



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0246

DEĞERLEME RAPORU

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

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

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-0246

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

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

İçindekiler

Sayfa No

➤ Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	3
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ İmar Durumu	4
➤ Bölge İle İlgili Bilgiler	5-10
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	10-12
➤ Yapının İnşaat Özellikleri	12
➤ Açıklamalar	13
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	13
➤ Değerlemede Kullanılan Yöntemler	13-...-15
➤ Emsal Analizi	16
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	17-...-18
➤ Gelir Yöntemi Analizi	18-...-19
➤ Gayrimenkulün Değerlemesi ve Sonuç	19-...-20
➤ Ekler	20
➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafları	21-...-22
➤ Ek.2: Fotoğraflar	22-...-26
➤ Ek.3: Belgeler	26-...-38
➤ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	39
➤ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	40
➤ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	41

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.

2085/4 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	: 2085
PARSEL NO	: 4
NİTELİĞİ	: Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası
ALANI	: 14.357,45m ²
ARSA PAYI	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(tam)
YEVMIYE NO	: 6661
CİLT NO	: 413
SAHİFE NO	: 41098
TAPU TARİHİ	: 28.09.2012
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 (2085/4)

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: -

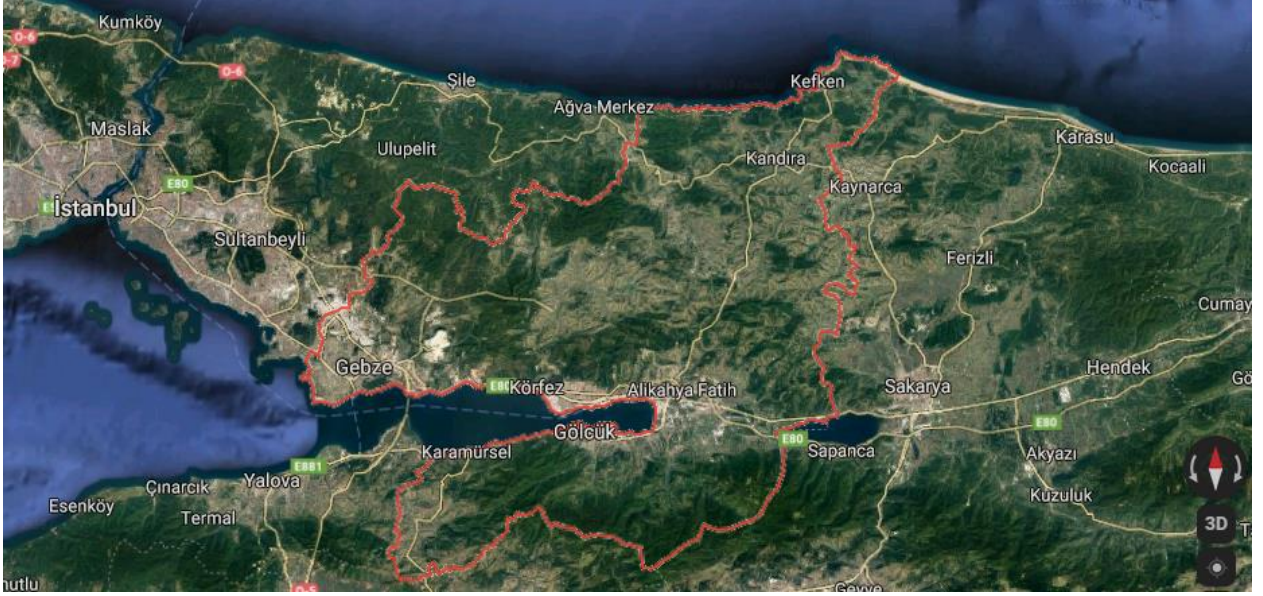
Emsal: 0.60

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 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 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 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 ilerledikten sonra, sağda yer alan Kartopu Sokak kullanılarak güney paraleldeki Fevzi Çakmak Caddesi'ne bağlanılır ve doğu istikametinde yaklaşık 2,5 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ~200m ilerledikten sonra ilk yol ayrımından sola dönülür. ~200m ilerde 545. Sokakta sağ kolda yer alan söz konusu taşınmaza ulaşım sağlanır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 40.8406 B: 29.4085

PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli: 4 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna göre 14.419,91m² şeklinde imar alanındadır. Ön bahçeden 10 m çekme mesafesi mevcuttur.

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

Ulaşım Bilgileri: Değerlemeye konu taşınmaza İstanbul-Kocaeli istikametinde Anadolu Otoyolu üzerinde ilerlenirken, Şekerpınar-Çayırova Bağlantısı kullanılarak otoyoldan çıkılır ve yaklaşık 1 km sonra solda yer alan Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'na girilir. Bu istikamette yaklaşık 1,4 km ilerlendikten sonra, sağda yer alan Kartopu Sokak kullanılarak güney paraleldeki Fevzi Çakmak Caddesi'ne bağlanılır ve doğu istikametinde yaklaşık 2,5 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ~200m ilerledikten sonra ilk yol ayrımından sola dönülür. ~200m ilerde 545. Sokakta sağ kolda yer alan söz konusu taşınmaza ulaşım sağlanır.

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

1-	Çayırova İlçe Merkezi	3.5 km
2-	Gaziler Dağı Mesire Alanı	2.3 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 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 09.02.2017 tarih ve 70 sayılı ilk Yapı Ruhsatı, 19.04.2017 tarih ve 191 sayılı isim değişikliği nedeniyle çıkarılan yenileme ruhsatı, 10.10.2017 tarih ve 463 sayılı tadilat ruhsatı, 15.05.2018 tarih ve 209 sayılı tadilat yapı ruhsatı ; 01.06.2018 tarih ve 108 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Ruhsat belgesi toplam 3 kat mahallerini içeren 28.451m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: PREFABRİK BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI	: 2018
YAPIM SINIFI	: 4-A
İNŞAAT NİZAMI	: AYRIK NİZAM - 3 KAT - DEPO +ORTAK ALAN+SIĞINAK
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ:	ALÜMİNYUM PANEL + ALÜMİNYUM PANEL
KAT ADEDİ	: 3
YAPI İNŞAAT ALANI	: 28.451m ²
MALZEME DURUMU	: LÜKS İYİ <input checked="" type="checkbox"/> ORTA <input type="checkbox"/> DÜŞÜK <input type="checkbox"/>
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
ELEKTRİK	: ŞEBEKE
SU	: ŞEBEKE
KANALİZASYON	: ŞEBEKE
SU DEPOSU	: VAR
HİDROFOR	: VAR
DOĞALGAZ TESİSATI	: YOK
SIĞINAK	: VAR
ASANSÖR	: YOK
YANGIN TESİSATI	: VAR
OTOPARK	: VAR

GÜVENLİK	: VAR
ISITMA SİSTEMİ	: YOK
ALTYAPI	: TAMAMLANMIŞ
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın içinde yer aldığı depo ; ana gayrimenkul 1B+1Z+1Ç katlarından oluşmaktadır.
- Bina bodrum kat ($\sim 8.805m^2$) , asma bodrum kat ($\sim 760m^2$) , zemin kat ($\sim 10.228m^2$) 1. Kat ($\sim 575m^2$) ve çatı katı ($\sim 8.083m^2$) olmak üzere üç kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katı depolama alanı ve sığınak bölümü, bodrum katın asma katı data ve elektrik odası ile bay-bayan mescit , zemin kat depolama ve tesisat alanı, 1.kat teknik alan, ofis ve dinlenme bölümleri , çatı katı ise teras alanı mevcuttur.
- Bina toplam yapı inşaatı $28.451m^2$ dir.
- Bina dış cephesi prefabrik betonarme 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, 2085 Ada, 4 parsel, $14.419,91m^2$ 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 46 adet katlaabilir kapıya sahip olmasıyla deponun her katına nakliye aracı ulaşabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu arsanın $5300m^2$ 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:

- 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-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		14.419,91M ²		38.104.612,175-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapı sınıfı 4-A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m ²)	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Depo	28.451m ²	4-A	1.270TL/m ²	% 0	36.132.770,-TL
Çevre Düzenlemesi	5300m ²	1-A	185TL/m ²	% 0	980.500,-TL
					37.113.270,-TL

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle bulunan 38.104.612,175- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 37.113.270,- TL'lik yapı değerinin toplamından **75.217.882,175- 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 Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 4 olan, yapı durumu ikini el niteliği taşıyan kullanım durumu kiracılı, giriş yüksekliği 10m yüksekite olan, 6000-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 150.000-TL bedelle kiralıktır.

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

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

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 1 olan, yapı durumu ikini el niteliği taşıyan kullanım durumu boş, giriş yüksekliği 8m yüksekite olan, 4600-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 100.000-TL bedelle kiralıktır.

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

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: $23,4m^2/TL \times 28.451m^2=666.245, -TL$

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: $666.245,-TL \times 12 = 7.994.940,-TL$

Taşınmazın 10 Yıllık Kira Değeri: $79.949.400,-TL$

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:

2085 Ada 4 Parsel Mevcut Satış Değeri:
79.949.400,-TL~ 80.000.000,- TL

olarak hesaplanmaktadır.

DEĞERLEMENİN SONUCU

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 Ada, 4 parselde kayıtlı taşınmazın, kullanım amacı, konumu, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkulün satış bedelleri göz önünde bulundurularak mevcut kullanım alanı üzerinden;

Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının karşılaştırılması
Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (emsal) yöntemine göre, 38.104.612,175-TL
 - arsa+yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 75.217.882,175- TL;
 - yapı değeri, gelir yöntemine göre, yaklaşık 79.949.400,-TL
- olarak bulunmuştur.

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

Taşınmazın Satış Değeri:

80.000.000,- TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.




Bu raporumuzda takdir edilen her türlü Piyasa (Pazar) değeri; firmaca resmi kurumlara hitaben verilen ve/veya resmi kurumlardan firmaya verilen ve firma tarafından şirketimize iletilen belgeler yanında yapılan resmi kurum incelemeleri ve saha araştırmaları sırasında tarafımıza iletilen tüm bilgi ve belgelerin doğru olduğu, taşınmazların kullanımı ve devrinde herhangi bir hukuki sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Değerleme raporu, konu parselin alanını esas alarak satış değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Değerleme raporu, taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan takyidatlardan bağımsız olarak yapılmış ve takyidatlar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

2019-ÖZEL-246 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)
		

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



Öz nitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	42874475
il	Kocaeli
ilçe	Çayırova
Mahalle/Köy	Akse
Ada	2085
Parsel	4
Tapu Alanı	14.419,91
Nitelik	Üç katlı betonarme depo ve arsası
Mevkii	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	G22b19a1c

EK.2 FOTOĞRAFLAR PARSEL VE DEPO RESİMLERİ











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

TAPU BELGESİ

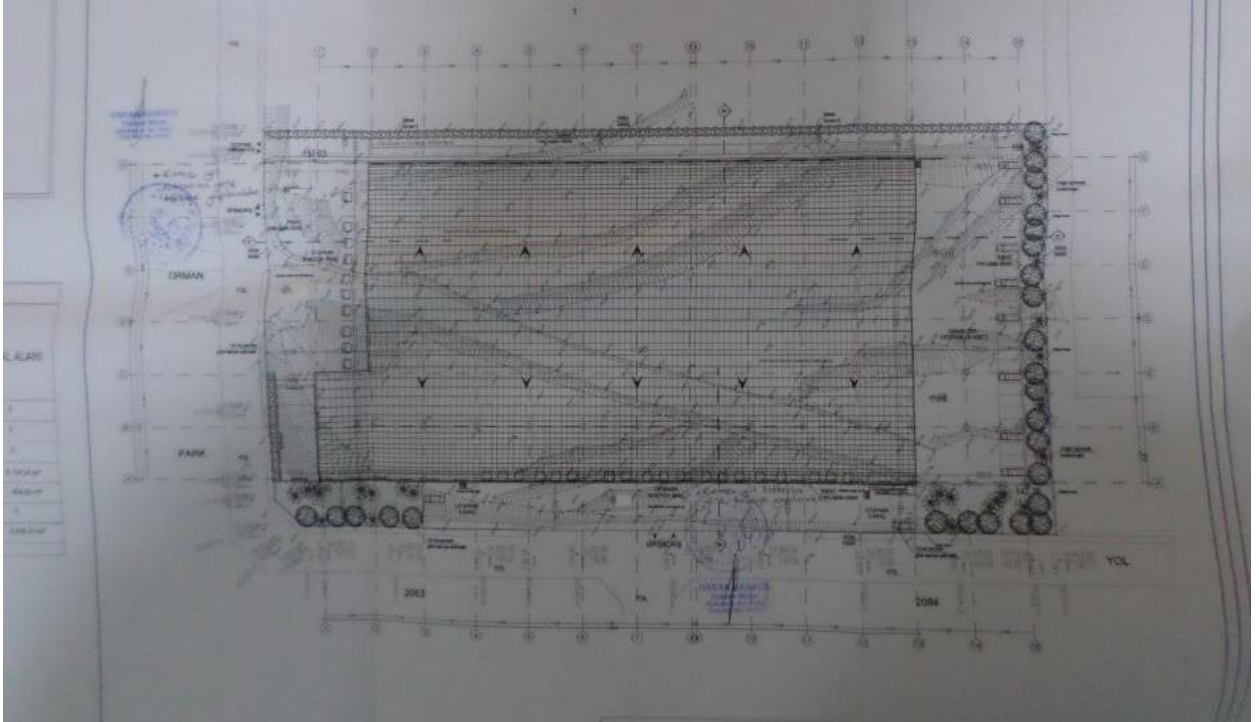
İli	KOCAELİ	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotoğraf							
İlçesi	ÇAYIROVA										
Mahallesi	AKSE										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii											
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	G22b19a1c	Ada No.	2085	Parsel No.	4	Yüzölçümü			
								ha	m ²	dm ²	
									14.419,91 m2		
Niteliği	ÜÇ KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI										
Sınırı	Planındadır										
	Zemin Sistem No : 42874475 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.										
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.	10426	413	41099		27/12/2018	Cilt No.					
Sahife No.	<p>Siciline Uydurularak</p> <p>Mustafa YEŞİLYURT</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sathier için tapu kütüğüne mürcaat edilmelidir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>											

YAPI RUHSAT BELGELERİ

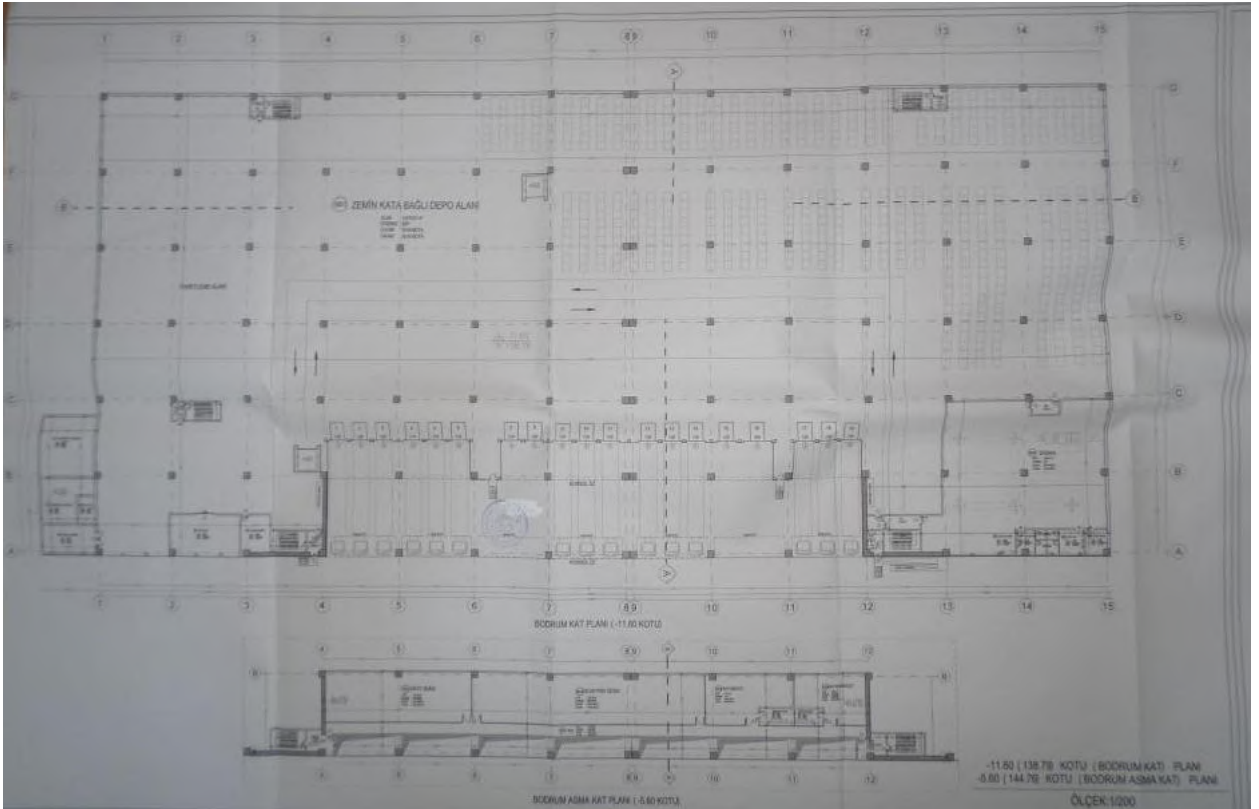
YAPI RUHSATI												127400786					
1. Ruhsat Verilen Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi: 19.04.2017	10. Ruhsat no: 191	11. İlk ruhsat tarihi: 09.02.2017	12. İlk ruhsat no: 70						
3. Ruhsat verilen yapının adresi:				1. Yeni yapı: <input type="checkbox"/>				10. Rasturseyon: <input type="checkbox"/>		13. İmar planı onay tarihi: 06.01.2004		14. İmar durumu tarihi: 14.12.2016		15. İmar durumu no: 310.05.02.821		16. Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016	
İ. KOCAELİ İlçe: ÇAYIROVA				2. Yenilenen: <input type="checkbox"/>				11. Güçlendirme: <input type="checkbox"/>		17. Parselasyon plan onay tarihi:		18. Parselasyon kullanimi amacı: SAHAYI		19. Parselin alanı(m ²): 14419.91			
Bünye: MERKEZ Kily: _____				3. Yarıdan: <input type="checkbox"/>				12. Kullanım değişikliği: <input type="checkbox"/>		20. Tapu tesvi belgesi verim kurum: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesvi belgesi tarihi: 12.03.2016		22. Tapu tesvi belgesi no: 1982			
Belediye: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				4. Ek bina: <input type="checkbox"/>				13. Fovoselik: <input type="checkbox"/>		23. CED raporu onay tarihi: 24.11.2016		24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 20.04.2017		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 20.04.2018		26. Ruhsatın geçerlik: 19.04.2022	
Matale: AKSE MAH Mahalle tanımlı kodu: 39				5. Kat sayısı: <input type="checkbox"/>				14. Mekânik tesisat: <input type="checkbox"/>		27. Planlanan inşaat başlama tarihi: 24.11.2016		28. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 20.04.2018		29. Ruhsatın geçerlik: 19.04.2022			
Meydan bulvarı cadde/sokak/köşe adı: 548				6. İlave: <input type="checkbox"/>				15. Elektrik tesisatı: <input type="checkbox"/>									
Cadde/Sokak tanımlı kodu: _____				7. Geçit: <input type="checkbox"/>				16. İsmi değiştirildi: <input checked="" type="checkbox"/>									
Site adı: _____				8. Tesisat: <input type="checkbox"/>				17. İhtimal duvarı: <input type="checkbox"/>									
9. Diğer: <input type="checkbox"/>				9. Diğer: <input type="checkbox"/>				18. Bahçe düzeni: <input type="checkbox"/>									
3. Parçes No: 022918A1C		4. Ada No: 2085		5. Parçes No: 4		6. Blok No: _____		7. Bağimsiz bölüm no: _____									
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin									
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, DURMUŞ DÖVEN, REYSAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668113476				32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no, FLAT BAYIRIM, İY YAPI TAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK, SAHAYI İÇARET LIMITED ŞİRKETİ, 58942470123				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ									
28. Bağımsızlık vergi dairesi adı, SANCARTEPE				33. Oda sicil no, 20637				43. TC kimlik no, 26443109032									
29. Vergi kimlik no, 7350041817				34. Bağımsızlık vergi dairesi adı, KOCİYATAĞI				35. Vergi kimlik no, 4700565099				44. Oda sicil no, 68647					
30. Adres, ATATURK MAH. SEDEF CAD. MERICANIAKASH BİTESİ C-1/2 BLOK NO. 30 İÇ KAPLI NO. 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				36. Sigorta sicil no, 8842470123				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1					
31. İmza				39. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza					
38. Sığirta sicil no, 8842470123				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1				39. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ					
39. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ					
43. TC kimlik no, 26443109032				35. Vergi kimlik no, 4700565099				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
44. Oda sicil no, 68647				36. Sigorta sicil no, 8842470123				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1					
45. Sığirta sicil no, 3402021004867				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1				46. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
46. Sığirta tarihi, 13.12.2016				38. Sicil no, 1				47. Sığirta no, 1				48. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
47. Sığirta no, 1				39. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza					
48. Sığirta tarihi, 13.12.2016				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ					
49. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647					
42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
43. TC kimlik no, 26443109032				35. Vergi kimlik no, 4700565099				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
44. Oda sicil no, 68647				36. Sigorta sicil no, 8842470123				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1					
45. Sığirta sicil no, 3402021004867				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1				46. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
46. Sığirta tarihi, 13.12.2016				38. Sicil no, 1				47. Sığirta no, 1				48. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
47. Sığirta no, 1				39. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza					
48. Sığirta tarihi, 13.12.2016				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ					
49. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647					
42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
43. TC kimlik no, 26443109032				35. Vergi kimlik no, 4700565099				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
44. Oda sicil no, 68647				36. Sigorta sicil no, 8842470123				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1					
45. Sığirta sicil no, 3402021004867				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1				46. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
46. Sığirta tarihi, 13.12.2016				38. Sicil no, 1				47. Sığirta no, 1				48. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
47. Sığirta no, 1				39. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza					
48. Sığirta tarihi, 13.12.2016				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ					
49. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647					
42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
43. TC kimlik no, 26443109032				35. Vergi kimlik no, 4700565099				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
44. Oda sicil no, 68647				36. Sigorta sicil no, 8842470123				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1					
45. Sığirta sicil no, 3402021004867				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1				46. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
46. Sığirta tarihi, 13.12.2016				38. Sicil no, 1				47. Sığirta no, 1				48. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
47. Sığirta no, 1				39. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza					
48. Sığirta tarihi, 13.12.2016				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ					
49. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647					
42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
43. TC kimlik no, 26443109032				35. Vergi kimlik no, 4700565099				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
44. Oda sicil no, 68647				36. Sigorta sicil no, 8842470123				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1					
45. Sığirta sicil no, 3402021004867				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1				46. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
46. Sığirta tarihi, 13.12.2016				38. Sicil no, 1				47. Sığirta no, 1				48. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
47. Sığirta no, 1				39. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza					
48. Sığirta tarihi, 13.12.2016				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ					
49. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647					
42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
43. TC kimlik no, 26443109032				35. Vergi kimlik no, 4700565099				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
44. Oda sicil no, 68647				36. Sigorta sicil no, 8842470123				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1					
45. Sığirta sicil no, 3402021004867				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1				46. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
46. Sığirta tarihi, 13.12.2016				38. Sicil no, 1				47. Sığirta no, 1				48. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
47. Sığirta no, 1				39. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza					
48. Sığirta tarihi, 13.12.2016				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ					
49. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647					
42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
43. TC kimlik no, 26443109032				35. Vergi kimlik no, 4700565099				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
44. Oda sicil no, 68647				36. Sigorta sicil no, 8842470123				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1					
45. Sığirta sicil no, 3402021004867				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1				46. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
46. Sığirta tarihi, 13.12.2016				38. Sicil no, 1				47. Sığirta no, 1				48. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
47. Sığirta no, 1				39. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza					
48. Sığirta tarihi, 13.12.2016				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ					
49. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647					
42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
43. TC kimlik no, 26443109032				35. Vergi kimlik no, 4700565099				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
44. Oda sicil no, 68647				36. Sigorta sicil no, 8842470123				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1					
45. Sığirta sicil no, 3402021004867				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1				46. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
46. Sığirta tarihi, 13.12.2016				38. Sicil no, 1				47. Sığirta no, 1				48. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
47. Sığirta no, 1				39. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza					
48. Sığirta tarihi, 13.12.2016				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ					
49. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647					
42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
43. TC kimlik no, 26443109032				35. Vergi kimlik no, 4700565099				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
44. Oda sicil no, 68647				36. Sigorta sicil no, 8842470123				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1					
45. Sığirta sicil no, 3402021004867				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1				46. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
46. Sığirta tarihi, 13.12.2016				38. Sicil no, 1				47. Sığirta no, 1				48. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
47. Sığirta no, 1				39. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza					
48. Sığirta tarihi, 13.12.2016				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ					
49. İmza				42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647					
42. Adı soyadı, ünvanı, FETHİYE GEMERELİ ELİK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ				43. TC kimlik no, 26443109032				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
43. TC kimlik no, 26443109032				35. Vergi kimlik no, 4700565099				44. Oda sicil no, 68647				45. Sığirta sicil no, 3402021004867					
44. Oda sicil no, 68647				36. Sigorta sicil no, 8842470123				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1					
45. Sığirta sicil no, 3402021004867				37. Sicil tarihi, 23.03.2016				38. Sicil no, 1				46. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
46. Sığirta tarihi, 13.12.2016				38. Sicil no, 1				47. Sığirta no, 1				48. Sığirta tarihi, 13.12.2016					
47. Sığirta no, 1				39. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				40. Sicil adres, ATATURK MAH. 1906. SK. NO. 23 İÇ KAPLI NO. A GEBZE İ KOCACELİ				41. İmza					

YAPI RUHSATI												142090521											
1 Ruhsat Verilen Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				9 Ruhsatın veriliş amacı:				10 Ruhsatın onay tarihi: 10.10.2017		11 Ruhsat no: 463		12 İlk ruhsat tarihi: 09.02.2017		13 İkinci ruhsat no: 70									
2 Ruhsat verilen yapının adresi:				14 İnşaat planı onay tarihi: 06.01.2004				15 İmar durumu tarihi: 14.12.2016		16 İmar durumu no: 310.05.02.021		17 Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016		18 Ruhsatın alanı (m ²): 14419,31									
3 KOCATEPE İlçe ÇAYIROVA				19 İnşaatın yapıldığı yer: 1. Yeni yapı				20 İnşaatın yapıldığı yer: 10. Restorasyon		21 İnşaatın yapıldığı yer: 11. Gölgeleme		22 İnşaatın yapıldığı yer: 12. Kullanım değişikliği		23 İnşaatın yapıldığı yer: 13. Fosforik									
4 Belediye ÇAYIROVA BELEDİYESİ				24 İnşaatın yapıldığı yer: 14. Ek bina				25 İnşaatın yapıldığı yer: 15. Kat bina		26 İnşaatın yapıldığı yer: 16. İlahe		27 İnşaatın yapıldığı yer: 17. Elektrik tesisatı		28 İnşaatın yapıldığı yer: 18. Mekanik tesisat									
5 Mahalle/Mah. AKŞE MAH. Mahalle tanınım kodu: 28				29 İnşaatın yapıldığı yer: 19. Fesih				30 İnşaatın yapıldığı yer: 20. Gölge		31 İnşaatın yapıldığı yer: 21. Isınat duvarı		32 İnşaatın yapıldığı yer: 22. Döşeme		33 İnşaatın yapıldığı yer: 23. Diğer duvar									
6 Meydan/buvar/çevre sokak/kulme adı: 545				34 İnşaatın yapıldığı yer: 24. Döşeme				35 İnşaatın yapıldığı yer: 25. Diğer duvar		36 İnşaatın yapıldığı yer: 26. Diğer duvar		37 İnşaatın yapıldığı yer: 27. Diğer duvar		38 İnşaatın yapıldığı yer: 28. Diğer duvar									
7 Cadde/Sokak tanınım kodu: 199				39 İnşaatın yapıldığı yer: 29. Diğer duvar				40 İnşaatın yapıldığı yer: 30. Diğer duvar		41 İnşaatın yapıldığı yer: 31. Diğer duvar		42 İnşaatın yapıldığı yer: 32. Diğer duvar		43 İnşaatın yapıldığı yer: 33. Diğer duvar									
8 Site adı:				44 İnşaatın yapıldığı yer: 34. Diğer duvar				45 İnşaatın yapıldığı yer: 35. Diğer duvar		46 İnşaatın yapıldığı yer: 36. Diğer duvar		47 İnşaatın yapıldığı yer: 37. Diğer duvar		48 İnşaatın yapıldığı yer: 38. Diğer duvar									
9 Yapı Kimlik No: 606370194				49 İnşaatın yapıldığı yer: 39. Diğer duvar				50 İnşaatın yapıldığı yer: 40. Diğer duvar		51 İnşaatın yapıldığı yer: 41. Diğer duvar		52 İnşaatın yapıldığı yer: 42. Diğer duvar		53 İnşaatın yapıldığı yer: 43. Diğer duvar									
10 3. Kat No: 032B19A1C				54 İnşaatın yapıldığı yer: 44. Diğer duvar				55 İnşaatın yapıldığı yer: 45. Diğer duvar		56 İnşaatın yapıldığı yer: 46. Diğer duvar		57 İnşaatın yapıldığı yer: 47. Diğer duvar		58 İnşaatın yapıldığı yer: 48. Diğer duvar									
11 4. Kat No: 2085				59 İnşaatın yapıldığı yer: 49. Diğer duvar				60 İnşaatın yapıldığı yer: 50. Diğer duvar		61 İnşaatın yapıldığı yer: 51. Diğer duvar		62 İnşaatın yapıldığı yer: 52. Diğer duvar		63 İnşaatın yapıldığı yer: 53. Diğer duvar									
12 5. Kat No: 4				64 İnşaatın yapıldığı yer: 54. Diğer duvar				65 İnşaatın yapıldığı yer: 55. Diğer duvar		66 İnşaatın yapıldığı yer: 56. Diğer duvar		67 İnşaatın yapıldığı yer: 57. Diğer duvar		68 İnşaatın yapıldığı yer: 58. Diğer duvar									
13 6. Blok No: 1				69 İnşaatın yapıldığı yer: 59. Diğer duvar				70 İnşaatın yapıldığı yer: 60. Diğer duvar		71 İnşaatın yapıldığı yer: 61. Diğer duvar		72 İnşaatın yapıldığı yer: 62. Diğer duvar		73 İnşaatın yapıldığı yer: 63. Diğer duvar									
14 7. Başlangıç bölüm no: 1				74 İnşaatın yapıldığı yer: 64. Diğer duvar				75 İnşaatın yapıldığı yer: 65. Diğer duvar		76 İnşaatın yapıldığı yer: 66. Diğer duvar		77 İnşaatın yapıldığı yer: 67. Diğer duvar		78 İnşaatın yapıldığı yer: 68. Diğer duvar									
15 24. CED raporu onay tarihi: 31.10.2016				79 İnşaatın yapıldığı yer: 69. Diğer duvar				80 İnşaatın yapıldığı yer: 70. Diğer duvar		81 İnşaatın yapıldığı yer: 71. Diğer duvar		82 İnşaatın yapıldığı yer: 72. Diğer duvar		83 İnşaatın yapıldığı yer: 73. Diğer duvar									
16 25. Planlanan inşaat başlangıç tarihi: 11.10.2017				84 İnşaatın yapıldığı yer: 74. Diğer duvar				85 İnşaatın yapıldığı yer: 75. Diğer duvar		86 İnşaatın yapıldığı yer: 76. Diğer duvar		87 İnşaatın yapıldığı yer: 77. Diğer duvar		88 İnşaatın yapıldığı yer: 78. Diğer duvar									
17 26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 11.10.2018				89 İnşaatın yapıldığı yer: 79. Diğer duvar				90 İnşaatın yapıldığı yer: 80. Diğer duvar		91 İnşaatın yapıldığı yer: 81. Diğer duvar		92 İnşaatın yapıldığı yer: 82. Diğer duvar		93 İnşaatın yapıldığı yer: 83. Diğer duvar									
18 27. Ruhsatın geçersizliği: 30.10.2022				94 İnşaatın yapıldığı yer: 84. Diğer duvar				95 İnşaatın yapıldığı yer: 85. Diğer duvar		96 İnşaatın yapıldığı yer: 86. Diğer duvar		97 İnşaatın yapıldığı yer: 87. Diğer duvar		98 İnşaatın yapıldığı yer: 88. Diğer duvar									
19 Yapı Sahibinin				20 Yapı Müteahhidinin				21 Şantiye Şefinin															
22 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: ÇURMUŞ DÖVEN, REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11666115470				23 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: FUAT BAYRAM, İF. YAPI TAARHİT İNŞAAT MARMARİK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 58942470122				24 Adı soyadı, ünvanı: FETHİYE GEMERELİK ELK. ELEKTRONİK MÜHENDİSİ															
25 29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BANGAKTEPE				26 34. Oda sicil no: 20637				27 44. TC kimlik no: 26443105032															
28 30. Vergi kimlik no: 7350641817				29 35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KÖZYATAĞI				30 45. Oda sicil no: 65647															
31 31. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANATIN SİTESİ C-12 BLOK NO 9G İÇ KAPI NO 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				32 37. Sigorta sicil no: 54042470122				33 46. Sigorta sicil no: 3403201004897															
33 32. İnza: [İmza]				34 38. Sözleşme tarihi: 23.03.2015				35 47. Sözleşme tarihi: 13.12.2016															
35 33. İnza: [İmza]				36 39. Sözleşme no: 1				37 48. Sözleşme no: 1															
37 41. Sicil esas adres: TATLILUYU MAH. 1306. SK. NO. 23 İÇ KAPI NO. A. GEBZE / KOCATEPE				38 42. İnza: [İmza]				39 49. Adres: ÖZGÜRLÜK MAH. 2054. SK. NO. 4 İÇ KAPI NO. 1 ÇAYIROVA / KOCATEPE															
40 2109.2017				[İmza]				[İmza]															
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler																			
51 Kullanma amacına göre yapının başlangıç bölümü ile ortak alanları: 1252 - Depolar				52 Başlangıç bölüm sayısı: 1				53 Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²):				54 Toplam yüzölçümü (m ²): 28402,16											
55 Benzer yapı sayısı: 1				56 Yapıda başlangıç bölüm sayısı: 1				57 Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 1				58 Yapının taban alanı (m ²): 9215,44											
59 80 Toplam yapı sayısı: 1				60 Toplam başlangıç bölüm sayısı: 1				61 Toplam konut birimi (daire) sayısı: 1				62 Toplam taban alanı (m ²): 9215,44											
63 Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1				64 Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2				65 Yapının toplam kat sayısı: 3				66 İlahe kat sayısı: 1											
67 Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 11,6				68 Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 13,6				69 Yapının toplam yüksekliği (m): 25,2				70 İlahe kat yüksekliği (m):											
71 Yapının sınıfı: II				72 Yapının grubu: C				73 75 m ² maliyeti (TL): 502				74 Yapının maliyeti (TL): 14480692											
75 77 Yapının arsa değeri (TL): 3071873,43				76 Arsa dahil yapının maliyeti (maliyeti) (TL): 17552585,43				78 Form düzenlenen toplam maliyeti (TL): 14480692															
Yapının Teknik Özellikleri				80 İlahe Sistemi				86 Tesisatlar				87 Ortak Kullanım Alanları				88 Yapının Tesisatı Sistemi							
81 İlahe Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi:				82 Sıcak Su Temin Şekli:				83 Sıcak Su Yakıt Cinsi:				84 İçme Suyu:				85 Abk su:							
81.1 Merkezi ısıtma kalorifer				81.2 Bina içi kalorifer				81.3 Kat kaloriferi				81.4 Sobas				81.5 Doğalgaz sobası				81.6 Kömür			
81.7 Doğalgaz sobası				81.8 Kömür				81.9 Diğer				81.10 Diğer				81.11 Diğer							
82.1 Termosifon				82.2 Çiğben				82.3 Doğalgaz				82.4 LPG				82.5 Elektrik							
82.6 Güneş kolektörü				82.7 Kömür				82.8 Elektrik				82.9 Diğer				82.10 Diğer							
82.11 Müsterek				82.12 YOK				82.13 YOK				82.14 YOK				82.15 YOK							
84.1 İçme suyu				84.2 Şehir suyu				84.3 Kuyu suyu				84.4 Pınar suyu				84.5 Diğer su							
84.6 Diğer su				84.7 Diğer su				84.8 Diğer su				84.9 Diğer su				84.10 Diğer su							
85.1 Kanalizasyon				85.2 Fosforik				85.3 Diğer				85.4 Diğer				85.5 Diğer							
86.1 Arama				86.2 Baca otajyonu				86.3 Doğalgaz				86.4 Elektrik				86.5 Habersizleşme							
86.6 Pila su				86.7 Temiz su				86.8 Hidrofor				86.9 Jeneratör				86.10 Paratoner							
86.11 Yangın tesisatı				86.12 Diğer				86.13 Diğer				86.14 Diğer				86.15 Diğer							
87.1 Asansör				87.2 Bekçi kulübesi				87.3 Apak otopark				87.4 Kapalı otopark				87.5 Kapıcı dairesi							
87.6 Kömürlük				87.7 Çırtık depo				87.8 Çiğben				87.9 Su deposu				87.10 Yangın merdiveni							
87.11 Yüzme havuzu				87.12 Diğer				87.13 Diğer				87.14 Diğer				87.15 Diğer							
88.1.1 Betonarme				88.1.2 Çerçevesiz sistem				88.1.3 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.4 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.5 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.6 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.7 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.8 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.9 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.10 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.11 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.12 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.13 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.14 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.15 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.16 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.17 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.18 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.19 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.20 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.21 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.22 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.23 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.24 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.25 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.26 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.27 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.28 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.29 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.30 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.31 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.32 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.33 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.34 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.35 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.36 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.37 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.38 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.39 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.40 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.41 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.42 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.43 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.44 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.45 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.46 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.47 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.48 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.49 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.50 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.51 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.52 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.53 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.54 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.55 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.56 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.57 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.58 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.59 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.60 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.61 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.62 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.63 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.64 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.65 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.66 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.67 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.68 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.69 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.70 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.71 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.72 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.73 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.74 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.75 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.76 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.77 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.78 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.79 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.80 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.81 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.82 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.83 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.84 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.85 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.86 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.87 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.88 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.89 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.90 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.91 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.92 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.93 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.94 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.95 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.96 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.97 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.98 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.99 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.100 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.101 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.102 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.103 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.104 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.105 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.106 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.107 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.108 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.109 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.110 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.111 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.112 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.113 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.114 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.115 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.116 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.117 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.118 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.119 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.120 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.121 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.122 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.123 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.124 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.125 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.126 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.127 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.128 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.129 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.130 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.131 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.132 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.133 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.134 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.135 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.136 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.137 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.138 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.139 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.140 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.141 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.142 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.143 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.144 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.145 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.146 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.147 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.148 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.149 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.150 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.151 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.152 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.153 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.154 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.155 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.156 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.157 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.158 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.159 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.160 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.161 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.162 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.163 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.164 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.165 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.166 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.167 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.168 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.169 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.170 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.171 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.172 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.173 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.174 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.175 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.176 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.177 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.178 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.179 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.180 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.181 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.182 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.183 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.184 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.185 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.186 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.187 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.188 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.189 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.190 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.191 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.192 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.193 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.194 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.195 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.196 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.197 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.198 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.199 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.200 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.201 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.202 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.203 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.204 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.205 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.206 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.207 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.208 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.209 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.210 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.211 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.212 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.213 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.214 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.215 Çerçevesiz-Pendel sistem							
88.1.216 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.217 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.218 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.219 Çerçevesiz-Pendel sistem				88.1.220 Çerçevesiz-Pendel sistem							

MİMARİ PROJE



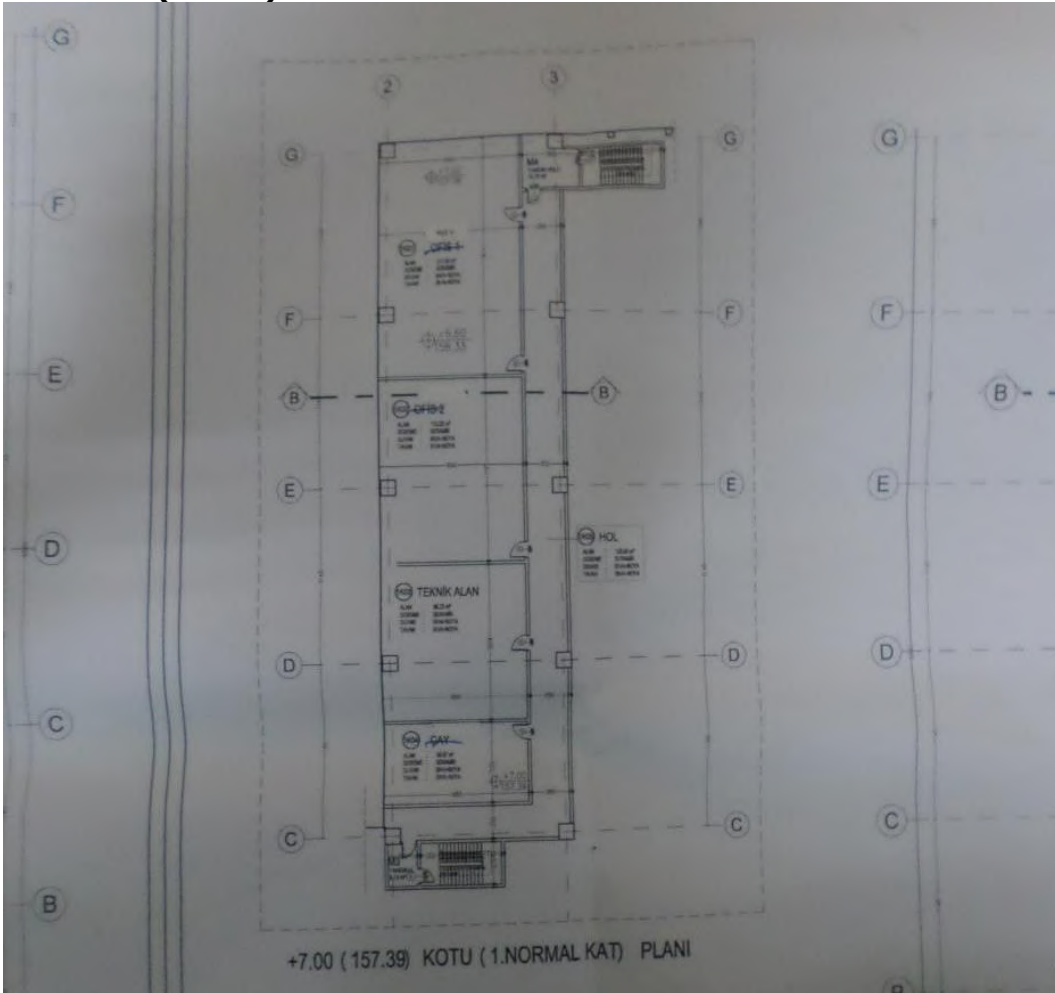
BODRUM KAT PLANI

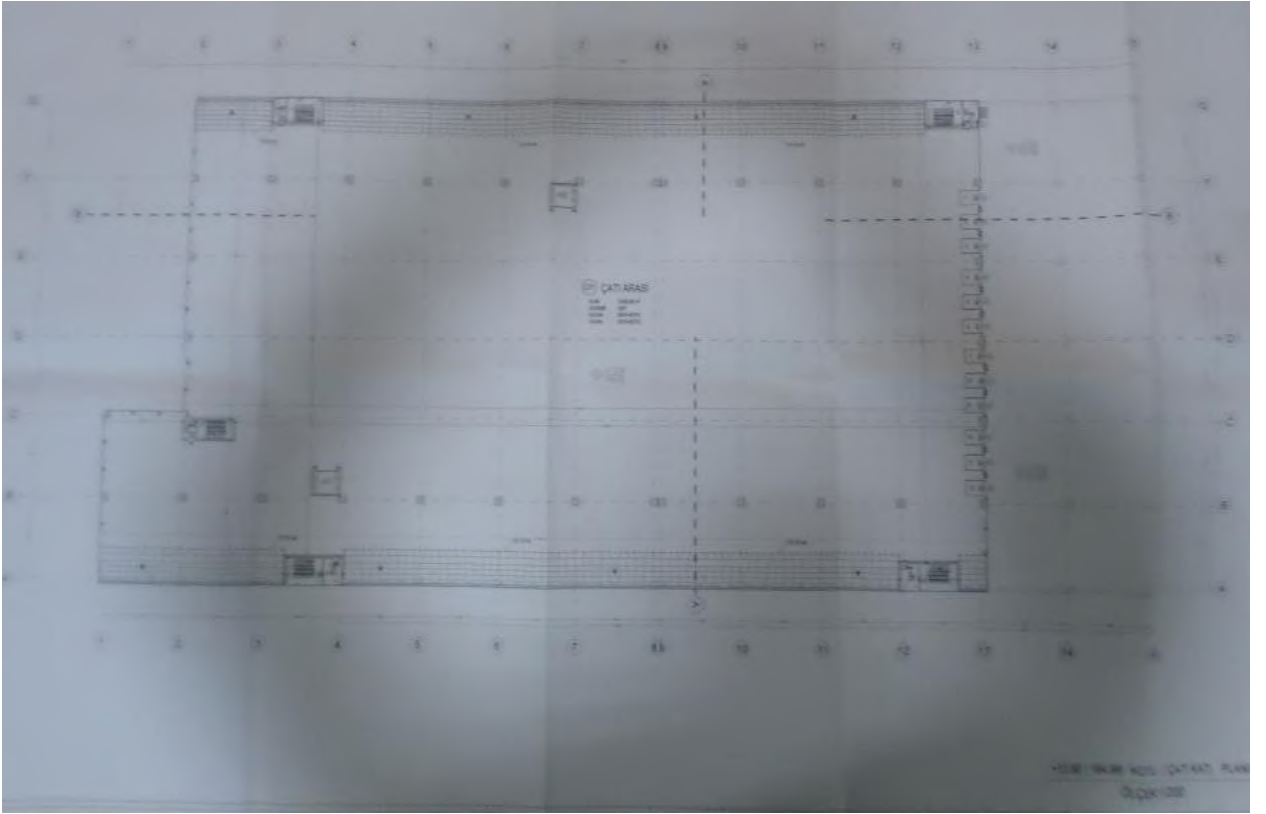


ZEMİN KAT PLANI

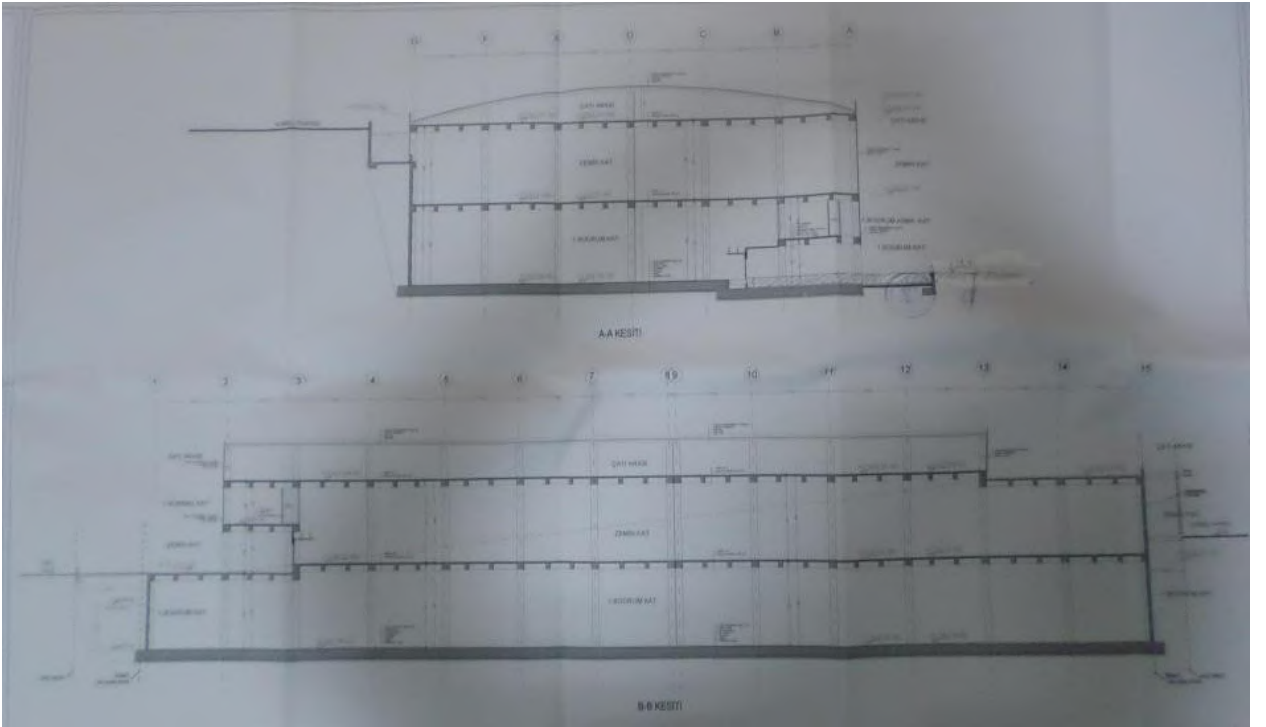


ASMA KAT(1. KAT) PLANI





KESİTLER



İMAR DURUMU

KADASTRO PARSELİ	
İl	KOCAELİ
İlçe	ÇAYIROVA
Tapu Kütüğü	AKSE

PLAN YAPILAŞMA BİLGİLERİ	
Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

ADRES BİLGİSİ	
İdari Mahalle	AKSE
Cadde / Sokak	545. Sokak
Kapı No	6/2



Yapı Bilgileri

Dış Kapı No	Kimlik No
6	698370194
Yapı Adı	Belirtilmemiş
Site/Koop Adı	Belirtilmemiş
Kat Adedi	Yapı Tipi
2	İşyeri
Ruhsat (2007+)	İskan (2007+)
Var	Var
Ada	Parsel
2085	4



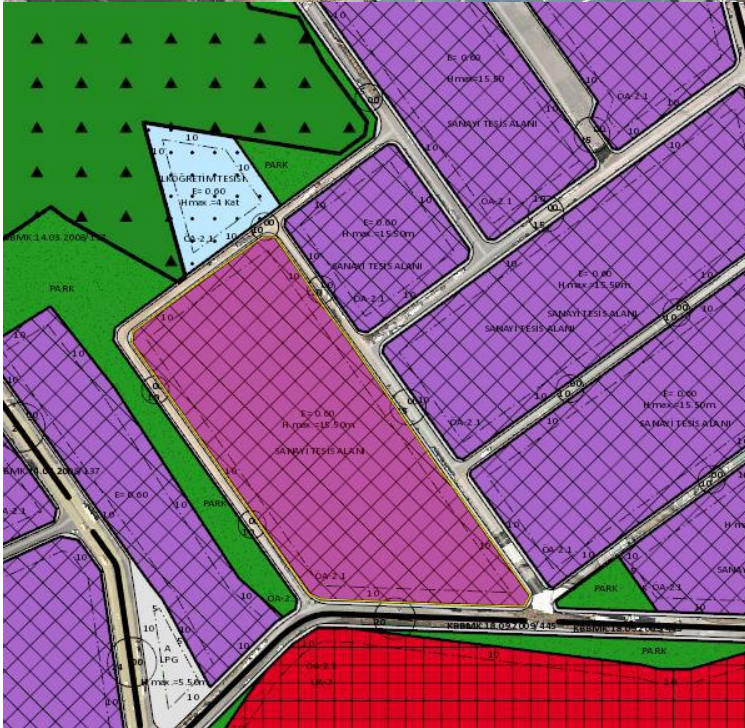
Kadastro Bilgileri

İlçe	Mahalle
Çayirova	AKSE
Ada	Parsel
2085	4
Nitelik	Parsel Alan
ÜÇ KATLI BETONARMI	14419.91



Adres Bilgileri


İlçe	Mahalle
Çayırova	Akse
CSBM	Dış Kapı No
545	6
Posta Kodu	Vergi Dairesi
41420	İLYASBEY V.D



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.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8. Ateş No:136 06530 ANKARA. Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00. Ayrıntılı bilgi için tebliğ:
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No:15 Kat:5 34067 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.

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 Lisansı 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 dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, haklı ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek 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 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 İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzarın Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin, ana adı Salise, doğum tarihi 8/6/1960, doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylanm. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p> <p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onayı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairemiz dosyasında saklıdır.</small></p>	
		<p>KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN</p> <p>Yerine İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN</p> 
<p>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TAŞI A / Ş Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p>		
		A-2 / 1 - 1