



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1875

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 2021-1875
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, 143 ada 2 parselde bulunan "Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Kırk Üç (43) 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 değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin 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	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	18
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	18
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	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1	Pazar Yaklaşımı	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı	24
5.3	Gelir Yaklaşımı	25
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	26
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	27
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	27
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	27
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	28
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	28
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	28
7.	SONUÇ	28
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
7.2	Nihai Değer Takdiri	29
8.	UYGUNLUK BEYANI	30
9.	RAPOR EKLERİ	30

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1875 / 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>	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, Sınır Sokak, No: 102, Arifiye / Sakarya
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, 143 ada 2 parselde bulunan “Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası” nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz depolama alanı olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 143 ada 2 parsel, 11.07.2016 tarihli 1/1000 ölçekli Hanlıköy Revizyon Uygulama İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında” kalmakta olup; ayrık düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşuluna 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>	29.500.000,00-TL (Yirmi Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	34.810.000,00-TL (Otuz Dört Milyon Sekiz Yüz On 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

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 2021-1875 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, 143 ada 2 parselde bulunan “Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri 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 2020 yılında ÖZEL 2020 – 901 rapor numarasıyla 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 değerleme 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 Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, 143 ada 2 parselde bulunan “Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

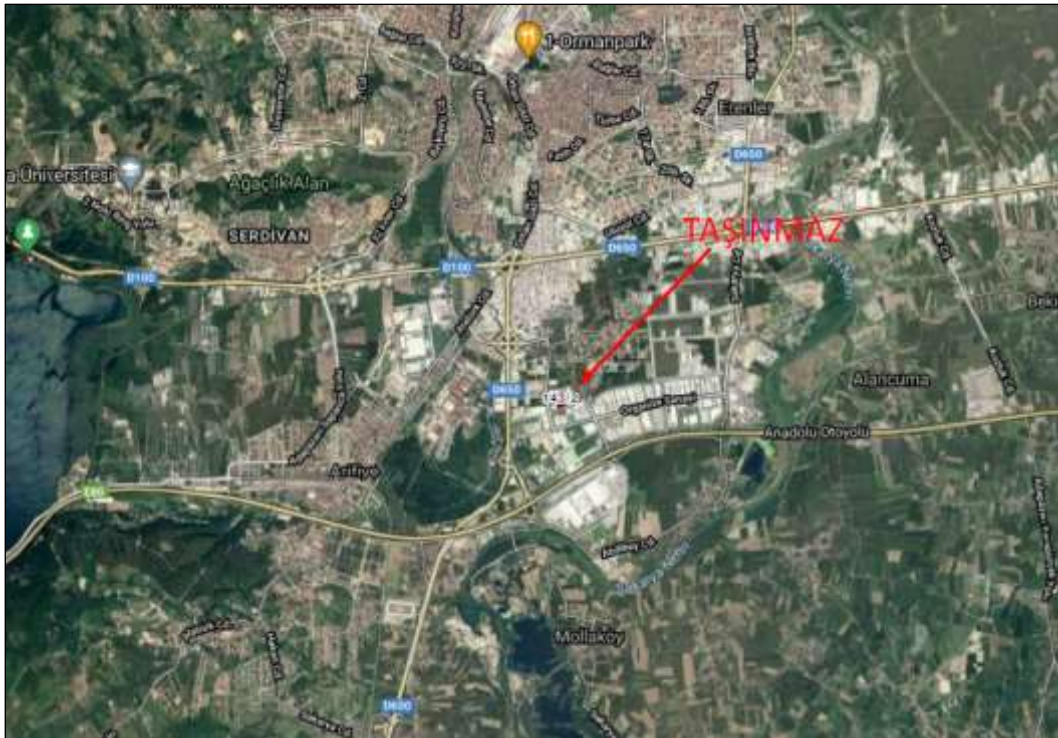
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı veya elektronik imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

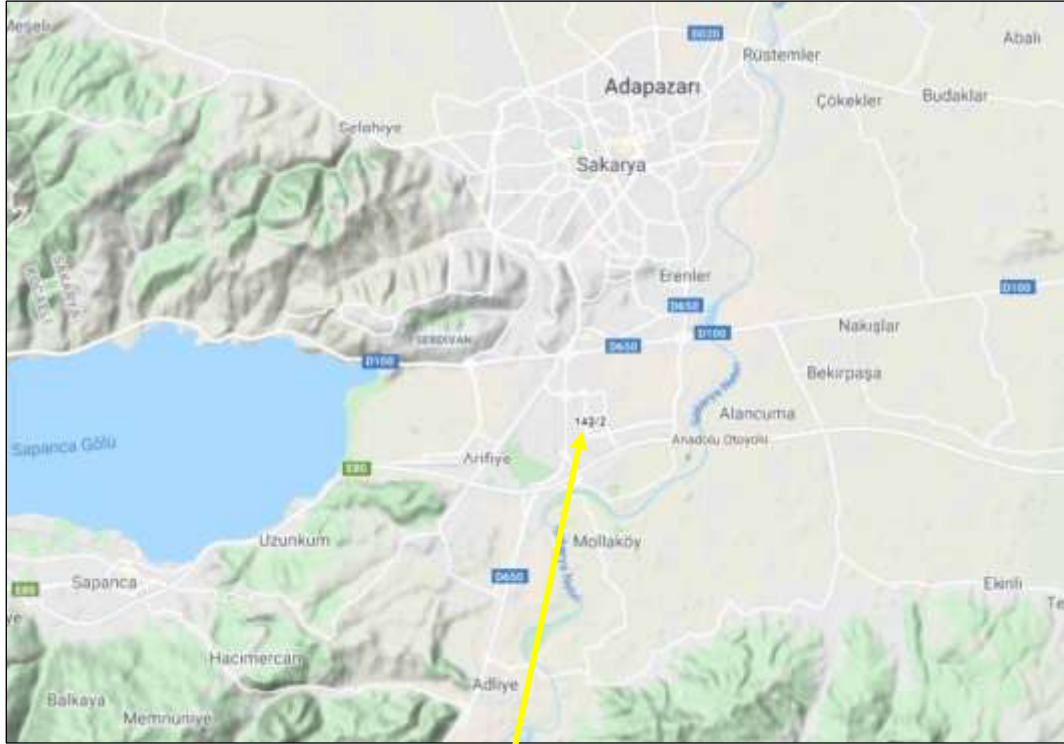
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, 143 ada 2 nolu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında “Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası” vasıflı olan gayrimenkul, Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi’nin sınırında bulunmaktadır. Batısındaki Akgün Caddesi’ne yaklaşık 580 m, güneyindeki Anadolu Otoyolu’na kuş uçuşu yaklaşık 715 m uzaklıktadır. Bölgede; ağırlıklı olarak sanayi, imalat ve depolama amaçlı olarak yapılaşma sürmekte olup değişik büyüklükte üretim ve depolama amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

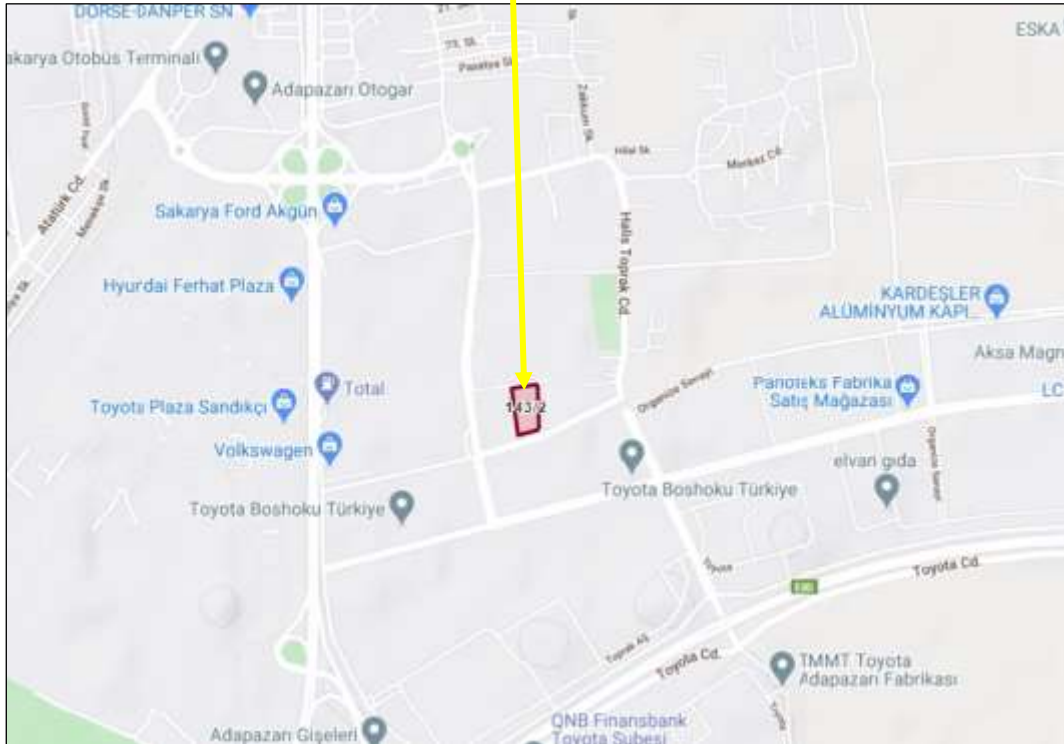
Taşınmaza ulaşmak için; Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi Kuzey Kapısı önünden doğuya doğru uzanan Sınır Sokak üzerinde yaklaşık 135 m ilerlendiğinde solda yer almaktadır.



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



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.7216 - Boylam: 30.3899

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: SAKARYA/ARİFİYE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: HANLI/HANLIKÖY Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 17/1692
ADA - PARSEL	: 143 ADA 2 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 8584.68 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TEK KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 78382629
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış ve İpotek 02.03.2015 – 611

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 19:50 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Rehin: YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. lehine 1. Dereceden 50.000.000,00-TL bedel ile ipotek tesis edilmiştir. (10.07.2020-13367)

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

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Arifiye Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 143 ada 2 parsel, 11.07.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Hanlıköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 8 m" olacak şekilde yapılaşma koşuluna sahiptir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Arifiye 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

Arifiye Belediyesi'nde yapılan araştırmada taşınmaza ilişkin,

07.10.2015 onay tarihli mimari proje,

01.06.2015 Tarih ve 76/53 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,

07.10.2015 Tarih ve 76/124 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı,

18.11.2015 gün ve 68/87 Sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 3-B yapı sınıfında, ofis ve işyeri + sığınak bölümü olmak üzere, toplam 1 kat ve 5.544,39 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

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 gayrimenkule ait yapı denetimini Sakarya Adavizyon Yapı Denetim Limited Şirketi gerçekleştirmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamiyen 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

Sakarya, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi ikinci şehridir. 2020 yılı sonu TÜİK verilerine göre İl Nüfusu: 1.042.649 dır.16 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 665 mahalle bulunmaktadır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür. Sakarya'da ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır. Hendek, Karasu ve Kocaeli ilçelerinde fındık yetiştiriciliği mevcuttur. Ayrıca mısır tarımı da yapılmaktadır. Sakarya'da sanayi son zamanlarda gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, bir milyona yaklaşan toplam nüfusuyla İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci şehridir.

İlin yüzölçümü 4.823 km2'dir. İlde km2'ye 216 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1.145 kişi ile Serdivan). İlde yıllık nüfus artış oranı %1,26 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Karasu (% 3,18)- Kocaeli (-% 0,41)

04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre 16 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 668 mahalle bulunmaktadır.

Sakarya, 1987-1998 yılları arasında Türkiye'nin refah düzeyi artan illeri içinde yer almıştır. Kaldı ki bu gelişme istatistikleri Sakarya'da her yıl üretilen, Gayri Safi Millî Hasıla'yı tam anlamıyla yansıtmamaktadır. Sakarya'da faaliyet gösteren ve büyük çaptaki firmalarımız Türkiye'nin en büyük 500 kuruluşu içinde yer almaktadır. İlimizde üretim yapan dev kuruluşların (Otoyol, Toprak Grubu, Pilsa, Yazakisa, Goodyear, Noksel) yönetim merkezleri Sakarya'da olmadığından, ürettikleri GSMH'ler ilin yıllık üretim değerleri içinde görülmemektedir. Sakarya'da 2012 yılında ekonominin sektörel dağılımı şu şekildedir: Tarım:%17, sanayi:%24, hizmetler:%59.

Sakarya'da (2012) millî gelir 14.064 \$, istihdam oranı %47.7, işsizlik %10.2'dir. Sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasına göre Türkiye 18.si, Kişi başına düşen GSYİH sıralamasında 33.dür. Türkiye GSYİH içinde 1.1'lik paya sahiptir. 2013 yılında %26 ile ihracatını en fazla artıran il olarak, 1 milyar\$ üzerinde ihracat yapan iller arasına katılmıştır. Sakarya en fazla ihracat yapan 9. şehir olmuştur. 2012 verilerine göre 1,8 milyar ihracat, 1.1 milyar dolar ithalat yapılmıştır. 2012 için ihracatın ithalatı karşılama oranı %159 oranında gerçekleşmiş, böylece il aldıklarından daha fazlasını yurt dışına satmıştır.

Sakarya İli, Karadeniz ve Marmara Denizi'ne olan kıyıları, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, tarihi eserleri, müzeleri, Mimar Sinan'ın eseri olan camileri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking parkurları, Sekaparkı, Sakarya Fuarı, Uluslararası İnterteks Fuarı, Kartepe kayak merkezi, Yuvacık Barajı, mesire alanları, Sapanca Gölü, Darıca Faruk Yalçın Hayvanlar Alemi ve Botanik Bahçesi, Harikalar Sahili, Alışveriş Merkezleri, kültür merkezleri, Olimpik buz pateni salonu, Gökayparkı, alternatif turizm çeşitlerine imkan sunan, nitelikli turizm tesisleri, sahillerinde bulunan balık lokantaları, dünyaca tanınan Hereke Halıları, kente özgü pişmaniyesi, Karamürsel sepeti, Kandıra Bezi, Çenesuyu ve bir çok kültür ve turizm değerleri ile ticaret, sanayi, bilim, kültür, turizm ve sanat açısından ayrı bir öneme sahip marka şehirdir.

Sanayi faaliyet kolunun il ekonomisine katkısı %25 oranındadır. Günümüzde sanayi yatırımlarını teşvik, düzenli şehirleşme ve istihdam sorunlarını çözümlmeye yönelik etkili bir kalkınma aracı olarak görülen Organize Sanayi Bölgesi kurulması çalışmaları 1976 yılından itibaren Sakarya'da devam eden Organize Sanayi Bölgesi 1993 yılında nihayet bulmuştur. Sakarya'da son yıllarda özellikle otomotiv, tekstil ve gıda sektörlerinde büyük gelişmeler yaşanmıştır. Bu sektörlerde önümüzdeki yıllarda da hızlı bir büyüme beklemekteyiz. Otomotiv devi olan Toyota, Otoyol, Otokar ve Tırsan firmalarının önemli yatırımlarını ilimizde yapmaları, beraberinde ilimiz otomotiv yan sanayi üreticilerinin de hızla büyümelerini sağlayacaktır. Gıda sektöründe özellikle Süt ürünleri ve Tavukçuluk alanında önemli yatırımlar gerçekleşmiştir. Ülker grubunun Pamukova ve Akyazı ilçelerinde, Şenpiliç A.Ş. Geyve ilçesinde, Köy-tür A.Ş. Kaynarca ilçesinde yapmış olduğu yatırımlar ilimizde mevcut diğer üreticiler için de bir ivme kazandırmıştır. Tekstil sektöründe de son yıllarda ilimizde önemli yatırımlar gerçekleşmiştir. Bunun en önemli sebeplerinin başında Sakarya'nın Tekstilin önemli merkezleri olan İstanbul ve Bursa illerine olan yakınlığıdır. Sakarya, otomotiv ve yan sanayi, tekstil, gıda, orman ürünleri, elektrik-elektronik, yapı- inşaat malzemeleri, süs bitkiciliği gibi alanlarda yatırıma uygun konumu ile Türkiye'nin önemli bir yatırım merkezidir.

Sakarya'da kamunun da önemli yatırımları bulunmaktadır. TÜVASAŞ, Tank-Palet fabrikası, Şeker fabrikası, EBK kombinası ve TZDK bu açıdan önemlidir. 2012 yılında İSO'nun açıkladığı ilk 500 arasında Sakarya'da üretim yapan 14 firma yer almıştır. Bu firmalar ve ilk 500 listesindeki sıralamaları şöyledir: Toyota 29, Ak gıda 43, Otokar 87, Şenpiliç 96, Asaş alüminyum 154, Federel-Mogul 176, Tırsan 178, Yazaki otomotiv 220, Durak fındık 242, B-plas plastik 305, Balsu 342, Sırmagrup 362, Tüvasaş 375, Çamsan ağaç 400.

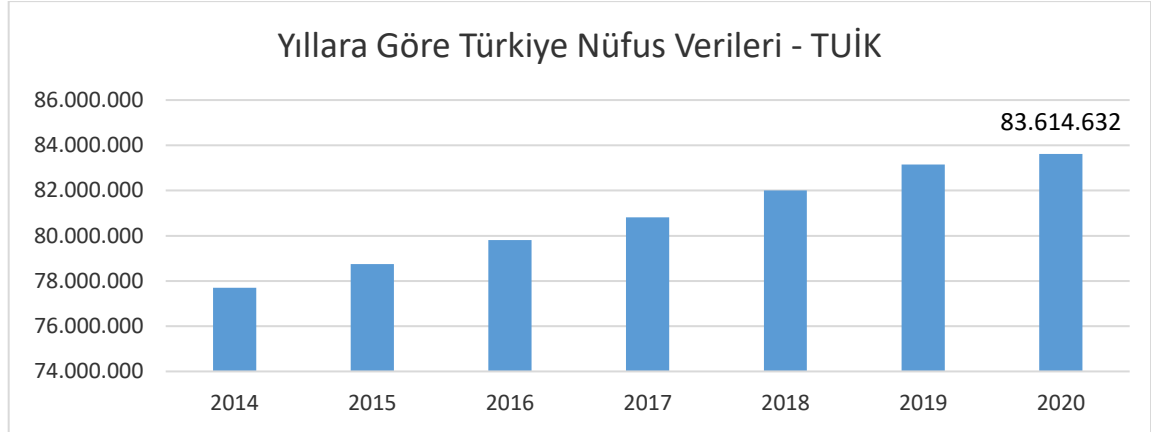
Arifiye, Marmara Bölgesi'nde Sakarya iline bağlı bir ilçedir. 22 Mart 2008 tarihinde ilçe olmuştur. Nüfusu 46.344'tür. Arifiye Sapanca Gölünün doğusunda, Adapazarı'nın güneyinde yer almaktadır. Arifiye'nin doğusunda Hanlı Beldesi ve Nehirkent Beldesi, batısında Sapanca Gölü ve Sapanca ilçesinin sınırı, kuzeyinde D-100 Karayolu ve Adapazarı, güneyinde Sapanca'ya bağlı Akçay Köyü bulunmaktadır. Arifiye Belediyesi, 06.03.2000 tarihinde kurulan Sakarya Büyükşehir Belediyesi'ne ilk kademe

belediyesi olarak bağlanmıştır. 2005 yılında Ahmediye, İlimbey, Karaçam, Şerefiye ve Nuriosmaniye köyleri orman köyü olarak Arifiye Belediyesine bağlanmıştır.

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

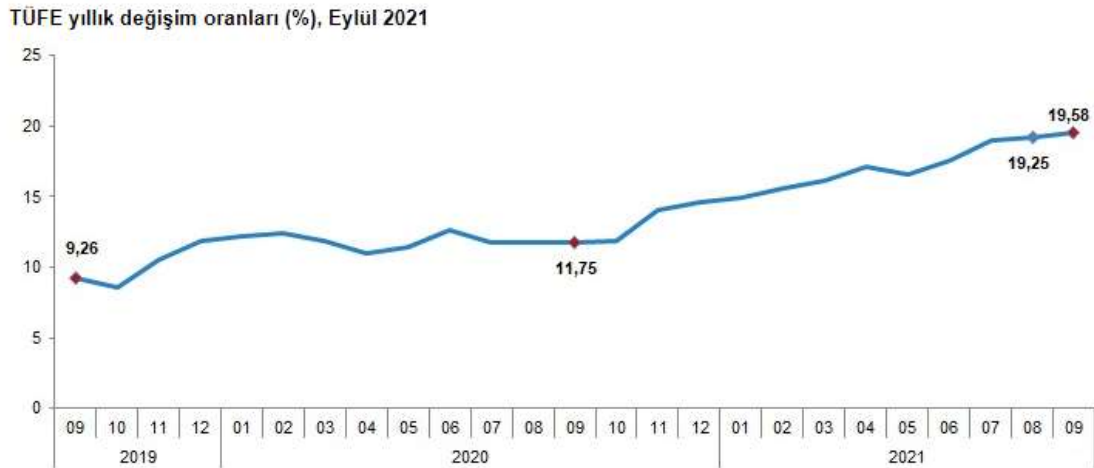
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

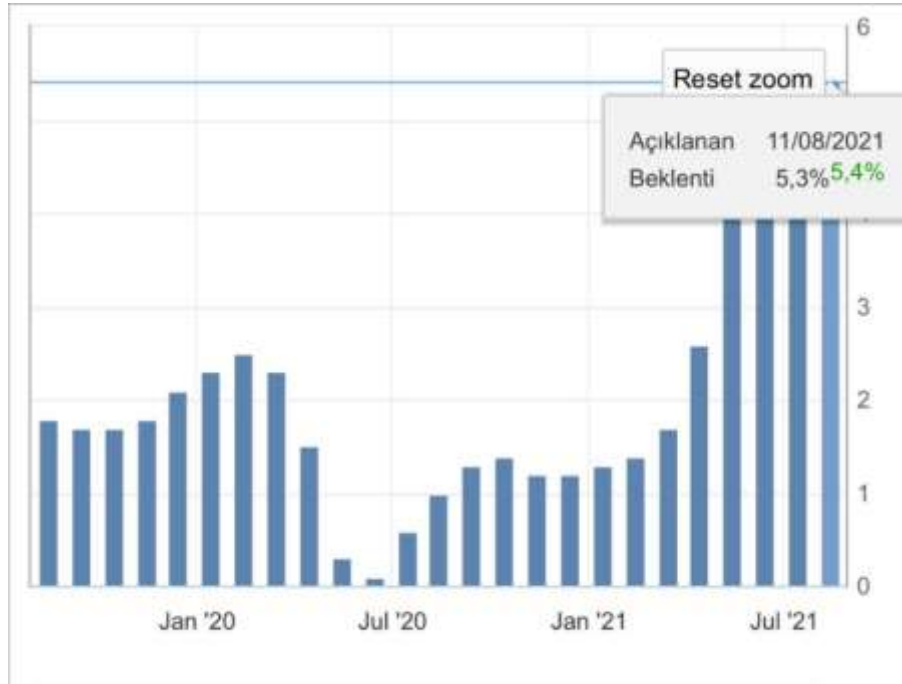


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

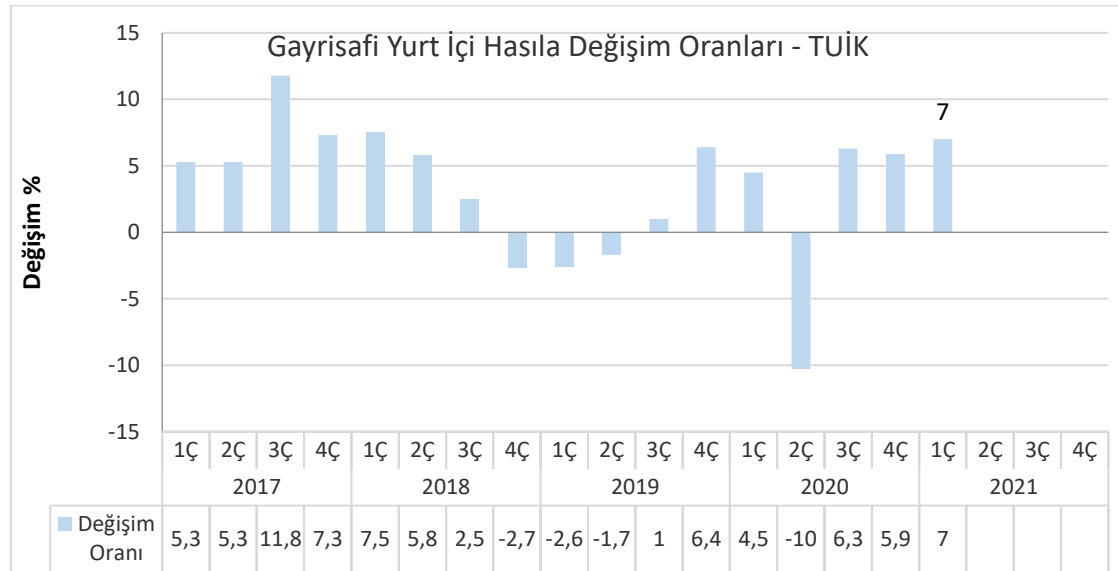


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



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;

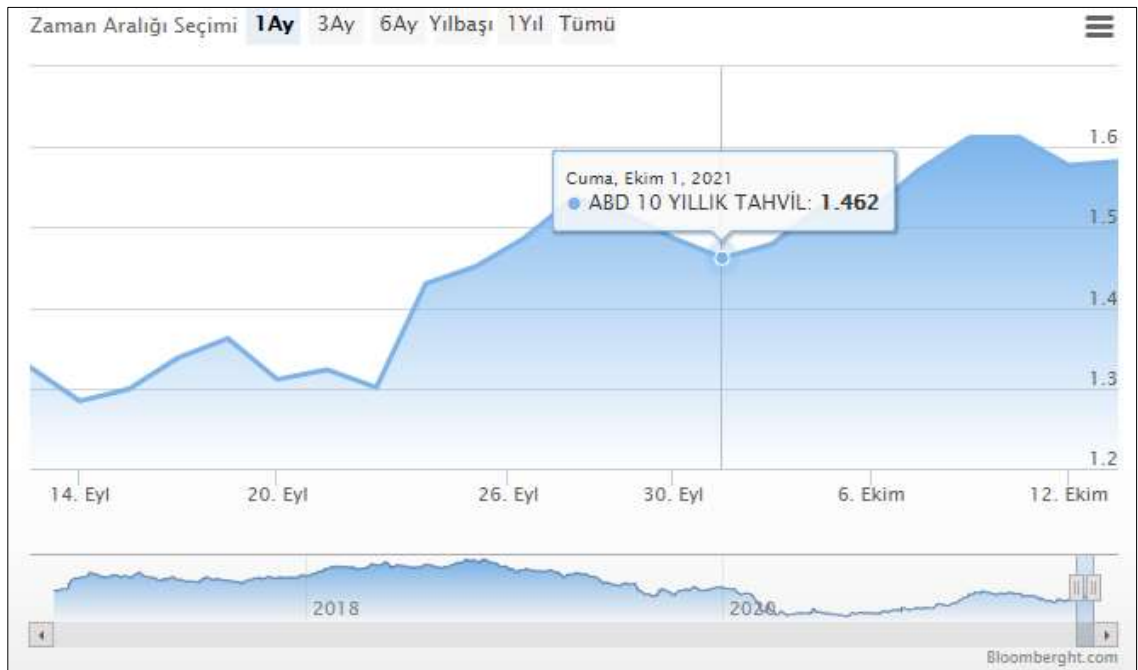


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek 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. (TUİK)

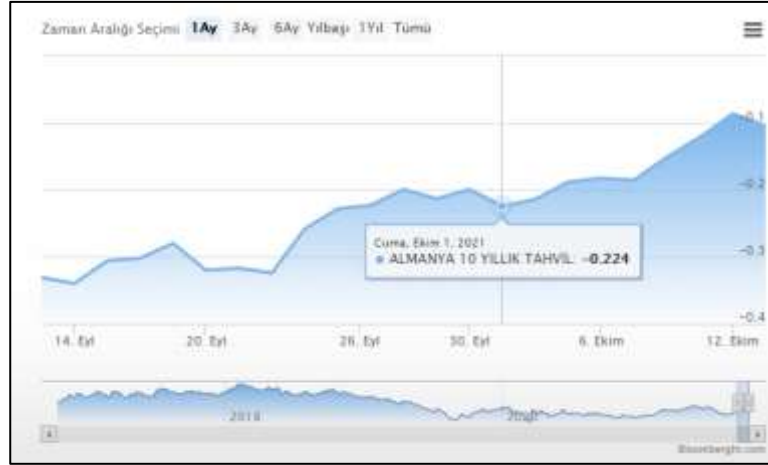
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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)

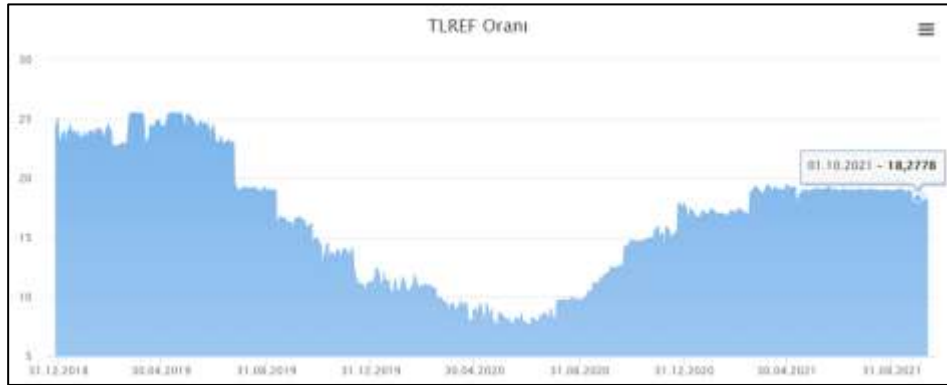


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462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

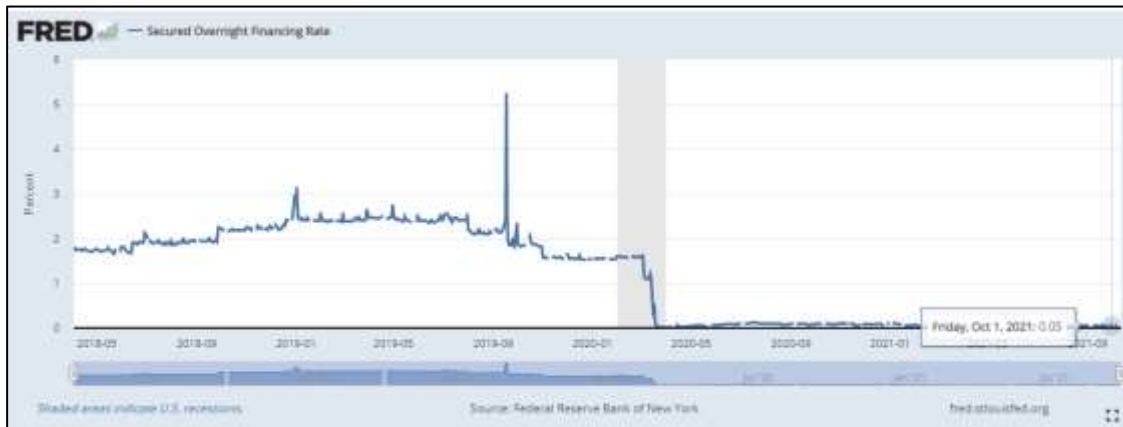


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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.

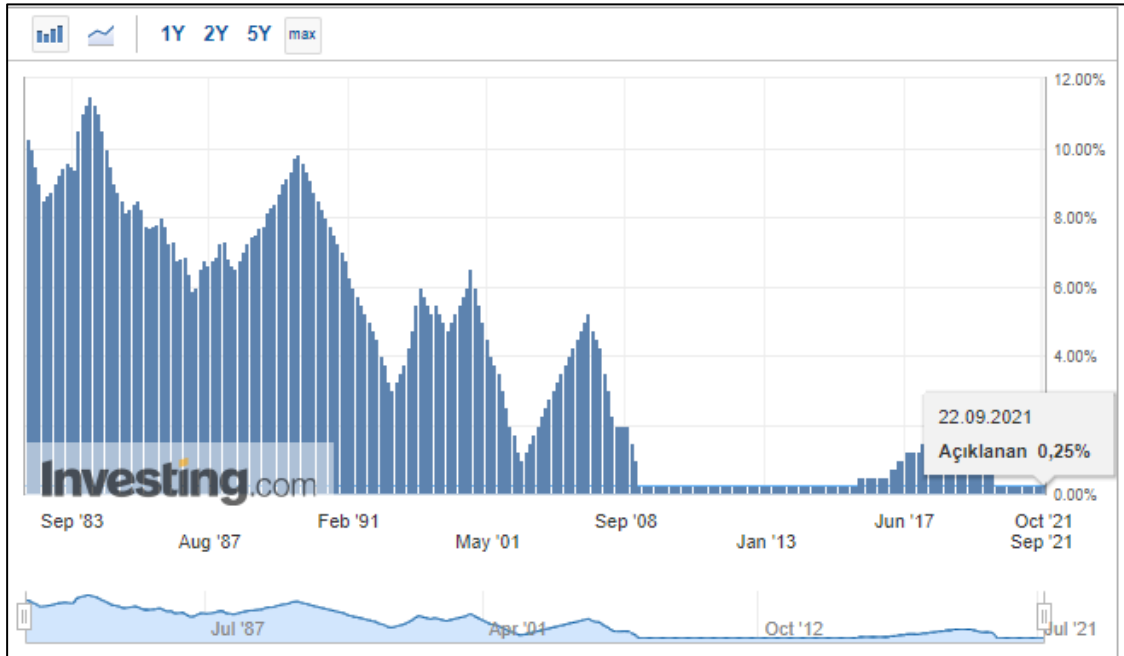


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında 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 **143 ada 2 parsel** numaralı Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası” nitelikli taşınmaz, tapu kaydına göre 8.584,68 m² yüz ölçüme sahiptir. Söz konusu parsel, geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise düz ve engebesiz yapıya sahiptir. Üzerinde bir adet fabrika binası bulunmaktadır. Parselin sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilidir. Yapı oturumu dışında kalan yaklaşık 3.400 m² alan saha betonu ile kaplanmıştır. Kuzey, güney ve doğu sınırlarında yola cepheli olup batıda komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

Mimari proje ve yerinde yapılan tespitlere göre;

Depo Binası: 4-A yapı sınıfında 2015 yılında yılında, zemin kat + asma katlı, betonarme şeklinde inşa edilmiştir. Yapının dış cephesi ve çatısı alüminyum sandviç panel kaplıdır. Yapıda toplam 8 adet alüminyum katlanabilir kapı bulunmaktadır. Zemin katta toplam 5.145 m² depo ve sığınak bölümü, asma katta ise 400 m² ofis bölümü bulunmaktadır. Yapı toplam 5.545 m² inşaat alanına sahiptir. Değerleme gününde kiracısı tarafından kullanılan gayrimenkulün iç mekân özellikleri tespit edilememiştir.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı mevcut durumda mimari projesine ve ruhsat belgelerine uygundur.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı mevcut durumda mimari projesine ve ruhsat belgelerine uygundur. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası vasıflıdır. Mevcut durumda depolama ve ofis alanı olarak kullanılmaktadır. Detaylı bilgi raporun 4.4. maddesinde aktarılmıştır.

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 bilgili 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:

(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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değışebileceğinden, tahmini değeri başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değeri 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 değışebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değeri tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değeri 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 konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değeri tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değeri değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değışen fiyat koşulları altında varlıkların el değıştirildiği 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

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

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 *gereken* 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 değerlendirme 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 değerlendirilmede 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 değerin 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 konumlu 1. OSB girişinde bulunan taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen 5.947 m2 yüz ölçüme sahip arsa vasıflı taşınmaz 10.600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.

Güngör Emlak: 0 542 254 66 25

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu 1. OSB içerisinde bulunan taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen 10.000 m2 yüz ölçüme sahip arsa vasıflı taşınmaz 16.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından emsal taşınmaza göre avantajlıdır.

İlgilisi: 0 533 269 77 80

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu 1. OSB içerisinde bulunan taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen 4.000 m2 yüz ölçüme sahip arsa vasıflı taşınmaz 6.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.

ERT Gayrimenkul: 0 546 546 95 54

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu 1. OSB içerisinde bulunan taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen 4.825 m2 yüz ölçüme sahip arsa vasıflı taşınmaz 7.235.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından emsal taşınmaza göre avantajlıdır.

Plus Gayrimenkul: 0 533 640 30 37

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu 1. OSB içerisinde bulunan taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen 4.000 m² yüz ölçüme sahip arsa vasıflı taşınmaz 7.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.

Başdekor Gayrimenkul: 0 535 083 21 51

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	5.947,00m ²		10.000,00m ²		4.000,00m ²		4.825,00m ²		4.000,00m ²	
Satış fiyatı	10.600.000 TL		16.500.000 TL		6.800.000 TL		7.235.000 TL		7.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	1.782 TL		1.650 TL		1.700 TL		1.499 TL		1.750 TL	
Konum ve şerefiye düzeltmesi	15%	+	20%	+	25%	+	25%	+	10%	+
Pazarlık payı	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Düzenlenmiş Birim Fiyat	1.961 TL		1.898 TL		2.040 TL		1.799 TL		1.838 TL	
Ortalama Birim fiyat	1.907TL/m ²									

[E:6 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan 1.500 m² kapalı alanı bulunan depo vasıflı taşınmaz, aylık 65.000TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Emsal taşınmazın alanı küçük olduğundan birim değeri şerefiyesi yüksektir. Emsal taşınmazın pazarlık payının yüksek tutulduğu düşünülmektedir.

Dörtüyz Gayrimenkul: 0 546 277 04 00

[E:7 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan 340 m² kapalı alanı bulunan depo vasıflı taşınmaz, aylık 12.000TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyelidir

Mahal Gayrimenkul: 0 530 233 70 20

[E:8 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan 20.000 m² kapalı alanı bulunan depo vasıflı taşınmaz, aylık 525.000TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Emsal taşınmazın alanı büyük olduğundan birim değeri şerefiyesi düşüktür.

Ataşehir Ticari Gayrimenkul: 0 532 332 21 91

[E:9 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan 4.025 m² kapalı alanı bulunan depo vasıflı taşınmaz, aylık 125.000TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Dörtüyz Gayrimenkul: 0 546 277 04 00

EMSAL DÜZELTME TABLOSU KİRALIK DEPO ANTREPO								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	1.500,00m²		340,00m²		20.000,00m²		4.025,00m²	
Kira fiyatı	65.000 TL		12.000 TL		525.000 TL		125.000 TL	
m² birim fiyatı	43 TL		35 TL		26 TL		31 TL	
Pazarlık	15%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	20%	-	20%	-	10%	+	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	28 TL		26 TL		28 TL		30 TL	
Ortalama Birim fiyat	28TL/m²							

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



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

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. Yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda benzer/ farklı yapılaşmış kiralık sanayi/ depo emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölgede ayrık nizam E: 0.60 sanayi/depolama imarlı satılık arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza arsa değeri ve üzerindeki yapılaşmaya kira değeri takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, arazi yapısı, vb faktörler ve bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklere sahip karşılaştırabilir arsa emsalleri incelenmiştir. Sonuç olarak her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ile söz konusu arsa üzerinde yapılmış saha betonu, çevre duvarı ve değer artırıcı diğer etkenler dikkate alınarak 143 ada 2 parselin birim arsa değerine 1.900 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 8.584,68 m² x 1.900 TL/m² = 16.300.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **16.300.000,00- 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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, imar 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.

Niteliği	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)
Depo Binası	4C	5.545	2015	2.480,00 ₺	13.751.600	4,00%	550.064,00 ₺	13.201.536,00 ₺
~ Toplam								13.200.000,00 ₺

ΔMaliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 16.300.000,00- TL

Yapı Değeri = 13.200.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri = 29.500.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **29.500.000,00-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 *çerçebilir*. 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 değerın değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin 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 gelirine 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

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında metrekare kira değeri tespit edilmiştir.

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

Değerlemede iskonto oranının tespitine ilişkin çalışma gerçekleştirilmemiştir.

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 5.545 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde aylık metrekare birim kira değeri aylık 27,96 TL olarak tespit edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
5.545,00	27,96 ₺	155.038,20 ₺	1.860.458,40 ₺	/	0,07	26.000.000,00 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **26.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 155.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

Söz konusu taşınmazın Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası niteliğinde olması nedeniyle hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle çalışma bu yönde herhangi bir yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut yapılaşması olması nedeniyle proje geliştirme çalışması gerçekleştirilmemiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapılaşmasının en etkin ve verimli durumda olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 143 ada 2 parselde bulunan “Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası” için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı 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, çevre düzenlemesi vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmaza ait Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu gayrimenkul üzerinde takyidat bulunmamaktadır. Gayrimenkulün üzerinde bulunan ipotek 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.

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

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 Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri 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.

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 fiil 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 ipoteğin 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; Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Muallim Mahallesi, Bostan Yeri Mevkii, 143 ada 2 numaralı parselde bulunan "Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme 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.

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 maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

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

Rakamla; **29.500.000,00-TL** ve Yazıyla **Yirmi Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 34.810.000,00-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 Resmi Evraklar

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-19:50

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	143/2
Taşınmaz Kimlik No:	78382629	AT Yüzölçümü(m2):	8584.68
İl/İlçe:	SAKARYA/ARIFIYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Arifiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HANLI/HANLIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1692	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TEK KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ 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
294082999	(SN:7807525) REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8584.68	8584.68	Satış ve İpotek 02-03-2015 611	-

1 / 3

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	50000000.00 TL	%70	1/0	F.B.K.	Tuzla - 10-07-2020 14:00 - 13367

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev
Arifiye - HANLI/HANLIKÖY Mah. - (Aktif) - 143 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	50000000.00 TL	Tuzla - 10-07-2020 14:00 - 13367	-

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

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



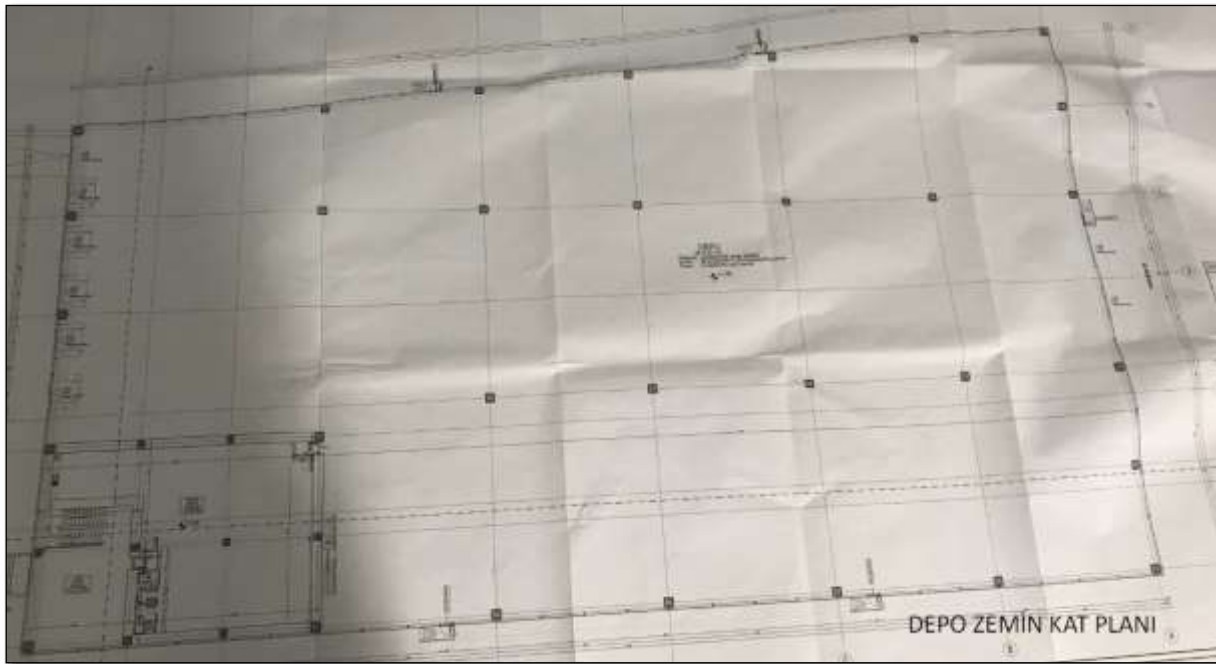
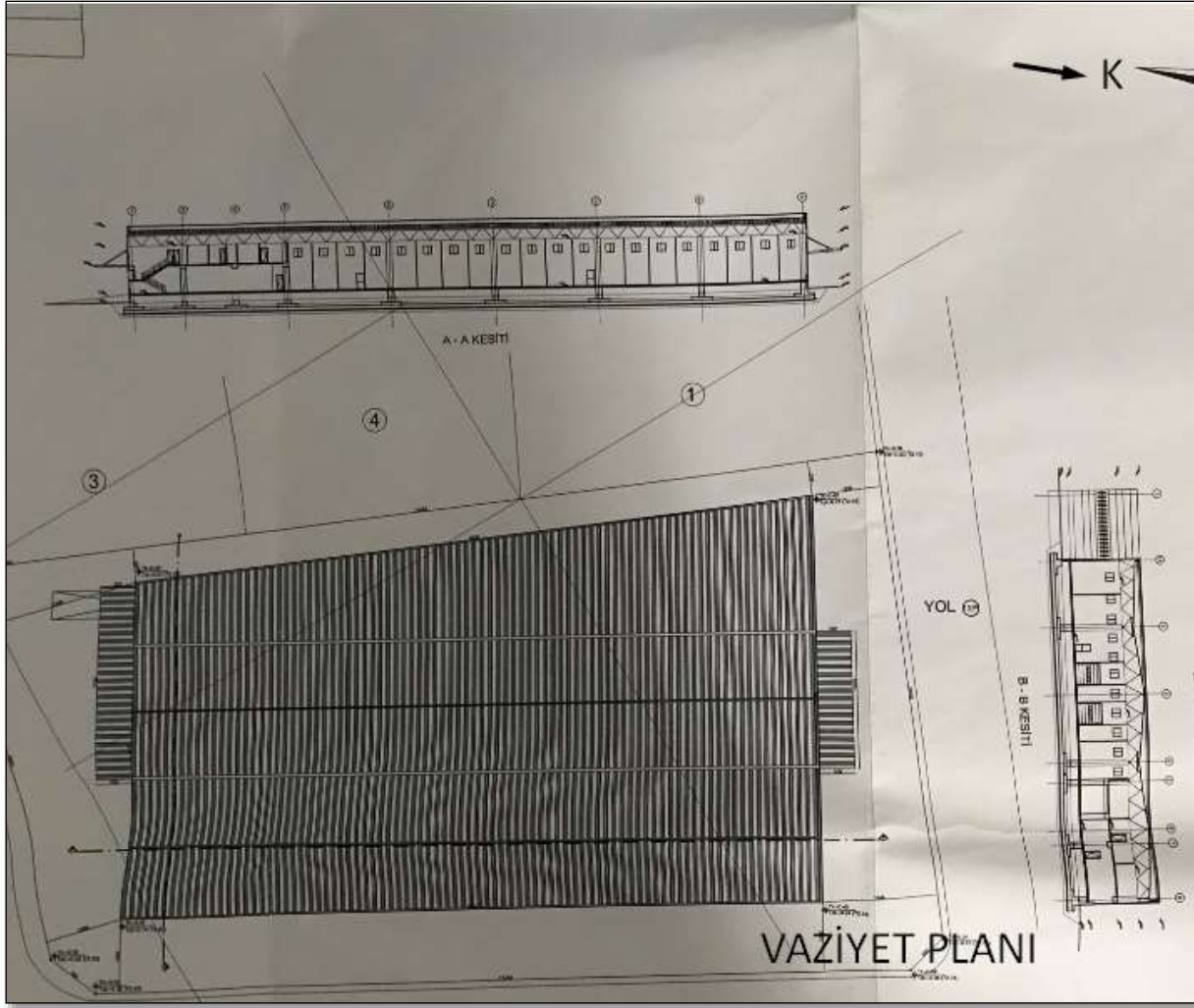
İMAR DURUMU			
T.C. ARIFIYE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	ADRES :	İmar Durum No: 4 2015 / ...341	
... / ... / 2015 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir.			
Yol Boyu Ticaret Ticaret Küçük Sanayi	☐ İskan Dışı Sahadadır. ☐ İskan Sahasıdır. ☐ Sanayi Sahası	☐ Anıme Hizmetine Ayrılan Saha ☐ Programdandır ☐ Program Dışıdır.	☒ K.D.K.Ç.A. ☐ Yerleşik Alan İçİ ☐ Yerleşik Alan Dışı
Yol Geniřlięi : 30.00 Yapı Düzene - Kat Adedi : KDKÇA Sını Yükseklięi : 8.00 Bina Derinlięi : Ön Bahçe Mesafesi : 10.00 Yan Bahçe Mesafesi : 5.00-10.00 Arka bahçe mesafesi : 10.00 EMSAL : 0.60 K.A.K.S :	Mahallesi : Hanıköy Kad. Pafta No : G24C03C2A Ada No : 143 Parşel No : 2 Yüzölçümü : 8.584.68 m² İmar Pafta No : İmar Planı Tarihi : 08.10.2011 Temel Yükseklięi :		
<i>(İmza)</i> M. G. KARAR Kadastro Paftasını İmarı Adaple Eden 13.10.4/2015	<i>(İmza)</i> Ömer Faruk KASTAL İmar Mühendisi 13.10.4/2015		
<i>(İmza)</i> Burmazlı KARABALIK İmr. ve Şhr. Mdr. V. 13.10.4/2015			
1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak idda edilemez. 2-Huriseat için proje ile mürecaat edildiği zaman kadastrodan alınacak röperli kroni ibraz edilecektir. 3-Kadastro tarafından mülkiyet sicilleri tespit edildikten sonra inşaat yeti belediyemiz tarafından tespit edilecektir. 4-Huriseat Yapılanda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır. 5-İMAR DURUMU 01.06.2013 GÜNÜBAYLI PLANI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUP PROJELER YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR			

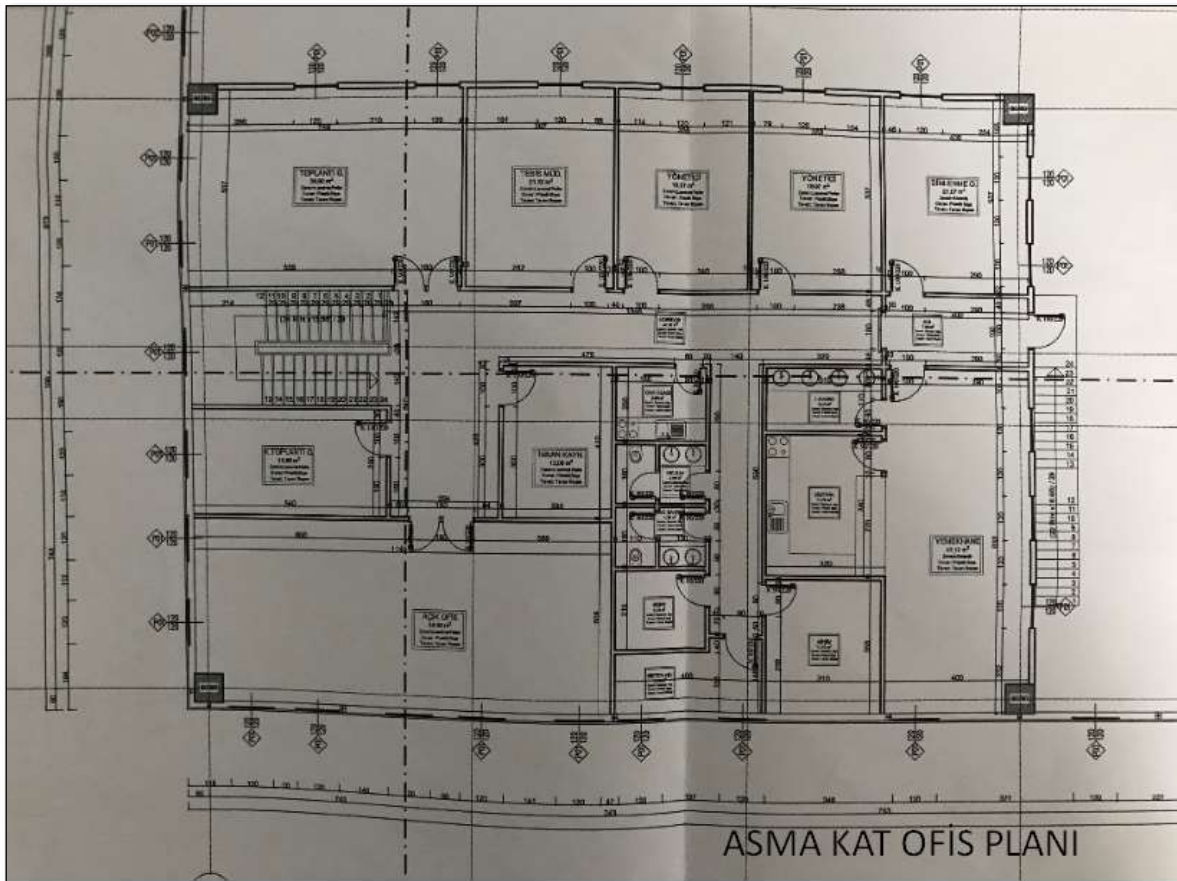
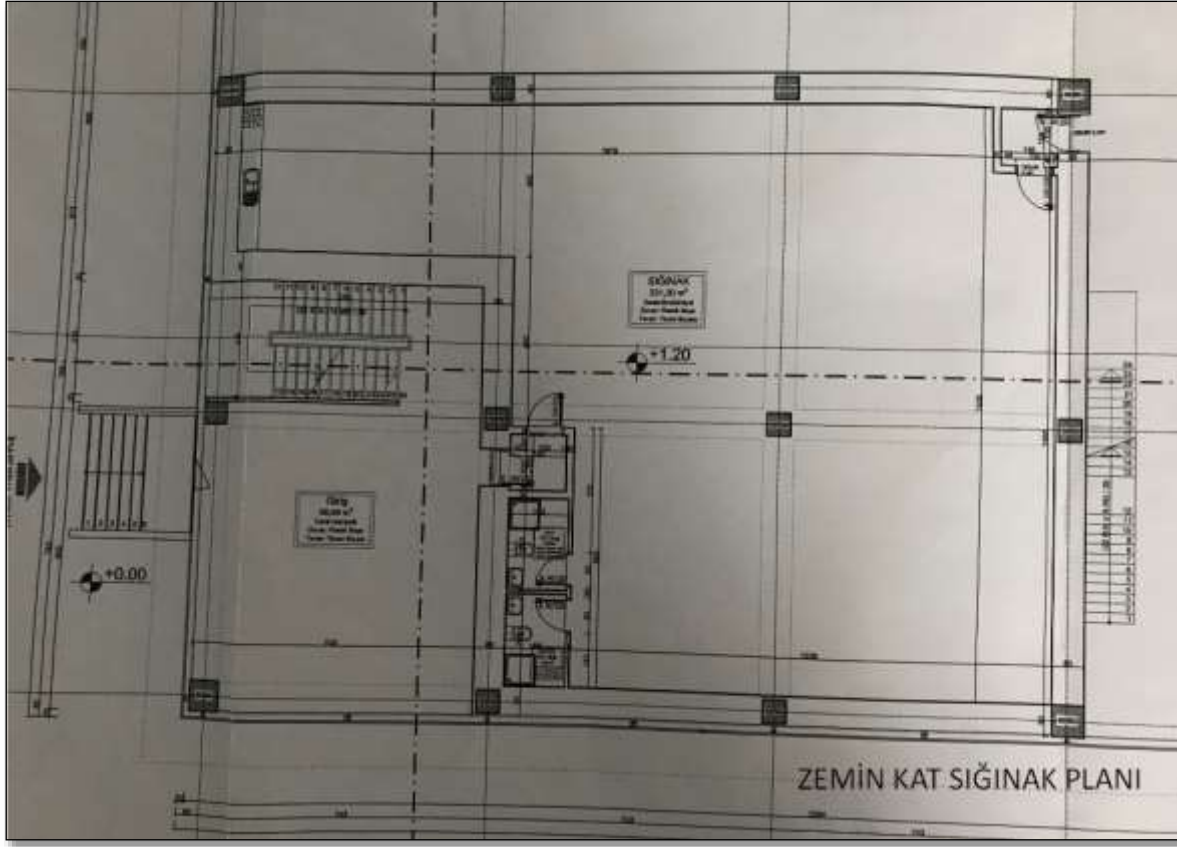
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Mimari Proje ve Ruhsat Belgeleri

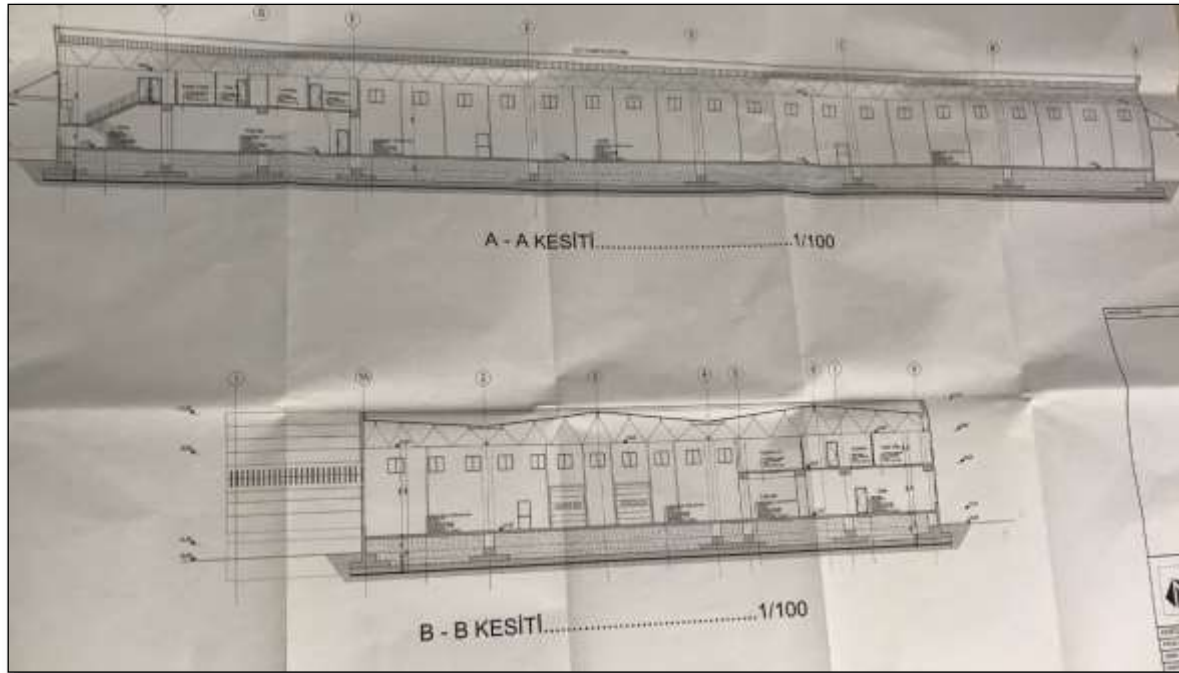
 76 / 124 NUR YAPI MİMARLIK		Cumhuriyet Mah. Çark Cad. Asım Hamdi Apt. No: 52/37 Kat: 3 D: 7 Adapazarı/SAKARYA Tel : 0 (264) 272 80 80- 83 Fax : 0 (264) 278 49 50 Mail : info@nuryapimimarlik.com Web : www.nuryapimimarlik.com				
PROJE MÜELLİFİ		ODA ONAYI				
NUR YAPI MİMARLIK Mühendislik - Müşavirlik - Taahhüt Hizmetleri Bekir ÇATALBAŞ (Mimar) Cumhuriyet Mah. Çark Cad. Asım Hamdi Apt. No: 52/37 ADAPAZARI Tel: 0 264 272 80 80-83 Fax: 0 264 278 49 50 A.F. Gebesoy V.D. 453 2579 4516		YAPI DENETİM ONAYI SAKARYA ADAVİZYON YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Orta Mah. Havaalanı Cad. Aydın Apt. Kat: 2 No: 112 ADAPAZARI A.F. Gebesoy V.D. 054 030 9913 PROJE UYG. DENETÇİSİ SALE KARATAŞ Denetim No.: 18823 İlgili Yönetmelik ve Şartnamelere Uygundur				
BELEDİYE - RESMİ KURUM ONAYI						
O. ÖZER Mimar Şefi Burhanettin KARABALIK İmar Teknikeri LÜTFİ YANSI Arifiye Belediyesi Beşkan Yardımcısı ARİFİYE BELEDİYESİ İmar ve Sanayi Müdürlüğü 07 Ekim 2015						
PROJE SORUMLUSUNUN						
ADI SOYADI - ÜNVANI	KAYITLI OLDUĞU ODA	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO			
BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR	MİMARLAR ODASI	22768	54 - 013			
TAŞINMAZIN						
SAHİBİ	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AİT FABRİKA PROJESİ	KULLANIM AMACI	FABRİKA			
İLİ	SAKARYA	YAPI SINIFI	3-B			
İLÇESİ	ARİFİYE	PAFTA NO	G24C03C2A			
BELEDİYESİ	ARİFİYE	ADA NO	143			
MAHALLESİ	HANLIKÖY MAH.	PARSEL NO	2			
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ						
HİZMET SINFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADETI	ALANI (m2)	ZEMİN EMNİYET GERİLMESİ	BETON SINFI	DONATI SINFI
	BETONARME-ÇELİK					
M	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			PROJE NO		
				ÖLÇEK	1/100	
BU PROJE SADECE ADI GEÇEN KİŞİ VE YER İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN TEKRARI VE 3. ŞAHISLAR YARARINA KULLANILMASI VE HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK HAKKI NUR YAPI MİMARLIĞIN YAZILI İZİNİNE BAĞLI DİR.						

*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



YAPI RUHSATI												144621911			
1. Tesisat: Yığın Su, Kanalizasyon, ASİSTİFİSİ BELİRLİYETİ				2. Elektrik: Yığın Enerji, ASİSTİFİSİ BELİRLİYETİ				3. Isınma: Yığın Isınma, ASİSTİFİSİ BELİRLİYETİ				4. Havalandırma: Yığın Havalandırma, ASİSTİFİSİ BELİRLİYETİ			
5. Su: SUYU				6. Elektrik: ELEKTRİK				7. Isınma: ISINMA				8. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
9. Su: SUYU				10. Elektrik: ELEKTRİK				11. Isınma: ISINMA				12. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
13. Su: SUYU				14. Elektrik: ELEKTRİK				15. Isınma: ISINMA				16. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
17. Su: SUYU				18. Elektrik: ELEKTRİK				19. Isınma: ISINMA				20. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
21. Su: SUYU				22. Elektrik: ELEKTRİK				23. Isınma: ISINMA				24. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
25. Su: SUYU				26. Elektrik: ELEKTRİK				27. Isınma: ISINMA				28. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
29. Su: SUYU				30. Elektrik: ELEKTRİK				31. Isınma: ISINMA				32. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
33. Su: SUYU				34. Elektrik: ELEKTRİK				35. Isınma: ISINMA				36. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
37. Su: SUYU				38. Elektrik: ELEKTRİK				39. Isınma: ISINMA				40. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
41. Su: SUYU				42. Elektrik: ELEKTRİK				43. Isınma: ISINMA				44. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
45. Su: SUYU				46. Elektrik: ELEKTRİK				47. Isınma: ISINMA				48. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
49. Su: SUYU				50. Elektrik: ELEKTRİK				51. Isınma: ISINMA				52. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
53. Su: SUYU				54. Elektrik: ELEKTRİK				55. Isınma: ISINMA				56. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
57. Su: SUYU				58. Elektrik: ELEKTRİK				59. Isınma: ISINMA				60. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
61. Su: SUYU				62. Elektrik: ELEKTRİK				63. Isınma: ISINMA				64. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
65. Su: SUYU				66. Elektrik: ELEKTRİK				67. Isınma: ISINMA				68. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
69. Su: SUYU				70. Elektrik: ELEKTRİK				71. Isınma: ISINMA				72. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
73. Su: SUYU				74. Elektrik: ELEKTRİK				75. Isınma: ISINMA				76. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
77. Su: SUYU				78. Elektrik: ELEKTRİK				79. Isınma: ISINMA				80. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
81. Su: SUYU				82. Elektrik: ELEKTRİK				83. Isınma: ISINMA				84. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
85. Su: SUYU				86. Elektrik: ELEKTRİK				87. Isınma: ISINMA				88. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
89. Su: SUYU				90. Elektrik: ELEKTRİK				91. Isınma: ISINMA				92. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
93. Su: SUYU				94. Elektrik: ELEKTRİK				95. Isınma: ISINMA				96. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
97. Su: SUYU				98. Elektrik: ELEKTRİK				99. Isınma: ISINMA				100. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
101. Su: SUYU				102. Elektrik: ELEKTRİK				103. Isınma: ISINMA				104. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
105. Su: SUYU				106. Elektrik: ELEKTRİK				107. Isınma: ISINMA				108. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
109. Su: SUYU				110. Elektrik: ELEKTRİK				111. Isınma: ISINMA				112. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
113. Su: SUYU				114. Elektrik: ELEKTRİK				115. Isınma: ISINMA				116. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
117. Su: SUYU				118. Elektrik: ELEKTRİK				119. Isınma: ISINMA				120. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
121. Su: SUYU				122. Elektrik: ELEKTRİK				123. Isınma: ISINMA				124. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
125. Su: SUYU				126. Elektrik: ELEKTRİK				127. Isınma: ISINMA				128. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
129. Su: SUYU				130. Elektrik: ELEKTRİK				131. Isınma: ISINMA				132. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
133. Su: SUYU				134. Elektrik: ELEKTRİK				135. Isınma: ISINMA				136. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
137. Su: SUYU				138. Elektrik: ELEKTRİK				139. Isınma: ISINMA				140. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
141. Su: SUYU				142. Elektrik: ELEKTRİK				143. Isınma: ISINMA				144. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
145. Su: SUYU				146. Elektrik: ELEKTRİK				147. Isınma: ISINMA				148. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
149. Su: SUYU				150. Elektrik: ELEKTRİK				151. Isınma: ISINMA				152. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
153. Su: SUYU				154. Elektrik: ELEKTRİK				155. Isınma: ISINMA				156. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
157. Su: SUYU				158. Elektrik: ELEKTRİK				159. Isınma: ISINMA				160. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
161. Su: SUYU				162. Elektrik: ELEKTRİK				163. Isınma: ISINMA				164. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
165. Su: SUYU				166. Elektrik: ELEKTRİK				167. Isınma: ISINMA				168. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
169. Su: SUYU				170. Elektrik: ELEKTRİK				171. Isınma: ISINMA				172. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
173. Su: SUYU				174. Elektrik: ELEKTRİK				175. Isınma: ISINMA				176. Havalandırma: HAVALANDIRMA			
177. Su: SUYU				178. Elektrik: ELEKTRİK				179. Isınma: ISINMA				180. Havalandırma: HAVALANDIRMA			

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

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										113918759	
1. Belgesi verilen bina: ARİFYE BELEDİYESİ					5. Belgesi verildi tarihi: ☐ Kısım Kullanma İznine ☒ Yapı Kullanma İznine					10. Belgesi emir tarihi: 18.11.2015	11. Belge no: 68/87
2. Belgesi verilen yapının adresi: SAKARYA İl: ARİFYE					3. Belgesi esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☒ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Öz. bina ☐ 5.Kat. bina ☐ 6.Rov. ☐ 7.Çeşitli					8. Ruhsat türü: ☐ 9. Tadilat ☐ 10. Değişim ☐ 11. Restorasyon ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Feshecek ☐ 14. Mekanik tesisat	
3. Yeri: ARİFYE BELEDİYESİ İlçe: HAZINCI Mahalle: HAZINCI Mahalle numarası: 26					13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 01.06.2015 14. İlk yapı ruhsatı no: 7853					15. Son yapı ruhsatı tarihi: 08.11.2011 16. Son yapı ruhsatı no: 2019/001	
4. Çekim/Çekim tarihi: 107 Çekim yapı no: 102					17. Yenileme ruhsatı tarihi: 02.03.2015 18. Yenileme ruhsatı no: 811					19. Tadilat ruhsatı tarihi: 13.04.2015 20. Tadilat ruhsatı no: 2019/001	
5. Proje No: 0340302A 6. Ada No: 143 7. Parsel No: 2 8. Blok No: 2					21. İnşaat ruhsatı tarihi: 02.03.2015 22. İnşaat ruhsatı no: 811					23. Zemin etütü emir tarihi: 28.04.2015 24. Zemin etütü emir no: 811	
9. Kullanım izni ile belge verilen bina: ARİFYE BELEDİYESİ					10. Kullanım izni ile belge verilen bina: ARİFYE BELEDİYESİ					11. Kullanım izni ile belge verilen bina: ARİFYE BELEDİYESİ	
Yapı Sahibinin					Yapı Müteahhidinin					Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURMUŞ ÖZDEMİR, T.C. 1146113470					36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SAKARYA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 2476280044					46. Adı soyadı, unvanı: YASİN KÖRÖVA, SAKARYA MÜHÜRÜSİ	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ARİFYE BELEDİYESİ					37. Ödeme yılı: 2015					47. T.C. kimlik no: 23743891244	
33. Vergi kimliği no: 1146113470					38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ARİFYE BELEDİYESİ					48. Ödeme yılı: 2015	
34. Adres: HAZINCI MAH. SAKARYA CAD. NO. 102 K. 1. KAT. ARİFYE / SAHARYA					40. Sipariş tarihi: 28.04.2015					49. Sipariş tarihi: 28.04.2015	
35. İmza: <i>[İmza]</i>					41. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					50. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
36. İmza: <i>[İmza]</i>					42. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					51. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
37. İmza: <i>[İmza]</i>					43. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					52. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
38. İmza: <i>[İmza]</i>					44. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					53. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
39. İmza: <i>[İmza]</i>					45. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					54. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
40. İmza: <i>[İmza]</i>					46. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					55. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
41. İmza: <i>[İmza]</i>					47. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					56. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
42. İmza: <i>[İmza]</i>					48. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					57. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
43. İmza: <i>[İmza]</i>					49. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					58. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
44. İmza: <i>[İmza]</i>					50. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					59. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
45. İmza: <i>[İmza]</i>					51. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					60. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
46. İmza: <i>[İmza]</i>					52. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					61. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
47. İmza: <i>[İmza]</i>					53. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					62. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
48. İmza: <i>[İmza]</i>					54. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					63. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
49. İmza: <i>[İmza]</i>					55. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					64. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
50. İmza: <i>[İmza]</i>					56. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					65. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
51. İmza: <i>[İmza]</i>					57. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					66. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
52. İmza: <i>[İmza]</i>					58. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					67. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
53. İmza: <i>[İmza]</i>					59. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					68. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
54. İmza: <i>[İmza]</i>					60. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					69. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
55. İmza: <i>[İmza]</i>					61. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					70. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
56. İmza: <i>[İmza]</i>					62. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					71. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
57. İmza: <i>[İmza]</i>					63. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					72. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
58. İmza: <i>[İmza]</i>					64. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					73. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
59. İmza: <i>[İmza]</i>					65. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					74. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
60. İmza: <i>[İmza]</i>					66. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					75. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
61. İmza: <i>[İmza]</i>					67. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					76. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
62. İmza: <i>[İmza]</i>					68. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					77. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
63. İmza: <i>[İmza]</i>					69. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					78. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
64. İmza: <i>[İmza]</i>					70. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					79. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
65. İmza: <i>[İmza]</i>					71. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					80. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
66. İmza: <i>[İmza]</i>					72. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					81. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
67. İmza: <i>[İmza]</i>					73. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					82. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
68. İmza: <i>[İmza]</i>					74. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					83. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
69. İmza: <i>[İmza]</i>					75. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					84. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
70. İmza: <i>[İmza]</i>					76. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					85. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
71. İmza: <i>[İmza]</i>					77. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					86. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
72. İmza: <i>[İmza]</i>					78. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					87. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
73. İmza: <i>[İmza]</i>					79. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					88. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
74. İmza: <i>[İmza]</i>					80. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					89. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
75. İmza: <i>[İmza]</i>					81. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					90. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
76. İmza: <i>[İmza]</i>					82. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					91. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
77. İmza: <i>[İmza]</i>					83. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					92. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
78. İmza: <i>[İmza]</i>					84. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					93. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
79. İmza: <i>[İmza]</i>					85. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					94. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
80. İmza: <i>[İmza]</i>					86. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					95. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
81. İmza: <i>[İmza]</i>					87. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					96. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
82. İmza: <i>[İmza]</i>					88. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					97. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
83. İmza: <i>[İmza]</i>					89. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					98. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
84. İmza: <i>[İmza]</i>					90. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					99. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
85. İmza: <i>[İmza]</i>					91. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					100. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
86. İmza: <i>[İmza]</i>					92. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					101. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
87. İmza: <i>[İmza]</i>					93. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					102. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
88. İmza: <i>[İmza]</i>					94. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					103. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
89. İmza: <i>[İmza]</i>					95. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					104. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
90. İmza: <i>[İmza]</i>					96. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					105. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
91. İmza: <i>[İmza]</i>					97. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					106. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
92. İmza: <i>[İmza]</i>					98. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					107. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
93. İmza: <i>[İmza]</i>					99. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					108. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
94. İmza: <i>[İmza]</i>					100. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					109. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
95. İmza: <i>[İmza]</i>					101. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					110. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
96. İmza: <i>[İmza]</i>					102. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					111. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
97. İmza: <i>[İmza]</i>					103. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					112. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
98. İmza: <i>[İmza]</i>					104. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					113. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
99. İmza: <i>[İmza]</i>					105. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					114. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
100. İmza: <i>[İmza]</i>					106. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					115. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
101. İmza: <i>[İmza]</i>					107. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					116. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
102. İmza: <i>[İmza]</i>					108. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					117. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
103. İmza: <i>[İmza]</i>					109. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					118. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
104. İmza: <i>[İmza]</i>					110. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					119. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
105. İmza: <i>[İmza]</i>					111. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					120. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
106. İmza: <i>[İmza]</i>					112. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					121. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
107. İmza: <i>[İmza]</i>					113. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					122. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
108. İmza: <i>[İmza]</i>					114. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					123. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
109. İmza: <i>[İmza]</i>					115. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					124. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
110. İmza: <i>[İmza]</i>					116. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					125. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
111. İmza: <i>[İmza]</i>					117. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					126. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
112. İmza: <i>[İmza]</i>					118. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					127. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
113. İmza: <i>[İmza]</i>					119. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					128. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
114. İmza: <i>[İmza]</i>					120. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					129. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
115. İmza: <i>[İmza]</i>					121. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					130. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
116. İmza: <i>[İmza]</i>					122. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					131. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
117. İmza: <i>[İmza]</i>					123. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					132. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
118. İmza: <i>[İmza]</i>					124. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					133. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
119. İmza: <i>[İmza]</i>					125. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					134. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
120. İmza: <i>[İmza]</i>					126. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					135. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
121. İmza: <i>[İmza]</i>					127. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					136. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
122. İmza: <i>[İmza]</i>					128. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					137. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
123. İmza: <i>[İmza]</i>					129. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					138. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
124. İmza: <i>[İmza]</i>					130. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					139. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
125. İmza: <i>[İmza]</i>					131. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					140. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
126. İmza: <i>[İmza]</i>					132. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					141. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
127. İmza: <i>[İmza]</i>					133. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					142. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
128. İmza: <i>[İmza]</i>					134. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					143. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
129. İmza: <i>[İmza]</i>					135. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					144. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
130. İmza: <i>[İmza]</i>					136. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					145. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
131. İmza: <i>[İmza]</i>					137. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					146. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
132. İmza: <i>[İmza]</i>					138. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					147. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
133. İmza: <i>[İmza]</i>					139. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					148. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
134. İmza: <i>[İmza]</i>					140. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					149. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
135. İmza: <i>[İmza]</i>					141. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					150. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
136. İmza: <i>[İmza]</i>					142. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					151. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
137. İmza: <i>[İmza]</i>					143. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					152. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
138. İmza: <i>[İmza]</i>					144. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					153. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
139. İmza: <i>[İmza]</i>					145. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					154. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
140. İmza: <i>[İmza]</i>					146. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					155. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
141. İmza: <i>[İmza]</i>					147. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					156. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
142. İmza: <i>[İmza]</i>					148. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					157. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
143. İmza: <i>[İmza]</i>					149. Sözleşme tarihi: 28.04.2015					158. Sözleşme tarihi: 28.04.2015	
144. İmza: <i>[İmza]</i>											

TAŞINMAZA AİT GÖRSELLER



*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