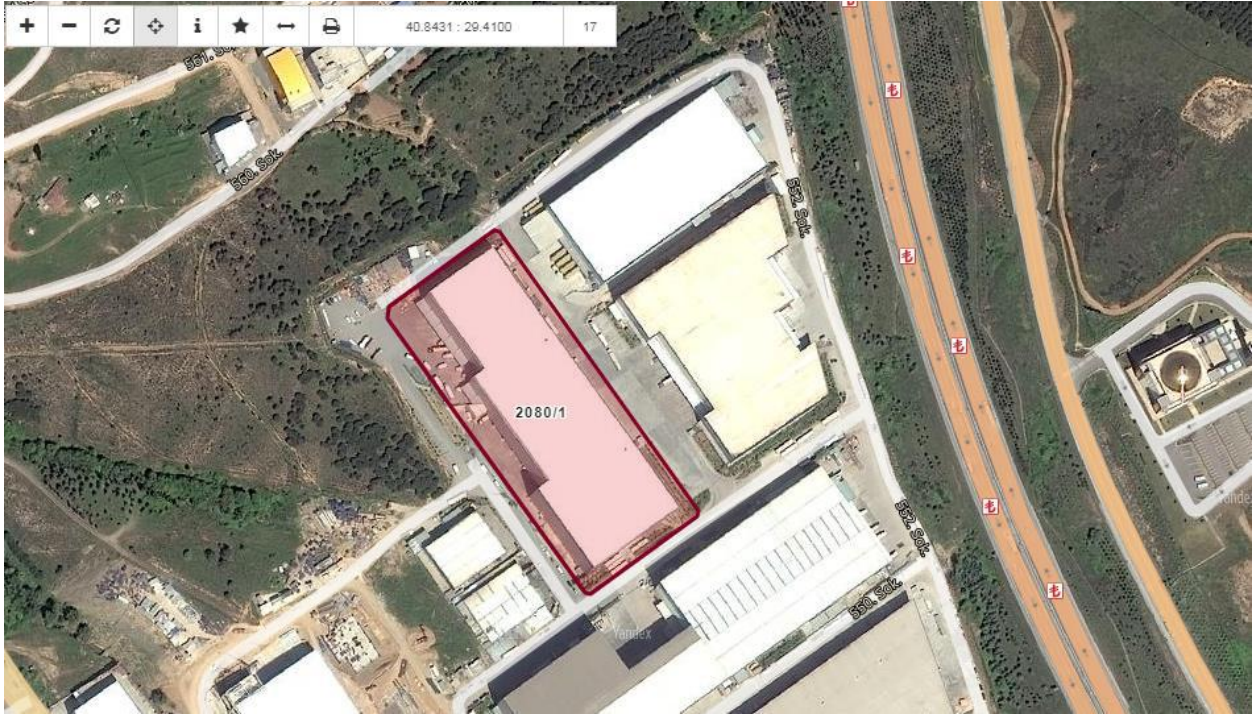
EK.3: BELGELER

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

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

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

**EK.1:**  
**UYDU FOTOĞRAFLARI**



**Coğrafi Koordinatlar N: 40.8428, E: 29.4104**

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



**EK.2 FOTOĞRAFLAR  
PARSEL VE DEPO RESİMLERİ**







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

İli	KOCAELİ	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>	Fotoğraf							
İlçesi	ÇAYIROVA									
Mahallesi	AKSE									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	G22b19a1b- 1c	Ada No.	2080	Parsel No.	1	Yüzölçümü		
			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	23.188,45 m <sup>2</sup>				
Niteliği	ÜÇ KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 42890848									
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşlemden.									
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	3031	413	41089		05/04/2016	Cilt No.				
Sahife No.	<p>Sizine Uygundur</p> <p>Müşafra YERLİ YURT</p> <p>Tapu Müdürü V.</p> 					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<p>NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakları ile sınırlı olarak tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu Hükmünün gereğini adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>										



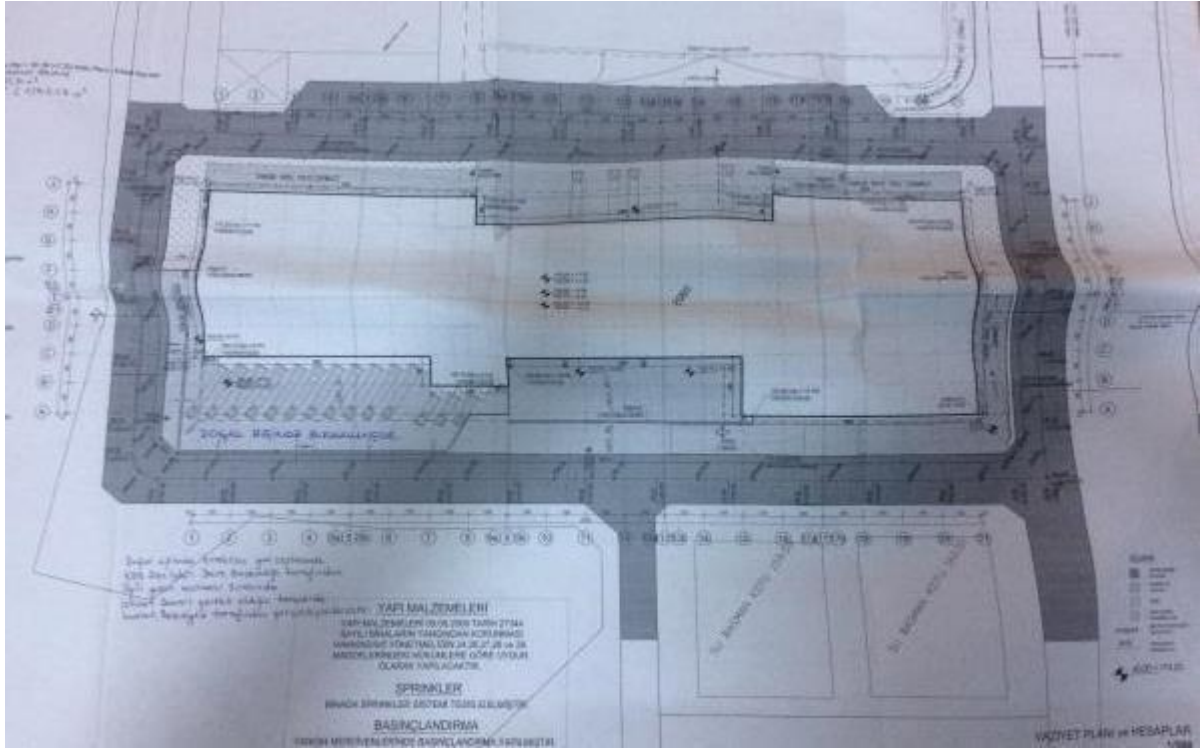
YAPI RUHSATI												111090593							
1. Ruhsat Verilen Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				4. Ruhsatın veriliş amacı:				5. Ruhsatın onay tarihi: 31.03.2015		10. Ruhsat no: 125		11. İlk ruhsat tarihi: 26.11.2013		12. İlk ruhsat no: 680					
2. Ruhsat veriliş yapının amacı:				<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yeniden inşaat <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden inşaat <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek inşaat <input type="checkbox"/> 13. Fosforaj <input type="checkbox"/> 5. Kat katman <input type="checkbox"/> 14. Makaralı binalar <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 15. Etilerli binalar <input type="checkbox"/> 7. Otopark <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstisnai durum <input type="checkbox"/> 9. Döşer <input type="checkbox"/> 18. Başka durum				13. İmar planı onay tarihi: 06.01.2004		14. İmar durumu tarihi: 25.06.2014		15. İmar durumu no: 310.05.02.001		16. Zemin etüdü onay tarihi: 04.09.2013					
3. Pafta No: 0229 18A18-1C				3. Adres: ATASEHİR ATATÜRK MAH. BEDEP CAD. MERCANİATIN BİTESİ C-1/2 BLOK NO: 90 İÇ KAP. NO: 18 ATASEHİR / İSTANBUL				17. Parselasyon plan onay tarihi: 14.02.2013		18. Parselasyon durumu: SAKARYI ALAN		19. Parselasyon alanı (m <sup>2</sup> ): 23188.45		20. Parselasyon alanı (m <sup>2</sup> ): 1127					
3. Parça No: 2080				3. Parçanın inşaat başlama tarihi: 01.04.2015				34. Planlanan inşaat başlama tarihi: 01.04.2017		35. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 31.03.2020		26. Ruhsatın geçerlik tarihi:							
3. Parça No: 2080				3. Parçanın inşaat başlama tarihi: 01.04.2015				34. Planlanan inşaat başlama tarihi: 01.04.2017		35. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 31.03.2020		26. Ruhsatın geçerlik tarihi:							
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin											
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: DURMUŞ DÖNER, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11666113470				32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: HESLHAN ÖZTÜRK, MDC EĞİTİM VE DANIŞMANLIK SAHAYI TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 3073875902				42. Adı soyadı, ünvanı: HANAN GENÇTÜRK, İNŞAAT MÜHENDİSİ											
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAĞCATEPE				33. Oda sicil no: 675132				43. TC kimlik no: 4292890106											
29. Vergi kimlik no: 7350841817				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUZLA				44. Oda sicil no: 78726											
30. Adres: ATASEHİR ATATÜRK MAH. BEDEP CAD. MERCANİATIN BİTESİ C-1/2 BLOK NO: 90 İÇ KAP. NO: 18 ATASEHİR / İSTANBUL				36. Şişme sicil no: 004908081153052004 0275				37. Şişme tarihi: 06.05.2014											
				38. Şişme tarihi: 06.05.2014				39. Yapı müdahale tarihi başlangıç no: 003432556194256											
				40. Sicil esas adres: CEVİZLİ MAH. ULUBEY SK. NO: 2 İÇ KAP. NO: 5 KARTAL / İSTANBUL				41. İmza: [İmza]											
				48. Adres: BEŞKENTPE MAH. KOCAK SK. NO: 2 İÇ KAP. NO: 1 KÖRFEZ / KOCAELİ				49. İmza: [İmza]											
Fortifikasyonun Kısımları İlgili Özellikler				Yapı ile ilgili Özellikler															
30. Kullanılma amaçına göre yapının başlangıç bölümü ile ayrılan alanlar:				53. Banzar yapı sayısı: 1		54. Yapıda başlangıç bölüm sayısı: 1		55. Yapıda katman (döşer) sayısı: 14851.83		56. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ): 57387		57. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ): 57387							
1252 - Depolar				58. Toplam yapı sayısı: 1		59. Toplam başlangıç bölüm sayısı: 1		60. Toplam katman (döşer) sayısı: 14851.83		61. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ): 14851.83		62. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ): 57387							
3 - Onak Alan (Onak Alan)				63. Yapının yer katman sayısı: 2		64. Yapının yer katman kat sayısı: 1		65. Yapının toplam kat sayısı: 2		66. İnce kat sayısı:		67. İnce kat yüksekliği (m): 18.35							
				67. Yapının yer katman sayısı: 18.35		68. Yapının yer katman kat sayısı: 13.05		69. Yapının toplam yüksekliği (m): 31.4		70. İnce kat yüksekliği (m):		71. Form düzenlenmiş katman yüksekliği (TL): 430							
Toplam: 1252 - Depolar				71. Yapının inşaat alanı: 8		72. Yapının inşaat alanı: C		73.1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL): 430		74. Yapının maliyeti (TL): 24876410		75. Yapının arsa değeri (TL): 4828414.82							
				76. Arsa değeri yapının maliyeti (TL): 29304824.82		77. Form düzenlenmiş katman yüksekliği (TL): 34076410													
Yapının Teknik Özellikleri																			
18. İnşaat Sistemleri				34. Temeller				35. Orta Kullanım Alanları				36. Yapının Taahhüt Sistemi							
<input type="checkbox"/> 1. Betonarme demirli kolonlar <input type="checkbox"/> 2. Beton ip kolonlar <input type="checkbox"/> 3. Kat kolonları <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Çelikli gaz sobalar <input type="checkbox"/> 6. Kiremit <input type="checkbox"/> 7. ...				<input type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Baz izolasyonu <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Döşerler <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 4. Kapı ve kapak <input type="checkbox"/> 5. Halı ve halıya <input type="checkbox"/> 5. Kapanı davası <input type="checkbox"/> 6. Fiyat <input type="checkbox"/> 6. Kamyonluk <input type="checkbox"/> 7. Tavan su <input type="checkbox"/> 7. Ornat depo <input type="checkbox"/> 8. Halka <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Parlatma <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 11. Yangın havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...				<input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çarpışmalı sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.1.2. Pasif sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çarpışmalı-Pasif sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama				<input type="checkbox"/> 1.1.1. Çarpışmalı sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Pasif sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çarpışmalı-Pasif sistem <input type="checkbox"/> 1.1.4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 1.1.5. Kama							
19. İnceleme Arayış Kullanılan Yıkılma Cinsi				80. Sıkıştırılmış toprak				81. Sıkıştırılmış toprak				87. Diğer Özgün İnceleme Cinsi							
<input type="checkbox"/> 1.0.1. Yıkılma <input type="checkbox"/> 2. Fırtına <input type="checkbox"/> 3. Değerli gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. ... <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...				<input type="checkbox"/> 1. Yıkılma <input type="checkbox"/> 2. Fırtına <input type="checkbox"/> 3. Değerli gaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yıkılma <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...				<input type="checkbox"/> 1. Yıkılma <input type="checkbox"/> 2. Fırtına <input type="checkbox"/> 3. Değerli gaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yıkılma <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...				<input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuşla <input type="checkbox"/> 3. Teğ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kargı <input type="checkbox"/> 6. Çerçeve <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Halka paneli <input type="checkbox"/> 9. ...				<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mentele sistem <input type="checkbox"/> 3. Asansör <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Halka paneli <input type="checkbox"/> 6. KASET			
Yapı Projeleri																			
89. Onay tarihi:		90. Adı soyadı:		91. TC kimlik no:		92. Oda sicil no:		93. Adres:		94. İmza:									
20.08.2014		ZEYCAN ÖZDER		81429130500		17683		NİSİETİVE MAH. BİRLİK SK. SET BARAY APARTMANI BLOK NO: 18 İÇ KAP. NO: 2 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL		[İmza]									
22.07.2014		GÜVEN ÖZER		39472189104		47387		BEŞKENTPE MAH. TEVİR ERDOĞANIZ PAZA SK. BİRLİK NPT. BLOK NO: 28 İÇ KAP. NO: 7 İMİT / İSTANBUL		[İmza]									
25.07.2014		ÖBİMAN ÇEKİR		16797208370		11105		KAVACIK MAH. ANBEY SK. NO: 10 İÇ KAP. NO: 9 BEYKÖZ / İSTANBUL		[İmza]									
21.07.2014		SEVİL PEKİN		87167933866		33404		BEŞKENTPE MAH. TELLİHAVALI SK. ÖMER BEY BLOK NO: 1 İÇ KAP. NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL		[İmza]									
16.11.2013		MEHMET ZEKİ YİĞİT		96428171148		2635		SAKARYI MAH. MARTI SK. NO: 10 İMİT / KOCAELİ		[İmza]									



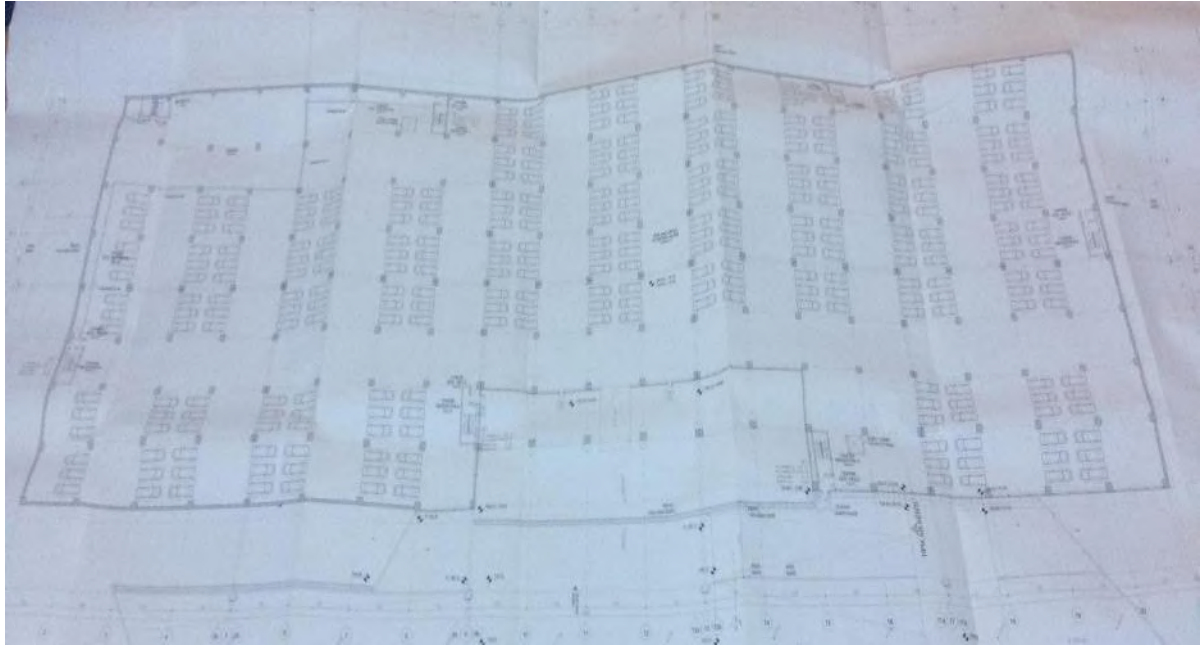
**MİMARİ PROJE**

<b>arCAD</b> Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.		ADRES : Birik Sokak Neşe Apartmanı No: 16/2 34340 - 1.Levent / İSTANBUL TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 - 283 70 49 E-MAIL : arcad@reysas.com.tr / arcad@arcad.com WEB : http://www.arcad.com							
	ADI SOYADI - ÜNVANI	ODA NO	DIPL. NO	BÜRO TSC.BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA			
MİMARİ	Zeycan Önder - Y. MİMAR	17038	61312965	34-3193	073 001 4609				
PEYZAJ						<b>arCAD</b> Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. Birik Sok. Akıncılar Sok. No: 16/2 - 1.Levent/İST. Tel: 279 64 63 Tic. Sicil No: 305637/253219 Beyliktaş VD: 073 001 4609			
STATİK									
ELEKTRİK									
TESİSAT									
T.U.S.									
YAPININ		<b>TADİLAT</b> <b>BELEDİYE</b> <b>ARŞİVİ</b>							
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.								
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI								
ARSANIN									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO	TARİH	
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2080	1	310.05.02.66	21.02.2013	
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÜRESİ	TASİYİCİ SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK
DOSYA			RUHSAT			ÖLÇEK			
TARİH			TARİH			1/500-1/200			
NO			NO						
ONAYLAR					<b>MAVERA</b> YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Özgürlük Mh. M. Akif Ersoy Cd. No: 119 Daire: Çayirova/Ç.Ş.İ.Ş.İ.Ş. Kırsal Çiftlik Mah. 1/505 <b>Adil YEKİN</b> Mimar Proje ve Uygulanma Denetçisi				
 <b>EMİN GÖKÇE ÇELEBİ</b> Mimar ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ 22.08.2014					 ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				

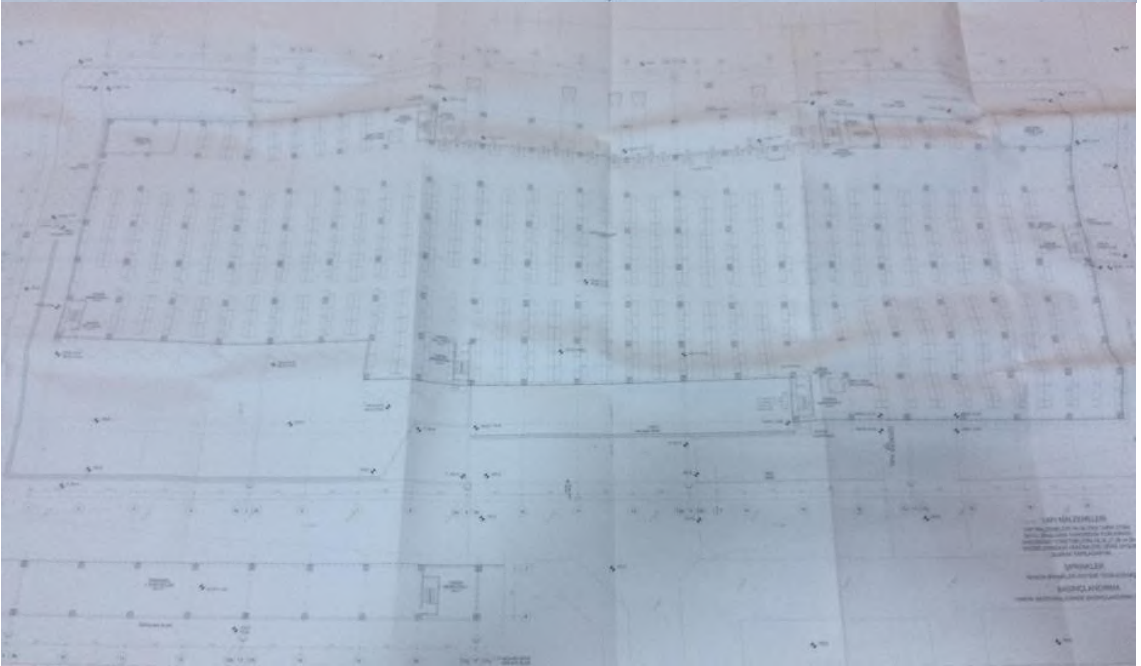
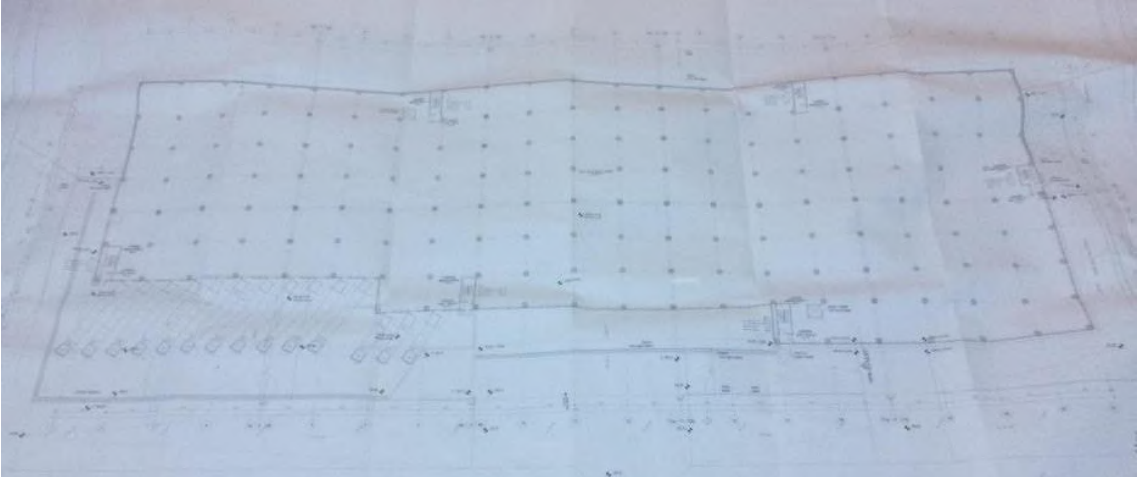
**VAZİYET PLANI**



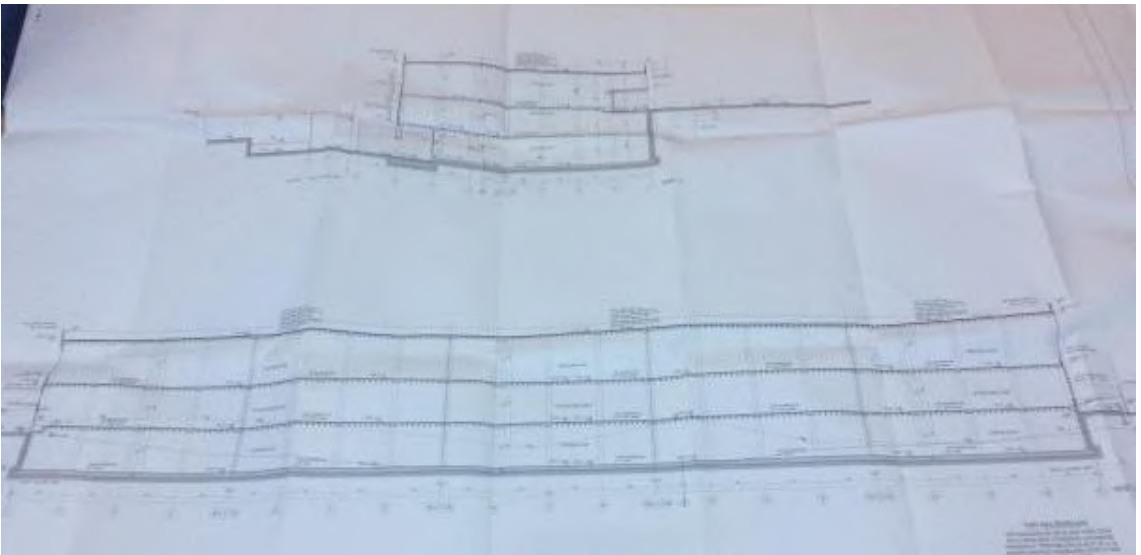
**BODRUM KAT PLANI**



**KAT PLANLARI**

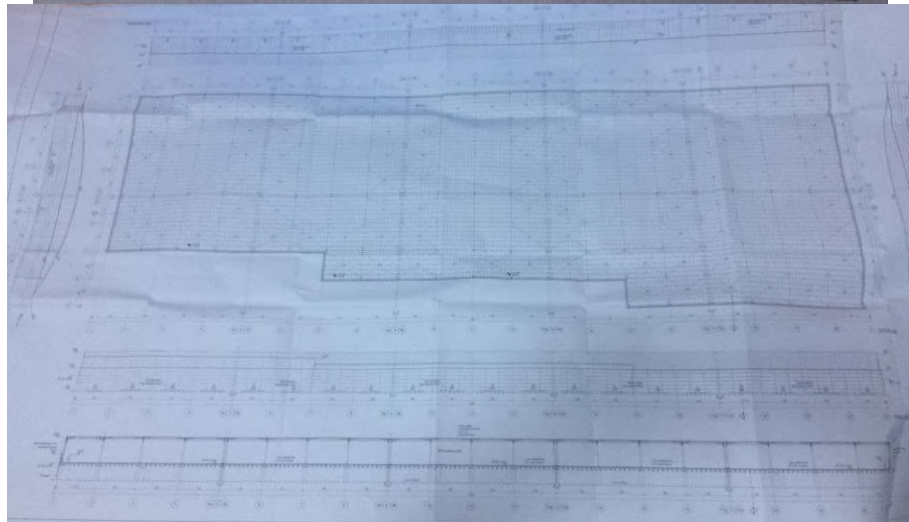


**KESİTLER**



**ÇATI TADİLAT PROJESİ**

PROJE ADI	REYSAŞ - DEPO-9 <b>ÇATI TADİLAT PROJESİ</b>								
<b>arCAD</b> Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti. ADRES : Birik Sokak Nispetiye Apartmanı No: 15/2 34540 - TLEVENT / İSTANBUL TEL-FAXS : 0-212-279 84 83 / 0-212-281 73 55 - 281 70 45 E-MAIL : arcad@reysas.com.tr   arcad@arcad.com.tr WEB : http://www.arcad.com.tr									
ADI SOYADI - ÖNVAN	ODA NO	DIPL. NO	BÜRO - TSCİ BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA				
MİMARİ	Zeycan Önder - Y. MİMAR	17038	61312965	34-3193	073 001 4609				
PEYZAJ									
STATİK									
ELEKTRİK									
TESİSAT									
T.U.S.									
<b>YAPININ</b>									
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.								
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI								
<b>ARSANIN</b>									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO PARSEL NO	İMZA DURUMU TARİHİ			
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	208D - 1	310.05.02.06 / 21.02.2013			
<b>BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ</b>									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNSAAT SÖRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK
<b>DOSYA</b>		<b>RUHSAT</b>			<b>ÖLÇEK</b>				
TARİH		TARİH			1/200				
NO		NO							
<b>ONAYLAR</b>									
<b>MAVERA</b> YAPI DEĞERLEME LTD. ŞTİ. Ordu Cad. No: 117 Etiler / Beşiktaş / İstanbul Tic. Sic. No: 274851 Vergi No: 34 812 917 4396  Davut MEYDANLI Mühür ve Denetim Kuruluşu		 EMİN ŞAHİN Mimar 15-12-17		 BELEDİYE ARŞİVİ			 DEĞERLEME BİRLİĞİ Mimarlar Odası 15-12-17		





## İMAR DURUMU



Plan Fonksiyon Uyarı(*)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı ektedir. <b>Sanayi Alanı (23188,7 m<sup>2</sup>)</b>
Açıklama	-

### YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

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

### KADASTRO PARSELİ

İl	KOCAELİ
İlçe	ÇAYIROVA
Tapu Kütüğü	AKSE

### PLAN YAPILAŞMA BİLGİLERİ

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

### ADRES BİLGİSİ

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



### Adres Bilgileri

İlçe	Çayırova	Mahalle	Akse
CSBM	547.	Dış Kapı No	5
Posta Kodu	41420	Vergi Dairesi	İLYASBEY VD



### Kadastro Bilgileri

İlçe	Çayırova	Mahalle	AKSE
Ada	2080	Parsel	1
Nitelik	ÜÇ KATLI BETONARMI	Parsel Alan	23188.45



### Yapı Bilgileri


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



### Plan Bilgileri

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

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



T.C.  
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.

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.


Kurulunuz Karar Organ'ının 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. Akm. No: 150 06520 ANKARA. Tel: (312) 292 86 90 Faks: (312) 292 90 00. Ayrıntılı bilgi için e-tilde: ISTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat. No: 15 34667 şişli İSTANBUL. Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00 www.spk.gov.tr 1/2

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

**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.

Kurula 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 Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu duruma 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 (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtkürk 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 DALGIC**  
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	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
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 <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> 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 temsil, finans ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktileri şirketi 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 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 imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> <p><i>(Handwritten signatures)</i></p> <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salpazarı 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 <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda 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