NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2021 - 1860

Aralık ,2021

Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen30	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1860
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 parselde bulunan " Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

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

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 4

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 5

1.2 Değerlemenin Amacı 5

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 5

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 5

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 5

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 6

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 6

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 6

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 6

2.4 İşin Kapsamı 6

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 7

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 7

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 9

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 9

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 9

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 9

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 10

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin 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 değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 18

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 19

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 19

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 19

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 19

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 19

5.1 Pazar Yaklaşımı 22

5.2 Maliyet Yaklaşımı 25

5.3 Gelir Yaklaşımı 27

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 28

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 29

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 29

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 29

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 29

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 29

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 29

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30

7. SONUÇ 30

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 30

7.2 Nihai Değer Takdiri 31

8. UYGUNLUK BEYANI 32

9. RAPOR EKLERİ 32

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

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

1.2 Değerlemenin Amacı

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 parselde bulunan "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden 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 değerleme 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 değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.''* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

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

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

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 Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 parselde bulunan "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden 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 şekilde teslim edilmesidir.

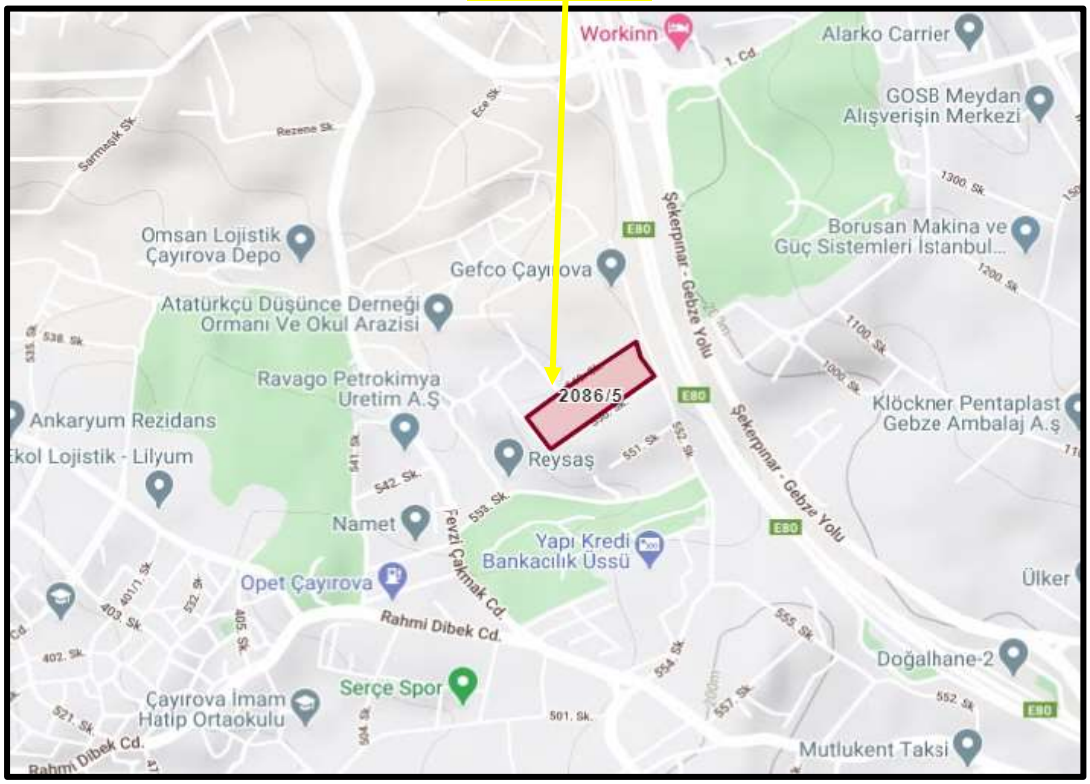
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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



Koordinatlar: Enlem: 40.8398 - Boylam: 29.4098

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: KOCAELİ/ÇAYIROVA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: AKSE Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 425/42298
ADA - PARSEL	: 2086 ADA 5 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 31240.00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 82547112
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (12269/15620) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (3351/15620)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Tevhit İşlemi (TSM) 28.10.2013 – 7269 Satış 07.05.2015 – 4003

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

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

Rehin :

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

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

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

1.İnşa Edilen Depoya Ait:

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

2.İnşa Edilen Depoya Ait:

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

2.İnşa Edilen Depoya Ait:

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

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

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

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

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

Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Çayırova, 26/02/2008 tarih 1/529 esas nolu İçişleri Bakanlığı komisyonunun vermiş olduğu tasarı ve teklif neticesinde TBMM'nde görüşülerek kanunlaştırılan Çayırova Belediyesi, Şekerpınar Belediyesi, Çayırova Mahallesi ve Yenimahalle'nin birleştirilmesi sonucu ilçe statüsü kazanan Çayırova, halen Kocaeli'nin en önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Doğusunda ve güneyinde Gebze, batısında İstanbul Tuzla ilçesi Şifa mahallesi, kuzeyinde yine Tuzla ilçesi ile sınır olan Çayırova 29.070,930 m2 alan ve resmi 140.274 nüfusa sahiptir.

İzmit Körfezi'nin kuzey batı kesimine uzanan geniş düzlük ve çayırlık bir alana önceden beri Çayırova denildiği bilinmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in 3 Mayıs 1481 tarihinde düzenlediği bir sefer için 300 bin kişilik ordusuyla mola verdiği çayırlık alan diye vasıflandırdığı gibi Fatih'in otağının kurulduğu yer olarak da ifade edilmektedir. Fatih Sultan Mehmet'in ölüm yeri olan bu bölge Çayırova'ya adını vermekle birlikte yeni statü ile Gebze ilçesi sınırları içerisinde kalmış, bölgenin güneyinde yer alan Yenimahalle ve Çayırova mahalleleri, Çayırova İlçesi sınırlarına dahil edilmiştir. İlk olarak Bizanslılar döneminde Hristiyan Rumlar tarafından o zamanlar adıyla Ak Kilise olarak isimlendirilen bu bölgeye daha sonra Osmanlı Türkleri göç etmiş. Cumhuriyet dönemine gelindiğinde ise, ismi Akse Köyü olarak değiştirilmiştir. Zamanla kalıntıları yok olan kiliseden adını alan Ak Kilise (bugünkü adıyla Akse) köyünün tarihi geçmişinin 500-550 yıl öncesine dayandığı anlaşılmaktadır.

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

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

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

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

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

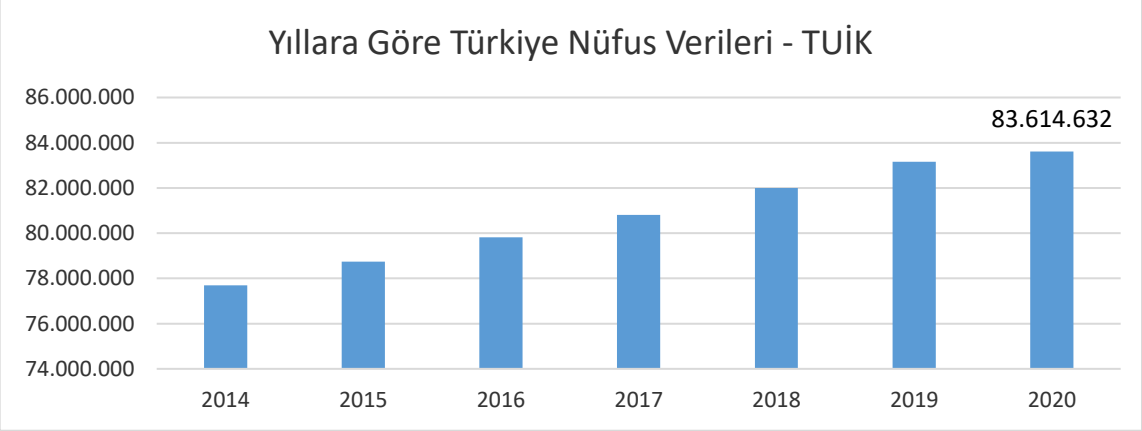
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Çayırova, konum itibariyle adeta bir cazibe merkezi olmuş ve aldığı yoğun göç nedeniyle nüfus hızla artmış ve halen artmaya devam etmektedir. Bölge halkının önemli geçim kaynakları olarak sanayi işçiliği ve ticareti gösterebiliriz. Türkiye'nin en önemli sanayi kuruluşlarını da bünyesinde bulunduran ilçe de sanayi yatırımları halen büyük bir hızla devam etmekte olup bu da bölgedeki işsizlik oranını aşağılara çekmektedir. Ülkenin önde gelen sanayi kuruluşlarına sahip Çayırova Türkiye'nin en önemli sanayi merkezi olma yolunda da yapılan yeni yatırımlarla hızla ilerlemektedir.

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

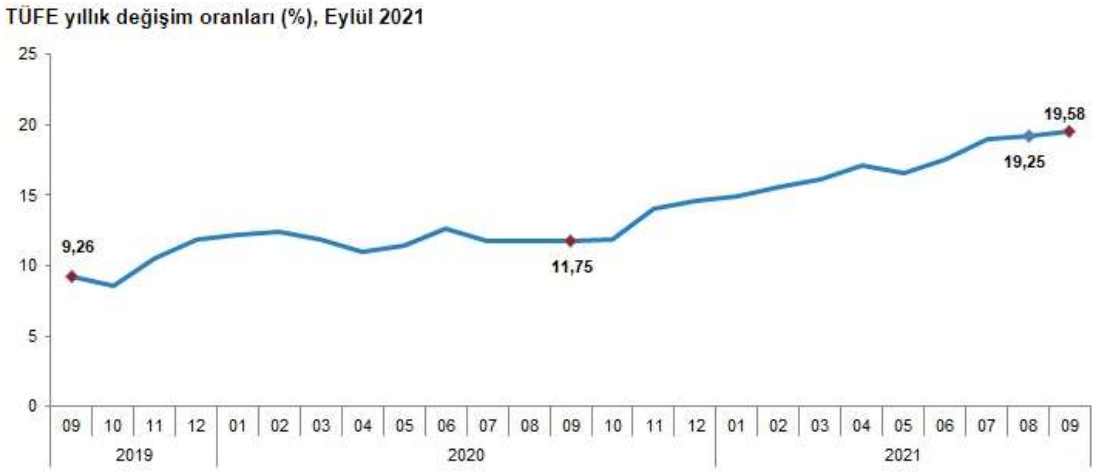
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



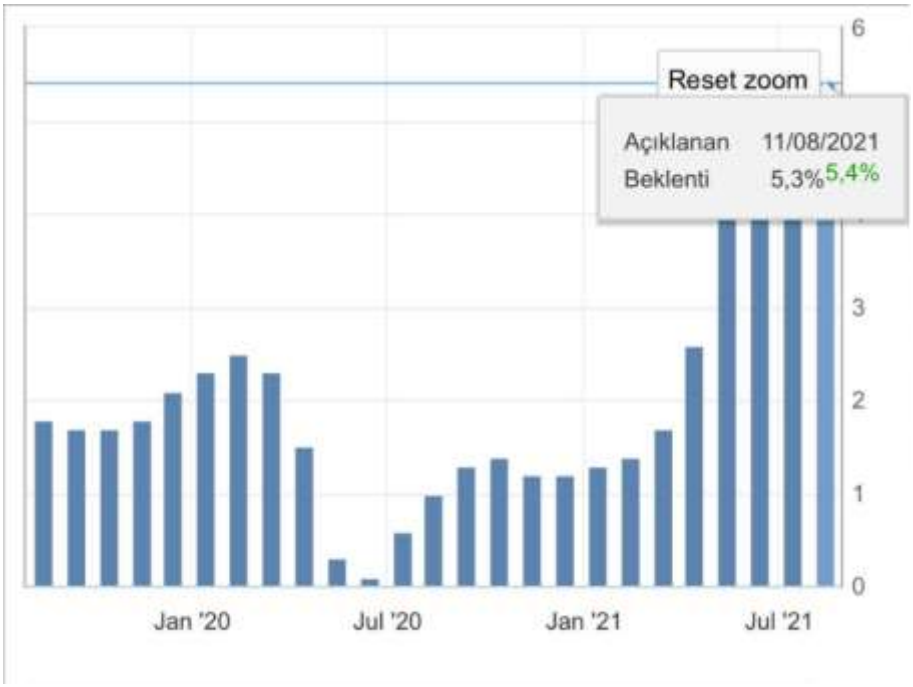
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



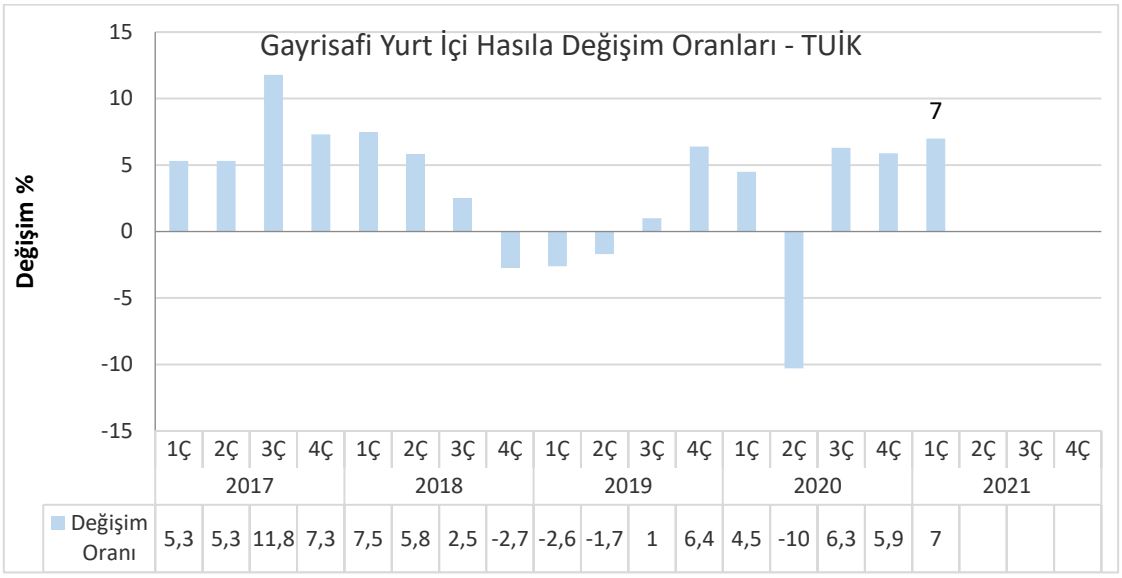
TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TUİK.)

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



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.

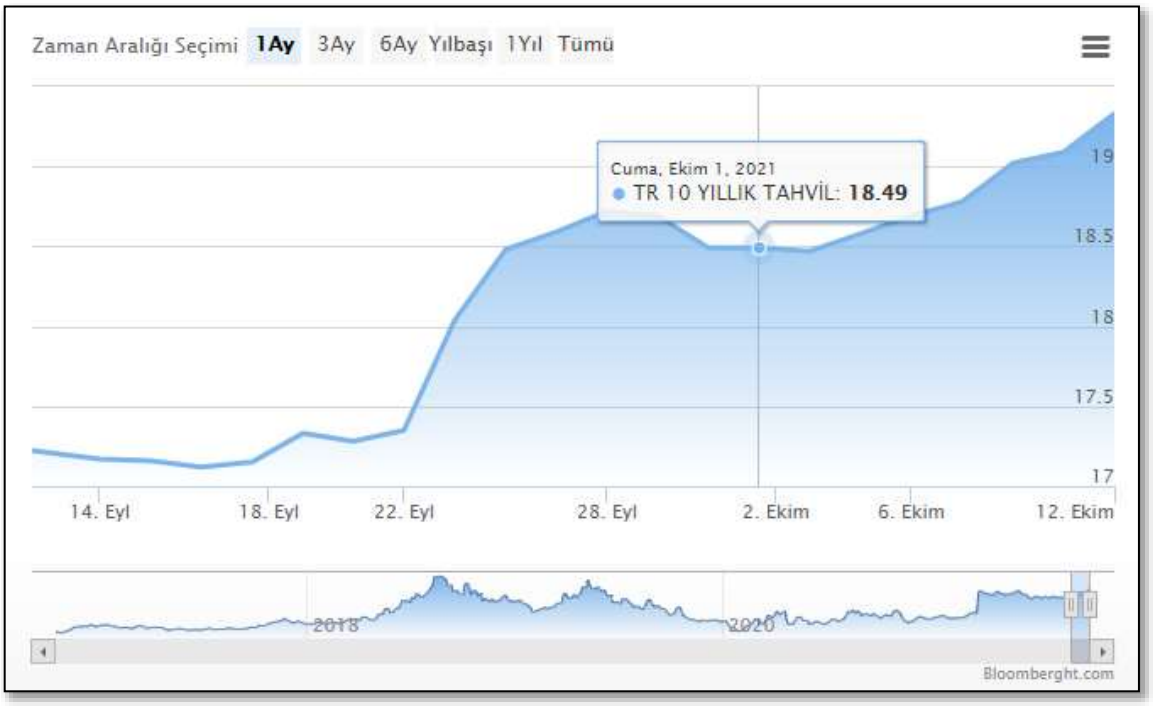
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



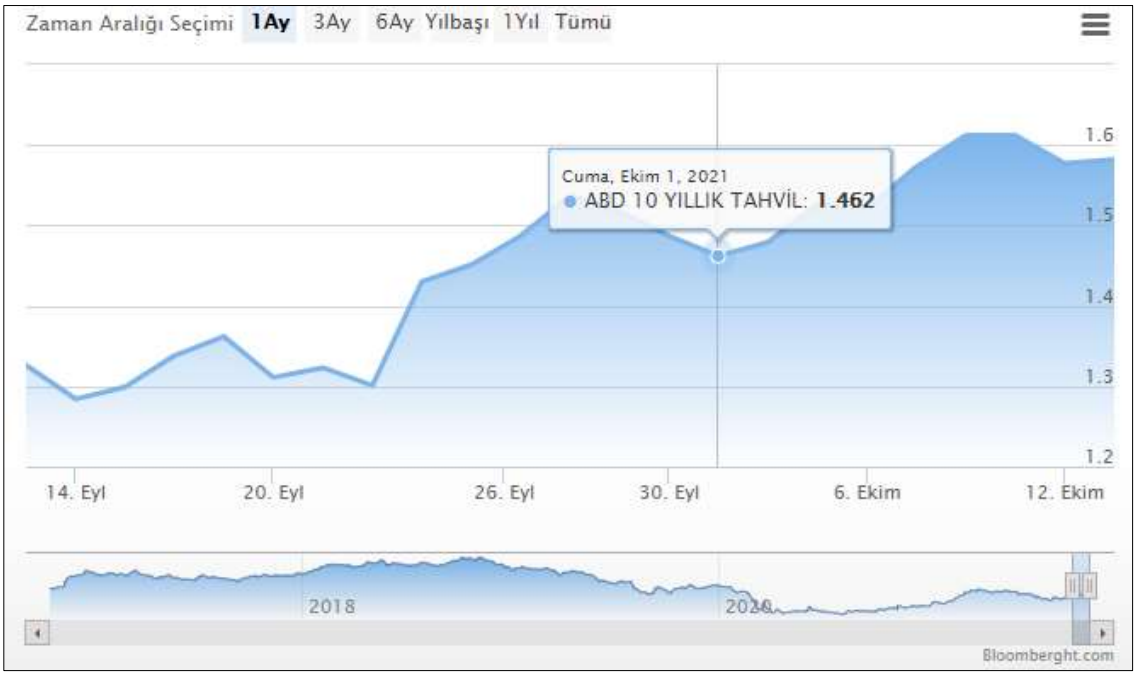
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek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

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

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

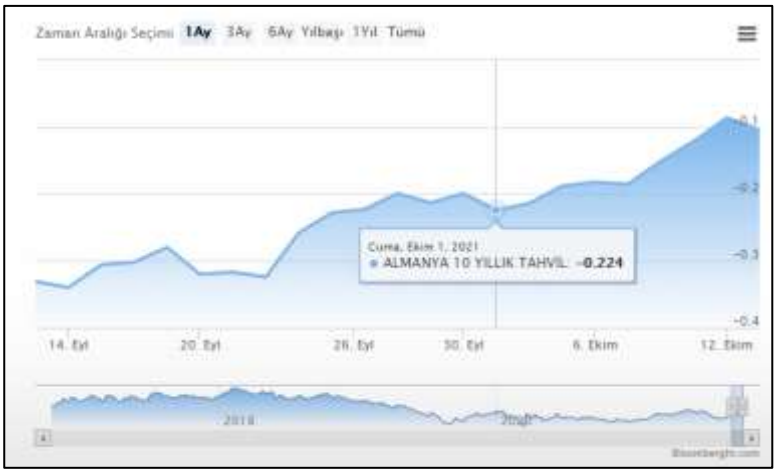


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



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)

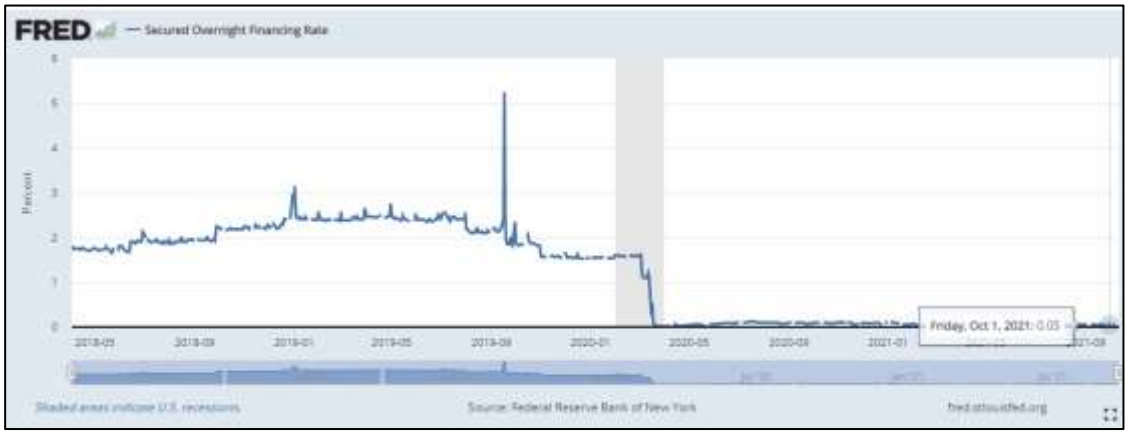
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



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

LIBOR Faiz Oran Değişimi;

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

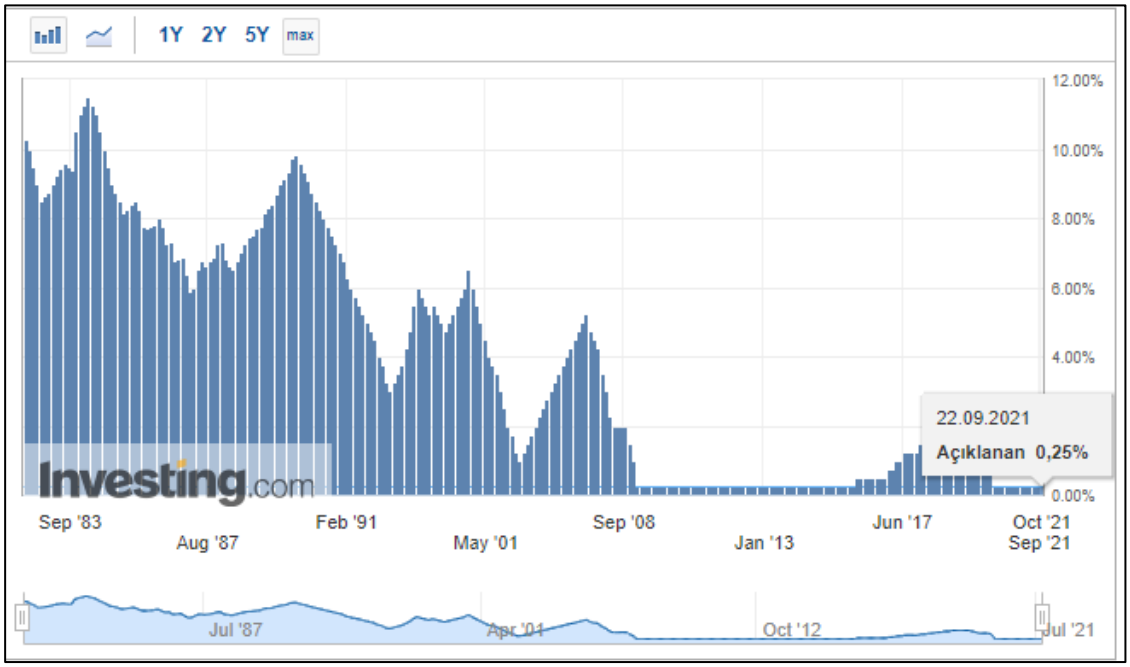


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor fazi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kiml itibariyle 0,5% altında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

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

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.

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

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 görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin 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 itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri
Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

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

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

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

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

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler
Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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
Rapora konu taşınmaz hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, 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 değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

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

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

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

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

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

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

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

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

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım ol*abilir*. 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 yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

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

↗ Pazar değeri bir *varlığın,* pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili ol*abilir*. 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.

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme 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)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme 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 değerleme 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 sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Dek Girişim: 0 216 504 03 03

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

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

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

İlgilisi: 0 532 320 34 27

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

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

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

Tatar Yapı: 0 534 844 43 14

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

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

Red House Gayrimenkul: 0 552 763 21 60

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

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

Not: Emsalin alanı küçük olması sebebiyle birim değeri düşüktür.

Advance Gayrimenkul: 0 262 744 10 01

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

Not: Emsalin alanı küçük olması sebebiyle birim değeri düşüktür.

Sanayi Gayrimenkul: 0 541 660 95 10

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

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

Not: Emsalin alanı küçük olması sebebiyle birim değeri düşüktür.

Red House Gayrimenkul: 0 552 763 21 60

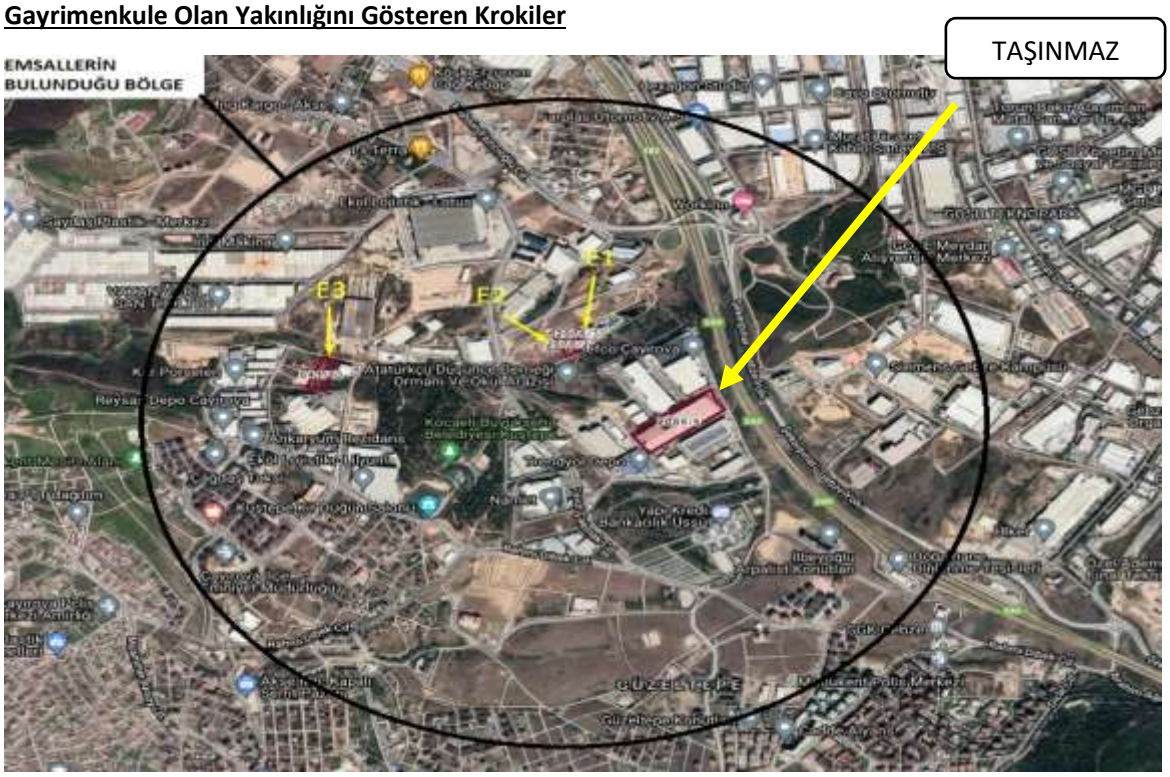
[E:8 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 1.250 m2 kapalı kullanım alanına sahip, 8 m yüksekliği, 2 adet rampası ve tam donanımlı olduğu beyan edilen taşınmaz 50.000,- TL / ay bedelle kiralıktır.

Not: Emsalin alanı küçük olması sebebiyle birim değeri düşüktür.

Cenke Gayrimenkul: 0 262 465 80 36

EMSAL DÜZELTME TABLOSU KİRALIK DEPO ANTREPO								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Brüt alanı (m²)	**1.250,00m²**		**6.000,00m²**		**3.000,00m²**		**1.250,00m²**	
Kira fiyatı	**60.000 TL**		**250.000 TL**		**105.000 TL**		**50.000 TL**	
m² birim fiyatı	**48 TL**		**42 TL**		**35 TL**		**40 TL**	
Pazarlık	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**
Konum şerefiyesi	**0%**	**+**	**0%**	**-**	**0%**	**-**	**0%**	**-**
Kullanım alanı şerefiyesi	**20%**	**-**	**20%**	**-**	**20%**	**-**	**20%**	**-**
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	**0%**	**+**	**0%**	**-**	**0%**	**-**	**0%**	**+**
İndirgenmiş birim fiyat	**36 TL**		**31 TL**		**26 TL**		**30 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**31TL/m²**							

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



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

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Çatı GES Kurulum Maliyeti : ~4.750.000,00 TL

TOPLAM YAPI DEĞERİ :144.035.000,00 TL

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri: 150.270.000,00- TL Yapı Değeri = 144.035.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri= 294.305.000,00-TL

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

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıkl*arla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme 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, tahminî 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

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

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

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘’Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’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; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Muallim Mahallesi, Bostan Yeri Mevkii, 2086 ada 5 numaralı parselde bulunan “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

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

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

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle 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
MEHMET AKBALIK Dijital olarak imzalayan MEHMET AKBALIK Tarih: 2021.12.29 18:55:21 +03'00'	RACİ GÖKCEHAN SONER Digitally signed by RACİ GÖKCEHAN SONER DN: SERIALNUMBER=43933302186, C=TR, L=ANKARA, CN=RACİ GÖKCEHAN SONER Reason: I am the author of this document Location: your signing location here Date: 2021.12.29 18:18:41+03'00' Foxit PDF Reader Version: 11.1.0	ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Dijital olarak imzalayan ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Tarih: 2021.12.29 18:23:46 +03'00'

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Belgeleri,

Δ Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-19:38

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	200000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Çayırova - 24-09-2021 16:59 - 10836

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çayırova - AKSE Mah. - (Aktif) - 2086 Ada - 5 Parsel	12269/15620	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞİ ANONİM ŞİRKETİ V	200000000.00 TL	Çayırova - 24-09-2021 16:59 - 10836	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	200000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Çayırova - 24-09-2021 16:59 - 10836

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çayırova - AKSE Mah. - (Aktif) - 2086 Ada - 5 Parsel	3351/15620	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞİ ANONİM ŞİRKETİ V	200000000.00 TL	Çayırova - 24-09-2021 16:59 - 10836	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **uJf4bbqyIjN** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

T.C. ÇAYIROVA BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa Plan Notları Yazdır [ANKET]

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

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

PLAN YAPILAŞMA BİLGİLERİ

Bina Yüksekliği	Hmax=15.50	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	0	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	0	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	0.6
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

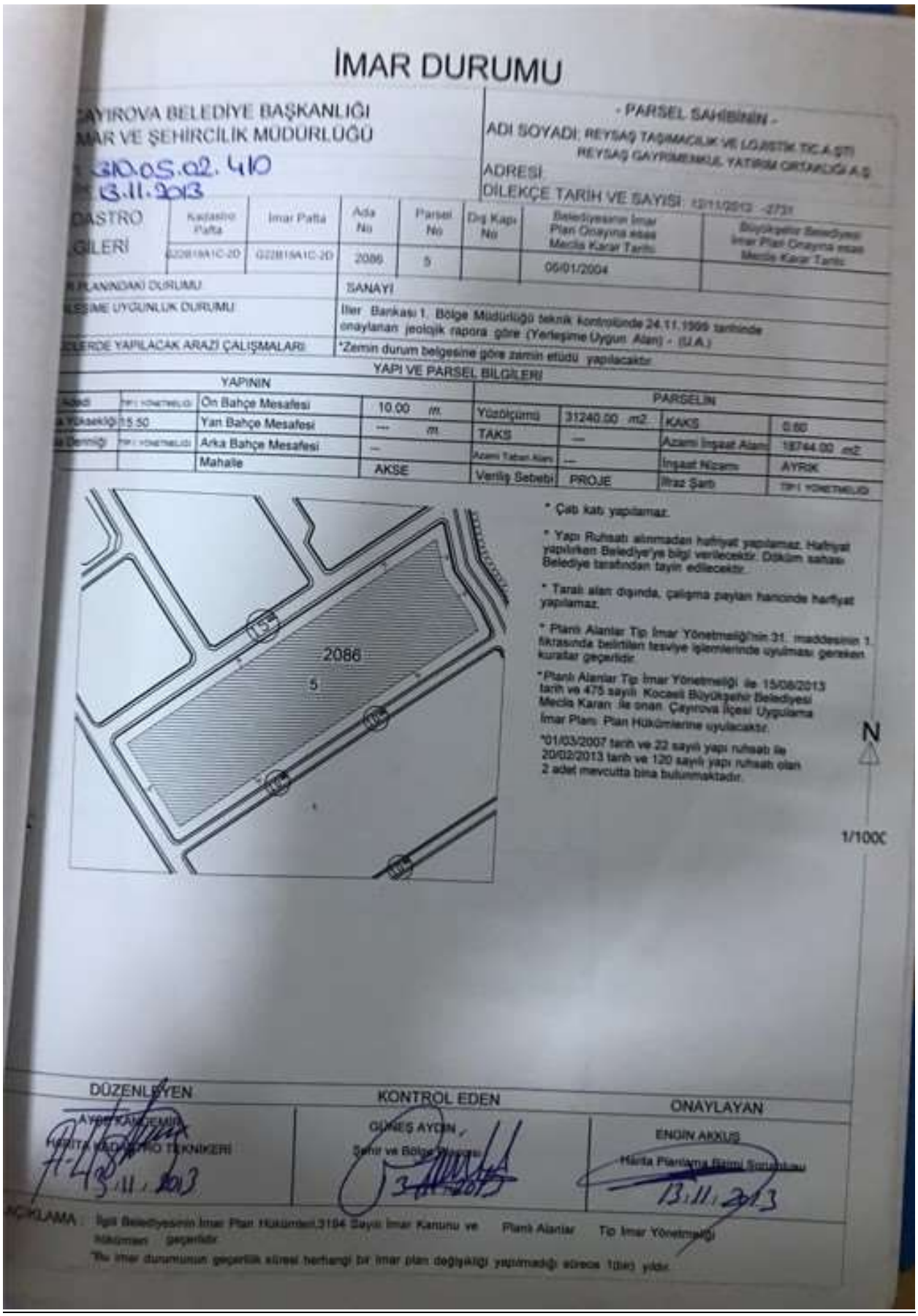
KADASTRO PARSELİ

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

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İdari Mahalle	AKSE
Cadde / Sokak	546. Sokak
Kapı No	10/1 Harita Parsel Kapı Listesi

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



İMAR DURUMU

ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Sayı: 310.05.02.410
Tarih: 13.11.2013

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

KADASTRO BİLGİLERİ	Kadastro Pafta	İmar Pafta	Ada No	Parsel No	Dış Kapı No	Belediyesinin İmar Plan Onayına esas Meclis Karar Tarihi	Büyükşehir Belediyesi İmar Plan Onayına esas Meclis Karar Tarihi
	G22B19A1C-2D	G22B19A1C-2D	2086	5		06/01/2004	

İMAR PLANINDAKİ DURUMU	SANAYİ
YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	İller Bankası 1. Bölge Müdürlüğü teknik kontrolünde 24.11.1999 tarihinde onaylanan jeolojik rapora göre (Yerleşime Uygun Alan) - (U.A.)
İLGİLİ ALANLARDA YAPILACAK ARAZİ ÇALIŞMALARI	*Zemin durum belgesine göre zemin etüdü yapılacaktır.

YAPI VE PARSEL BİLGİLERİ

YAPININ		PARSELİN					
Adedi	TİPİ YÖNETMELİĞİ	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m.	Yüzölçümü	31240.00 m2	KAKS	0.60
Yüksekliği	15.50	Yan Bahçe Mesafesi	--- m.	TAKS	---	Azami İnşaat Alanı	18744.00 m2
İle Derinliği	TİPİ YÖNETMELİĞİ	Arka Bahçe Mesafesi	---	Azami Taban Alanı	---	İnşaat Nizamı	AYRIK
		Mahalle	AKSE	Veriliş Sebebi	PROJE	İfraz Şartı	TİPİ YÖNETMELİĞİ

* Çatı katı yapılamaz.

* Yapı Ruhsatı alınmadan hafriyat yapılamaz. Hafriyat yapılırken Belediye'ye bilgi verilecektir. Döküm sahası Belediye tarafından tayin edilecektir.

* Taralı alan dışında, çalışma paylan hariçinde hafriyat yapılamaz.

* Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 31. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen tesviye işlemlerinde uyulması gereken kurallar geçerlidir.

*Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 15/08/2013 tarih ve 475 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onan Çayırova İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine uyulacaktır.

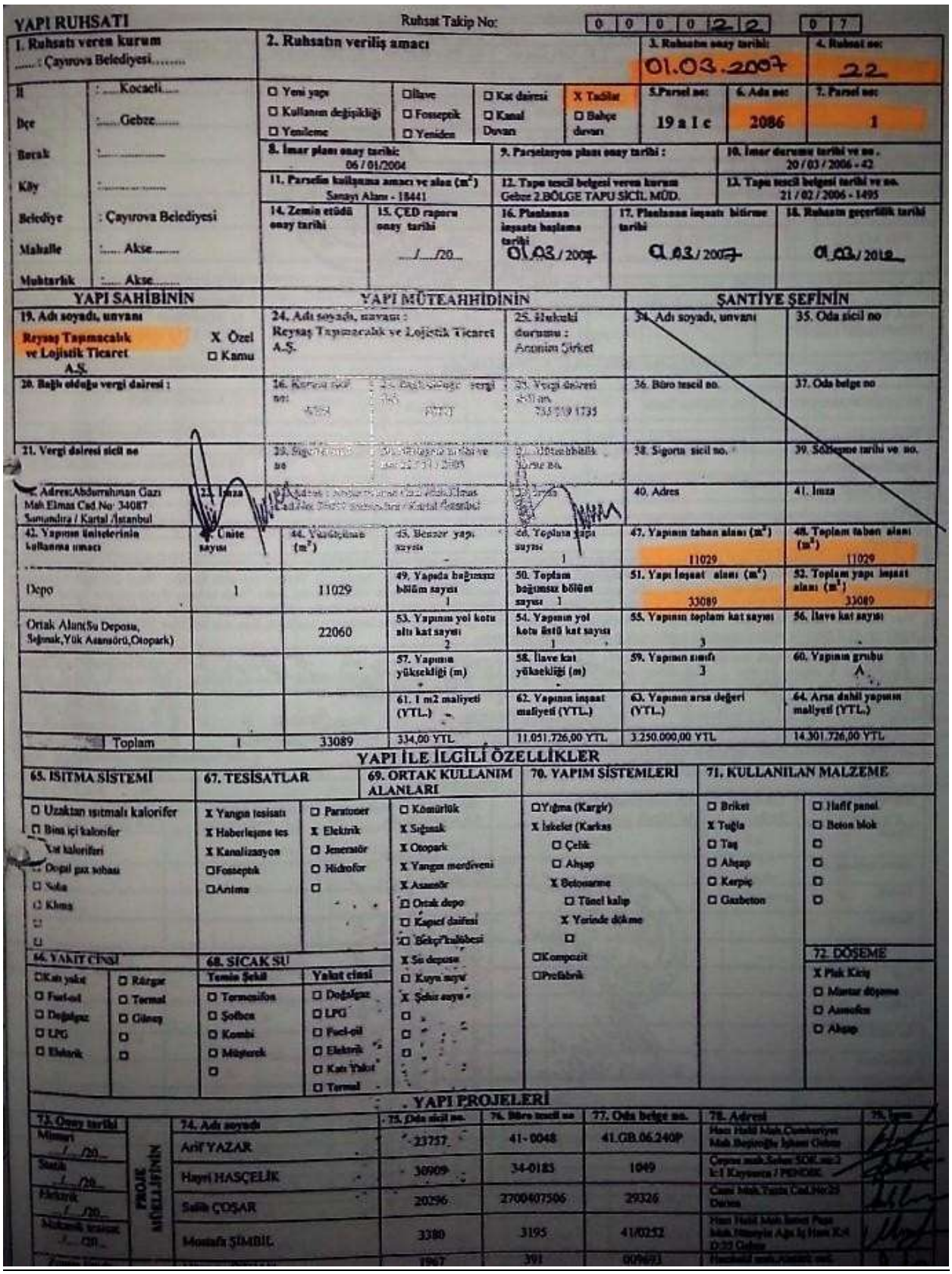
*01/03/2007 tarih ve 22 sayılı yapı ruhsatı ile 20/02/2013 tarih ve 120 sayılı yapı ruhsatı olan 2 adet mevcutta bina bulunmaktadır.

N

1/100

DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
AYDIN KAYA DEMİR HARİTA KADASTRO TEKNİKERİ 13.11.2013	GÜNEŞ AYDIN Şehir ve Bölge Plancısı 13.11.2013	ENGİN AKKUŞ Harita Planlama Birimi Sorumlusu 13.11.2013

AÇIKLAMA : İlgili Belediyesinin İmar Plan Hükümleri,3194 Sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
*Bu imar durumunun geçerlilik süresi herhangi bir imar plan değişikliği yapılmadığı sürece 1(bir) yıldır.



YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 2 2 0 7

1. Ruhsatı veren kurum	2. Ruhsatın veriliş amacı	3. Ruhsatın onay tarihi:	4. Ruhsat no:
..... Çayırova Belediyesi.....		01.03.2007	22

İl	: Kocaeli	☐ Yeni yapı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yenileme	☐ İlave ☐ Fosseptik	☐ Kat dairesi ☐ Kanal Duvarı	X Tadilat ☐ Bahçe duvarı	5. Parsel no:	6. Ada no:	7. Parsel no:
İlçe	: Gebze					19 a I c	2086	1
Bucak	:	8. İmar planı onay tarihi: 06 / 01/2004		9. Parselasyon planı onay tarihi :		10. İmar durumu tarihi ve no. 20 / 03 / 2006 - 42		
Köy	:	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²) Sanayi Alanı - 18441		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2.BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 21 / 02 / 2006 - 1495		
Belediye	: Çayırova Belediyesi	14. Zemin etüdü onay tarihi	15. ÇED raporu onay tarihi / /20	16. Planlanan inşaata başlama tarihi 01/03/2007	17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi 01/03/2007	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 01/03/2012		
Mahalle	: Akse							
Muhtarlık	: Akse							

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı: Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	X Özel ☐ Kamu	24. Adı soyadı, unvanı: Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	25. Hukuki durumu: Anonim Şirket	34. Adı soyadı, unvanı	35. Oda sicil no
20. Bağlı olduğu vergi dairesi :		26. Kurum sicil no: [illegible]	27. Bağlı olduğu vergi dairesi: [illegible]	36. Büro tescil no.	37. Oda belge no
21. Vergi dairesi sicil no		28. Sigorta sicil no	29. Müteahhitlik belge no.	38. Sigorta sicil no.	39. Sözleşme tarihi ve no.
Adres:Abdurrahman Gazi Mah Elmas Cad No: 34087 Sarıgazi / Kartal /İstanbul	22. İmza	[illegible]	[illegible]	40. Adres	41. İmza

42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m²)	48. Toplam taban alanı (m²)
				1	11029	11029
Depo	1	11029	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	51. Yapı inşaat alanı (m²) 33089	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²) 33089
Ortak Alan(Su Deposu, Sığınak,Yük Asansörü,Otopark)		22060	53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1	55. Yapının toplam kat sayısı 3	56. İlave kat sayısı
			57. Yapının yüksekliği (m)	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı 3	60. Yapının grubu A
			61. 1 m2 maliyeti (YTL.)	62. Yapının inşaat maliyeti (YTL.)	63. Yapının arsa değeri (YTL.)	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.)
Toplam	1	33089	334,00 YTL	11.051.726,00 YTL	3.250.000,00 YTL	14.301.726,00 YTL

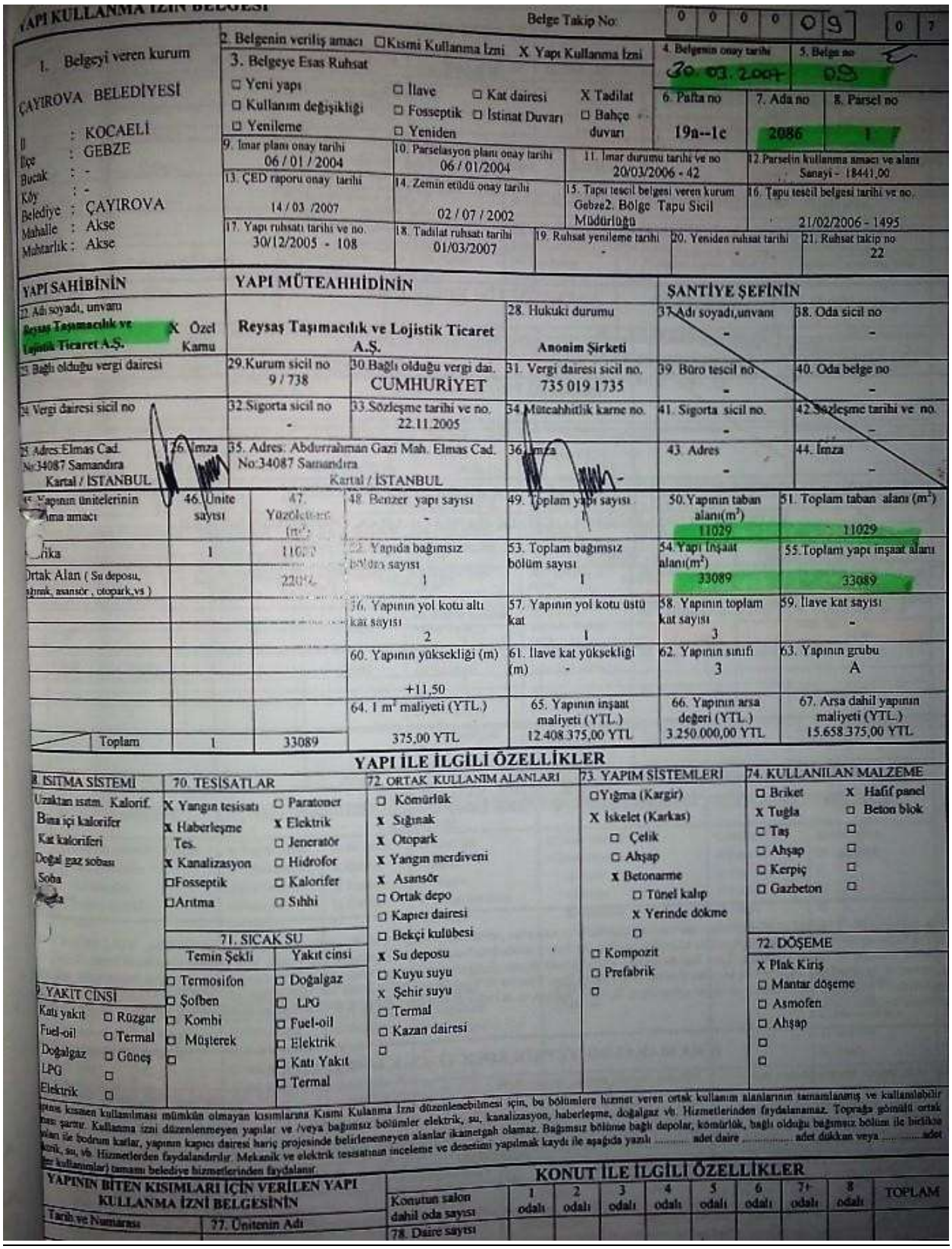
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ	67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMLERİ	71. KULLANILAN MALZEME	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer	X Yangın tesisatı	☐ Paratoner	☐ Kömürlük	☐Yığma (Kargir)	☐ Briket	☐ Hafif panel
☐ Bina içi kalorifer	X Haberleşme tes	X Elektrik	X Sığınak	X İskelet (Karkas	X Tuğla	☐ Beton blok
☐ Kat kaloriferi	X Kanalizasyon	☐ Jeneratör	X Otopark	☐ Çelik	☐ Taş	☐
☐ Doğal gaz sobası	☐Fosseptik	☐ Hidrofor	X Yangın merdiveni	☐ Ahşap	☐ Ahşap	☐
☐ Soba	☐Anıtma	☐	X Asansör	X Betonarme	☐ Kerpiç	☐
☐ Klima			☐ Ortak depo	☐ Tünel kalıp	☐ Gazbeton	☐
☐			☐ Kapıcı dairesi	X Yerinde dökme		
☐			☐ Bekçi kulübesi	☐		
66. YAKIT CİNSİ	68. SICAK SU		X Su deposu	☐Kompozit		72. DÖŞEME
☐Katı yakıt ☐ Rüzgar	Temin Şekli	Yakıt cinsi	☐ Kuyu suyu	☐Prefabrik		X Plak Kiriş
☐ Fuel-oil ☐ Termal	☐ Termosifon	☐ Doğalgaz	X Şehir suyu			☐ Mantar döşeme
☐ Doğalgaz ☐ Güneş	☐ Şofben	☐ LPG	☐			☐ Asmolen
☐ LPG ☐	☐ Kombi	☐ Fuel-oil	☐			☐ Ahşap
☐ Elektrik ☐	☐ Müşterek	☐ Elektrik	☐			
	☐	☐ Katı Yakıt				
		☐ Termal				

YAPI PROJELERİ

	73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
MÜELLİFLİĞİ PROJE	Mimari / /20	Arif YAZAR	23757	41-0048	41.GB.06.240P	Hacı Halil Mah.Cumhuriyet Mah.Başöğretmen İşhanı Gebze	
	Statik / /20	Hayri HASÇELİK	30909	34-0185	1049	Çayırova mah.Sahur SOK.no:2 k:1 Kayaşehir / PENDİK	
	Elektrik / /20	Salih ÇOŞAR	20296	2700407506	29326	Cami Mah.Tatlıcı Cad.No:23 Darıca	
	Mekanik tesisat / /20	Mustafa ŞİMŞİL	3380	3195	41/0252	Hacı Halil Mah.İsmet Paşa Mah.Hüseyin Ağa İş Han K:4 D:22 Gebze	

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



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 0 0 0 0 0 9 0 7

1. Belgeyi veren kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ
İl : KOCAELİ
İlçe : GEBZE
Bucak : -
Köy : -
Belediye : ÇAYIROVA
Mahalle : Akse
Muhtarlık : Akse

2. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni X Yapı Kullanma İzni
3. Belgeye Esas Ruhsat: ☐ Yeni yapı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yenileme ☐ İlave ☐ Fosseptik ☐ Kat dairesi ☐ İstinat Duvarı X Tadilat ☐ Bahçe duvarı ☐ Yeniden
4. Belgenin onay tarihi: 30.03.2007
5. Belge no: 09
6. Pafta no: 19n--1c
7. Ada no: 2086
8. Parsel no: 1
9. İmar planı onay tarihi: 06 / 01 / 2004
10. Parselasyon planı onay tarihi: 06 / 01/2004
11. İmar durumu tarihi ve no: 20/03/2006 - 42
12. Parselin kullanma amacı ve alanı: Sanayi - 18441,00
13. ÇED raporu onay tarihi: 14 / 03 /2007
14. Zemin etüdü onay tarihi: 02 / 07 / 2002
15. Tapu tescil belgesi veren kurum: Gebze2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü
16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 21/02/2006 - 1495
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: 30/12/2005 - 108
18. Tadilat ruhsatı tarihi: 01/03/2007
19. Ruhsat yenileme tarihi: -
20. Yeniden ruhsat tarihi: -
21. Ruhsat takip no: 22

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı, unvanı: Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. X Özel ☐ Kamu	Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	28. Hukuki durumu: Anonim Şirketi	37. Adı soyadı,unvanı: -	38. Oda sicil no: -
23. Bağlı olduğu vergi dairesi	29. Kurum sicil no: 9 / 738	30. Bağlı olduğu vergi dai.: CUMHURİYET	39. Büro tescil no: -	40. Oda belge no: -
24. Vergi dairesi sicil no	32. Sigorta sicil no: -	33. Sözleşme tarihi ve no: 22.11.2005	41. Sigorta sicil no: -	42. Sözleşme tarihi ve no: -
25. Adres: Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL	26. İmza	35. Adres: Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL	36. İmza	43. Adres: -	44. İmza: -

45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümleri (m²)	48. Benzer yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı(m²)	51. Toplam taban alanı (m²)
Konut	1	11029	22. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	54. Yapı İnşaat alanı(m²): 33089	55. Toplam yapı inşaat alanı: 33089
Ortak Alan (Su deposu, kalorifer, asansör , otopark,vs)		22054				
			56. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2	57. Yapının yol kotu üstü kat: 1	58. Yapının toplam kat sayısı: 3	59. İlave kat sayısı: -
			60. Yapının yüksekliği (m): +11,50	61. İlave kat yüksekliği (m): -	62. Yapının sınıfı: 3	63. Yapının grubu: A
			64. 1 m² maliyeti (YTL.): 375,00 YTL	65. Yapının inşaat maliyeti (YTL.): 12.408.375,00 YTL	66. Yapının arsa değeri (YTL.): 3.250.000,00 YTL	67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.): 15.658.375,00 YTL
Toplam	1	33089				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ: Uzaktan ısıtm. Kalorif. / Bina içi kalorifer / Kat kaloriferi / Doğal gaz sobası / Soba / ☐ Şömine

69. YAKIT CİNSİ: Katı yakıt ☐ Rüzgar / Fuel-oil ☐ Termal / Doğalgaz ☐ Güneş / LPG ☐ / Elektrik ☐

70. TESİSATLAR: X Yangın tesisatı ☐ Paratoner / X Haberleşme Tes. ☐ Elektrik / X Kanalizasyon ☐ Jeneratör / ☐ Fosseptik ☐ Hidrofor / ☐ Arıtma ☐ Kalorifer / ☐ Sıhhi

71. SICAK SU

Temin Şekli	Yakıt cinsi
☐ Termosifon	☐ Doğalgaz
☐ Şofben	☐ LPG
☐ Kombi	☐ Fuel-oil
☐ Müşterek	☐ Elektrik
☐	☐ Katı Yakıt
	☐ Termal

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kömürlük / X Sığınak / X Otopark / X Yangın merdiveni / X Asansör / ☐ Ortak depo / ☐ Kapıcı dairesi / ☐ Bekçi kulübesi / X Su deposu / ☐ Kuyu suyu / X Şehir suyu / ☐ Termal / ☐ Kazan dairesi / ☐

73. YAPIM SİSTEMLERİ: ☐ Yığma (Kargir) / X İskelet (Karkas) / ☐ Çelik / ☐ Ahşap / X Betonarme / ☐ Tünel kalıp / X Yerinde dökme / ☐ / ☐ Kompozit / ☐ Prefabrik / ☐

74. KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket X Hafif panel / X Tuğla ☐ Beton blok / ☐ Taş ☐ / ☐ Ahşap ☐ / ☐ Kerpiç ☐ / ☐ Gazbeton ☐

72. DÖŞEME: X Plak Kiriş / ☐ Mantar döşeme / ☐ Asmofen / ☐ Ahşap / ☐ / ☐

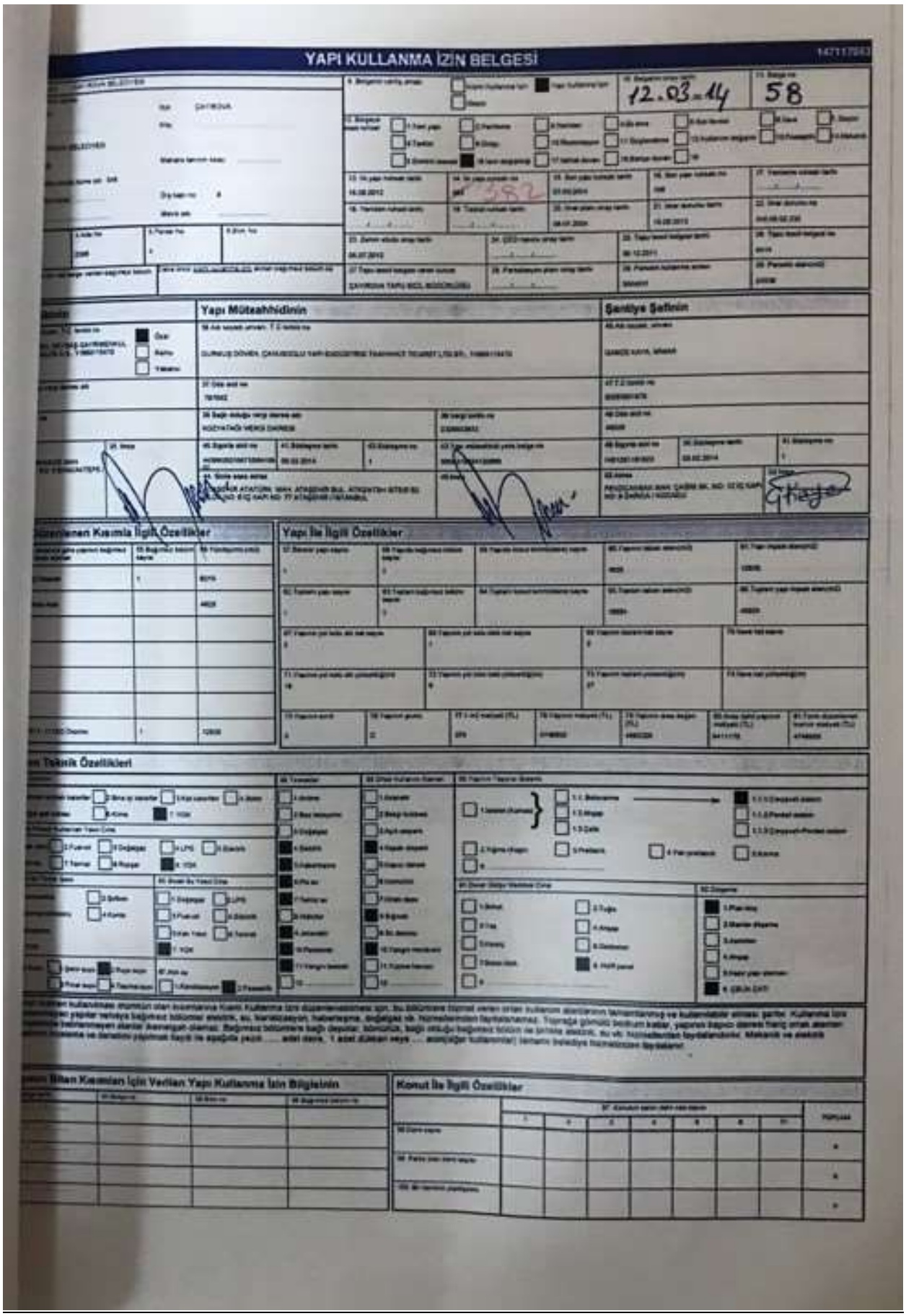
Yapının kısmen kullanılması mümkün olmayan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir durumda olması şartır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve /veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü ortak alan ile bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç projesinde belirlenemeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte kullanılmalıdır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire ..... adet dükkan veya ..... adet (bir kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZNİ BELGESİNİN

Tarih ve Numarası	77. Ünitenin Adı

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Konutun salon dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	8 odalı	TOPLAM
78. Daire sayısı									



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

12.03.14

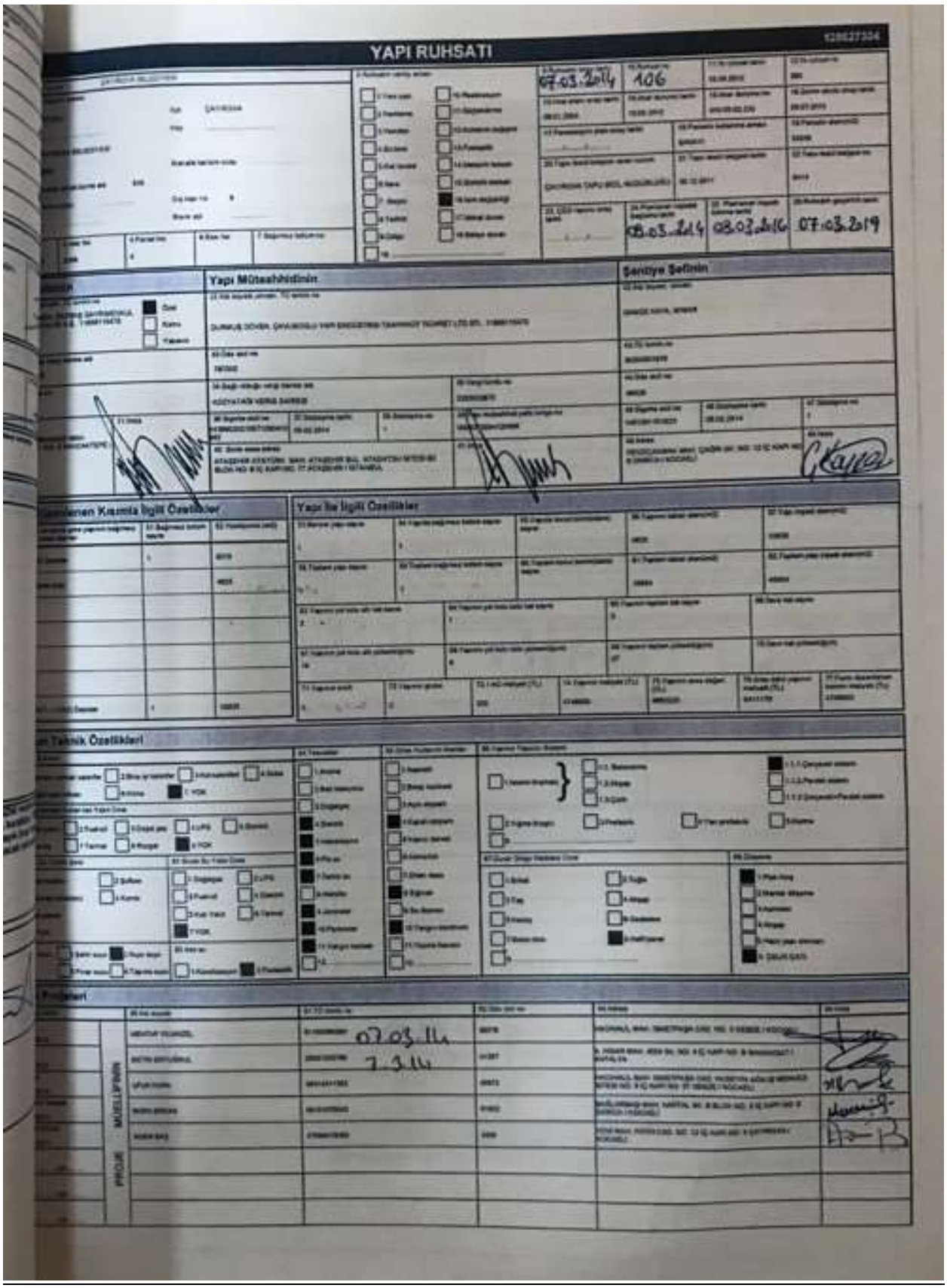
58

Yapı Müteahhidinin

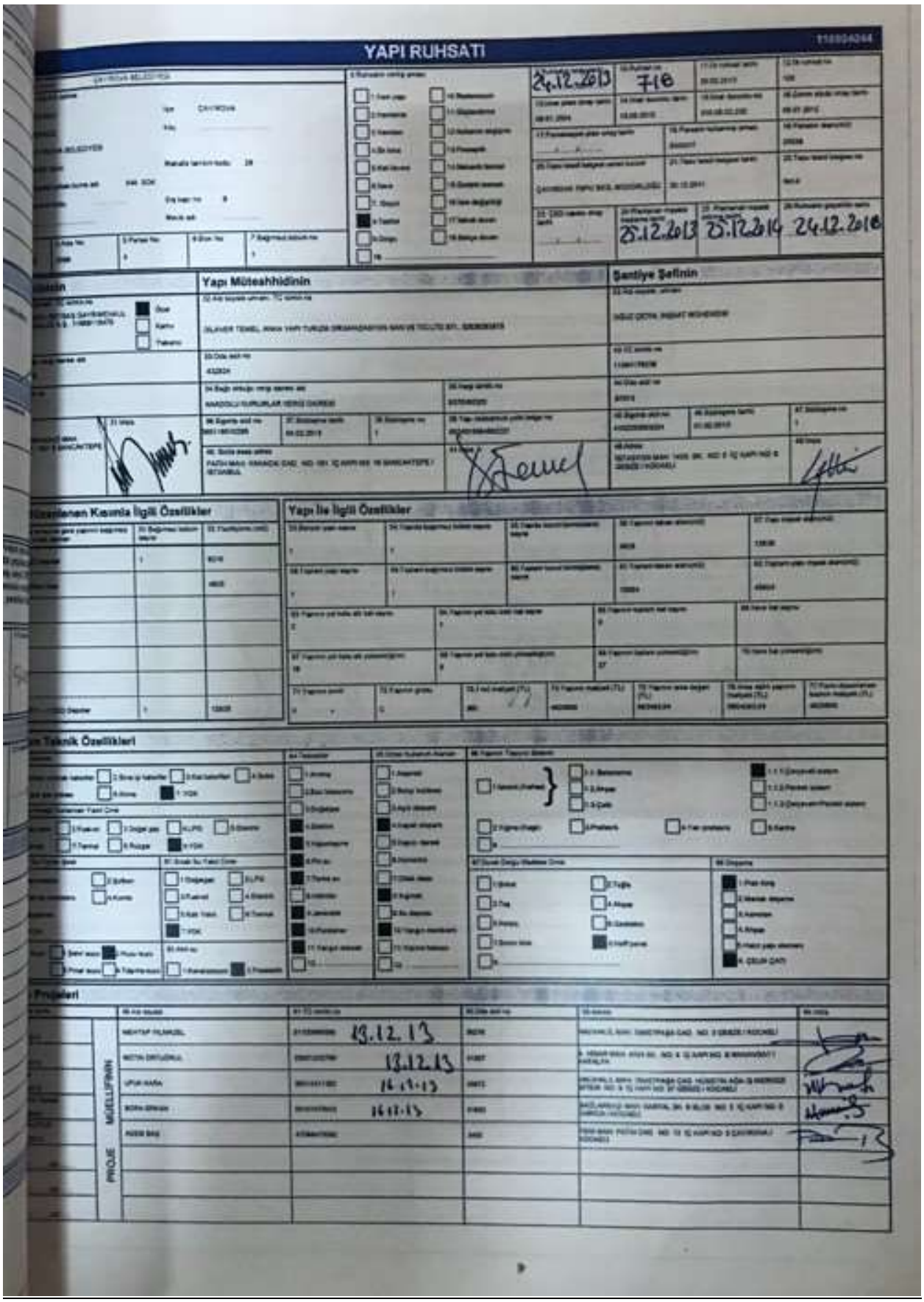
Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Konut İle İlgili Özellikler


YAPI RUHSATI

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



YAPI RUHSATI

24.12.2013 | 716

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı ile İlgili Özellikler

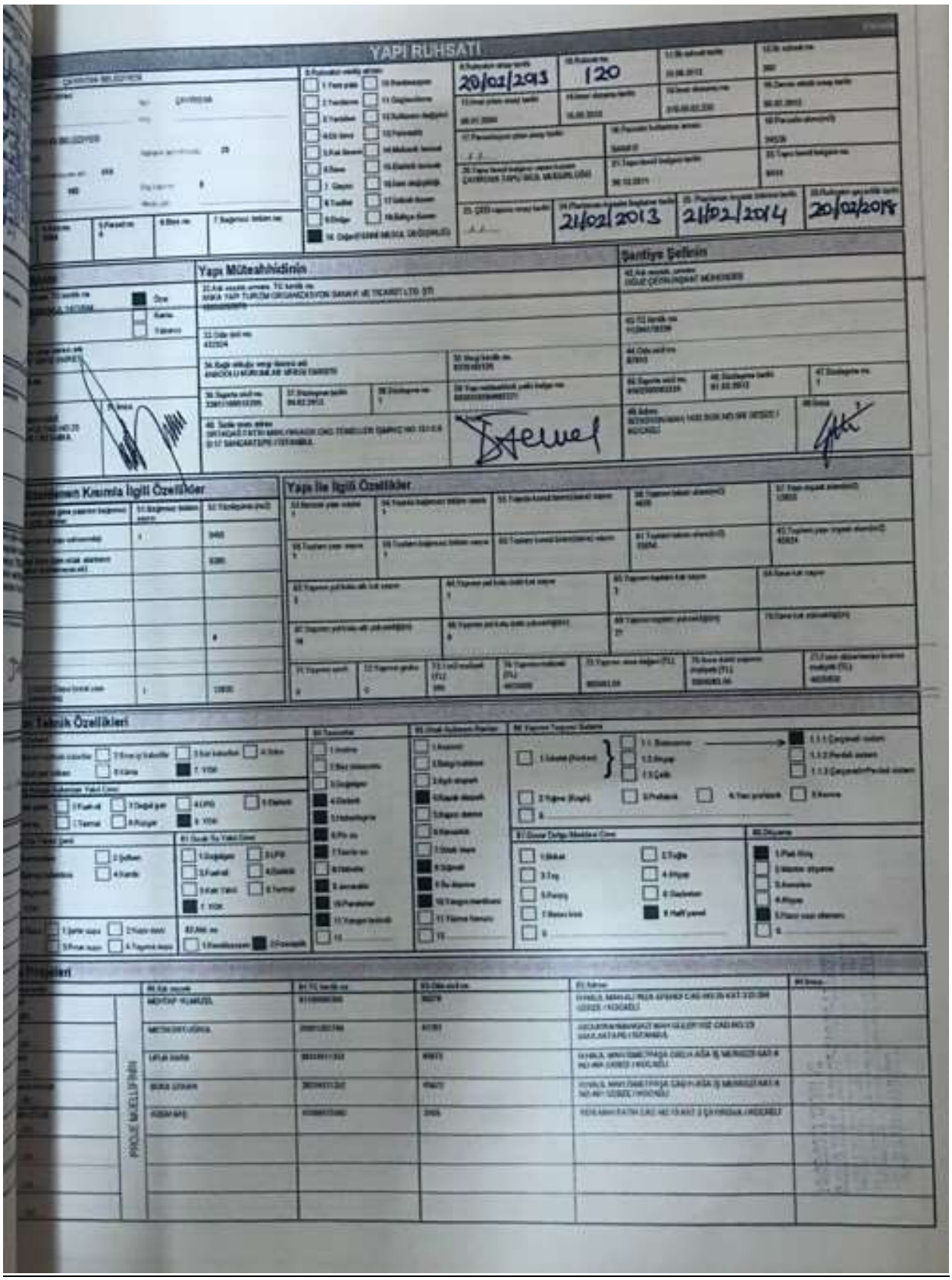
Projeleri

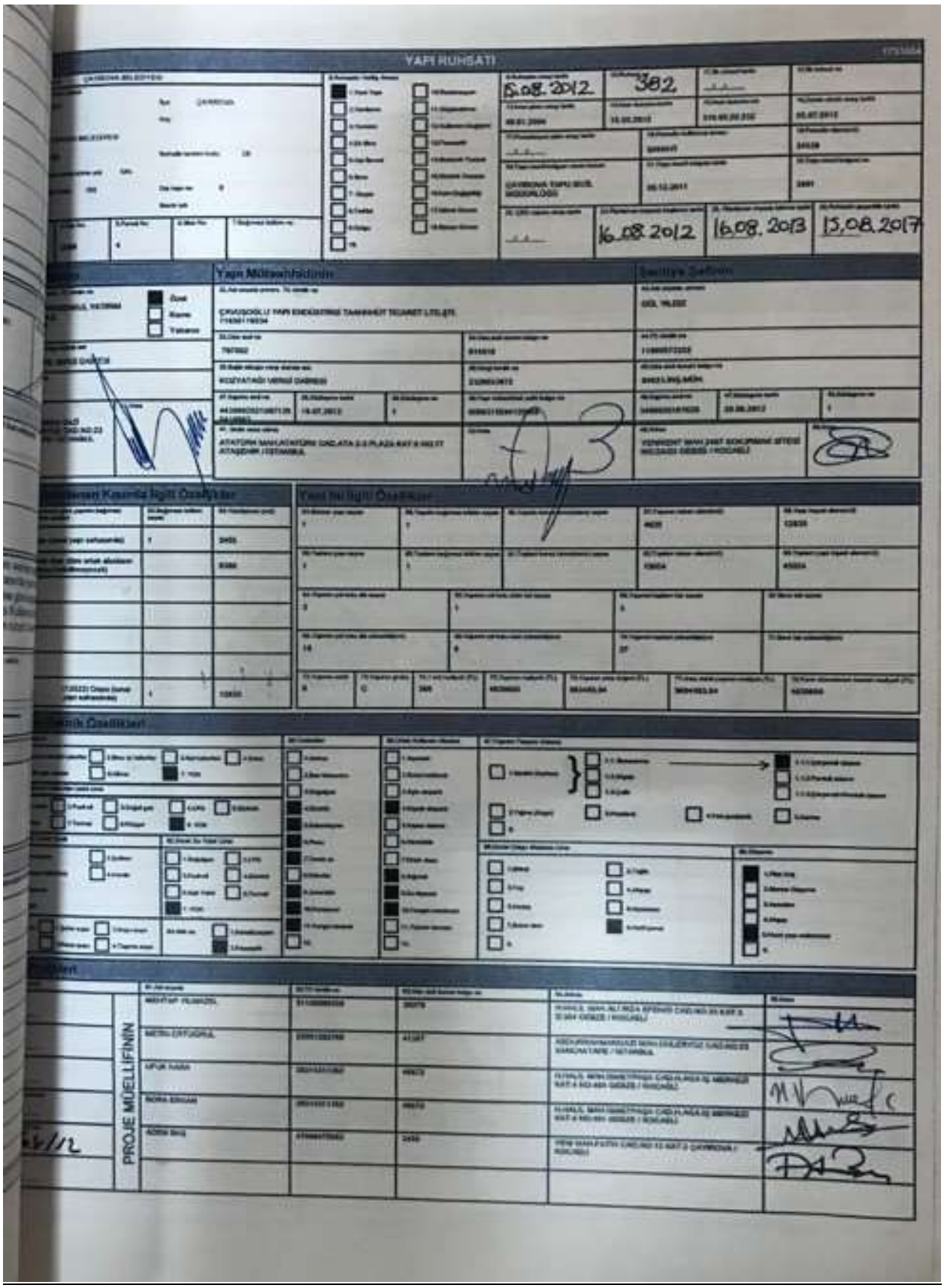
13.12.13

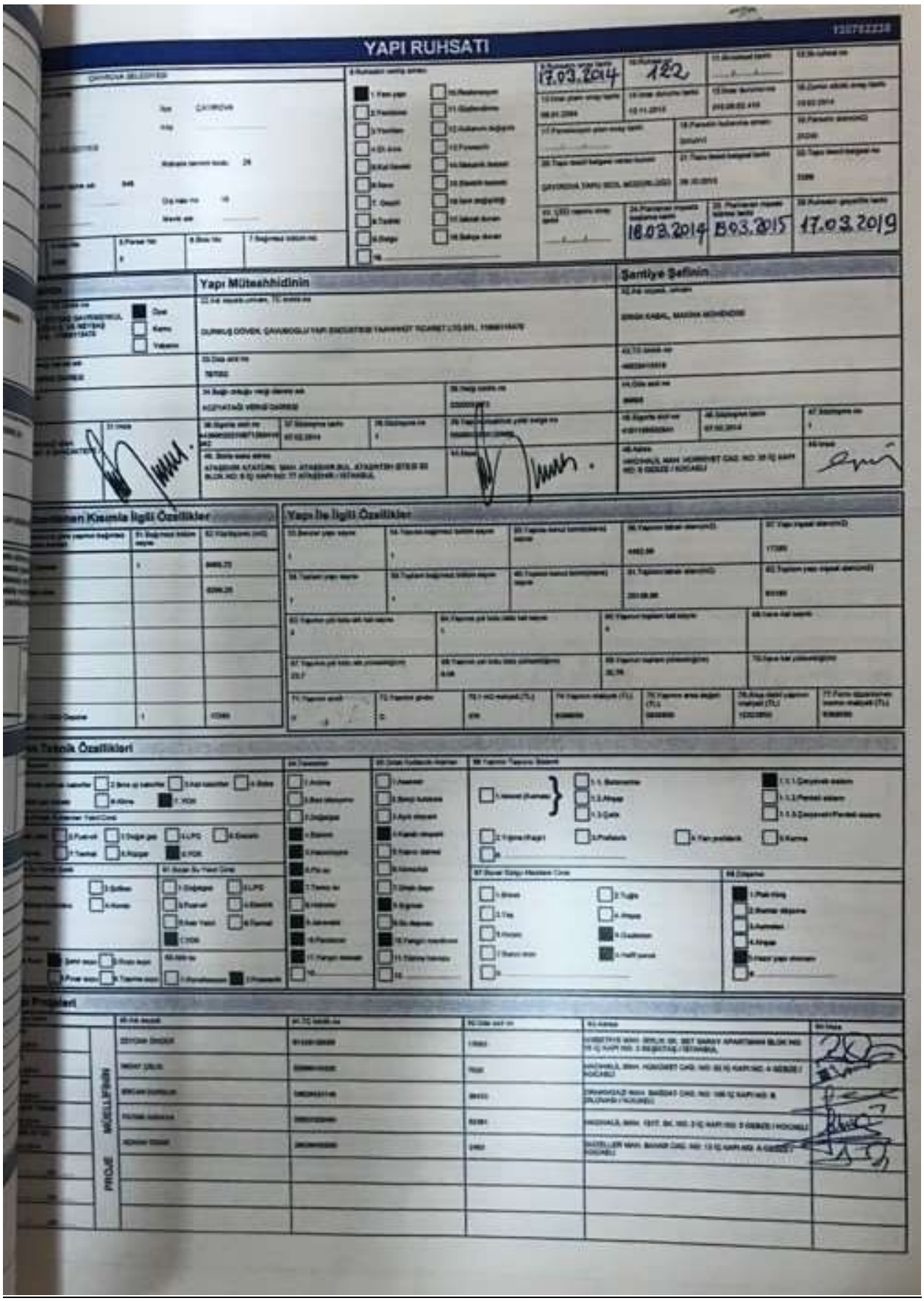
13.12.13

16.12.13

16.12.13


YAPI RUHSATI
20/02/293
120
21/02/2013
21/02/2014
20/02/2018
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Yapı ile İlgili Özellikler
Projeleri


YAPI RUHSATI
5.08.2012
382
16.08.2012
16.08.2013
15.08.2017
Yapı Müteahhidinin
PROJE MÜELLİFİNİN


YAPI RUHSATI

17.03.2014 122

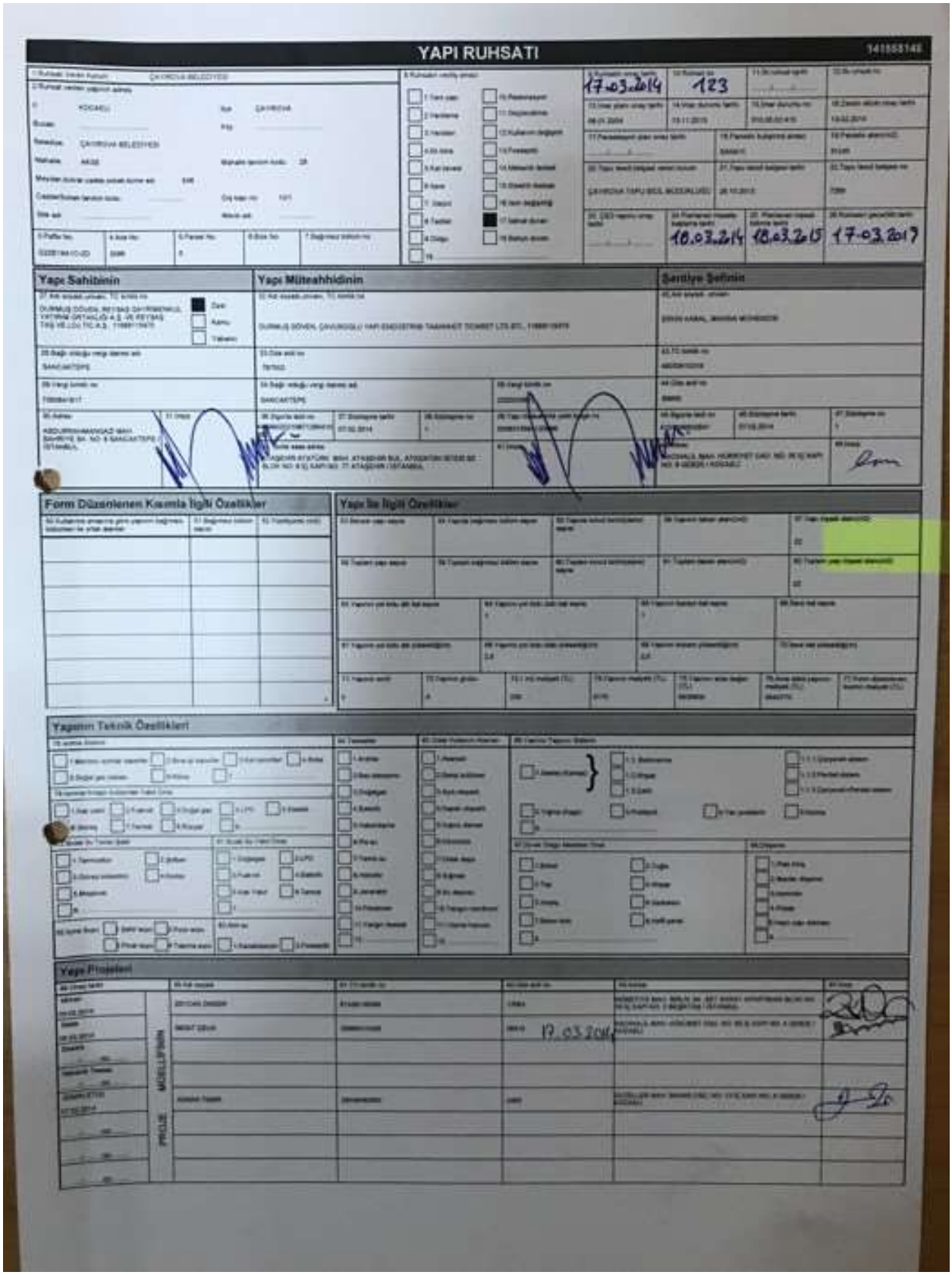
18.03.2014 18.03.2015 17.03.2019

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapı Projeleri



YAPI RUHSATI

141553148

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

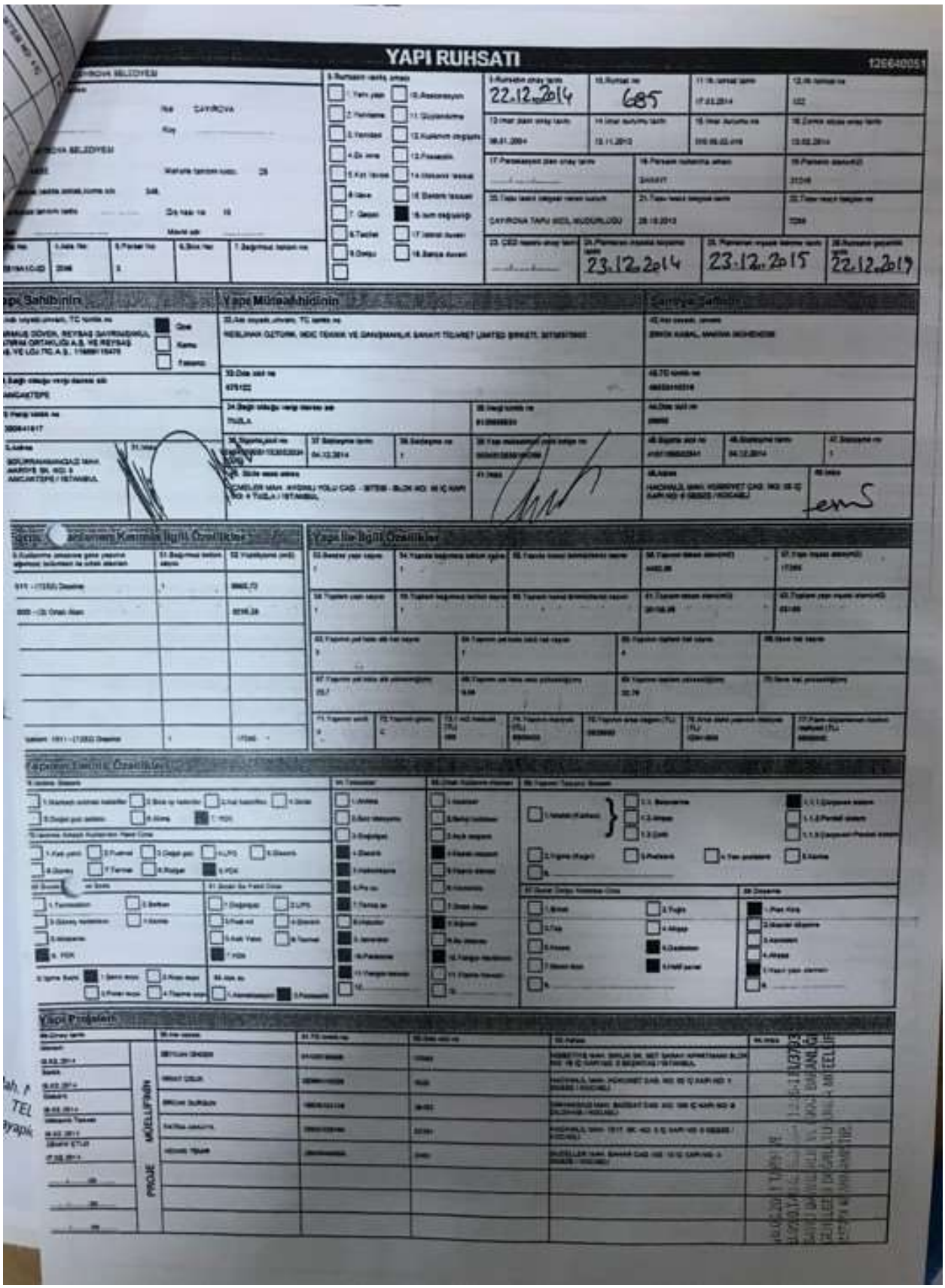
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

17.03.2014 | 123 | 10.03.2014 | 10.03.2015 | 17.03.2017


YAPI RUHSATI

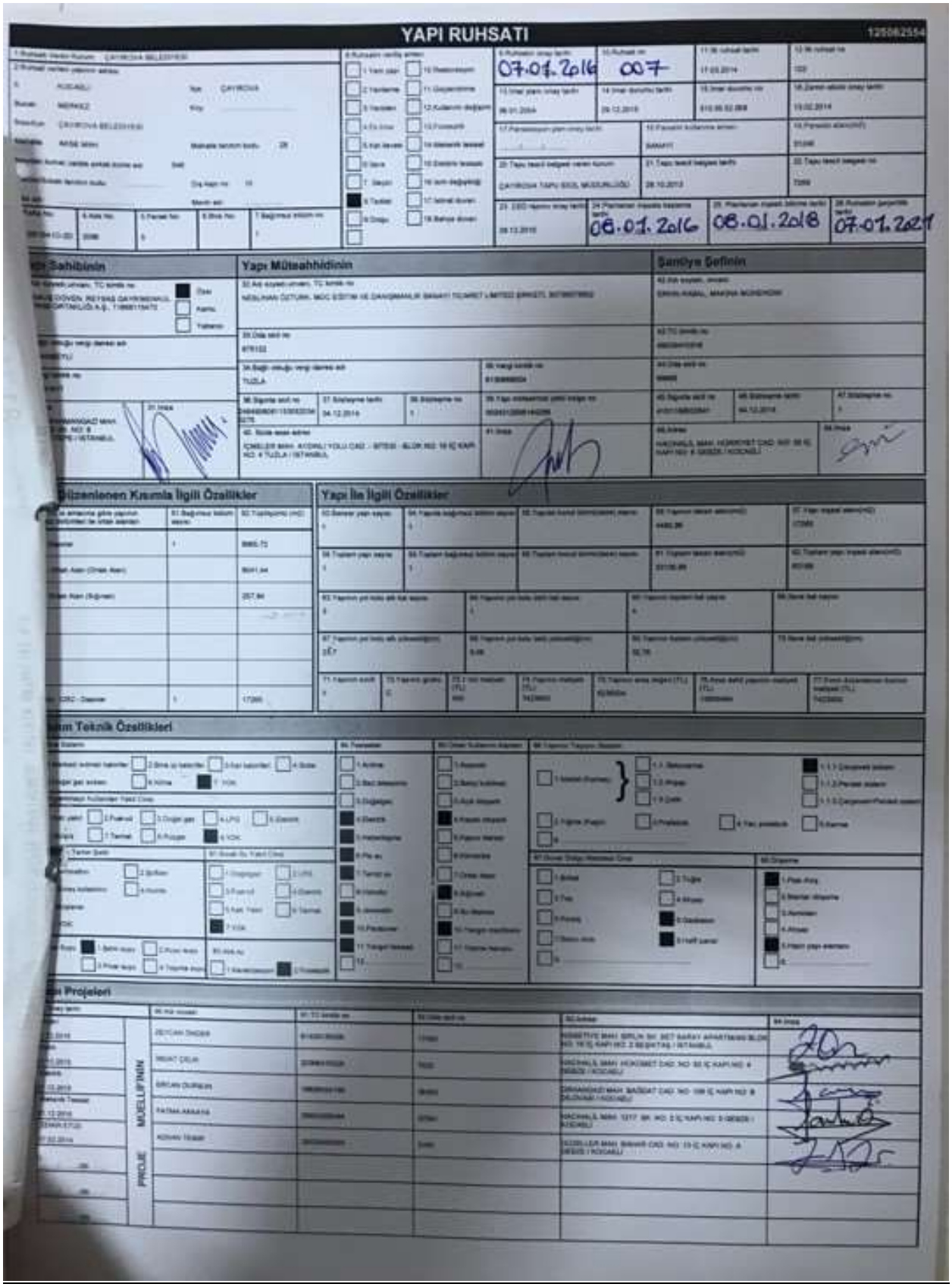
22.12.2014

685

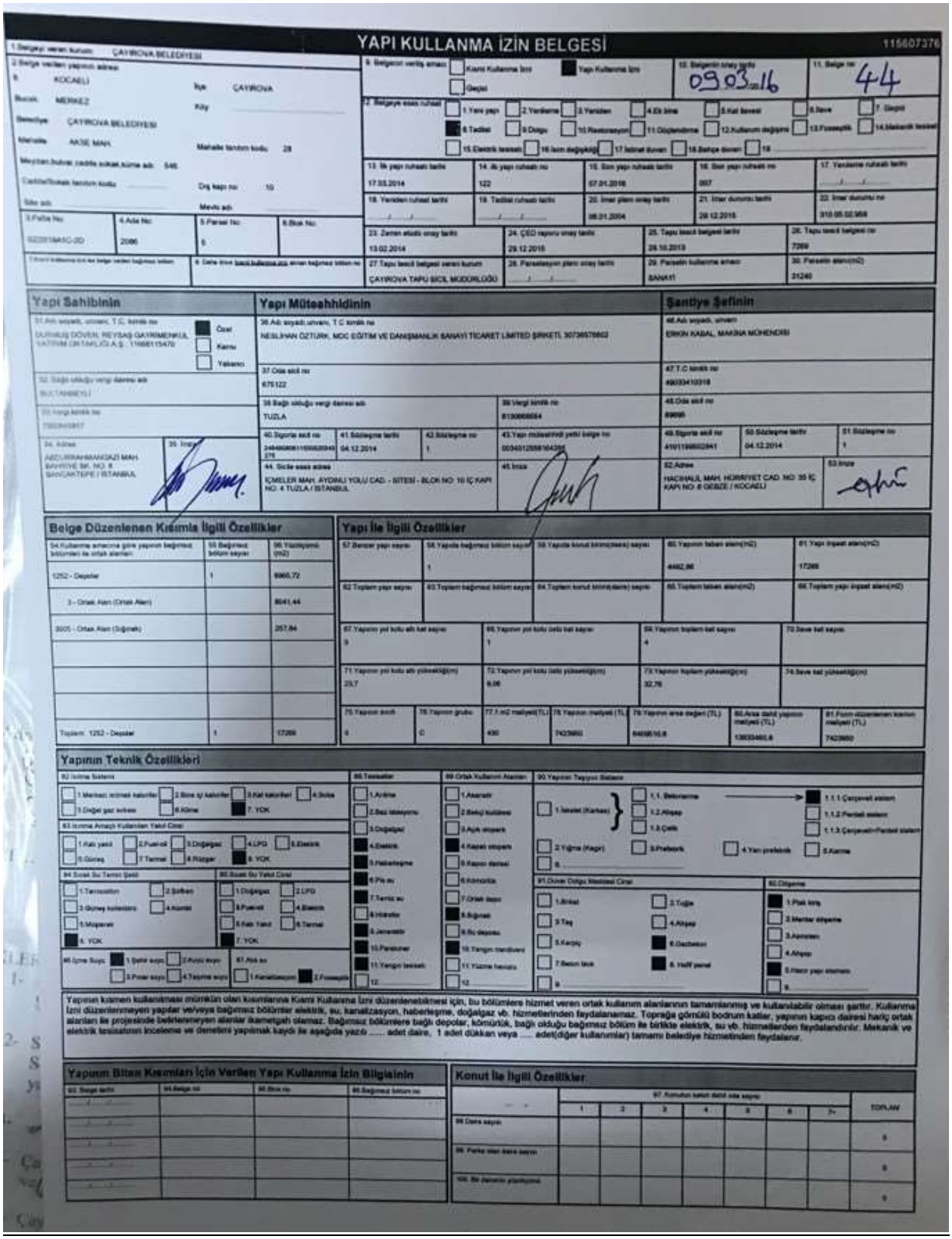
23.12.2014

23.12.2015

22.12.2017


YAPI RUHSATI

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



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

115607376

ÇAYIROVA BELEDİYESİ

İlçe: ÇAYIROVA

Belediye: ÇAYIROVA BELEDİYESİ

Mahalle: AKSE MAH.

Mahalle tanıtım kodu: 28

Dış kapı no: 10

Mevki adı:

4.Ada No: 2086

5.Parsel No: 6

Belge tarihi: 09.03.16

Belge no: 44

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 17.03.2014

14. İlk yapı ruhsatı no: 122

15. Son yapı ruhsatı tarihi: 07.01.2016

16. Son yapı ruhsatı no: 007

17. Yenileme ruhsatı tarihi:

18. Yeniden ruhsat tarihi:

19. Tadilat ruhsatı tarihi:

20. İmar planı onay tarihi: 08.01.2004

21. İmar durumu tarihi: 29.12.2015

22. İmar durumu no: 310.05.02.958

23. Zemin etüdü onay tarihi: 13.02.2014

24. ÇED raporu onay tarihi: 29.12.2015

25. Tapu tescil belgesi tarihi: 28.10.2013

26. Tapu tescil belgesi no: 7269

27. Tapu tescil belgesi veren kurum: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

28. Parselasyon planı onay tarihi:

29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ

30. Parselin alanı(m2): 21240

Yapı Sahibinin

Özel / Kamu / Yabancı

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı,unvanı, T.C. kimlik no: NESLİHAN ÖZTÜRK, MOC EĞİTİM VE DANIŞMANLIK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 3073657860

37. Oda sicil no: 675122

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUZLA

39. Vergi kimlik no: 8130066884

40. Sigorta sicil no: 24648068011930620040 215

41. Sözleşme tarihi: 04.12.2014

42. Sözleşme no: 1

43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 00343125881904355

44. Sicile esas adres: İÇMELER MAH. AYDINLI YOLU CAD. - SİTESİ - BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 4 TUZLA / İSTANBUL

45. İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: ERKİN KABAL, MAKİNA MÜHENDİSİ

47.T.C kimlik no: 48033410318

48.Oda sicil no: 89095

49.Sigorta sicil no: 41011998502841

50.Sözleşme tarihi: 04.12.2014

51.Sözleşme no: 1

52.Adres: HACIHALİL MAH. HÜRRİYET CAD. NO: 35 İÇ KAPI NO: 8 GEBZE / KOCAELİ

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	1	6965,72
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		8041,44
3005 - Ortak Alan (Sığınak)		257,84
Toplam: 1252 - Depolar	1	17269

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Bloktaki yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	1		4462,86	17269

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)

67.Yapının yer kotu altı kat sayısı	68.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.Asma kat sayısı
3	1	4	

71.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.Asma kat yüksekliği(m)
23,7	8,06	32,76	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1.m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti(TL)	79.Yapının arsa değeri(TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti(TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL)
6	C	430	7423660	6408510,8	13830460,8	7423660

Yapının Teknik Özellikleri

82.İnşa Sistemi: 1.Merkezi sıcmalı kalorifer, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.YOK

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğalgaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.YOK

84.Sıcak Su Temini Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müşterek, 6.YOK

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.YOK

86.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınır suyu

87.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Foseptik

88.Tesisatlar: 1.Asansör, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.İtfaiye, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas), 1.1.Betonarme, 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik, 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma

91.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Karoiçi, 6.Gazbeton, 7.Beton tek, 8.Yalıtılmış panel

92.Diğerleri: 1.Pişmiş toprak, 2.Mantar döşeme, 3.Asansör, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı

Yapının kamuya kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, 1 adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

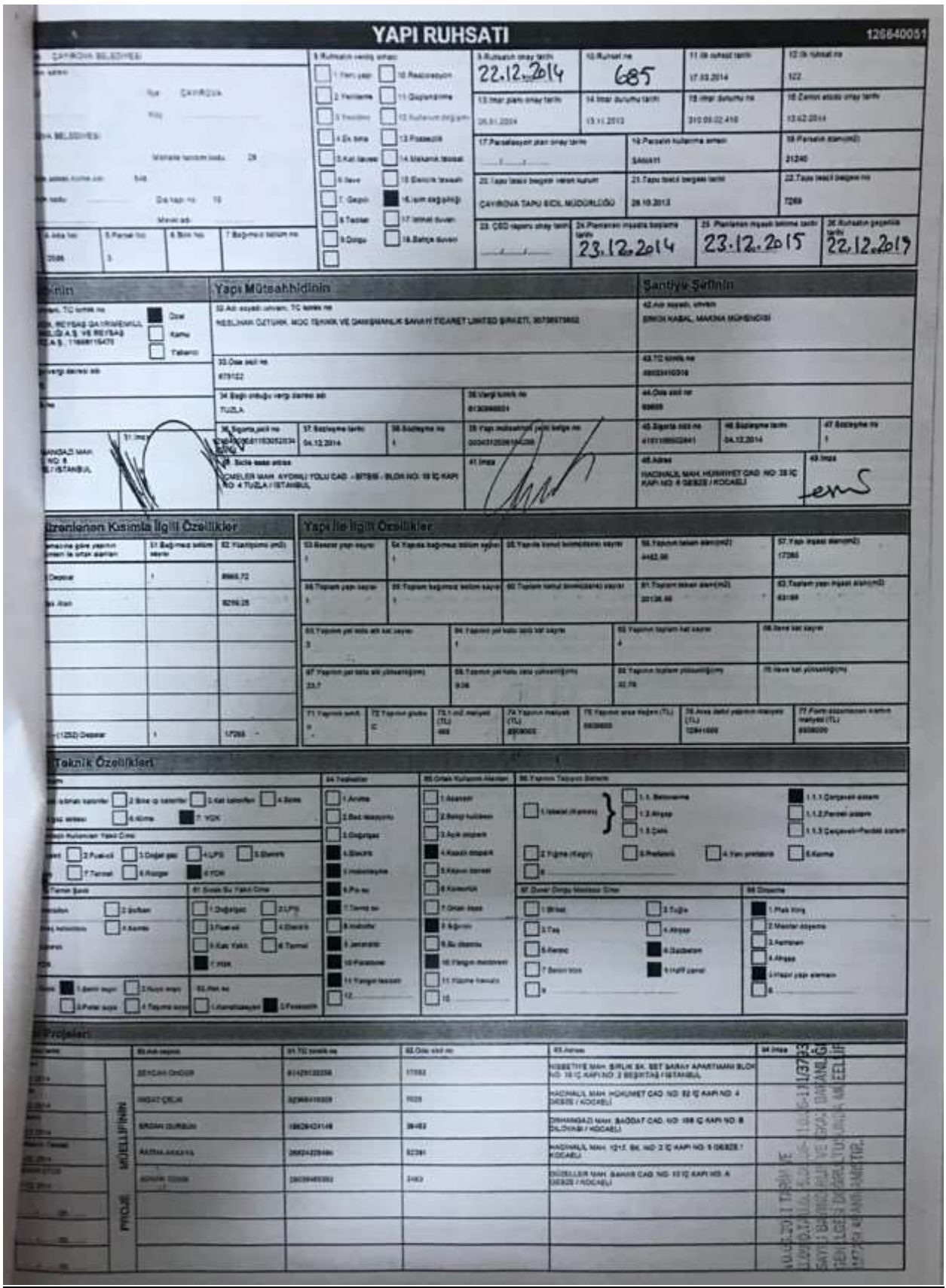
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93.Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97.Konutun kaçıncı katta olduğu							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Oda sayısı								
99.Parke olan oda sayısı								
100.Bir dairedeki yüzölçümü								

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



YAPI RUHSATI

126640051

22.12.2014

685

23.12.2014

23.12.2015

22.12.2017

ÇAYBOYU TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ

Yapı Müteahhidinin

Yapı Müteahhidinin

Santiye Şefinin

Değerlendirmeye Konu Bağımsız Bölüme İlişkin Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Teknik Özellikler

Projeleri

MİMARİ
ARŞİV
YAPI DENETİM
MÜELLİF İMZA
MİMARİ
VİZE
BELEDİYE
ARSANIN
İLİ
İLÇESİ
MAHALLESİ
PAFTA
ADA
PARSEL
ALANI
YAPININ TAKSİLAT PROJESİ
İMAR SAHİBİ
REYSAS A.Ş.
BİNA OTURUM ALANI
NET İNŞAAT ALANI
BRÜT İNŞAAT ALANI
YOL SEV. ALT KAT SAY.
2
YOL SEV. ÜST KAT SAY.
1
TOPLAM KAT SAYISI
3
KULLANIM AMACI
DEPO
BELEDİYE ONAYI

M
TADİLAT
BELEDİYE ARŞİVİ
tekden

PROJE ADI

REYSAŞ – DEPO–10
TADİLAT PROJESİ

MAVERA YAPI DEKORASYON LTD. ŞTİ.

arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.

ADRES : Birlik sokak Ayyıldız sitesi C Blok No: 22/9
34340 – 1.Levent / İSTANBUL
TEL–FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 – 283 70 49
E-MAIL : arcad.reysas @ arcadltd.com
WEB : http://www.arcadltd.com

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

arCAD Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.
Birlik Sok. Akyıldız Sit.C Blk N:22 D:9 1.Levent/İST.
Tel: 279 64 63 Tic. Sicil No: 305637/253219
Beşiktaş VD. 073 001 4609

YAPININ –TADİLAT–

SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI

BELEDİYE ARŞİVİ

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO	İMAR DURUMU TARİH
KOCAELİ	ÇAYIROVA	–	–	–	2086	5	310.05.02.410	13.11.2013

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

DOSYA
TARİH
NO

RUHSAT
TARİH
NO

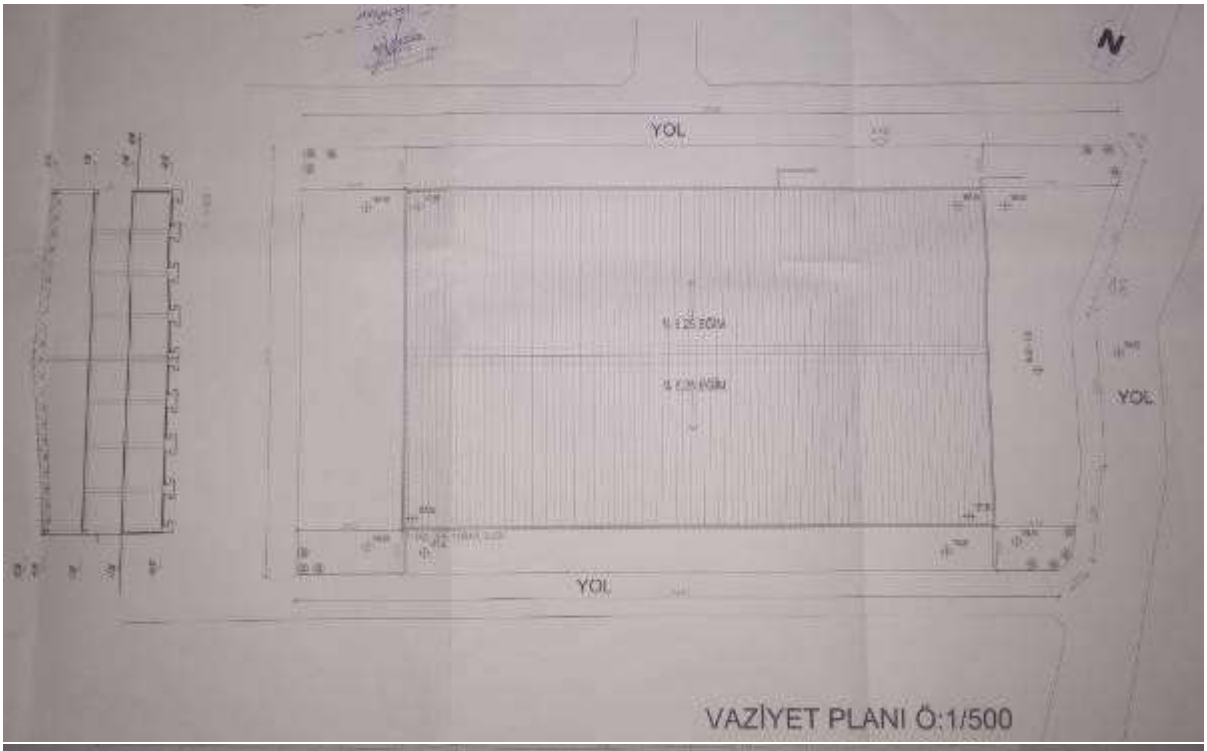
ÖLÇEK
1/500–1/100

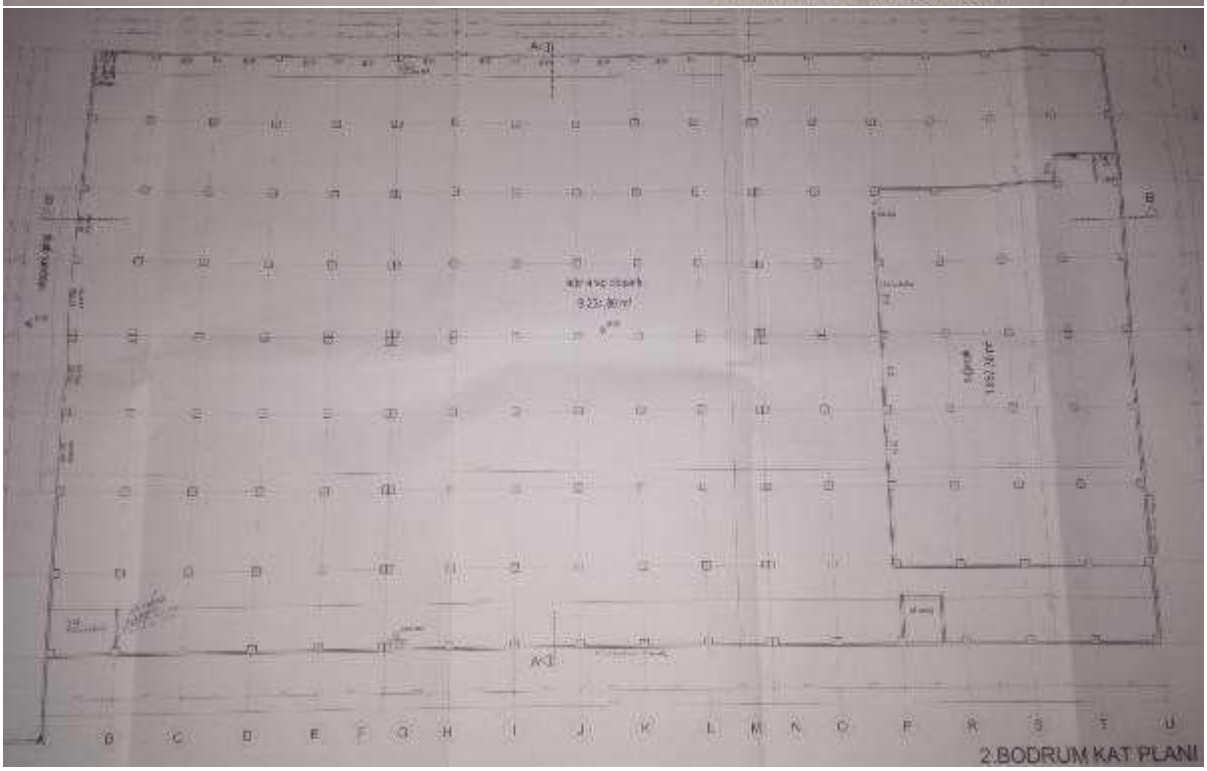
ONAYLAR

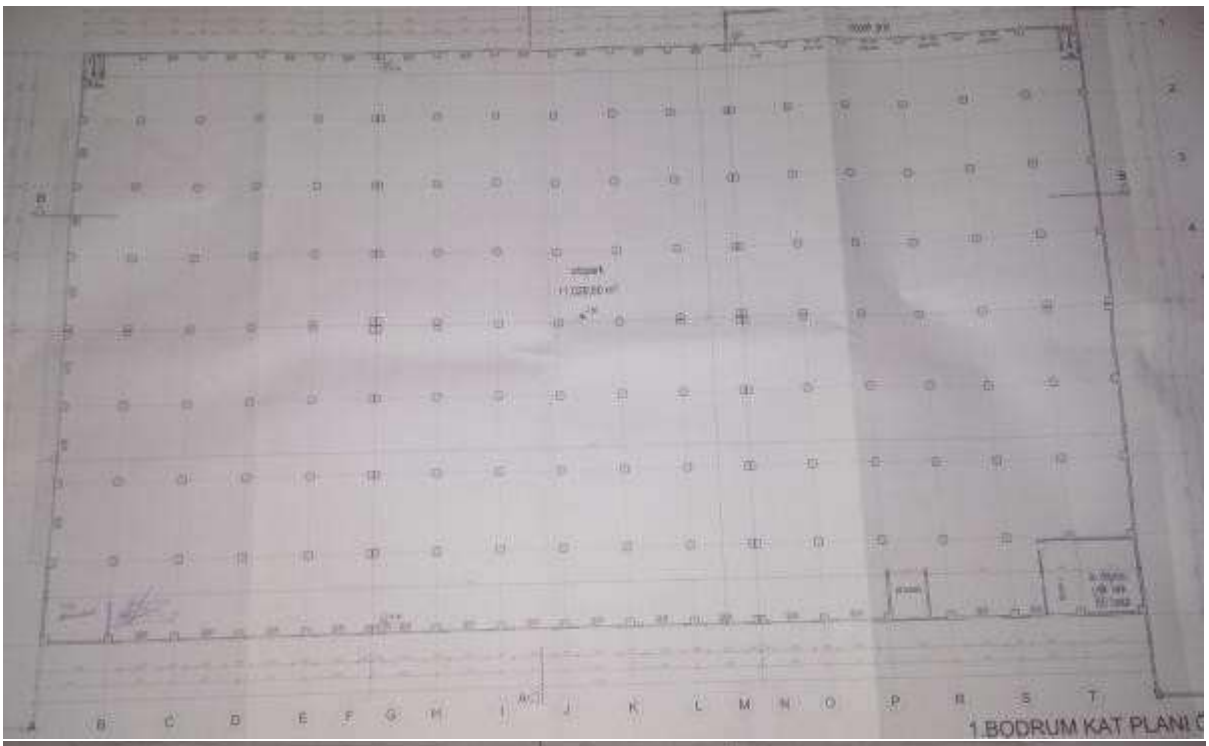
ÇAYIROVA BELEDİYESİ
10.11.2015

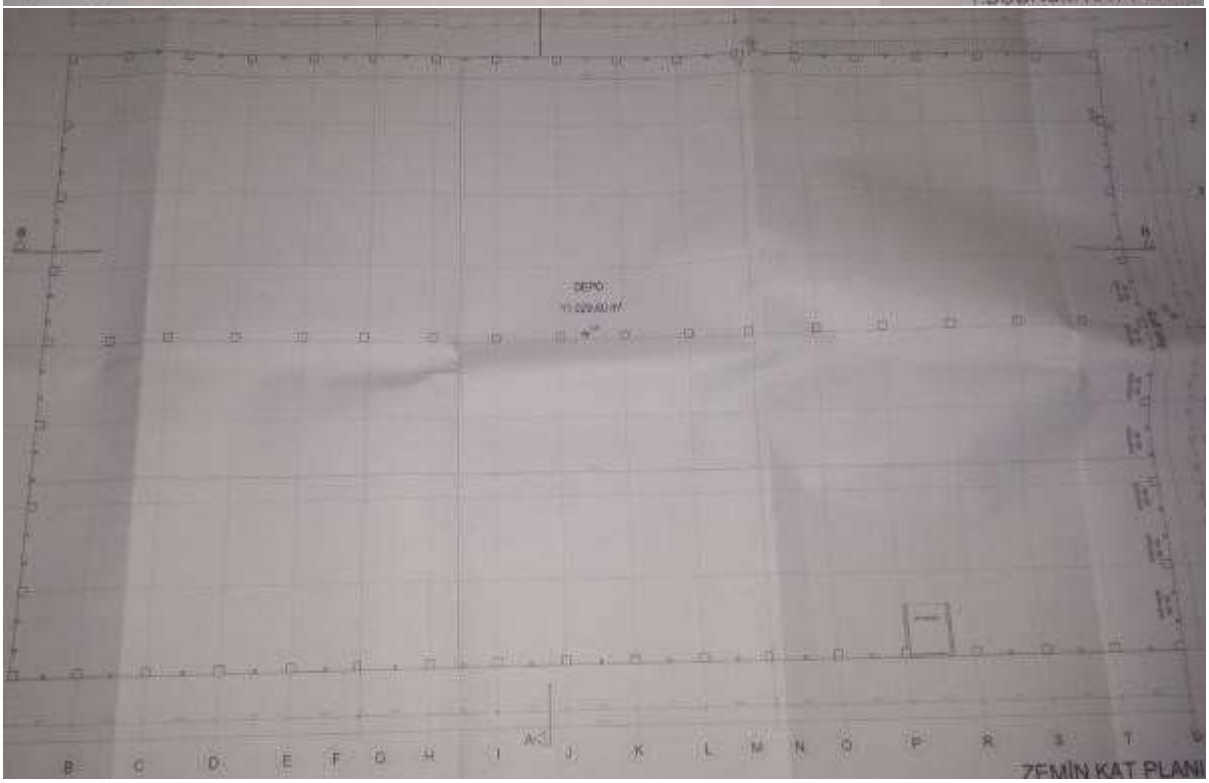
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

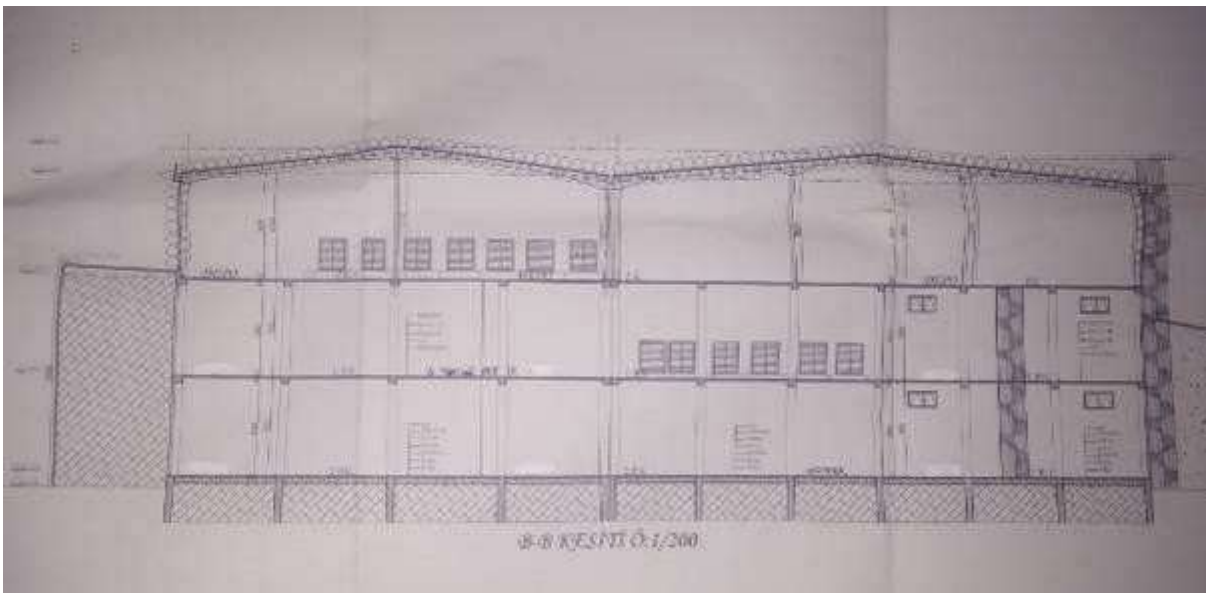
1. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT MİMARİ PROJE



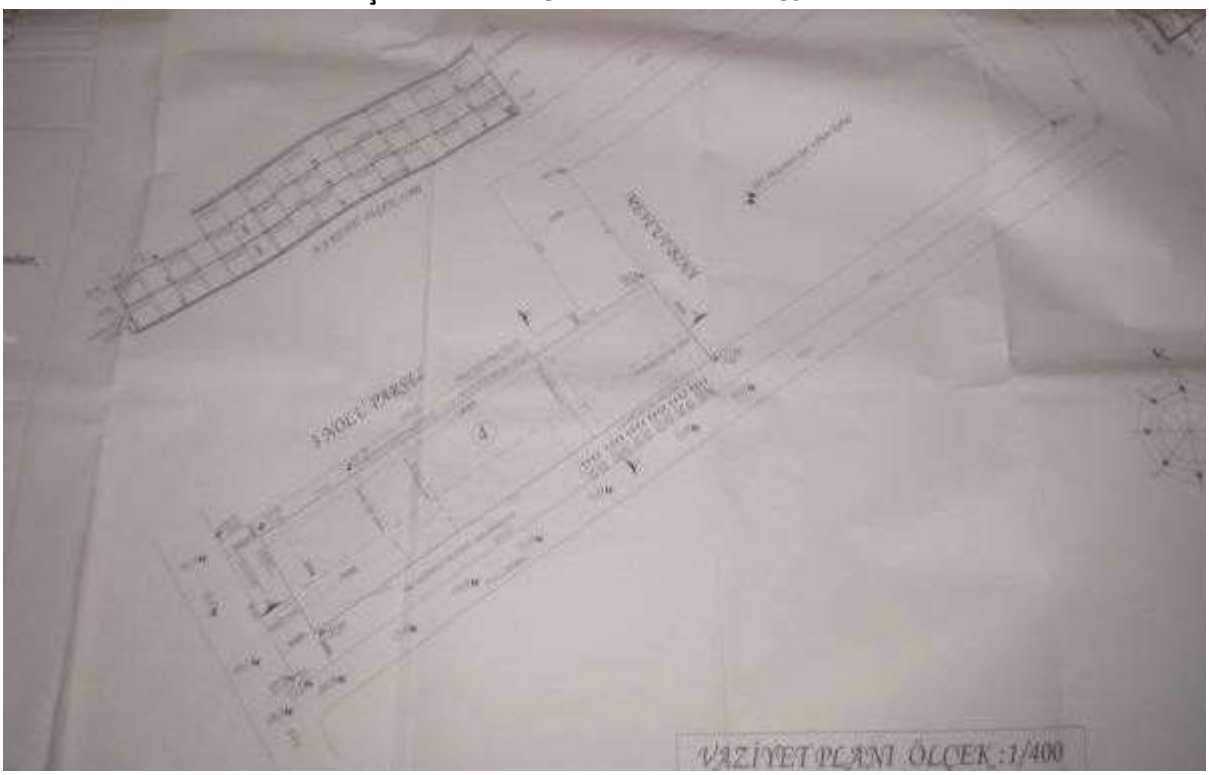


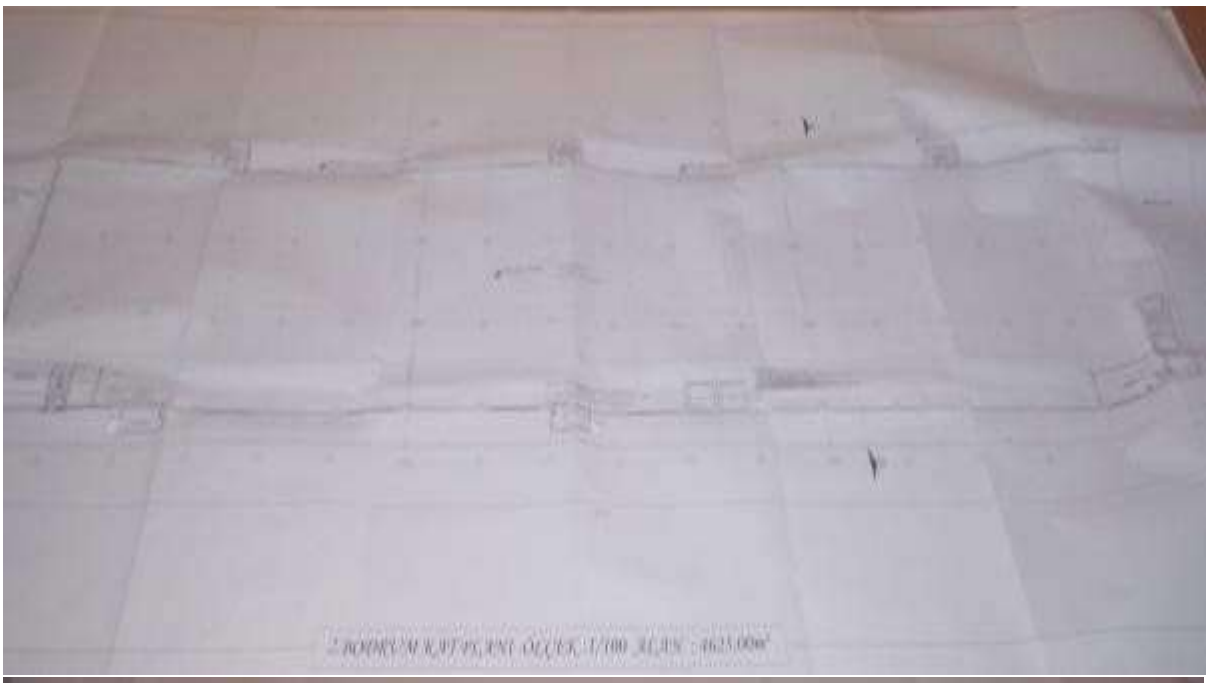

A B C D E F G H I J K L M N O P R S T
1.BODRUM KAT PLANI


DEPO
B C D E F G H I J K L M N O P R S T
ZEMİN KAT PLANI

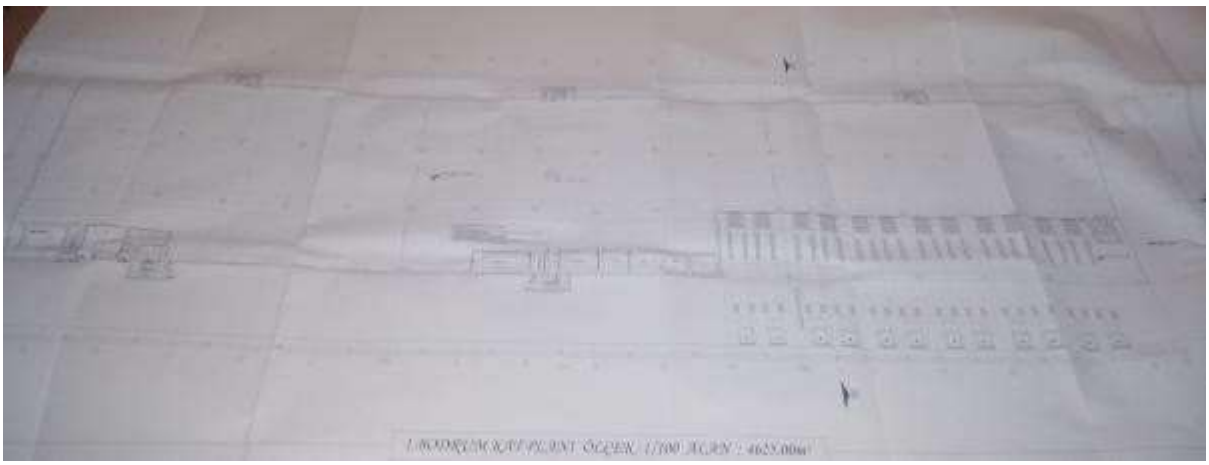


2. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT MİMARİ PROJE

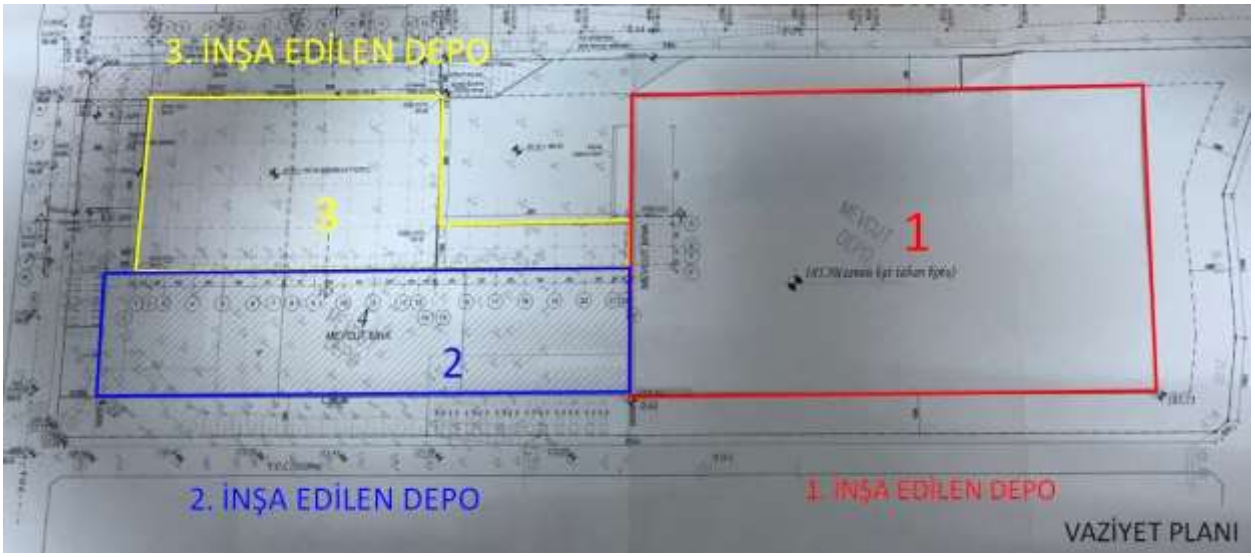


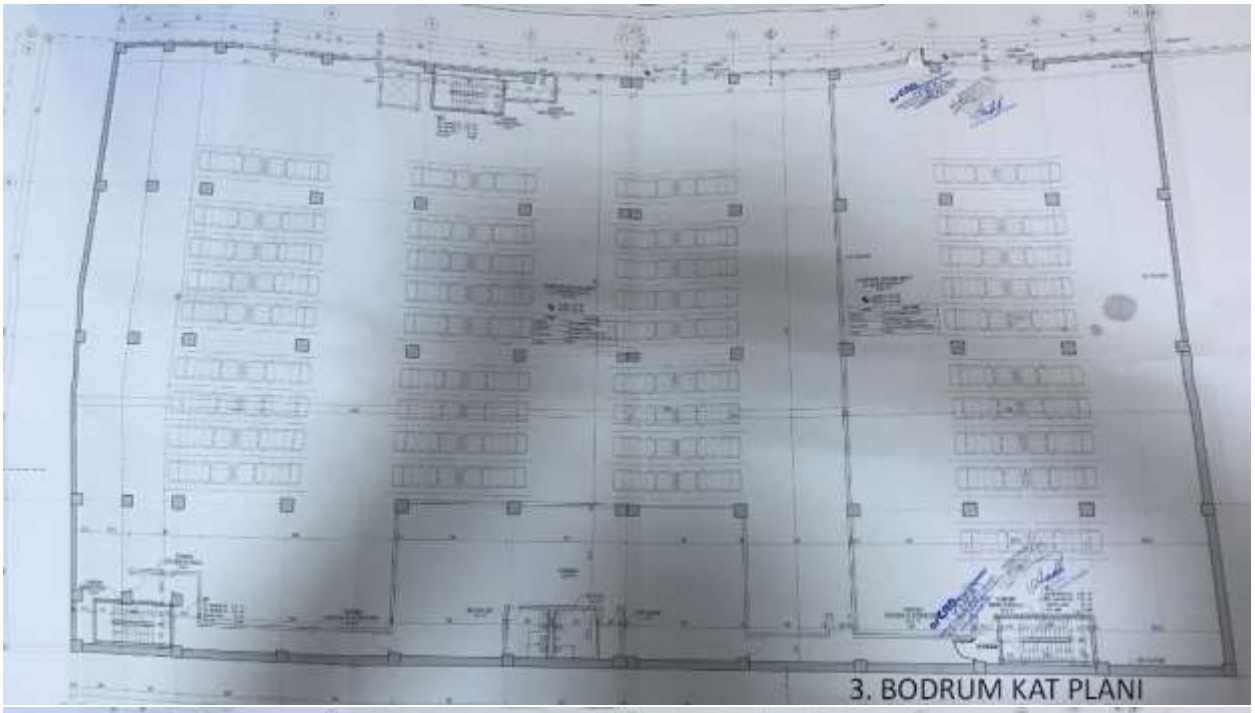


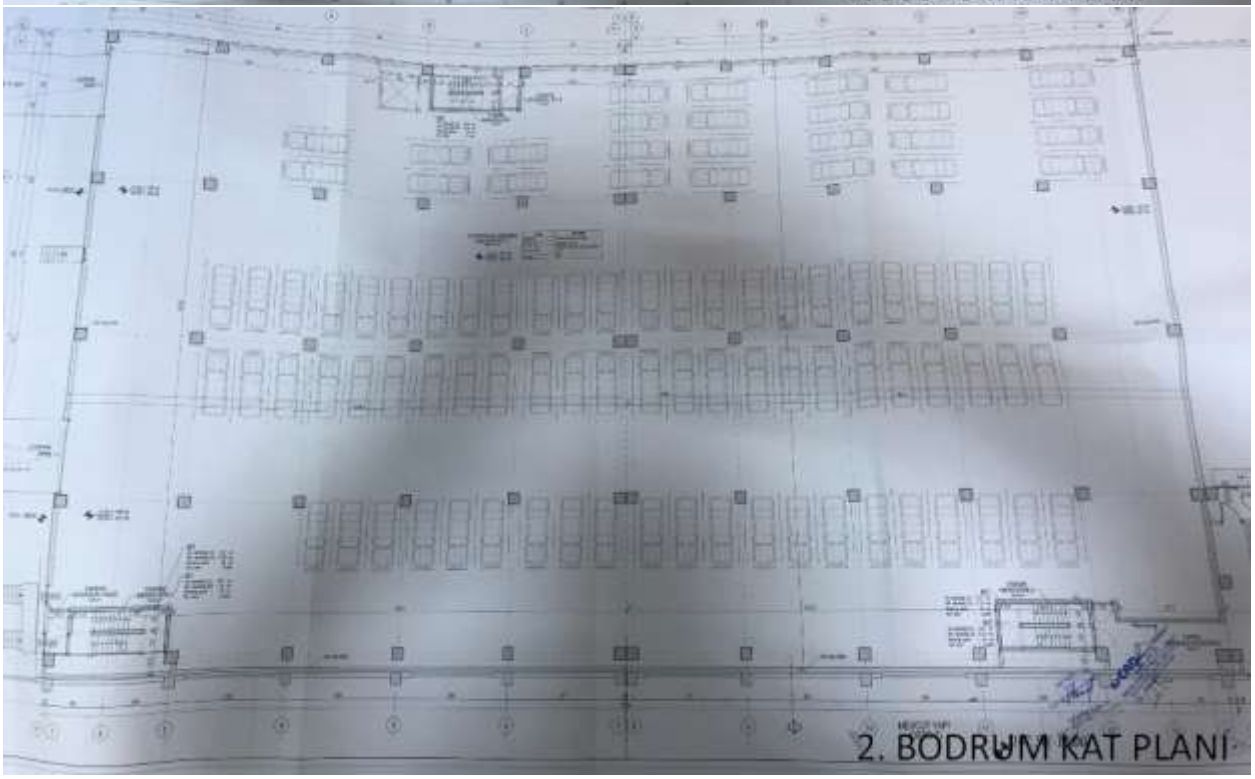
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



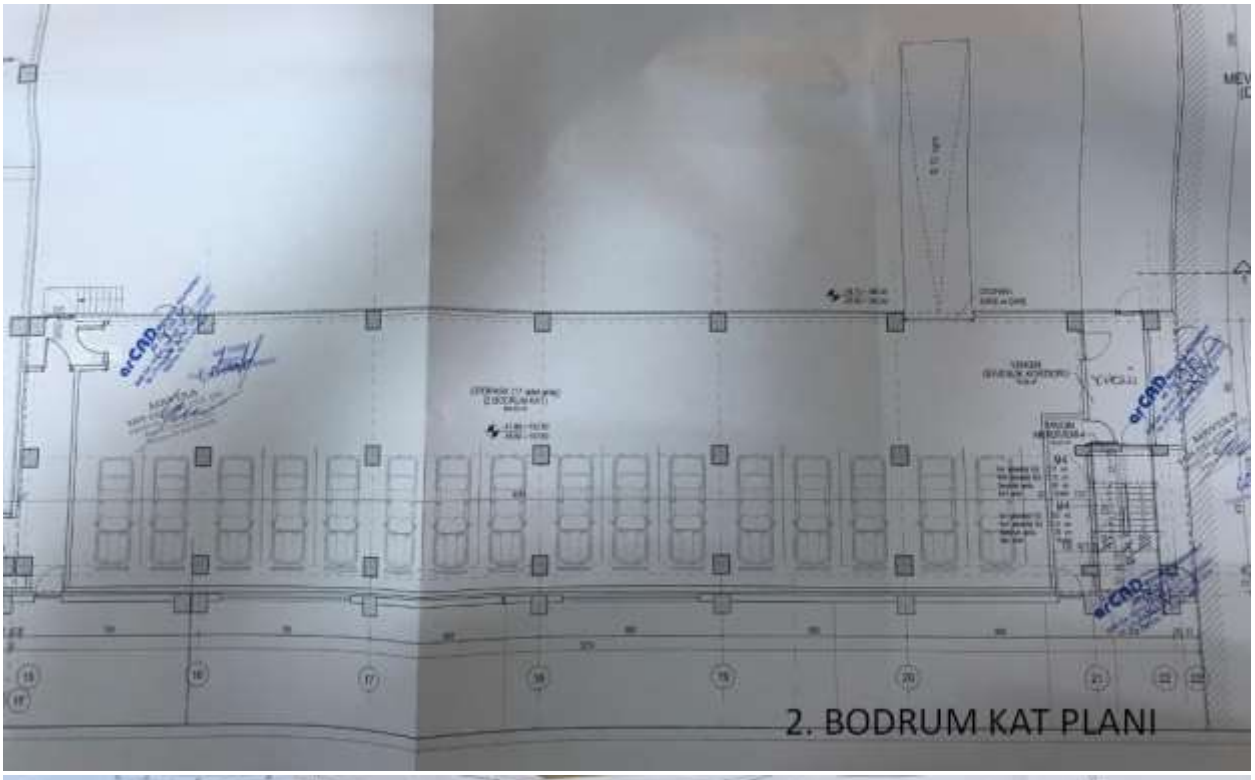
3. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT MİMARİ PROJE



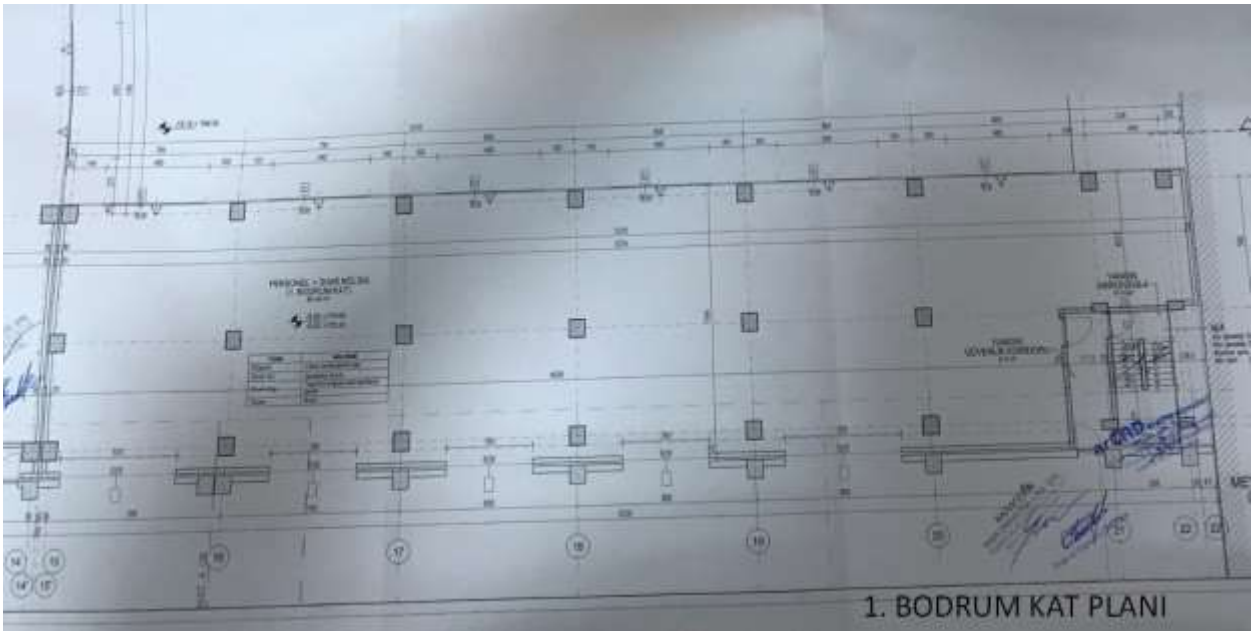




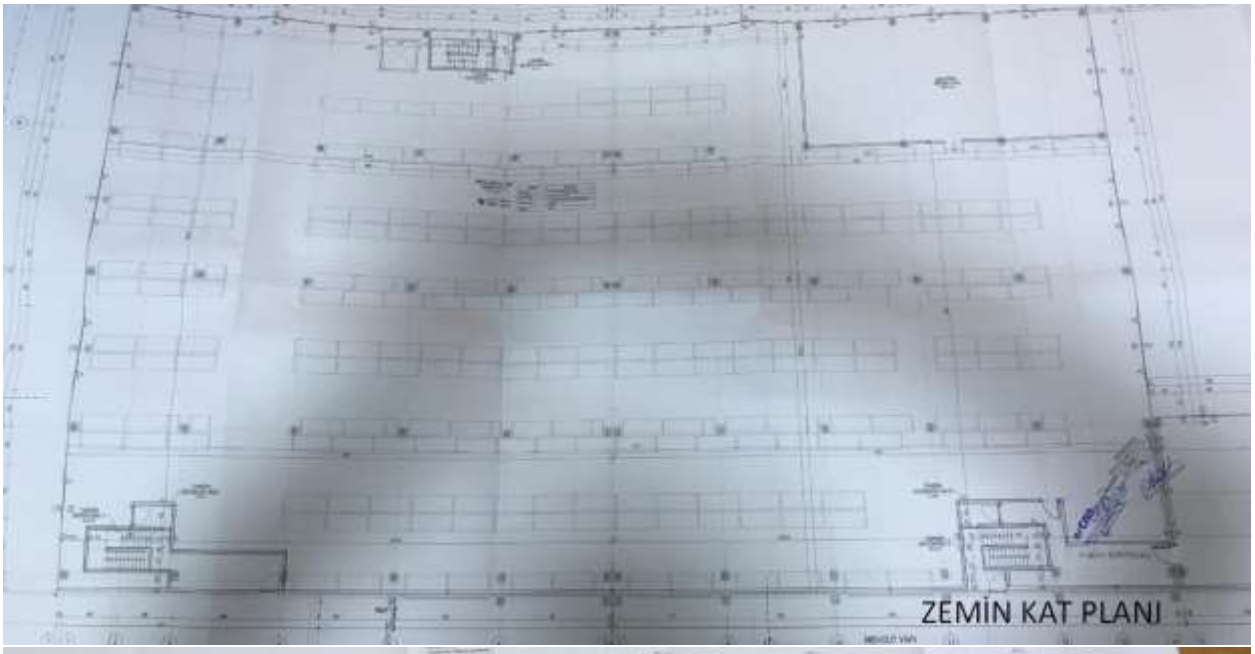
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

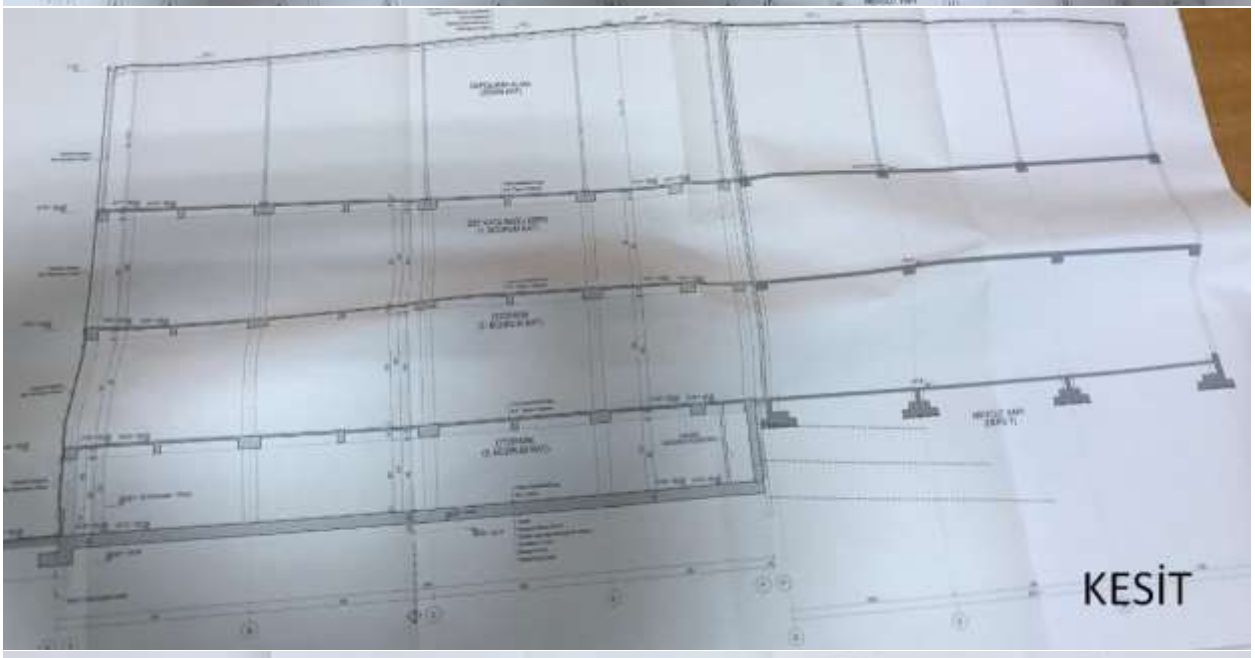


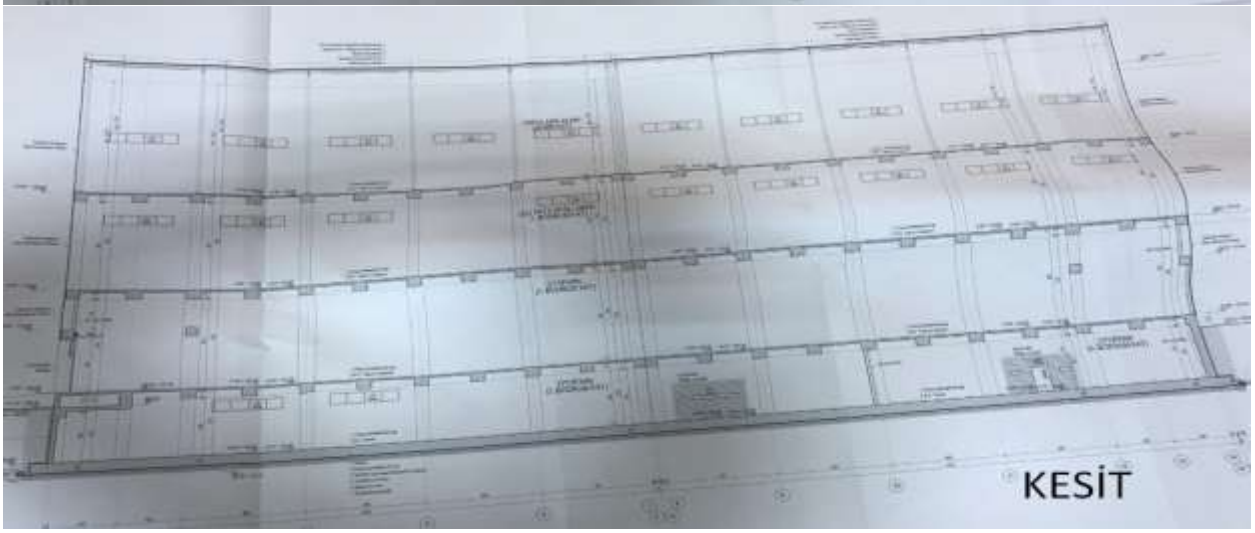
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



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







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

reysas
evidea
ÇAYKUR
ANİTAŞ

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

SPL

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020 Belge No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

SPL

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 'Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

TDUB

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 değerleme 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

TDUB

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 değerleme 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

TDUB

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 değerleme 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

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