



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

MENDERES/İZMİR

527 ADA 9 PARSEL

(3 ADET 1 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-289

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Görece Cumhuriyet Mahallesi, 5120 Sokak, A - B -C Blok,
No: 3A - 3B - 3C, Menderes/İzmir

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-289

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '3 Adet 1 Katlı Prefabrik Depo Ve Arsası' nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	4
➤ İmar Durumu	4-5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-9
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	9-10
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Analizi	12
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	12
➤ Sonuç	12-13
➤ Ekler	13
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	14
➤ Ek.2 : Fotoğraflar	15-23
➤ Ek.3 : Belgeler	24
➤ EK.4: A Artibir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	25
➤ EK.5: A Artibir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	26
➤ EK.6: A Artibir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	27

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

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

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

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

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

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI**Ana Gayrimenkul 527 Ada / 9 Parsel**

İLİ	:	İZMİR			
İLÇESİ	:	MENDERES			
MAHALLESİ	:	-			
KÖYÜ	:	GÖRECE			
MEVKİİ	:	-			
CİLT	:	37			
SAYFA	:	3603			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	-			
ADA NO	:	527			
PARSEL NO	:	9			
YEVMIYE NO	:	4220			
TARİH	:	05.04.2017			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	21.268,71 m ²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	"3 Adet 1 Katlı Prefabrik Depo Ve Arsası"			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	X
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

TAPU TAKYİDATI**İMAR DURUMU**

Menderes Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parsellerinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m, Yoğunluğu Artırmamak, Bağımsız Bölüm Oluşturmamak, Döşeme İle Ara Kat Oluşturmamak Koşuluyla Hmax: 12,80 m Olabilir" biçimindedir. Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

Menderes Belediyesi ve Menderes Tapu Müdürlüğü'nde taşınmazlara ilişkin, onay tarih ve sayısı olmayan mimari proje incelenmiştir. Menderes Belediyesi'nde; üç ayrı blok (A, B ve C) için ayrı ayrı düzenlenmiş yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür. A Blok için 04.08.2016 gün ve 469 sayılı yapı ruhsatı ile 02.03.2017 gün ve 82 sayılı yapı kullanma izin belgesi; B Blok için 04.08.2016 gün ve 470 sayılı yapı ruhsatı ile 02.03.2017 gün ve 83 sayılı yapı kullanma izin belgesi; C Blok için 04.08.2016 gün ve 471 sayılı yapı ruhsatı ile 02.03.2017 gün ve 84 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

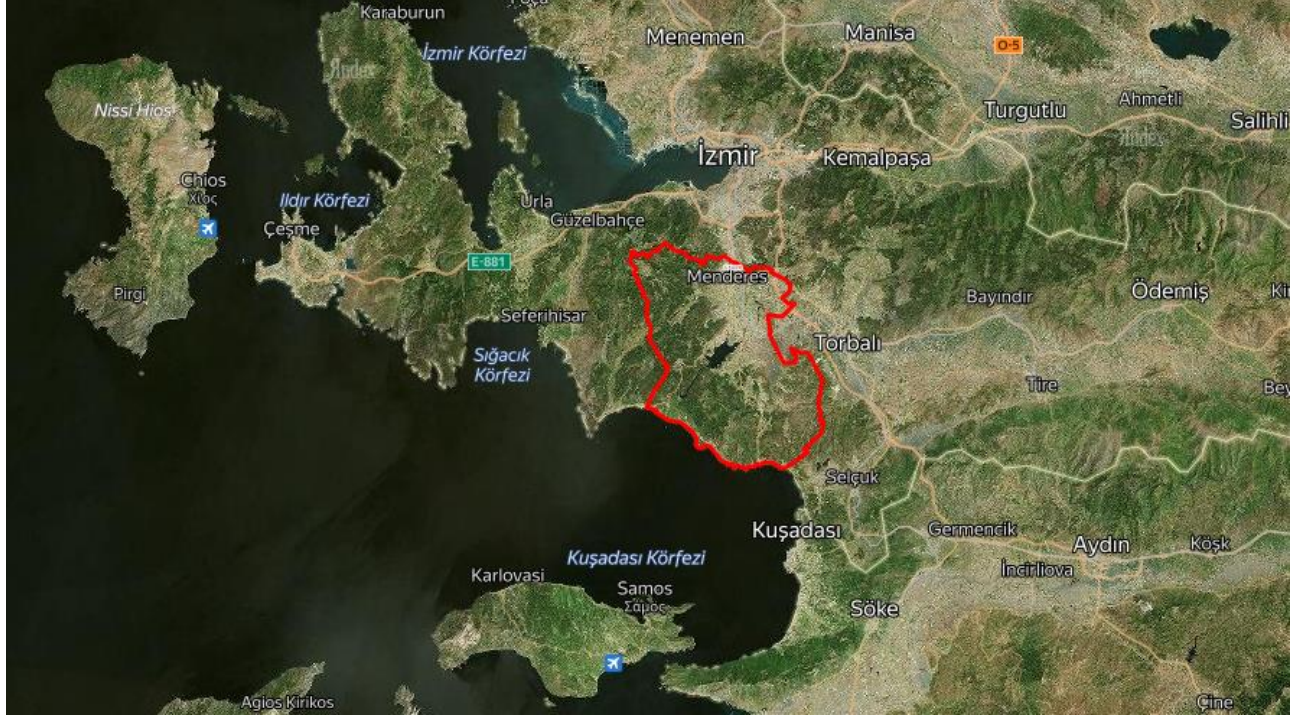
A Blok'un yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 6 ünite ve 3.501 m² yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

B Blok'un yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 7 ünite ve 4.006 m² yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

C Blok'un yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 6 ünite ve 3.099 m² yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Taşınmazların parselinin yapılması mimari proje ve yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



İZMİR İLİ TARİHÇESİ

Eski İzmir kenti (Smyrna) körfezin kuzeydoğusunda yer alan ve yüzölçümü yaklaşık yüz dönüm olan bir adacık üzerinde kurulmuştu. Son yüzyıllar boyunca Meles Irmağı Sipvlös (Yamanlar) Dağı'ndan gelen sellerin getirdikleri mil ile bugünkü Bornova ovası oluştu ve yarım adacık bir tepe haline dönüştü.

Şimdi Tepekule adını taşıyan bu höyüğün üzerinde Tekel Müdürlüğü'nün İzmir Şarap ve Bira Fabrikasına ait numune bağı bulunmaktadır. 1955'ten beri yoğun gecekondulaşmış bölge olan bu çevrede İzmir'deki ilk yerleşim yeri olarak tespit edilen İzmir Höyüğü bulunur. Buradaki ilk kazılarda Türk Tarih Kurumu ile Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün katkıları büyük olmuştur.

Batı Anadolu kıyılarındaki ilk yerleşimler genelde, ki bunlar Troya Savaşlarından sonra kurulan Aiol, İon ve Dor kökenlidir, küçük yarımada üzerinde kurulmuştur. Bunlar; Çandarlı, Foça, İzmir, Klazomenai, Miletos ve İasos gibi yerleşimlerdir. Bunun nedeni yerleşim yerlerini kuran ve oturan insanların daha çok Hellenlilerden olmalarıdır. Böylece yarımada yerleşikleri hem iki limana sahiptiler, hem de kara denizden gelecek saldırılara karşı güvence içindeydiler. Elverişsiz havalarda limanlardan biri uygun olmadığı takdirde gemiciler diğer limanı kullanma şansına sahiptiler. Bayraklı Höyüğü körfezin kuzeydoğu köşesinde, kuzeyine sarp kayalı Yamanlar Dağı'nı da alarak karadan gelecek saldırılara karşı rahat bir konumdaydı. Güneyi imbata açtı. Eski İzmir yerleşimi yaklaşık 3000 yıl boyunca bu yarımada üzerinde yer aldı. M.Ö. 4. yüzyılın ikinci yarısında büyük nüfus artışı yüzünden bugünkü Kadifekale eteklerine taşındı.

COĞRAFİ YAPISI :

İzmir ili kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir il sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın il sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa il sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ili içinde Ege bölgesinin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır.

Gediz Nehri, İç Batı Anadolu'da Murat Dağından doğar. Toplam uzunluğu 400 km'dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağından doğan Kemalpaşa Çayı, Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz; Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek Foça'nın güneyinde denize dökülmektedir.

Küçük Menderes, Bozdağlardan doğar. Uzunluğu 124 km'dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçük Menderes de bol alüvyon getirdiği için kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır.

Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülmektedir.

EKONOMİK YAPISI :

Anadolu'nun çağdaş yüzü ve batıya açılan kapısı olarak anılan İzmir, yüzyıllardır farklı kültürlerle, dinlere ve medeniyetlere ev sahipliği yapmıştır. Günümüze kadar devam ettirdiği kültürel çeşitliliği ile bir hoşgörü kenti olma özelliğini taşımaktadır. İzmir ekonomik büyüklüğü ile Türkiye ekonomisine en fazla katkı veren kentlerin başında gelmektedir.

Sadece Türkiye genelinde değil, İzmir dünya çapında da rakipleriyle yarışmaktadır. Brookings Enstitüsü ve JP Morgan Chase tarafından hazırlanan "Global Metro Monitor 2014" raporunda, 300 şehir arasında İzmir 2014 yılı itibarıyla ikinci yükselen ekonomi olarak gösterilmiştir.

2018 yılı itibarıyla, İzmir 4.320.519 kişilik nüfusu ile İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye'nin en büyük üçüncü kentidir. İzmir'de yaşayan nüfusun 2.152.585'i erkek ve 2.167.934'ü ise kadından oluşmaktadır. Kentin yıllık nüfus artış hızı 2018 yılı itibarıyla binde 9,5'dur.

İzmir'in 30 ilçesi bulunmaktadır. İzmir'in en kalabalık ilçeleri 499.325 ile Buca, 479.986 ile Karabağlar ve 445.232 kişi ile Bornova'dır. Nüfusu en az ilçeleri ise sırasıyla 10.603 ile Karaburun, 12.507 ile Beydağ ve 29.803 kişi ile Kınık'tır. 2018 yılında İzmir 12.779 kişi göç almıştır. En çok göç sırasıyla Karaburun, Seferihisar ve Foça ilçelerine gelmiştir. İzmir 2018 yılında en çok göçü sırasıyla İstanbul, Ankara ve Manisa'dan almıştır.

Nüfusun daha yoğun olduğu merkez ilçelerde ticaret, sanayi ve turizm yoğunlukta iken, nüfusun daha az olduğu merkeze uzak ilçelerde ise tarım ve hayvancılık, deniz kıyısı ilçelerde ise turizm daha yaygın olarak görülmektedir. İzmir, ülke ekonomisine en fazla katkı sağlayan ekonomilerden biridir. 2017 yılı verilerine göre İzmir'in kişi başına gayri safi yurt içi hasılası 12.344 dolardır. Kent merkezinde ticaret alanında yoğun olarak faaliyet gösterilirken; küçük sanayi siteleri, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoparklar da kent sanayisinin gelişimine katkı sağlamaktadır. İzmir'de ticaretin yoğun olduğu bölgeler kent merkezinde bulunan çarşılar, ticaret siteleri ve alışveriş merkezleridir.

NÜFUSU:

İzmir nüfusu 2018 yılına göre 4.320.519'dir. Bu nüfus, 2.152.585 erkek ve 2.167.934 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,82 erkek, %50,18 kadındır. Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 360 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 360/km²'dir. İzmir

2019 nüfusu, tahmini verilere göre 4.359.796. Bu nüfus verisi, eski yıllarıdaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. İzmir 2019 resmi nüfus bilgileri 2020 yılının başında açıklanacaktır.

MENDERES İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Rodos'un fethine çıkan Kanuni Sultan Süleyman'ın orduları bir süre Menderes'te konaklamış, Menderes'i karargah olarak kullanmıştır. Bu sırada bölgeye "Cem Ovası" denildiği kayıtlardan anlaşılmaktadır.

Bölge adını 1071 yılında Cüneyt Bey'in adından yola çıkılarak Cüneyt Tabat sonra, Cumaabat olarak almıştır. 9 Eylül 1922'de İzmir ile birlikte düşman işgalinden kurtarılmış ve Cumaovası olarak anılmaya başlanmıştır. 07 Haziran 1988 tarihinde Cumaovası Havaalanının adı Adnan Menderes Havalimanı olarak değiştirilince Cumaovası kasabanın adı da "MENDERES" olarak değiştirilmiş ve İlçe statüsüne kavuşmuştur.

COĞRAFYASI:

Menderes ilçesi, İzmir'in güneyinde yüzölçümü 788,66 km², yüksekliği 110 metre olan, toprakları verimli, 43 km'lik sahil şeridinde birbirinden güzel kıyı, koy, turistik işletme ve tesisleri ile İzmir'in güzel ve potansiyeli yüksek turistik bir ilçesidir. Menderes, İzmir şehir merkezine 20 km mesafededir. Adnan Menderes Havalimanı'na 6 km, Efes Antik Kenti'ne 44 ve Meryemana Kilisesi'ne 42 km mesafesindedir.

Kuzeyinde Gaziemir, güneydoğusunda Torbalı, batısında Seferihisar, güneyinde Selçuk ve Ege Denizi ile çevrilidir. En yüksek yeri Çatalkaya ve Gümüşsu dağlarıdır. Batıda küçük tepeler halinde Sandı Dağları vardır.

EKONOMİSİ:

İlçe ekonomisinde tarım ve hayvancılık önemli yer tutar. Arpa, buğday, pamuk, tütün, narenciye ve seracılık önemli gelir kaynağıdır. Son yıllarda çeşitli dallarda faaliyet gösteren sanayi kuruluşları kurulmuştur. İzmir'in içme suyu ihtiyacını karşılayan Tahtalı Barajı ilçe sınırlarındadır.

Menderes'in günlük ekonomik hayatında ilçe merkezindeki dükkanları ve haftanın belli günlerinde ilçenin dört bir yanında kurulan pazarları büyük önem taşımaktadır. Ulaşım kolaylıkları ve tarım alanlarına yakınlığı nedeniyle Menderes'in pazarları hem satıcıların hem de tüketicilerin büyük rağbet gösterdiği ekonomik canlılığı olan alanlardır.

Yaş sebze ve meyve, ayakkabı ve kıyafet, canlı hayvan, şarküteri, Türk el sanatları, aksesuar ve daha birçok ticari malın alıcısıyla buluştuğu pazarlara yerli ve yabancı turistlerin ilgisi gün geçtikçe artmaktadır. İlçe merkezindeki pazar yeri her perşembe ve her pazar günü kurulmaktadır.

MENDERES'İN TARİHİ:

Menderes ilçe merkezinin tarihçesi Roma devrine kadar uzanmaktadır. Bazı kalıntıların incelenmesinden anlaşıldığına göre ilk toplu hayat Bizans devrine aittir. Polis Hora ve Ayena adlı iki büyük şehir vardır. Bu iki şehir Taşköprü ile birbirine bağlanmıştır. Bu olay 600 yıllarına rastlar. 1071 Malazgirt savaşından evvel birçok Selçuklu Beyi, önce doğu sonra batı Anadolu'ya

yerleşmişlerdir. Savaşın sonra yerleşme daha da hızlanmıştır. Yeni, köy ve şehirler kurulmuştur. Anadolu Beylikleri zamanında her iki köyü zapteden Aydın Oğullarından Cüneyt Bey'e izafeten yeni kurulan köye Cüneydabat adı verildiği sanılmaktadır.

14. yüzyıl ortalarında memleketini genişleten Karasi Beyliğini ilhak eden Orhan Gazi'nin, etkisi ve nüfuzu İzmir'e kadar yayılmıştır. O tarihten itibaren Menderes belli bir köy olarak tanınmaya başlamıştır. 14. yüzyıl sonlarında Yıldırım Beyazıt İzmir'i ele geçirmiş ve Menderes çevresinde kendisini tanıtmış olan Cüneyt Bey'in babası İbrahim Ağayı İzmir'e subaşı olarak atamıştır. Yıldırım Beyazıt'ın seferden sefere koşması İzmir'in Rodos şövalyelerinden iyice temizlenmesini engellemiş ise de, Timur sonuca ulaşmıştır.

Cüneyt Bey'in, hayli önemli işler başarmış Sinan Fakı adlı bir kadısı vardır. Kadı efendi, Menderes ile Gölcükler arasında kendi adıyla anılan bir köy kurmuş, ancak köy halkının tamamı büyük bir veba salgını sonucu vefat etmiştir. Köy bakımsız kaldığı için harap olmuştur. Bugün hala kalıntıları vardır. Rodos'un fethine çıkan Kanuni Sultan Süleyman'ın orduları da bir süre Menderes'te konaklamış, Menderes'i karargah olarak kullanmıştır. O dönemlerde buraya "Cem Ovası" denildiği kayıtlardan anlaşılmaktadır. Kurtuluş savaşından sonra Cumaovası adını almış, 1988 yılından itibaren de Menderes adıyla ilçe olmuştur

1402-1403 kışını bu çevrede geçiren Timur, İzmir yakınlarına gelerek şövalyelerin başı olan Gulliam ve Muni'den şehri boşaltmalarını istedi. Red cevabı üzerine şehri işgal etti. 1403 yılının ilk günlerinde İzmir, Timur'un eline geçti. Timur, Orta Asya'da yapacağı savaşlar için buradan ayrılırken eski topraklarını Aydın oğullarına iade ettiyse de önceden Yıldırım Beyazıt tarafından subaşı olarak tayin edilen İbrahim Ağa'nın oğlu Cüneyt Bey sahneye çıktı. Cüneyt Bey Polihora (bu ad sonradan Ballı Kaya diye anıldı) denilen yere bey olarak tayin edildi. Babasının ölümü ve Timur'un burayı terk etmesinden yararlanıp, Edirne'de hüküm sürmekte olan Yıldırım Beyazıt'ın oğlu Süleyman Çelebi'den de yardım görerek, Aydın oğullarını İzmir'den uzaklaştırdı. 1405-1406'dan sonra hamisi isyan ettiği için tevkif edilip Rumeli'ne sürüldü. Daha sonra bir fırsatını bulup tekrar İzmir'e geldi. Mehmet, bütün kardeşlerini saf dışı ederek Osmanlı saltanatını ele geçirdikten sonra Cüneyt'e karşı harekete geçerek 1415 yılında İzmir'i kuşattı. On günlük bir kuşatmadan sonra Cüneyt Bey İzmir'i terk ederek Bizans'a sığındı. 1422 tarihinde tekrar İzmir'e gelerek bir süre daha buraya hakim oldu. 1424 veya 1426'da II. Murat tarafından yakalatılarak oğluyla beraber idam edildi. Bugün Karacağaç'ta mezarı bulunmaktadır. Bundan sonra İzmir, dolayısıyla Menderes daimi olarak Osmanlı himayesine katıldı. Kurtuluş Savaşının ardından ise bu yerleşim merkezi Cumaovası olarak anılmaya başlamıştır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : 5120 Sokak, A Blok, No: 3A (A, B, C, D, E, F) Menderes/İzmir - 5120 Sokak, B Blok, No: 3B (A, B, C, D, E, F, G) Menderes/İzmir - 5120 Sokak, C Blok, No: 3C (A, B, C, D, E, F) Menderes/İZMİR posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz İzmir Adnan Menderes Havaalanı'nın yaklaşık 1.15 km güneybatısında, Menderes İlçe merkezinin yaklaşık 3.5 km kuzeyinde, Gazimir İlçe merkezinin yaklaşık 4.5 km güneyinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibari ile depo, fabrika amaçlı kullanılan yapılar ve boş arsalar bulunmaktadır.

KONUM KROKİSİ**KONUM: E: KONUM: E:38.2819, , B:27.1448,****YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

İNŞAAT TARZI	: Prefabrik Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
YAPININ SINIF	: 4A
YAPININ YAŞI	:2
DIŞ CEPHE	:Alüminyum
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Yok
HİDROFOR	:Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Yok
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
MALZEME DURUMU	: Lüks <input type="checkbox"/> İyi <input checked="" type="checkbox"/> Orta <input type="checkbox"/> Düşük <input type="checkbox"/>

AÇIKLAMALAR

Parsel üzerinde prefabrik betonarme olarak, ayrıık düzende yapılmış, tek katlı, A, B ve C blok olarak adlandırılmış üç adet depolama binası bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 6.400 m²'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir. Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeler göre; batıdan güneye doğru eğilerek uzanan parselin batısında A Blok, ortasında B Blok ve güneyinde C Blok yer almaktadır.

Onaylı mimari projeye göre;

- **A Blok:** 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 olarak numaralandırılmış 6 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kuzeydoğuda yer alan 1 no'lu bağımsız bölüm 503 m², hemen kuzeybatısında yer alan 2 no'lu bağımsız bölüm 503 m², 1 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 3 no'lu bağımsız bölüm 495 m², 2 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 4 no'lu bağımsız bölüm 497 m², 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin güneyinde yer alan 5 no'lu bağımsız bölüm 829 m², 5 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 6 no'lu bağımsız bölüm 674 olmak üzere, A Blok toplam yaklaşık 3.501 m² yapı inşaat alanıdır.

- **B Blok:** 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 olarak numaralandırılmış 7 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kuzeydoğuda yer alan 1 no'lu bağımsız bölüm 511 m², hemen güneybatısında ve orta sırada yer alan 2 no'lu bağımsız bölüm 497 m², güneybatıda yer alan 3 no'lu bağımsız bölüm 503 m², 2 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 4 no'lu bağımsız bölüm 497 m², 3 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 5 no'lu bağımsız bölüm 495 m², 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümlerin güneyinde yer alan 6 no'lu bağımsız bölüm 829 m², 6 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 7 no'lu bağımsız bölüm 674 m² olmak üzere, B Blok toplam yaklaşık 4.006 m² yapı inşaat alanıdır.

- **C Blok:** 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 olarak numaralandırılmış 6 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Güneybatıda yer alan 1 no'lu bağımsız bölüm 594 m², hemen kuzeydoğusunda yer alan 2 no'lu bağımsız bölüm 445 m², 1 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 3 no'lu bağımsız bölüm 439 m², 2 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 4 no'lu bağımsız bölüm 437 m², 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin güneyinde yer alan 5 no'lu bağımsız bölüm 735 m², 5 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 6 no'lu bağımsız bölüm 449 m² olmak üzere, C Blok toplam yaklaşık 3.099 m² yapı inşaat alanıdır.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:

Herhangi bir sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Ancak taşınmazın bulunduğu bölge 1.derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER**Olumlu etkenler:**

- Ulaşım kolaylığının olması.
- İzmir-Aydın Karayolu üzerinde yer alması.
- Sanayi ve depolama amaçlı faaliyetlerin gelişme gösterdiği bir bölgede yer alması.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER**DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**", "**Gelir Yaklaşımı**", "**Maliyet Yaklaşımı**" kullanılmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntem**” kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlendirilen mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

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

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

DEPO EMSALLER

Emsal 1: BORAN EMLAK GAZİEMİR- TEL: 0 (530) 642 80 89

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 25, bina yüksekliği 5 m olan, toplamda 175 m² alanlı depo 540.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	175 m ²	3.086,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

Emsal 2: ÖZAY EMLAK YATIRIM OFİSİ- TEL: -0 (0532) 591 38 68

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 4, bina yüksekliği 12 m olan, toplamda 1.000 m2 alanlı depo 3.500.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.000 m ²	3.500,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

EMSAL 3: CD GAYRİMENKUL&YATIRIM- TEL: 0 (533) 488 62 62

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 7, bina yüksekliği 12.8 m olan, toplamda 2.133 m2 alanlı depo 6.350.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.133 m ²	2.977,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

EMSAL 4: MUSTAFA OYUKTAŞ- TEL: 0 (530) 963 31 54

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 10, bina yüksekliği 6 m olan, toplamda 7.500 m2 alanlı depo 20.050.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	7.500 m ²	2.673,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 2.600-3.500 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekare satış fiyatı 3.100,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

BLOK	B.B. NO	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Yapı İnşaat Alanı(m2)	Metrekare Satış Fiyatı(TL)	Yapı Değeri(TL)
A	1	Depo	503,00	3.100	1.559.300
A	2	Depo	503,00	3.100	1.559.300
A	3	Depo	495,00	3.100	1.534.500
A	4	Depo	497,00	3.100	1.540.700
A	5	Depo	829,00	3.100	2.569.900
A	6	Depo	674,00	3.100	2.089.400
B	1	Depo	511,00	3.100	1.584.100
B	2	Depo	497,00	3.100	1.540.700
B	3	Depo	503,00	3.100	1.559.300
B	4	Depo	497,00	3.100	1.540.700
B	5	Depo	495,00	3.100	1.534.500
B	6	Depo	829,00	3.100	2.569.900
B	7	Depo	674,00	3.100	2.089.400
C	1	Depo	594,00	3.100	1.841.400
C	2	Depo	445,00	3.100	1.379.500
C	3	Depo	439,00	3.100	1.360.900
C	4	Depo	437,00	3.100	1.354.700
C	5	Depo	735,00	3.100	2.278.500
C	6	Depo	449,00	3.100	1.391.900
			10.606,00		32.878.600

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ**ARSA EMSALLER****Emsal 1: TANZER SUCU GAYRİMENKUL- TEL: 0 (535) 434 85 94**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, toplamda 600 m2 alanlı arsa 500.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	600 m ²	833,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

Emsal 2: ŞİMŞEK GAYRİMENKUL- TEL: -0 (0532) 594 77 19

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, toplamda 220 m2 alanlı arsa 175.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	220 m ²	795,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 3: SELAHATTİN ŞİMŞEK- TEL: 0 (539) 309 75 48

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, toplamda 226 m2 alanlı arsa 180.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	226 m ²	796,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 4: ÖZCAN DOĞALGAZ- TEL: 0 (536) 397 84 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, toplamda 1.000 m2 alanlı arsa 800.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	1.000 m ²	800,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 795-950 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekaresine satış fiyatı 900,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 21.268,71M2 X 900,-M2/TL=19.141.839-TL

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi

Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapının sınıfı 4A olarak belirlenmiştir.

Blok	B.B. No	Niteliği	Alan(m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı(TL/m2)	Yıpranma Oranı(%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri(TL)
A	1	Depo	503,00	4A	1.270	%4	613.257,6
A	2	Depo	503,00	4A	1.270	%4	613.257,6
A	3	Depo	495,00	4A	1.270	%4	603.504
A	4	Depo	497,00	4A	1.270	%4	610.713,6
A	5	Depo	829,00	4A	1.270	%4	1.010.716,8
A	6	Depo	674,00	4A	1.270	%4	821.740,8
B	1	Depo	511,00	4A	1.270	%4	623.011,2
B	2	Depo	497,00	4A	1.270	%4	610.713,6
B	3	Depo	503,00	4A	1.270	%4	613.257,6
B	4	Depo	497,00	4A	1.270	%4	610.713,6
B	5	Depo	495,00	4A	1.270	%4	603.504
B	6	Depo	829,00	4A	1.270	%4	1.010.716,8
B	7	Depo	674,00	4A	1.270	%4	821.740,8
C	1	Depo	594,00	4A	1.270	%4	724.204,8
C	2	Depo	445,00	4A	1.270	%4	542.544
C	3	Depo	439,00	4A	1.270	%4	535.228,8
C	4	Depo	437,00	4A	1.270	%4	532.790,4
C	5	Depo	735,00	4A	1.270	%4	896.112
C	6	Depo	449,00	4A	1.270	%4	547.420,8
Çevre Düzenlemesi			6.400,00	1A	185	%6	1.112.960
							14.043.795,2

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: CANDOĞAN GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 716 73 24

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.000 m2 alanlı depo 15.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.000 m ²	15,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 2: ÖZAY EMLAK YATIRIM OFİSİ- TEL: 0 (532) 591 38 68

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2.000 m2 alanlı depo 25.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	2.000 m ²	12,5- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 3: OKSOY GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 331 71 44

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 4.500 m2 alanlı depo 60.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	4.500 m ²	13,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 4: REMAX DOST- TEL: 0 (533) 762 18 98

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.000 m² alanlı depo 13.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.000 m ²	13,5- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 5: CD GAYRİMENKUL&YATIRIM- TEL: 0 (533) 488 62 62

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.166 m² alanlı işyeri 15.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.166 m ²	13,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki işyerleri ve depolar dikkate alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Benzer nitelikteki emsaller dikkate alındığında taşınmazın metrekare aylık kira değerinin 12-15,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 14,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 14,-M2/TL x 10.606M2=148.484,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 148.484,-TL x 12 = 1.781.808,-TL~1.782.000,-TL

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup arsa üzerindeki yapı, yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 19.141.839-TL; yapının değeri ise 14.043.795,2-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın gerçek değeri maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile elde edilen sonuçtur. Gelir analizi ile elde edilen taşınmazın yıllık geliri ise maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan sonuç için yetersiz kalmaktadır. Bu iki yöntemle elde edilen sonuca ulaşılabilmesi için taşınmazı yaklaşık 17 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 19.141.839-TL

YAPI DEĞERİ: 14.043.795,2-TL

TOPLAM: 33.185.634,2-TL~33.186.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “**3 Adet 1 Katlı Prefabrik Depo Ve Arsası**” nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa(Pazar) değeri belirlenmiştir.

TOPLAM: 33.185.634,2-TL~33.186.000,-TL Takdir edilmiştir.



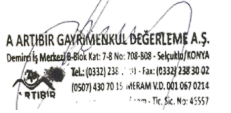
(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,35,-TL; USD = 5,73-TL'dir.
Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

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

İşbu **2019-ÖZEL-289** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETİN TANDOĞAN	BURHANETİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
 Merih KESKES A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yard. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetli Mersis:08-808-000-708-808-0001/00000000000 Tel: (0332) 238 30 02 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MERSAN V.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 45557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetli Mersis:08-808-000-708-808-0001/00000000000 Tel: (0332) 238 30 02 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MERSAN V.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 45557

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 6 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 7: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR







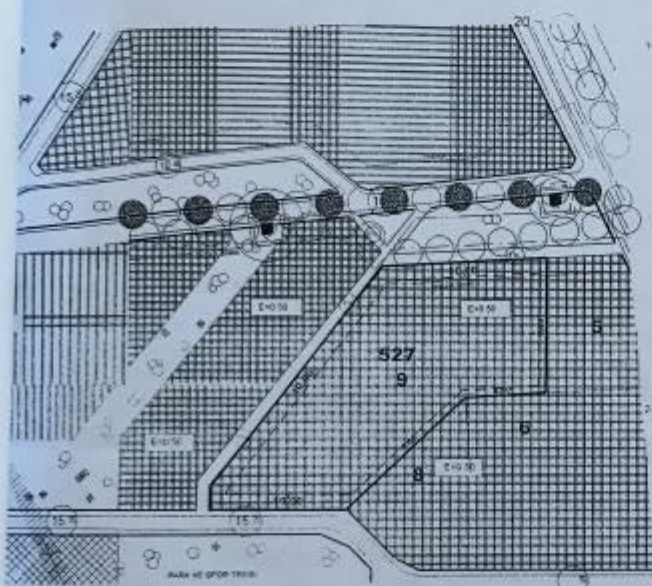
EK.3: BELGELER

İli	İZMİR	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	MENDERES						
Mahallesi	GÖRECE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			527	9	ha	m ²	dm ²
					21.268,71 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 33555204					
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4220	37	3603		05/04/2017		Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>Sicil ne uygundur. Mehmet ALI GÜNDOĞDU Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

İMAR DURUMU

İMAR DURUMU

<p>T.C. MENDERES BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Tarih: 19.11.2015 No: 21194</p>	<p>Ad Soyad: Reysaş GYO A.Ş. Adres: Samandra A. Gazi Mh. M. Gülyüz Cd. No:23 Sancaktepe/İSTANBUL</p>
--	--



PLAN NOTLARI

- DEPOLAMA ALANLARI BU ALAKTA TARMSAL DEPO OLARAK YEM DEPOLARI, HUBUBAT DEPOLARI, ÜRETİME YÖNELİK FANJİSTİ GUANİYAN MAMUL BİLEZİM DEPOLARI, SÖĞÜK HAVA DEPOLARI İLE YIKAMA VE İNŞAAT İÇİNE GİRMEYEN DEPOLARIN ÜRÜN DEPOLARINA VE İNŞAAT İNŞAATI İÇİNE TOPLAM İNŞAAT ALAN 250 M²'Yİ GEÇMEZDİR. KODULLUĞU BULUNAN YERLERİN İNŞAATINA İZİN VERİLMEZ. BU ALANLARDA SAHİP/ TESİSLER YER ALMAZ. BU ALANLARDAKİ MEVCUT AĞAC DOKUSU KORUNACAKTIR.
- BU ALANLARDA ATIK SULARLA İLİMLİ OLARAK GEVRE KAVIŞIĞI BU KIRILDI KONTROL YÖNTEMLERİ VE İLİMLİ TESİSLERİNE VE İLİMLİ GENEL MUHÜRÜLÜĞÜ ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
- BU ALANLARDA HAZIRLANACAK OLAN İMAR PLANLARI İLİMLİ İNŞAATIN BİR BİTİRME HALİNDE YAPILACAK ALTI ÖLÇÜLÜ İMAR PLANLARINDA AŞAĞIDAKİ YAPILAMA KOŞULLARI ESAS ALINIR.
Emsal: 0,50
Hiss: 500 m²
M² His: 5000 m² OLARAK UYGULANIR.
BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BİRİNDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPILAN YÜKSEKLİK: YÜKSEKLİKİ AŞTIRILMAMAK. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÜSTÜ YERİNE: ÇÖZÜMÜ İÇİNE KAT ÜSTÜ YERİNE KÖKÜLÜĞÜ MAX: 12,50 M OLARAK UYGULANABİLİR. YAPILAR ÇERPE ALTIĞI YOLA 10 METRE PARSEL HADDİTLERİNE 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.
- ENERJİ HAZİR HATTI ALTINDA YAPILAN İNŞAATININ İNŞAAT İÇİNE İZİN ALINACAKTIR.

1
KROKİ

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULUN

Bucak:	MENDERES GÖRECE	İnşaat Nizami ve Nisbeti	AYRIK NİZAM TAKSİ: EMSAL: 0,50
		Kat Adedi	-----
		Bina Yüksekliği	KROKİDE
		Bina Derinliği	KROKİDE
		Ön Bahçe Mesafesi	10,00 m
		Komşu Bahçe Mesafesi	5,00 m
		Arka Bahçe Mesafesi	-----
		Saçak-Parapet	-----

Yukarıda imar durumu yürürlükteki kanuna uygun olarak düzenlenmiştir. İşbu imar durumu ile yalnız proje düzenlenebilir. İnşaat yapılamaz. İlerde imar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

İMAR PLANI
1 / 1000
Tarih: 21.11.1997

ONAY: 19.11.2015

İMAR PLANI



YAPI RUHSATLARI
-A BLOK

YAPI RUHSATI 131889107

1. Adı: MENDERES İPEK		2. Doğum tarihi: 23.11.1987		3. Kimlik no: 31184		4. Adres: MENDERES TAŞIYICI İNŞAAT VE İMAR ETMENLERİ T.C. SAK. NO: 218 İÇ KAP. NO: 3 KEMALPAŞA / İZMİR		5. Yapı ruhsatı no: 008/16		6. Yapı ruhsatı no: 469		7. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		8. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		9. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		10. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		11. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		12. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016	
13. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		14. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		15. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		16. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		17. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		18. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		19. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		20. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		21. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		22. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		23. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016		24. Yapı ruhsatı no: 20.11.2016	

Yapı Sahibinin / **Yapı Mülk Sahibinin** / **Şantiye Şefinin**

27. Adı soyadı, TC kimlik no: MENDERES İPEK / 31184 / 23.11.1987 / 31184

28. Yapı ruhsatı no: 008/16

29. Yapı ruhsatı no: 469

30. Adres: MENDERES TAŞIYICI İNŞAAT VE İMAR ETMENLERİ T.C. SAK. NO: 218 İÇ KAP. NO: 3 KEMALPAŞA / İZMİR

31. Adres: MENDERES TAŞIYICI İNŞAAT VE İMAR ETMENLERİ T.C. SAK. NO: 218 İÇ KAP. NO: 3 KEMALPAŞA / İZMİR

32. Adres: MENDERES TAŞIYICI İNŞAAT VE İMAR ETMENLERİ T.C. SAK. NO: 218 İÇ KAP. NO: 3 KEMALPAŞA / İZMİR

5. Yeri Düzenlenen Köşimle İlgili Özellikler / **Yapı İle İlgili Özellikler**

63. Dış duvar yapı boyu: 6 / 64. Dış duvar yapı genişliği: 6 / 65. Dış duvar yapı yüksekliği: 6 / 66. Dış duvar yapı alanı: 36 / 67. Dış duvar yapı hacmi: 216 / 68. Dış duvar yapı ağırlığı: 216 / 69. Dış duvar yapı malzemesi: 6 / 70. Dış duvar yapı bitirmesi: 6 / 71. Dış duvar yapı bitirimi: 6 / 72. Dış duvar yapı bitirimi: 6 / 73. Dış duvar yapı bitirimi: 6 / 74. Dış duvar yapı bitirimi: 6 / 75. Dış duvar yapı bitirimi: 6 / 76. Dış duvar yapı bitirimi: 6 / 77. Dış duvar yapı bitirimi: 6

Yapının Teknik Özellikleri

78. Yapı türü: 1 / 79. Yapı türü: 2 / 80. Yapı türü: 3 / 81. Yapı türü: 4 / 82. Yapı türü: 5 / 83. Yapı türü: 6 / 84. Yapı türü: 7 / 85. Yapı türü: 8 / 86. Yapı türü: 9 / 87. Yapı türü: 10 / 88. Yapı türü: 11 / 89. Yapı türü: 12 / 90. Yapı türü: 13 / 91. Yapı türü: 14 / 92. Yapı türü: 15 / 93. Yapı türü: 16 / 94. Yapı türü: 17 / 95. Yapı türü: 18 / 96. Yapı türü: 19 / 97. Yapı türü: 20 / 98. Yapı türü: 21 / 99. Yapı türü: 22 / 100. Yapı türü: 23

Yapı Projeleri

Proje No	Proje Adı	Proje Sahibi	Proje No	Proje Adı	Proje Sahibi
01.03.2014	OSMAN DERİŞER	3091888674	4287		
02.09.2014	TAHİR AKSOY	2140672928	2785		
18.11.2015	ŞENAL KARAYEL	2272774190	1620		
18.11.2015	NECDET TUNAŞ	4420848100	2185		
02.03.2016	MURAT ÇAKIR	3328425412	5915		
02.03.2016	BERKANT BAYRAK	2139448674	2961		
02.03.2016	SADIK CAN ÖZCELİK	6430744194	4498		

ASLI GİBİDİR
01/08/2016

-B BLOK

YAPI RUHSATI												134173780			
Adı: MENDERES Soyadı: MENDERES BELERİYOĞ Marke: GÖRÜK CUMHURİYET Marke/Şirket/İşletme No: 5 Marke/Şirket/İşletme Adı: SİZÜ SK Çevre/Şirket/İşletme No: 121 Şehir adı: Mavi 1. Parça No: 527 2. Parça No: 8 3. Parça No: 8 4. Parça No: 8 5. Parça No: 8 6. Parça No: 8 7. Parça No: 8				9. Konutun yapı tipi: <input type="checkbox"/> 1. Yalı tipi <input type="checkbox"/> 2. Vakıf tipi <input type="checkbox"/> 3. Vakıf tipi <input type="checkbox"/> 4. EK tipi <input type="checkbox"/> 5. Kat katları <input type="checkbox"/> 6. Kat katları <input type="checkbox"/> 7. Geçit <input type="checkbox"/> 8. Tavan <input type="checkbox"/> 9. Döşme <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Düzenleme <input type="checkbox"/> 12. Kültürün değişimi <input type="checkbox"/> 13. Fesatçılık <input type="checkbox"/> 14. Mülkün teslim <input type="checkbox"/> 15. İkinci el teslim <input type="checkbox"/> 16. İnce değerlendirme <input type="checkbox"/> 17. İkinci el teslim <input type="checkbox"/> 18. Başka türden				8. Ruhsatın yapı tarihi: 04.08.2016 13. İnceleme planı yapı tarihi: 21.11.2016 17. Parçaların plan yapı tarihi: 21.11.2016 20. Tapu tasarı teslim tarihi: MENDERES TAPU SİZÜ, KUDURLUOĞ 23. ÇED raporu yapı tarihi:		10. Ruhsat no: 470 14. İnceleme tarihi: 30.11.2016 18. Parçaların inceleme tarihi: DEPOLAMA 21. Tapu tasarı teslim tarihi: 15.08.2016 24. Planların inceleme tarihi:		11. İşin teslim tarihi: 15. İşin teslim tarihi: 21.08.2016 19. İşin teslim tarihi: 02.02.2016 22. İşin teslim tarihi: 02.02.2016 25. Planların inceleme tarihi: 04.08.2016 26. Ruhsatın geçit tarihi:		12. İşin teslim no: 16. İşin teslim no: 21.08.2016 20. İşin teslim no: 21.08.2016 22. İşin teslim no: 02.02.2016	
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ÖZEL ÖZEL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 1988113472 28. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı İZMİR İZMİR 29. Vergi levhi no 7380181738 33. Adres AKOLUĞA MAH. AYDIN SK. NO: 8 BAĞCISARAYI / İZMİR			Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no MAHİR AYDOĞAN TAMER İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 1629170218 33. Oda sicil no 371883 34. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı YENİMAHALLE 35. Vergi levhi no 8110190758 36. İşletme sicil no 30.09.2016 37. Sicil no 1 38. İşletme sicil no 30.09.2016 40. Çeşitli adresler YENİMAHALLE MAH. AYDIN SK. NO: 8 İZMİR İZMİR / İZMİR			Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı İSMAIL HAKKI REİSOĞLU, MAKİNE MÜHENDİSİ 43. TC kimlik no 17712381730 44. Oda sicil no 41021 45. Sicil no 0 46. Sicil tarihi 03.08.2016 47. Sicil no 0 48. Adres İZMİR MAH. AYDIN SK. NO: 25 İZMİR İZMİR / İZMİR									
Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler 53. Bina alanı 1200 54. Bina yüksekliği 7 55. Yalıtım (m2) 4000 56. Yalıtım alanı (m2) 4000 57. Yalıtım alanı (m2) 4000 58. Yalıtım alanı (m2) 4000 59. Yalıtım alanı (m2) 4000 60. Yalıtım alanı (m2) 4000 61. Yalıtım alanı (m2) 4000 62. Yalıtım alanı (m2) 4000 63. Yalıtım alanı (m2) 4000 64. Yalıtım alanı (m2) 4000 65. Yalıtım alanı (m2) 4000 66. Yalıtım alanı (m2) 4000 67. Yalıtım alanı (m2) 4000 68. Yalıtım alanı (m2) 4000 69. Yalıtım alanı (m2) 4000 70. Yalıtım alanı (m2) 4000 71. Yalıtım alanı (m2) 4000 72. Yalıtım alanı (m2) 4000 73. Yalıtım alanı (m2) 4000 74. Yalıtım alanı (m2) 4000 75. Yalıtım alanı (m2) 4000 76. Yalıtım alanı (m2) 4000 77. Yalıtım alanı (m2) 4000 78. Yalıtım alanı (m2) 4000 79. Yalıtım alanı (m2) 4000 80. Yalıtım alanı (m2) 4000				Yapı ile İlgili Özellikler 81. Bina alanı 7 82. Bina yüksekliği 7 83. Yalıtım alanı (m2) 4000 84. Yalıtım alanı (m2) 4000 85. Yalıtım alanı (m2) 4000 86. Yalıtım alanı (m2) 4000 87. Yalıtım alanı (m2) 4000 88. Yalıtım alanı (m2) 4000 89. Yalıtım alanı (m2) 4000 90. Yalıtım alanı (m2) 4000 91. Yalıtım alanı (m2) 4000 92. Yalıtım alanı (m2) 4000 93. Yalıtım alanı (m2) 4000 94. Yalıtım alanı (m2) 4000 95. Yalıtım alanı (m2) 4000 96. Yalıtım alanı (m2) 4000 97. Yalıtım alanı (m2) 4000 98. Yalıtım alanı (m2) 4000 99. Yalıtım alanı (m2) 4000 100. Yalıtım alanı (m2) 4000											
Yapının Teknik Özellikleri 79. Temel sistemi 1. Betonarme 2. Betonarme 3. Betonarme 4. Betonarme 5. Betonarme 6. Betonarme 7. Betonarme 8. Betonarme 9. Betonarme 10. Betonarme 11. Betonarme 12. Betonarme 13. Betonarme 14. Betonarme 15. Betonarme 16. Betonarme 17. Betonarme 18. Betonarme 19. Betonarme 20. Betonarme 21. Betonarme 22. Betonarme 23. Betonarme 24. Betonarme 25. Betonarme 26. Betonarme 27. Betonarme 28. Betonarme 29. Betonarme 30. Betonarme 31. Betonarme 32. Betonarme 33. Betonarme 34. Betonarme 35. Betonarme 36. Betonarme 37. Betonarme 38. Betonarme 39. Betonarme 40. Betonarme 41. Betonarme 42. Betonarme 43. Betonarme 44. Betonarme 45. Betonarme 46. Betonarme 47. Betonarme 48. Betonarme 49. Betonarme 50. Betonarme 51. Betonarme 52. Betonarme 53. Betonarme 54. Betonarme 55. Betonarme 56. Betonarme 57. Betonarme 58. Betonarme 59. Betonarme 60. Betonarme 61. Betonarme 62. Betonarme 63. Betonarme 64. Betonarme 65. Betonarme 66. Betonarme 67. Betonarme 68. Betonarme 69. Betonarme 70. Betonarme 71. Betonarme 72. Betonarme 73. Betonarme 74. Betonarme 75. Betonarme 76. Betonarme 77. Betonarme 78. Betonarme 79. Betonarme 80. Betonarme 81. Betonarme 82. Betonarme 83. Betonarme 84. Betonarme 85. Betonarme 86. Betonarme 87. Betonarme 88. Betonarme 89. Betonarme 90. Betonarme 91. Betonarme 92. Betonarme 93. Betonarme 94. Betonarme 95. Betonarme 96. Betonarme 97. Betonarme 98. Betonarme 99. Betonarme 100. Betonarme				81. Temel sistemi 1. Betonarme 2. Betonarme 3. Betonarme 4. Betonarme 5. Betonarme 6. Betonarme 7. Betonarme 8. Betonarme 9. Betonarme 10. Betonarme 11. Betonarme 12. Betonarme 13. Betonarme 14. Betonarme 15. Betonarme 16. Betonarme 17. Betonarme 18. Betonarme 19. Betonarme 20. Betonarme 21. Betonarme 22. Betonarme 23. Betonarme 24. Betonarme 25. Betonarme 26. Betonarme 27. Betonarme 28. Betonarme 29. Betonarme 30. Betonarme 31. Betonarme 32. Betonarme 33. Betonarme 34. Betonarme 35. Betonarme 36. Betonarme 37. Betonarme 38. Betonarme 39. Betonarme 40. Betonarme 41. Betonarme 42. Betonarme 43. Betonarme 44. Betonarme 45. Betonarme 46. Betonarme 47. Betonarme 48. Betonarme 49. Betonarme 50. Betonarme 51. Betonarme 52. Betonarme 53. Betonarme 54. Betonarme 55. Betonarme 56. Betonarme 57. Betonarme 58. Betonarme 59. Betonarme 60. Betonarme 61. Betonarme 62. Betonarme 63. Betonarme 64. Betonarme 65. Betonarme 66. Betonarme 67. Betonarme 68. Betonarme 69. Betonarme 70. Betonarme 71. Betonarme 72. Betonarme 73. Betonarme 74. Betonarme 75. Betonarme 76. Betonarme 77. Betonarme 78. Betonarme 79. Betonarme 80. Betonarme 81. Betonarme 82. Betonarme 83. Betonarme 84. Betonarme 85. Betonarme 86. Betonarme 87. Betonarme 88. Betonarme 89. Betonarme 90. Betonarme 91. Betonarme 92. Betonarme 93. Betonarme 94. Betonarme 95. Betonarme 96. Betonarme 97. Betonarme 98. Betonarme 99. Betonarme 100. Betonarme											
Yapı Projesi 80. Odayı teslim 81. Odayı teslim 82. Odayı teslim 83. Odayı teslim 84. Odayı teslim 85. Odayı teslim 86. Odayı teslim 87. Odayı teslim 88. Odayı teslim 89. Odayı teslim 90. Odayı teslim 91. Odayı teslim 92. Odayı teslim 93. Odayı teslim 94. Odayı teslim 95. Odayı teslim 96. Odayı teslim 97. Odayı teslim 98. Odayı teslim 99. Odayı teslim 100. Odayı teslim				80. Odayı teslim 81. Odayı teslim 82. Odayı teslim 83. Odayı teslim 84. Odayı teslim 85. Odayı teslim 86. Odayı teslim 87. Odayı teslim 88. Odayı teslim 89. Odayı teslim 90. Odayı teslim 91. Odayı teslim 92. Odayı teslim 93. Odayı teslim 94. Odayı teslim 95. Odayı teslim 96. Odayı teslim 97. Odayı teslim 98. Odayı teslim 99. Odayı teslim 100. Odayı teslim											

CEMAL
ASLI GİBİDİR
04/08/2016

-C BLOK

YAPI RUHSATI												107334500					
1. Yayıncı adı: MENDERES 2. Yayıncı adresi: MENDERES BELEDİYESİ 3. Yayıncı adresi: MENDERES BELEDİYESİ 4. Yayıncı adresi: MENDERES BELEDİYESİ 5. Yayıncı adresi: MENDERES BELEDİYESİ 6. Yayıncı adresi: MENDERES BELEDİYESİ 7. Yayıncı adresi: MENDERES BELEDİYESİ 8. Yayıncı adresi: MENDERES BELEDİYESİ 9. Yayıncı adresi: MENDERES BELEDİYESİ 10. Yayıncı adresi: MENDERES BELEDİYESİ			11. Proje adı: MENDERES BELEDİYESİ 12. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 13. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 14. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 15. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 16. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 17. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 18. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 19. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 20. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ			21. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 22. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 23. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 24. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 25. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 26. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 27. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 28. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 29. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 30. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ			31. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 32. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 33. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 34. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 35. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 36. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 37. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 38. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 39. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 40. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ			41. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 42. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 43. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 44. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 45. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 46. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 47. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 48. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 49. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 50. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ			51. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 52. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 53. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 54. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 55. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 56. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 57. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 58. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 59. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 60. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ		
Yapı Sahibinin 1. Adı soyadı, TC kimlik no: MENDERES BELEDİYESİ 2. Adres: MENDERES BELEDİYESİ 3. Telefon: MENDERES BELEDİYESİ 4. E-posta: MENDERES BELEDİYESİ				Yapı Müteahhidinin 1. Adı soyadı, TC kimlik no: MENDERES BELEDİYESİ 2. Adres: MENDERES BELEDİYESİ 3. Telefon: MENDERES BELEDİYESİ 4. E-posta: MENDERES BELEDİYESİ				Şantiye Şefinin 1. Adı soyadı, TC kimlik no: MENDERES BELEDİYESİ 2. Adres: MENDERES BELEDİYESİ 3. Telefon: MENDERES BELEDİYESİ 4. E-posta: MENDERES BELEDİYESİ									
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 1. 1/500 ölçekli site planı 2. 1/1000 ölçekli parsel planı 3. 1/500 ölçekli yapı alan planı 4. 1/500 ölçekli yapı detay planı				Yapı İlgili Özellikler 1. Yapı yüksekliği: 3.00m 2. Yapı genişliği: 3.00m 3. Yapı derinliği: 3.00m 4. Yapı alanı: 9.00m ² 5. Yapı hacmi: 27.00m ³ 6. Yapı sınıfı: 1. Sınıf 7. Yapı türü: 1. Sınıf 8. Yapı amacı: 1. Sınıf 9. Yapı kullanımı: 1. Sınıf 10. Yapı durumu: 1. Sınıf				Yapı Teknik Özellikleri 1. 1. Sınıf yapı 2. 2. Sınıf yapı 3. 3. Sınıf yapı 4. 4. Sınıf yapı 5. 5. Sınıf yapı 6. 6. Sınıf yapı 7. 7. Sınıf yapı 8. 8. Sınıf yapı 9. 9. Sınıf yapı 10. 10. Sınıf yapı									
Yapı Projesi 1. Proje adı: MENDERES BELEDİYESİ 2. Proje adresi: MENDERES BELEDİYESİ 3. Proje durumu: MENDERES BELEDİYESİ 4. Proje tarihi: MENDERES BELEDİYESİ				PROJE MÜDÜRLÜĞÜ 1. Müdürlük adı: MENDERES BELEDİYESİ 2. Müdürlük adresi: MENDERES BELEDİYESİ 3. Müdürlük durumu: MENDERES BELEDİYESİ 4. Müdürlük tarihi: MENDERES BELEDİYESİ				ASLI GİBİDİR 1. ASLI GİBİDİR 2. ASLI GİBİDİR 3. ASLI GİBİDİR 4. ASLI GİBİDİR 5. ASLI GİBİDİR 6. ASLI GİBİDİR 7. ASLI GİBİDİR 8. ASLI GİBİDİR 9. ASLI GİBİDİR 10. ASLI GİBİDİR									

-B BLOK

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																																																																																									
1. Başvuru bilgileri M. HENDEZ BELEDİYESİ Yapının adresi: M. HENDEZ BELEDİYESİ M. HENDEZ BELEDİYESİ GÖRÜCE ÇAMKAYIŞT Muhalefate kodu: 5 Kırsal/Şehir/Köy adı: 5120 SK Sancak kodu: 121 Diğer kapı no: 36A Mevki adı: 4. Adı No: 227 5. Parsel No: 8 6. Blok No: 8 7. Daire No: 8 8. Daire No: 8 9. Daire No: 8 10. Daire No: 8 11. Daire No: 8 12. Daire No: 8				8. Başvuru tarihi: 02.03.2017 9. Başvuru yeri: Kandıra Köyü (Z) / Yapı Kullanma İzin Belgesi 10. Başvuru tarihi: 02.03.2017 11. Başvuru no: 83				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 04.08.2016 14. İlk yapı ruhsatı no: 470 15. İkinci yapı ruhsatı tarihi: / / 16. İkinci yapı ruhsatı no: / / 17. Yıkılma ruhsatı tarihi: / / 18. Yıkılma ruhsatı no: / / 19. Tazminat ruhsatı tarihi: / / 20. Tazminat ruhsatı no: / / 21. İmar durumu tarihi: 20.11.2015 22. İmar durumu no: 21154 23. Zemin etabı onay tarihi: 02.02.2016 24. ÇED raporu onay tarihi: / / 25. Teme ilave belgesi tarihi: 15.08.2014 26. Teme ilave belgesi no: 6083 27. Tapu kütüphane verim tutarı: M. HENDEZ TAPU KÜTÜPHANESİ 28. Parselasyon planı onay tarihi: / / 29. Parselasyon planı no: DEPOLAMA 30. Parselasyon planı no: 21390.71																																																																																	
36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no MUSTAFA CEMAL DEĞİRLİ, TAN ER, İNŞAAT TAHHÜT TÜRKİYE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ, T1090072548				37. Oda sicil no: 379883 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE 39. Vergi kimlik no: 8170198750 40. Sicil no: 0 41. Sicil tarihi: 08.09.2015 42. Sicil no: 1 43. Sicil tarihi: 08.09.2015 44. Sicil adresi: YENİÇAM MAHALLESİ, NO: 36 İÇ KAPU NO: 2 YENİMAHALLE, KANDIRA				36. Adı soyadı, unvanı EMAL HAKKI REİSOĞLU, M. HENDEZ BELEDİYESİ 47. T.C. kimlik no: 1720081730 48. Oda sicil no: 41021 49. Sicil no: 8 50. Sicil tarihi: 03.06.2015 51. Sicil no: / 52. Adres: YENİÇAM MAHALLESİ, NO: 36 İÇ KAPU NO: 1 KANDIRA / ZEMİN 53. İmza: /																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Zararlı Kısımla İlgili Özellikler</th> <th colspan="3">Yapı İle İlgili Özellikler</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>54. Zararlı kısım sayısı</td> <td>55. Bağımsız bölüme sayısı</td> <td>56. Yüzölçümü (m²)</td> <td>57. Bina yapısı sayısı</td> <td>58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı</td> <td>59. Yapıda korut bölümleri sayısı</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>7</td> <td>4306</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>4306</td> </tr> <tr> <td>60. Yapının bina alanı (m²)</td> <td>61. Yapı izni alanı (m²)</td> <td>62. Toplam yapı sayısı</td> <td>63. Toplam bağımsız bölüm sayısı</td> <td>64. Toplam korut bölümleri sayısı</td> <td>65. Toplam yapı izni alanı (m²)</td> </tr> <tr> <td>4306</td> <td>4306</td> <td>7</td> <td>7</td> <td>4306</td> <td>4306</td> </tr> <tr> <td>66. Yapının yer altı kat sayısı</td> <td>67. Yapının yer üstü kat sayısı</td> <td>68. Yapının toplam kat sayısı</td> <td>69. Yapının toplam kat sayısı</td> <td>70. Kat alanı</td> <td>71. Kat alanı</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>4306</td> <td>4306</td> </tr> <tr> <td>72. Yapının yer altı yüzölçümü (m²)</td> <td>73. Yapının yer üstü yüzölçümü (m²)</td> <td>74. Yapının toplam yüzölçümü (m²)</td> <td>75. Yapının bina alanı (m²)</td> <td>76. Yapının bina alanı (m²)</td> <td>77. Yapının bina alanı (m²)</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>4306</td> <td>4306</td> <td>4306</td> <td>4306</td> <td>4306</td> </tr> <tr> <td>78. Yapının alan değeri (TL)</td> <td>79. Yapının alan değeri (TL)</td> <td>80. Yapının alan değeri (TL)</td> <td>81. Yapının alan değeri (TL)</td> <td>82. Yapının alan değeri (TL)</td> <td>83. Yapının alan değeri (TL)</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>												Zararlı Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler			54. Zararlı kısım sayısı	55. Bağımsız bölüme sayısı	56. Yüzölçümü (m ²)	57. Bina yapısı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda korut bölümleri sayısı	7	7	4306	7	7	4306	60. Yapının bina alanı (m ²)	61. Yapı izni alanı (m ²)	62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam korut bölümleri sayısı	65. Toplam yapı izni alanı (m ²)	4306	4306	7	7	4306	4306	66. Yapının yer altı kat sayısı	67. Yapının yer üstü kat sayısı	68. Yapının toplam kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. Kat alanı	71. Kat alanı	1	1	1	1	4306	4306	72. Yapının yer altı yüzölçümü (m ²)	73. Yapının yer üstü yüzölçümü (m ²)	74. Yapının toplam yüzölçümü (m ²)	75. Yapının bina alanı (m ²)	76. Yapının bina alanı (m ²)	77. Yapının bina alanı (m ²)	0	4306	4306	4306	4306	4306	78. Yapının alan değeri (TL)	79. Yapının alan değeri (TL)	80. Yapının alan değeri (TL)	81. Yapının alan değeri (TL)	82. Yapının alan değeri (TL)	83. Yapının alan değeri (TL)	0	0	0	0	0	0												
Zararlı Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler																																																																																						
54. Zararlı kısım sayısı	55. Bağımsız bölüme sayısı	56. Yüzölçümü (m ²)	57. Bina yapısı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda korut bölümleri sayısı																																																																																				
7	7	4306	7	7	4306																																																																																				
60. Yapının bina alanı (m ²)	61. Yapı izni alanı (m ²)	62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam korut bölümleri sayısı	65. Toplam yapı izni alanı (m ²)																																																																																				
4306	4306	7	7	4306	4306																																																																																				
66. Yapının yer altı kat sayısı	67. Yapının yer üstü kat sayısı	68. Yapının toplam kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. Kat alanı	71. Kat alanı																																																																																				
1	1	1	1	4306	4306																																																																																				
72. Yapının yer altı yüzölçümü (m ²)	73. Yapının yer üstü yüzölçümü (m ²)	74. Yapının toplam yüzölçümü (m ²)	75. Yapının bina alanı (m ²)	76. Yapının bina alanı (m ²)	77. Yapının bina alanı (m ²)																																																																																				
0	4306	4306	4306	4306	4306																																																																																				
78. Yapının alan değeri (TL)	79. Yapının alan değeri (TL)	80. Yapının alan değeri (TL)	81. Yapının alan değeri (TL)	82. Yapının alan değeri (TL)	83. Yapının alan değeri (TL)																																																																																				
0	0	0	0	0	0																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="12">Teknik Özellikler</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">84. Temel türü: 1. Anzot, 2. Baz beton, 3. Doğal, 4. Diğer</td> <td colspan="4">85. Çelik kullanımı: 1. Anzot, 2. Baz beton, 3. Doğal, 4. Diğer</td> <td colspan="4">86. Yapının taşıyıcı sistemi: 1. Betonarme, 2. Ahşap, 3. Çelik, 4. Diğer</td> </tr> <tr> <td colspan="4">87. Duvar tipi: 1. Tuğla, 2. Taş, 3. Kiremit, 4. Diğer</td> <td colspan="4">88. Çatı tipi: 1. Tuğla, 2. Taş, 3. Kiremit, 4. Diğer</td> <td colspan="4">89. Zemin etabı: 1. Betonarme, 2. Ahşap, 3. Çelik, 4. Diğer</td> </tr> <tr> <td colspan="4">90. İçerme: 1. Tuğla, 2. Taş, 3. Kiremit, 4. Diğer</td> <td colspan="4">91. Çatı: 1. Tuğla, 2. Taş, 3. Kiremit, 4. Diğer</td> <td colspan="4">92. Zemin etabı: 1. Betonarme, 2. Ahşap, 3. Çelik, 4. Diğer</td> </tr> </tbody> </table>												Teknik Özellikler												84. Temel türü: 1. Anzot, 2. Baz beton, 3. Doğal, 4. Diğer				85. Çelik kullanımı: 1. Anzot, 2. Baz beton, 3. Doğal, 4. Diğer				86. Yapının taşıyıcı sistemi: 1. Betonarme, 2. Ahşap, 3. Çelik, 4. Diğer				87. Duvar tipi: 1. Tuğla, 2. Taş, 3. Kiremit, 4. Diğer				88. Çatı tipi: 1. Tuğla, 2. Taş, 3. Kiremit, 4. Diğer				89. Zemin etabı: 1. Betonarme, 2. Ahşap, 3. Çelik, 4. Diğer				90. İçerme: 1. Tuğla, 2. Taş, 3. Kiremit, 4. Diğer				91. Çatı: 1. Tuğla, 2. Taş, 3. Kiremit, 4. Diğer				92. Zemin etabı: 1. Betonarme, 2. Ahşap, 3. Çelik, 4. Diğer																																	
Teknik Özellikler																																																																																									
84. Temel türü: 1. Anzot, 2. Baz beton, 3. Doğal, 4. Diğer				85. Çelik kullanımı: 1. Anzot, 2. Baz beton, 3. Doğal, 4. Diğer				86. Yapının taşıyıcı sistemi: 1. Betonarme, 2. Ahşap, 3. Çelik, 4. Diğer																																																																																	
87. Duvar tipi: 1. Tuğla, 2. Taş, 3. Kiremit, 4. Diğer				88. Çatı tipi: 1. Tuğla, 2. Taş, 3. Kiremit, 4. Diğer				89. Zemin etabı: 1. Betonarme, 2. Ahşap, 3. Çelik, 4. Diğer																																																																																	
90. İçerme: 1. Tuğla, 2. Taş, 3. Kiremit, 4. Diğer				91. Çatı: 1. Tuğla, 2. Taş, 3. Kiremit, 4. Diğer				92. Zemin etabı: 1. Betonarme, 2. Ahşap, 3. Çelik, 4. Diğer																																																																																	
<p>1. Bina alanı: 4306 m², 2. Bina alanı: 4306 m², 3. Bina alanı: 4306 m², 4. Bina alanı: 4306 m², 5. Bina alanı: 4306 m², 6. Bina alanı: 4306 m², 7. Bina alanı: 4306 m², 8. Bina alanı: 4306 m², 9. Bina alanı: 4306 m², 10. Bina alanı: 4306 m², 11. Bina alanı: 4306 m², 12. Bina alanı: 4306 m²</p>																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Zararlı Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin</th> <th colspan="7">Konut ile İlgili Özellikler</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>84. Başvuru no:</td> <td>85. Blok no:</td> <td>86. Bağımsız bölüm no:</td> <td>87. Konutun satış dışı oda sayısı:</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> <td>8</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>11</td> <td>12</td> <td>TOPLAM</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>88. Daire sayısı:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>89. Parke alanı daire başına:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>90. Bir dairenin yüzölçümü:</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>												Zararlı Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin			Konut ile İlgili Özellikler							84. Başvuru no:	85. Blok no:	86. Bağımsız bölüm no:	87. Konutun satış dışı oda sayısı:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOPLAM				88. Daire sayısı:													0				89. Parke alanı daire başına:													0				90. Bir dairenin yüzölçümü:													0
Zararlı Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin			Konut ile İlgili Özellikler																																																																																						
84. Başvuru no:	85. Blok no:	86. Bağımsız bölüm no:	87. Konutun satış dışı oda sayısı:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOPLAM																																																																									
			88. Daire sayısı:													0																																																																									
			89. Parke alanı daire başına:													0																																																																									
			90. Bir dairenin yüzölçümü:													0																																																																									

MİMARİ PROJE

YENİÇAĞ MAHALLESİ AYDIN SOKAK NO:36/2 YENİMAHALLE /ANKARA TEL: 0312 219 76 14 www.tamerinsaat.com

PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN		PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN	
VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE	VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE
SİCİL NO	8170196758	SİCİL NO	8170196758
ÖNVANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.	ÖNVANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.
KURULUŞ TARİHİ	2013	KURULUŞ TARİHİ	2013
KURULUŞ YERİ	ANKARA	KURULUŞ YERİ	ANKARA

PROJE NİTELİĞİ	PROJE MÜELLİFİ	ÖNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ PROJE	ORHAN BERBER	MİMAR-İEU	42.097	 Orhan BERBER MİMAR Oda Sicil No: 42097

MESLEK ODASI ONAYI

ARŞİVE
AİTTİR

YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI

MEBA YAPI DENETİM
LIMITED ŞİRKETİ

9 Eylül Mah. Ombak Sok. No: 54
D:2 Çiğdem 067 123500
Gaziantep Y.D. 613 002 0225

MEBA YAPI DENETİM LTD. STİ.

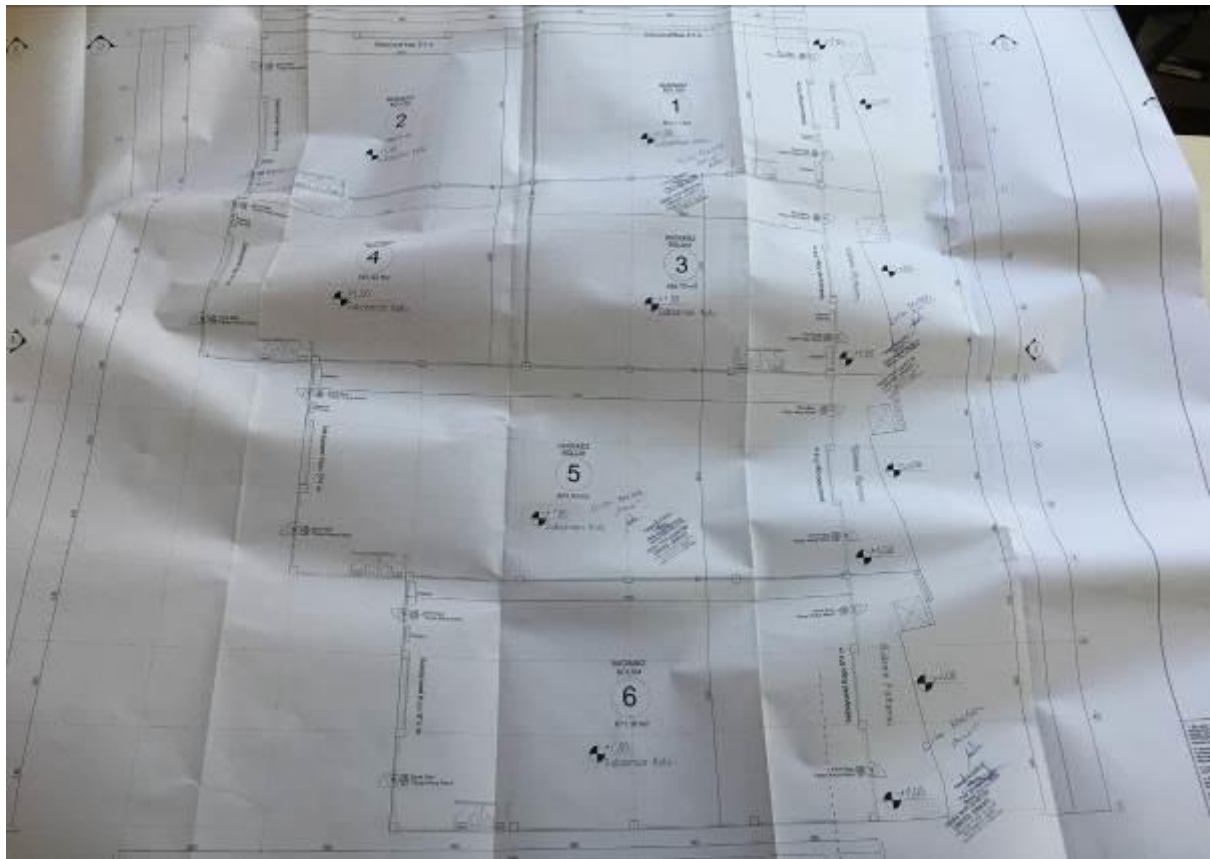
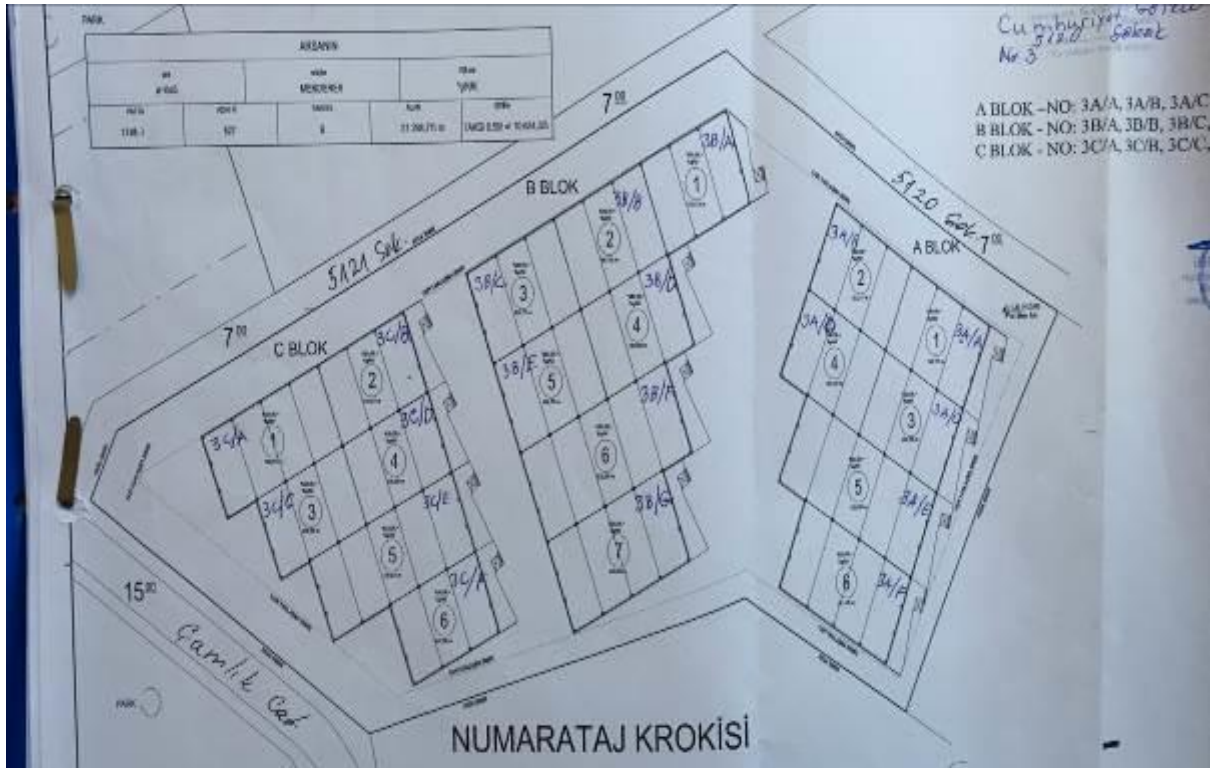
Hasan NASTIK
Proje ve Üyüç Liseneli
Denetçi Sicil No: 28506

PROJE İLE İLGİLİ BİLGİLER		YAPILAN İŞİN	
PARSEL ALANI		NEVİ	MİMARİ PROJE
BAHÇE ALANI		ODA PROJE KAYIT NO	
HİZMET SINIFI	2 B		

YAPININ	
SAHİBİ	
KULLANMA AMACI	

ARSANIN							
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTASI	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURU
MENDERES					527	9	

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN KULLANILAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, YAYINLANAMAZ








BÖLÜM LİSTESİ

kanununda üzerinde inşaa işleri, Görevi Cumhuriyet Mahallesi, 17M-3c pafta, 527 ada, 9 parsel nolu Bağımsız bölümlere ilgili arsa payını gösteren liste 634 sayılı kanunun ilgili maddesi gereğince tarafımızdan gerçekleştirilmiştir.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	CİNSİ	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ	KULLANIM ALANI
A	1	ZEMİN	DEPO	503 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	503.00 m ²
A	2	ZEMİN	DEPO	503 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	503.00 m ²
A	3	ZEMİN	DEPO	495 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	495.00 m ²
A	4	ZEMİN	DEPO	497 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	497.00 m ²
A	5	ZEMİN	DEPO	829 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	829.00 m ²
A	6	ZEMİN	DEPO	674 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	674.00 m ²
B	1	ZEMİN	DEPO	511 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	511.00 m ²
B	2	ZEMİN	DEPO	497 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	497.00 m ²
B	3	ZEMİN	DEPO	503 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	503.00 m ²
B	4	ZEMİN	DEPO	497 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	497.00 m ²
B	5	ZEMİN	DEPO	495 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	495.00 m ²
B	6	ZEMİN	DEPO	829 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	829.00 m ²
B	7	ZEMİN	DEPO	674 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	674.00 m ²
C	1	ZEMİN	DEPO	504 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	504.00 m ²
C	2	ZEMİN	DEPO	445 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	445.00 m ²
C	3	ZEMİN	DEPO	439 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	439.00 m ²
C	4	ZEMİN	DEPO	437 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	437.00 m ²
C	5	ZEMİN	DEPO	735 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	735.00 m ²
C	6	ZEMİN	DEPO	449 /10506	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	449.00 m ²

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



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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


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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



26548

Ceyda İSKENDER
Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ: Etiler Yolu B Blok No:156 06320 ANKARA. Tel: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 80 00. Ayrıntılı bilgi için e-tilat: istanbul@spk.gov.tr
İSTANBUL YENİSİCELİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez Çat. No:15 Kat:5 34367 Şişli İSTANBUL. Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00 www.spk.gov.tr 1/2

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

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 2

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
 Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
 İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
 YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 07/03/2019
Yev.No: (A)

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	07249
KONYA 9. NOTERİ ALI CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA  İMZA  İMZA 	
	Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfus kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019	
	DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.	
		KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN
		