



## **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 |
| ➤ Gayrimenkulun 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<br>Başkanı İmza Sirkusu | 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. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

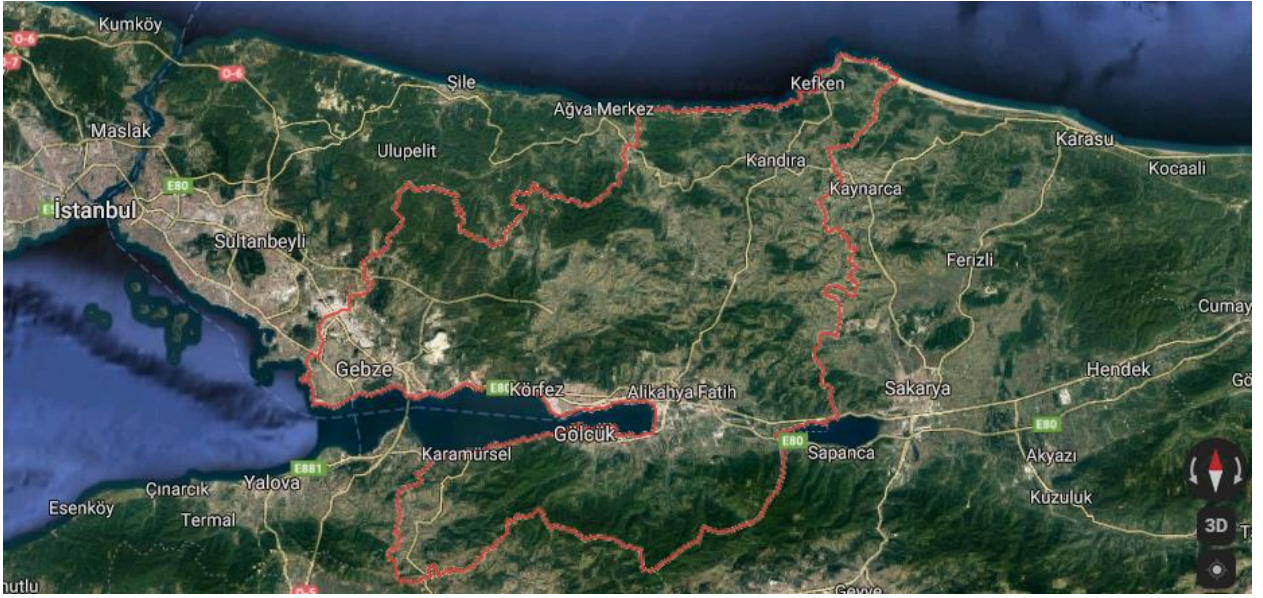
## 2085/4 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

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

|                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İmar Durum Belgesi Tarih ve No:</b> 12.01.2017 tarihli imar durum belgesi<br>Uygulama İmar Planı kapsamındadır.                                                                      |
| <b>İmar Lejandı:</b> Depolama ve Sanayi Alanı, 1/1000 U.İ.P.                                                                                                                            |
| <b>TAKS:-</b>                                                                                                                                                                           |
| <b>KAKS: -</b>                                                                                                                                                                          |
| <b>Emsal:</b> 0.60                                                                                                                                                                      |
| <b>H:</b> 15,50 m                                                                                                                                                                       |
| <b>Diğer İmar Durum Bilgileri ve Plan Notları:</b> 'Çekme mesafeleri ön bahçeden 10 m, yan bahçeden 10 m, arka bahçeden 10 m çekme mesafesi vardır.<br>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 İl'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölçük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.

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

### **KOCAELİ TARİHİ BİLGİLER**

Kocaeli ilinin M.Ö. XII. yy'a kadar olan dönemi karanlıklar içindedir. Tarihçiler, bölge başlangıç tarihini M.Ö. XII. yy. olarak kabul etmektedir.

Bölgede, ilk yerleşimlerle ilgili tespitler M.Ö. VIII. yy'a ait olup, bu dönemde adı bilinen en eski yerleşme birimi Astakoz'dur. Astakoz M.Ö. VIII yy. sonlarında Megaralılar tarafından kurulmuş bir Yunan kolonisidir. İzmit'in çekirdeğini teşkil eden Astakoz kenti, Bitinya krallığı döneminde (M.Ö. 262) Nikomedia adı ile bugünkü İzmit'in yerini almıştır.

Yunan döneminde orta büyüklükte bir kent olarak görünen il, Roma devrinde önemli bir merkez haline gelmiş ve hızla gelişmiştir. Roma imparatorluğunun ikiye ayrılmasıyla Bizans hakimiyetine giren şehir, depremlerin de etkisiyle ihmale uğramış ehemmiyetini kaybetmiştir.

Anadolu'nun Selçuklu hakimiyetine girdiği XI. yy'da Nikomediya Selçuklulara geçmiş, ancak Haçlı seferleri sırasında tekrar Bizans'a katılmıştır.

Tarih boyunca birçok medeniyete merkez ve ev sahipliği yapan ilimiz (İzmit), Orhan Gazi zamanında Türk Komutanlarından Akçakoca tarafından fethedilerek ilk defa Osmanlı Devletine katılmış ve 1337'de kesin olarak Osmanlı hakimiyetine girmiştir. İzmit'in ilk fatihi Akçakoca'nın mütevazı anıt mezarı Kandıra ilçesinde bulunmaktadır.

Birinci Dünya Savaşında İngilizler ve Yunanlılar tarafından işgal edilen İzmit, 28 Haziran 1921 de düşman işgalinden kurtarılmış, 1924 yılında ise İl olmuştur.

### **ÇAYIROVA İLÇESİ GENEL TANITIM:**

Çayırova, ya da diğer adıyla Güzeltepe'nin eski adı Akse köyüdür.

1985 yılından itibaren sanayileşme yoğunluğu ile beraber nüfusu hızla gelişmiştir. Bu hızlı kentleşme Güzeltepe'nin 1992 yılında belediye olmasına yol açmıştır. Güzeltepe Belediyesi daha sonraki yıllarda Danıştay kararıyla Çayırova Belediyesi olarak isim değiştirmiştir. İç göç hareketlerinden belde hızla etkilenmiştir. 1985'ten sonra hızla gelişen sanayi ile birlikte Çayırova'ya Anadolu'nun çeşitli yörelerinden yoğun bir göç yaşanmıştır. Çayırova ve civarında yaygın olarak küçük çaplı tarım işletmeciliği yapılmaktadır.

Güzeltepe beldesi, Türkiye'nin kalkınmasının ana merkezi olarak görülen KOBİ'lerin yoğun olarak görüldüğü bir sanayi bölgesidir. Ayrıca 2 bin kişinin çalıştığı Yapı Kredi Bankası bilgi işlem merkezi belde sınırları içerisinde bulunmaktadır. Beldede gıda, cam, demir-çelik, kimya, metal, polyester, elyaf, makine, kâğıt, kablo, temizlik, yemek, kozmetik ve başka alanlarda hizmet üreten fabrika ve sanayi kuruluşları mevcuttur. Rakım 80 ile 200 metre arasındadır.

Eskiden Gebze'ye bağlı olan Yenimahalle ile Çayırova Mahalleleri'nin D-100 Karayolu'nun kuzeyinde kalan kısımları ve Şekerpınar beldesi Çayırova ilçesini oluşturmaktadır.

### **TARİHÇE:**

İzmit Körfezi'nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve 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 Hristiyan Rumlar tarafından o zamanlar adıyla Ak Kilise olarak isimlendirilen bölge, Osmanlı Türkleri'nin yöreyi ele geçirmesiyle Rumlardan temizlenmiş, Cumhuriyet dönemine gelindiğinde ise, ismi Akse Köyü olarak değiştirilmiştir.

Bölgede halen kalıntıları bulunan kiliseden adını alan Akkilise(Bugünkü adıyla Akse) köyünün tarihi geçmişinin 500-550 yıl öncesine dayandığı anlaşılmaktadır.

Çayırova'nın bir diğer yerleşim bölgesi Şekerpınar'ın kimin tarafından ve ne zaman kurulduğu bilinmemektedir. Yapılan araştırmalar eşiğinde bölgenin Fatih dönemine kadar uzanan bir tarihi geçmişi olduğunu ortaya koymaktadır. Köyün ilk adı Eşekli ya da Merkepli'dir. O dönem önemli yerleşim yerlerinden biri olduğu mezar kalıntılarından rahatça anlaşılan köy, çeşitli nedenlerden (baskınlar, bulaşıcı hastalık vb.) dolayı zamanla nüfusu çok az olan küçük bir köy hüviyetinde tarih sayfalarında yer almıştır. İsmi abes olduğundan 1952 yılında köy muhtarlığının girişimleri sonucu suyunun çok tatlı olması münasebetiyle köye Şekerpınar adı verilmiştir.

Çayırova ilçesinin bu iki önemli yerleşim yerlerinden Güzeltepe 1991 yılında, Şekerpınar ise 1998 yılında referandum ve gerekli düzenlemelerle belediye olmuşlar ve köy statüsü ortadan kalkmıştır.

Çayırova, konum itibarıyla 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,

batisında 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 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 dönlür. ~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 14.419,91m<sup>2</sup> 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'nde konumlanmaktadır. 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 28.451m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

**YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

|                                  |                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>              | : PREFABRİK BETONARME                                                                                                                           |
| <b>YAPIM YILI, YAŞI</b>          | : 2018                                                                                                                                          |
| <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> | ALÜMİNYUM PANEL + ALÜMİNYUM PANEL                                                                                                               |
| <b>KAT ADEDİ</b>                 | : 3                                                                                                                                             |
| <b>YAPI İNŞAAT ALANI</b>         | : 28.451m <sup>2</sup>                                                                                                                          |
| <b>MALZEME DURUMU</b>            | : LÜKS <input checked="" 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 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.

## DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER

### Olumlu etkenler:

- 1-Değerleme konusu parsellerin sanayi sahasında yer alması ve giderek değer kazanma trendinde bulunması,
- 2- TEM çevre yoluna ve gişesine, aynı zamanda 2 çevre yolu bağlantısına yakın konumda bulunması, Her türlü ulaşım imkanına sahip olması.

### Olumsuz etkenler:

-

## DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

### DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmasında değerleme yöntemlerinden olan **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ, MALİYET YÖNTEMİ VE GELİR YÖNTEMİ** kullanılmıştır.

## EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntem**” kullanılmıştır.

### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

### Kullanım alanları

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

### Uygulamadaki Zorluklar

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

### Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

### Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

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

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

aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

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

### **MALİYET YÖNTEMİ**

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

### **GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ**

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

## EMSAL ANALİZİ

### SATILIK ARSA EMSALLERİ

#### EMSAL 1 - SATILIK ARSA – REALHOUSE-KAAN YILMAZ- TEL: 0553 711 73 25

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 4.200-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 – EBRU 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 |   | M <sup>2</sup>          |   | GAYRİMENKUL DEĞERİ |
| 2642,5-TL   | x | 14.419,91M <sup>2</sup> | = | 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 <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı | 2019 Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Amortisman (%) | Maliyet Değeri (TL) |
| Depo              | 28.451m <sup>2</sup>   | 4-A         | 1.270TL/m <sup>2</sup>                 | % 0            | 36.132.770,-TL      |
| Çevre Düzenlemesi | 5300m <sup>2</sup>     | 1-A         | 185TL/m <sup>2</sup>                   | % 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 Mahallesi, konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 6 olan, yapı durumu ikinci el niteliği taşıyan kullanım durumu boş, giriş yüksekliği 8.5m yüksekliğe olan, 13.000-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 Mahallesi, konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 5 olan, yapı durumu ikinci el niteliği taşıyan kullanım durumu boş, giriş yüksekliği 11m yüksekliğe olan, 2500-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 Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 4 olan, yapı durumu ikini el niteliği taşıyan kullanım durumu kiracılı, giriş yüksekliği 10m yüksekite olan, 6000-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, depo&antrepo 150.000-TL bedelle kiralıktır.

| FİYAT     | M <sup>2</sup>      | BİRİM FİYAT          |
|-----------|---------------------|----------------------|
| 150.000TL | 6000 M <sup>2</sup> | 25 TL/M <sup>2</sup> |

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

Akse Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 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> |

**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, Çayirova 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 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-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<br>(SPK Lisans No: 410990)                                   | Yönetim Kurulu Başkanı<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400814)     | Yönetim Kurulu Başkanı<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400814)       |
|  |  |  |

#### **EKLER:**

EK.1: UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3: BELGELER

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

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

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

**EK.1:  
UYDU FOTOĞRAFLARI**



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



| Öznitelik Bilgisi |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| Taşınmaz No       | 42874475                          |
| İl                | Kocaeli                           |
| İlçe              | Çayirova                          |
| 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**





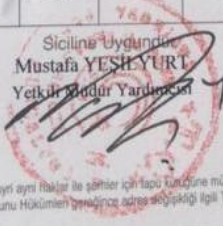






**EK.3: BELGELER**  
**İMAR DURUMU - VAZİYET PLANI-PROJE RESİMLERİ**

**TAPU BELGESİ**

|                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                           |                                                                                                         |            |              |                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------|-----------------|
| İli                                                                                                                                                                                              | KOCAELİ                                                                                                                                                   | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |            | Fotoğraf     |                |                 |
| İlçesi                                                                                                                                                                                           | ÇAYIROVA                                                                                                                                                  |                                                                                                         |            |              |                |                 |
| Mahallesi                                                                                                                                                                                        | AKSE                                                                                                                                                      |                                                                                                         |            |              |                |                 |
| Köyü                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |                                                                                                         |            |              |                |                 |
| Sokağı                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                           |                                                                                                         |            |              |                |                 |
| Mevkii                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                           |                                                                                                         |            |              |                |                 |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                     | Pafta No.                                                                                                                                                 | Ada No.                                                                                                 | Parsel No. | Yüzölçümü    |                |                 |
| 0,00                                                                                                                                                                                             | G22b19a1c                                                                                                                                                 | 2085                                                                                                    | 4          | ha           | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                           |                                                                                                         |            | 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.                                                                                                                                                                                       | <br>Siciline Uygunluk<br>Mustafa YERİLYURT<br>Yetkili Müdür Yardımcısı |                                                                                                         |            |              |                | Sahife No.      |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                           |                                                                                                         |            |              |                | Sıra No.        |
| Tarih                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                           |                                                                                                         |            |              |                | Tarih           |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sathier için tapu kütüğüne müccat edimeldir.<br>** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |                                                                                                                                                           |                                                                                                         |            |              |                |                 |

**YAPI RUHSAT BELGELERİ**

| YAPI RUHSATI                                  |  |  |  |                                               |  |  |  |                                         |  |                                |  | 1098 10648 |
|-----------------------------------------------|--|--|--|-----------------------------------------------|--|--|--|-----------------------------------------|--|--------------------------------|--|------------|
| 1. Ruhsat veren kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ    |  |  |  | 2. Ruhsat alanın yapının adresi:              |  |  |  | 3. Ruhsatın veriliş tarihi:             |  | 4. Ruhsatın son tarihi:        |  |            |
| 5. Ruhsat alanın adı: KOCALI                  |  |  |  | 6. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA             |  |  |  | 7. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017  |  | 8. Ruhsatın son tarihi: 07.0   |  |            |
| 9. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ  |  |  |  | 10. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 11. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 12. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 13. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 14. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 15. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 16. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 17. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 18. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 19. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 20. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 21. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 22. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 23. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 24. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 25. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 26. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 27. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 28. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 29. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 30. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 31. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 32. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 33. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 34. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 35. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 36. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 37. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 38. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 39. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 40. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 41. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 42. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 43. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 44. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 45. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 46. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 47. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 48. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 49. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 50. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 51. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 52. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 53. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 54. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 55. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 56. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 57. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 58. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 59. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 60. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 61. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 62. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 63. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 64. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 65. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 66. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 67. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 68. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 69. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 70. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 71. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 72. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 73. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 74. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 75. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 76. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 77. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 78. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 79. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 80. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 81. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 82. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 83. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 84. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 85. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 86. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 87. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 88. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 89. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 90. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 91. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 92. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 93. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 94. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 95. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 96. Ruhsatın son tarihi: 07.0  |  |            |
| 97. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 98. Ruhsat alanın adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 99. Ruhsatın veriliş tarihi: 09.02.2017 |  | 100. Ruhsatın son tarihi: 07.0 |  |            |

[illegible]

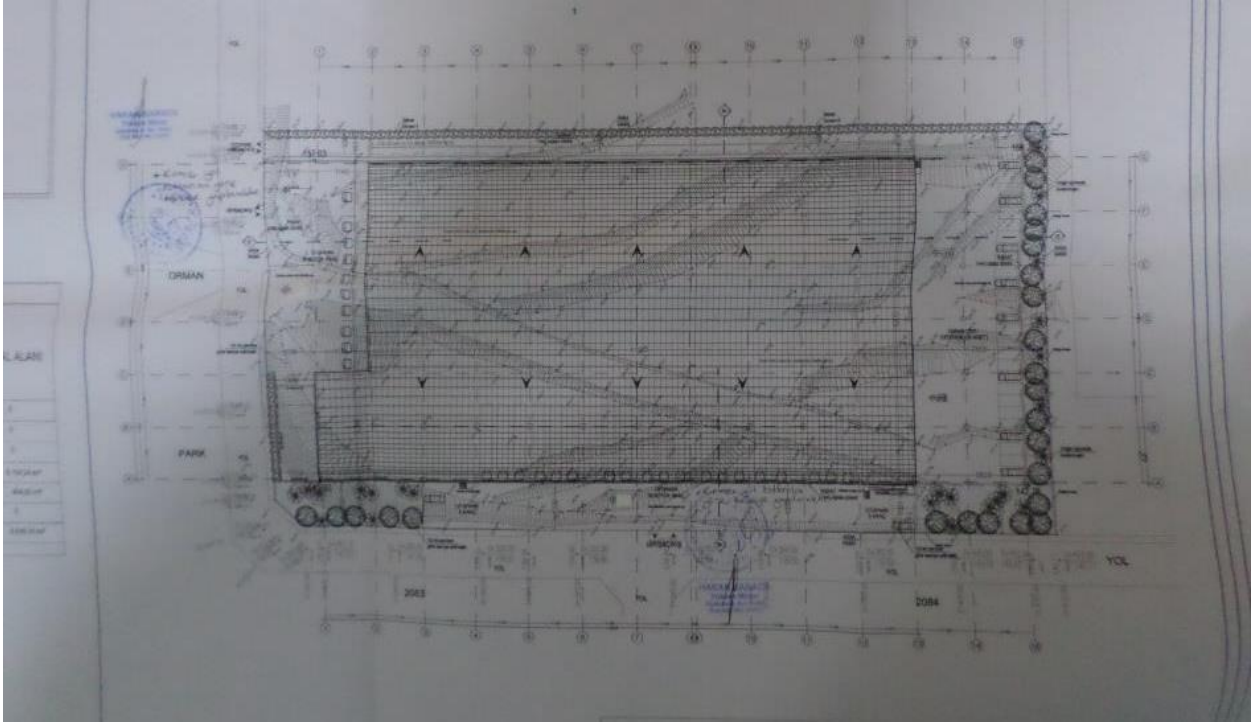
| YAPI RUHSATI                                                                                 |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |                                                                          |  |                                          |  | 142090521                                                   |  |                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------|--|----------------------------------|--|
| 1 Ruhsat Verilen Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ                                                  |  |  |  | 3 Ruhsatın veriliş amacı:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  | 10 Ruhsatın onay tarihi:                                                 |  | 11 Ruhsat no:                            |  | 12 İlk ruhsat tarihi:                                       |  | 13 İkinci ruhsat no:             |  |
| 2 Ruhsat verilen yapının adresi:                                                             |  |  |  | <input type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon<br><input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme<br><input type="checkbox"/> 3 Yıkılma <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği<br><input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fosforik<br><input type="checkbox"/> 5 Kat (bina) <input type="checkbox"/> 14 Mekanik tesisat<br><input type="checkbox"/> 6 İlave <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı<br><input type="checkbox"/> 7 Gecici <input type="checkbox"/> 16 İsmi değişikliği<br><input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 17 İhtinat duvarı<br><input type="checkbox"/> 9 Dolgu <input type="checkbox"/> 18 Bahçe duvarı |  |  |  | 10.10.2017                                                               |  | 463                                      |  | 09.02.2017                                                  |  | 70                               |  |
| 3 KOCATEPE İlçe ÇAYIROVA                                                                     |  |  |  | 14 İlk plan onay tarihi:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  | 15 İmar durumu tarihi:                                                   |  | 16 İmar durumu no:                       |  | 17 Zemin etüdü onay tarihi:                                 |  | 18 Zemin etüdü onay no:          |  |
| Ruhsat: Kocaeli İlçe ÇAYIROVA                                                                |  |  |  | 06.01.2004                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  | 14.12.2016                                                               |  | 310.05.02.021                            |  | 31.11.2016                                                  |  |                                  |  |
| Bailetiye ÇAYIROVA BELEDİYESİ                                                                |  |  |  | 18 Parasetasyon plan onay tarihi:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  | 19 Parasetasyon alanı:                                                   |  | 20 Parasetasyon alanı (m <sup>2</sup> ): |  | 21 Tapu kısıtlı belgesi onay tarihi:                        |  | 22 Tapu kısıtlı belgesi onay no: |  |
| Mahalle/Mah. AKSE MAH.                                                                       |  |  |  | Mahalle tanıtım kodu: 28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |  | SARAYI                                                                   |  | 14419.21                                 |  | 14.12.2016                                                  |  | 1992                             |  |
| Meydan/buvar cadde/sohok/kurme adı: 545.                                                     |  |  |  | 23 Tapu kısıtlı belgesi onay tarihi:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  | 24 CED raporu onay tarihi:                                               |  | 25 Planlanan inşaat başlangıcı:          |  | 26 Planlanan inşaat bitiş tarihi:                           |  | 27 Ruhsatın geçerliliği:         |  |
| Cadde/Sokak tanıtım kodu: 199                                                                |  |  |  | 28 Tapu kısıtlı belgesi onay tarihi:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  | 29 CED raporu onay tarihi:                                               |  | 30 Planlanan inşaat başlangıcı:          |  | 31 Planlanan inşaat bitiş tarihi:                           |  | 32 Ruhsatın geçerliliği:         |  |
| Site adı: 8 Yapı Kimlik No: 406370194                                                        |  |  |  | 33 Adı soyadı, unvanı: TC kimlik no:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  | 34 Oda sicil no:                                                         |  | 35 Bağımlı yapı vergi dairesi adı:       |  | 36 Vergi kimlik no:                                         |  | 37 Oda sicil no:                 |  |
| 3 Paha No: 4 Ada No: 5 Parsel No: 6 Blok No: 7 Bağimsız bölüm no:                            |  |  |  | 38 Sığdırma tarihi:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  | 39 Sığdırma tarihi:                                                      |  | 40 Yapı mülkiyeti yedi belge no:         |  | 41 Sığdırma tarihi:                                         |  | 42 Sığdırma tarihi:              |  |
| 002816A/C 2086 4                                                                             |  |  |  | 38.03.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  | 39.03.2015                                                               |  | 0041313365863020                         |  | 41.03.2015                                                  |  | 42.03.2015                       |  |
| Yapı Sahibinin                                                                               |  |  |  | Yapı Mütahhidinin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  | Şantiye Şefinin                                                          |  |                                          |  |                                                             |  |                                  |  |
| 28 Adı soyadı, unvanı: TC kimlik no:                                                         |  |  |  | 33 Adı soyadı, unvanı: TC kimlik no:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  | 43 Adı soyadı, unvanı: TC kimlik no:                                     |  |                                          |  | 44 Adı soyadı, unvanı: TC kimlik no:                        |  |                                  |  |
| DURMUŞ ÖZDEN, REYHAN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470               |  |  |  | FUAT BAYRAM, İF YAPI TAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 68642470122                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  | FETHİYE GEMERELİ, ELK-ELEKTRONİK MÜHENDİSİ                               |  |                                          |  |                                                             |  |                                  |  |
| 29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BANGAŞTEPE                                                |  |  |  | 34 Oda sicil no: 20637                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  | 44 TC kimlik no: 26443109032                                             |  |                                          |  | 45 Oda sicil no: 69647                                      |  |                                  |  |
| 30 Vergi kimlik no: 7306041817                                                               |  |  |  | 35 Bağımlı yapı vergi dairesi adı: KOCATEPE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  | 46 Vergi kimlik no: 470085099                                            |  |                                          |  | 47 Oda sicil no: 69647                                      |  |                                  |  |
| 31 Adres: 32 İmza:                                                                           |  |  |  | 37 Sığdırma tarihi: 38 Sığdırma tarihi: 39 Sığdırma tarihi:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  | 40 Yapı mülkiyeti yedi belge no: 41 Sığdırma tarihi: 42 Sığdırma tarihi: |  |                                          |  | 43 Sığdırma tarihi: 44 Sığdırma tarihi: 45 Sığdırma tarihi: |  |                                  |  |
| ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANATSHİTESİ C-12, BLOK NO: 80 İC KAPİ NO: 18 ATASEHİR / İSTANBUL |  |  |  | 38.03.2015 39.03.2015 40.03.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  | 0041313365863020 41.03.2015 42.03.2015                                   |  |                                          |  | 43.03.2015 44.03.2015 45.03.2015                            |  |                                  |  |
| 41 Sicil adresi: 42 İmza:                                                                    |  |  |  | 43 Adı soyadı, unvanı: TC kimlik no:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |  | 44 Adı soyadı, unvanı: TC kimlik no:                                     |  |                                          |  | 45 Adı soyadı, unvanı: TC kimlik no:                        |  |                                  |  |
| TATUKUYU MAH. 1306 SK. NO: 23 İC KAPİ NO: A GEBZE / KOCATEPE                                 |  |  |  | 43.03.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  | 44.03.2015                                                               |  |                                          |  | 45.03.2015                                                  |  |                                  |  |
| Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler                                                    |  |  |  | Yapı ile İlgili Özellikler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |                                                                          |  |                                          |  |                                                             |  |                                  |  |
| 51 Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları:                      |  |  |  | 55 Benzer yapı sayısı:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  | 57 Yapıda konut birim (daire) sayısı:                                    |  |                                          |  | 59 Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ):                     |  |                                  |  |
| 1252 - Depolar 1                                                                             |  |  |  | 56 Yapıda bağimsız bölüm sayısı: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  | 58 Yapıda taban alanı (m <sup>2</sup> ): 9215.44                         |  |                                          |  | 60 Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ): 28846               |  |                                  |  |
| 3005 - Ortak Alan (Sığınak) 443.84                                                           |  |  |  | 57 Toplam bağimsız bölüm sayısı: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  | 59 Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ): 9215.44                         |  |                                          |  | 61 Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ): 28846        |  |                                  |  |
|                                                                                              |  |  |  | 58 Toplam konut birim (daire) sayısı: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  | 60 Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ): 9215.44                         |  |                                          |  | 62 Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ): 28846        |  |                                  |  |
|                                                                                              |  |  |  | 59 Toplam bağimsız bölüm sayısı: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  | 61 Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ): 9215.44                         |  |                                          |  | 63 Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ): 28846        |  |                                  |  |
|                                                                                              |  |  |  | 60 Toplam konut birim (daire) sayısı: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  | 62 Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ): 9215.44                         |  |                                          |  | 64 Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ): 28846        |  |                                  |  |
|                                                                                              |  |  |  | 61 Toplam bağimsız bölüm sayısı: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  | 63 Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ): 9215.44                         |  |                                          |  | 65 Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ): 28846        |  |                                  |  |
|                                                                                              |  |  |  | 62 Toplam konut birim (daire) sayısı: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  | 64 Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ): 9215.44                         |  |                                          |  | 66 Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ): 28846        |  |                                  |  |
|                                                                                              |  |  |  | 63 Toplam bağimsız bölüm sayısı: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  | 65 Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ): 9215.44                         |  |                                          |  | 67 Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ): 28846        |  |                                  |  |
|                                                                                              |  |  |  | 64 Toplam konut birim (daire) sayısı: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  | 66 Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ): 9215.44                         |  |                                          |  | 68 Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ): 28846        |  |                                  |  |
|                                                                                              |  |  |  | 65 Toplam bağimsız bölüm sayısı: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  | 67 Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ): 9215.44                         |  |                                          |  | 69 Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ): 28846        |  |                                  |  |
|                                                                                              |  |  |  | 66 Toplam konut birim (daire) sayısı: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |                                                                          |  |                                          |  |                                                             |  |                                  |  |

| YAPI RUHSATI                                   |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |                               |  |                           |  | 148034861                 |  |                             |  |
|------------------------------------------------|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|-------------------------------|--|---------------------------|--|---------------------------|--|-----------------------------|--|
| 1. Ruhsatın Verilen Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ |  |  |  | 9. Ruhsatın verildi tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |  | 10. Ruhsatın alması tarihi    |  | 11. Ruhsat no             |  | 12. İlk ruhsat tarihi     |  | 13. İlk ruhsat no           |  |
| 2. Ruhsatın verildi yerinin adresi             |  |  |  | <input type="checkbox"/> 1. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon<br><input type="checkbox"/> 2. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 11. Oylanılma<br><input type="checkbox"/> 3. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 12. Kütüphane değişim<br><input type="checkbox"/> 4. Eski bina <input type="checkbox"/> 13. Fesih<br><input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Makam tesisatı<br><input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı<br><input type="checkbox"/> 7. Çatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değiştirme<br><input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İmaratın devri |  |  |  | 14. İmarat planı onay tarihi  |  | 15. İmarat durumu tarihi  |  | 16. İmarat durumu no      |  | 17. Zemin etüdü onay tarihi |  |
| 3. Ruhsatın verildi yerinin adresi             |  |  |  | 18. Paralelizi plan onay tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  | 19. Paralelizi kullanma emri  |  | 20. Paralelizi alan no    |  | 21. Paralelizi alan no    |  | 22. Paralelizi alan no      |  |
| 4. Ruhsatın verildi yerinin adresi             |  |  |  | 23. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 24. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 25. Tapu tasit belgesi no |  | 26. Tapu tasit belgesi no |  | 27. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 5. Ruhsatın verildi yerinin adresi             |  |  |  | 28. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 29. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 30. Tapu tasit belgesi no |  | 31. Tapu tasit belgesi no |  | 32. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 6. Ruhsatın verildi yerinin adresi             |  |  |  | 33. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 34. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 35. Tapu tasit belgesi no |  | 36. Tapu tasit belgesi no |  | 37. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 7. Ruhsatın verildi yerinin adresi             |  |  |  | 38. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 39. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 40. Tapu tasit belgesi no |  | 41. Tapu tasit belgesi no |  | 42. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 8. Ruhsatın verildi yerinin adresi             |  |  |  | 39. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 40. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 41. Tapu tasit belgesi no |  | 42. Tapu tasit belgesi no |  | 43. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 9. Ruhsatın verildi yerinin adresi             |  |  |  | 40. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 41. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 42. Tapu tasit belgesi no |  | 43. Tapu tasit belgesi no |  | 44. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 10. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 41. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 42. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 43. Tapu tasit belgesi no |  | 44. Tapu tasit belgesi no |  | 45. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 11. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 42. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 43. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 44. Tapu tasit belgesi no |  | 45. Tapu tasit belgesi no |  | 46. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 12. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 43. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 44. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 45. Tapu tasit belgesi no |  | 46. Tapu tasit belgesi no |  | 47. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 13. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 44. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 45. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 46. Tapu tasit belgesi no |  | 47. Tapu tasit belgesi no |  | 48. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 14. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 45. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 46. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 47. Tapu tasit belgesi no |  | 48. Tapu tasit belgesi no |  | 49. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 15. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 46. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 47. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 48. Tapu tasit belgesi no |  | 49. Tapu tasit belgesi no |  | 50. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 16. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 47. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 48. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 49. Tapu tasit belgesi no |  | 50. Tapu tasit belgesi no |  | 51. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 17. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 48. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 49. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 50. Tapu tasit belgesi no |  | 51. Tapu tasit belgesi no |  | 52. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 18. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 49. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 50. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 51. Tapu tasit belgesi no |  | 52. Tapu tasit belgesi no |  | 53. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 19. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 50. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 51. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 52. Tapu tasit belgesi no |  | 53. Tapu tasit belgesi no |  | 54. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 20. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 51. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 52. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 53. Tapu tasit belgesi no |  | 54. Tapu tasit belgesi no |  | 55. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 21. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 52. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 53. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 54. Tapu tasit belgesi no |  | 55. Tapu tasit belgesi no |  | 56. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 22. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 53. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 54. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 55. Tapu tasit belgesi no |  | 56. Tapu tasit belgesi no |  | 57. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 23. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 54. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 55. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 56. Tapu tasit belgesi no |  | 57. Tapu tasit belgesi no |  | 58. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 24. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 55. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 56. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 57. Tapu tasit belgesi no |  | 58. Tapu tasit belgesi no |  | 59. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 25. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 56. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 57. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 58. Tapu tasit belgesi no |  | 59. Tapu tasit belgesi no |  | 60. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 26. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 57. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 58. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 59. Tapu tasit belgesi no |  | 60. Tapu tasit belgesi no |  | 61. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 27. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 58. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 59. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 60. Tapu tasit belgesi no |  | 61. Tapu tasit belgesi no |  | 62. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 28. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 59. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 60. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 61. Tapu tasit belgesi no |  | 62. Tapu tasit belgesi no |  | 63. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 29. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 60. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 61. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 62. Tapu tasit belgesi no |  | 63. Tapu tasit belgesi no |  | 64. Tapu tasit belgesi no   |  |
| 30. Ruhsatın verildi yerinin adresi            |  |  |  | 61. Tapu tasit belgesi verim tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | 62. Tapu tasit belgesi tarihi |  | 63. Tapu tasit belgesi no |  | 64. Tapu tasit belgesi no |  | 65. Tapu                    |  |

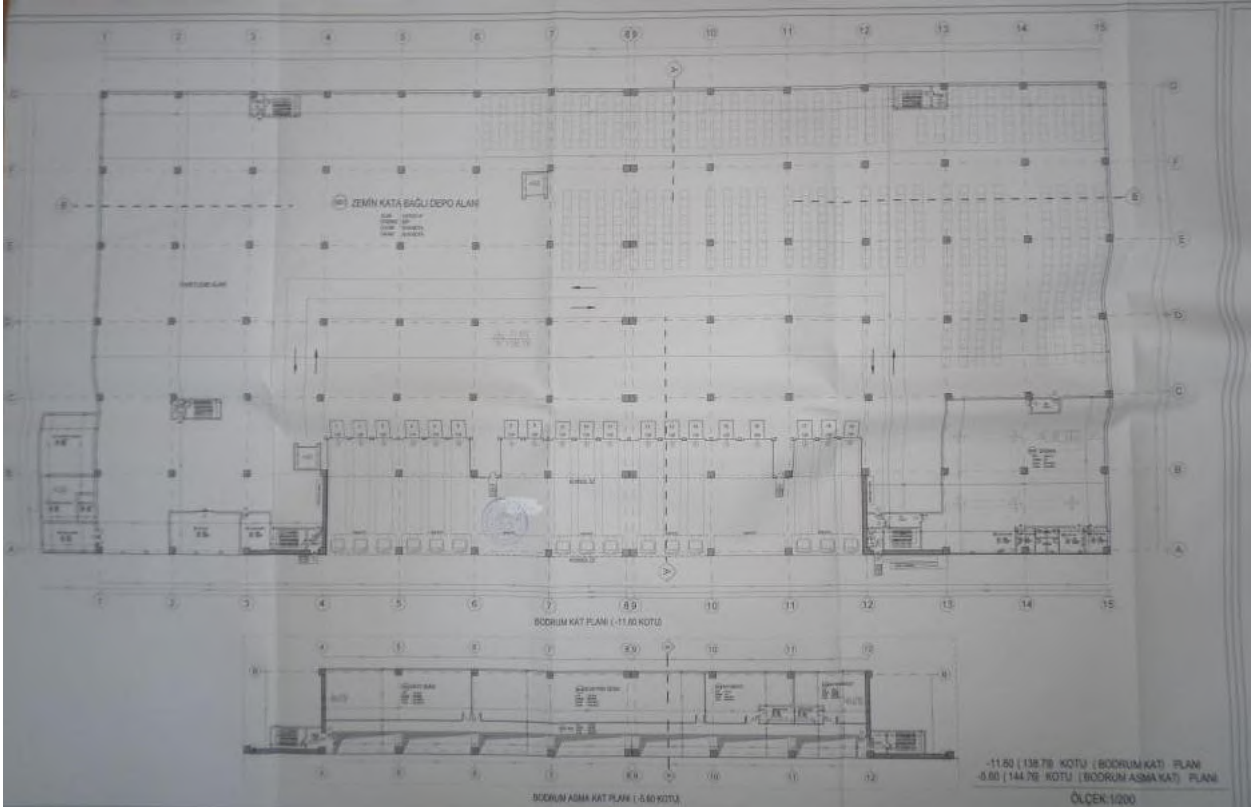
# YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

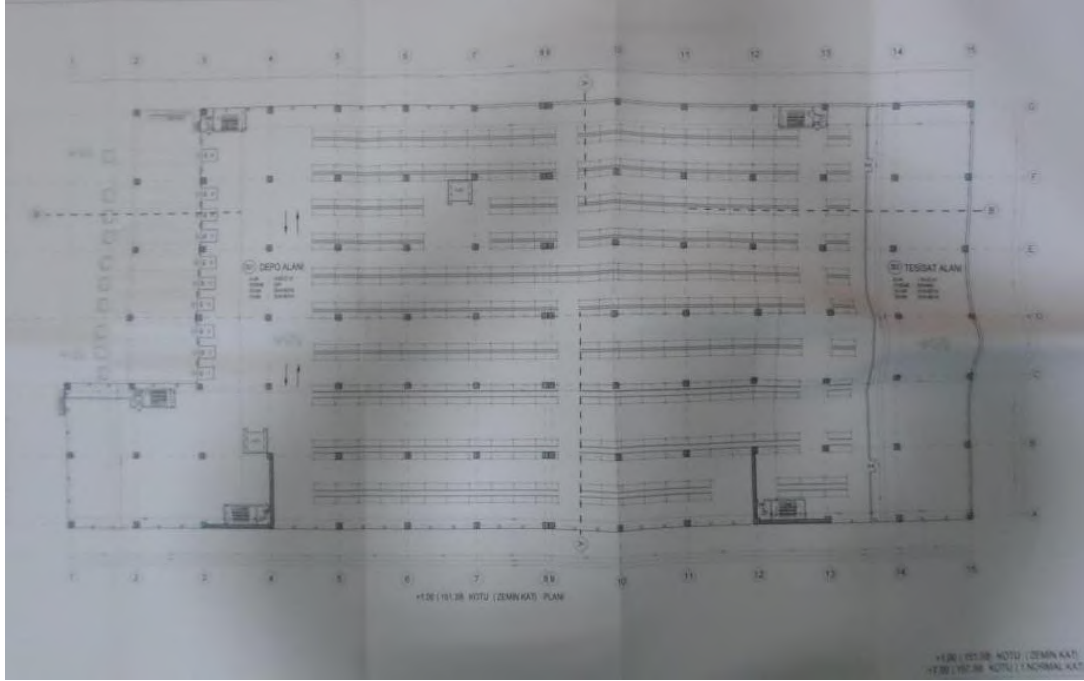
## MİMARİ PROJE



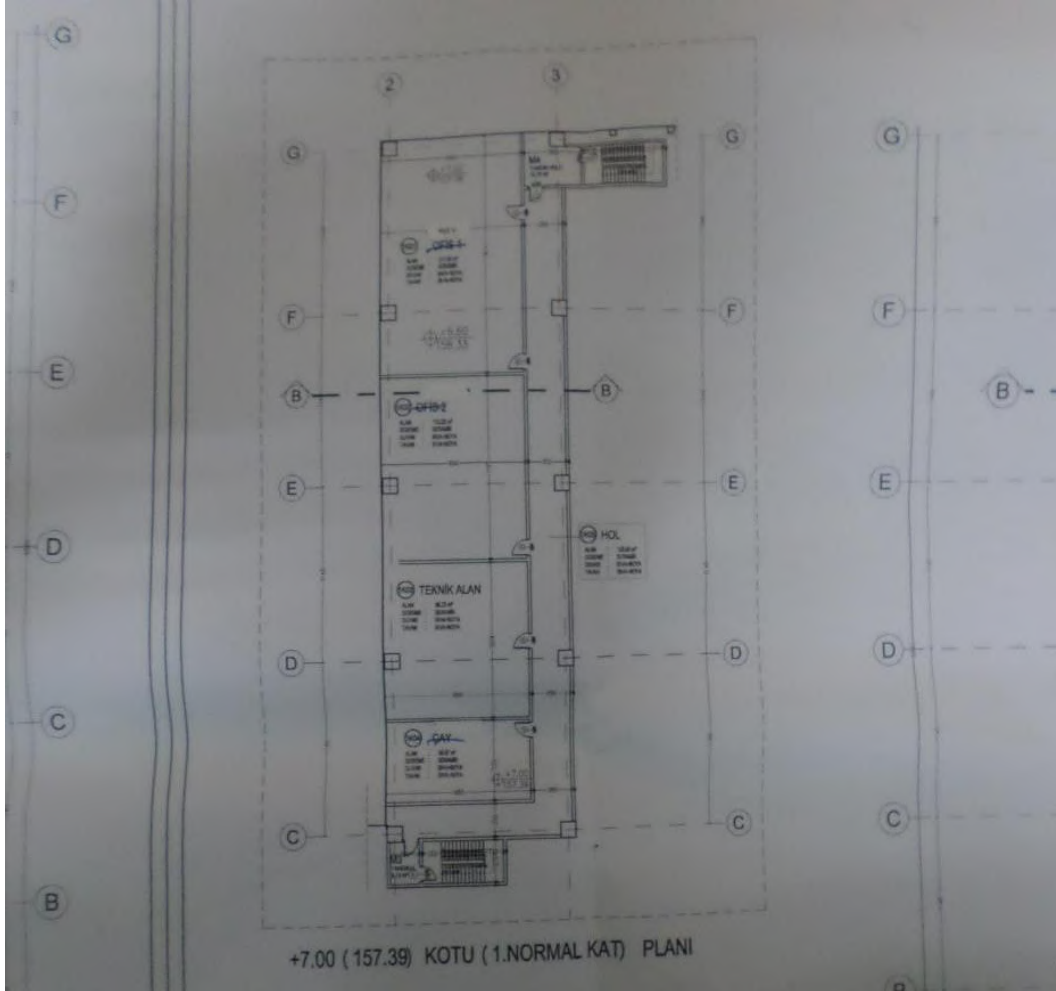
## BODRUM KAT PLANI

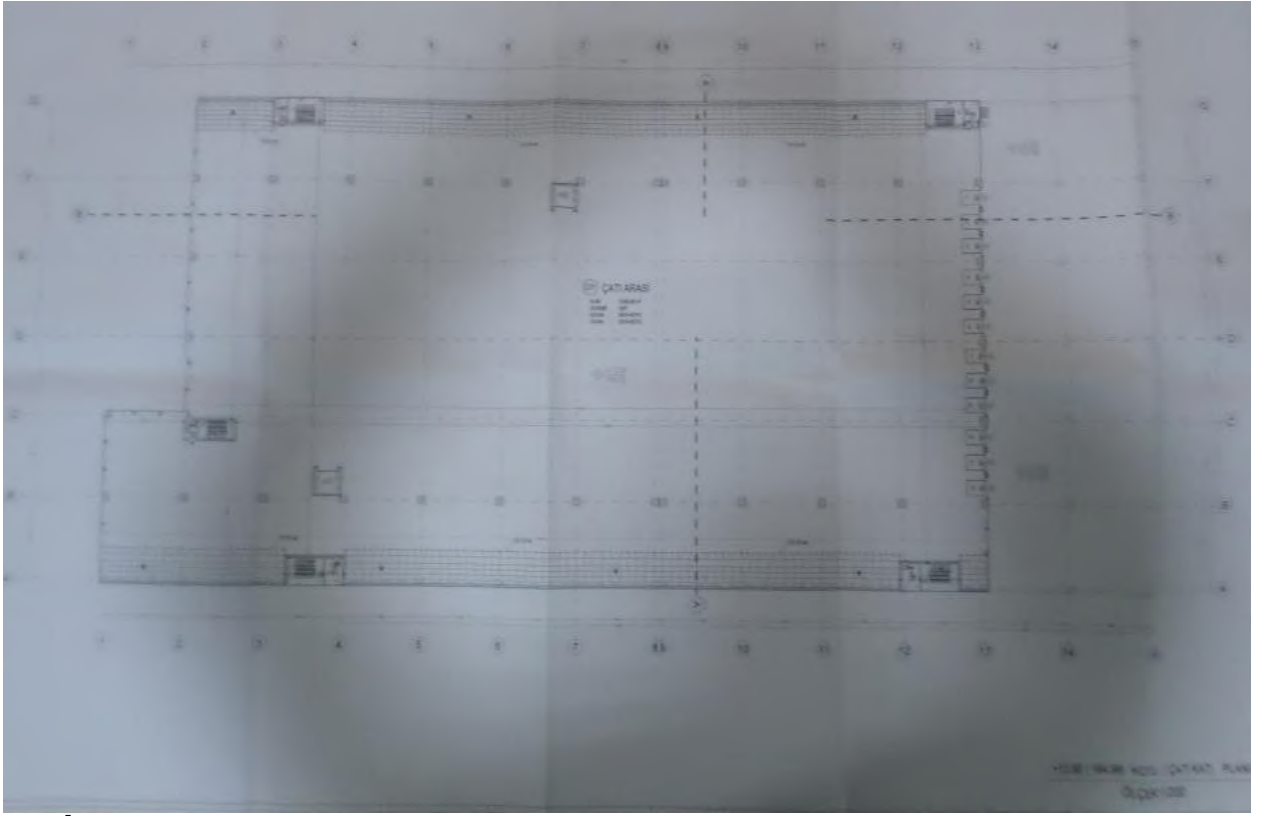


## ZEMİN KAT PLANI

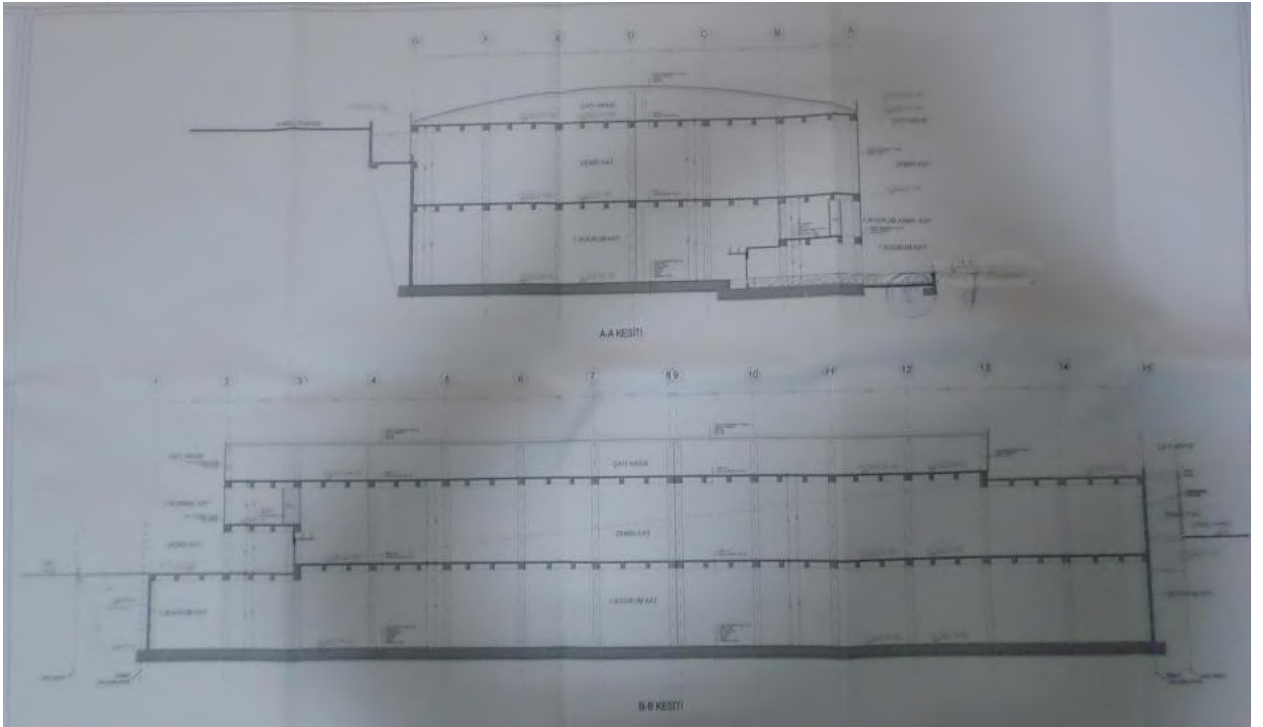


## ASMA KAT(1. KAT) PLANI





## 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

Çayirova

Mahalle

Akse

CSBM

545

Dış Kapı No

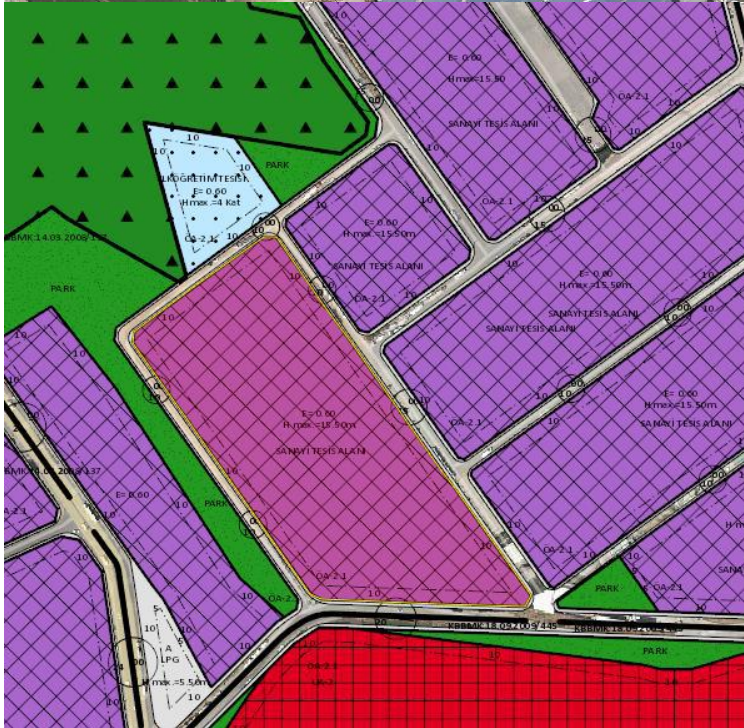
6

Posta Kodu

41420

Vergi Dairesi

İLYASBEY V.D



### Plan Bilgileri

İlçe Adı

Belirtilmemiş

Katman

SANAYİ TESİS ALANI

Taks

<Null>

Kaks

<Null>

Yapı Nizam

<Null>

Emsal

0.60

Yer Uygunluk

ÖA-2.1

Ön Bahçe

10

Yan Bahçe

10

Arka Bahçe

10

Kat Sayısı

<Null>

Kat Yüksekliği

15.50

Onay Tarihi

Belirtilmemiş

Onay No

Belirtilmemiş

Minimum İfraz

<Null>

**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 değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**26548**

*Ceyda İSKENDER*  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8. Ate No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için internet: www.spk.gov.tr 1/2  
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Akmerkez Çatı Kat:15 34067 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00

**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 bildirimlerle ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı T.İsansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) 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 (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 DALGIÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

| T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ                                                                                                                                                  |  | Türkiye Cumhuriyeti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Tarih: 06/01/2015<br>Yev.No: (A) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------|
| KONYA 9. NOTERİ<br>ALİ CAN                                                                                                                                               |  | İMZA SİRKÜLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                  |
| NİSANTAS MAH. DR.<br>HULUSİ BAYBAL<br>CAD. HAZİM<br>ULUŞAHİN İŞ<br>MERKEZİ A BLOK<br>ZEMİN KAT N:1/K-1/L<br>SELÇUKLU / KONYA<br>Tel: +903322370261<br>Fax: +903322370261 |  | <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</p> <p>YETKİLİ : Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİNİN KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>TEMİSİL 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                  |
|                                                                                                                                                                          |  | <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 bulundurulacak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatı 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<br/>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                  |
|                                                                                                                                                                          |  | <p>İMZA İMZA İMZA</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                  |
|                                                                                                                                                                          |  | <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzarı 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 huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                  |
|                                                                                                                                                                          |  | <p>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairemiz dosyasında saklıdır.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                  |
|                                                                                                                                                                          |  | <p>KONYA 9. NOTERİ<br/>ALİ CAN<br/>Yerine<br/>İmzaya Yetkili Başkan<br/>Abdurrahman LOSUN</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                  |