



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

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

### **DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0236**

## DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Akse Mah. 552. Sokak No:67, PK:41420 Çayırova / Kocaeli

**RAPOR NO** : 2019-ÖZEL-0236

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02.12.2019

**RAPOR TARİHİ** : 06.12.2019

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

| İçindekiler                                                                          | Sayfa No  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ➤ Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları                                               | 3         |
| ➤ Uygunluk Beyanı                                                                    | 3         |
| ➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları                                                          | 4         |
| ➤ İmar Durumu                                                                        | 4         |
| ➤ Bölge İle İlgili Bilgiler                                                          | 5-10      |
| ➤ Taşınmazın Çevre Konumu                                                            | 10-12     |
| ➤ Yapının İnşaat Özellikleri                                                         | 12        |
| ➤ Açıklamalar                                                                        | 13        |
| ➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler                                                    | 13        |
| ➤ Değerlemede Kullanılan Yöntemler                                                   | 13-...-15 |
| ➤ Emsal Analizi                                                                      | 16        |
| ➤ Maliyet Yöntemi Analizi                                                            | 17-...-18 |
| ➤ Gelir Yöntemi Analizi                                                              | 18-...-19 |
| ➤ Gayrimenkulun Değerlemesi ve Sonuç                                                 | 19-...-20 |
| ➤ Ekler                                                                              | 21        |
| ➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafları                                                            | 22        |
| ➤ Ek.2: Fotoğraflar                                                                  | 23        |
| ➤ Ek.3: Belgeler                                                                     | 24-...-31 |
| ➤ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi                      | 32        |
| ➤ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi                     | 33        |
| ➤ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı<br>İmza Sirkusu | 34        |

## 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 ilginiz 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.

**2079/1 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI**

**SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI** : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
**İLİ - İLÇESİ** : Kocaeli-Çayirova  
**MAHALLE/KÖYÜ** : Akse Mahallesi  
**MEVKİİ** : -  
**PAFTA NO** : G22B119A2A-1C-20-2D  
**ADA NO** : 2079  
**PARSEL NO** : 1  
**NİTELİĞİ** : Betonarme Depo Binası Ve Arsası  
**ALANI** : 15.170 m<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** : -  
**YEVİMİYE NO** : 3642  
**CİLT NO** : 413  
**SAHİFE NO** : 41086  
**TAPU TARİHİ** : 10.05.2010  
**MÜLKİYET DURUMU** : Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☒  
Devre Mülk ☐ Arsa ☐

**İMAR DURUMU (2079/1)**

**İmar Durum Belgesi Tarih ve No:** 12.01.2017 tarih 23 numaralı imar durum belgesi Uygulama İmar Planı kapsamındadır.

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

**TAKS:-**

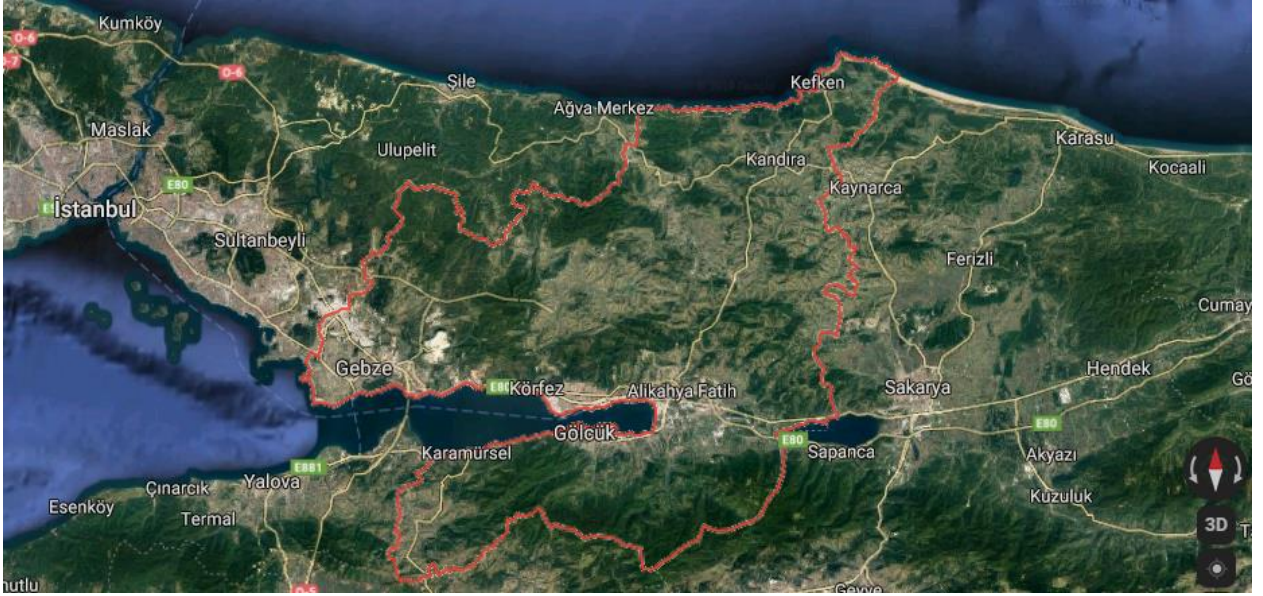
**KAKS:** 0.60

**Emsal:** -

**H:** 15,50 m

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

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

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



batısında İstanbul Tuzla ilçesi Şifa mahallesi, kuzeyinde yine Tuzla ilçesi Akfırat beldesi ile sınır olan Çayırova 28.918 km2 alan ve resmi 72.764 nüfusa sahiptir.

#### **EĞİTİM:**

15 ilköğretim, 1 lise, 1 meslek lisesi, 1 Anadolu Lisesi olmak üzere toplam 18 eğitim kurumuna sahip olan Çayırova'da özellikle Çayırova Belediyesi'nin girişimleri sonucu yapımı devam eden 6 yeni okul da 2008-2009 eğitim yılı içerisinde hizmete açılacak ve ilçe modern bir eğitim sistemine kavuşacak. Bunun yanı sıra Türkiye'nin en büyük Sevgi Köyü projesi de Akse mahallesinde inşa edilmektedir. 9 villa ve 1 idari binadan oluşacak proje kimsesiz çocukların sıcak yuvası olacak.

#### **NÜFUS:**

İlçemizin kuruluşuyla ilgili 5747 sayılı Kanunda bahsedilen birimler Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Belediyesi, Çayırova ve Yenimahalle mahallelerinin nüfusları toplamı 26 Ocak 2009 tarihinde TÜİK tarafından yayınlanan verilere göre şu şekildedir:

Yıl Çayırova Nüfusu Erkek Nüfusu Kadın Nüfusu

2018 129.655 66.156 63.499

2017 128.135 65.524 62.611

2016 122.460 62.712 59.748

2015 117.230 60.111 57.119

2014 109.698 56.121 53.577

2013 103.536 52.946 50.590

2012 98.367 50.287 48.080

2011 93.640 47.850 45.790

2010 88.523 45.194 43.329

2009 82.494 42.189 40.305

2008 78.430 40.157 38.273

Çayırova İlçesinin Mahalle Bazında Nüfusları

#### **SAĞLIK:**

Yeni oluşturulan Sağlık Grup Başkanlığı'na bağlı olarak 5 sağlık ocağı halka hizmet verirken, bölgeye yakın olan Fatih Devlet Hastanesi, Darıca Devlet Hastanesi, Anadolu Sağlık Merkezi ve özel sağlık kuruluşları vatandaşların sağlık hizmetini aldıkları kuruluşlar arasında bulunuyor. Yeni devlet hastanesi ve sağlık hizmet kurumlarının yapılması için de proje çalışmaları devam ediyor.

#### **ULAŞIM:**

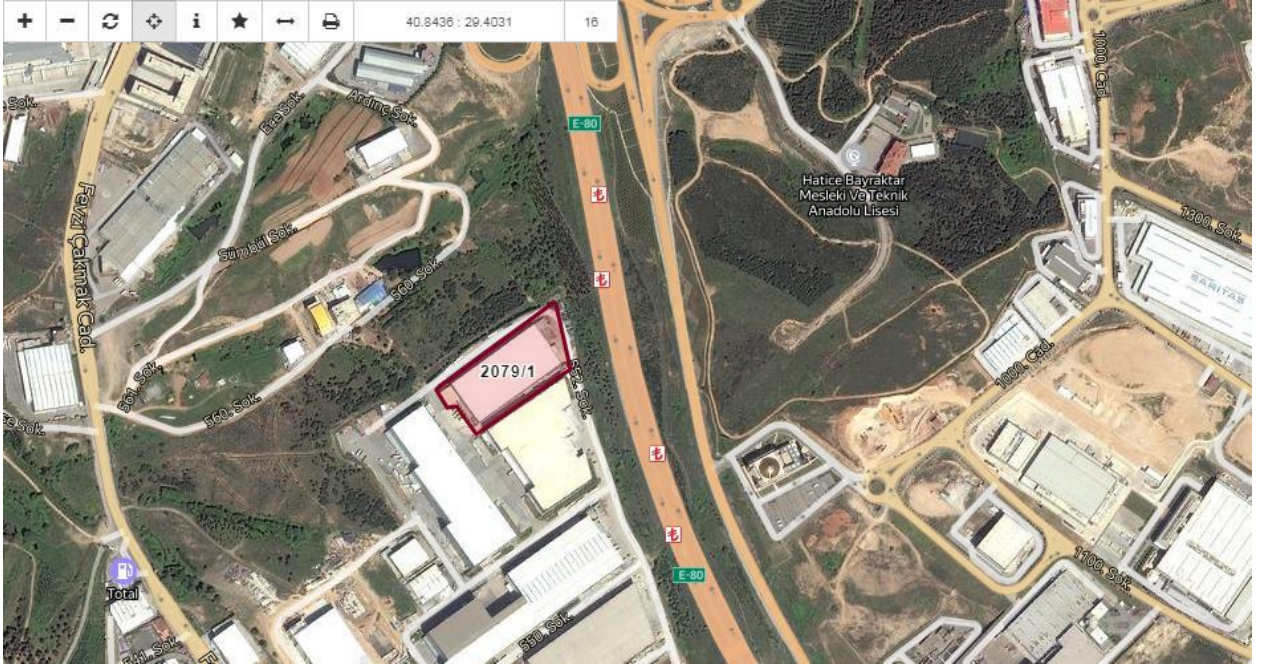
Güneyinde E-5 Karayolu, Kuzeyinde E-6 yolları geçen Çayırova, ulaşım ağı anlamında önemli bir noktada bulunmaktadır. Sabiha Gökçen Havaalanı'na 15 km mesafede olması hava yolu ulaşımı açısından da ilçeyi rahatlatmaktadır. İlçenin hemen yakınından geçen demiryolu ve

tren istasyonu ilçe vatandaşının raylı ulaşım ağını da rahatlıkla kullanmasına imkan sunmaktadır.

## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaza İstanbul-Kocaeli istikametinde Anadolu Otoyolu üzerinde 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 2,3 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ve yol sonunda sol istikamette bulunan 552 Sokak'a dönülür. Sol kolda yer alan söz konusu ana taşınmaza ulaşım sağlanır.

### KONUM KROKİSİ



**KONUM: E: 40.8436 B: 29.4031**

## PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

**Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli:** 1 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna göre 15.170,00m<sup>2</sup> şeklinde imar alanındadır. Ön Yan ve arka bahçeden 10 m çekme mesafesi mevcuttur.

**Parsellerin Cinsi:** Değerleme konusu parsellerin tümü tapu kayıtlarına göre betonarme depo binası ve arsası niteliğindedir.

**Ulaşım Bilgileri:** Değerlemeye konu parsel İstanbul-Kocaeli istikametinde Anadolu Otoyolu üzerinde ilerlenirken, Şekerpınar-Çayırova Bağlantısı kullanılarak otoyoldan çıkılır ve yaklaşık 1 km sonra solda yer alan Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'na girilir. Bu istikamette yaklaşık 1,4 km ilerlendikten sonra, sağda yer alan Kartopu Sokak kullanılarak güney paraleldeki Fevzi Çakmak Caddesi'ne bağlanılır ve doğu istikametinde yaklaşık 2,3 km ilerlenir. Daha sonra sol istikamette bulunan 553 Sokak'a girilir ve yol sonunda sol istikamette bulunan 552 Sokak'a dönülür. Sol kolda yer alan söz konusu ana taşınmaza ulaşım sağlanır.

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

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

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

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

**Arazi Geometrisi Hakkında Bilgi:** Değerleme konusu taşınmaz 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 06.01.2005 tarihli onaylı mimari proje ve taşınmaza ait 28.09.2005 tarih ve 64 sayılı Yapı Ruhsatı ve 28.02.2006 tarih ve 02 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Ruhsat belgesi 9100 m<sup>2</sup> alanlı depo ve 9100 m<sup>2</sup> ortak alanlar için düzenlenmiştir.

### **YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

|                                  |                                                                                                                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>              | : BETONARME+ÇELİK                                                                                                                    |
| <b>YAPIM YILI, YAŞI</b>          | : ~2006                                                                                                                              |
| <b>YAPIM SINIFI</b>              | : 4-A                                                                                                                                |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>             | : AYRIK NİZAM – 2 KAT – DEPO +ORTAK ALAN+SIĞINAK                                                                                     |
| <b>DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ:</b> | SANDVIÇ PANEL + ALÜMİNYUM PANEL                                                                                                      |
| <b>KAT ADEDİ</b>                 | : 2 (1 BODRUM +ZEMİN)                                                                                                                |
| <b>YAPI İNŞAAT ALANI</b>         | : 18.200m <sup>2</sup>                                                                                                               |
| <b>MALZEME DURUMU</b>            | : LÜKS <input type="checkbox"/> İYİ <input checked="" type="checkbox"/> ORTA <input type="checkbox"/> DÜŞÜK <input type="checkbox"/> |
| <b>HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ</b> | : % 100                                                                                                                              |
| <b>ELEKTRİK</b>                  | : ŞEBEKE                                                                                                                             |
| <b>SU</b>                        | : ŞEBEKE                                                                                                                             |
| <b>KANALİZASYON</b>              | : ŞEBEKE                                                                                                                             |
| <b>SU DEPOSU</b>                 | : VAR                                                                                                                                |
| <b>HİDROFOR</b>                  | : VAR                                                                                                                                |
| <b>DOĞALGAZ TESİSATI</b>         | : YOK                                                                                                                                |
| <b>SIĞINAK</b>                   | : VAR                                                                                                                                |
| <b>ASANSÖR</b>                   | : YOK                                                                                                                                |
| <b>YANGIN TESİSATI</b>           | : VAR                                                                                                                                |
| <b>OTOPARK</b>                   | : VAR (AÇIK)                                                                                                                         |
| <b>GÜVENLİK</b>                  | : VAR                                                                                                                                |
| <b>ISITMA SİSTEMİ</b>            | : YOK                                                                                                                                |



**ALTYAPI  
SATIŞ KABİLİYETİ**

: TAMAMLANMIŞ  
: Değerleme konusu taşınmaz "**Satılabilir**" olarak değerlendirilmiştir.

**AÇIKLAMALAR**

- Değerlemeye konu taşınmazın içinde yer aldığı depo ; iki girişli olup, ana gayrimenkul B+Z katlarından oluşmaktadır. Zemin kat girişi 552. Sokak üzerinden bodrum girişi ise arka cepheden 548. Sokak üzerinden sağlanmaktadır.
- Binanın bodrum katında sığınak,otopark, ortak depo hacmi ve zemin katta ise depo alanları bulunmaktadır.
- Bina dış cephesi betonarme duvar üzeri alüminyum kaplama, iç duvar ise sıvalı haldedir. Çatı örtüsü çelik taşıyıcı üzeri alüminyum sandviç kaplama ile kaplıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz; tapu kayıtlarına göre; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 Ada, 1 parsel, 15.170,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Betonarme Depo Ve Arsası nitelikli taşınmazın tam arsa paylı sanayi tipi depo mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmaz eğimli arazi üzerinde bulunduğundan bodrum ve zeminden olmak üzere iki girişe sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu arsa saha betonu ile kaplanmış haldedir.

Taşınmazın işçilik ve malzeme özellikleri bakımından garaj girişi kapıları alüminyum katlanabilir.; BETONARME+ÇELİK 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 mülkler 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 Mahallesiinde , 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 Mahallesiinde , 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 Mahallesiinde , 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 Mahallesiinde , 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 | 15.170,00M <sup>2</sup> | = | 40.094.310-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              | 18.200m <sup>2</sup>   | 4-A         | 1.270TL/m <sup>2</sup>                 | % 15           | 19.646.900,-TL      |
| Çevre Düzenlemesi | 6000m <sup>2</sup>     | 1-A         | 185TL/m <sup>2</sup>                   | %20            | 878.000,-TL         |
|                   |                        |             |                                        |                | 20.524.900,-TL      |

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle bulunan 40.095.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 20.525.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **60.620.000.- TL** değere ulaşmaktadır.

## GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

### KİRALIK DEPO EMSALLERİ

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

Akse Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 6 olan, yapı durumu ikinci el niteliği taşıyan kullanım durumu boş, giriş yüksekliği 8.5m yüskelitede 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 Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 5 olan, yapı durumu ikinci el niteliği taşıyan kullanım durumu

boş, giriş yüksekliği 11m yüksekite olan, 2500-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, depo&antrepo 57.500-TL bedelle kiralıktır.

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

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

Akse 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> |

### EMSAL 5 - 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 kiracılı giriş yüksekliği 11m yüksekite olan, , 1150-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, depo&antrepo 25.000-TL bedelle kiralıktır.

| FİYAT    | M <sup>2</sup>      | BİRİM FİYAT             |
|----------|---------------------|-------------------------|
| 25.000TL | 1150 M <sup>2</sup> | 21.75 TL/M <sup>2</sup> |

| TOPLAM BİRİM FİYAT |   | EMSAL SAYISI |   | BİRİM FİYAT |
|--------------------|---|--------------|---|-------------|
| 112.5-TL           | : | 5            | = | 22,5-TL     |

**Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 22,5m<sup>2</sup>/TL x 18.200m<sup>2</sup>=409.500,-TL**

**Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 409.500-TL x 12 = 4.914.000,-TL**

**Taşınmazın 12 Yıllık Kira Değeri: 59.426.640,-TL**

ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA YOĞUNLUĞUNUN DÜŞÜK VE TAŞINMAZ İLE ULAŞILABİLECEK GELİRİ GÖSTERMEKTE OLDUKÇA YETERSİZ KALMASI NEDENİYLE, TAŞINMAZIN OLMASI GEREKEN PİYASA DEĞERİNİN MALİYET YÖNTEMİ VE EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE ELDE EDİLEN DEĞER OLABİLECEĞİ SONUCUNA ULAŞILMIŞTIR.



## 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

Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının karşılaştırılması

Taşınmazın;

- Arsa Değeri, Karşılaştırma (Emsal) Yöntemine Göre, 40.094.310,-TL;
  - Arsa+Yapı Değeri, Maliyet Yöntemine Göre, 60.620.000,- TL;
  - Yapı Değeri, Gelir Yöntemine Göre, Yaklaşık 59.426.640,-TL
- olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değeri maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden;

### **Taşınmazın Satış Değeri:**

2079 Ada 1 Parsel Mevcut Satış Değeri:

**60.619.210-TL,~ 60.620.000,- TL**

olarak hesaplanmaktadır.

## DEĞERLEMENİN SONUCU

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 Ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazın, kullanım amacı, konumu, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkulün satış bedelleri göz önünde bulundurularak mevcut kullanım alanı üzerinden;

### **Taşınmazın Satış Değeri:**

**60.620.000,- 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-236 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)                                                                                                                                                                                                                                      |
| <br>Merih KESKES<br>A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.<br>Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yek<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı | <br>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.<br>Denetimli Kuruluş B-Bölü Kur: 7-8 No: 709-808 - Sektör: İÇİŞİ<br>Mül: (0333) 236 11 11 - Fax: (0333) 236 20 02<br>150471430 TO 11 - AKADEMİK: 001 067 0214<br>Tic. Sic. No: 41557 | <br>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.<br>Denetimli Kuruluş B-Bölü Kur: 7-8 No: 709-808 - Sektör: İÇİŞİ<br>Mül: (0333) 236 11 11 - Fax: (0333) 236 20 02<br>150471430 TO 11 - AKADEMİK: 001 067 0214<br>Tic. Sic. No: 41557 |

**EKLER:**

EK.1: UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3: BELGELER

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

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

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

**EK.1:**  
**UYDU FOTOĞRAFLARI**



Coğrafi Koordinatlar N: 40.8436, E: 29.4031

| Öznitelik Bilgisi |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Taşınmaz No       | 42890845                        |
| İl                | Kocaeli                         |
| İlçe              | Çayırova                        |
| Mahalle/Köy       | Akse                            |
| Ada               | 2079                            |
| Parsel            | 1                               |
| Tapu Alanı        | 15.170,00                       |
| Nitelik           | Betonarme depo binası ve arsası |
| Mevkii            | -                               |
| Zemin Tip         | Ana Taşınmaz                    |
| Pafta             | G22b19a1b-1c-2a-2d              |

**EK.2 FOTOĞRAFLAR  
PARSEL RESİMLERİ**





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

**TAPU BELGESİ**

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |            |           |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|--------------------------------|
| İli                                                                                 | KOCAELİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |            | Fotograf  |                                |
| İçesi                                                                               | Çayırca                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                         |            |           |                                |
| Mahallesi                                                                           | AKSE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                         |            |           |                                |
| Köyü                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |            |           |                                |
| Sokağı                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |            |           |                                |
| Mevkii                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |            |           |                                |
| Satış Bedeli                                                                        | Pafta No.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ada No.                                                                                                 | Parsel No. | Yüzölçümü |                                |
| 4.277.000 (TL)                                                                      | G22B19A1B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2079                                                                                                    | 1          | ha        | m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup> |
| 4.472.444,94 (TL)                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |            | -- 1      | 5170 00                        |
| İC-2A-2D                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |            |           |                                |
| Niteliği                                                                            | Betonarme Depo Binası ve Arsası.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                         |            |           |                                |
| Sınırı                                                                              | Planlıdır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                         |            |           |                                |
| Edinme Sebebi                                                                       | Gayrimenkulün tamamı Reytaş Tapımcılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, tapımcının tamamını kısmi bölünme nedeniyle Türk Ticaret Kanununun Anonim Şirketleri'nin Kuruluşu ve Sermaye artırımına ilişkin Hükümlerine göre Aynı Sermaye olarak Reytaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aktarılması işleminden tesülü edildi. |                                                                                                         |            |           |                                |
| Sahibi                                                                              | REYTAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                         |            |           |                                |
| Geldisi                                                                             | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Cilt No.                                                                                                | Sahife No. | Sıra No.  | Tarihi                         |
| Cilt No.                                                                            | 3642                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 418                                                                                                     | 41086      |           | 10/05/2010                     |
| Sahife No.                                                                          | 418                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                         |            |           |                                |
| Sıra No.                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |            |           |                                |
| Yevmiye No.                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |            |           |                                |
| Tarih                                                                               | 23/05/2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                         |            |           |                                |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                         |            |           |                                |



# YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

**YAPI RUHSATI**

| YAPI RUHSATI                                                            |  | Ruhsat Takip No: 00006404                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b><br><b>BELEDİYESİ</b><br><b>KOCAELİ</b> |  | 2. Ruhsat alanı: <input type="checkbox"/> Yeri <input type="checkbox"/> Kona <input type="checkbox"/> Kar. İstasyon <input checked="" type="checkbox"/> Tesis <input type="checkbox"/> Kuvveti <input type="checkbox"/> Yerli <input type="checkbox"/> Yerli <input type="checkbox"/> Yerli |  |
| 3. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                        |  | 4. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 5. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                        |  | 6. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 7. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                        |  | 8. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 9. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                        |  | 10. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 11. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 12. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 13. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 14. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 15. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 16. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 17. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 18. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 19. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 20. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 21. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 22. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 23. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 24. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 25. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 26. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 27. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 28. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 29. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 30. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 31. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 32. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 33. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 34. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 35. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 36. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 37. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 38. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 39. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 40. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 41. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 42. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 43. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 44. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 45. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 46. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 47. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 48. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 49. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 50. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 51. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 52. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 53. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 54. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 55. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 56. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 57. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 58. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 59. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 60. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 61. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 62. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 63. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 64. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 65. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 66. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 67. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 68. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 69. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 70. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 71. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 72. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 73. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 74. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 75. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 76. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 77. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 78. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 79. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 80. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 81. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 82. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 83. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 84. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 85. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 86. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 87. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 88. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 89. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 90. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 91. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 92. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 93. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 94. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 95. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 96. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 97. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 98. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 99. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                       |  | 100. Ruhsat alanı: <b>GAZİOĞLU</b>                                                                                                                                                                                                                                                          |  |

## MİMARİ PROJE

# OMEGA MEKANİK MÜHENDİSLİK

| PROJEİNİN ADI SOYADI | ONAYI   | ODA SİCİL NO | BÖRÖ SİCİL NO | SMM NO | BELEDİYE SİCİL NO | SORUMLULUK |
|----------------------|---------|--------------|---------------|--------|-------------------|------------|
| YILMAZ SEVİNÇ        | MAK MÖH | 27362        | 0839          | 0839   |                   | OMEGA      |

ADRES YAZILACAK  
BEŞYOL ÇİMEN SOKAK NO 11/2 SEFAKÖY İSTANBUL

0212 425 36 08

VERGİ DAİRESİ AVCILAR HESAP NO 7660093021

**SİSMİK**  
YAPI DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. Akın Apt. No:99 Kat:2  
Meridyenköy-İST. Tel: (0212) 275 99 63  
Zincirlikuyu Y.B. 771 015 9999

*(Signature)*

YAPAN

ODA ONAYI

TMMOB Mekanik Mühendisleri Odası  
Ankara Şubesi  
ANKARA İLÇE TEMSİLCİLİĞİ  
Tasarruf projesi görüşme için  
Tarih: 6/5/2025  
Mühür No: 6/0005  
Mühür İmza: *(Signature)*  
Mühür:

*(Red Stamp)*

YAPI SAHİBİ *(Signature)*  
YILMAZ SEVİNÇ

VERGİ DAİRESİ

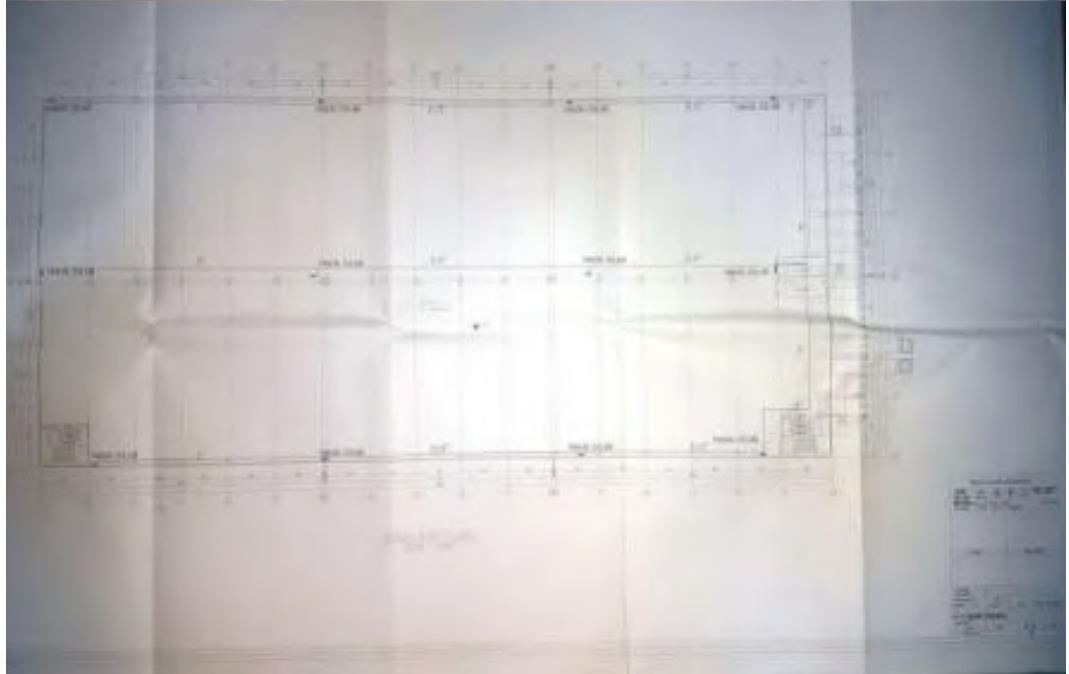
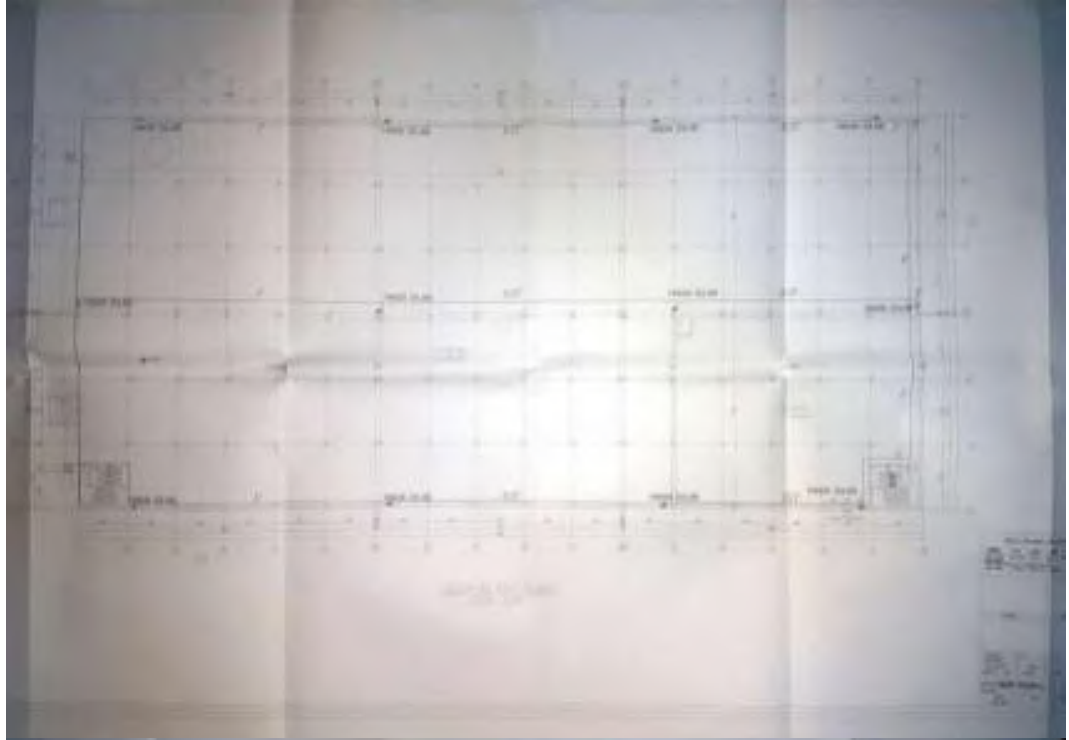
KULLANMA AMACI

DEPO

| BELEDİYE       | İLÇE                         | MAHALLE/KÖY       | SOKAK               | PAFTA | ADA  | PARSEL |
|----------------|------------------------------|-------------------|---------------------|-------|------|--------|
| GAZİOSMANPAŞA  | GAZİOSMANPAŞA                | AKŞEHİR           | ---                 | 24-24 | 2079 | 1      |
| PROJE CİNSİ    | TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | TOPLAM KAT SAYISI | TOPLAM İNŞAAT ALANI |       |      |        |
| MAKİNE TESİSAT | ---                          | ---               |                     |       |      |        |

| KONTROL       | ÇİZEN | ÇİZİM TARİHİ | ÖLÇEK |
|---------------|-------|--------------|-------|
| YILMAZ SEVİNÇ |       | 2005         |       |





## İMAR DURUMU



**Parsel Arama**

İlçe Bazlı Mahalle Bazlı

İlçe: ÇAYIROVA

Ada: 2079

Parsel No: 1

[Ara](#) [Tüm Parselleri Göster/Gizle](#) [Temizle](#)

2079/1 - ÇAYIROVA/AKSE - BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI





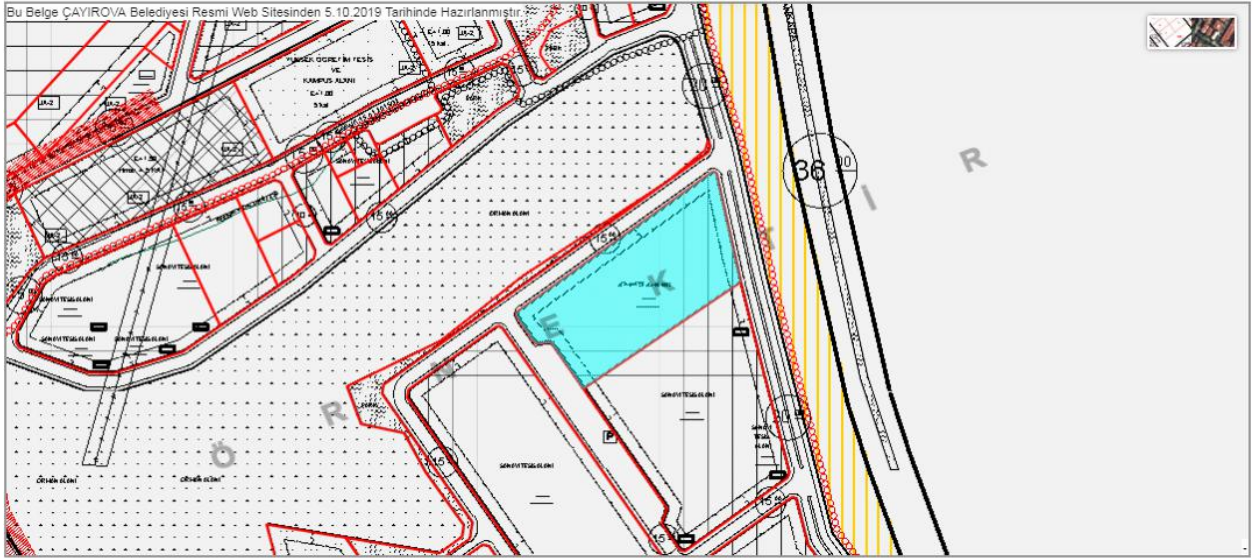
### Kadastro Bilgileri

|         |                  |             |       |
|---------|------------------|-------------|-------|
| İlçe    | Çayirova         | Mahalle     | AKSE  |
| Ada     | 2079             | Parsel      | 1     |
| Nitelik | BETONARME DEPO B | Parsel Alan | 15170 |



### Plan Bilgileri

|               |                    |                |        |            |        |
|---------------|--------------------|----------------|--------|------------|--------|
| İlçe Adı      | Belirtilmemiş      |                |        |            |        |
| Katman        | SANAYİ TESİS ALANI |                |        |            |        |
| Taks          | <Null>             | Kaks           | <Null> | Yapı Nizam | <Null> |
| Emsal         | 0.60               | Yer Uygunluk   |        |            |        |
|               |                    | 0A-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>             |                |        |            |        |



|                         |                                                                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plan Fonksiyon Uyarı(*) | -                                                                                                 |
| Plan Fonksiyonu         | - Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejanti ektedir.<br><b>Sanayi Alanı (15170,17 m²)</b> |
| Açıklama                | -                                                                                                 |

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

| KADASTRO PARSELİ |          |
|------------------|----------|
| İl               | KOCAELİ  |
| İlçe             | ÇAYIROVA |
| Tapu Kütüğü      | AKSE     |

| PLAN YAPILAŞMA BİLGİLERİ |            |
|--------------------------|------------|
| Bina Yüksekliği          | Hmax=15.50 |
| Ön Bahçe                 | 0          |
| Yan Bahçe                | 0          |
| Arka Bahçe               | -          |
| Bina Derinliği           | -          |

| ADRES BİLGİSİ |            |
|---------------|------------|
| İdari Mahalle | AKSE       |
| Cadde / Sokak | 552. Sokak |
| Kapı No       | 67         |

| KONUM BİLGİSİ       |                                                                |
|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| Projeksiyon         | ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30° |
| Kartezyen Koordinat | SAĞA (Y) = 450397.11m - YUKARI (X) = 4523478.07m               |
| Coğrafi Koordinat   | 40°50'40.424" N 29°24'42.55" E                                 |



**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- 303

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulunuz 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.

  
**Ceyda İSKENDER**  
 Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Etiler Yolu 8. Etap No: 156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00  
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat No: 15 34067 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 35 00 Faks: (212) 334 36 00  
 www.spk.gov.tr 1/2

**EK.5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi**
**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 9448

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.

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

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

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

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**

| Türkiye Cumhuriyeti                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tarih: 06/01/2015<br>Yev.No: (A) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| T.C.<br>KONYA 9.<br>NOTERLİĞİ                                                                                                                                          | <b>İMZA SİRKÜLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| KONYA 9. NOTERİ<br>ALİ CAN                                                                                                                                             | <p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808<br/>Selçuklu / Konya</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİLİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  |
| NİSANTAŞ MAH. DR.<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>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 dalreler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin 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 olunana cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket Ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN<br/>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA İMZA İMZA</p> <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarını. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p> <p>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06/01/2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairesiz dosyasında saklıdır.</p> <p>KONYA 9. NOTER<br/>ALİ CAN<br/>Yerine<br/>İmzaya Yetkili Başkan<br/>Abdurrahman LOSUN</p> |                                  |

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabruz karşılığı tahsil edilmiştir.  
TA52 A / S Yazı : 3 / 0  
NBS NO: 201501060420009 - 7860930363

A-2 / 1 - 1