



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 882

Kasım, 2020



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen³⁰	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.11.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-882
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	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
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	11
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	40
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	40
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	40
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	40
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	40
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	45

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

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	45
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	51
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	51
4.6	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	51
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	51
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	53
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	56
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	57
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	59
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	59
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	59
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	60
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	60
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	60
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.....	60
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	60
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.....	60
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.....	60
7.	SONUÇ.....	61
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	61
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	61
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	62
9.	RAPOR EKLERİ.....	62

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-882 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 545. Sokak, No: 6/2, Çayırova / Kocaeli
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada 5 parselde bulunan "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 2086 ada 5 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmakta olup, Emsal:0.60 Hmax: 15.50m yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	213.000.000,00-TL (İki Yüz On Üç Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	251.340.000,00-TL (İki Yüz Elli Bir Milyon Üç Yüz Kırk Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 28.08.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-882 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2020 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 daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" 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 _____ :	246.000.001,-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 değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

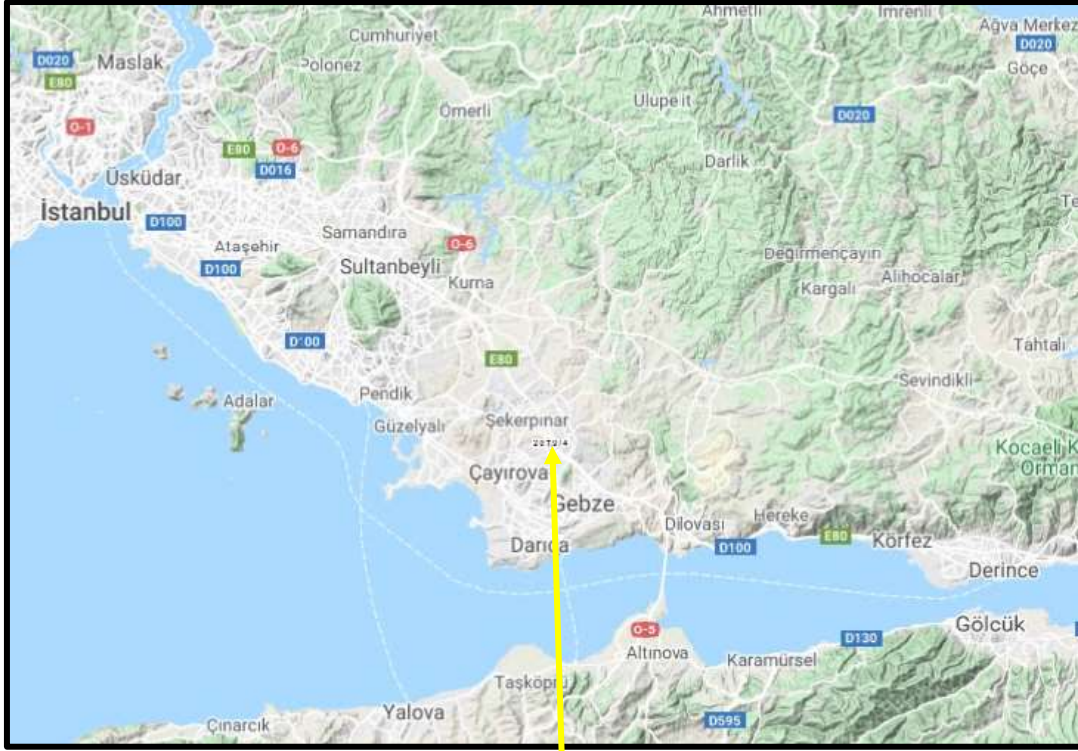
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; Kocaeli İli, 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.

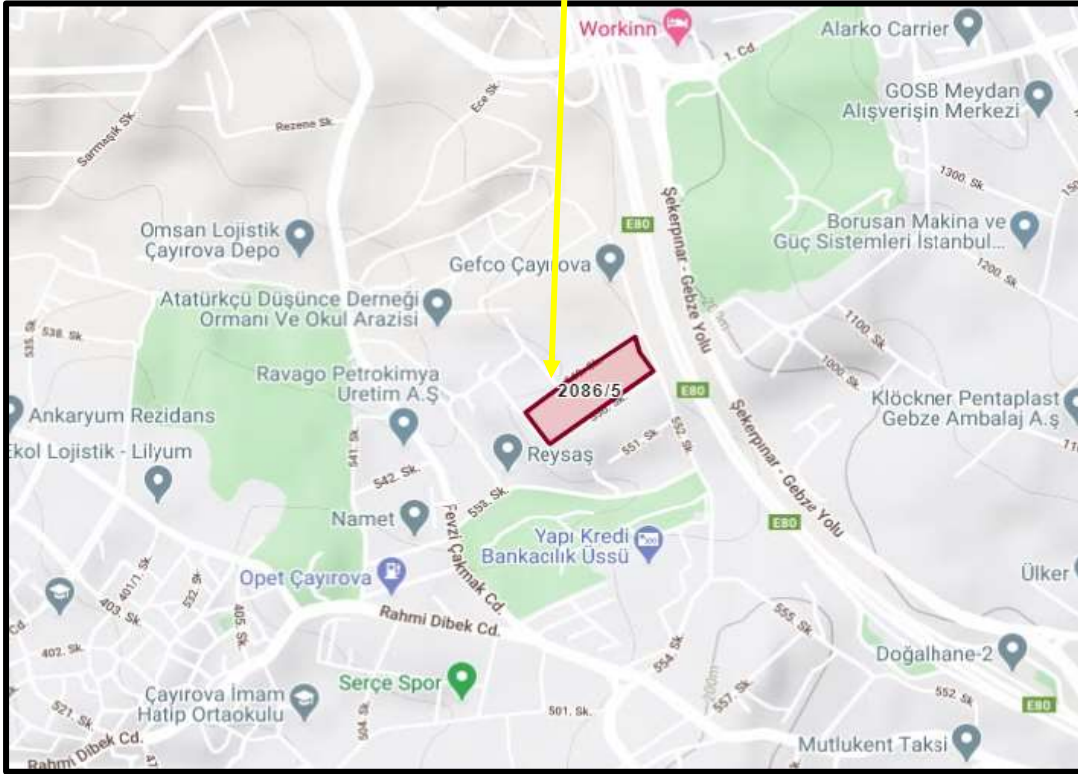
Taşınmaza İstanbul yönünden ulaşmak için; İstanbul-İzmit otoyolu (Anadolu Otoyolu) takip edilerek Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi’ne ardından Fevzi Çakmak caddesine bağlanılır. Cadde üzerinde Güney yönde 1,70 km ilerlendikten sonra 533. Sokağa dönülür ve 552. Sokak ile kesişimden sola dönülerek 200 m ilerlenir. 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 güzergahındadır.



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



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.8398 - Boylam: 29.4098

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ							
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2086/5				
Taşınmaz Kimlik No:	82547112	AT Yüzölçümü(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-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
						Yevmiye	
250740158	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	12269/156 20	24538.00	31240.00	Tevhit İşlemi (TSM) 28-10-2013 7269	-
300947564	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	3351/1562 0	6702.00	31240.00	Satış 07-05-2015 4003	-

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 15.09.2020 tarihi 18:53 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Rehin :

- *AKBANK T.A.Ş. lehine 1. dereceden 10.000.000,00- TL bedel ile ipotek (11.06.2012-3891)
- *AKBANK T.A.Ş. lehine 2. dereceden 25.000.000,00- TL bedel ile ipotek (06.09.2012-6071)
- *AKBANK T.A.Ş. lehine 3. dereceden 40.000.000,00- TL bedel ile ipotek (01.10.2014-6975)
- *AKBANK T.A.Ş. lehine 1. dereceden 70.000.000,00- TL bedel ile ipotek (15.05.2015-4298)

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

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda 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.

İMAR DURUMU

ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

- PARSEL SAHİBİNİN -
ADI SOYADI REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARİTİ
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL A.Ş.

ADRESİ:
DİLEKÇE TARİH VE SAYISI: 02/11/2013 - 2731

30.05.2013 410
13.11.2013

İNFAZ PLANI	İmar Planı	Ada No	Parsel No	Dağ Kapı No	Belediye İmar Planı Çizimi esas Mevzu Kararı Tarihi	Belediye İmar Planı Çizimi esas Mevzu Kararı Tarihi
2008/19A10-20	02208/19A10-20	2086	5		06/01/2004	

İMAR PLANINDAKİ DURUMU: SANAYİ

İMAR PLANI UYUMLULUK DURUMU: İler Birlikleri 1. Bölge Müdürlüğü teknik kontrolünde 24.11.2009 tarihinde onaylanan jeolojik rapora göre (Yerleşime Uygun Alan) - (U.A.)

YERDE YAPILACAK ARAZI ÇALIŞMALARI: *Zemin durum belgesine göre zemin etüdü yapılacaktır.

YAPI VE PARSEL BİLGİLERİ

YAPININ		PARSELİN	
Adı	Örtü Mesafesi	Yüzölçümü	KAKS
10.00 m	10.00 m	31240.00 m ²	0.60
Yan Mesafesi	Yan Mesafesi	TAKS	Azami İnşaat Alanı
---	---	---	13744.00 m ²
Azami Taban Alanı	Azami Taban Alanı	İnşaat Nizamı	AYRIK
---	---	İmar Şartı	1/1 YÖNTEMLİDİR

YAPILAR VE PARSEL BİLGİLERİ

Yapı Adı	Yapı Türü	Yapı Durumu
Manzile	AKSE	PROJE

* Çatı katı yapılmaz.

* Yapı Ruhsatı alınmadan tahiyat yapılmaz. Tahiyat yapılırken Belediye'ye bilgi verilecektir. Döküm sahaları Belediye tarafından tayin edilecektir.

* Tarifi alan dışında, çığma payları halinde tahiyat yapılmaz.

* Planlı Alanlar Tipi İmar Yönetmeliğinin 31. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen seviye işlemlerinde uyulması gereken kuralları geçerlidir.

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

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

N
1/1000

DOZENLEYEN
AYRINTI VE ÇİZİM
13.11.2013

KONTROL EDEN
GÖRÜŞ AYRINTI
13.11.2013

ONAYLAYAN
ENGIN AKKUS
13.11.2013

AÇIKLAMA: İlgili Belediyenin İmar Planı Hükümleri 31M Sayılı İmar Kararı ve Plan Alanlar Tipi İmar Yönetmeliği.
*Bu İmar Durumunun geçerlik süresi herhangi bir İmar alan değişikliği yapılmadığı sürece 10 yıl'dır.

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

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

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

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

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

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

- 1. İnşa Edilen Depoya Ait:** 01.03.2007 tarihli ve 22 sayılı Tadilat Ruhsatı, 30.03.2007 tarihli ve 08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri incelenmiştir.
- 2. İnşa Edilen Depoya Ait:** 12.12.2013 onay tarihli Mimari Proje, 15.08.2012 tarih ve 382 sayılı yapı ruhsatı, 24.12.2013 tarih ve 718 sayılı Tadilat Ruhsatı, ve 12.03.2014 tarih ve 58 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.
- 3. 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 ve 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 belgelere incelenen belgeler ile uyumludur.

MİMARİ PROJE VE RUHSAT BELGELERİ

MİMARİ ARŞİV		YAPİ DENETİM				
MÜELLİF	İNZA					
VİZE	MİMARİ	BELEDİYE				
ARSAHIN						
İL	İLÇESİ	MEHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN
KOCHELI	BEŞEĞİ Çayırca	100E	03/10 C 2	2086	1	18.441,00 m ²
YAPININ (TADILAT PROJESİ)						
MAL SAKİ	REYSAS A.Ş.	VERGİ GÖRÜŞÜ	VERGİ GÖRÜŞÜ	17.03.2014		
YAPILANIN İZİN ALANI	17.265 m ²	YAPININ KÜKÜKÜ	17.03.2014			
NET İNŞAAT ALANI	17.265 m ²	İNŞAATIN İZİN				BETONARME
BRÜT İNŞAAT ALANI	33.089 m ²	YAPININ İZİN				Sarımsaklı depo
YOL BEV. ALT. KAT SAYI	2	KULLANIM İZİNİ				DEPO
YOL BEV. ÜST. KAT SAYI	1	MEKÂN SATIŞI				
TOPLAM KAT SAYISI	3	YERİNE KATI				
MİMARİ PROJE ÖLÇÜ	1:100 - 1:200	ETİK PROJE ÖLÇÜ	1:100 - 1:50 - 1:200			
BELEDİYE ONAYI						
BELEDİYE						
Zafer KOCANARTIKLI Mimar						
Zafer KOCANARTIKLI Belediye Başkanı						

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

YATILANIN ADI: ALTEA EYİVİ ÇAĞ. İNŞAAT VE YATIRIM KURUMU		TEL: 0 312 448 25 02		EĞİLİMLERİ VE DURUMU			
E-POSTA: net@reysas.com.tr		FAX: 0 312 448 25 02		ORGANİZASYONUN ADI			
M	YATILANIN ADI		YATILANIN NO	YATILANIN NO	YATILANIN NO		
	ADRESİ	EVRAK	YATILANIN NO	YATILANIN NO	YATILANIN NO		
	YATILANIN ADI	YATILANIN NO	YATILANIN NO	YATILANIN NO	YATILANIN NO		
							
KAYIT NO	İL	İLÇE	YATILANIN ADI	YATILANIN NO	YATILANIN NO	YATILANIN NO	YATILANIN NO
	06	ÇANKAYA	YATILANIN ADI	YATILANIN NO	YATILANIN NO	YATILANIN NO	YATILANIN NO
YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI
	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI
	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI
	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI	YATILANIN ADI
							
							
							
							

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

PROJE ADI: REYSAŞ - DEPO-10 TADILAT PROJESİ

MAVERA YAPI DEĞERLEME LTD. ŞTİ.
Organize Sanayi Bölgesi 119
Diyarbakır / Türkiye
Telefon: 0312 411 4112 4705

Adil İmza
Peşin ve Nakit Ödemeler

arCAD
Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.

ADRES: Balık Sokak Aydınlık Sitesi C Blok No: 22/9
34340 - 1. Levent / İSTANBUL
TEL-FAKS: 0-212-279 44 43 / 0-212-281 22 53 - 283 70 49
E-MAIL: info@arcad.com.tr / arcad@arcad.com.tr
WEB: http://www.arcad.com

	ADI SOYADI - ÖNVAN	COA NO	DİPL. NOBÖRO	TSC. BEL. NO	V.D. SIC. 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.
Balık Sok. Aydınlık Sit. C Blok No:22 D9 1. Levent/İST.
Tel: 279 64 43 70. Fax: 305631253219
Beyliköz. VD: 073 001 4609

BELEDİYE ARŞİVİ

YAPININ -TADILAT-
SAHBI: REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANILIŞI: DEPO BİNASI

ARSANIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MARK DURUMU NO	TARİHİ
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2086	5	390.05.02.410	13.11.2013

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARİ SINFI	STATİK SINFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEİ	ALAN m2	İNSAAT SÖRESİ	TAKSİT SİSTEMİ	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

DOSYA TARİHİ NO: / /
İRHİSAT TARİHİ NO: / /
ÖLÇEK: 1/500-1/100

ONAYLAR

Elif...
ÇAYIROVA BELEDİYESİ
16.11.2015

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:		0 0 0 0 2 2		0 7			
1. Ruhsatı veren kurum Çayyova Belediyesi		2. Ruhsatın verilmiş amacı		3. Ruhsatın onay tarihi 01.03.2007		4. Ruhsat no: 22			
İl Köy Belediye Muhafazatı	Kocaeli Gebze		<input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yenileme		<input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Yeniden		<input type="checkbox"/> Kat darması <input type="checkbox"/> Kanal <input type="checkbox"/> Devan		
	5. Parsel no: 19 a 1 c		6. Ada no: 2086		7. Parsel no: 1		8. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004		
	9. Parçesiz imar planı onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no: 20/03/2006 - 42		11. Parselin kullanım amacı ve alan (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		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi 1/70		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 01.03/2007			
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 01.03/2018							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı soyadı, unvanı Reysas Tapınmacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı Reysas Tapınmacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		25. Hukuki durumu Anonim Şirket		34. Adı soyadı, unvanı			
20. Bağılı olduğu vergi dairesi:		26. Kimlik no		30. Vergi dairesi no		37. Oda belge no			
21. Vergi dairesi sicil no		29. Sigorta sicil no		38. Sigorta sicil no		39. Sözleşme tarihi ve no.			
22. Adres: Abdurrahman Gazı Mah. Elmas Cad. No: 34087 Sanayi Sitesi / Kartal / İstanbul		32. Adres: Abdurrahman Gazı Mah. Elmas Cad. No: 34087 Sanayi Sitesi / Kartal / İstanbul		33. Adres: Abdurrahman Gazı Mah. Elmas Cad. No: 34087 Sanayi Sitesi / Kartal / İstanbul		40. Adres			
42. Yapının kullanılma amacı		44. Vakıf alanı (m²)		45. Bina yap. sınıfı		47. Yapının taban alanı (m²)			
Depo		11029		1		11029			
Ortak Alan/Şu Deposu, Sığınak, Yük Asansörü, Otopark)		22060		2		33089			
49. Yaptırdığınız bölüm sayısı		50. Toplam yaptırdığınız bölüm sayısı		51. Yapı inşaat alanı (m²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m²)			
1		1		33089		33089			
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı			
2		1		3		1			
57. Yapının yüksekliği (m)		58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı		60. Yapının grubu			
3		3		3		A			
61. 1 m2 maliyeti (YTL.)		62. Yapının inşaat maliyeti (YTL.)		63. Yapının arsa değeri (YTL.)		64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.)			
330,00 YTL.		11.051.726,00 YTL.		3.250.000,00 YTL.		14.301.726,00 YTL.			
Toplam		1		33089		14.301.726,00 YTL.			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Yat kaloriferi <input type="checkbox"/> Döşeli gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisi <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Animsiz		<input type="checkbox"/> Parafener <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapsel daireleri <input type="checkbox"/> Bekleme odası <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kırma suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şelâli suyu <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...		<input type="checkbox"/> Yiğme (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Beton Blok <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Kat yakıt <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...		<input type="checkbox"/> Temin şekli <input type="checkbox"/> Torosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Milyetrik <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> ...		<input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Marmar döşeme <input type="checkbox"/> Ansofor <input type="checkbox"/> Ahşap	
YAPI PROJELERİ									
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Dış sicil no		76. Büro tescil no			
1/70		ARIF YAZAR		23757		41-0048			
1/70		Hayri HASÇELİK		30909		34-0183			
1/70		Saliha ÇOŞAR		20296		2700407506			
1/08		Mustafa ŞİMİLİ		3380		3195			
1/08				1967		391			
77. Oda belge no.		78. Adres		79. İmza					
41.GB.06.240P		Hamit Akkök Mah. Cumhuriyet Mah. Beşikçi İşleri Sitesi							
1049		Çayyova Mah. Şehit SOK. no: 2 E-1 Kayışova / PENDİK							
29326		Cumhuriyet Mah. Yürük Mah. No: 25 Dairesi							
		Hamit Akkök Mah. Şehit SOK. no: 2 E-1 Kayışova / PENDİK							
		Hamit Akkök Mah. Şehit SOK. no: 2 E-1 Kayışova / PENDİK							
		Hamit Akkök Mah. Şehit SOK. no: 2 E-1 Kayışova / PENDİK							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		147117503	
10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100	1. Başlangıç tarihi: 12.03.14	2. Son tarih: 58	
1.1. Yürürlükte olan diğer mevzuatla uyumlu mu? <input checked="" type="checkbox"/> Evet <input type="checkbox"/> Hayır	1.2. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.3. Bitiş tarihi: 58	
1.4. Yürürlükte olmayan mevzuatla uyumlu mu? <input type="checkbox"/> Evet <input type="checkbox"/> Hayır	1.5. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.6. Bitiş tarihi: 58	
1.7. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.8. Bitiş tarihi: 58		
1.9. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.10. Bitiş tarihi: 58		
1.11. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.12. Bitiş tarihi: 58		
1.13. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.14. Bitiş tarihi: 58		
1.15. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.16. Bitiş tarihi: 58		
1.17. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.18. Bitiş tarihi: 58		
1.19. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.20. Bitiş tarihi: 58		
1.21. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.22. Bitiş tarihi: 58		
1.23. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.24. Bitiş tarihi: 58		
1.25. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.26. Bitiş tarihi: 58		
1.27. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.28. Bitiş tarihi: 58		
1.29. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.30. Bitiş tarihi: 58		
1.31. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.32. Bitiş tarihi: 58		
1.33. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.34. Bitiş tarihi: 58		
1.35. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.36. Bitiş tarihi: 58		
1.37. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.38. Bitiş tarihi: 58		
1.39. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.40. Bitiş tarihi: 58		
1.41. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.42. Bitiş tarihi: 58		
1.43. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.44. Bitiş tarihi: 58		
1.45. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.46. Bitiş tarihi: 58		
1.47. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.48. Bitiş tarihi: 58		
1.49. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.50. Bitiş tarihi: 58		
1.51. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.52. Bitiş tarihi: 58		
1.53. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.54. Bitiş tarihi: 58		
1.55. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.56. Bitiş tarihi: 58		
1.57. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.58. Bitiş tarihi: 58		
1.59. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.60. Bitiş tarihi: 58		
1.61. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.62. Bitiş tarihi: 58		
1.63. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.64. Bitiş tarihi: 58		
1.65. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.66. Bitiş tarihi: 58		
1.67. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.68. Bitiş tarihi: 58		
1.69. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.70. Bitiş tarihi: 58		
1.71. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.72. Bitiş tarihi: 58		
1.73. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.74. Bitiş tarihi: 58		
1.75. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.76. Bitiş tarihi: 58		
1.77. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.78. Bitiş tarihi: 58		
1.79. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.80. Bitiş tarihi: 58		
1.81. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.82. Bitiş tarihi: 58		
1.83. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.84. Bitiş tarihi: 58		
1.85. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.86. Bitiş tarihi: 58		
1.87. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.88. Bitiş tarihi: 58		
1.89. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.90. Bitiş tarihi: 58		
1.91. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.92. Bitiş tarihi: 58		
1.93. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.94. Bitiş tarihi: 58		
1.95. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.96. Bitiş tarihi: 58		
1.97. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.98. Bitiş tarihi: 58		
1.99. Başlangıç tarihi: 12.03.2014	1.100. Bitiş tarihi: 58		

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

YAPI RUHSATI 12862704

1. Değerleme Tarihi: 07.03.2019		2. Değerleme No: 106		3. Değerleme Adresi: ...		4. Değerleme Alanı: ...	
5. Değerleme Alanı: ...		6. Değerleme Alanı: ...		7. Değerleme Alanı: ...		8. Değerleme Alanı: ...	

9. Yapı Adı: ...				10. Yapı No: ...			
11. Yapı No: ...				12. Yapı No: ...			

13. Değerleme Alanı: ...		14. Değerleme Alanı: ...		15. Değerleme Alanı: ...		16. Değerleme Alanı: ...	
17. Değerleme Alanı: ...		18. Değerleme Alanı: ...		19. Değerleme Alanı: ...		20. Değerleme Alanı: ...	

21. Değerleme Alanı: ...				22. Değerleme Alanı: ...				23. Değerleme Alanı: ...			
24. Değerleme Alanı: ...				25. Değerleme Alanı: ...				26. Değerleme Alanı: ...			

27. Değerleme Alanı: ...				28. Değerleme Alanı: ...				29. Değerleme Alanı: ...			
30. Değerleme Alanı: ...				31. Değerleme Alanı: ...				32. Değerleme Alanı: ...			

33. Değerleme Alanı: ...				34. Değerleme Alanı: ...				35. Değerleme Alanı: ...			
36. Değerleme Alanı: ...				37. Değerleme Alanı: ...				38. Değerleme Alanı: ...			

39. Değerleme Alanı: ...				40. Değerleme Alanı: ...				41. Değerleme Alanı: ...			
42. Değerleme Alanı: ...				43. Değerleme Alanı: ...				44. Değerleme Alanı: ...			

45. Değerleme Alanı: ...				46. Değerleme Alanı: ...				47. Değerleme Alanı: ...			
48. Değerleme Alanı: ...				49. Değerleme Alanı: ...				50. Değerleme Alanı: ...			

51. Değerleme Alanı: ...				52. Değerleme Alanı: ...				53. Değerleme Alanı: ...			
54. Değerleme Alanı: ...				55. Değerleme Alanı: ...				56. Değerleme Alanı: ...			

57. Değerleme Alanı: ...				58. Değerleme Alanı: ...				59. Değerleme Alanı: ...			
60. Değerleme Alanı: ...				61. Değerleme Alanı: ...				62. Değerleme Alanı: ...			

63. Değerleme Alanı: ...				64. Değerleme Alanı: ...				65. Değerleme Alanı: ...			
66. Değerleme Alanı: ...				67. Değerleme Alanı: ...				68. Değerleme Alanı: ...			

69. Değerleme Alanı: ...				70. Değerleme Alanı: ...				71. Değerleme Alanı: ...			
72. Değerleme Alanı: ...				73. Değerleme Alanı: ...				74. Değerleme Alanı: ...			

75. Değerleme Alanı: ...				76. Değerleme Alanı: ...				77. Değerleme Alanı: ...			
78. Değerleme Alanı: ...				79. Değerleme Alanı: ...				80. Değerleme Alanı: ...			

81. Değerleme Alanı: ...				82. Değerleme Alanı: ...				83. Değerleme Alanı: ...			
84. Değerleme Alanı: ...				85. Değerleme Alanı: ...				86. Değerleme Alanı: ...			

87. Değerleme Alanı: ...				88. Değerleme Alanı: ...				89. Değerleme Alanı: ...			
90. Değerleme Alanı: ...				91. Değerleme Alanı: ...				92. Değerleme Alanı: ...			

93. Değerleme Alanı: ...				94. Değerleme Alanı: ...				95. Değerleme Alanı: ...			
96. Değerleme Alanı: ...				97. Değerleme Alanı: ...				98. Değerleme Alanı: ...			

99. Değerleme Alanı: ...				100. Değerleme Alanı: ...				101. Değerleme Alanı: ...			
102. Değerleme Alanı: ...				103. Değerleme Alanı: ...				104. Değerleme Alanı: ...			

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

YAPI RUHSATI									
1. Kurum Bilgileri		2. Ruhsatlı yapı bilgileri		3. Ruhsat tarihi		4. Ruhsat no		5. Ruhsat türü	
KURUM ADI: DAYINQA		Yapı Adı: ...		24.12.2013		710		...	
6. Mülkiyet Bilgileri		7. İnşaat Bilgileri		8. İnşaat Başlangıç Tarihi		9. İnşaat Bitiş Tarihi		10. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi	
...		
11. Yapı Mühendisinin Bilgileri					12. Şantiye Şefinin Bilgileri				
...					...				
13. İnşaatın Teknik Özellikleri					14. Yapının Teknik Özellikleri				
...					...				
15. Proje Bilgileri					16. Proje Bilgileri				
...					...				

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

YAPI RUHSATI

<p>GENEL BİLGİLER</p> <p>1. Adres: ... 2. Alan no: ... 3. Parçesiz alan no: ... 4. Blok no: ... 5. Bölge: ...</p>	<p>6. Binaların teknik özellikleri</p> <p>1. Kat sayı: ... 2. Yamaç: ... 3. Yamaç: ... 4. Kat yüksekliği: ... 5. Kat yüksekliği: ... 6. Kat yüksekliği: ... 7. Kat yüksekliği: ... 8. Kat yüksekliği: ... 9. Kat yüksekliği: ... 10. Kat yüksekliği: ... 11. Kat yüksekliği: ... 12. Kat yüksekliği: ... 13. Kat yüksekliği: ... 14. Kat yüksekliği: ... 15. Kat yüksekliği: ... 16. Kat yüksekliği: ... 17. Kat yüksekliği: ... 18. Kat yüksekliği: ... 19. Kat yüksekliği: ... 20. Kat yüksekliği: ...</p>	<p>7. Ruhsat tarihi 20/02/2013</p> <p>8. Ruhsat no 120</p> <p>9. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>10. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>11. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>12. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>13. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>14. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>15. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>16. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>17. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>18. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>19. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>20. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>21. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>22. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>23. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>24. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>25. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>26. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>27. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>28. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>29. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p> <p>30. Ruhsatın süresi 30.09.2017</p>
<p>Yapı Mültehalihinin</p> <p>31. Adres: ... 32. Alan no: ... 33. Parçesiz alan no: ... 34. Blok no: ... 35. Bölge: ...</p>		
<p>Sanayiye Şifinin</p> <p>36. Adres: ... 37. Alan no: ... 38. Parçesiz alan no: ... 39. Blok no: ... 40. Bölge: ...</p>		
<p>Yapı İle İlgili Özellikler</p> <p>41. Kat sayı: ... 42. Kat yüksekliği: ... 43. Kat yüksekliği: ... 44. Kat yüksekliği: ... 45. Kat yüksekliği: ... 46. Kat yüksekliği: ... 47. Kat yüksekliği: ... 48. Kat yüksekliği: ... 49. Kat yüksekliği: ... 50. Kat yüksekliği: ... 51. Kat yüksekliği: ... 52. Kat yüksekliği: ... 53. Kat yüksekliği: ... 54. Kat yüksekliği: ... 55. Kat yüksekliği: ... 56. Kat yüksekliği: ... 57. Kat yüksekliği: ... 58. Kat yüksekliği: ... 59. Kat yüksekliği: ... 60. Kat yüksekliği: ... 61. Kat yüksekliği: ... 62. Kat yüksekliği: ... 63. Kat yüksekliği: ... 64. Kat yüksekliği: ... 65. Kat yüksekliği: ... 66. Kat yüksekliği: ... 67. Kat yüksekliği: ... 68. Kat yüksekliği: ... 69. Kat yüksekliği: ... 70. Kat yüksekliği: ... 71. Kat yüksekliği: ... 72. Kat yüksekliği: ... 73. Kat yüksekliği: ... 74. Kat yüksekliği: ... 75. Kat yüksekliği: ... 76. Kat yüksekliği: ... 77. Kat yüksekliği: ... 78. Kat yüksekliği: ... 79. Kat yüksekliği: ... 80. Kat yüksekliği: ... 81. Kat yüksekliği: ... 82. Kat yüksekliği: ... 83. Kat yüksekliği: ... 84. Kat yüksekliği: ... 85. Kat yüksekliği: ... 86. Kat yüksekliği: ... 87. Kat yüksekliği: ... 88. Kat yüksekliği: ... 89. Kat yüksekliği: ... 90. Kat yüksekliği: ... 91. Kat yüksekliği: ... 92. Kat yüksekliği: ... 93. Kat yüksekliği: ... 94. Kat yüksekliği: ... 95. Kat yüksekliği: ... 96. Kat yüksekliği: ... 97. Kat yüksekliği: ... 98. Kat yüksekliği: ... 99. Kat yüksekliği: ... 100. Kat yüksekliği: ...</p>		
<p>Yapı Teknik Özellikleri</p> <p>101. Kat yüksekliği: ... 102. Kat yüksekliği: ... 103. Kat yüksekliği: ... 104. Kat yüksekliği: ... 105. Kat yüksekliği: ... 106. Kat yüksekliği: ... 107. Kat yüksekliği: ... 108. Kat yüksekliği: ... 109. Kat yüksekliği: ... 110. Kat yüksekliği: ... 111. Kat yüksekliği: ... 112. Kat yüksekliği: ... 113. Kat yüksekliği: ... 114. Kat yüksekliği: ... 115. Kat yüksekliği: ... 116. Kat yüksekliği: ... 117. Kat yüksekliği: ... 118. Kat yüksekliği: ... 119. Kat yüksekliği: ... 120. Kat yüksekliği: ... 121. Kat yüksekliği: ... 122. Kat yüksekliği: ... 123. Kat yüksekliği: ... 124. Kat yüksekliği: ... 125. Kat yüksekliği: ... 126. Kat yüksekliği: ... 127. Kat yüksekliği: ... 128. Kat yüksekliği: ... 129. Kat yüksekliği: ... 130. Kat yüksekliği: ... 131. Kat yüksekliği: ... 132. Kat yüksekliği: ... 133. Kat yüksekliği: ... 134. Kat yüksekliği: ... 135. Kat yüksekliği: ... 136. Kat yüksekliği: ... 137. Kat yüksekliği: ... 138. Kat yüksekliği: ... 139. Kat yüksekliği: ... 140. Kat yüksekliği: ... 141. Kat yüksekliği: ... 142. Kat yüksekliği: ... 143. Kat yüksekliği: ... 144. Kat yüksekliği: ... 145. Kat yüksekliği: ... 146. Kat yüksekliği: ... 147. Kat yüksekliği: ... 148. Kat yüksekliği: ... 149. Kat yüksekliği: ... 150. Kat yüksekliği: ...</p>		
<p>Proje Listesi</p> <p>151. Adres: ... 152. Alan no: ... 153. Parçesiz alan no: ... 154. Blok no: ... 155. Bölge: ...</p>		

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

YAPI RUHSATI				1307E2238	
ÇARŞI/BAŞLIĞI No: ÇARŞI/04 İl: ... Mahalle/İhale No: 23 Dış Alan No: 10 Şehir: ...		9. Durumlar veya sınıflar <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Tamir <input type="checkbox"/> 4. Ek yapı <input type="checkbox"/> 5. Değişim <input type="checkbox"/> 6. Başka		10. Başlangıç tarihi 17.03.2014 11. Bitiş tarihi 18.03.2015	
12. İşin plan yapı tarihi 08.01.2004 13. İşin duruma tarihi 12.11.2014 14. İşin bitiş tarihi 08.08.02.2014		15. Proje yapım planı yapı tarihi 20/03/14 16. Proje bitiş tarihi 20.10.2014		17. Proje yapım planı yapı tarihi 20/03/14 18. Proje bitiş tarihi 20.10.2014	
19. Yapı ruhsatı talep tarihi ÇARŞI/04/1307E2238/0001/0001 20.10.2014		20. Yapı ruhsatı talep tarihi 20.10.2014		21. Yapı ruhsatı talep tarihi 20.10.2014	
22. ÇEVRE raporu yapı tarihi 18.03.2014		23. Proje ruhsatı talebi tarihi 18.03.2014		24. Proje ruhsatı talebi tarihi 17.03.2019	
Yapı Mütahhidinin 22. Adı soyadı, unvan, TC kimliği ÖZGÜR DOĞAN ÇEVRESEL YAPILAR İNŞAAT VE MÜHÜRLEME İŞLERİ LTD.ŞTİ. 19880110478 23. Dış alan no: 107000 24. Bağlı olduğu diğer alan adı: ALIŞANLI VEZİRE ÇARŞISI 25. İşin adı: ... 26. İşin başlangıç tarihi: 17.03.2014 27. İşin bitiş tarihi: 18.03.2015 28. İşin bitiş tarihi: 17.03.2019			Şantiye Şefinin 29. Adı soyadı, unvan: ... 30. TC kimliği no: ... 31. Dış alan no: ... 32. İşin adı: ... 33. İşin başlangıç tarihi: ... 34. İşin bitiş tarihi: ...		
35. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		36. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		37. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
38. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		39. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		40. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
41. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		42. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		43. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
44. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		45. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		46. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
47. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		48. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		49. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
50. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		51. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		52. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
53. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		54. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		55. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
56. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		57. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		58. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
59. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		60. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		61. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
62. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		63. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		64. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
65. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		66. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		67. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
68. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		69. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		70. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
71. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		72. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		73. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
74. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		75. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		76. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
77. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		78. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		79. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
80. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		81. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		82. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
83. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		84. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		85. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
86. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		87. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		88. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
89. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		90. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		91. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
92. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		93. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		94. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
95. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		96. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		97. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	
98. İşin başlangıç tarihi 17.03.2014		99. İşin bitiş tarihi 18.03.2015		100. İşin bitiş tarihi 17.03.2019	

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

YAPI RUHSATI										130782238	
1. Ruhsatlı yerin durumu: ÇAYIROVA BELİDEYİZİ		2. Ruhsatlı yerin yapıncı adresi:		3. Ruhsatlı yerin adresi:		4. Ruhsatlı yerin yapıncı adı:		5. Ruhsatlı yerin yapıncı adresi:		6. Ruhsatlı yerin yapıncı adresi:	
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
37 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		38 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		43 Adı soyadı, unvanı		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
DURMUŞ DOĞAN NEYİŞAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (90.997090) TAĞ VE LÜLÜ T.C.A.Ş. 1188115479		DURMUŞ DOĞAN ÇAYIROVULU YAPİ ENDÜSTRİSİ/TAHMMİNİ TEZARİT LTD.ŞTİ. 1188115479		GÖRÜKAYAL MAH.İBRAHİM ERGİL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
38 Bağı olduğu vergi dairesi adı		39 Bağı olduğu vergi dairesi adı		40 Bağı olduğu vergi dairesi adı		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
SANCATEPE VERGİ DAİRESİ		NEFİS		KIZILYAYLA VERGİ DAİRESİ		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
39 İmza		40 İmza		41 İmza		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
40 Adres		41 Adres		42 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
43 Adres		44 Adres		45 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
46 Adres		47 Adres		48 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
49 Adres		50 Adres		51 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
52 Adres		53 Adres		54 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
55 Adres		56 Adres		57 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
58 Adres		59 Adres		60 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
61 Adres		62 Adres		63 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
64 Adres		65 Adres		66 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
67 Adres		68 Adres		69 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
70 Adres		71 Adres		72 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
73 Adres		74 Adres		75 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
76 Adres		77 Adres		78 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
79 Adres		80 Adres		81 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
82 Adres		83 Adres		84 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
85 Adres		86 Adres		87 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
88 Adres		89 Adres		90 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
91 Adres		92 Adres		93 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
94 Adres		95 Adres		96 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
97 Adres		98 Adres		99 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
100 Adres		101 Adres		102 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
103 Adres		104 Adres		105 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
106 Adres		107 Adres		108 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
109 Adres		110 Adres		111 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
112 Adres		113 Adres		114 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
115 Adres		116 Adres		117 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
118 Adres		119 Adres		120 Adres		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	
AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		AKDUYRANBAĞSAL MAH. SAKARYE SK. NO. 6 SANCATEPE / KOCAYOL		3. Parti No:		4. Parti No:		5. Parti No:	

YAPI RUHSATI						141053148			
1. Durum Bilgileri			2. Durum Bilgileri			3. Durum Bilgileri	4. Durum Bilgileri	5. Durum Bilgileri	6. Durum Bilgileri
3. Durum Bilgileri			4. Durum Bilgileri			5. Durum Bilgileri	6. Durum Bilgileri	7. Durum Bilgileri	8. Durum Bilgileri
9. Durum Bilgileri			10. Durum Bilgileri			11. Durum Bilgileri	12. Durum Bilgileri	13. Durum Bilgileri	14. Durum Bilgileri
15. Durum Bilgileri			16. Durum Bilgileri			17. Durum Bilgileri	18. Durum Bilgileri	19. Durum Bilgileri	20. Durum Bilgileri
21. Durum Bilgileri			22. Durum Bilgileri			23. Durum Bilgileri	24. Durum Bilgileri	25. Durum Bilgileri	26. Durum Bilgileri
27. Durum Bilgileri			28. Durum Bilgileri			29. Durum Bilgileri	30. Durum Bilgileri	31. Durum Bilgileri	32. Durum Bilgileri
33. Durum Bilgileri			34. Durum Bilgileri			35. Durum Bilgileri	36. Durum Bilgileri	37. Durum Bilgileri	38. Durum Bilgileri
39. Durum Bilgileri			40. Durum Bilgileri			41. Durum Bilgileri	42. Durum Bilgileri	43. Durum Bilgileri	44. Durum Bilgileri
45. Durum Bilgileri			46. Durum Bilgileri			47. Durum Bilgileri	48. Durum Bilgileri	49. Durum Bilgileri	50. Durum Bilgileri
51. Durum Bilgileri			52. Durum Bilgileri			53. Durum Bilgileri	54. Durum Bilgileri	55. Durum Bilgileri	56. Durum Bilgileri
57. Durum Bilgileri			58. Durum Bilgileri			59. Durum Bilgileri	60. Durum Bilgileri	61. Durum Bilgileri	62. Durum Bilgileri
63. Durum Bilgileri			64. Durum Bilgileri			65. Durum Bilgileri	66. Durum Bilgileri	67. Durum Bilgileri	68. Durum Bilgileri
69. Durum Bilgileri			70. Durum Bilgileri			71. Durum Bilgileri	72. Durum Bilgileri	73. Durum Bilgileri	74. Durum Bilgileri
75. Durum Bilgileri			76. Durum Bilgileri			77. Durum Bilgileri	78. Durum Bilgileri	79. Durum Bilgileri	80. Durum Bilgileri
81. Durum Bilgileri			82. Durum Bilgileri			83. Durum Bilgileri	84. Durum Bilgileri	85. Durum Bilgileri	86. Durum Bilgileri
87. Durum Bilgileri			88. Durum Bilgileri			89. Durum Bilgileri	90. Durum Bilgileri	91. Durum Bilgileri	92. Durum Bilgileri
93. Durum Bilgileri			94. Durum Bilgileri			95. Durum Bilgileri	96. Durum Bilgileri	97. Durum Bilgileri	98. Durum Bilgileri
99. Durum Bilgileri			100. Durum Bilgileri			101. Durum Bilgileri	102. Durum Bilgileri	103. Durum Bilgileri	104. Durum Bilgileri
105. Durum Bilgileri			106. Durum Bilgileri			107. Durum Bilgileri	108. Durum Bilgileri	109. Durum Bilgileri	110. Durum Bilgileri
111. Durum Bilgileri			112. Durum Bilgileri			113. Durum Bilgileri	114. Durum Bilgileri	115. Durum Bilgileri	116. Durum Bilgileri
117. Durum Bilgileri			118. Durum Bilgileri			119. Durum Bilgileri	120. Durum Bilgileri	121. Durum Bilgileri	122. Durum Bilgileri
123. Durum Bilgileri			124. Durum Bilgileri			125. Durum Bilgileri	126. Durum Bilgileri	127. Durum Bilgileri	128. Durum Bilgileri
129. Durum Bilgileri			130. Durum Bilgileri			131. Durum Bilgileri	132. Durum Bilgileri	133. Durum Bilgileri	134. Durum Bilgileri
135. Durum Bilgileri			136. Durum Bilgileri			137. Durum Bilgileri	138. Durum Bilgileri	139. Durum Bilgileri	140. Durum Bilgileri
141. Durum Bilgileri			142. Durum Bilgileri			143. Durum Bilgileri	144. Durum Bilgileri	145. Durum Bilgileri	146. Durum Bilgileri
147. Durum Bilgileri			148. Durum Bilgileri			149. Durum Bilgileri	150. Durum Bilgileri	151. Durum Bilgileri	152. Durum Bilgileri
153. Durum Bilgileri			154. Durum Bilgileri			155. Durum Bilgileri	156. Durum Bilgileri	157. Durum Bilgileri	158. Durum Bilgileri
159. Durum Bilgileri			160. Durum Bilgileri			161. Durum Bilgileri	162. Durum Bilgileri	163. Durum Bilgileri	164. Durum Bilgileri
165. Durum Bilgileri			166. Durum Bilgileri			167. Durum Bilgileri	168. Durum Bilgileri	169. Durum Bilgileri	170. Durum Bilgileri
171. Durum Bilgileri			172. Durum Bilgileri			173. Durum Bilgileri	174. Durum Bilgileri	175. Durum Bilgileri	176. Durum Bilgileri
177. Durum Bilgileri			178. Durum Bilgileri			179. Durum Bilgileri	180. Durum Bilgileri	181. Durum Bilgileri	182. Durum Bilgileri
183. Durum Bilgileri			184. Durum Bilgileri			185. Durum Bilgileri	186. Durum Bilgileri	187. Durum Bilgileri	188. Durum Bilgileri
189. Durum Bilgileri			190. Durum Bilgileri			191. Durum Bilgileri	192. Durum Bilgileri	193. Durum Bilgileri	194. Durum Bilgileri
195. Durum Bilgileri			196. Durum Bilgileri			197. Durum Bilgileri	198. Durum Bilgileri	199. Durum Bilgileri	200. Durum Bilgileri

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

YAPI RUHSATI											
MÜHÜRÜ		MÜHÜRÜ				MÜHÜRÜ		MÜHÜRÜ		MÜHÜRÜ	
1. Adres: GAYRIVA SELEDIYI											
2. Sahibi: GAYRIVA SELEDIYI											
3. Yeri: GAYRIVA											
4. Alan: 28											
5. Durum: 19											
6. Mülkiyet durumu: 19											
7. Yürürlük tarihi: 17.03.2014											
8. Ruhsat no: 122											
9. Ruhsatın yapı tarihi: 08.11.2013											
10. Ruhsatın süresi: 11.11.2013											
11. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
12. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
13. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
14. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
15. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
16. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
17. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
18. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
19. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
20. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
21. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
22. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
23. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
24. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
25. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
26. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
27. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
28. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
29. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
30. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
31. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
32. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
33. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
34. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
35. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
36. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
37. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
38. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
39. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
40. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
41. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
42. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
43. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
44. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
45. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
46. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
47. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
48. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
49. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
50. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
51. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
52. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
53. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
54. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
55. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
56. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
57. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
58. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
59. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
60. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
61. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
62. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
63. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
64. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
65. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
66. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
67. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
68. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
69. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
70. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
71. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
72. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
73. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
74. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
75. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
76. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
77. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
78. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
79. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
80. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
81. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
82. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
83. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
84. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
85. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
86. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
87. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
88. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
89. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
90. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
91. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
92. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
93. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
94. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
95. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
96. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
97. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
98. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
99. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
100. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
101. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
102. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
103. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
104. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
105. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
106. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
107. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
108. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
109. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
110. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
111. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
112. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
113. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
114. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
115. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
116. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
117. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
118. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
119. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											
120. Ruhsatın alanı: 319.08.04.19											

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

115607330

1. Adres: GAYRIDA		2. Başlangıç tarihi: 09.03.16	3. Başlangıç sayı: 44	
4. Durum: <input type="checkbox"/> Devam etmekte <input type="checkbox"/> Tamamlandı <input checked="" type="checkbox"/> Yarıda kalmış		5. Başlangıç tarihi: 17.02.2014	6. Başlangıç sayı: 132	
7. Başlangıç tarihi: 19.03.2014		8. Başlangıç sayı: 132	9. Başlangıç tarihi: 19.03.2014	10. Başlangıç sayı: 132
11. Başlangıç tarihi: 19.03.2014		12. Başlangıç sayı: 132	13. Başlangıç tarihi: 19.03.2014	14. Başlangıç sayı: 132
15. Başlangıç tarihi: 19.03.2014		16. Başlangıç sayı: 132	17. Başlangıç tarihi: 19.03.2014	18. Başlangıç sayı: 132
19. Başlangıç tarihi: 19.03.2014		20. Başlangıç sayı: 132	21. Başlangıç tarihi: 19.03.2014	22. Başlangıç sayı: 132
23. Başlangıç tarihi: 19.03.2014		24. Başlangıç sayı: 132	25. Başlangıç tarihi: 19.03.2014	26. Başlangıç sayı: 132
27. Başlangıç tarihi: 19.03.2014		28. Başlangıç sayı: 132	29. Başlangıç tarihi: 19.03.2014	30. Başlangıç sayı: 132
31. Başlangıç tarihi: 19.03.2014		32. Başlangıç sayı: 132	33. Başlangıç tarihi: 19.03.2014	34. Başlangıç sayı: 132

Yapı Müteahhidinin 35. Adres: ... 36. Başlangıç tarihi: ... 37. Başlangıç sayı: ...	Şantiye Şefinin 38. Adres: ... 39. Başlangıç tarihi: ... 40. Başlangıç sayı: ...
---	--

Özellikler 41. Başlangıç tarihi: ... 42. Başlangıç sayı: ...	Yapı ile ilgili Özellikler 43. Başlangıç tarihi: ... 44. Başlangıç sayı: ...
---	---

Teknik Özellikler 45. Başlangıç tarihi: ... 46. Başlangıç sayı: ...
--

Diğer Bilgiler 47. Başlangıç tarihi: ... 48. Başlangıç sayı: ...

İMZALAR

Mühür: MÜHÜR

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

YAPI RUHSATI 126640051

1. Kurulum tarihi: 22.12.2014		10. Kurum no: 685		17. İş başlatma tarihi: 07.03.2014		18. İş bitme tarihi: 12	
13. İş yapmaya başlama tarihi: 08.03.2014		14. İş bitiş tarihi: 08.11.2013		15. İş yapmaya başlama tarihi: 01.01.2014		16. İş bitiş tarihi: 14.02.2014	
17. Proje başlatma tarihi: 01.01.2014				18. Proje bitiş tarihi: 01.01.2014		19. Proje yapma tarihi: 01.01.2014	
20. İş bitiş tarihi: 08.11.2013				21. İş yapmaya başlama tarihi: 01.01.2014		22. İş bitiş tarihi: 01.01.2014	
23. İş bitiş tarihi: 23.12.2014		24. İş bitiş tarihi: 23.12.2015		25. İş bitiş tarihi: 22.12.2019		26. İş bitiş tarihi: 22.12.2019	

Yapı Müberrifinin		Sonraki İşveren
32. Adı soyadı unvan, TC kimlik no: NEZARAN CEMAL, NOC 150984963		42. Adı soyadı unvan: EROL KAMAL, MAMA KURUMSAL
33. Önce adı unvan: HTT 112		43. Önce adı unvan: 09020102000
34. İş yapmaya başlama tarihi: 01.01.2014		44. İş yapmaya başlama tarihi: 01.01.2014
35. İş bitiş tarihi: 08.11.2013		45. İş bitiş tarihi: 08.11.2013
36. İş bitiş tarihi: 08.11.2013		46. İş bitiş tarihi: 08.11.2013
37. İş bitiş tarihi: 08.11.2013		47. İş bitiş tarihi: 08.11.2013
38. İş bitiş tarihi: 08.11.2013		48. İş bitiş tarihi: 08.11.2013
39. İş bitiş tarihi: 08.11.2013		49. İş bitiş tarihi: 08.11.2013
40. İş bitiş tarihi: 08.11.2013		50. İş bitiş tarihi: 08.11.2013

Zeminin Kasımada İlgili Özellikleri		Yapının İlgili Özellikleri	
51. Zemin yapısı: 1	52. Zemin kat yüksekliği: 3,10	53. Kat yüksekliği: 3,10	54. Kat yüksekliği: 3,10
55. Kat yüksekliği: 3,10	56. Kat yüksekliği: 3,10	57. Kat yüksekliği: 3,10	58. Kat yüksekliği: 3,10
59. Kat yüksekliği: 3,10	60. Kat yüksekliği: 3,10	61. Kat yüksekliği: 3,10	62. Kat yüksekliği: 3,10
63. Kat yüksekliği: 3,10	64. Kat yüksekliği: 3,10	65. Kat yüksekliği: 3,10	66. Kat yüksekliği: 3,10
67. Kat yüksekliği: 3,10	68. Kat yüksekliği: 3,10	69. Kat yüksekliği: 3,10	70. Kat yüksekliği: 3,10
71. Kat yüksekliği: 3,10	72. Kat yüksekliği: 3,10	73. Kat yüksekliği: 3,10	74. Kat yüksekliği: 3,10
75. Kat yüksekliği: 3,10	76. Kat yüksekliği: 3,10	77. Kat yüksekliği: 3,10	78. Kat yüksekliği: 3,10

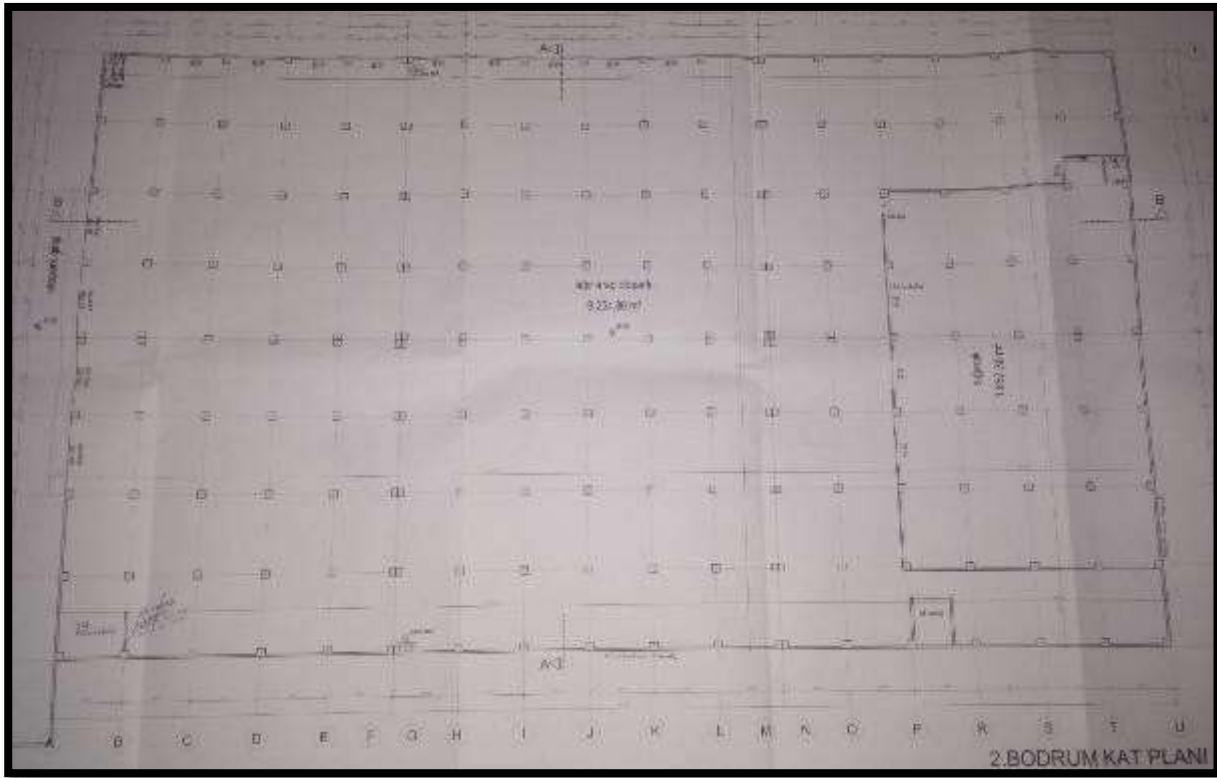
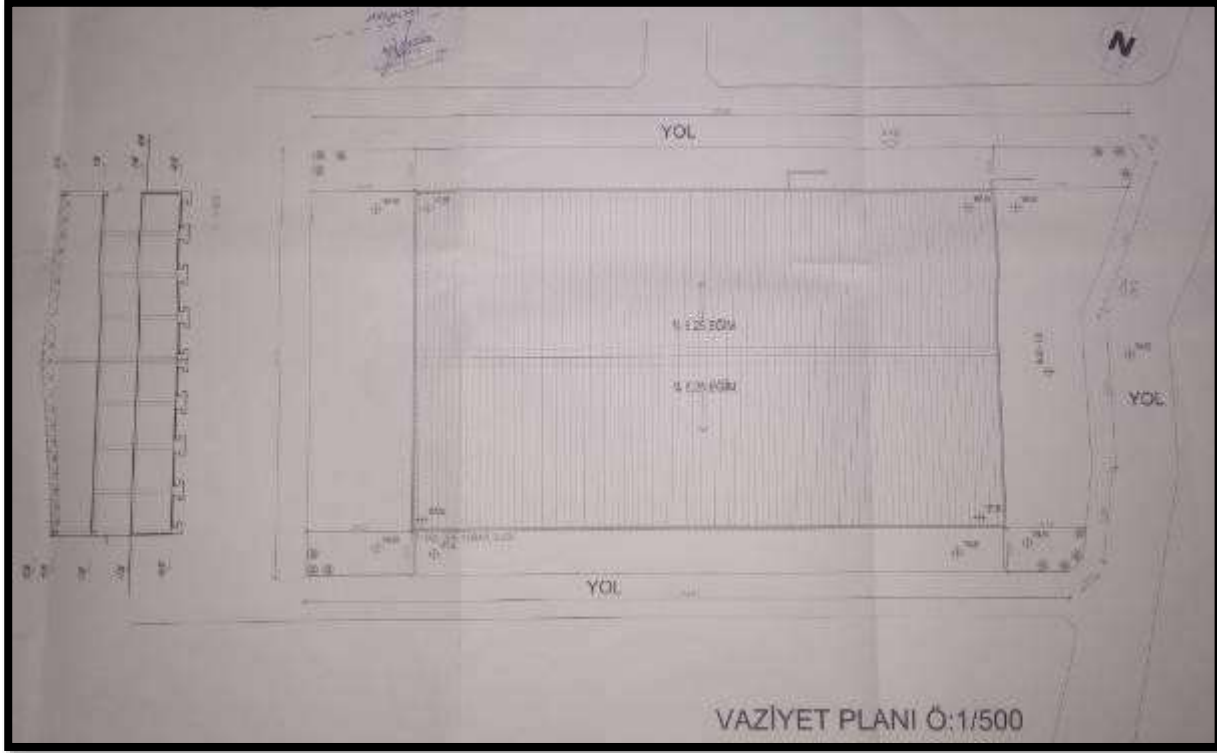
Teknik Özellikler

1. Yapı tipi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katlı	2. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 2. Katlı	3. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 3. Katlı	4. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 4. Katlı
5. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 5. Katlı	6. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 6. Katlı	7. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 7. Katlı	8. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 8. Katlı
9. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 9. Katlı	10. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 10. Katlı	11. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 11. Katlı	12. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 12. Katlı
13. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 13. Katlı	14. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 14. Katlı	15. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 15. Katlı	16. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 16. Katlı
17. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 17. Katlı	18. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 18. Katlı	19. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 19. Katlı	20. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 20. Katlı
21. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 21. Katlı	22. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 22. Katlı	23. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 23. Katlı	24. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 24. Katlı
25. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 25. Katlı	26. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 26. Katlı	27. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 27. Katlı	28. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 28. Katlı
29. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 29. Katlı	30. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 30. Katlı	31. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 31. Katlı	32. Yapı tipi: <input type="checkbox"/> 32. Katlı

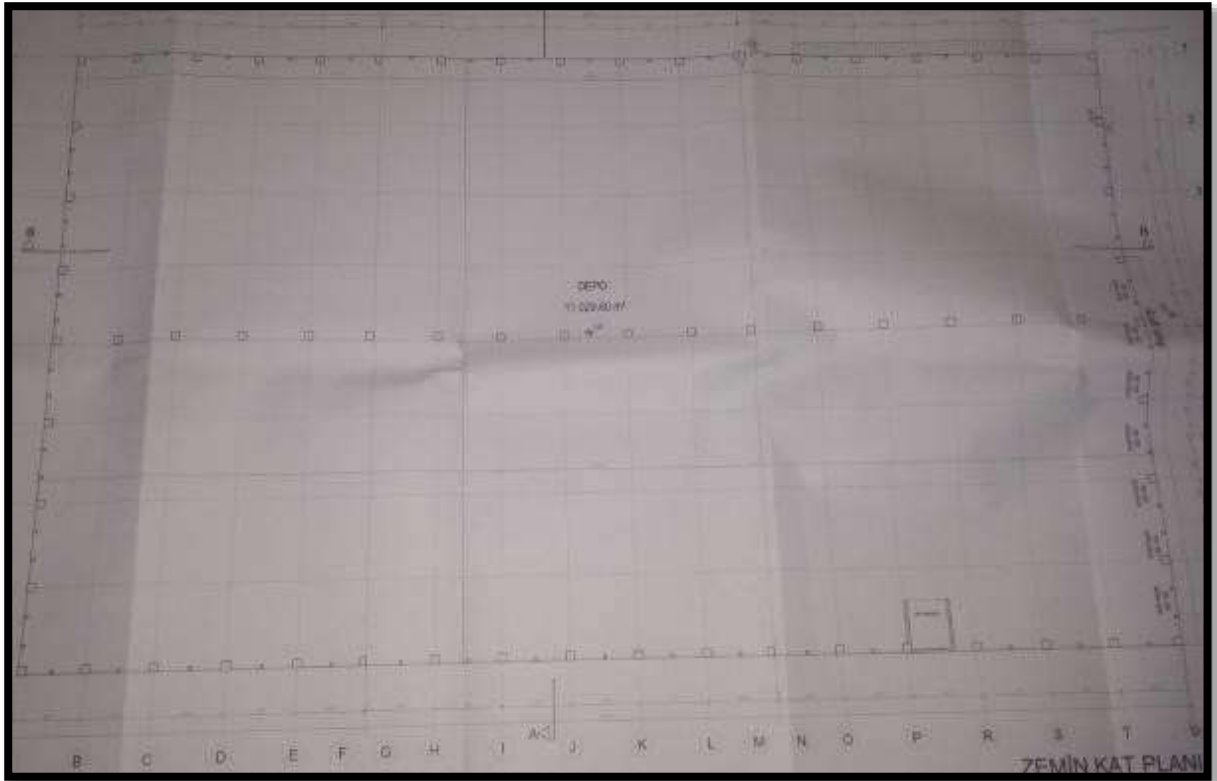
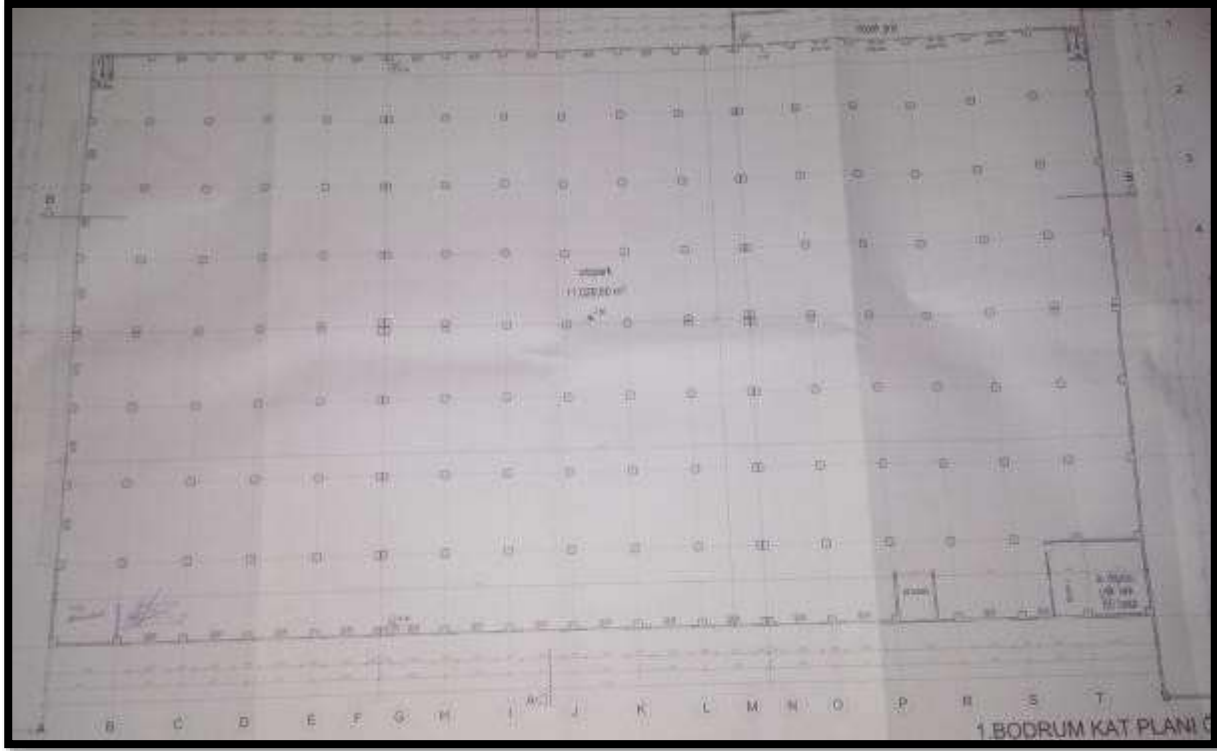
Yapı Adı	Yapı No	Yapı Durumu	Yapı Açılış Tarihi	Yapı Bitiş Tarihi
NEZARAN CEMAL	0100112000	1199	01.01.2014	08.11.2013
EROL KAMAL	09020102000	1129	01.01.2014	08.11.2013
MAMA KURUMSAL	09020102000	1129	01.01.2014	08.11.2013
NEZARAN CEMAL	0100112000	1199	01.01.2014	08.11.2013
EROL KAMAL	09020102000	1129	01.01.2014	08.11.2013
MAMA KURUMSAL	09020102000	1129	01.01.2014	08.11.2013

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

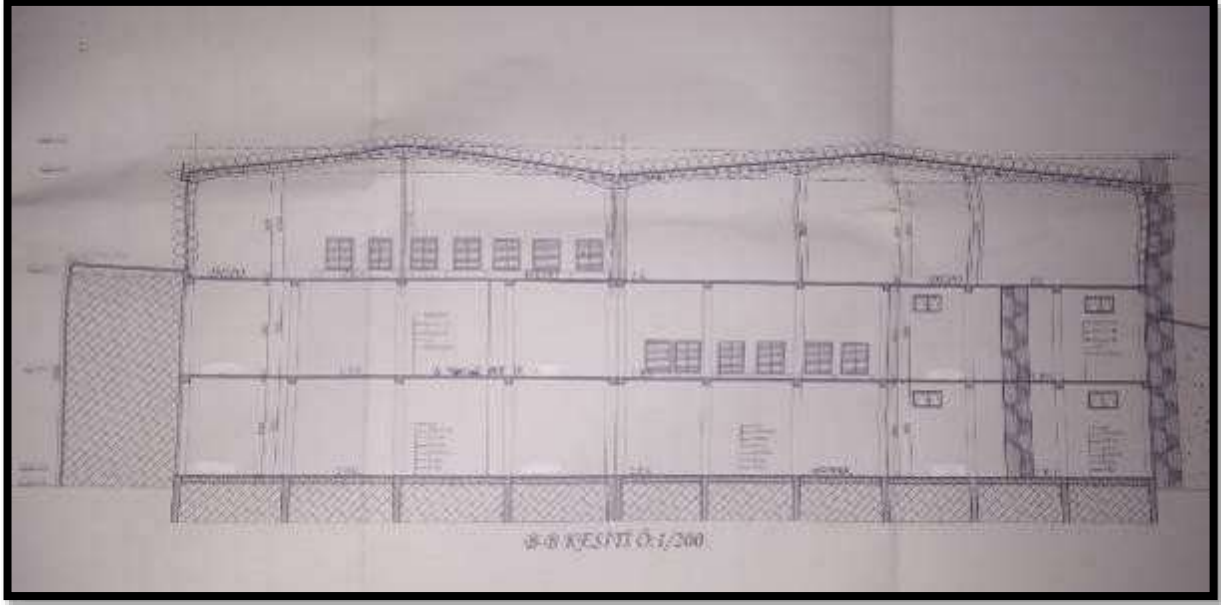
1. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT MİMARİ PROJE



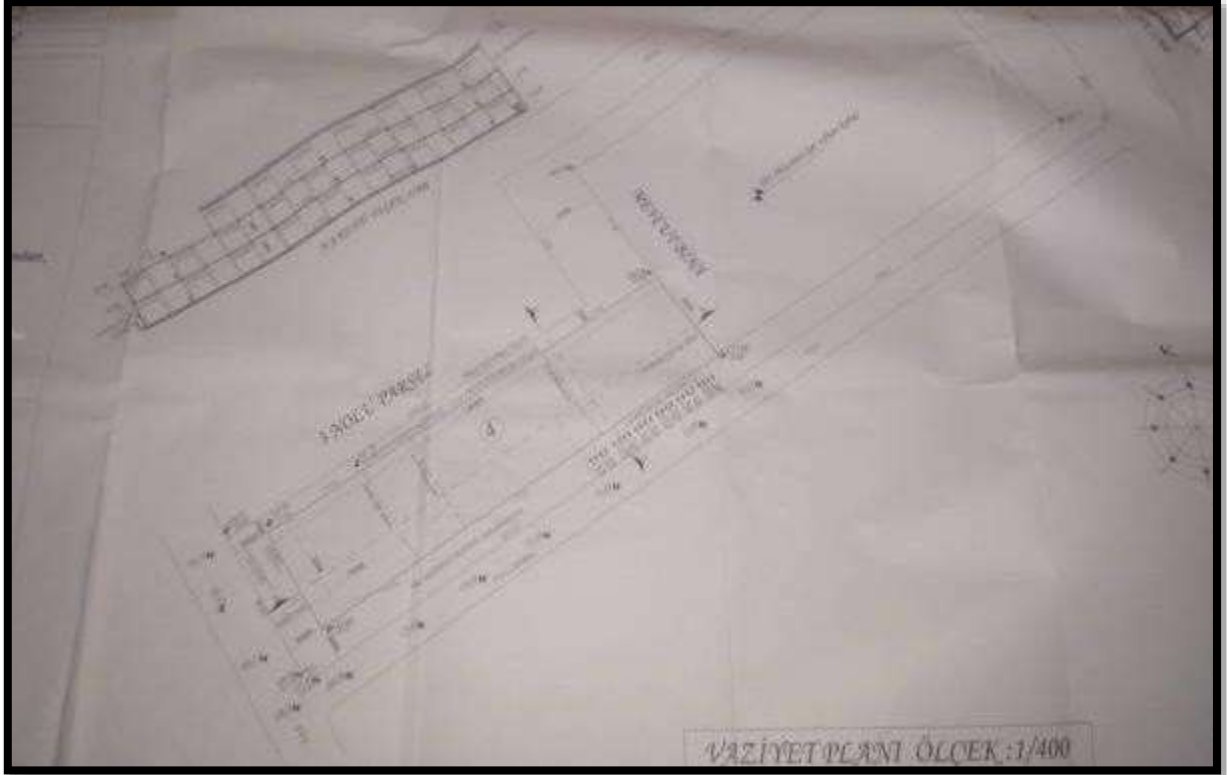
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

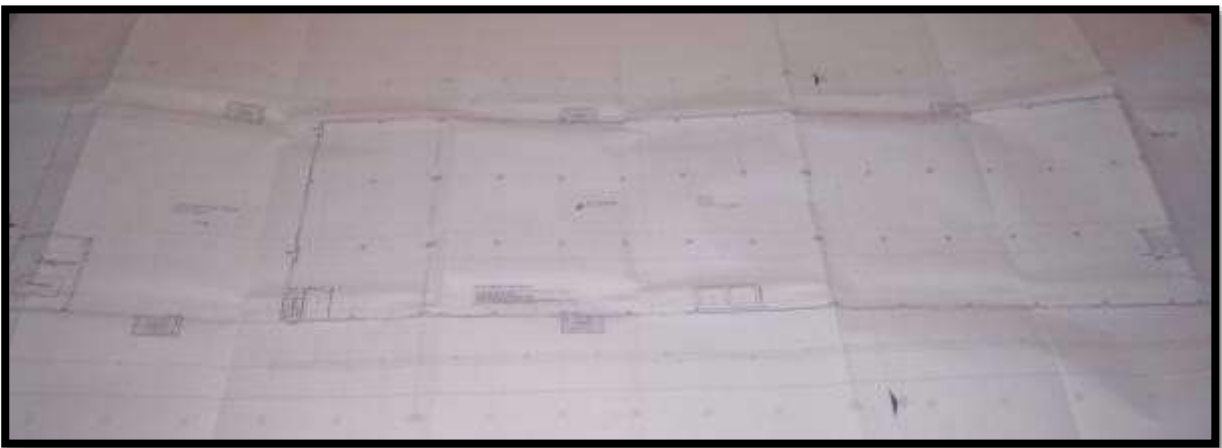
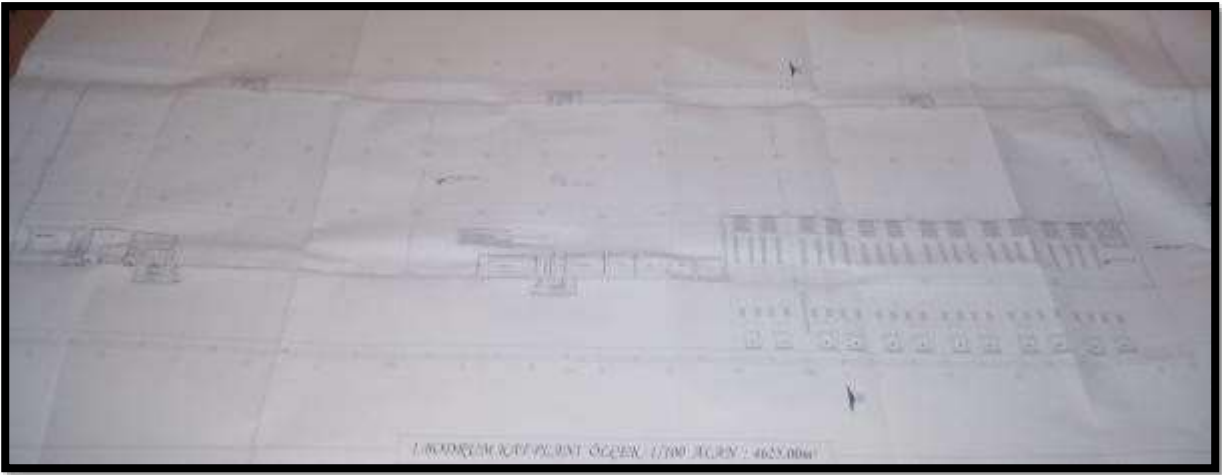
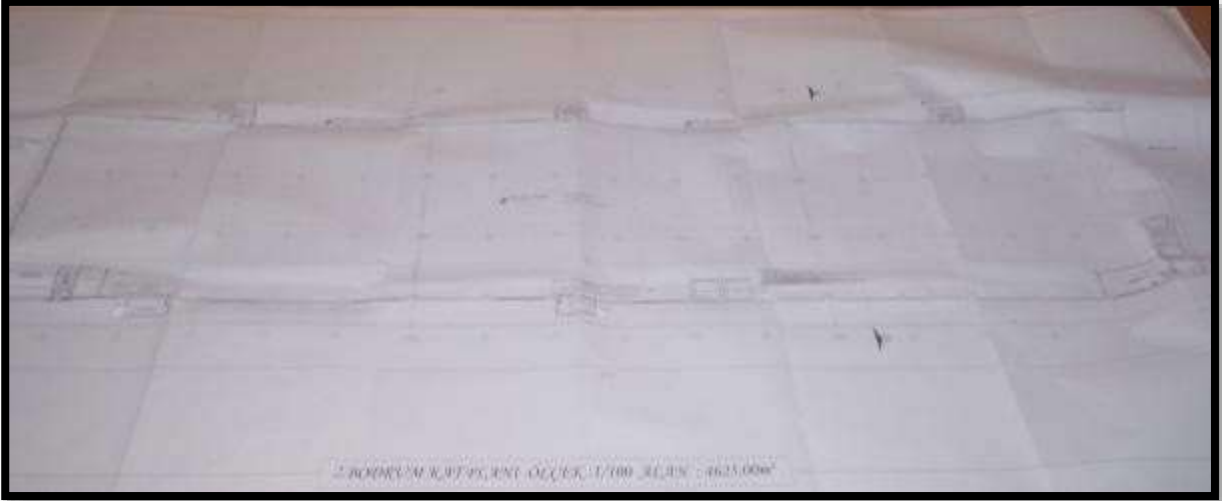


*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

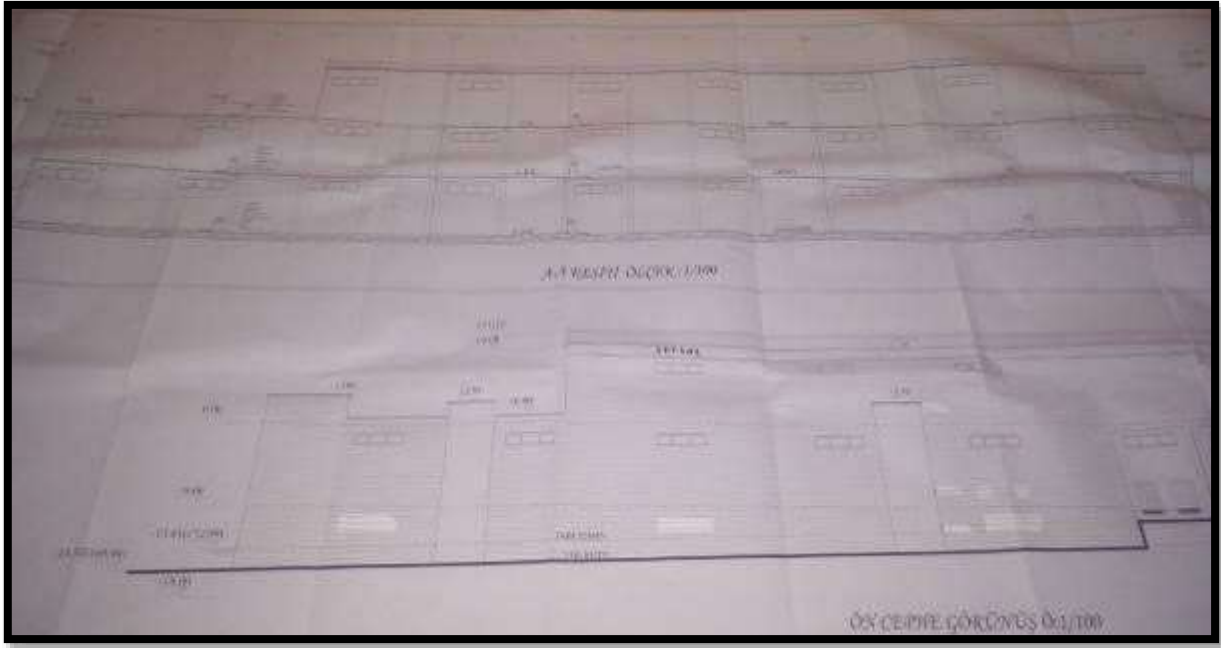


2. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT MİMARİ PROJE

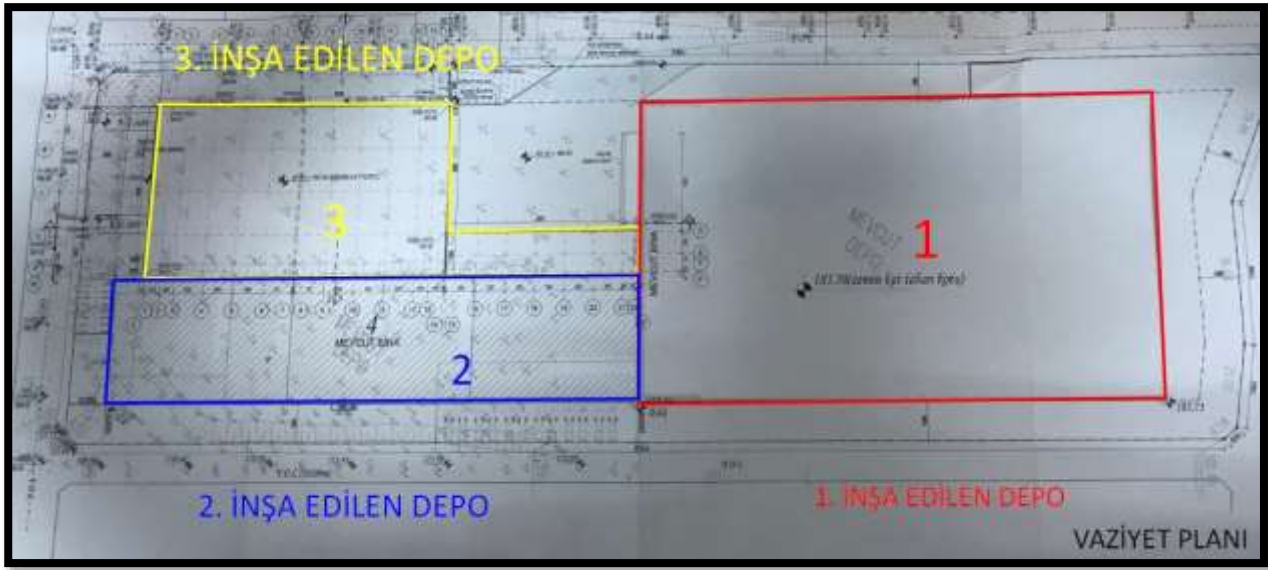


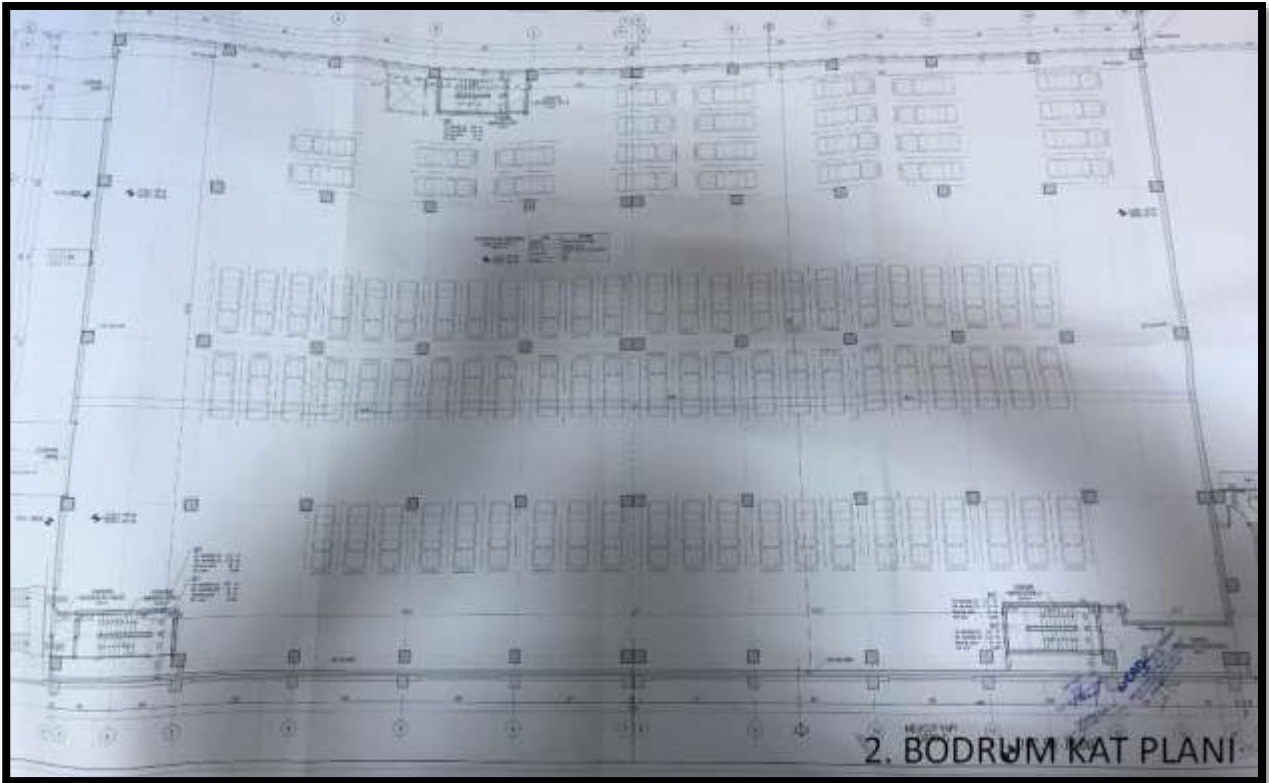
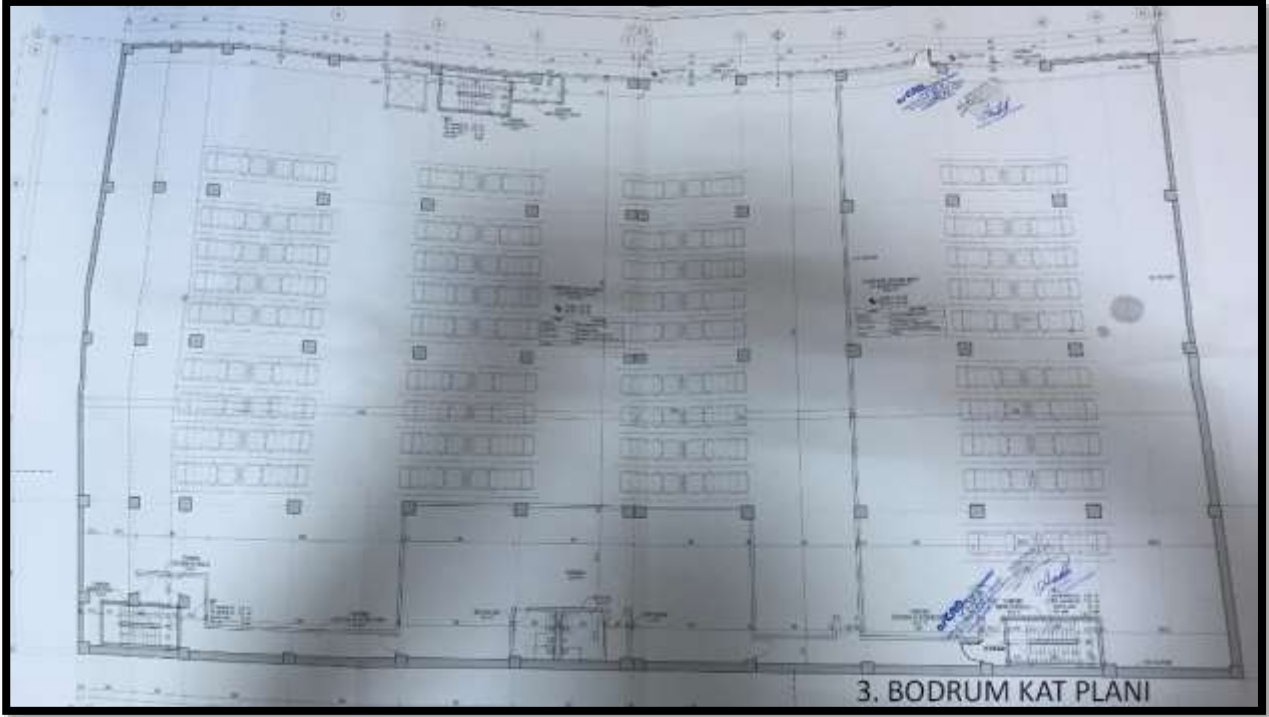


*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

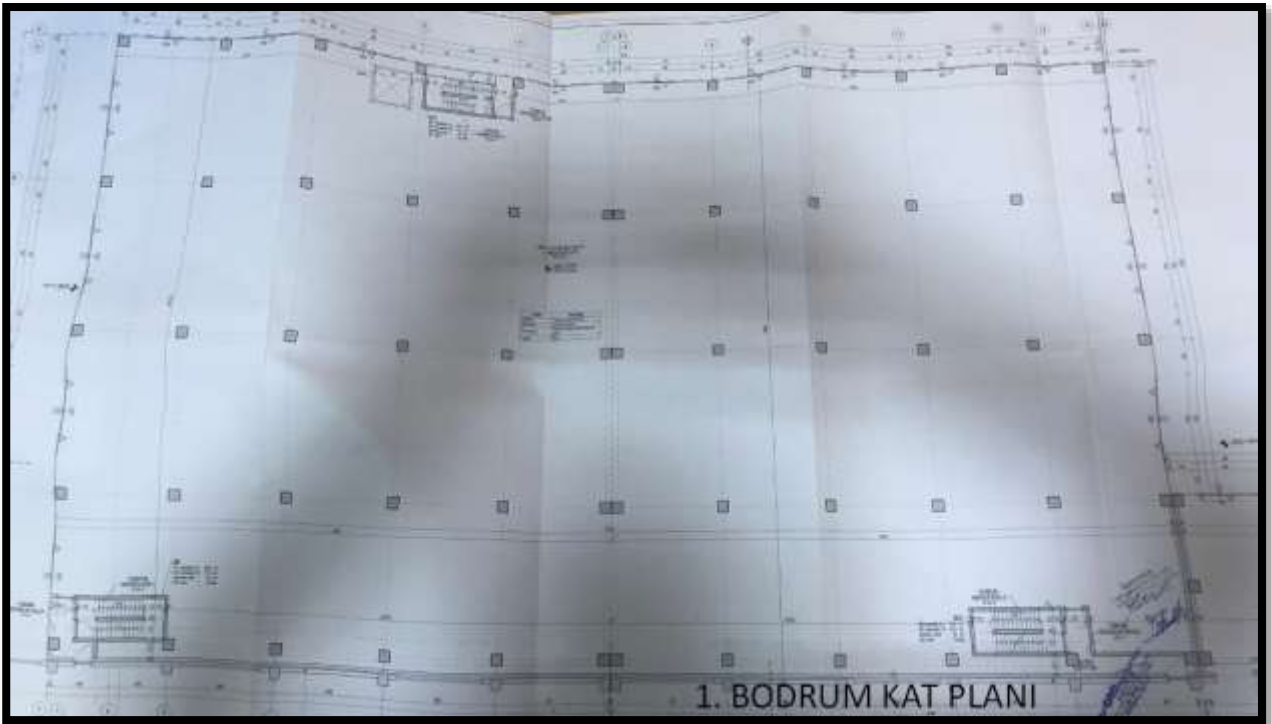
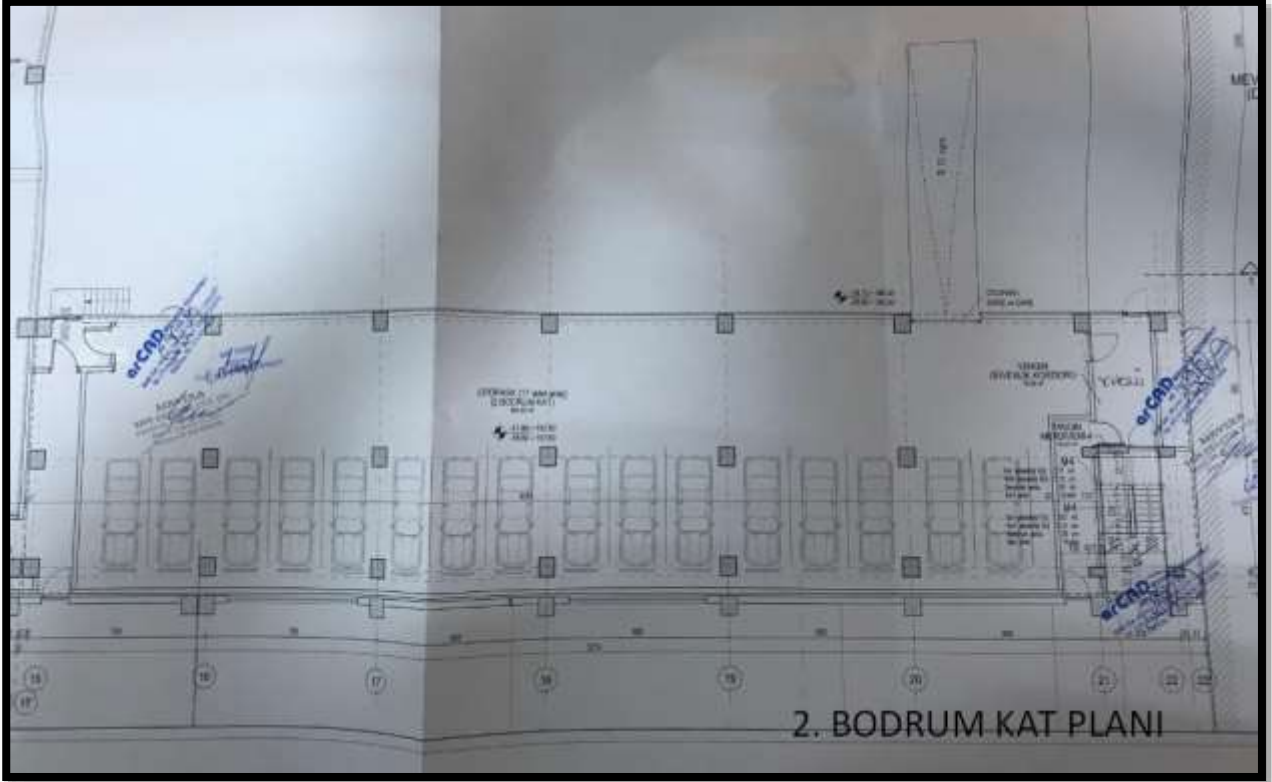


3. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT PROJE

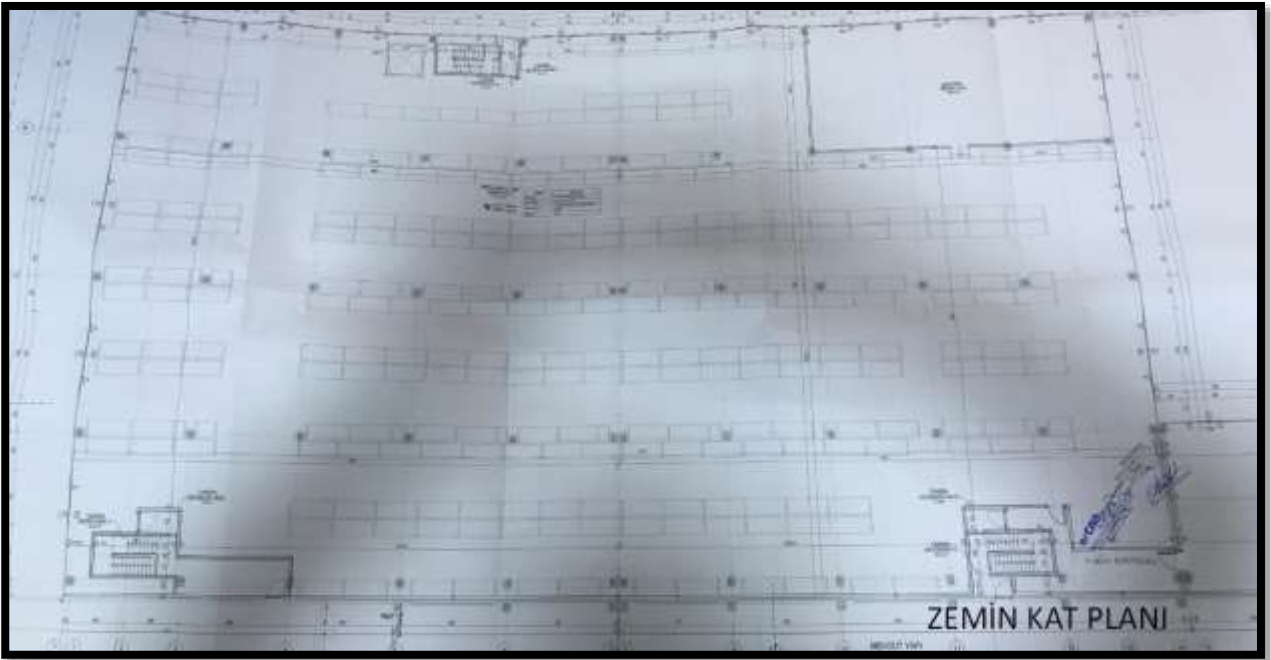
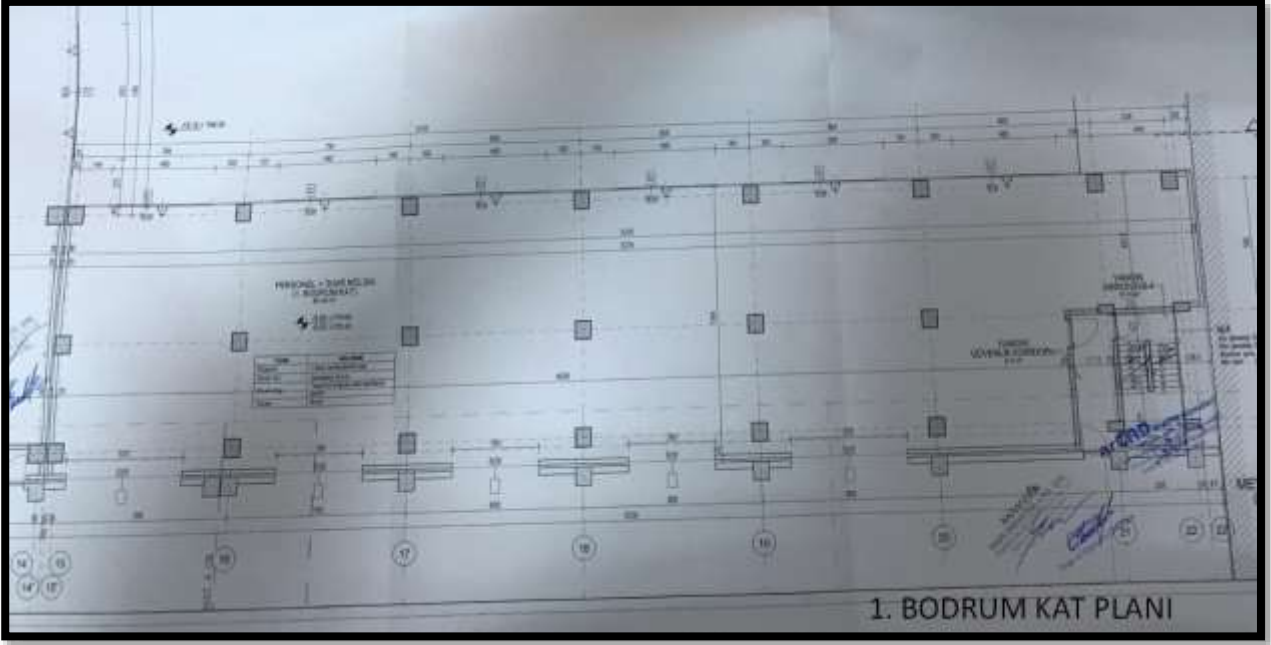


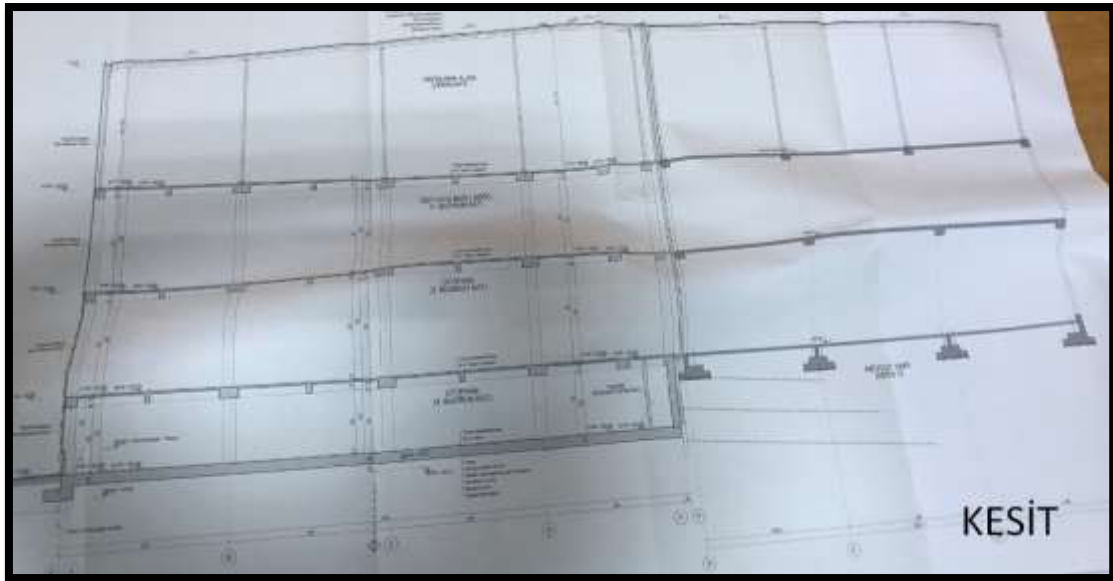
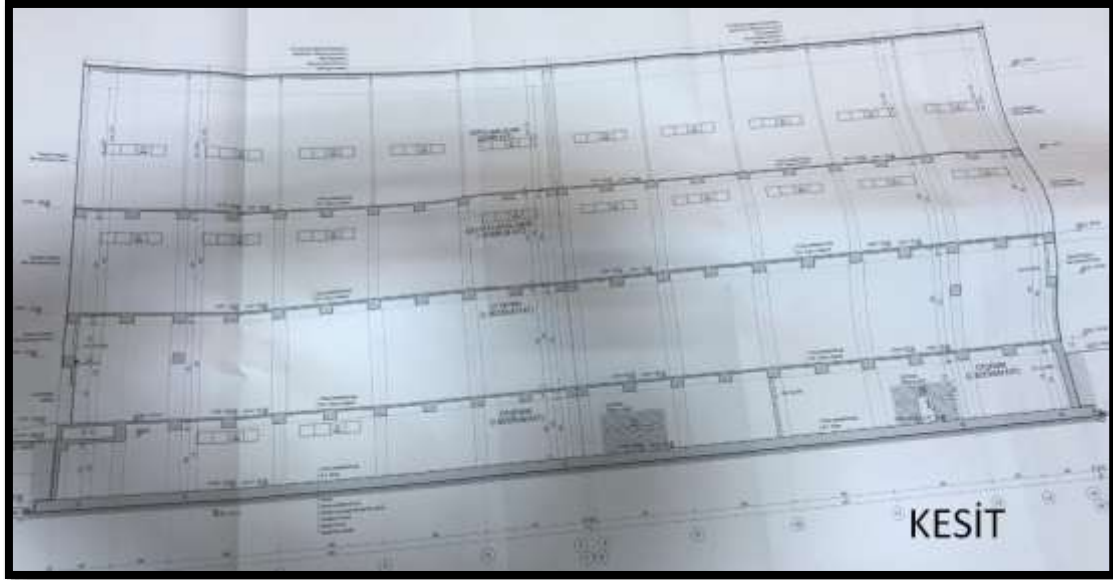


*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*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.

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 değerlendirilirse, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlendirilmediği için değerlendirilmiştir.

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; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir il'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Çayırova, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır. İlçe başlıklarından itibaren yerleşim için cazibe teşkil eden Kocaeli 1924 yılında vilayet olmuştur. Türkiye'nin en küçük 6. il'i olan Kocaeli'nin yüzölçümü 3,623 km²'dir. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşımları ile Türkiye'nin önemli geçiş noktalarından biridir.

Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer , gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil dünya için de ilginç bir örnektir. Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB' si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayi'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

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

Kocaeli, kuzeyde Karadeniz, güneyde Bursa, batı ve kuzeybatıda İstanbul, doğuda Sakarya illeriyle çevrilidir. Kuzeyde Kocaeli Platosu, üzerinde az sayıda tepe vardır. Dağlar Kocaeli ili topraklarının yüzde 18.8'ini kaplar. İlin kuzey kesiminde tek tek kütleler halinde tepeler, güney kesiminde ise Samanlı Dağları yer alır. Kocaeli sınırları içinde bulunan tek önemli göl, Sapanca'dır. Ancak Sapanca Gölünün büyük bölümü Sakarya ili sınırları içinde kalır. Genel anlamda Karadeniz ile Akdeniz ikliminin kesiştiği bir iklim tipi bölgede egemendir. Yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı ve

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

Türkiye'nin pek çok yöresine oranla ılık geçer. İlin kuzey kesimlerinde Karadeniz kıyılarında yaşanan yaz mevsimi, ilin güney bölümlerinde yaşanan yazın oranla daha serindir.

Çayırova, İlçesi bölgenin üretim ve sanayi üssü konumundadır. Ülkemizin önde gelen sanayi kuruluşlarına sahip Gebze Organize Sanayi Bölgesinin (GOSB) bir bölümü ilçe sınırlarımız içinde bulunmaktadır. İlçe sınırlarımız yer alan 44 fabrika da 5.245 kişi istihdam edilmektedir. 40 üyenin katılımı ile hayata geçirilen TOSB' da 2018 yılı itibariyle 76 üretim yapan firma bulunmaktadır. TOSB' da halen 20.000 kişi istihdam edilmektedir. Marmara Geri Dönüşümcüler Kooperatifinde toplam 215 adet fabrikadan 49 firma ihracat ve 166 firma ülke geneline üretim yapmaktadır. Kooperatif sınırları içerisinde halen 3.3345 kişi istihdam edilmektedir. İlçemiz sınırları içerisinde Akbank, Yapı Kredi ve Kuveyt Türk Bankalarının bilgi işlem merkezleri (Bankacılık Üsleri) ilçede hizmet vermektedir. Yapı Kredi Bankası : 3.445, Akbank : 3.550, Kuveyt Türk : 1.231 Personel istihdam edilmektedir. Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Kocaeli ve Yalova'dır. Bu bağlamda Çayırova, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde bulunmaktadır. Çayırova ayrıca Kocaeli ili GSYİH'sının %33.7'sini oluşturur. Çayırova ayrıca Türkiye GSHY'sının %1.69'unu üretmiştir.



Çayırova Nüfusu - Kocaeli

ÇAYIROVA
Nüfus: 134.146

Çayırova nüfusu 2019 yılına göre 134.146.

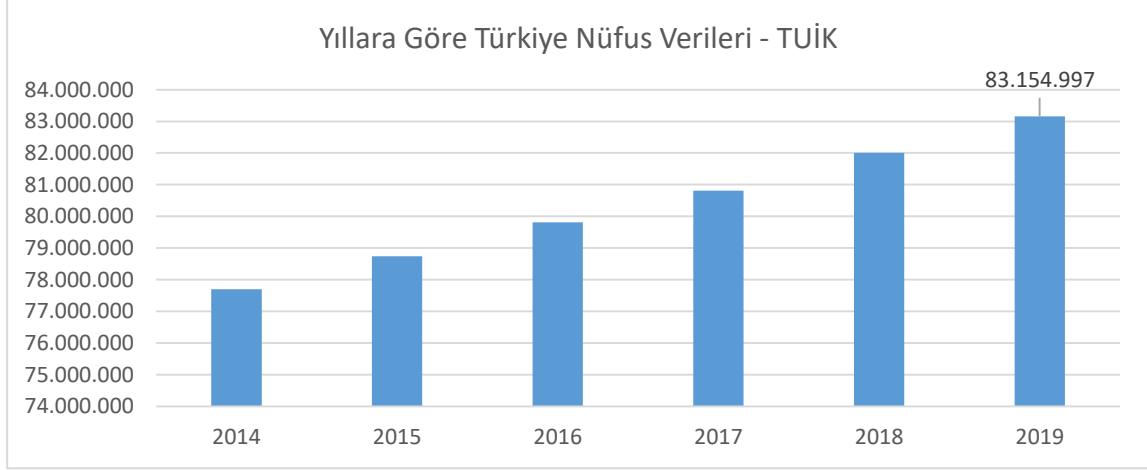
Bu nüfus, 68.302 erkek ve 65.844 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,92 erkek, %49,08 kadındır.

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

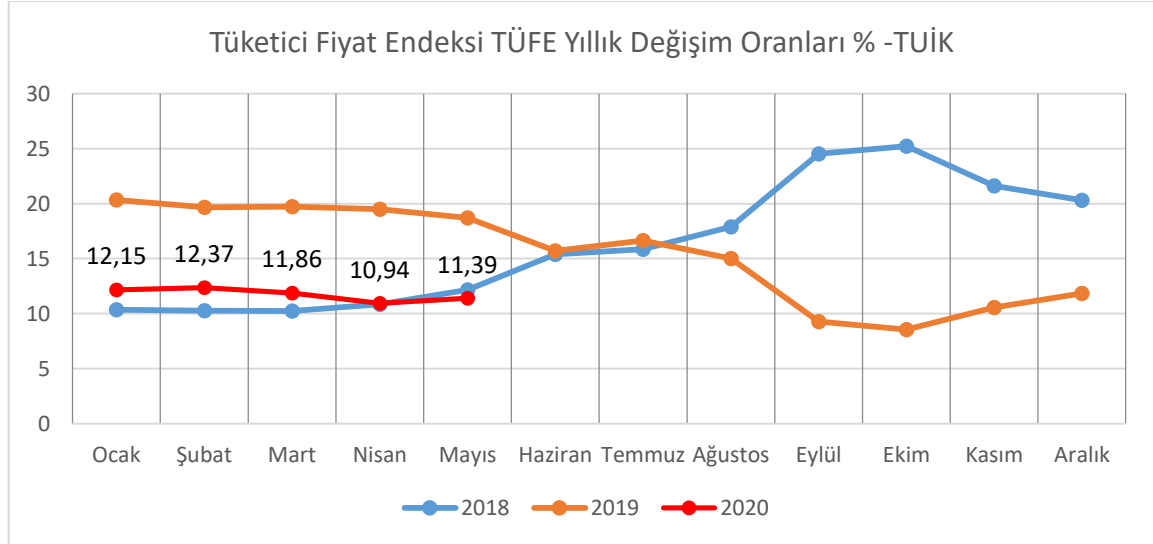
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



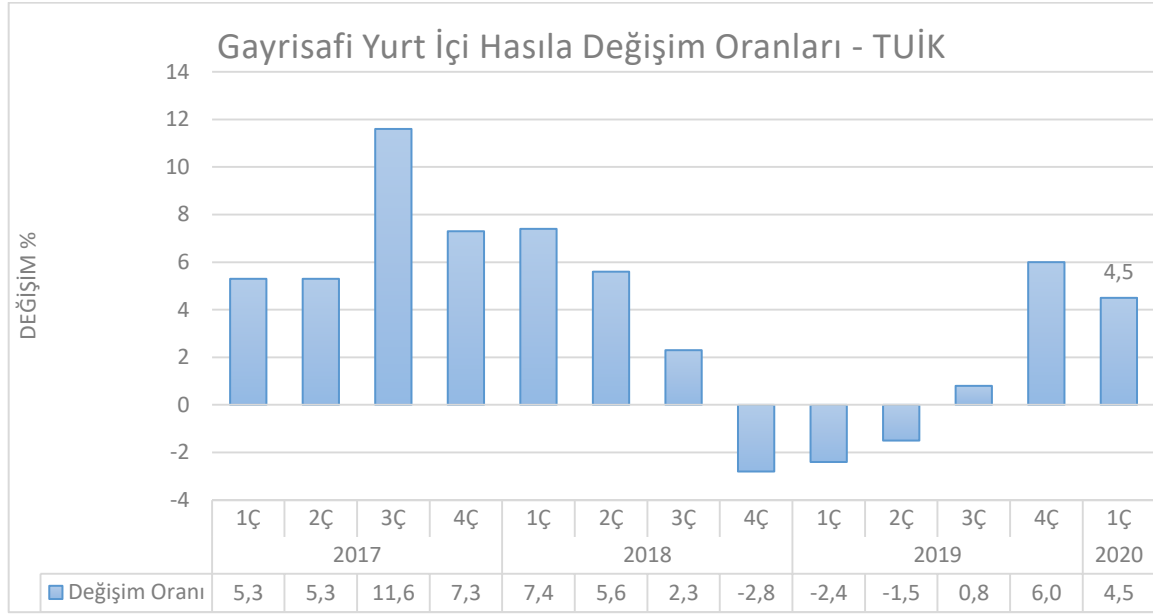
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

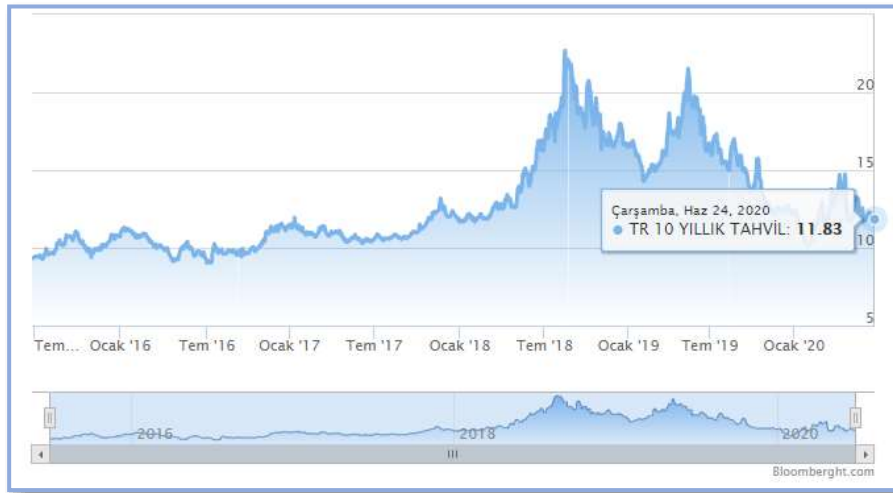
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme 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’nin 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 düzeydeki 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 göstergesi 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.

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.3 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.



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

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



*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.

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

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

4.5 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.

4.6 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak 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 değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin 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 değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar

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

şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme 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, değerlendirme 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 kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz

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

edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl 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 taşınmaz ile yakın konumlu Akse Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, sanayi alanı imarlı 4.200 m² yüzölçümlü parsel, 12.500.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(12.500.000\text{-TL} / 4.200 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} = \sim 2670 \text{ TL/m}^2)$$

Servet Emlak : 0 262 744 18 18

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Akse Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, ana cadde üzerinde cephe, sanayi alanı imarlı 4.200 m² yüzölçümlü parsel, 15.000.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(15.000.000\text{-TL} / 4.200 \text{ m}^2 * 0.90 \text{ Pazarlık payı} = \sim 3.200,00 \text{ TL/m}^2)$$

Realhouse Gayrimenkul: 0212 511 73 25

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Akse Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, sanayi alanı imarlı 4.940 m² yüzölçümlü parsel, 12.500.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(12.500.000\text{-TL} / 4.940,00 \text{ m}^2 * 0.95 \text{ Pazarlık payı} = \sim 2.400,00 \text{ TL/m}^2)$$

Dek Gayrimenkul: 0216 504 03 03

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Akse Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, sanayi alanı imarlı 1.528 m² yüzölçümlü parsel, 6.000.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Not: Emsal taşınmazın yüzölçümünün küçük olması metrekare birim değeri pozitif yönde etkilemiştir.)

$$(6.000.000\text{- TL} / 1.528,00 \text{ m}^2 * 0.90 \text{ Pazarlık payı} = \sim 3.500,00 \text{ TL/m}^2)$$

Mal Sahibi : 0 532 320 34 27

[E:5 Kiralık Depo/Antrepo] Akse Mahallesinde yer alan depo olarak kullanılan, 6.500 m² kapalı alanı, 15 m iç yüksekliği, 3 adet rampası ve 1 adet tır girişi bulunan taşınmaz aylık 110.000,- TL bedel ile kiralıktır. (Söz konusu taşınmaz 7 yıldır kullanılmaktadır.)

$$(110.000\text{- TL} / 6.500,00 \text{ m}^2 * = \sim 17 \text{ TL/m}^2)$$

Kellerwilliams Gayrimenkul: 0 216 414 11 22

[E:6 Kiralık Depo/Antrepo] Akse Mahallesinde yer alan antrepo/depo olarak kullanılan; değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 5.000 m² kapalı alan, 10 m iç yükseklik, 4 adet hidrolik rampası taşınmaz aylık 125.000,- TL bedel ile kiralıktır.

$$(125.000\text{- TL} / 5.000,00 \text{ m}^2 * = 25 \text{ TL/m}^2)$$

Atölye Gayrimenkul: 0 (216) 510 44 44

[E:7 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Şekerpınar Mahallesinde yer alan ve antrepo olarak kullanılan; benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 9.600 m² kapalı alan, 9.5 m iç yükseklik, 8 adet rampası bulunan taşınmaz aylık 240.000,- TL bedel ile kiralıktır.

$$(240.000\text{- TL} / 9.600,00 \text{ m}^2 * = 25 \text{ TL/m}^2) \text{ Cenke Gayrimenkul: 0 532 465 80 36}$$

[E:8 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Akse Mahallesi'nde yer alan ve antrepo olarak kullanılan; benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 5.900 m2 kapalı alan, 11 m iç yükseklik, 9 adet rampası bulunan taşınmaz aylık 165.000,- TL bedel ile kiralıktır.

(165.000,- TL /5.900,00 m² * = 28 TL/m²)

Remax Atölye: 0 216 510 44 44

[E:9 Kiralık Depo/Antrepo] Şekerpınar Mahallesi'nde yer alan antrepo/depo olarak kullanılan; değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 10.140 m2 kapalı alanı, 11 m iç yüksekliği, 14 adet hidrolik rampası olan taşınmaz aylık 285.000, - TL bedel ile kiralıktır.

(285.000,- TL /10.140,00 m² * = 28,1 TL/m²)

Ataşehir Gayrimenkul: 0532 332 21 91

[E:10 Kiralık Depo/Antrepo]

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Akse Mahallesinde yer alan depo olarak kullanılan; değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 6.000 m2 kapalı alanı, 3 adet hidrolik rampası olan taşınmaz aylık 107.000, - TL bedel ile kiralıktır.

(107.000, - TL /6.000,00 m² * = 18 TL/m²)

Servet Emlak: 0262 744 18 18

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



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

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, arazi yapısı, reklam avantajı vb. faktörler ve bölgede yapılan araştırmalarda benzer imar durumuna sahip karşılaştırılabilir arsalar incelenmiştir. Sonuç olarak her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında 2086 ada 5 parselin birim arsa değerine 3.500 TL/m² takdir edilmiştir. Parselin saha betonu ve çevre düzeni arsa birim değerine yansıtılmıştır.

Arsa Değeri: 31.240 m² x 3.500 TL/m² = ~ 109.340.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **109.340.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, 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 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 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. Söz konusu arsa üzerinde bulunan yapıların 4A grubu sınıfında olduğu tespit edilmiştir.

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	₺1.550,00	51.287.950	15,00%	7.693.193	₺43.594.758
2. Depo	4-A	12.835,00	2013	₺1.550,00	19.894.250	8,00%	1.591.540	₺18.302.710
3. Depo	4-A	17.265,00	2015	₺1.550,00	26.760.750	6,00%	1.605.645	₺25.155.105
Toplam								₺87.052.573

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri: = 109.340.000,00- TL Yapı Değeri = 87.060.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri: 109.340.000,00- TL + 87.060.000,00- TL = 196.400.000,00-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 **196.400.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

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

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

yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 63.189 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 23,40 TL olarak tespit edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
63189	23,40 ₺	1.478.622,60 ₺	17.743.471,20 ₺	/	0,0833	213.006.857,14 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **213.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 1.479.000,00-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 değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret sektörünün hız kazanması ile internet üzerinden alışverişin artması sebebiyle depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara talep artmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

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

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri
Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) ve (r) 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 ipotek 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 değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Rakamla; **213.000.000,00-TL** ve Yazıyla **İki Yüz On Üç Milyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 251.340.000,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,8233 TL dir.*

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

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda 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 SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	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:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	425/42298	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEMİN KAT DEPO, ÜÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
250740158	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	12269/156 20	24538.00	31240.00	Yevmiye Tevhit İşlemi (TSM) 28-10-2013 7269	-
300947564	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	3351/1562 0	6702.00	31240.00	Satış 07-05-2015 4003	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Evet	10000000.00 TL	Yıllık % 34 Değişken	1/0	F.B.K.	Çayırova - 11-06-2012 16:42 - 3891

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Çayırova - AKSE Mah. - (Aktif) - 2086 Ada - 5 Parsel	12269/156 20	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Çayırova - 11-06-2012 16:42 - 3891	-



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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4393302186 - Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

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