



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSA)

ADANA/SARIÇAM DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-251

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Yakapınar Mahallesi, D-400 Karayolu, No: 152/Z01, Yüreğir/ADANA

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-251

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**Çelik Karkas Depo ve Arsa**' nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ İmar Durumu	4-5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-9
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	9
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11-13
➤ Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	13
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	14
➤ Gelir Yöntemi Analizi	14-15
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	15
➤ Sonuç	15
➤ Ekler	16
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	17
➤ Ek.2 : Belgeler	18-27
➤ Ek.3 : Fotoğraflar	28
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	29
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	30
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	31
İmza Sirküsü	

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerleme çalışması Adana ili, Yüreğir ilçesi, Dağcı mahallesi Dağcı mevkiinde konumlu gayrimenkulün piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI**Ana Gayrimenkul 156 Ada / 2 Parsel**

İLİ	:	ADANA			
İLÇESİ	:	YÜREĞİR			
MAHALLESİ	:	-			
KÖYÜ	:	DAĞCI			
MEVKİİ	:	DAĞCI			
SOKAĞI	:	-			
CİLT NO	:	18			
SAYFA NO	:	1693			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	15 2b 3			
ADA NO	:	156			
PARSEL NO	:	2			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	23.095,00 m²			
YEVİMİYE NO	:	4241			
TARİH	:	06.05.2010			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Çelik Karkas Depo ve Arsa			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	X
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

İMAR DURUMU**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**

İmar Planı Tasdigi:
1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır.
Hmax: 30.50
Kaks: 1.20
Taks: 0.70
Parselin 11.970 m ² 'lik bölümü için bu değerler belirlenmiş olup 11.925 m ² 'lik bölüm için TAKS, KAKS ve Hmax belirlenmemiştir.
Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

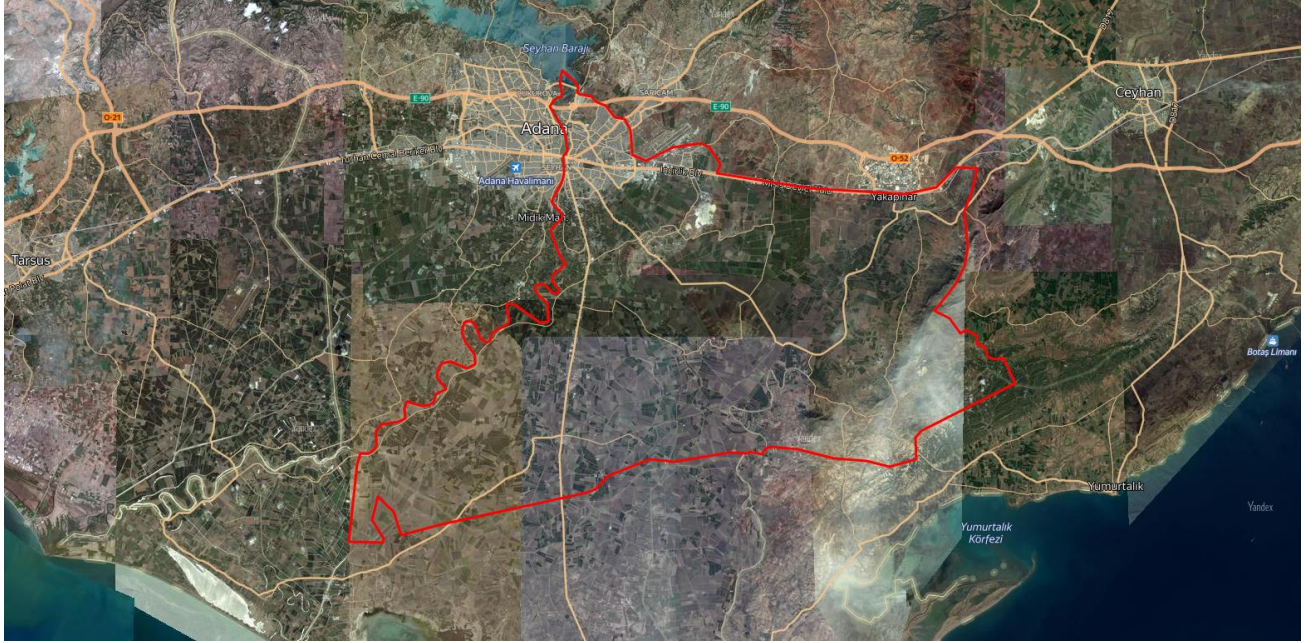
Yüreğir Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 06.05.2015 onay tarihli tadilat mimari projesi incelenmiş; Yüreğir ve Sarıçam belediyelerinde yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunduğu görülmüştür:

- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 23.09.2009 gün ve 243 sayılı ilk yapı ruhsatı (10.164 m² yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 01.02.2010 gün ve 243 sayılı tadilat + ilave yapı ruhsatı (10.164 m² yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 22.04.2010 gün ve 169 sayılı yapı kullanma izin belgesi (10.164 m² yapı inşaat alanlı depo için),
- Yüreğir Belediyesi'nce verilmiş 06.05.2015 gün ve 106 sayılı ilave yapı ruhsatı (2.816 m² yapı inşaat alanlı depo için),

- Yüreğir Belediyesi'nce verilmiş 03.02.2016 gün ve 106 sayılı tadilat yapı ruhsatı (2.816 m² yapı inşaat alanlı depo için),
- Yüreğir Belediyesi'nce verilmiş 24.11.2015 gün ve 276 sayılı yapı kullanma izin belgesi (2.816 m² yapı inşaat alanlı depo için).

Taşınmazın parselinin yapılması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



ADANA İLİ TARİHÇESİ

Adana'nın tarihçesi 3.000 yıl kadar öncesine dayanmaktadır; bölgedeki arkeolojik bulgular Paleolitik Çağ'a değin uzanan insan yerleşkelerini gün yüzüne çıkarmıştır. Arkeologların taş bir duvar ve bir şehir merkezi buldukları Tepebağ Höyüğü Neolitik Çağ'da inşa edilmiştir ve Çukurova bölgesindeki en eski şehir olarak düşünülmektedir. Adana isminde bir yer Sümer destanlarından biri olan Gılgamış Destanı'nda söz edilmektedir; ancak bu çalışmanın coğrafyası sözü geçen yerin konumunu belirlemek için çok muğlaktır.

Hattuşaş (Boğazkale)'de bulunan Hitit Kava yazıtlarına göre Kizzuwatna, MÖ 1335 dolaylarında Hititlilerin koruması altında Adana'yı yöneten ilk krallıktı. Aynı zamanda şehir Uru Adaniya ve sakinleri ise Danuna olarak anılırdı. MÖ 1191-1189'a rastlayan yıllarda Hitit İmparatorluğu'nun çöküşüyle başlayan batı kaynaklı akınlar ovanın denetiminin çok sayıda küçük çaplı krallıklara geçmesine neden olmuştur, akabinde de Asurlular, MÖ 9. yüzyıl; Persler, MÖ 6. yüzyılda MÖ 333'te Büyük İskender; Selevkoslar; Kilikya korsanları; Romalı devlet adamı Pompey; ve Kilikya Ermeni Krallığı (Kilikya Krallığı) bölgenin denetiminde söz sahibi olmuşlardır.

Adana'nın tarihçesi özü itibarıyla Tarsus'un tarihçesiyle bir bağlantısı vardır; Seyhan Nehri'ne komşu olan bu iki şehrin konumu nehir tarafından değiştirildiğinden bu şehirler sıklıkla aynı kent olarak anılır ve ismi de asırların seyrine göre değişmiştir. Romalılar döneminde Adana'nın göreceli olarak az bir önem arz etmekteydi ve bu sıralarda bölgenin metropolü konumunda Tarsus bulunmaktaydı. Gnaeus Pompeius Magnus devrinde ise şehir Kilikya korsanları için bir

hapisane olarak kullanılmıştır. Birkaç yüzyıl sonra şehirde doğuya giden Roma askeri yolu üzerinde yerel bir istasyon kurulmuştur. MS 395'te Roma İmparatorluğu'nun kesin çöküşünün ardından bölge Bizans İmparatorluğu'nun bir parçası haline gelmiş ve muhtemelen Julianus'un hükümdarlığı zamanında gelişmişti. Büyük köprülerin, yolların, hükümet binalarının, sulama ve fidanlıkların inşasıyla beraber Adana ve Kilikya bölgenin en önemli ve gelişkin ticaret merkezi haline gelmiştir. Özellikle Kilikyalılar devrinde Ayas (bugünkü adıyla Yumurtalık) ve Kozan (eski adıyla Sis) bölgedeki diğer büyük şehir ve yönetim merkezleriydi.

Adana tarih boyunca sırasıyla Luvi Krallığı (MÖ 1900), Arzava Krallığı (MÖ 1500-1333), Hitit İmparatorluğu (MÖ 1900-1200), Asurlular (713-663 BC), Pers İmparatorluğu (MÖ 550-333), Helen Antik Yunan Uygarlığı (MÖ 333-323), Selevkos İmparatorluğu (MÖ 312-133), Kilikya Prenslığı (178-112), Romalılar (MÖ 112 -395), Bizans İmparatorluğu (395-638; 964-1071), Abbasiler, Büyük Selçuklu İmparatorluğu, Memlûkler, Ramazanoğlu Beyliği, Osmanlı İmparatorluğu ve Türkiye'nin egemenliği altına girmiştir.

COĞRAFİ YAPISI

Coğrafi Konumu: Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'yı, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir.

Komsu illeri: Doğusunda Osmaniye 90 km, Hatay 190km, Kuzeydoğusunda Kahramanmaraş 187 km, Kuzeyinde Kayseri 332 km, Kuzeybatısında Niğde 205 km, Batısında İçel 70 km.

Topografyası: (Dağlar, Nehirler, Göller vb.)

Orta doğu ile kara ve demiryolu bağlantısı Adana üzerinden yapılır. Bu bağlantı Toroslar 'da Gülek Boğazı'ndan sağlanır. İl yüzölçümünün % 49 dağlık, % 23 yaylalar ve %27 ova ve düzlük alandır. Güneyden kuzeye gidildikçe Toroslara varınca yükseklik 2500 m. asar. Torosların etekleri Akdeniz'e doğru ova biçimini alır. İç Anadolu'dan doğan Seyhan ve Ceyhan Nehirleri Akdeniz'e akar. Toros Dağlarının zirvesinde yedi göller vardır. Seyhan nehri üzerinde Seyhan ve Çatalan Baraj gölleri, Ceyhan Nehri üzerinde Aslantaş Baraj gölü ile, Karataş' da Akyatan ve Ağyatan kus cenneti gölleri vardır.

EKONOMİK YAPISI

Tarım: Türkiye'nin en gelişmiş tarım bölgesi olduğu gibi, modern tarım ağaçlarının en çok kullanıldığı ildir. Yüzölçümünün % 39'u tarıma elverişli ve çok bereketlidir. Adana'nın bereketli ovalarından; traktör, diğer modern tarım araçları, sulama, gübreleme, ıslah edilmiş tohum ve ilaçlama ile senede bir kaç defa ürün alınmaktadır. Sulanan araziler her sene artmaktadır.

250 bin tona yaklaşan saf pamuk ile Türkiye'nin pamuk üretiminin dörtte biri buradan sağlanır. Pamuğun Akala ve Cocker türleri yetişir. Adana, pamuk ambarı olduğu gibi; tahıl, susam, kavun, karpuz, turfanda, sebze, arpa, yulaf, baklagiller, şeker kamışı, üzüm, incir, tütün, pirinç, yer fıstığı ve turuncgiller bakımından da önemli bir yer tutar.

Hayvancılık: Hayvancılık tarım kadar önemli değildir. Mera ve otlaklar azdır. Hayvancılık daha çok Toros dağları yamaçlarında görülür. Koyun, kıl keçisi, sığır, at ve deve yetiştirilir. Arıcılık da gelişmiştir.

Ormancılık: Ormanların çoğu dağların Akdeniz'e bakan yamaçlarında bulunur. Karaisalı, Saimbeyli ve Kozan'da orman zenginliği fazladır. Ormanlardan her sene 150 bin metreküpten fazla tomruk ve 370 bin metreküp civarında yakacak odun elde edilmektedir.

Madenleri: 1960 senesinde kuzeyindeki Bulgar dağında petrol bulunmuştur. Karaisalı'da amiyant, linyit, çinko ve krom, Kozan ve Osmaniye'de linyit yatakları vardır.

Enerji: Bölgedeki hidroelektrik ve termik santrallerinin senelik elektrik istihsalı 7,5 milyon kwh olup santraller şunlardır: Seyhan, Aslantaş, Kadıncık I ve II hidroelektrik santralleri ile Mersin termik santrali.

Sanayi: Adana tarımda olduğu gibi sanayi sektöründe de çok gelişmiştir. Türkiye'nin imalat sanayii bakımından dördüncü gelişmiş ilidir.

Çeşitli dokuma ve giyim eşyası, kort bezi, pamuk ipliği, bitkisel yağ, sabun, un, deri, tütün, kereste, çimento, makarna, konserve, kimyevi maddeler, kauçuk, tarım alet ve makine, inşaat makineleri, taşıma araçları, yedek parça, klima cihazları, polimer ve suni elyafın ana maddesi olan "DMT", gıda ve mensucat maddeleri fabrikaları ile en önemli sanayi bölgelerimizden biridir.

NÜFUSU

Osmanlı İmparatorluğu tarafından 1893 yılında yapılan nüfus sayımı sonucuna göre Adana merkezin nüfusu 70.702 kişidir. Bunun %82'sini Türkler, %14'ünü Ermeniler, %2'sini Rumlar ve %2'sini Katolik oluşturmaktaydı

İkinci Dünya Savaşı'nın ardından gelen yardımlar ve başlayan endüstriyel yatırımlar ile büyüme sürecine giren Adana'nın merkez nüfusu, 2016 yılı TÜİK verilerine göre 2.201.670 kişiye ulaşmıştır.

Adana il nüfusu: 2.220.125'dir (2018 sonu). İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 160 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1787 kişi ile Seyhan'dır) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,16 olmuştur.

2018 yılında TÜİK verilerine göre 15 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 831 mahalle bulunmaktadır.

ULAŞIM

İstanbul-Bağdat demiryolu hattı Adana'dan geçer. Ceyhan ile Osmaniye arasındaki Toprakkale istasyonundan ayrılan bir hat İskenderun'a iner. Karayolu ile İç Anadolu'ya, Gaziantep üzerinden Güneydoğu Anadolu'ya, Malatya üzerinden de Doğu Anadolu'ya bağlanır. Aydın, Isparta, Antalya, E-24 karayolu ile Adana'ya bağlanır. Karataş İskelesi, Mersin ve İskenderun limanları ile deniz yolundan birçok bölgeye bağlanmış olur. Adana'da, Adana ve İncirlik (askeri) olmak üzere iki büyük havaalanı vardır.

Yüreğir Hakkında Genel Bilgiler

Coğrafi konum olarak Torosların eteğine kurulan Çukurova Üniversitesi'nin güneyinde başlayan Yüreğir İlçesi yerleşim alanı, doğuda Misis havzası, batıda Seyhan Nehri ve güneyde Karataş Ovası ile çevrelenmiş bölgede oluşan yerleşim alanıdır. Tarihsel olarak geçiş alanları üzerinde bulunması sebebiyle Yüreğir ilçesi önemli bir kavşak noktası olarak düşünülmektedir. İlçenin kuzeyinde Sarıçam, kuzeybatısında Çukurova, batısında Seyhan, doğusunda Ceyhan, güneyinde Yumurtalık ve Karataş ilçeleri bulunmaktadır.

Yüreğir ilçesi topoğrafik açıdan kuzeyde dağlık, güneyde de ovalık alan olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. İlçe merkezi ovalık alandadır. İklimi tipik Akdeniz ikliminin özelliklerini taşır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır.

İlçe, yerleşim konumu gereği Adana'nın en sorunlu zemininde bulunmaktadır. Üzerinde kurulu bulunduğu zemin alüvyon kökenli zemin olup, kum, çakıl, silt ve kilden oluşmaktadır. Yer yer konglomera oluşumlarının yer aldığı yerleşim alanı aynı zamanda eski Seyhan nehrinin sürekli

yatak değiştirdiği yerleşim alanıdır ve bu alanda yer altı su seviyesi çok yüksektir. Özellikle Adana'ya daha önceleri içme ve diğer kullanım amaçlı suyunu sağlayan yer altı su kuyularının devre dışı kalmasıyla birlikte önemli bir sorun olmuştur. 1998 Adana- Ceyhan depremini yaşayan ilçe ikinci derece deprem kuşağında bulunmaktadır. Bölgemiz Karataş -Yumurtalık fay zonu ile Misis- Andırın fay zonları bulunan aktif tektonik kuşak içerisinde yer almaktadır.

Yüreğir ilçe nüfusu bölünmeden önce 45 mahalle iken daha sonra hizmet alanı 10 kat artmış ve 99 mahalleye yükselmiştir.

Yüreğir Merkez İlçe nüfusu 1990'da 273.829, 1997'da 290.952, 2000'da 322.776, 2007 yılında ise 375.954 olmuştur. 03.06.2008 tarihinde 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanuna göre 22.03.2008 tarihinde Yüreğir ilçesi Yüreğir ve Sarıçam olmak üzere iki merkez ilçeye ayrılmıştır. Bölünmeden sonraki Yüreğir ilçesi merkez nüfusu 31 Aralık 2008 tarihinde Türkiye İstatistik Kurumunun açıklamış olduğu rakamlara göre 411.299, 2011 tarihinde Türkiye İstatistik Kurumu'nun açıklamış olduğu rakamlara göre 421.692'dir. 2012 tarihinde Türkiye İstatistik Kurumu'nun açıklamış olduğu rakamlara göre Yüreğir nüfusu 420.929'dür. Bölünmeden sonra Yüreğir'in yüzölçümü ise yaklaşık olarak 82000 ha' dır.

Yüreğir İlçesi Güneydoğu Anadolu, Doğu Anadolu, İç Anadolu bölgeleriyle, Ceyhan, Kadirli, Kozan ve Aladağ gibi ilçelerden yoğun göç almıştır. Son yıllarda azalmakla birlikte ilçeye gelen göç dalgası çarpık kentleşme ve alt yapı sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Yaşanan bu göç dalgası kent uyumunda sıkıntılara sebep olmaktadır. İlçemiz ılıman iklim kuşağında olması ve arazisinin tarıma elverişliliği sebebiyle Adana ilinin en çok göç alan ilçesidir.

Adana ili tarımının sorunları, bölgenin bu büyük potansiyeli göz önüne alındığında bazı sorunları bulunmaktadır. Aşırı ve düzensiz göçün yanında plansız konut, sanayi ve kamu sektörü yatırımları verimli tarım topraklarının elden çıkmasına neden olmaktadır. Adana tarım topraklarının tarım dışı amaçlarla kullanımı sorunun en fazla yaşandığı iller arasında ilk sırayı almaktadır.

Yüreğir İlçesinde, Adana İli'ne paralel olarak tahıl türleri arasında en çok buğday, arpa, yulaf ve pirinç yetiştirilir. Sanayi bitkileri arasında pamuk başta gelir. Yağ bitkilerinden pamuk çekirdeği(iğit) ve yer fıstığı, meyvecilikte turfandacılık ve turunęgil yetiştiriciliği bölgede yaygın tarım kollarını oluşturur.

2007 Yılı Adana Sanayi Odası verilerine göre Adana İlinin ağırlıklı sektörü olan tekstil ve tekstil ürünleri gurubundaki hazır giyim, iplik, ırcır ve prese, örgü- deri- hazır giyim sektörlerinin toplamı payı % 21'dir. Hazır giyim ve ev tekstili sektörü % 7.6, makine ve tekstil yedek parça sanayi % 7, mobilya ve dekorasyon % 6.5, otomotiv ve yedek parça % 6.4, döküm, makine ve ziraat aletleri sanayi % 6.2'lik bir paya sahiptir. Bu kuruluşların birçoğu Yüreğir İlçesi sınırları ierisindendir. İlçede Organize Sanayi bölgesinin bir kısmı ile Büyük Toptancılar Sitesi, Keresteciler ve Mobilyacılar Sitesi, Demir Toptancıları Sitesi ve Traktörcüler Sitesi bulunmaktadır.

Yüreğir ilçesine ulaşım konusunda ise, Yüreğir otogarı İşkenderun Hatay Osmaniye gibi çevre illerle ilimize bağlı diğer ilçelerle bağlantı sağlamaktadır. D-400 Karayolu: doğu ile batıyı birbirine bağlayan (Gaziantep –şanlıurfa – Konya – Antalya) bir anlamda eski İpek Yolu'nun görevini üstlenmiş ve bölgenin ticari gelişimi açısından önem arz etmektedir.

İlçe sınırları içerisinden 5032 m demiryolu geçmektedir. Aylık ortalama 150.000 yolcu kapasitesine ulaşan demir yolu taşımacılığı bölgeyi İç Anadolu, Marmara ve Doğuya bağlayan önemli ulaşım yoludur. Ayrıca yük taşımacılığı da ticari hayat açısından önem arz etmektedir.

Ayrıca Yüreğir ilçesi, Türkiye' nin 6. Büyük havalimanının Adana Şakirpaşa Havalimanı' na ise 4 km uzaklıktadır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Adana ili Yüreğir ilçesi Yakapınar mahallesi, D-400 Karayolu No:125/Z01 adresinde yer almaktadır. Adana İli merkezinin yaklaşık 16,5 km, Adana Havaalanı'nın yaklaşık 22 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu ile Eski Adana – Ceyhan Yolu arasında yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler ve boş araziler yer almaktadır.

Parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir. Parsel girişi Eski Adana – Ceyhan Yolu'ndan sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu parsel topografik olarak hafif eğimlidir. Koordinatları " 36.9702, 35.5188" biçimindedir.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 36.9702, B: 35.5188

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Çelik Konstrüksiyon (Depo 1) – Karma (Depo 2)
YAPIM SINIFI	: 3B
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☐ Orta ☒ Düşük ☐
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
DIŞ CEPHE	: Sandviç Panel+Prefabrik Beton
KAT ADEDİ	:1
YAPI İNŞAAT ALANI	: 12.980 m ²
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ	: %100
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Yok

HİDROFOR	:Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Klima
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
DEPREM BÖLGESİ	:2.Derece
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "Çelik Karkas Depo ve Arsa" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 156 ada 23.095,00 m² yüzölçümündeki 2 no'lu parseldedir. Parsel üzerinde sandviç panel+prefabrik beton olarak, ayırık düzende yapılmış, 3-B yapı sınıfında 2 adet depo bulunmaktadır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar üzeri tel örgü ile çevrilidir.

Depo 1: 10.164 m² yapı inşaat alanlı, çelik konstrüksiyon iskeletli olarak, 2010 yılında yapılmış, dış cephesi ve çatısı panel kaplama, giriş kapıları alüminyum doğrama ve zemini beton kaplamadır.

Depo 2: 2.816 m² yapı inşaat alanlı, çelik konstrüksiyon iskeletli olarak, 2015 yılında yapılmış, dış cephesi betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısı çelik konstrüksiyon ve panel kaplama, giriş kapıları alüminyum doğrama ve zemini beton kaplamadır.

Yerinde yapılan incelemede; depoların duvarları ve çatısının ısı yalıtımlı panel, zemininin beton olduğu görülmüştür. Kapılar katlanabilir kapıdır. Depoların soğuk hava deposu ve depo olarak kiraya verilmekte oldukları anlaşılmaktadır.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:
 Herhangi bir deprem hasarı, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Kanaatimiz yerinde çıplak gözle yapılan tespitler sonucu oluşmuş olup, resmi bir bulgu niteliği taşımamaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Gelişme bölgesinde yer alması
- Elektrik, su ve altyapı hizmetlerinden yararlanması
- D-400 Karayolu'na (Adana- Ceyhan Karayolu) cephesinin olması
- Organize sanayi bölgesine ve lojistik merkezlere yakın olması
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins değişikliğinin yapılmış olması

Olumsuz etken:

-

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerlendirme çalışmasında değerlendirme yöntemlerinden olan **Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi** 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

değerleme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

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

MALİYET YÖNTEMİ

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

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan gayrimenkuller elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Analizi Yöntemi**" birlikte kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLERİ

Emsal 1: Atlı Gayrimenkul- TEL: 0 (532) 203 14 54

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsa toplamda 16.721 m² alanlı olup 5.950.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	16.731 m ²	356,- TL/m ²
----------------	-----------------------	-------------------------

EMSAL 3: Öztürk Emlak- TEL: 0 (549) 798 80 93

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ada olan arsa toplamda 110 m² alanlı olup 30.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	110 m ²	273,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 4: Burakcan Gayrimenkul- TEL: 0 (534) 821 28 51

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 111 ada 222 parselde bulunan, imar durumu ticari olan arsa toplamda 4.565 m² alana sahip olup 1.400.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	4.565 m ²	307,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 5: Görgün Emlak Ve Danışmanlık- TEL: 0 (532) 464 27 30

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan arsa toplamda 9.170 m² alanlı daire 2.295.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	9.170 m ²	250,27,- TL/m ²
----------------	----------------------	----------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
1.186,27-TL	:	4	=	296,56-TL

BİRİM FİYAT		M ²		GAYRİMENKUL DEĞERİ
296,56-TL	x	23.095 M ²	=	6.849.053,-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 yapıların sınıfı 3B ve 1A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m ²)	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Depo 1	10.164	3B	1.210	% 10	11.068.596,-TL
Depo 2	2.816	3B	1.210	% 4	3.271.066-TL

Çevre Düzenlemesi	5.000	1A	185	%15	786.250,-TL
-------------------	-------	----	-----	-----	-------------

YAPI DEĞERİ =15.125.912-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/DÜKKAN EMSALLER

EMSAL 1: Mehmet Sertaç Durak - TEL: 0 (533) 957 92 92

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplamda 1.300 m² alanlı iki bölümden oluşan kiralık depo, 15.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.300 m ²	11,53- TL/m ²
----------------	----------------------	--------------------------

EMSAL 2: Adana Gayrimenkul- TEL: 0 (543) 232 40 60

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, üç bölümden oluşan klimalı, 425 m² alanlı dükkan 6.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	425 m ²	15,29- TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 3: Halıcılar Gayrimenkul- TEL: 0 (532) 741 14 14

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, üç bölümden oluşan, toplam 840 m² alanlı dükkan 15.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	840 m ²	17,85- TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 4: Alpay Yılmaz - TEL: 0 (553) 462 46 42

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, beş bölümden oluşan, toplam 450 m² alanlı iş yeri 4.200,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	450 m ²	9,33,- TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
54-TL	:	4	=	13,5-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 13,5-M2/TL x 12.980M2=175.230,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 175.230,-TL x 12 = 2.102.760,-TL

Taşınmazın 10 Yıllık Kira Değeri: 21.027.600,-TL

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmaz ile ulaşılabilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması nedeniyle, taşınmazın olması gereken piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup arsa üzerindeki yapı, yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 6.849.053,-TL; yapının değeri ise 15.125.912-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 6.849.053,-TL

YAPI DEĞERİ: 15.125.912-TL

TOPLAM: 21.974.965,-TL ~22.000.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen "**Çelik Karkas Depo ve Arsa**" nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa (pazar) değeri belirlenmiştir.

TOPLAM: 21.974.965,-TL ~22.000.000,-TL takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,36 ,-TL; USD = 5,74-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

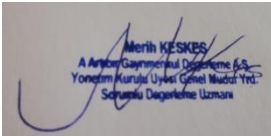
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-251** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi işlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN
Spk Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: BELGELER

EK.3 : FOTOĞRAFLAR

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

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

EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2:BELGELER

İli	ADANA	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	SARICAM						
Mahallesi							
Köyü	DAĞCI						
Sokağı							
Mevkii	DAĞCI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00		15 2b 3	156	2	ha	m ²	dm ²
					23,095.00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 8920965					
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		4241	18	1693		06/05/2010	Cilt No.
Sahife no.		 Stamping Uygundur. Mustafa KOROĞLU Sarıcamlı Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri hakları ile şerhletme işlemlerine müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunlu Hükmü ile gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

Cins Değişikliği Belgesi

Depo 1

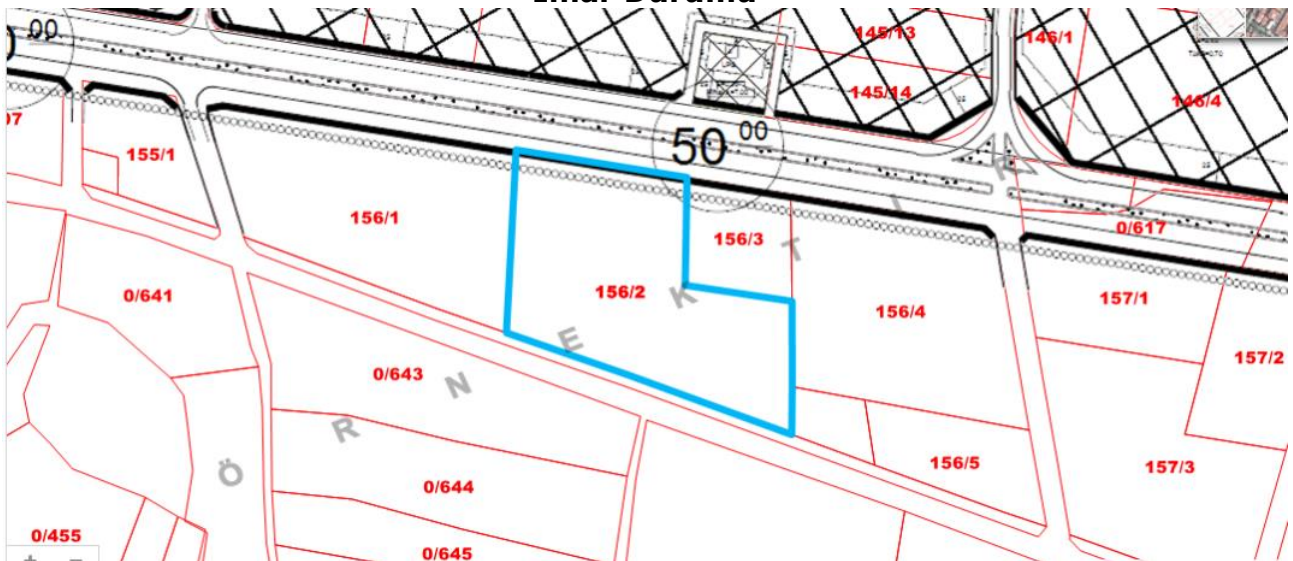
KROKİ YERİ

156

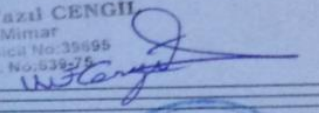
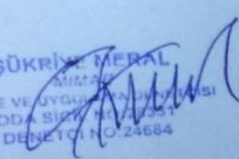
1 2 3 4 5 6 7

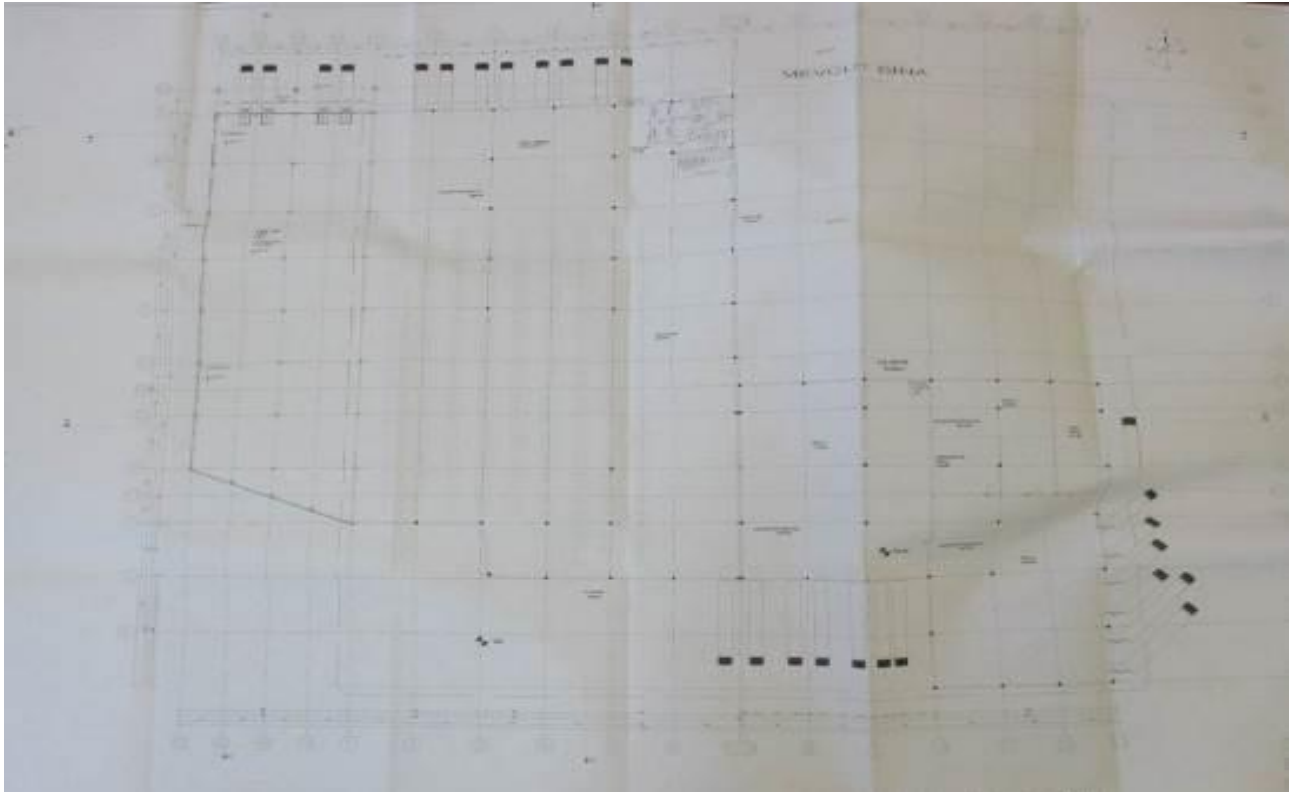
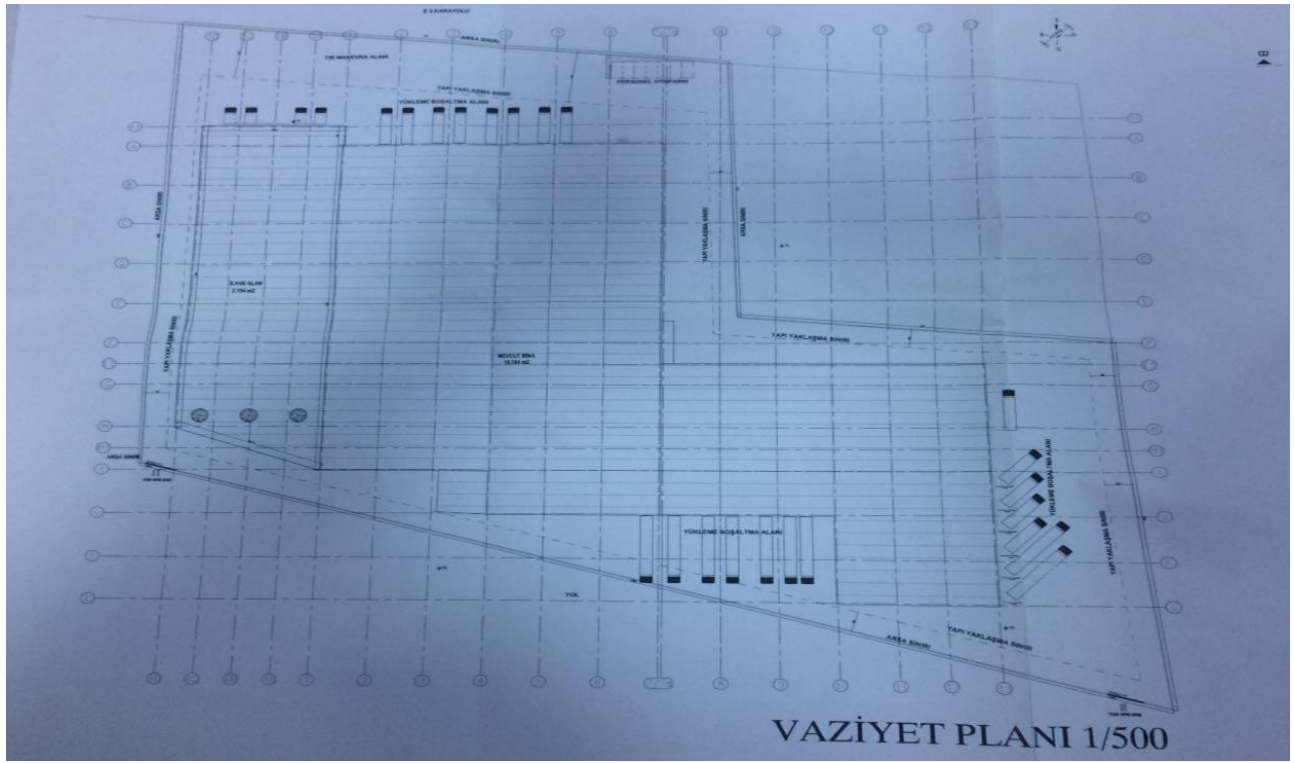
K1 K2 K3 K4 K5 K6 K7 K8 K9 K10 K11 K12 K13 K14 K15 K16 K17 K18 K19 K20 K21 K22 K23 K24 K25 K26 K27 K28 K29 K30 K31 K32 K33 K34 K35 K36 K37 K38 K39 K40 K41 K42 K43 K44 K45 K46 K47 K48 K49 K50 K51 K52 K53 K54 K55 K56 K57 K58 K59 K60 K61 K62 K63 K64 K65 K66 K67 K68 K69 K70 K71 K72 K73 K74 K75 K76 K77 K78 K79 K80 K81 K82 K83 K84 K85 K86 K87 K88 K89 K90 K91 K92 K93 K94 K95 K96 K97 K98 K99 K100 K101 K102 K103 K104 K105 K106 K107 K108 K109 K110 K111 K112 K113 K114 K115 K116 K117 K118 K119 K120 K121 K122 K123 K124 K125 K126 K127 K128 K129 K130 K131 K132 K133 K134 K135 K136 K137 K138 K139 K140 K141 K142 K143 K144 K145 K146 K147 K148 K149 K150 K151 K152 K153 K154 K155 K156 K157 K158 K159 K160 K161 K162 K163 K164 K165 K166 K167 K168 K169 K170 K171 K172 K173 K174 K175 K176 K177 K178 K179 K180 K181 K182 K183 K184 K185 K186 K187 K188 K189 K190 K191 K192 K193 K194 K195 K196 K197 K198 K199 K200 K201 K202 K203 K204 K205 K206 K207 K208 K209 K210 K211 K212 K213 K214 K215 K216 K217 K218 K219 K220 K221 K222 K223 K224 K225 K226 K227 K228 K229 K230 K231 K232 K233 K234 K235 K236 K237 K238 K239 K240 K241 K242 K243 K244 K245 K246 K247 K248 K249 K250 K251 K252 K253 K254 K255 K256 K257 K258 K259 K260 K261 K262 K263 K264 K265 K266 K267 K268 K269 K270 K271 K272 K273 K274 K275 K276 K277 K278 K279 K280 K281 K282 K283 K284 K285 K286 K287 K288 K289 K290 K291 K292 K293 K294 K295 K296 K297 K298 K299 K300 K301 K302 K303 K304 K305 K306 K307 K308 K309 K310 K311 K312 K313 K314 K315 K316 K317 K318 K319 K320 K321 K322 K323 K324 K325 K326 K327 K328 K329 K330 K331 K332 K333 K334 K335 K336 K337 K338 K339 K340 K341 K342 K343 K344 K345 K346 K347 K348 K349 K350 K351 K352 K353 K354 K355 K356 K357 K358 K359 K360 K361 K362 K363 K364 K365 K366 K367 K368 K369 K370 K371 K372 K373 K374 K375 K376 K377 K378 K379 K380 K381 K382 K383 K384 K385 K386 K387 K388 K389 K390 K391 K392 K393 K394 K395 K396 K397 K398 K399 K400 K401 K402 K403 K404 K405 K406 K407 K408 K409 K410 K411 K412 K413 K414 K415 K416 K417 K418 K419 K420 K421 K422 K423 K424 K425 K426 K427 K428 K429 K430 K431 K432 K433 K434 K435 K436 K437 K438 K439 K440 K441 K442 K443 K444 K445 K446 K447 K448 K449 K450 K451 K452 K453 K454 K455 K456 K457 K458 K459 K460 K461 K462 K463 K464 K465 K466 K467 K468 K469 K470 K471 K472 K473 K474 K475 K476 K477 K478 K479 K480 K481 K482 K483 K484 K485 K486 K487 K488 K489 K490 K491 K492 K493 K494 K495 K496 K497 K498 K499 K500 K501 K502 K503 K504 K505 K506 K507 K508 K509 K510 K511 K512 K513 K514 K515 K516 K517 K518 K519 K520 K521 K522 K523 K524 K525 K526 K527 K528 K529 K530 K531 K532 K533 K534 K535 K536 K537 K538 K539 K540 K541 K542 K543 K544 K545 K546 K547 K548 K549 K550 K551 K552 K553 K554 K555 K556 K557 K558 K559 K560 K561 K562 K563 K564 K565 K566 K567 K568 K569 K570 K571 K572 K573 K574 K575 K576 K577 K578 K579 K580 K581 K582 K583 K584 K585 K586 K587 K588 K589 K590 K591 K592 K593 K594 K595 K596 K597 K598 K599 K600 K601 K602 K603 K604 K605 K606 K607 K608 K609 K610 K611 K612 K613 K614 K615 K616 K617 K618 K619 K620 K621 K622 K623 K624 K625 K626 K627 K628 K629 K630 K631 K632 K633 K634 K635 K636 K637 K638 K639 K640 K641 K642 K643 K644 K645 K646 K647 K648 K649 K650 K651 K652 K653 K654 K655 K656 K657 K658 K659 K660 K661 K662 K663 K664 K665 K666 K667 K668 K669 K670 K671 K672 K673 K674 K675 K676 K677 K678 K679 K680 K681 K682 K683 K684 K685 K686 K687 K688 K689 K690 K691 K692 K693 K694 K695 K696 K697 K698 K699 K700 K701 K702 K703 K704 K705 K706 K707 K708 K709 K710 K711 K712 K713 K714 K715 K716 K717 K718 K719 K720 K721 K722 K723 K724 K725 K726 K727 K728 K729 K730 K731 K732 K733 K734 K735 K736 K737 K738 K739 K740 K741 K742 K743 K744 K745 K746 K747 K748 K749 K750 K751 K752 K753 K754 K755 K756 K757 K758 K759 K760 K761 K762 K763 K764 K765 K766 K767 K768 K769 K770 K771 K772 K773 K774 K775 K776 K777 K778 K779 K780 K781 K782 K783 K784 K785 K786 K787 K788 K789 K790 K791 K792 K793 K794 K795 K796 K797 K798 K799 K800 K801 K802 K803 K804 K805 K806 K807 K808 K809 K810 K811 K812 K813 K814 K815 K816 K817 K818 K819 K820 K821 K822 K823 K824 K825 K826 K827 K828 K829 K830 K831 K832 K833 K834 K835 K836 K837 K838 K839 K840 K841 K842 K843 K844 K845 K846 K847 K848 K849 K850 K851 K852 K853 K854 K855 K856 K857 K858 K859 K860 K861 K862 K863 K864 K865 K866 K867 K868 K869 K870 K871 K872 K873 K874 K875 K876 K877 K878 K879 K880 K881 K882 K883 K884 K885 K886 K887 K888 K889 K890 K891 K892 K893 K894 K895 K896 K897 K898 K899 K900 K901 K902 K903 K904 K905 K906 K907 K908 K909 K910 K911 K912 K913 K914 K915 K916 K917 K918 K919 K920 K921 K922 K923 K924 K925 K926 K927 K928 K929 K930 K931 K932 K933 K934 K935 K936 K937 K938 K939 K940 K941 K942 K943 K944 K945 K946 K947 K948 K949 K950 K951 K952 K953 K954 K955 K956 K957 K958 K959 K960 K961 K962 K963 K964 K965 K966 K967 K968 K969 K970 K971 K972 K973 K974 K975 K976 K977 K978 K979 K980 K981 K982 K983 K984 K985 K986 K987 K988 K989 K990 K991 K992 K993 K994 K995 K996 K997 K998 K999 K1000 K1001 K1002 K1003 K1004 K1005 K1006 K1007 K1008 K1009 K1010 K1011 K1012 K1013 K1014 K1015 K1016 K1017 K1018 K1019 K1020 K1021 K1022 K1023 K1024 K1025 K1026 K1027

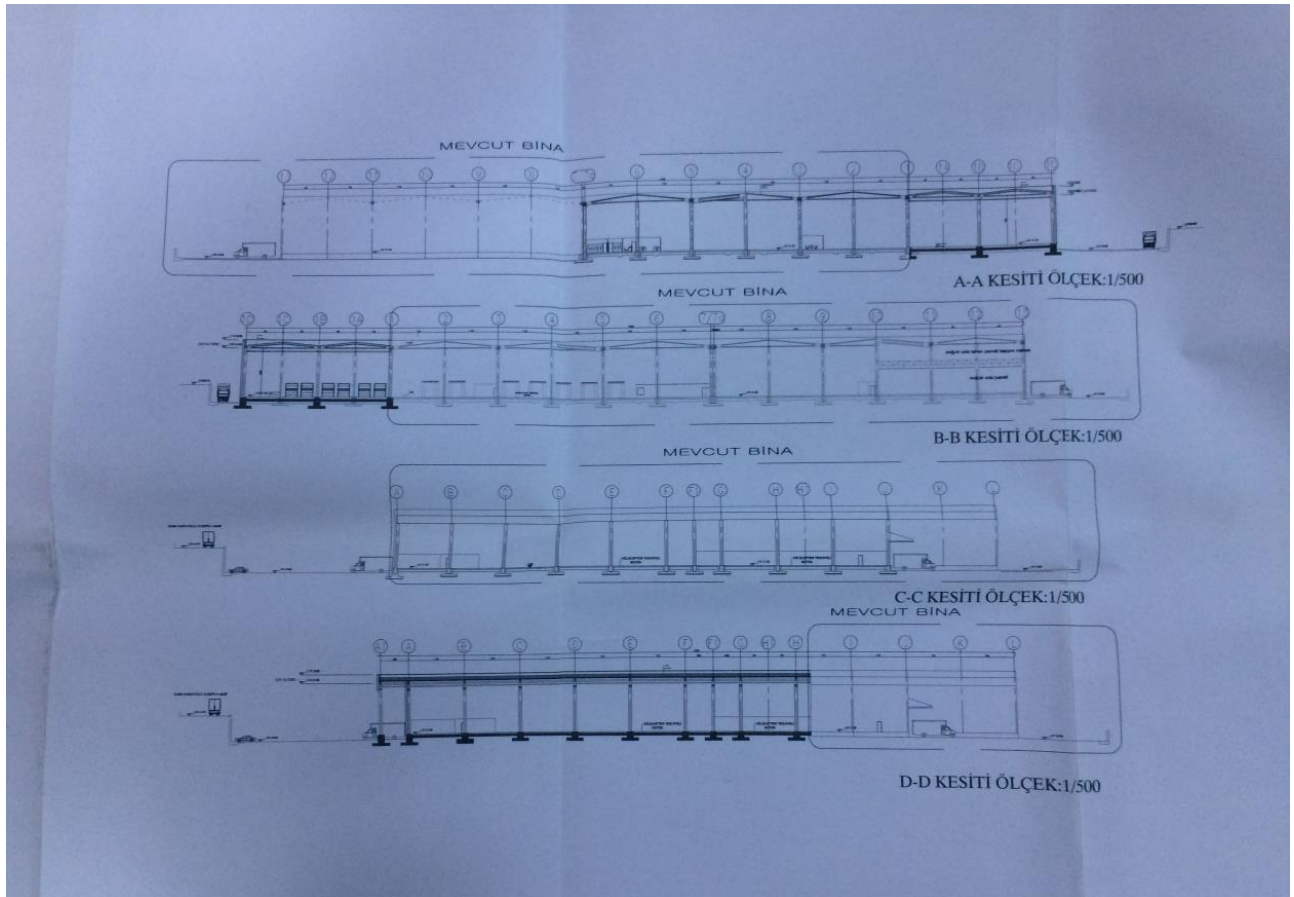
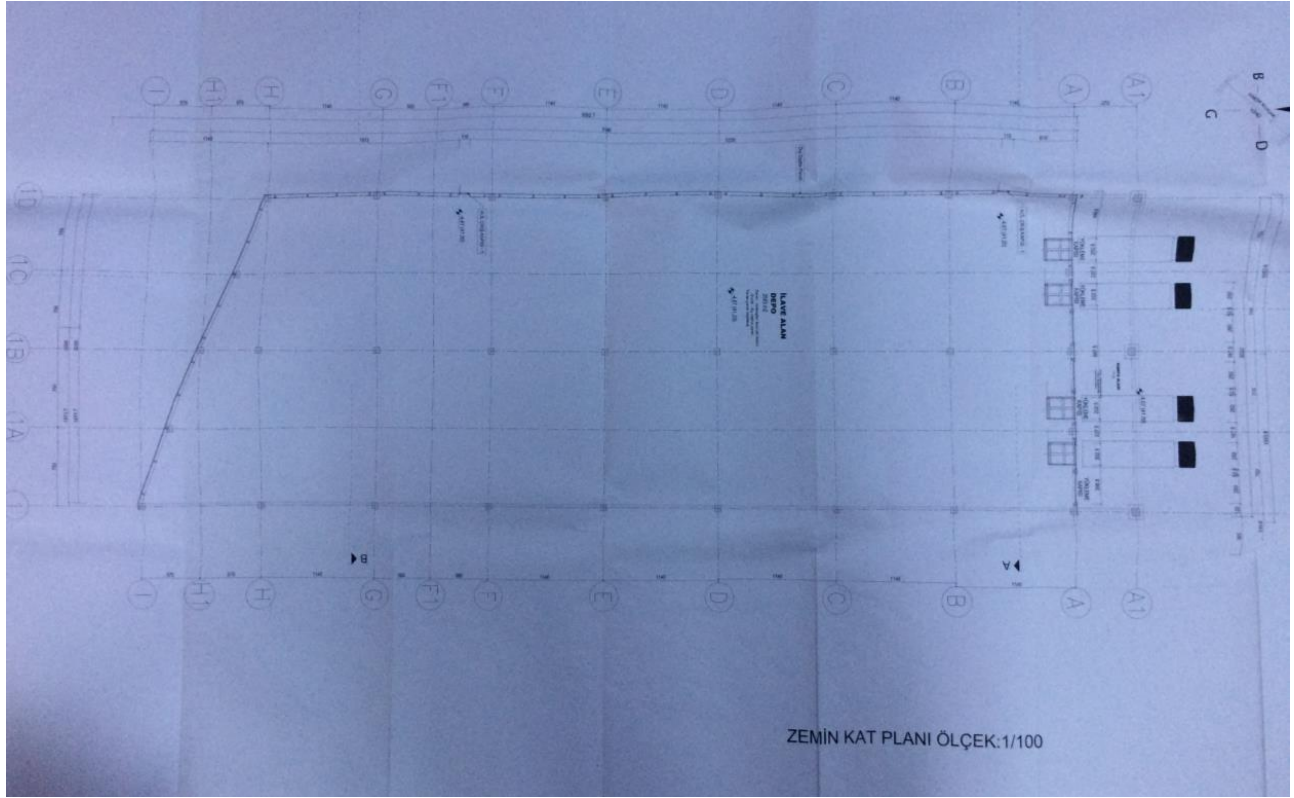
İmar Durumu



Mimari Proje

DEPO TATBİKAT PROJESİ							
 NFC MİMARLIK		NECİP FAZİL CENGİL MİMARLIK MÜH.İNŞ.SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ T L F : 0532 260 10 88 Ziyapaşa V.D.: 6300424133 ADRES: CEMALPAŞA MAH.ORDU CAD.BARIŞ APT. B BLOK KAT:1 DAİRE:7 SEYHAN / ADANA			PROJE MÜELLİFİ ONAYI Necip Fazil CENGİL Mimar Oda Sicil No: 35655 Dip. No: 63275 		
YAPI DENETİM ONAYI BAYDEN YAPI DENETİM TİC.LTD.ŞTİ. Belediye Çimen Mh. Tahirul Gazi Caddesi No: 243 Atunok Apt. Asma Katı D. 3 Seyhan/ADANA Tel: (022) 239 16 71 - 239 16 72 Tlx. Sic. No: 396 - Yapi Den. No: 302 Seyhan V.D. 152 010 3533  SÜKRÜ MERAL MİMAR PROJE VE YAPIM YETKİLİSİ ODA SİCİL NO: 24654 DENETİM NO: 24654		BELEDİYE PROJE ONAYI RUHSATLI YAPIYA DEPO İLAVESİ			ONAYI  24.4.2015		
ARSA BİLGİLERİ							
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI
ADANA	YÜREĞİR	DAĞCI	—	15 2B 3	156	2	23.095
YAPININ BİLGİLERİ							
SINIFI	SİSTEMİ	BLOK ADEDİ	KAT ADEDİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI		
2C	PREFABRİK	1	Z	3.136	1		
YAPININ							
SAHİBİ		REYSAŞ G.Y.O. A.Ş.					
MÜTEAHHİTİ							
KULLANIM AMACI		DEPO					
FIKIR VE SANAT ESERLERİ KANUNU UYARINCA TELİF HAKKI MUELLİF MİMAR AİTTİR. MUVAFAKAT ALINMADAN HİÇBİR ŞEKİLDE KOPYA EDİLEMEZ, ÇOGALTILAMAZ VE KULLANILAMAZ ÖLÇEK 1 / 1000 1 / 200 1/500							





Yapı Ruhsatları

Depo 1

[illegible]

Depo 2

[illegible]

Yapı Sahibinin		Yapı Mütөөhhidinin		Şantiye Şefinin	
27.Adi soyadı,unvanı, TC kimlik no DUKUMU ÖVER, REYFAS YATIRIM 131 KAĞIZLI ANKARA SİTİ, 1108116470		22.Adi soyadı,unvanı, TC kimlik no MAHMET MAÇKANAK, 2M PROJE GELİŞTİRME MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİET LİMİTEDİ SİRKETİ, 3470820344		42.Adi soyadı, unvanı ERCAN ZENGİNAR, MAK MSH	
33.Özellik, ölçüler, renk, detaylar adı SÜTANBİYLİ		33.Özellik adı ve no 806418		43.TC kimlik no 21140481734	
39.Özellik adı ve no 39.Özellik adı ve no		39.Özellik adı ve no 39.Özellik adı ve no		44.Özellik adı ve no 39008	
30.Adres KÜLTÜRBAĞI MAH. İNŞAAT GÖLÜYERİ CAD. NO: 10 SANCARTEPE / İSTANBUL		31.İnce 31.İnce		45.Özellik adı ve no 45.Özellik adı ve no	
40.Özellik adı ve no 40.Özellik adı ve no		40.Özellik adı ve no 40.Özellik adı ve no		46.Özellik adı ve no 46.Özellik adı ve no	
41.Özellik adı ve no 41.Özellik adı ve no		41.Özellik adı ve no 41.Özellik adı ve no		47.Özellik adı ve no 47.Özellik adı ve no	
48.Özellik adı ve no 48.Özellik adı ve no		48.Özellik adı ve no 48.Özellik adı ve no		49.Özellik adı ve no 49.Özellik adı ve no	

Form Dözenlenen Kısımın İlgili Özellikleri		Yapılgı İlgili Özellikler							
23.Yüzümü anlatıcı gibi yapıp başlıca özellikler ile anlatı alanları	51.Başlıca anlatıcı sayısı	52.Yüksekliği (m2)	53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda başlangıç bölme sayısı	55.Yapıda korut bölme(birli) sayısı	56.Yapıda taban alanı(m2)	57.Yapı yüksek alanı(m2)	58.Yapıda taban alanı(m2)	59.Yapıda taban alanı(m2)
1230 - Ofis ve İşyeri	1	3818		1		2816	2816		
			58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam başlangıç bölme sayısı	60.Toplam korut bölme(birli) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı yüksek alanı(m2)	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı yüksek alanı(m2)
			1	1		2816	3818		
			65.Yapının yıl kulu adı hat sayısı	66.Yapının yıl kulu baki hat sayısı	67.Yapının toplam hat sayısı	68.Yapının toplam hat sayısı	69.Yapının toplam hat sayısı	70.Yapının toplam hat sayısı	71.Yapının toplam hat sayısı
			1	1	1	1	1	1	1
			72.Yapının yıl kulu adı yüksekliği(m)	73.Yapının yıl kulu baki yüksekliği(m)	74.Yapının toplam yüksekliği(m)	75.Yapının toplam yüksekliği(m)	76.Yapının toplam yüksekliği(m)	77.Yapının toplam yüksekliği(m)	78.Yapının toplam yüksekliği(m)
			1	1	1	1	1	1	1
Toplam: 1230 - Ofis ve İşyeri	1	3818							

Yapının Teknik Özellikleri															
73.İzlenim Standartı				84.Yerleşim				85.Ornak Kullanımı Alanları				86.Yapının Teyyidi Gözetimi			
☐ 1.İmaratın istenen binaları ☐ 2.İmaratçı binaları ☐ 3.Kalı binaları ☐ 4.İmarat ☐ 5.İmaratçı binaları ☐ 6.İmaratçı binaları ☐ 7.İmaratçı binaları				☐ 1.Ancak ☐ 2.Batı binaları ☐ 3.İmaratçı binaları ☐ 4.İmaratçı binaları ☐ 5.Yatırımcı binaları				☐ 1.Ancak ☐ 2.İmaratçı binaları ☐ 3.İmaratçı binaları ☐ 4.İmaratçı binaları ☐ 5.Yatırımcı binaları				☐ 1.İmaratçı binaları ☐ 2.İmaratçı binaları ☐ 3.İmaratçı binaları ☐ 4.İmaratçı binaları ☐ 5.Yatırımcı binaları			
74.İmaratçı binaları Kullanım Alanları Standartı															
☐ 1.Kalı binaları ☐ 2.İmaratçı binaları ☐ 3.İmaratçı binaları ☐ 4.İmaratçı binaları ☐ 5.İmaratçı binaları ☐ 6.İmaratçı binaları ☐ 7.İmaratçı binaları ☐ 8.İmaratçı binaları															
87.İmaratçı binaları Kullanım Alanları Standartı															
☐ 1.İmaratçı binaları ☐ 2.İmaratçı binaları ☐ 3.İmaratçı binaları ☐ 4.İmaratçı binaları ☐ 5.İmaratçı binaları ☐ 6.İmaratçı binaları ☐ 7.İmaratçı binaları ☐ 8.İmaratçı binaları															
88.İmaratçı binaları Kullanım Alanları Standartı															
☐ 1.İmaratçı binaları ☐ 2.İmaratçı binaları ☐ 3.İmaratçı binaları ☐ 4.İmaratçı binaları ☐ 5.İmaratçı binaları ☐ 6.İmaratçı binaları ☐ 7.İmaratçı binaları ☐ 8.İmaratçı binaları															

Yapı Projesi					
18. Önce tarih	50. Adı soyadı	51. TC kimlik no	52. Dilek skid no	53. Adres	54. İmza
06.04.2015	MEHİR FAZİL GEMİL	41171338794	38655	DEMİRCİBAŞI MAH. ÖZÜMÇÜOĞLU BAŞIŞI APT. 11. KAT: 9. Kİ. KAP: NO: 51 İÇ KAP: NO: 52 GÜNGÖRVA / ADANA	15.04.2015
06.04.2015	ÖZGÜR ERDOĞAN	23606908944	65496	İNO GAZİ ÇAMURİT MAH. 11. KAT: 9. Kİ. KAP: NO: 51 İÇ KAP: NO: 52 GÜNGÖRVA / ADANA	15.04.2015
06.04.2015	YUSUF TEKATLI	23459559114	57232	HAZNEEVLERİ MAH. 11. KAT: 9. Kİ. KAP: NO: 51 İÇ KAP: NO: 52 GÜNGÖRVA / ADANA	15.04.2015
06.04.2015	AHMET TURAN ÇÖRTDEMİR	151262324782	38155	ÇAYIRLI MAH. 11. KAT: 9. Kİ. KAP: NO: 51 İÇ KAP: NO: 52 GÜNGÖRVA / ADANA	15.04.2015
06.04.2015	MURAT YILDIRIM	25317918368	17655	HAZNEEVLERİ MAH. 11. KAT: 9. Kİ. KAP: NO: 51 İÇ KAP: NO: 52 GÜNGÖRVA / ADANA	15.04.2015
06.04.2015	EMİN PİRİN	23963877332	2913	HAZNEEVLERİ MAH. 11. KAT: 9. Kİ. KAP: NO: 51 İÇ KAP: NO: 52 GÜNGÖRVA / ADANA	15.04.2015
06.04.2015	ÇAĞATAY ÖZÜL	21875055188	41854	YORGE MAH. 11. KAT: 9. Kİ. KAP: NO: 51 İÇ KAP: NO: 52 GÜNGÖRVA / ADANA	15.04.2015
06.04.2015	MEHMET ALI AYDIN	76377018986	17157	HAZNEEVLERİ MAH. 11. KAT: 9. Kİ. KAP: NO: 51 İÇ KAP: NO: 52 GÜNGÖRVA / ADANA	15.04.2015

[illegible]

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Depo 1

[illegible]

Depo 2

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										106425176	
1. Belgeyi veren kurum: YÜREĞİR BELEDİYESİ				9. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni				10. Belgenin onay tarihi: 24.11.2015		11. Belge no: 276	
2. Belgeyi veren yapının adresi: İl: ADANA İlçe: YÜREĞİR				2. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Gecici							
Bucak: Koy: Mahalle: YÜREĞİR BELEDİYESİ Mahalle tanımlı kodu: 4				☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fosfetik ☐ 14.Mekanik tesisat							
Meydan bulvarı, cadde, sokak, küme adı: D-400 KARAYOLU BULVARI				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 23.09.2009				14. İlk yapı ruhsatı no: 243		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 09.12.2014	
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 57.01				16. Yeniden ruhsat tarihi: 17.04.2015				17. Tadilat ruhsatı tarihi: 20.04.2015		18. İnşaat planı onay tarihi: 10.04.2015	
Site adı: 156				19. Zemin etüdü onay tarihi: 24.04.2015				20. Tapu tescil belgesi tarihi: 10.04.2015		21. Tapu tescil belgesi no: 4241	
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No:				22. Zemin etüdü onay tarihi: 24.04.2015				23. Tapu tescil belgesi tarihi: 10.04.2015		24. Tapu tescil belgesi no: 4241	
7. Kişinin kullanma izni ve belge veriliş tarihleri: YÜREĞİR				25. Tapu tescil belgesi tarihi: 10.04.2015				26. Tapu tescil belgesi no: 4241		27. Tapu tescil belgesi tarihi: 10.04.2015	
8. Daha önce kullanma izni alınıp alınmadığı belirtilir: YÜREĞİR				28. Tapu tescil belgesi tarihi: 10.04.2015				29. Tapu tescil belgesi no: 4241		30. Tapu tescil belgesi tarihi: 10.04.2015	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DÜRMÜŞ DÖVEN, REYSAŞ YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİTİ, 11668115470				32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ				33. Vergi kimlik no:			
34. Adres: ABDURRAHMANGAZI MAH. GÜLERYUZ CAD. NO: 10 SANCARTEPE / İSTANBUL				35. İnca: 40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 24.11.2000				42. Sözleşme no: 43. Sözleşme tarihi: 24.11.2000			
36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MAHİR MALKAMAK, 2M PROJE GELİŞTİRME MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 34768280244				37. Oda sicil no: 800415				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜMRANİYE			
39. Oda sicil no: 800415				40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 24.11.2000				42. Sözleşme no: 43. Sözleşme tarihi: 24.11.2000			
44. Sicile esas adres: ÖRNEK MAH. ŞEHİT CAHAR DUDAYEV CAD. NO: 10 KÜLTÜR / İSTANBUL				45. Sicile esas adres: ÖRNEK MAH. ŞEHİT CAHAR DUDAYEV CAD. NO: 10 KÜLTÜR / İSTANBUL				46. Adı soyadı, unvanı: ERCAN ZEKİ YANIK, MAK.MÜH.			
47. T.C. kimlik no: 31148491764				48. Oda sicil no: 24088				49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 13.04.2015			
51. Sözleşme no: 52. Adres: CUMHURİYET MAH. PRF. DR. KEMAL DİL SK. İSGÜVEN YAPI KOOP SİTESİ D-BLOK NO: 50 İÇ KAPİ NO: 21 ÇEYHAN / ADANA				53. İnca: 54. Sözleşme tarihi: 13.04.2015				55. Sözleşme no: 56. Sözleşme tarihi: 13.04.2015			
57. Benzer yapı sayısı: 1				58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1				59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1			
60. Yapının taban alanı(m2): 2816				61. Yapının inşaat alanı(m2): 2816				62. Toplam yapı sayısı: 1			
63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1				64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 1				65. Toplam taban alanı(m2): 2816			
66. Toplam inşaat alanı(m2): 2816				67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1				68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1			
69. Yapının toplam kat sayısı: 1				70. İlave kat sayısı: 1				71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 6			
72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 6				73. Yapının toplam yüksekliği(m): 6				74. İlave kat yüksekliği(m): 6			
75. Yapının sınıfı: II				76. Yapının grubu: C				77. 1 m2 maliyeti(TL): 430			
78. Yapının maliyeti(TL): 1210880				79. Yapının arsa değeri(TL): 1210880				80. Araza dahil yapının maliyeti(TL): 1210880			
81. Form düzenlenilen kısmın maliyeti(TL): 1210880				82. İstima Sistemi: ☐ 1. Merkezli ısıtma kaloriifer ☐ 2. Bina içi kaloriifer ☐ 3. Kat kaloriifer ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. Diğer				83. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Kat yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. Diğer			
84. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Güneş ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Mıknatıs ☐ 6. Diğer				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kat Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. GÜNEŞ ENERJİSİ ☐ 8. Diğer				86. Soğuk Su: ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosfetik ☐ 7. Diğer			
87. Atık su: ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosfetik ☐ 3. Diğer				88. Tesisatlar: ☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. Diğer				89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Bıçınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. Diğer			
90. Yapının Taşınır Sistemi: ☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. Diğer				91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karpış ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. Diğer				92. Döşeme: ☐ 1. Plak kırı ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. Diğer			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprakta gömülü bodrum kollar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı..... adet daire, adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.											
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin											
93. Belge tarihi: 22.04.2010				94. Belge no: 109				95. Blok no: 1			
96. Bağımsız bölüm no: 1				97. Konutun salon dahil oda sayısı:				TOPLAM			
98. Daire sayısı: 0				99. Parke olan daire sayısı: 0				100. Bir dairenin yüzölçümü: 0			

EK.3 : FOTOĞRAFLAR



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



**T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu**

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ Eskişehir Yolu 8 Km No:156 06520 ANKARA Tlx: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 90 00

İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Akmerkez Çatı No:15 34107 Şişli İSTANBUL Tlx: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00

www.spk.gov.tr 1/2

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

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporunu hazırlattırarakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu 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 (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk 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: 07/03/2019 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA	İMZA
	İMZA	İMZA
	Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 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, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019	
	DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.	
	KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN	