



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1860

Aralık ,2021



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1860
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 parselde bulunan “ Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Beş (65) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “**Elektronik İmza Kanunu**” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	10

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
5.1	Pazar Yaklaşımı	22
5.2	Maliyet Yaklaşımı	25
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	29
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
7.	SONUÇ	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	30
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI	32
9.	RAPOR EKLERİ	32

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1860 / 29.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 545. Sokak, No: 6/2, Çayırova / Kocaeli
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 parselde bulunan “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 2086 ada 5 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup, Emsal:0.60 Hmax: 15.50m yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	340.000.000,00-TL (Üç Yüz Kırk Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	401.200.000,00-TL (Dört Yüz Bir Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1860 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 parselde bulunan “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 14.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde ÖZEL 2020 – 882 rapor numarası ile değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 500.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 parselde bulunan “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti için hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

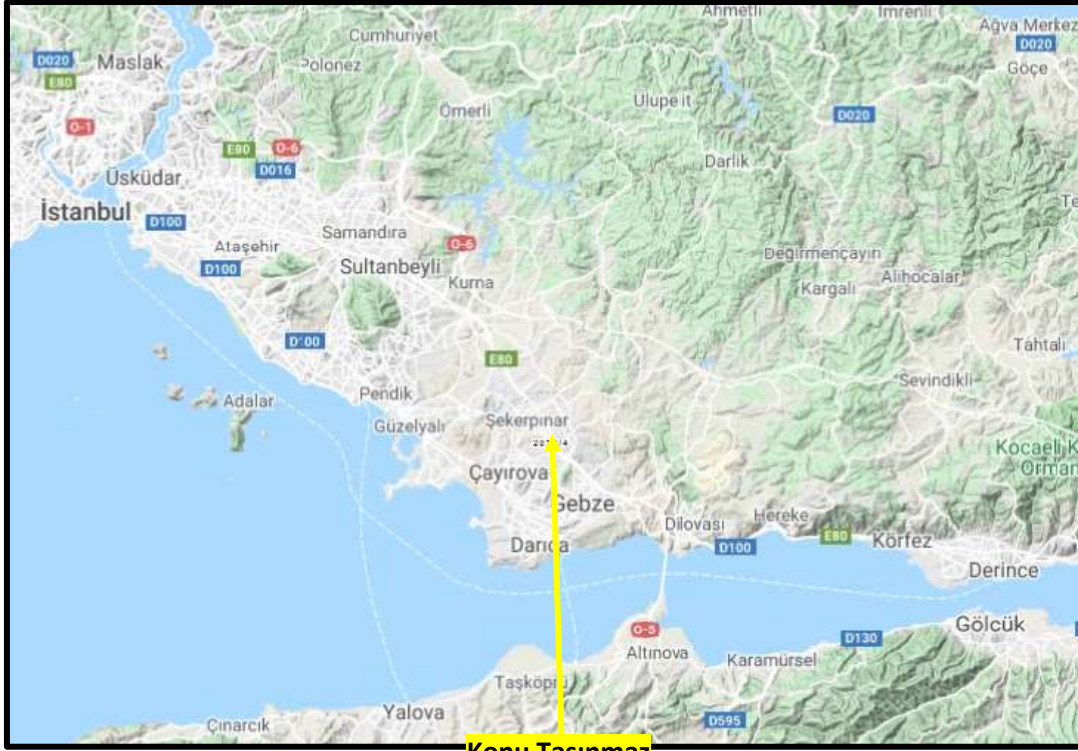
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 nolu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” vasıflı olan gayrimenkul, Anadolu Otoyolu’na 500m, Osmangazi Köprüsü’ne 12 km, İstanbul’a 45 km ve Kocaeli’ne 40 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

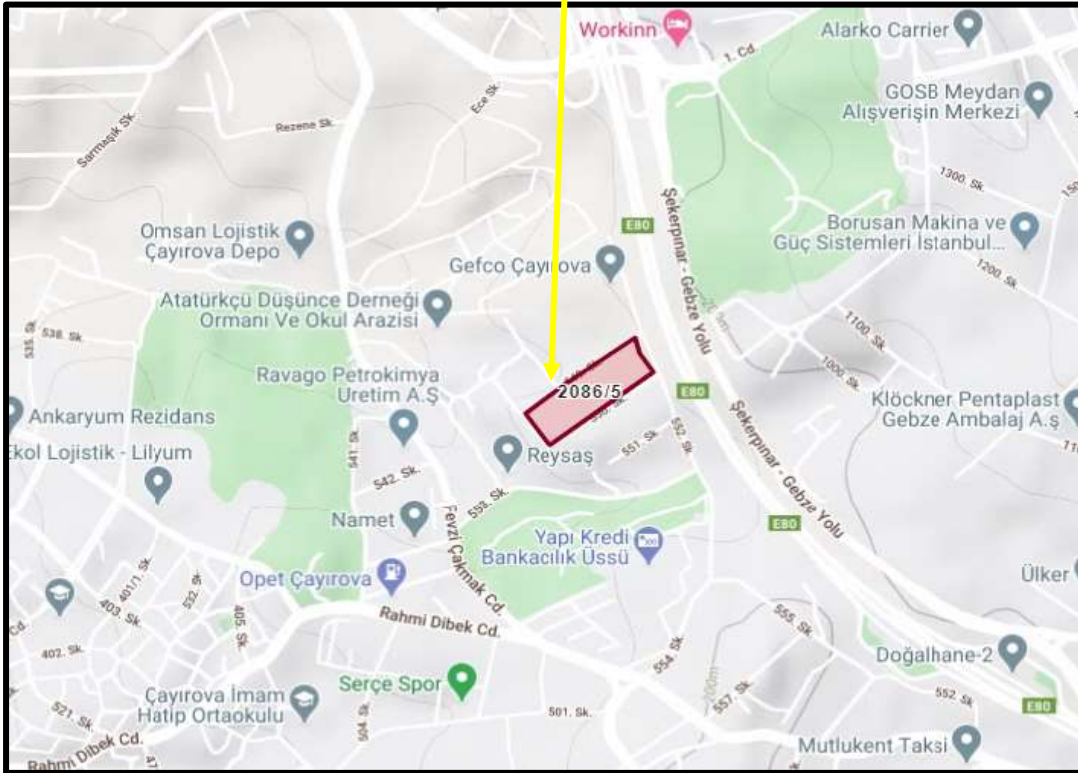
Taşınmaza İstanbul yönünden ulaşmak için; İstanbul-İzmit otoyolu (Anadolu Otoyolu) takip edilerek Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi’ne ardından Fevzi Çakmak caddesine bağlanılır. Cadde üzerinde Güney yönde 1,70 km ilerlendikten sonra 533. Sokağa dönülür ve 552. Sokak ile kesişimden sola dönülerek 200 m ilerlenir. Söz konusu taşınmaz 552. Sokak ve 550. Sokağın kesişiminde sağ cephede yer almaktadır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, çok sayıda lojistik depo, Antrepo ve birçok sanayi tesisi bulunmasının yanında; Ar-Ge merkezleri, Tekno kent, Siemens Çayirova Kampüsü gibi teknolojik altyapı gerektiren tesislerde bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, otel, hazır yemek şirketleri de bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu sanayi bölgesi uluslararası ulaşım sağlayan yolların geçiş güzergâhındadır.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.8398 - Boylam: 29.4098

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: KOCAELİ/ÇAYIROVA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: AKSE Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 425/42298
ADA - PARSEL	: 2086 ADA 5 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 31240.00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 82547112
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (12269/15620) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (3351/15620)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tevhit işlemi (TSM) 28.10.2013 – 7269 Satış 07.05.2015 – 4003

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 tarihi 19:38 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Rehin :

*AKBANK T.A.Ş. lehine 1. dereceden 200.000.000,00- TL bedel ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (24.09.2021-10836)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Son üç yıllık dönemde konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çayırova Belediyesi'nden alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 2086 ada 5 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmaktadır. Emsal:0.60 Hmax: 15.50m yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Çayırova Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Çayırova Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre yapıların 10.11.2015 tarihinde onaylanmış tadilat mimari projesi bulunmaktadır.

1.İnşa Edilen Depoya Ait:

01.03.2007 tarihli ve 22 sayılı Tadilat Ruhsatı,
30.03.2007 tarihli ve 08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri incelenmiştir.

2.İnşa Edilen Depoya Ait:

12.12.2013 onay tarihli Mimari Proje,
15.08.2012 tarih ve 382 sayılı yapı ruhsatı,
24.12.2013 tarih ve 718 sayılı Tadilat Ruhsatı,
12.03.2014 tarih ve 58 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

2.İnşa Edilen Depoya Ait:

10.02.2014 tarih ve 122 onay sayılı Mimari Proje,
17.03.2014 tarih ve 122 sayılı Yapı Ruhsatı,
22.12.2014 tarih ve 685 sayılı isim değişikliği Yapı Ruhsatı,
07.01.2016 tarih ve 007 sayılı Tadilat Ruhsatı
09.03.2016 tarih ve 44 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

İncelenen belgelere göre ilk inşa edilen yapının inşaat alanı 33.089 metrekaredir. İkinci olarak inşa edilen yapının inşaat alanı 12.835 m2 ve en son inşa edilen yapının inşaat alanı ise 17.265m2 olarak tespit edilmiştir. 2086 ada 5 parselin toplam inşaat alanı 63.189 metrekaredir. Yerinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaza ilişkin yasal gerekli olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın yapılaşması incelenen belgeler ile uyumludur.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazın yapı denetim işlemini Mavera Yapı Denetim Limited Şirketi gerçekleştirmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kocaeli, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık onuncu şehridir. Şehir, ülkenin en büyük sanayi ve ticaret kentlerinden biridir. Kocaeli; SEGE-2011 sıralamasına göre İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra en gelişmiş şehirdir. 2021 itibarıyla 1.997.258 kişilik nüfusa sahiptir. Adını 1320 yılında İzmit yöresini fetheden Akça Koca'dan almaktadır. İstanbul, Bursa, Sakarya, Yalova illeriyle komşudur.

Kocaeli, ilk çağlarda Bitinya adı verilen bölgede yer almaktadır. Megara ve Atinalılar körfezde bugün Başiskele ilçesinin bulunduğu bölgede MÖ 712'de Astakus adlı bir yerleşim kurmuş kent daha sonra Skylax kenti ve körfezi Olbia olarak anmıştır. Pausanias, Astakus'u Trakyalı bir soylunun adı olarak anarken Yunan mitolojisinde deniz tanrısı Poseidon ile su perisi Olbia'nın oğlunun aynı adı taşıdığı bilinmektedir.[6] Astokus halkı MÖ 262 yılında bugünkü İzmit ilçesinin yer aldığı bölgeye yerleşmiştir. I. Nikomidis tarafından kurulduğu için bu şehre Nicomedia adı verilmiştir. Bitinya Krallığı yıkılınca kadar ülkenin başkenti olarak kalmıştır.

İmparator Diocletian, 284 yılında Nicomedia'yı fethederek burayı imparatorluğun başkenti yaptı. Ancak İmparator Konstantin döneminde İstanbul başkent yapıldı ve şehir eski önemini yitirdi. 11. yüzyılın sonlarında Kocaeli, Selçuklu egemenliğine girmiştir. Ancak Haçlı Seferleri sırasında bölge Aleksios Komnenos tarafından ele geçirilmiştir. Kocaeli, Orhan Bey döneminde bir uç beyi olan Akçakoca tarafından fethedilmiştir. Osmanlı döneminde Nikomedya şehri önce İznikmid daha sonra İzmid (İzmit) adını almıştır. 19. yüzyılda demiryolunun kente ulaşmasında sonra Kocaeli'de ticari ve toplumsal yaşamı canlanmıştır. 1888 yılında İzmit, bağımsız sancak yapılmıştır.

Kocaeli, önce İngilizler tarafından 6 Temmuz 1920'de daha sonra da Yunanlar tarafından 28 Nisan 1921'de işgal edilmiştir. Kurtuluş Savaşı sırasında 28 Haziran 1921'de şehir işgalden kurtulmuştur. Kocaeli, cumhuriyet döneminde sanayileşme sayesinde en hızlı gelişen iller arasına girmiştir. İstanbul'a yakınlığı ve ulaşım kolaylığı bölgenin sanayileşmesine etki etmiştir. 1934'te İzmit'te ilk kağıt fabrikası açılmıştır.

Kocaeli, 2 Eylül 1993'te çıkarılan 504 sayılı kanun hükmünde kararname ile büyükşehir unvanı kazandı. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca–Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüz ölçümü 3.397 km²'dir. Yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul–Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneybatısında Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır.

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Karlı günler sayısı ortalama 12 gündür. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyılarının iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 44,1 °C (13 Temmuz 2000), en düşük hava sıcaklığı -8,3 °C (23 Şubat 1985), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8 °C'dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm'yi aşar. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm'nin de altına düşer (784,6 mm). Samanlı Dağları'nın körfeze bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Kocaeli'nde bitki örtüsü, genelde Marmara Bölgesinin özelliğini taşımakla birlikte, kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar görülür. Ayrıca kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz kıyısına özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitkileri almaya başlar. Samanlı Dağları ile Karadeniz kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayından oluşur; bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane ve meşe de karışır. Samanlı Dağları'nın yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezi'nin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır. Eskiden körfezin kuzey kıyılarında yaygın olan zeytinlikler kent ve sanayi alanı elde edilmesi amacıyla yok edilmiş durumdadır. Tahrip edilen ormanlık alanlar step bitkileri ve yalancı makilerle kaplıdır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Kocaeli il nüfusu: 1.997.258 (2020 sonu). İlin yüz ölçümü 3.397 km²'dir. İlde km²'ye 588 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 9.339 kişi ile Darıca'dır)

İlde yıllık nüfus artış oranı %2,26 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Başiskele (%5,81)- İzmit (-% 0,57). İzmit dışında bütün ilçelerde nüfus artmıştır.

04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 12 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 472 mahalle bulunmaktadır.

Çayırova, 26/02/2008 tarih 1/529 esas nolu İçişleri Bakanlığı komisyonunun vermiş olduğu tasarı ve teklif neticesinde TBMM'nde görüşülerek kanunlaştırılan Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Belediyesi, 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 ile sınır olan Çayırova 29.070,930 m² alan ve resmi 140.274 nüfusa sahiptir.

İzmit Körfezi'nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırılık bir alana önceden beri Çayırova denildiği bilinmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in 3 Mayıs 1481 tarihinde düzenlediği bir sefer için 300 bin kişilik ordusuyla mola verdiği çayırılık alan diye vasıflandırdığı 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 Yenimahalle ve Çayırova mahalleleri, Çayırova ilçesi sınırlarına dahil edilmiştir. İlk olarak Bizanslılar döneminde Hristiyan Rumlar tarafından o zamanlar adıyla Ak Kilise olarak isimlendirilen bu bölgeye daha sonra Osmanlı Türkleri göç etmiş. Cumhuriyet dönemine gelindiğinde ise, ismi Akse Köyü olarak değiştirilmiştir. Zamanla kalıntıları yok olan kiliseden adını alan Ak Kilise (bugünkü adıyla Akse) köyünün tarihi geçmişinin 500-550 yıl öncesine dayandığı anlaşılmaktadır.

Çayırova, Kocaeli ilinin batısında İstanbul'un Anadolu yakasındaki Tuzla ilçesine komşu bir ilçedir. Kuzeyinde Şile, güneyinde Darıca, doğusunda Gebze, batısında ise Tuzla ilçeleri bulunmaktadır. Şekerpınar ve Güzeltepe Beldelerinin birleşmesi ile oluşmuştur.

Şekerpınar Belde Belediyesi'nden 2, Güzeltepe Belde Belediyesi'nden ise 5 mahallenin katılımıyla, Yenimahalle ve Çayırova Mahallesi'ninde dahilinde 9 mahalleden oluşan Çayırova ilçesi, 29 km² alana ve 140.274 nüfusa sahiptir. Coğrafi konumu nedeni ile büyük bir potansiyele sahip olan Çayırova ilçesi her geçen gün gelişen sanayisinin yanı sıra bankacılık üssü olarakta bilinmektedir.

Çayırova Belediyesi 2008 yılında Gebze ilçesinden ayrılan Yenimahalle ve Çayırova Mahalleleri ve Güzeltepe ile Şekerpınar Belde Belediyelerinin birleşmesiyle oluşmuş bir ilçedir. 1985 yılından itibaren sanayileşme yoğunluğu ile beraber nüfusu hızla gelişmiştir. Bu hızlı kentleşme Güzeltepe'nin 1992 yılında belediye olmasına yol açmıştır. Güzeltepe Belde Belediyesi daha sonraki yıllarda Danıştay kararıyla ilçe statüsüne kavuşmuş ve Çayırova Belediyesi olarak isim değiştirmiştir. İç göç hareketlerinden ilçe hızla etkilenmiştir. 1985'ten sonra hızla gelişen sanayi ile birlikte Çayırova'ya Anadolu'nun çeşitli yörelerinden yoğun bir göç yaşanmıştır.

Konutlaşmanın yanı sıra sanayi ve bankacılık üsleriyle gelişen Çayırova ilçesinde özellikle sanayi alanında çalışan kesimlerde ilçede ikamet etmektedir. Birçok toplu konut alanlarını sınırları içerisinde barındıran Çayırova'nın nüfusu her yıl ortalama %7-8 oranında artmaktadır. 2009-2020 yıllarına ait Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayım Sonuçları'ndan da anlaşılabileceği gibi her geçen yıl nüfus artışı olduğu görülmektedir.

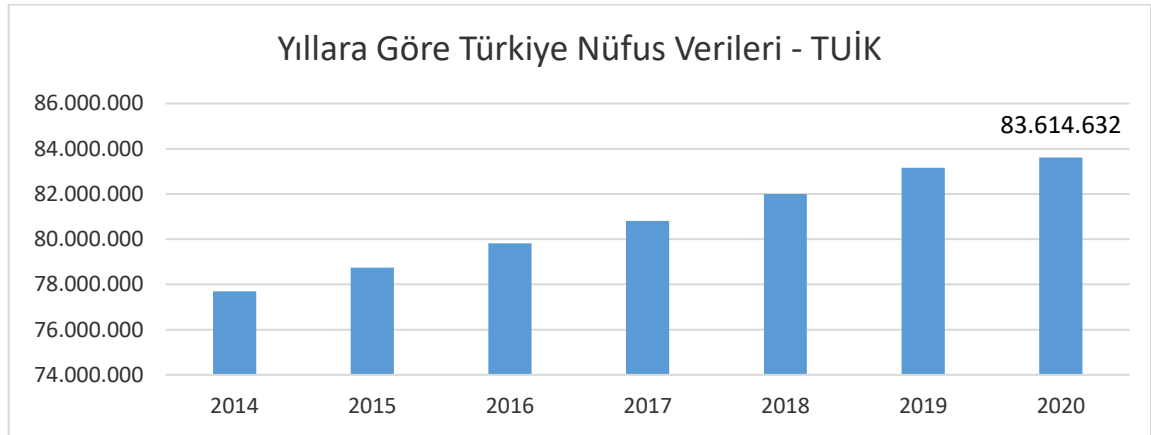
Çayırova ilçesinin en önemli özelliklerinden biride gelişmiş bir sanayi alanlarına sahip olmasıdır. Çayırova ayrıca Türkiye'nin kalkınmasının ana merkezi olarak görülen KOBİ'lerin yoğun olarak görüldüğü bir sanayi bölgesidir. İlçede otomotiv başta olmak üzere gıda, cam, demir-çelik, kimya, metal, polyester, elyaf, makine, kâğıt, kablo, temizlik, yemek, kozmetik ve başka alanlarda hizmet üreten fabrika ve sanayi kuruluşları mevcuttur. Rakım 80 ile 200 metre arasındadır.

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 ve ticareti 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. Ülkenin önde gelen sanayi kuruluşlarına sahip Çayırova Türkiye'nin en önemli sanayi merkezi olma yolunda da yapılan yeni yatırımlarla hızla ilerlemektedir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

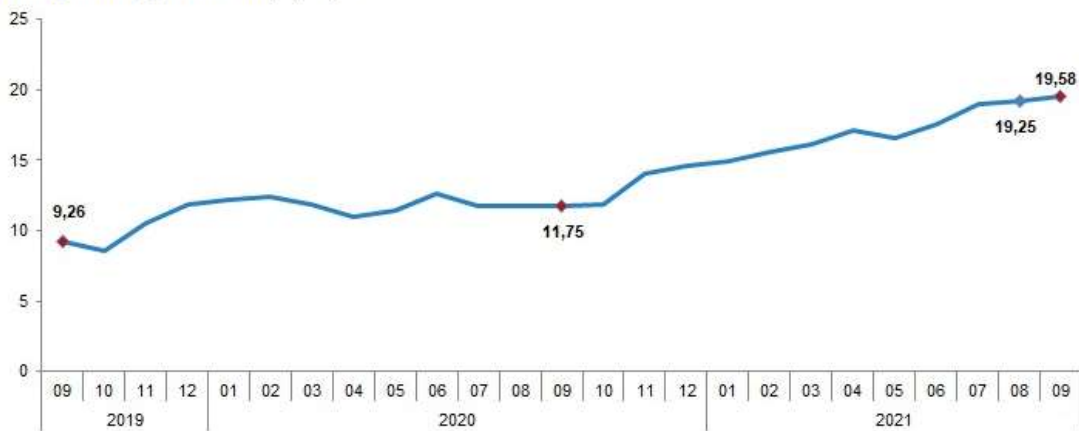
Δ Nüfus;



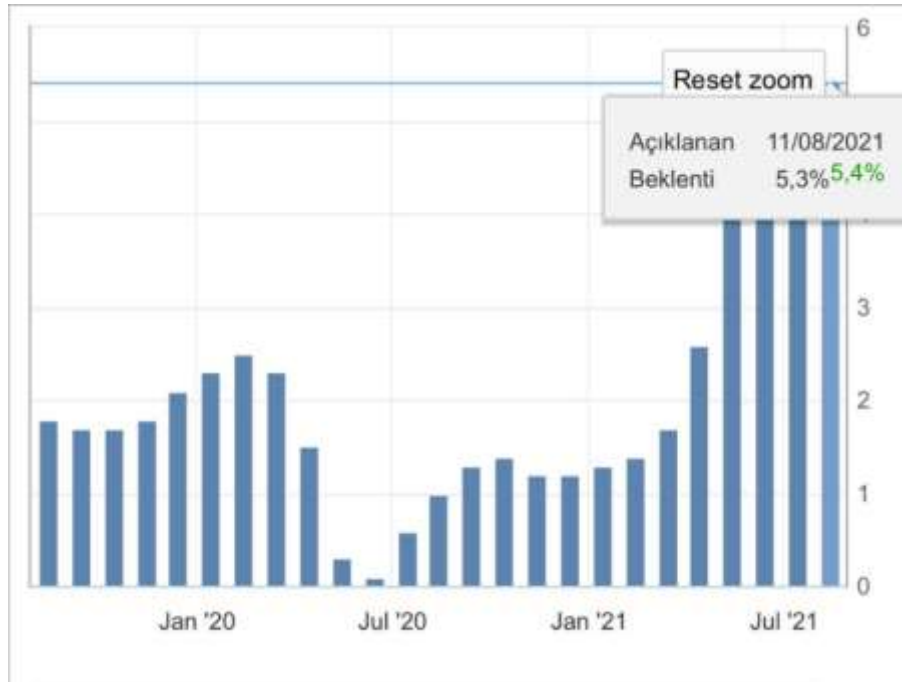
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

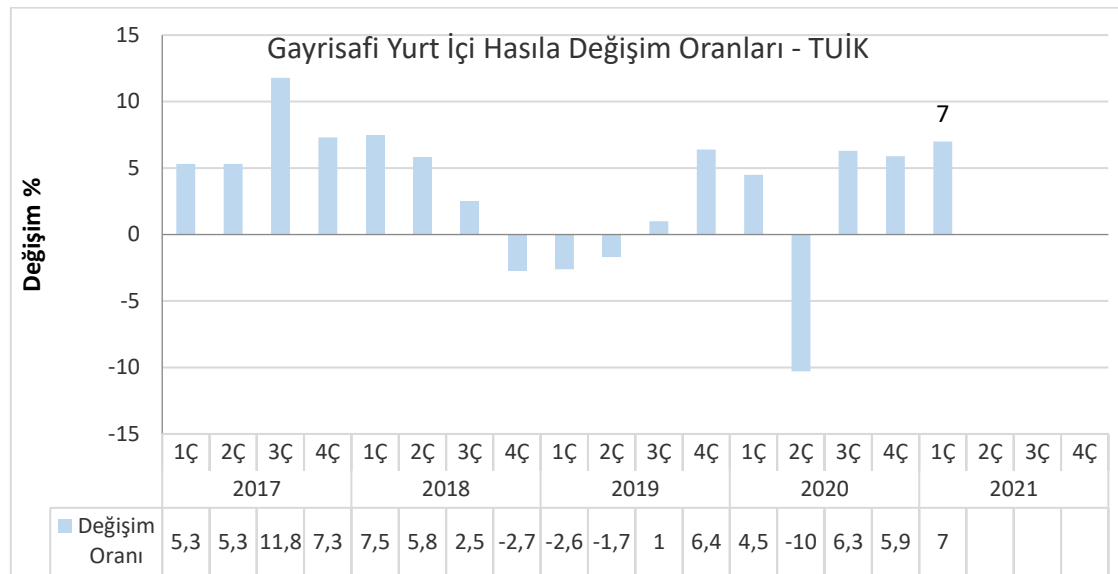


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



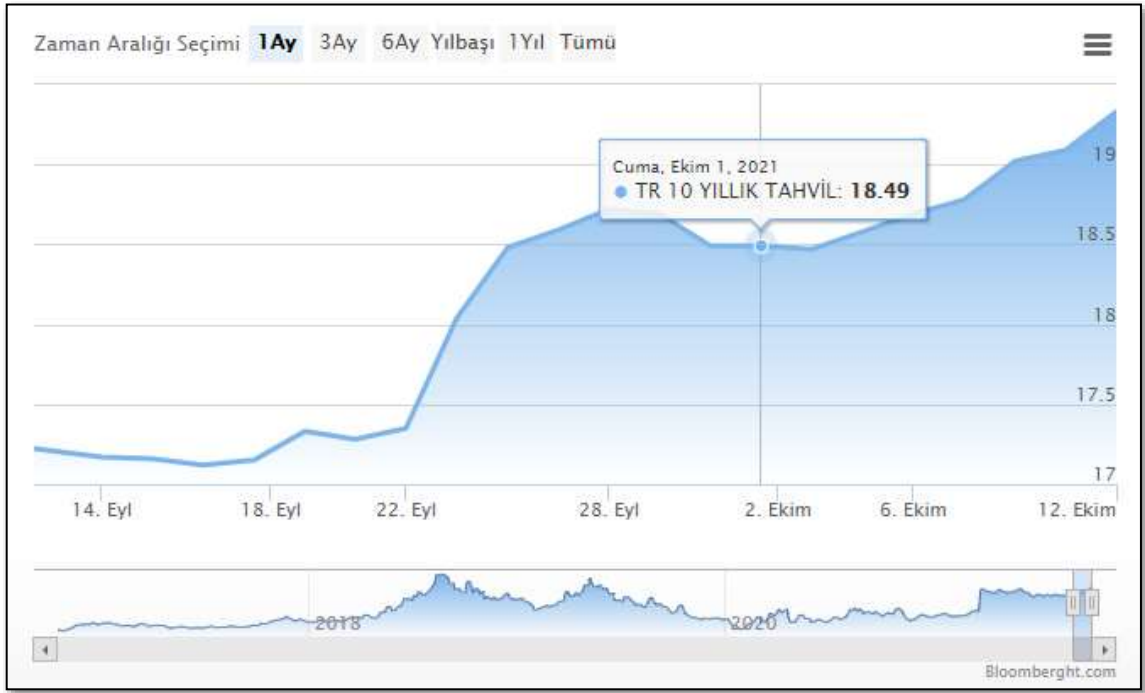
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

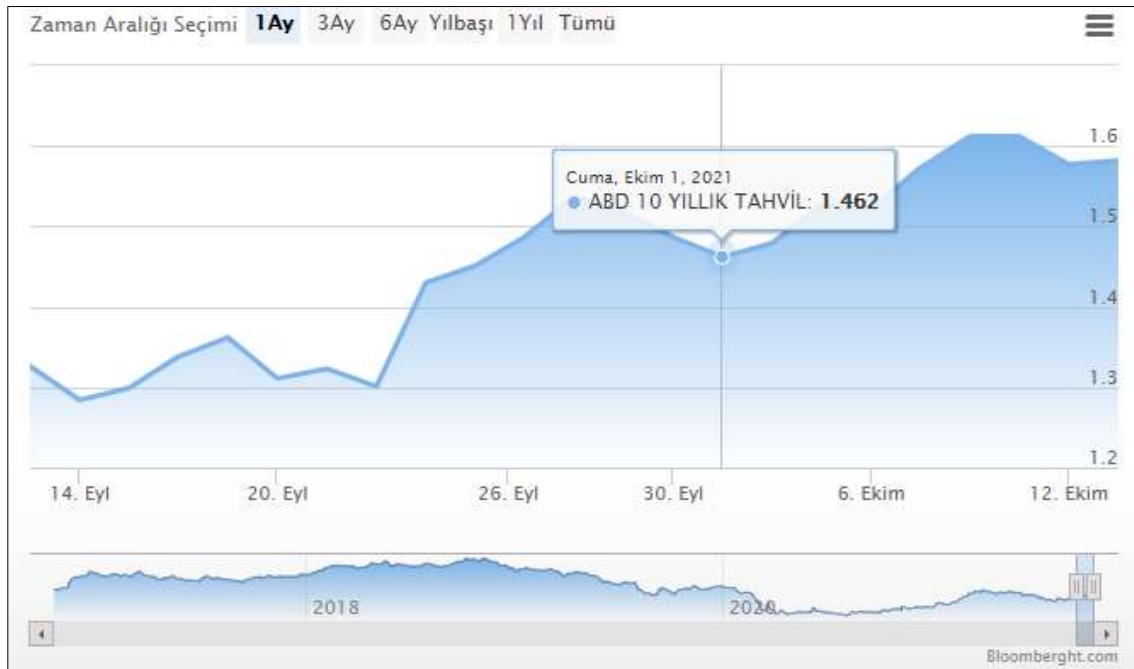


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TÜİK)

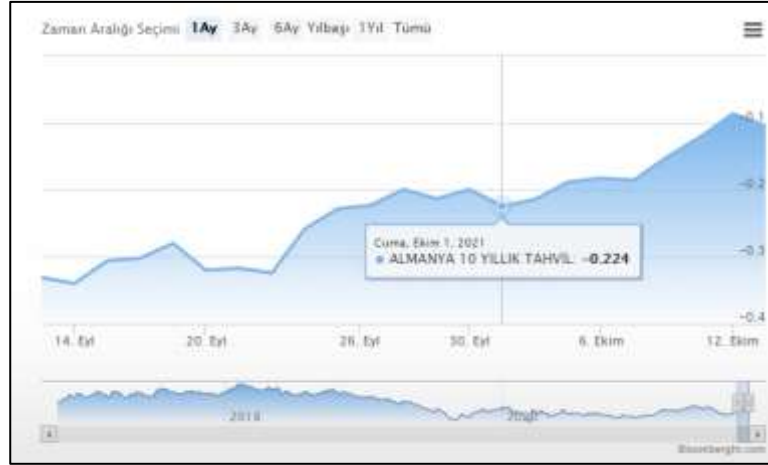
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

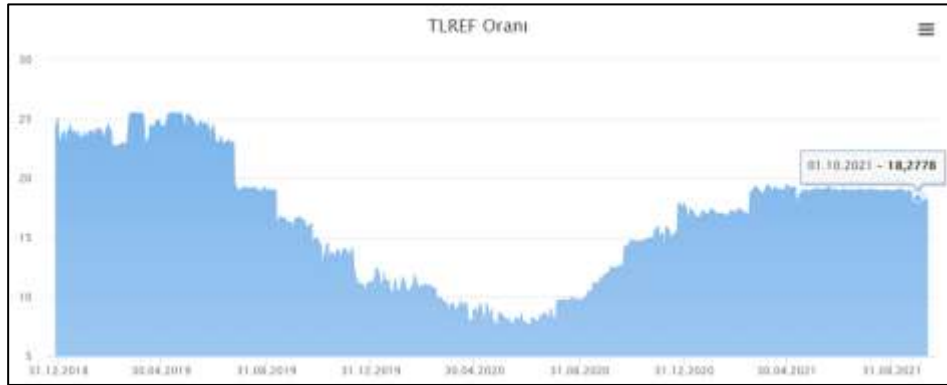


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

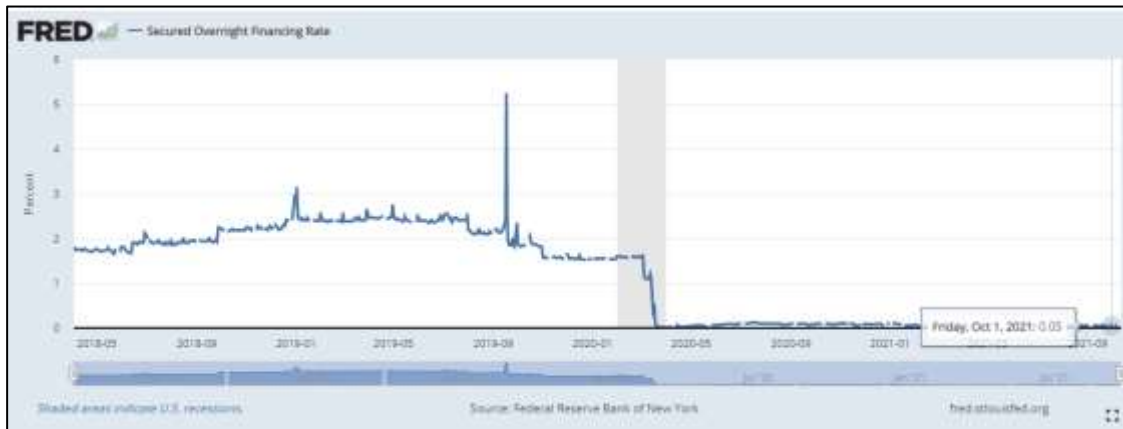


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



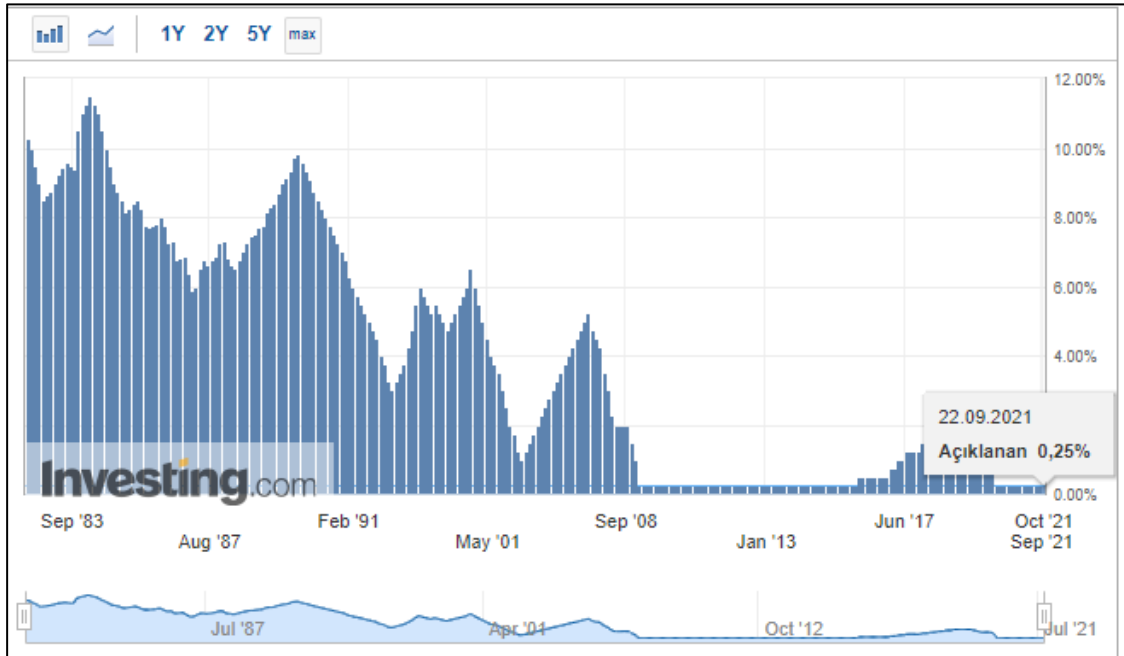
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kiml itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **2086 ada 5 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 31.239,52 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise eğimli yapıya sahiptir. Arsa üzerinde birbiri ile bitişik 3 adet yapı bulunmaktadır. Yapıların toplam inşaat alanı incelenen resmî belgeler doğrultusunda 60.189 metrekare olarak tespit edilmiştir.

Yapıların dış cephesi betonarme alüminyum panel, iç duvarlar sıva, çatı örtüsü ise çelik taşıyıcı üzerine panel kaplanmış vaziyettir. Yapı oturumunun dışını çevreleyen parsel alanının yaklaşık 9700 metrekaresi saha betonu ile kaplanmıştır. Garaj giriş kapıları katlanabilir alüminyum malzemeden, yapılar; betonarme ve strüktür malzemelerden yapılmıştır. Fiziki yıpranma yapının bakımlı olması sebebiyle kayda değer olmayıp yapının inşaat ve malzeme kalitesi orta seviyedir.

İnşa Edilen İlk Depo: 2 Bodrum kat ve 1 Zemin kattan oluşmaktadır. Yapının 2. bodrum katında otopark ve sığınak, bodrum katında su deposu ve otopark, zemin kat ise depo alanından oluşmaktadır. 2 bodrum ve 1 zemin kattan oluşan depo 30.089 m² inşaat alanına sahiptir.

İnşa Edilen İkinci Depo: 2 Bodrum kat ve 1 Zemin kattan oluşmaktadır. Yapının 2. bodrum katında otopark ve sığınak, bodrum katında su deposu ve otopark, zemin kat ise depo alanından oluşmaktadır. 2 bodrum ve 1 zemin kattan oluşan depo 12.085 m² inşaat alanına sahiptir.

İnşa Edilen Üçüncü Depo: 3 Bodrum kat ve 1 Zemin kattan oluşmaktadır. Yapının 3. ve 2. bodrum katlarında otopark ve sığınak, bodrum katında su deposu ve otopark, zemin kat ise idari personel ve depo alanından oluşmaktadır. 3 bodrum ve 1 zemin kattan oluşan depo 17.265 m² inşaat alanına sahiptir.

Taşınmazın çatısında ilgili malikten alınan bilgilere göre, 586 KWp güce sahip güneş enerji santrali vardır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsuru kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 2076 ada 2 parselde konumlu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 4.940 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 15.750.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Dek Girişim: 0 216 504 03 03

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum ve karayolundan reklam kabiliyeti bakımından avantajlıdır.

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 2076 ada 3 parselde konumlu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 1.528 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 5.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 320 34 27

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum ve karayolundan reklam kabiliyeti bakımından avantajlıdır. Emsale istenen bedelin yüksek olduğu düşünülmekte olup pazarlık yüksek tutulmuştur. Ayrıca emsalin kullanım alanı küçük olduğundan birim değeri yüksektir.

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 841 ada 13 parselde konumlu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 7.618 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 40.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından avantajlıdır. Emsalin kullanım alanı küçük olduğundan birim değeri yüksektir. Emsale istenen bedelin yüksek olduğu düşünülmekte olup pazarlık yüksek tutulmuştur

Tatar Yapı: 0 534 844 43 14

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 4.200 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 18.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum ve karayolundan reklam kabiliyeti bakımından avantajlıdır. Emsalin alanı küçük olması sebebiyle birim değeri yüksektir.

Red House Gayrimenkul: 0 552 763 21 60

EMSAL DÜZELTME TABLOSU SATILIK ARSA								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	4.940,00m²		1.528,00m²		7.618,00m²		4.200,00m²	
Satış fiyatı	15.750.000 TL		5.250.000 TL		40.000.000 TL		18.000.000 TL	
m² birim fiyatı	3.188 TL		3.436 TL		5.251 TL		4.286 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	10%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	40%	+	30%	+	25%	+	20%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	5%	-	5%	-	5%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	4.304 TL		4.123 TL		5.776 TL		4.714 TL	
Ortalama Birim fiyat	4.729TL/m²							

[E:5 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 1250 m2 kapalı kullanım alanına sahip 2 adet rampası, 8 m tavan yüksekliği bulunan raflı ve tam donanımlı olduğu beyan edilen depo 60.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Not: Emsalin alanı küçük olması sebebiyle birim değeri düşüktür.

Advance Gayrimenkul: 0 262 744 10 01

[E:6 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 6000 m2 kapalı kullanım alanına sahip yanaşma rampalı, 12 m tavan yüksekliği bulunan tam donanımlı olduğu beyan edilen depo 250.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Not: Emsalin alanı küçük olması sebebiyle birim değeri düşüktür.

Sanayi Gayrimenkul: 0 541 660 95 10

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[E:7 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 3.000 m2 kapalı kullanım alanına sahip, 3.8 m giriş yüksekliği ve 2 tonluk yük asansörü olduğu beyan edilen taşınmaz 105.000,- TL / ay bedelle kiralıktır.

Not: Emsalin alanı küçük olması sebebiyle birim değeri düşüktür.

Red House Gayrimenkul: 0 552 763 21 60

[E:8 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 1.250 m2 kapalı kullanım alanına sahip, 8 m yüksekliği, 2 adet rampası ve tam donanımlı olduğu beyan edilen taşınmaz 50.000,- TL / ay bedelle kiralıktır.

Not: Emsalin alanı küçük olması sebebiyle birim değeri düşüktür.

Cenke Gayrimenkul: 0 262 465 80 36

EMSAL DÜZELTME TABLOSU KİRALIK DEPO ANTREPO								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	1.250,00m ²		6.000,00m ²		3.000,00m ²		1.250,00m ²	
Kira fiyatı	60.000 TL		250.000 TL		105.000 TL		50.000 TL	
m ² birim fiyatı	48 TL		42 TL		35 TL		40 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	36 TL		31 TL		26 TL		30 TL	
Ortalama Birim fiyat	31TL/m ²							

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın ile bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede ayrık nizam E: 0.80 Sanayi Tesisi İmarlı Arsalar, ayrık nizam E: 0.60 Sanayi Tesisi İmarlı Arsalar bulunmaktadır. Bölgede kiralık depo ve satılık arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, arazi yapısı, reklam avantajı vb. faktörler ve bölgede yapılan araştırmalarda benzer imar durumuna sahip karşılaştırılabilir arsalar incelenmiştir. Sonuç olarak her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında 2086 ada 5 parselin birim arsa değerine 4.810 TL/m² takdir edilmiştir. Parselin saha betonu ve çevre düzeni arsa birim değerine yansıtılmıştır.

Arsa Değeri: 31.240 m² x 4.810 TL/m² = ~ 150.270.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **150.270.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile birlikte 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Taşınmazın güncel inşaat maliyetleri dikkate alındığında 4C maliyet bedelinde yapılabileceği tespit edilmiştir.

İlave olarak taşınmazın çatısında ilgili malikten alınan bilgilere göre, 0,586 MWp güce sahip güneş enerji santrali vardır. Söz konusu santralin ürettiği elektrik kiracı kullanımında olup bu durum taşınmazın değerine olumlu yönde etki etmektedir. Yapılan araştırmalarda 1 MWp güce sahip çatı GES'in kurulum maliyeti yaklaşık 600.000 Euro'dur. Bu bedel ortalama dolar kuru dikkate alındığından 4.750.000 TL civarında bir değere isabet etmektedir. Taşınmazın çatısında bulunan 0,586MWp güce sahip santral için ilave olarak yapı değerinin yanı sıra GES kurulum maliyet bedeli de eklenmiştir.

Yapı (İnşa Yılına Göre)	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m2)	Yapım Yılı	Metrekare Birim Maliyeti (TL/m2)	Maliyet Tutarı (TL)	Yıpranma Payı	Yıpranma Payı Tutarı(TL)	Yıpranma Tutarı Düşülmüş Maliyet Bedeli (TL)
1. Depo	4-A	33.089,00	2007	₺2.480,00	82.060.720	15,00%	12.309.108	₺69.751.612
2. Depo	4-A	12.835,00	2013	₺2.480,00	31.830.800	8,00%	2.546.464	₺29.284.336
3. Depo	4-A	17.265,00	2015	₺2.480,00	42.817.200	6,00%	2.569.032	₺40.248.168
Toplam								₺139.284.116

Çatı GES Kurulum Maliyeti : ~4.750.000,00 TL

TOPLAM YAPI DEĞERİ :144.035.000,00 TL

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri: 150.270.000,00- TL

Yapı Değeri = 144.035.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri= 294.305.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Yapıların inşa yılları farklı olduğundan yıpranma oranları farklı alınmıştır. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **294.305.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 63.189 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekaşe birim kira değeri aylık 32 TL olarak tespit edilmiştir. Taşınmazın çatısında ilgili malikten alınan bilgilere göre, 586 KWp güce sahip güneş enerji santrali vardır. Söz konusu santralin ürettiği elektrik kiracı kullanımında olup bu durum taşınmazın değerine olumlu yönde etki etmektedir. Bu sebeple kira birim değeri tespit edilen değer üzerinden yaklaşık %20-25 artırılarak belirlenmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ
63189	37,35 ₺	2.360.172,34 ₺	28.322.068,07 ₺	/	0,0833	340.000.817,14 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~ **340.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler**Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 2.360.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma bu yönde yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar durumuna uygun şekli ile yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 2086 ada 5 parselde bulunan “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri ve kira değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Maliyet yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı ve doğrudan kapitalizasyon yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret ile alışveriş artmıştır. 2021 yılı sonuna doğru pandemi etkisi azalsa da e-ticaret sektöründeki artış devam etmektedir. Bu artış dünya genelinde depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara olan talebi artırmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmaza ait yasal evrakların tam olduğu tespit edilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası olup, üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur.

Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipotegün gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Muallim Mahallesi, Bostan Yeri Mevkii, 2086 ada 5 numaralı parselde bulunan “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle gelir analizi yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **340.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Üç Yüz Kırk Milyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 401.200.000,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:12,2219 TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Belgeleri,

Δ Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-19:38



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2086/5
Taşınmaz Kimlik No:	82547112	AT Yüzölçümü(m2):	31240.00
İl/ilçe:	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çayırova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKSE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	425/42298	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
250740158	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	12269/15620	24538.00	31240.00	Tevhit İşlemi (TSM) 28-10-2013	-

1 / 4

300947564	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	3351/15620	6702.00	31240.00	7269 Satış 07-05-2015 4003	-
-----------	--	---	------------	---------	----------	-------------------------------------	---

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	200000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Çayırova - 24-09-2021 16:59 - 10836
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çayırova - AKSE Mah. - (Aktif) - 2086 Ada - 5 Parsel	12269/156 20	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	200000000.00 TL	Çayırova - 24-09-2021 16:59 - 10836	-	

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	200000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Çayırova - 24-09-2021 16:59 - 10836
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çayırova - AKSE Mah. - (Aktif) - 2086 Ada - 5 Parsel	3351/1562 0	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	200000000.00 TL	Çayırova - 24-09-2021 16:59 - 10836	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **uJf4bbqyljN** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	-
Mer'î İmar Planı	ÇAYIROVA UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Fonksiyon Uyarı (*)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı ektedir. - Detayı için aşağıdaki fonksiyon adına tıklayınız. Sanayi Alanı (31239,52 m²)
Açıklama	-

PLAN YAPILAŞMA BİLGİLERİ

Bina Yüksekliği	Hmax=15.50	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	0	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	0	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	0.8
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

KADASTRO PARSELİ

İl	KOCAELİ	Pafta	G22B19A1C + G22B19A2D
İlçe	ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2086 / 5 Harita
Mahallesi	AKSE	Parsel Alanı (*)	31.240,34 m² (Tapu alanı değildir) Bilgi

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İdari Mahalle	AKSE
Cadde / Sokak	548. Sokak
Kapı No	10/1 Harita Parsel Kapı Listesi

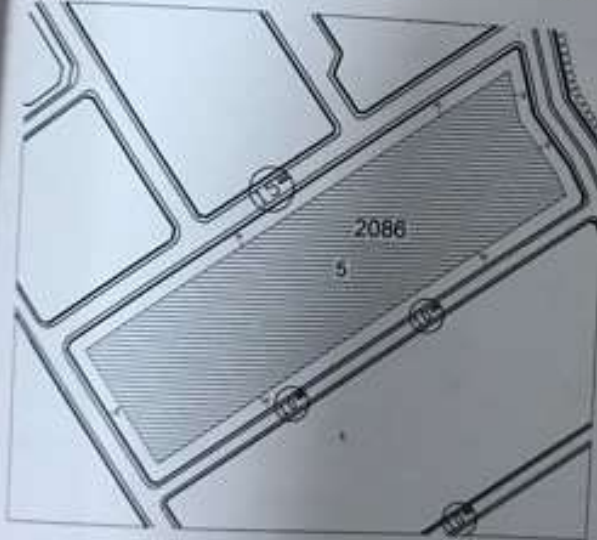
İMAR DURUMU

ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

310.05.02.410
13.11.2013

- PARSEL SAHİBİNİN -
ADI SOYADI: REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş.
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ADRESİ:
DİLEKÇE TARİH VE SAYISI: 12/11/2013 - 2731

DASTRO GİLERİ	KARŞIYAKI Parça	İmar Parça	Ada No	Parsel No	Diğ. Kapı No	Belediyesinin İmar Plan Onayına esas Meclis Karar Tarihi	Büyükşehir Belediyesi İmar Plan Onayına esas Meclis Karar Tarihi
	022B15A1C-2D	022B15A1C-2D	2086	5		06/01/2004	
İMAR PLANINDAKİ DURUMU	SANAYİ						
İMAR PLANINA UYGUNLUK DURUMU	İller Bankası 1. Bölge Müdürlüğü teknik kontrolünde 24.11.1999 tarihinde onaylanan jeolojik rapora göre (Yerleşime Uygun Alan) - (İ.U.A.)						
İLDE YAPILACAK ARAZİ ÇALIŞMALARI	Zemin durum belgesine göre zemin etüdü yapılacaktır						
YAPININ				YAPI VE PARSEL BİLGİLERİ			
Adedi	YERİ YÖNTEMLERİ	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m.	Yüzölçümü	31240.00 m ²	KAKS	0.60
1	Yüksekliği 5.50	Yan Bahçe Mesafesi	---	TAKS	---	Azami İnşaat Alanı	18744.00 m ²
1	YERİ YÖNTEMLERİ	Arka Bahçe Mesafesi	---	Azami Taban Alanı	---	İnşaat Hızını	AYROK
		Mahalle	AKSE	Veriliş Sebepi	PROJE	İlraz Şartı	İTİH YÖNTEMLERİ



- * Çab katı yapılamaz.
- * Yapı Ruhsatı alınmadan hafriyat yapılamaz. Hafriyat yapılırken Belediye'ye bilgi verilecektir. Döküm sahası Belediye tarafından tayin edilecektir.
- * Taraf alan dışında, çalışma paytan halinde hafriyat yapılamaz.
- * Planlı Alanlar Tipi İmar Yönetmeliği'nin 31. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen tesis ve işletmelerinde uyulması gereken kurallara geçerlidir.
- * Planlı Alanlar Tipi İmar Yönetmeliği ile 15/06/2013 tarih ve 475 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onan Çayirova İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine uyulacaktır.
- * 01/03/2007 tarih ve 22 sayılı yapı ruhsatı ile 20/02/2013 tarih ve 120 sayılı yapı ruhsatı olan 2 adet mevcut bina bulunmaktadır.



1/1000

DÜZENLEYEN

AYRIL KATİP
HARİTA VE ŞEHİRCİLİK TEKNİKLERİ
13.11.2013

KONTROL EDEN

GÜNEŞ AYÇİN
Şehir ve Bölge Müduru
13.11.2013

ONAYLAYAN

ENÜR AKKUS
Harita Planlama Birimi Sorumlusu
13.11.2013

KAYITLAMA: İlgili Belediye'nin İmar Plan Hükümleri, 3154 Sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tipi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre hazırlanmıştır. Bu imar durumunun geçerlik süresi herhangi bir imar plan değişikliği yapılmadığı sürece 1 (bir) yıldır.

YAPI RUHSATI		Ruhsat Taktip No:		0 0 0 0 2 2		0 7	
1. Ruhsatı veren kurum Çayirova Belediyesi		2. Ruhsatın verilmiş amacı		3. Ruhsatın onay tarihi 01.03.2007		4. Ruhsat no: 22	
İlçe	Kocaeli	☐ Yeni yapı	☐ İlave	☐ Kat daireci	☒ X Taşınır	5. Parsel no: 19 a 1 c	6. Ada no: 2086
Borak	Gebze	☐ Kullanım değişikliği	☐ Fonsepik	☐ Kanal Duvarı	☐ Bahçe duvarı	7. Parsel no: 1	
Köy		8. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004		9. Parselasyon planı onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no: 20/03/2006 - 42	
Belediye	Çayirova Belediyesi	11. Parselin kullanılması amacı ve alan (m ²) Sanayi Alanı - 18441		12. Tapu tescil belgesi vermiş kurum Gebze 2.BÖLGE TAPU SKİL. MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 21/02/2006 - 1495	
Mahalle	Akse	14. Zemin etüdü onay tarihi	15. ÇED raporu onay tarihi 1/20	16. Planlanan inşaat başlama tarihi 01.03/2007	17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 01.03/2007	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 01.03/2012	
Muhtarlık	Akse	YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE SEFİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı Reyşas Tapınmacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı: Reyşas Tapınmacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		25. Hukuki durumu: Anonim Şirket		34. Adı soyadı, unvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi:		26. Vergi dairesi no: 4504		27. Vergi dairesi no: 735 519 1735		35. Oda sicil no	
21. Vergi dairesi sicil no		28. Sigorta no: 22 731 2085		29. Ortaklıklar listesi		36. Büro tescil no.	
31. Adres: Abdurrahman Gazı Mah. Elmas Cad. No: 34087 Sarıyer / Kartal / İstanbul		32. İmza		33. Adres: Abdurrahman Gazı Mah. Elmas Cad. No: 34087 Sarıyer / Kartal / İstanbul		37. Oda belge no	
42. Yapının kullanılma amacı		43. Ünite sayısı	44. Yayılan alan (m ²)	45. Bina yapısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m ²)	48. Toplam taban alanı (m ²)
Depo	1	11029	49. Yapıda boşluklu bölümler sayısı	50. Toplam boşluklu bölümler sayısı	51. Yapı inşaat alanı (m ²)	52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	53. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)
Ortak Alın(Su Deposu, Sejnak, Yüksek Asansör, Otopark)	22060	53. Yapının yol kotu altı kat sayısı	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	55. Yapının toplam kat sayısı	56. İlave kat sayısı	57. Yapının toplam kat sayısı	58. İlave kat sayısı
		57. Yapının yüksekliği (m)	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı	60. Yapının grubu	61. Yapının toplam kat sayısı	62. İlave kat sayısı
		61. 1 m2 maliyeti (YTL)	62. Yapının inşaat maliyeti (YTL)	63. Yapının arsa değeri (YTL)	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)	65. Yapının toplam kat sayısı	66. İlave kat sayısı
Toplam	1	33089	334,00 YTL	11.051.726,00 YTL	3.250.000,00 YTL	14.301.726,00 YTL	14.301.726,00 YTL
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
☐ Uzaktan ısıtılmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Yat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima ☐		☒ X Yangın tesisatı ☒ X Haberleşme tes. ☒ X Kanalizasyon ☐ Fonsepik ☐ Anıma		☐ Paratoner ☒ X Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐		☐ Yığma (Kargir) ☒ X İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ X Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ X Yarıde döşeme ☐	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME	
☐ Kat yakıtı ☐ Fuel-oil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik		☐ Rüzgar ☐ Termal ☐ Güneş ☐		☐ Briket ☒ X Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐		☐ Haff panel ☐ Beton blok ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	
☐ Tesisat		☐ Tesisat		☐ Kompozit ☐ Prefabrik		☒ X Plak Katı ☐ Marmar döşeme ☐ Anıma ☐ Ahşap	
73. ODAYI TİRLİ		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Oda belge no.	
Mimar		Arıf YAZAR		23757		41.06.06.240P	
Statik		Hayri HASÇELİK		30909		1049	
Elektrik		Saliha ÇOŞAR		20236		2700407506	
Mekanik tesisat		Mustafa ŞİMBİL		3380		3195	
77. Oda belge no.		78. Adres		79. İmza		80. İmza	
41.06.06.240P		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK	
29326		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK	
3195		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK	
41.06.06.240P		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK	
301		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşirliye Sokak No: 3 E-1 Kızılay / PENDİK		Hacı Hakkı Mah. Cumhuriyet Mah. Beşir	

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 0 0 0 0 0 9 0 7	
1. Belgeyi veren kurum ÇAYIROVA BELEDİYESİ		2. Belgenin verililiş amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ X Yapı Kullanma İzni	
3. Belgeye Esas Ruhsat ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat daire ☒ X Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat Duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden		4. Belgenin onay tarihi: 30.03.2007 5. Belge no: 09	
6. Pafta no: 19a-1c 7. Ada no: 2086 8. Parsel no: 1		9. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004 10. Parselasyon planı onay tarihi: 06/01/2004 11. İmar durumu tarihi ve no: 20/03/2006 - 42 12. Parselin kullanma amacı ve alanı: Sanayi - 18441.00	
13. ÇED raporu onay tarihi: 14/03/2007 14. Zemin etüdü onay tarihi: 02/07/2002 15. Tapu tescil belgesi veren kurum: Gebze2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü 16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 21/02/2006 - 1495		17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: 30/12/2005 - 108 18. Tadilat ruhsatı tarihi: 01/03/2007 19. Ruhsat yenileme tarihi: 20. Yeniden ruhsat tarihi: 21. Ruhsat takip no: 22	
YAPI SAHİBİNİN 22. Adı soyadı, unvanı: Reysas Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. 23. Bağlı olduğu vergi dairesi: Özel Kamu 24. Vergi dairesi sicil no: 25. Adres: Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL 26. İmza: 27. Yapanın ünitesinin amaçları: 28. Hukuki durumu: Anonim Şirketi 29. Kurum sicil no: 9 / 738 30. Bağlı olduğu vergi dairesi: CUMHURİYET 31. Vergi dairesi sicil no: 735 019 1735 32. Sigorta sicil no: 33. Sözleşme tarihi ve no: 22.11.2005 34. Müteahhitlik karnesi no: 35. Adres: Abdurrahman Gazı Mah. Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL 36. İmza: 37. Adı soyadı, unvanı: 38. Oda sicil no: 39. Büro tescil no: 40. Oda belge no: 41. Sigorta sicil no: 42. Sözleşme tarihi ve no: 43. Adres: 44. İmza: 45. Yapanın ünitesinin amaçları: 46. Ünite sayısı: 47. Yüzölçümü (m²): 48. Benzer yapı sayısı: 49. Toplam yapı sayısı: 50. Yapanın taban alanı (m²): 51. Toplam taban alanı (m²): 52. Yapanın bağımsız bölüm sayısı: 53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 54. Yapı inşaat alanı (m²): 55. Toplam yapı inşaat alanı: 56. Yapanın yol kotu altı kat sayısı: 57. Yapanın yol kotu üstü kat sayısı: 58. Yapanın toplam kat sayısı: 59. İlave kat sayısı: 60. Yapanın yüksekliği (m): 61. İlave kat yüksekliği (m): 62. Yapanın sınıfı: 63. Yapanın grubu: 64. 1 m² maliyeti (YTL.): 65. Yapanın inşaat maliyeti (YTL.): 66. Yapanın arsa değeri (YTL.): 67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.):			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
70. ISITMA SİSTEMİ Uzaktan ısıtım. Kalorifer. Bina içi kalorifer. Kat kaloriferi. Doğal gaz sobası. Soba. Diğer:	71. TESİSATLAR X Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☐ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Kalorifer ☐ Sıhhi ☐ Paratoner ☐ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Kalorifer ☐ Sıhhi	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☐ Kömürlük ☒ X Sığınak ☒ X Otopark ☒ X Yangın merdiveni ☒ X Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☒ X Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ X Şehir suyu ☐ Termal ☐ Kazan dairesi	73. YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yığma (Kargir) ☒ X İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ X Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ X Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik
74. KULLANILAN MALZEME ☐ Briket ☒ X Hafif panel ☒ X Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton	75. SICAK SU Temin Şekli: ☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☐ Şofben ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Fuel-oil ☐ Müsterek ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal	76. DÖŞEME ☒ X Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmofen ☐ Ahşap ☐	
77. YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN Tarih ve Numarası: 77. Ünitenin Adı: 78. Daire sayısı: 79. Konutun salon dahil oda sayısı: 80. Daire sayısı: 81. TOPLAM			

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

YAPI RUHSATI										T1500A244	
1. Adres Bilgileri			2. Proje Bilgileri			3. Ruhsat Bilgileri		4. Teknik Bilgileri		5. Diğer Bilgileri	
1.1 Adres No: 1000 1.2 Posta No: 06100 1.3 İl: ANKARA 1.4 İlçe: ÇANKAYA 1.5 Mahalle: Çankaya 1.6 Kat: 0 1.7 Yıkılacak Alan: 0 1.8 İnşaat Alan: 0 1.9 İnşaat Yüksekliği: 0 1.10 İnşaat Türü: 0 1.11 İnşaat Durumu: 0			2.1 Proje Adı: 0 2.2 Proje No: 0 2.3 Proje Tutarı: 0 2.4 Proje Tutarı (TL): 0 2.5 Proje Tutarı (YTL): 0 2.6 Proje Tutarı (Dolar): 0 2.7 Proje Tutarı (Euro): 0 2.8 Proje Tutarı (Sterlin): 0 2.9 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0 2.10 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0			3.1 Ruhsat No: 710 3.2 Ruhsat Tutarı: 0 3.3 Ruhsat Tutarı (TL): 0 3.4 Ruhsat Tutarı (YTL): 0 3.5 Ruhsat Tutarı (Dolar): 0 3.6 Ruhsat Tutarı (Euro): 0 3.7 Ruhsat Tutarı (Sterlin): 0 3.8 Ruhsat Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0 3.9 Ruhsat Tutarı (Eski Türk Lirası): 0		4.1 Teknik Bilgileri 4.1.1 Proje Adı: 0 4.1.2 Proje No: 0 4.1.3 Proje Tutarı: 0 4.1.4 Proje Tutarı (TL): 0 4.1.5 Proje Tutarı (YTL): 0 4.1.6 Proje Tutarı (Dolar): 0 4.1.7 Proje Tutarı (Euro): 0 4.1.8 Proje Tutarı (Sterlin): 0 4.1.9 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0 4.1.10 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0		5. Diğer Bilgileri 5.1 Proje Adı: 0 5.2 Proje No: 0 5.3 Proje Tutarı: 0 5.4 Proje Tutarı (TL): 0 5.5 Proje Tutarı (YTL): 0 5.6 Proje Tutarı (Dolar): 0 5.7 Proje Tutarı (Euro): 0 5.8 Proje Tutarı (Sterlin): 0 5.9 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0 5.10 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0	
6. Proje Bilgileri											
6.1 Proje Adı: 0											
6.2 Proje No: 0											
6.3 Proje Tutarı: 0											
6.4 Proje Tutarı (TL): 0											
6.5 Proje Tutarı (YTL): 0											
6.6 Proje Tutarı (Dolar): 0											
6.7 Proje Tutarı (Euro): 0											
6.8 Proje Tutarı (Sterlin): 0											
6.9 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.10 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.11 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.12 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.13 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.14 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.15 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.16 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.17 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.18 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.19 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.20 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.21 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.22 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.23 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.24 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.25 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.26 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.27 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.28 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.29 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.30 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.31 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.32 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.33 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.34 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.35 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.36 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.37 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.38 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.39 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.40 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.41 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.42 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.43 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.44 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.45 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.46 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.47 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.48 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.49 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.50 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.51 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.52 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.53 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.54 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.55 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.56 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.57 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.58 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.59 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.60 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.61 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.62 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.63 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.64 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.65 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.66 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.67 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.68 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.69 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.70 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.71 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.72 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.73 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.74 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.75 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.76 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.77 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.78 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.79 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.80 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6.81 Proje Tutarı (Yeni Türk Lirası): 0											
6.82 Proje Tutarı (Eski Türk Lirası): 0											
6											

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

YAPI RUHSATI									
1. Proje No: 20/02/2013		2. Proje No: 120		3. Proje No: 11.06.2012		4. Proje No: 11.06.2012		5. Proje No: 11.06.2012	
6. Proje No: 11.06.2012		7. Proje No: 11.06.2012		8. Proje No: 11.06.2012		9. Proje No: 11.06.2012		10. Proje No: 11.06.2012	
11. Proje No: 11.06.2012		12. Proje No: 11.06.2012		13. Proje No: 11.06.2012		14. Proje No: 11.06.2012		15. Proje No: 11.06.2012	
16. Proje No: 11.06.2012		17. Proje No: 11.06.2012		18. Proje No: 11.06.2012		19. Proje No: 11.06.2012		20. Proje No: 11.06.2012	
21. Proje No: 11.06.2012		22. Proje No: 11.06.2012		23. Proje No: 11.06.2012		24. Proje No: 11.06.2012		25. Proje No: 11.06.2012	
26. Proje No: 11.06.2012		27. Proje No: 11.06.2012		28. Proje No: 11.06.2012		29. Proje No: 11.06.2012		30. Proje No: 11.06.2012	
31. Proje No: 11.06.2012		32. Proje No: 11.06.2012		33. Proje No: 11.06.2012		34. Proje No: 11.06.2012		35. Proje No: 11.06.2012	
36. Proje No: 11.06.2012		37. Proje No: 11.06.2012		38. Proje No: 11.06.2012		39. Proje No: 11.06.2012		40. Proje No: 11.06.2012	
41. Proje No: 11.06.2012		42. Proje No: 11.06.2012		43. Proje No: 11.06.2012		44. Proje No: 11.06.2012		45. Proje No: 11.06.2012	
46. Proje No: 11.06.2012		47. Proje No: 11.06.2012		48. Proje No: 11.06.2012		49. Proje No: 11.06.2012		50. Proje No: 11.06.2012	
51. Proje No: 11.06.2012		52. Proje No: 11.06.2012		53. Proje No: 11.06.2012		54. Proje No: 11.06.2012		55. Proje No: 11.06.2012	
56. Proje No: 11.06.2012		57. Proje No: 11.06.2012		58. Proje No: 11.06.2012		59. Proje No: 11.06.2012		60. Proje No: 11.06.2012	
61. Proje No: 11.06.2012		62. Proje No: 11.06.2012		63. Proje No: 11.06.2012		64. Proje No: 11.06.2012		65. Proje No: 11.06.2012	
66. Proje No: 11.06.2012		67. Proje No: 11.06.2012		68. Proje No: 11.06.2012		69. Proje No: 11.06.2012		70. Proje No: 11.06.2012	
71. Proje No: 11.06.2012		72. Proje No: 11.06.2012		73. Proje No: 11.06.2012		74. Proje No: 11.06.2012		75. Proje No: 11.06.2012	
76. Proje No: 11.06.2012		77. Proje No: 11.06.2012		78. Proje No: 11.06.2012		79. Proje No: 11.06.2012		80. Proje No: 11.06.2012	
81. Proje No: 11.06.2012		82. Proje No: 11.06.2012		83. Proje No: 11.06.2012		84. Proje No: 11.06.2012		85. Proje No: 11.06.2012	
86. Proje No: 11.06.2012		87. Proje No: 11.06.2012		88. Proje No: 11.06.2012		89. Proje No: 11.06.2012		90. Proje No: 11.06.2012	
91. Proje No: 11.06.2012		92. Proje No: 11.06.2012		93. Proje No: 11.06.2012		94. Proje No: 11.06.2012		95. Proje No: 11.06.2012	
96. Proje No: 11.06.2012		97. Proje No: 11.06.2012		98. Proje No: 11.06.2012		99. Proje No: 11.06.2012		100. Proje No: 11.06.2012	

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

YAPI RUHSATI

12E640051

SARAYIVA BELZİYEM		1. Ruhsatın amacı: ☐ 1. Yarı yapı ☐ 10. Asansörün		2. Ruhsat no: 685	3. Ruhsatın tarihi: 22.12.2014	4. Ruhsatın süresi: 12.02.2015	5. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		2. Ruhsatın amacı: ☐ 2. Yarı yapı ☐ 11. Güneşlenme		6. Ruhsatın alanı: 100	7. Ruhsatın alanı: 100	8. Ruhsatın alanı: 100	9. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		3. Ruhsatın amacı: ☐ 3. Yarı yapı ☐ 12. Kuvvetli yapılar		10. Ruhsatın alanı: 100	11. Ruhsatın alanı: 100	12. Ruhsatın alanı: 100	13. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		4. Ruhsatın amacı: ☐ 4. Yarı yapı ☐ 13. Asansörün		14. Ruhsatın alanı: 100	15. Ruhsatın alanı: 100	16. Ruhsatın alanı: 100	17. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		5. Ruhsatın amacı: ☐ 5. Yarı yapı ☐ 14. Güneşlenme		18. Ruhsatın alanı: 100	19. Ruhsatın alanı: 100	20. Ruhsatın alanı: 100	21. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		6. Ruhsatın amacı: ☐ 6. Yarı yapı ☐ 15. Güneşlenme		22. Ruhsatın alanı: 100	23. Ruhsatın alanı: 100	24. Ruhsatın alanı: 100	25. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		7. Ruhsatın amacı: ☐ 7. Yarı yapı ☐ 16. Güneşlenme		26. Ruhsatın alanı: 100	27. Ruhsatın alanı: 100	28. Ruhsatın alanı: 100	29. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		8. Ruhsatın amacı: ☐ 8. Yarı yapı ☐ 17. Güneşlenme		30. Ruhsatın alanı: 100	31. Ruhsatın alanı: 100	32. Ruhsatın alanı: 100	33. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		9. Ruhsatın amacı: ☐ 9. Yarı yapı ☐ 18. Güneşlenme		34. Ruhsatın alanı: 100	35. Ruhsatın alanı: 100	36. Ruhsatın alanı: 100	37. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		10. Ruhsatın amacı: ☐ 10. Yarı yapı ☐ 19. Güneşlenme		38. Ruhsatın alanı: 100	39. Ruhsatın alanı: 100	40. Ruhsatın alanı: 100	41. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		11. Ruhsatın amacı: ☐ 11. Yarı yapı ☐ 20. Güneşlenme		42. Ruhsatın alanı: 100	43. Ruhsatın alanı: 100	44. Ruhsatın alanı: 100	45. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		12. Ruhsatın amacı: ☐ 12. Yarı yapı ☐ 21. Güneşlenme		46. Ruhsatın alanı: 100	47. Ruhsatın alanı: 100	48. Ruhsatın alanı: 100	49. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		13. Ruhsatın amacı: ☐ 13. Yarı yapı ☐ 22. Güneşlenme		50. Ruhsatın alanı: 100	51. Ruhsatın alanı: 100	52. Ruhsatın alanı: 100	53. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		14. Ruhsatın amacı: ☐ 14. Yarı yapı ☐ 23. Güneşlenme		54. Ruhsatın alanı: 100	55. Ruhsatın alanı: 100	56. Ruhsatın alanı: 100	57. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		15. Ruhsatın amacı: ☐ 15. Yarı yapı ☐ 24. Güneşlenme		58. Ruhsatın alanı: 100	59. Ruhsatın alanı: 100	60. Ruhsatın alanı: 100	61. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		16. Ruhsatın amacı: ☐ 16. Yarı yapı ☐ 25. Güneşlenme		62. Ruhsatın alanı: 100	63. Ruhsatın alanı: 100	64. Ruhsatın alanı: 100	65. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		17. Ruhsatın amacı: ☐ 17. Yarı yapı ☐ 26. Güneşlenme		66. Ruhsatın alanı: 100	67. Ruhsatın alanı: 100	68. Ruhsatın alanı: 100	69. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		18. Ruhsatın amacı: ☐ 18. Yarı yapı ☐ 27. Güneşlenme		70. Ruhsatın alanı: 100	71. Ruhsatın alanı: 100	72. Ruhsatın alanı: 100	73. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		19. Ruhsatın amacı: ☐ 19. Yarı yapı ☐ 28. Güneşlenme		74. Ruhsatın alanı: 100	75. Ruhsatın alanı: 100	76. Ruhsatın alanı: 100	77. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		20. Ruhsatın amacı: ☐ 20. Yarı yapı ☐ 29. Güneşlenme		78. Ruhsatın alanı: 100	79. Ruhsatın alanı: 100	80. Ruhsatın alanı: 100	81. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		21. Ruhsatın amacı: ☐ 21. Yarı yapı ☐ 30. Güneşlenme		82. Ruhsatın alanı: 100	83. Ruhsatın alanı: 100	84. Ruhsatın alanı: 100	85. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		22. Ruhsatın amacı: ☐ 22. Yarı yapı ☐ 31. Güneşlenme		86. Ruhsatın alanı: 100	87. Ruhsatın alanı: 100	88. Ruhsatın alanı: 100	89. Ruhsatın alanı: 100
SARAYIVA BELZİYEM		23. Ruhsatın amacı: ☐ 23. Yarı yapı ☐ 32. Güneşlenme		90. Ruhsatın alanı: 100	91. Ru		

[illegible]

[illegible]

[illegible]

MÜELLİF İMZA	MİMAR <i>[Signature]</i>	ARŞİN	YAPIM DENETİM <i>[Stamp]</i>
VİZE	MİMAR	BELEDİYE	
ARSAHIN			
İT	KÖYÜ	MAHALLİSİ	PAFTA
KOC-ELİ	GEDEZ ÇAYIRI	AKSE	025-10-20
ADA	PARSEL	ALAN	
2086	1	18.441,30 m²	
YAPININ TACİZAT PROJESİ			
MAL SAKİSİ	REYSAS A.Ş.	YERİ GİDERİŞ H. NO.	1740015700
HAVA OTURUM ALANI	11.000 m²	YAPININ YÜZÖLÇÜSÜ	18.50 m
NET İNŞAAT ALANI	11.000 m²	İNŞAATIN ÖZÜ	BETONARME
BRÜT İNŞAAT ALANI	11.000 m²	OLGU MADESİ	Sandık çamur DEPO
YOL SEV. ALT KAT SAYI	2	KULLANIM AMAÇI	
YOL SEV. ÜST KAT SAYI	1	MEKAN SAYISI	
TOPLAM KAT SAYISI	3	İŞ-BİRLİĞİ SAYISI	
MİMARİ FİSİYE ÜZERİ: 1/500 - 1/200		STATİK FİSİYE ÜZERİ: 1/200 - 1/50 - 1/20	
BELEDİYE ONAYI BELEDİYE <i>[Signature]</i> ŞEHİR KOCAMUTLUĞU MERKEZ <i>[Signature]</i> ŞEHİR ÖZDEHİR ŞEHİR MÜHÜRÜ			

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

PROJE ADI	REYSAŞ - DEPO-10 TADILAT PROJESİ	MAYERA YAPI DEĞERLETLERİ LTD. ŞTİ. Organize İşler Bölgesi No: 119 Daire: 6 Çarşı Sokakı Kat: 1 Beşiktaş / İstanbul T.C. 34398	Adil Kaya Proje ve Mimarlık Hizmetleri
-----------	---	---	---

 Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.	ADRES : Birik sokak Ayıköz plasi C Blok No: 22/9 34340 - 1.Levent / İSTANBUL TEL-FAKS : 0-212-279 84 43 / 0-212-283 73 53 - 283 70 48 E-MAIL : arcad@reysas.com.tr / arcadtd.com WEB : http://www.arcadtd.com
--	---

	ADI SOYADI - ÜNVANI	ODA NO	DİPL. NO	BÜRO TSC.BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA
MİMARİ	Zeycan ÖNDER - Y. Mimar	17038	61312965	34-3193	073 001 4609	(Signature)
PEYZAJ						
STATİK						
ELEKTRİK						
TESİSAT						
T.U.S.						

**Mimarlık Hizmetleri
ve Tic. Ltd. Şti.**
 Birik Sok. Ayıköz Sit. C Blok N22 D9 1.Levent/İST.
 Tel: 279 84 83 Tic. Sic.No: 305637/253219
 Beşiktaş VD. 073/001 4609

YAPININ -TADILAT-		BELEDİYE ARŞİVİ
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.	
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI	

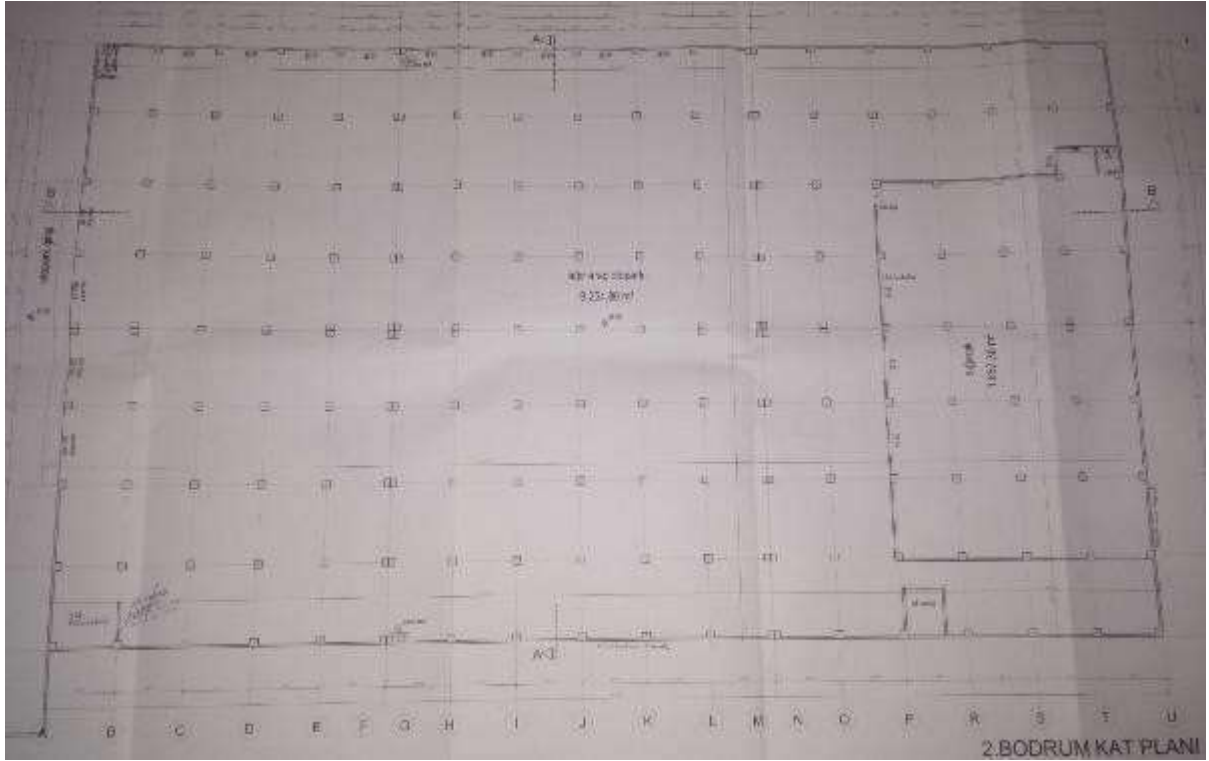
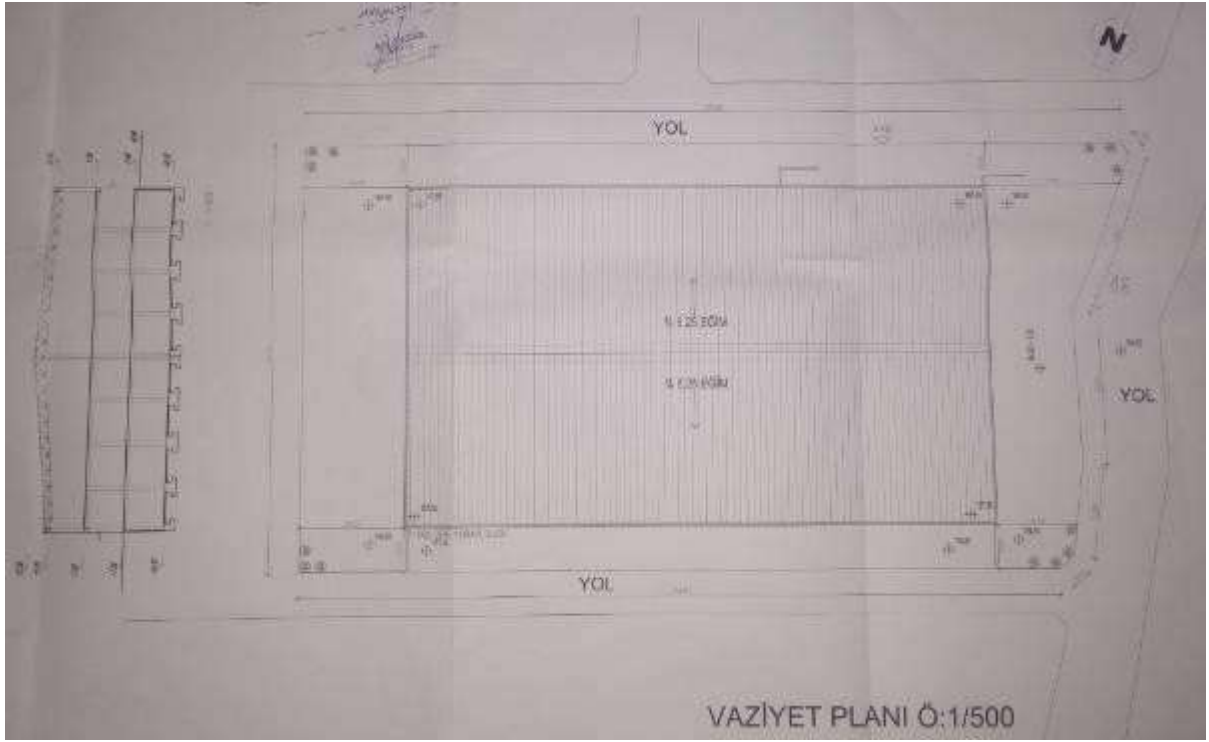
ARSANIN							
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MARMUR DURUMU NO TARİH
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2085	5	310.05.02.410 / 13.11.2013

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m ²	İNŞAAT SÖRESİ	TAŞIVICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

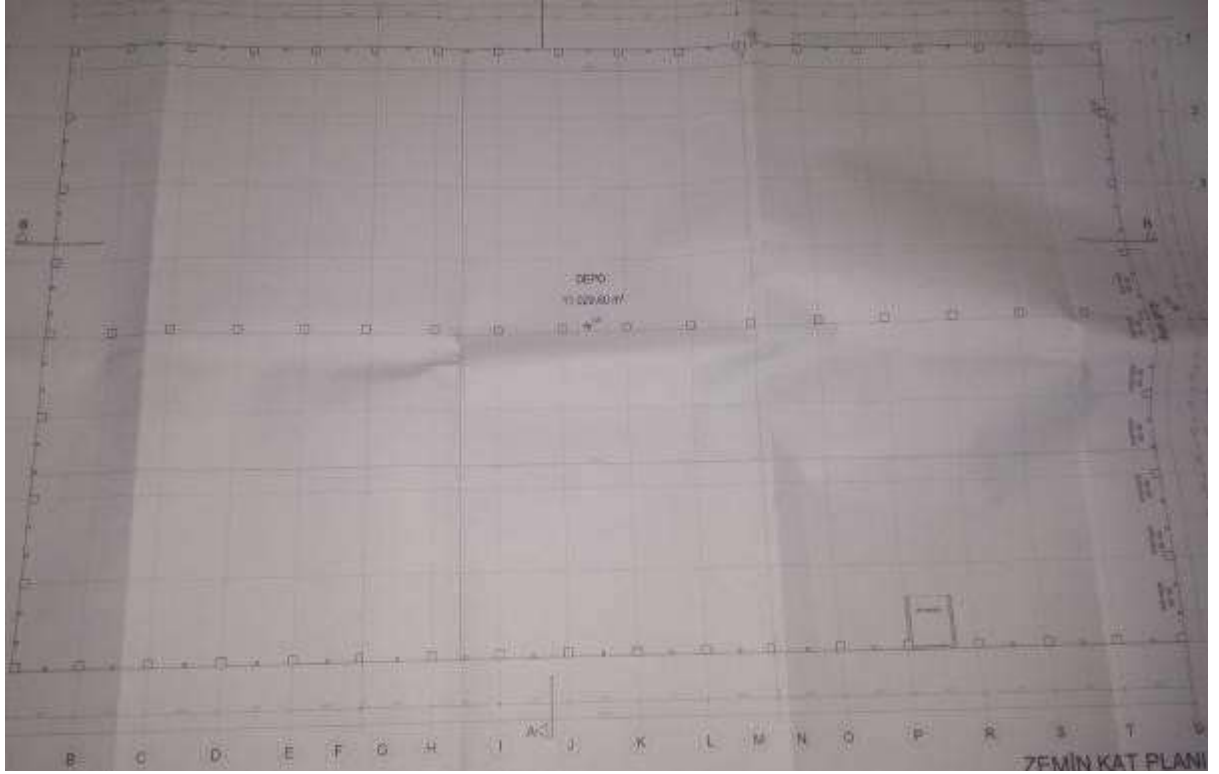
DOSYA NO	RUHSAT NO	ÖLÇEK
TARİH	TARİH	
NO	NO	1/500-1/100

ONAYLAR İlhami ÇELEBİ ÇAYIROVA BELEDİYESİ MÜHÜRÜ 16.11.2015	
---	--

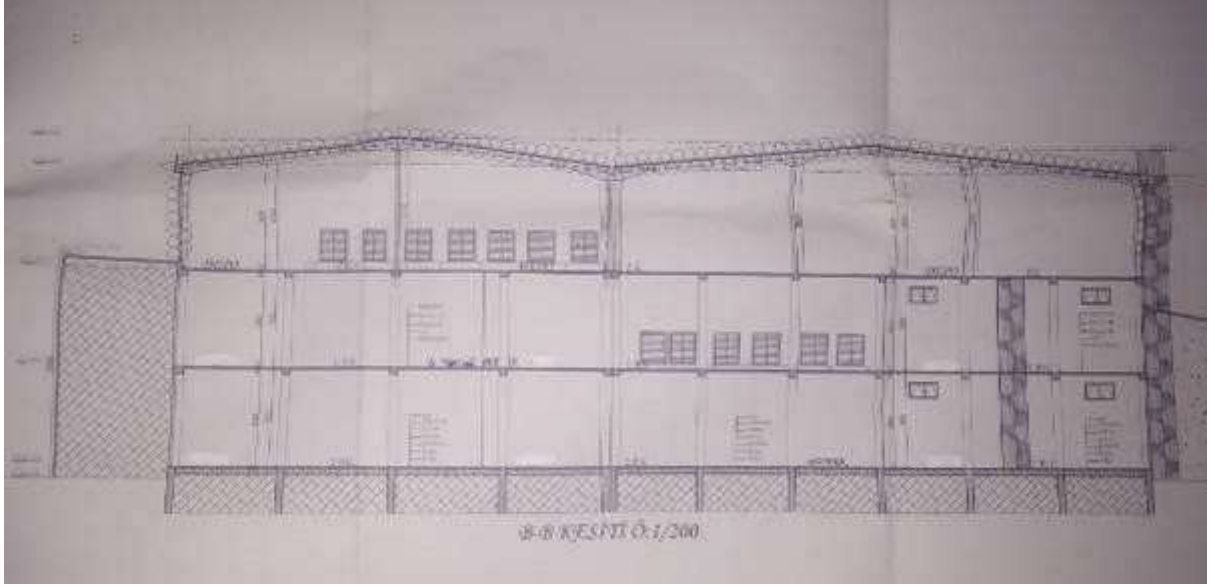
1. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT MİMARİ PROJE



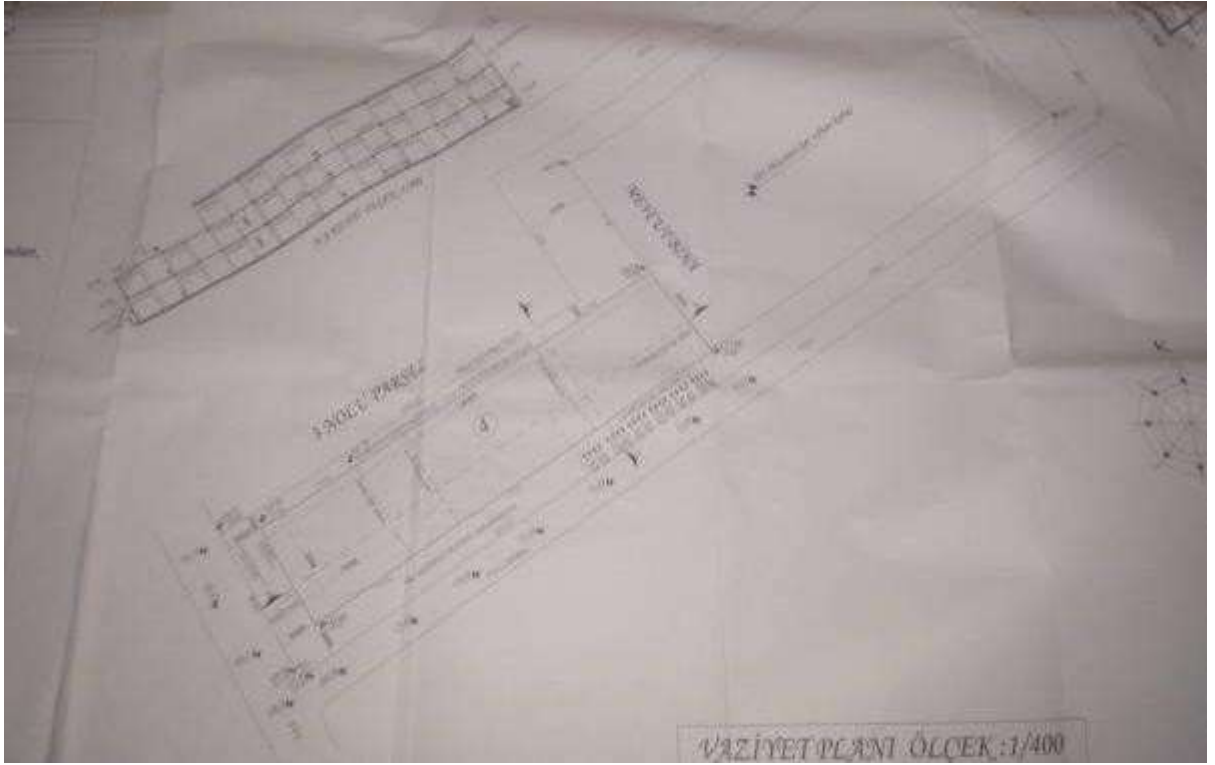
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

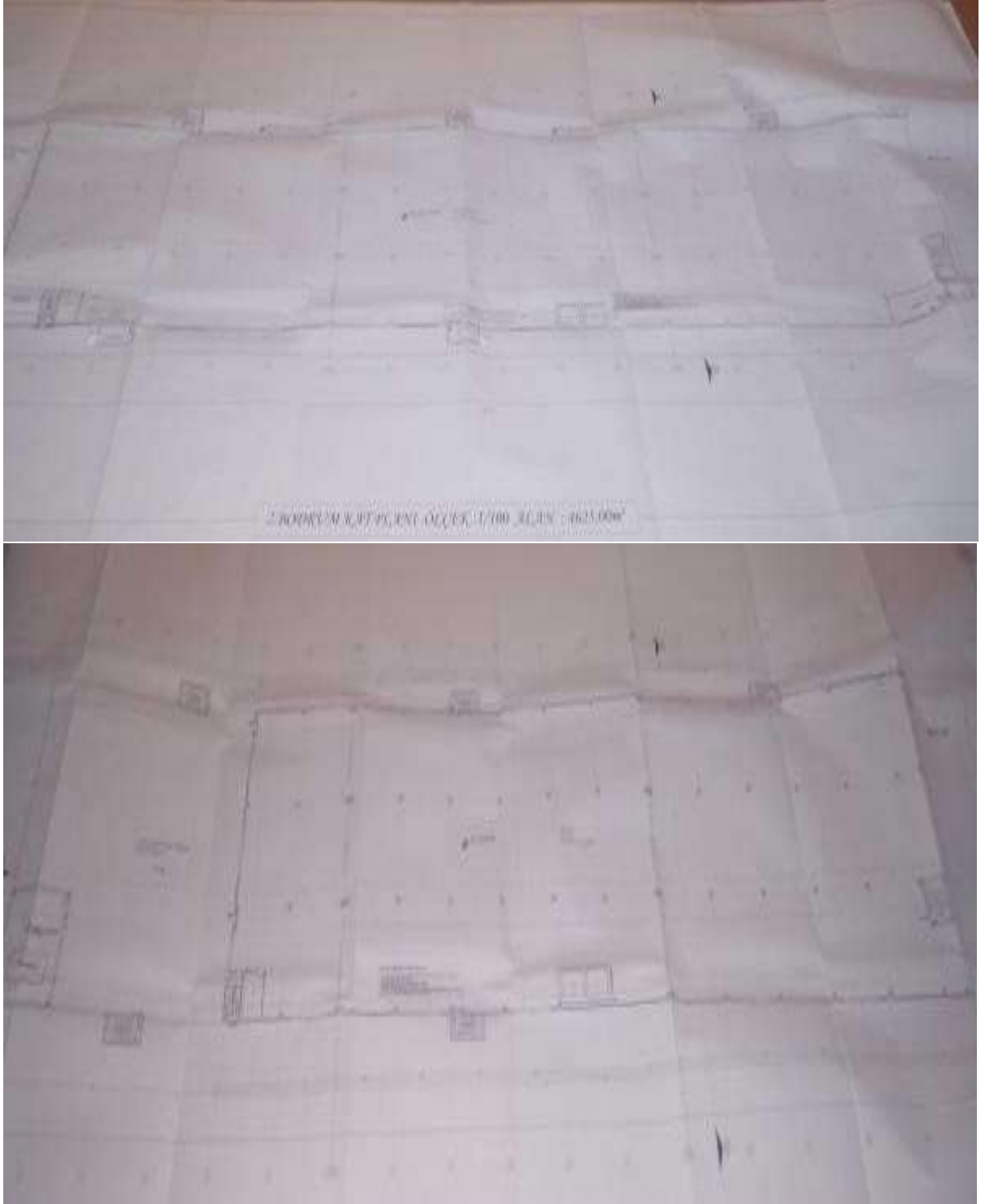


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

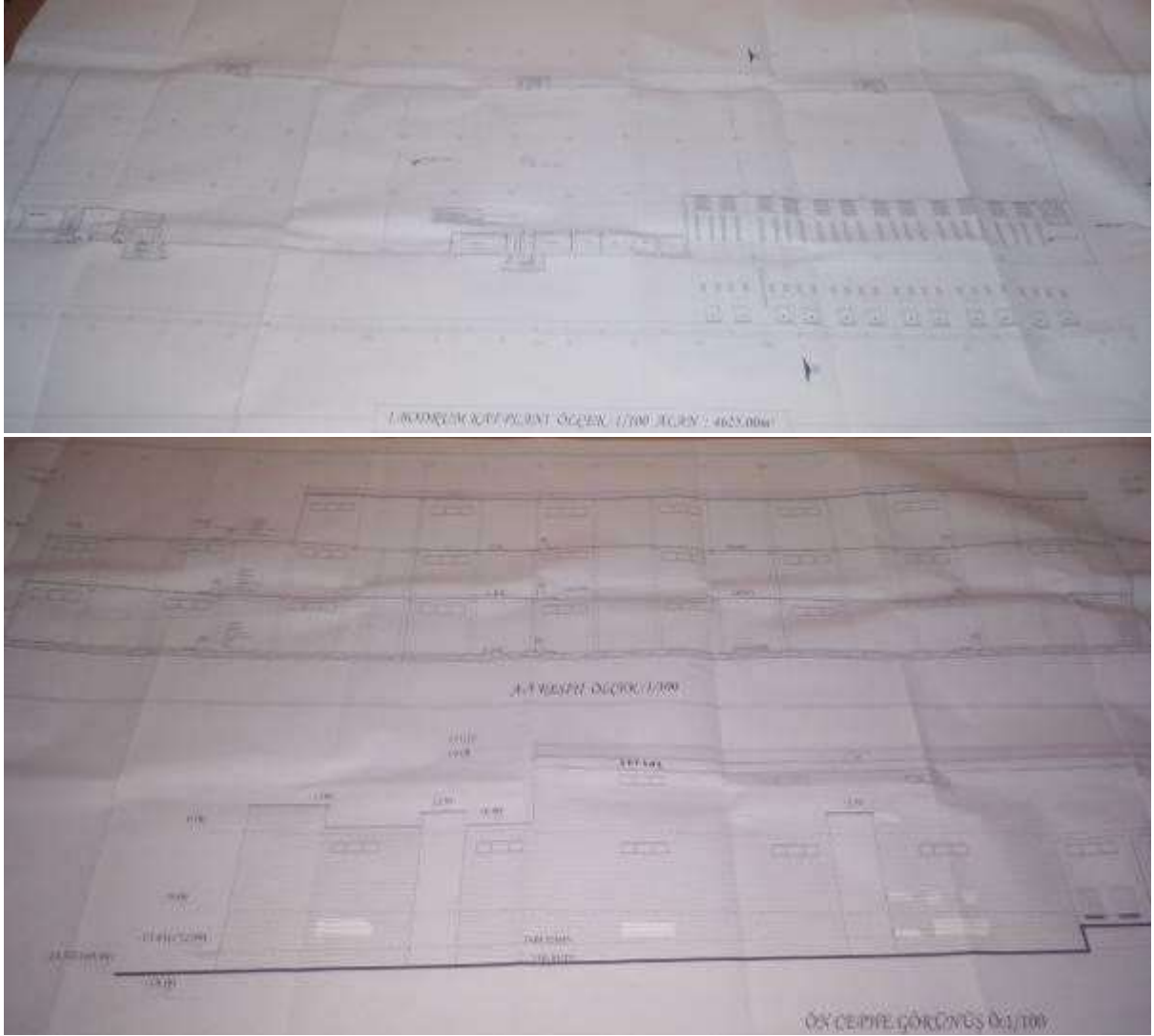


2. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT MİMARİ PROJE

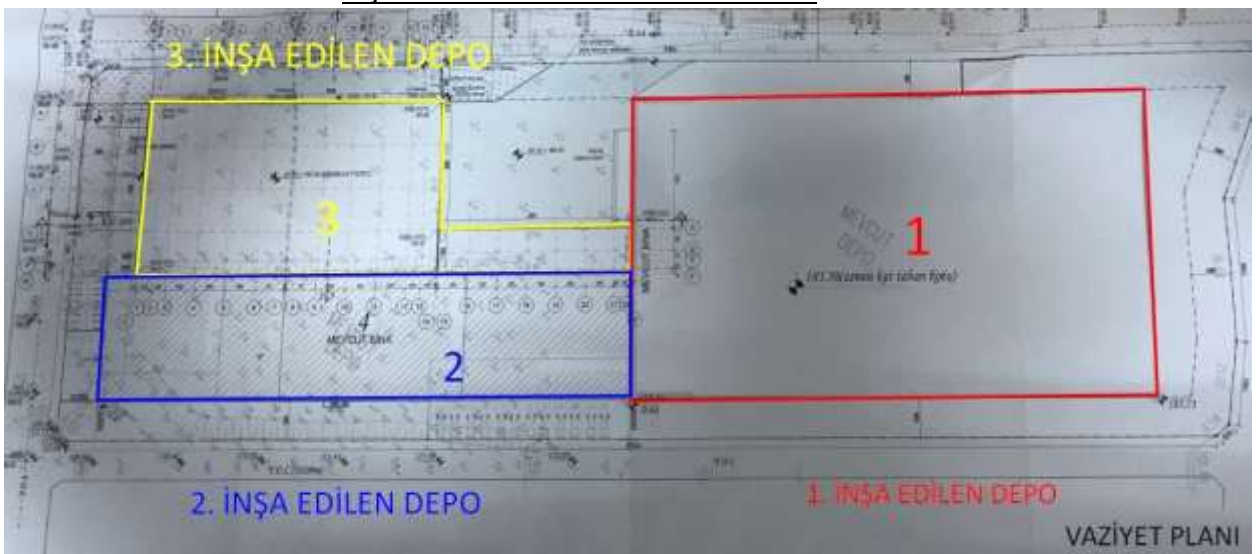




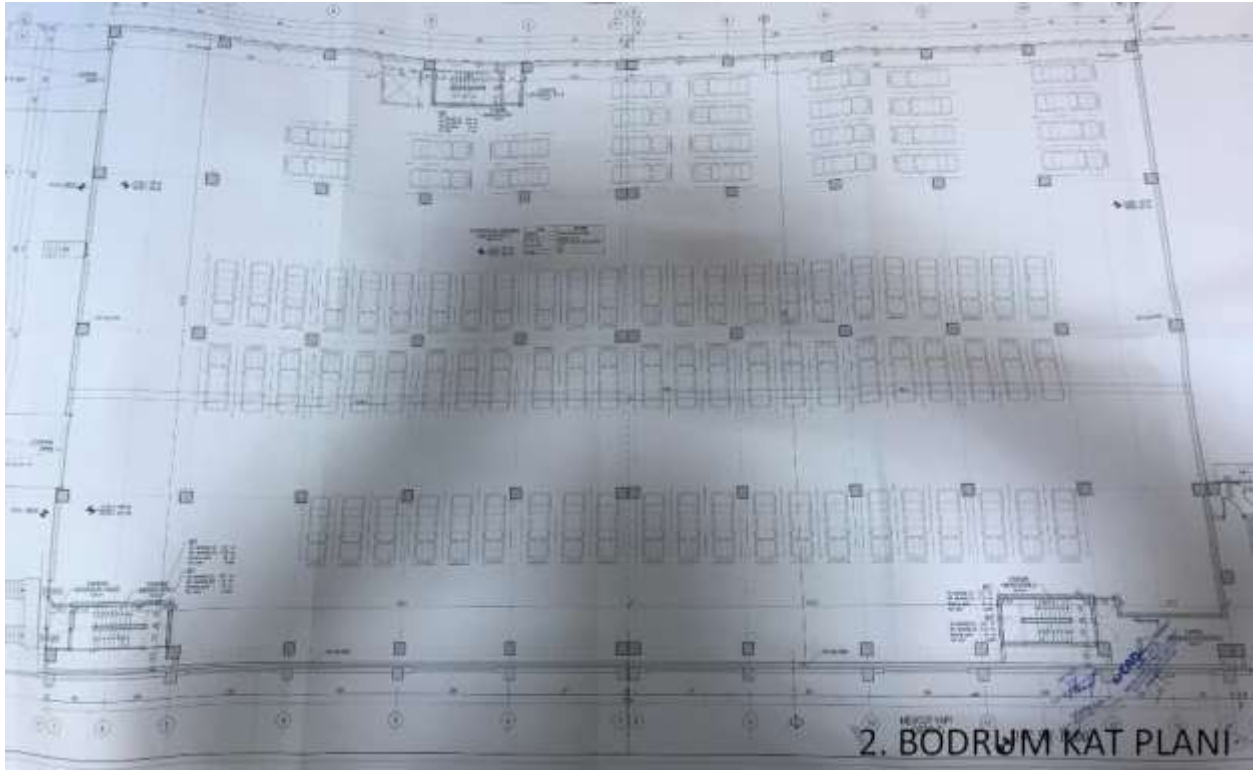
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

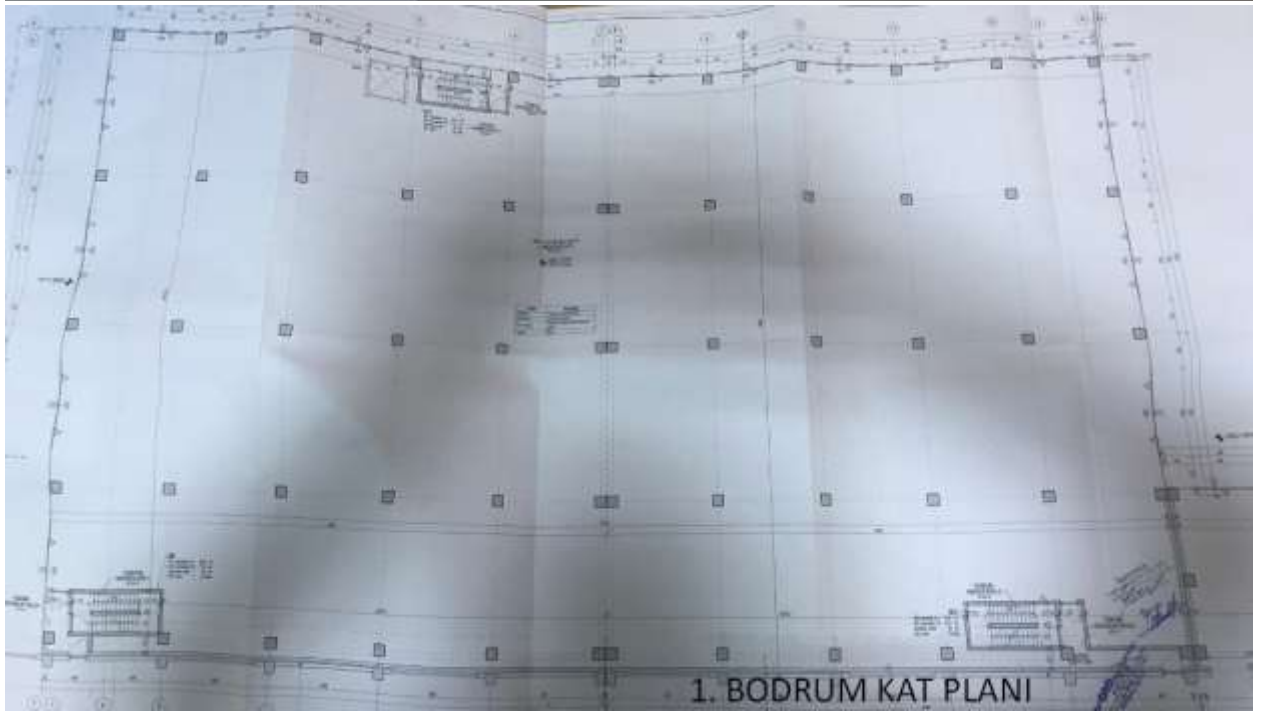
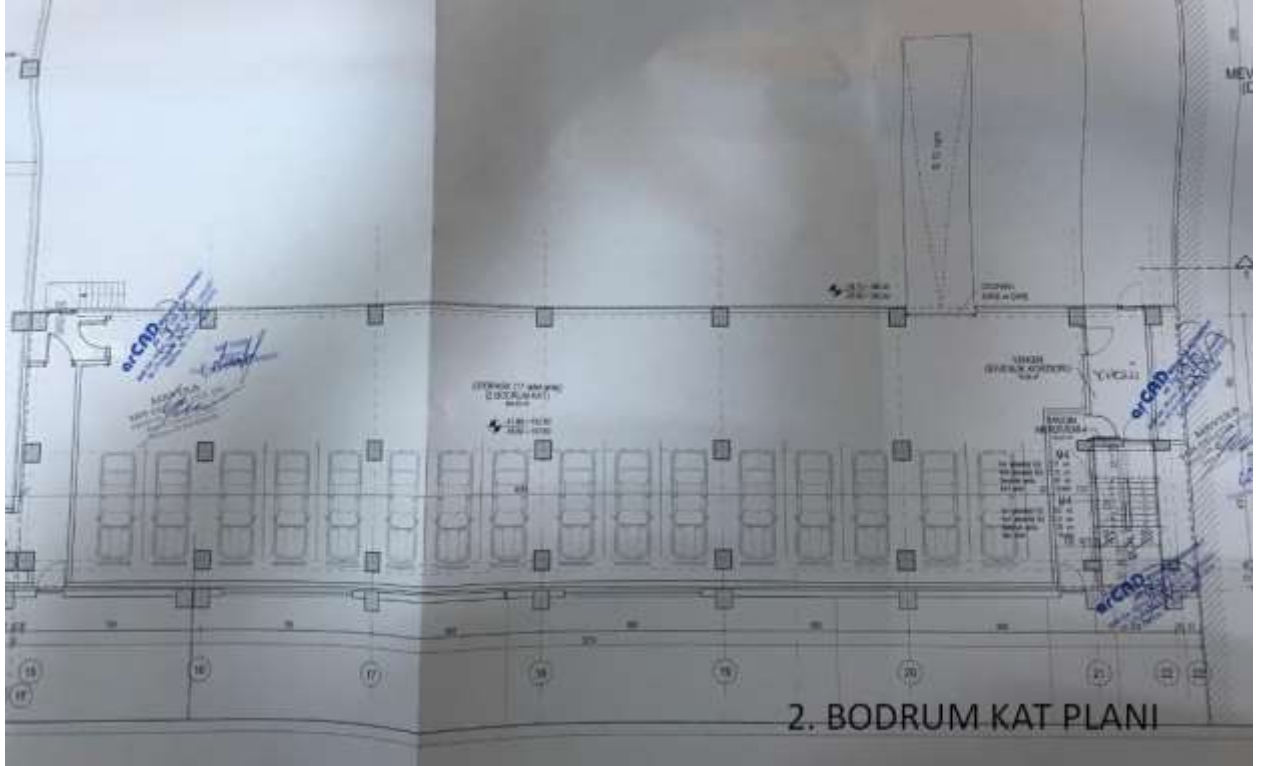


3. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT MİMARİ PROJE

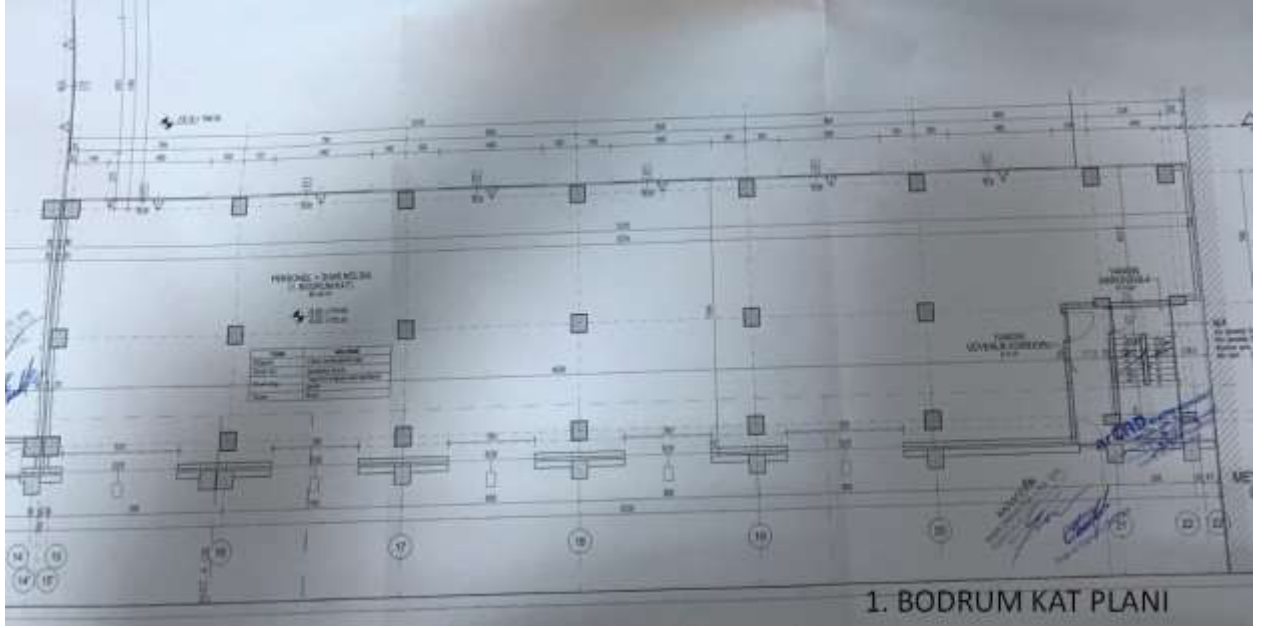


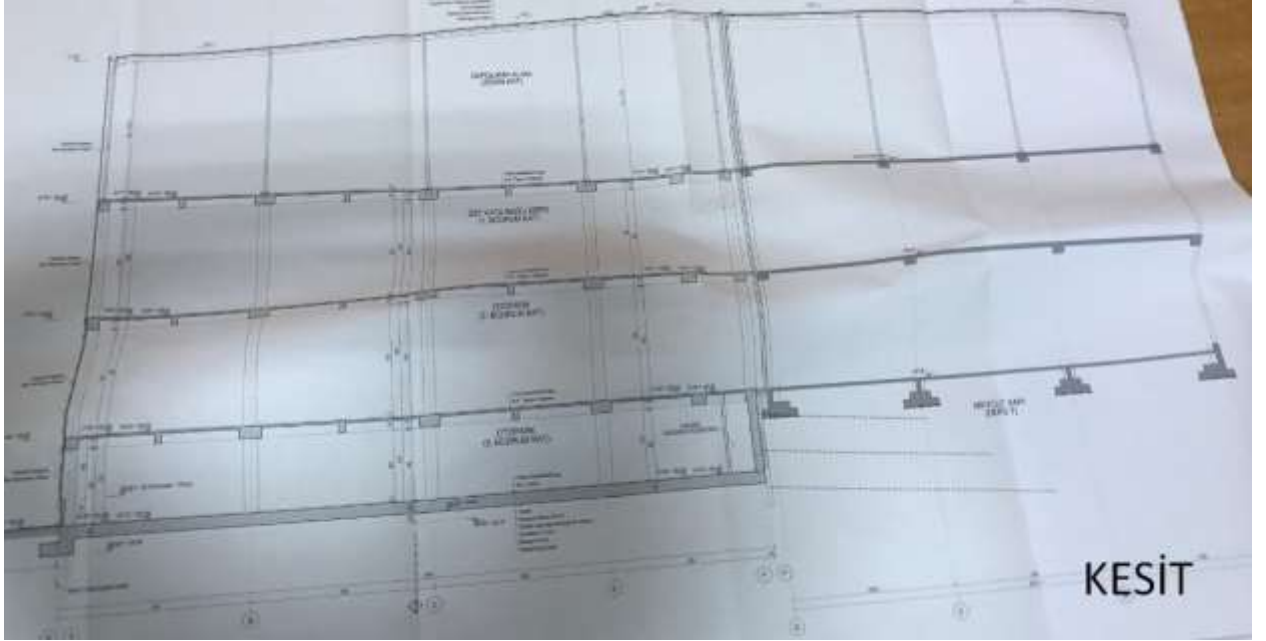
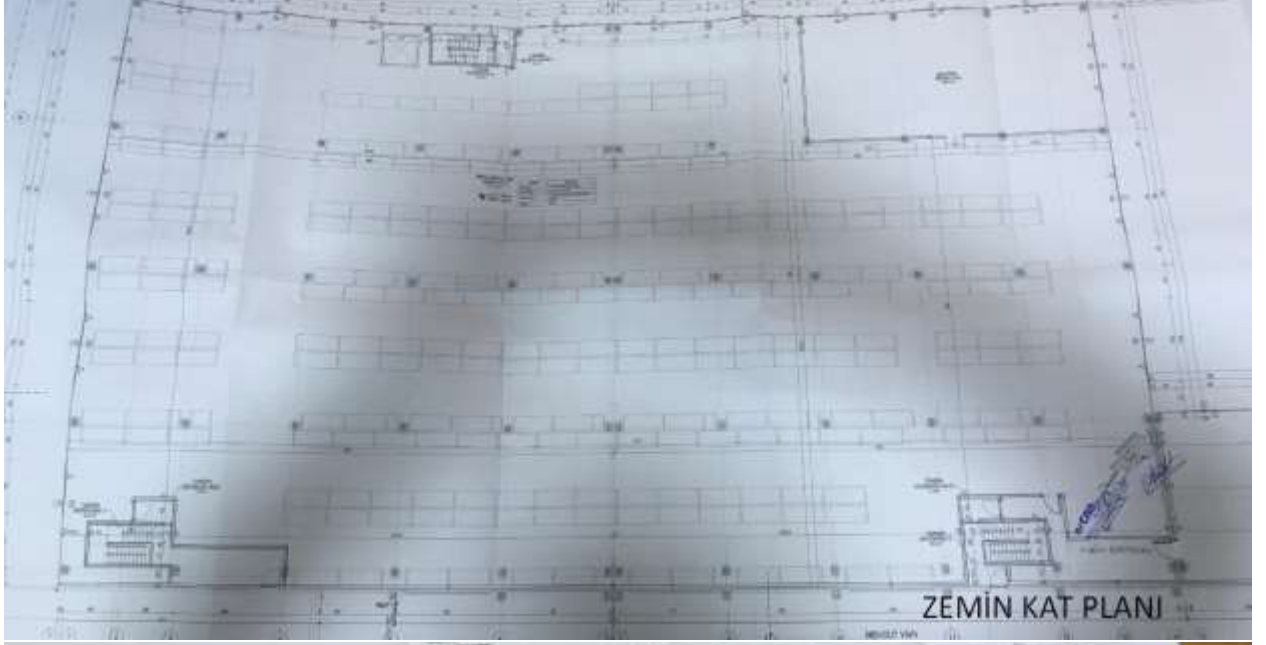
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan