



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

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

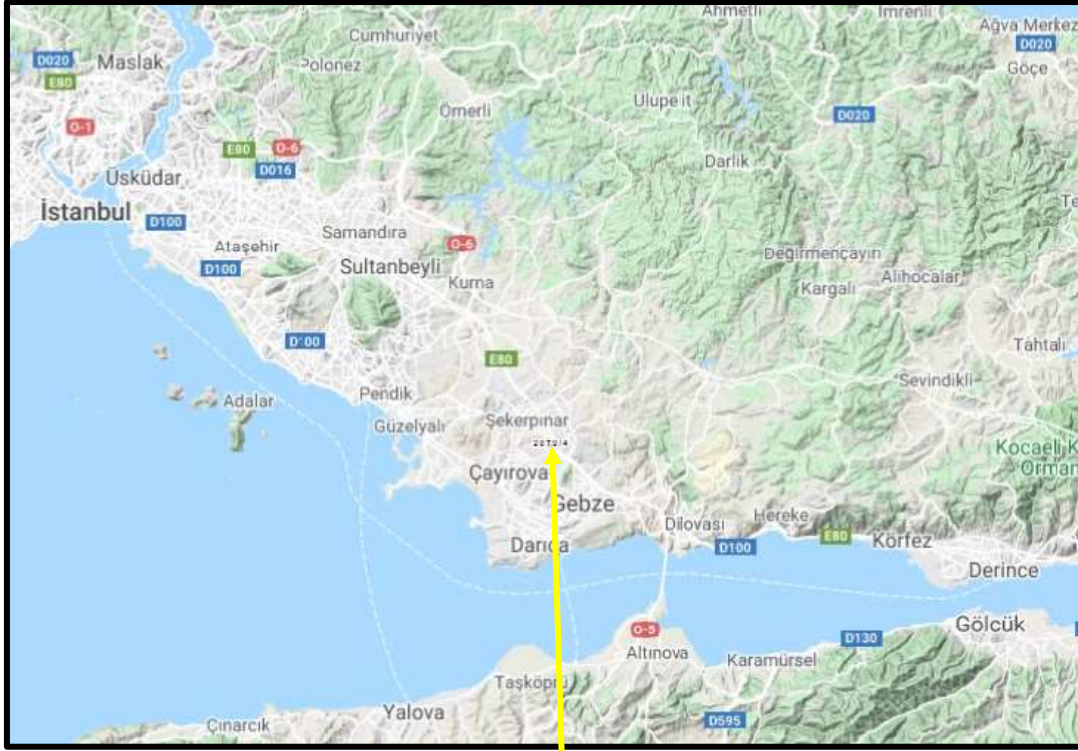
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

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.

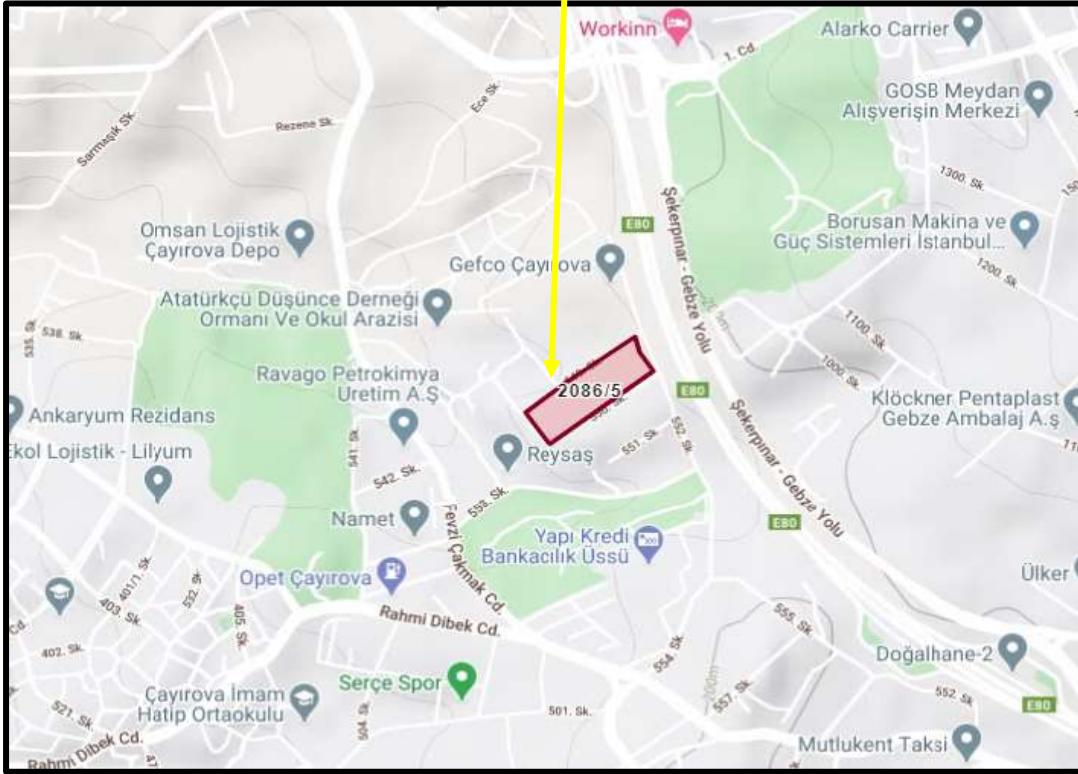
Taşınmaza İstanbul yönünden ulaşmak için; İstanbul-İzmit otoyolu (Anadolu Otoyolu) takip edilerek Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi’ne ardından Fevzi Çakmak caddesine bağlanılır. Cadde üzerinde Güney yönde 1,70 km ilerlendikten sonra 533. Sokağa dönülür ve 552. Sokak ile kesişimden sola dönülerek 200 m ilerlenir.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

İNŞAAT SİTESİ	İmar Planı No	Ada No	Parsel No	Dağ Kapı No	Belediye İmar Planı Çizimi esas Mevki Kararı Tarihi	Belediye İmar Planı Çizimi esas Mevki Kararı Tarihi
	022B/İHA10/20	022B/İHA10/20	2086	5	06/01/2004	

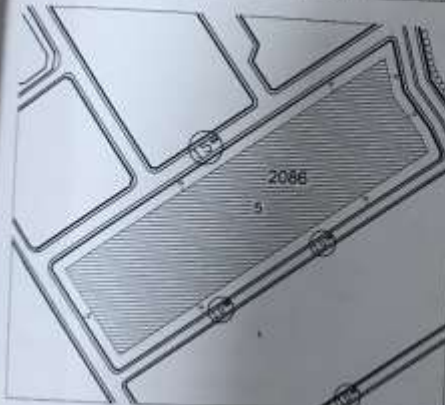
İMAR PLANINDAKİ DURUMU: SANAYİ

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
Boyutları (m)	10.00 m	31240.00 m ²	0.60
Alanı (m ²)	Yan Mesafesi	TAKS	Azami İnşaat Alanı
1000	— m	—	18744.00 m ²
Çapı (m)	Arka Mesafesi	Azami Tavan Alanı	İnşaat Nizamı
—	—	—	AYRIK
—	Manzile	Veriliş Sebebi	İmar Şartı
—	AKSE	PROJE	1/1 YÖNTEMLİK



* Çatı katı yapılmaz.

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

* Tarifi alan dışında, çığlama 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

DUZENLEYEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
AYDIN KÖKSAL MÜHÜR VE İMZA 13.11.2013	GÖRÜŞ AYDIN Saha ve Bölge Müdürü 13.11.2013	ENGİN AKKUS Mühür ve İmza 13.11.2013

ACIKLAMA: İlgili Belediyenin İmar Planı Hükümleri 31M Sayılı İmar Kanunu ve Plan Alanlar Tipi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre hazırlanmıştır. Bu imar durumunun geçerlik süresi herhangi bir imar alan değişikliği yapılmadığı sürece 10 yıl'dır.

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

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

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

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

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

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

- 1. İnşa Edilen Depoya Ait:** 01.03.2007 tarihli ve 22 sayılı Tadilat Ruhsatı, 30.03.2007 tarihli ve 08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri incelenmiştir.
- 2. İnşa Edilen Depoya Ait:** 12.12.2013 onay tarihli Mimari Proje, 15.08.2012 tarih ve 382 sayılı yapı ruhsatı, 24.12.2013 tarih ve 718 sayılı Tadilat Ruhsatı, 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 İZİNLERİ						
İL	İLÇESİ	MEHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN
KOCHELI	BEŞEĞİ Çayırbaşı	1000	003/01 C 22	2086	1	18.441,00 m ²
YAPININ (TADILAT PROJESİ)						
MAL SAKİ	REYSAS A.Ş.	VERGİ GÖRÜŞÜ H. NO.				174001510
YAPILANIN İZİN ALANI	17.265 m ²	YAPININ KÜKÜKÜLÜĞÜ				18.30 m
NET İNŞAAT ALANI	17.265 m ²	İNŞAATIN İZİNİ				BETONARME
İZİN İNŞAAT ALANI	17.265 m ²	YOL İZİNİ				Sarımsık çim
YOL İZİNİ ALT KAT SAYI	2	KULLANIM İZİNİ				DEPO
YOL İZİNİ ÜST KAT SAYI	1	MEKÂN İZİNİ				
TOPLAM KAT SAYISI	3	ZARFI İZİNİ				
MİMARİ PROJE ÖLÇÜ	1/50 - 1/20	ETKİ PROJE ÖLÇÜ	1/50 - 1/50 - 1/20			
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.

M	PROJE ADI		ŞEHİR	İL	PİYASISAL SİTE NO	PROJE SİTE NO	PİYASISAL DEĞER																
	KİŞİLERİN ADI	NO																					
<table border="1"> <tr> <th>KİŞİLERİN ADI</th> <th>İSİM</th> <th>SOYAD</th> <th>ŞİFRESİ</th> <th>PAROLA</th> <th>AMA</th> <th>TARİH</th> <th>İŞLEM</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>								KİŞİLERİN ADI	İSİM	SOYAD	ŞİFRESİ	PAROLA	AMA	TARİH	İŞLEM								
KİŞİLERİN ADI	İSİM	SOYAD	ŞİFRESİ	PAROLA	AMA	TARİH	İŞLEM																
<table border="1"> <tr> <th>HESAP ADI</th> <th>TANIM</th> <th>NO</th> <th>İŞLEM</th> <th>HESAP ADI</th> <th>HESAP ADI</th> <th>HESAP ADI</th> <th>HESAP ADI</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>								HESAP ADI	TANIM	NO	İŞLEM	HESAP ADI	HESAP ADI	HESAP ADI	HESAP ADI								
HESAP ADI	TANIM	NO	İŞLEM	HESAP ADI	HESAP ADI	HESAP ADI	HESAP ADI																
<table border="1"> <tr> <td colspan="4">KULLANIM ADI</td> <td colspan="4">DEĞERLEME</td> </tr> <tr> <td colspan="4">KULLANIM ADI</td> <td colspan="4">DEĞERLEME</td> </tr> </table>								KULLANIM ADI				DEĞERLEME				KULLANIM ADI				DEĞERLEME			
KULLANIM ADI				DEĞERLEME																			
KULLANIM ADI				DEĞERLEME																			
KULLANIM ADI				DEĞERLEME																			
KULLANIM ADI				DEĞERLEME																			

BELEDİYE
ARŞİVİ

tekden

H. Barbaros TOZ
M. Barbaros TOZ

10.07.2013

10.07.2013

*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.
Göztepe 119
Etiler 119
Etiler 119

ADILARIN İZİNİ ALINMIŞTIR

arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.
ADRES: Beşiktaş Ayalık Sokak C Blok No: 22/9
34360 - Levent / BEŞİKTAŞ
TEL-FAKS: 0-212-279 64 63 / 0-212-283 22 53 - 283 70 49
E-MAIL: info@arcad.com.tr
WEB: http://www.arcad.com

ADI SOYADI - ÖNVAN	COA NO	DİPL. NOBÖRO	TSC. BEL. NO	V.D. SIC. NO	İMZA
MİMAR: 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.
Beşiktaş Sok. Akmerkez Sit. C Blok No:22 D9 1. Levent/İST.
Tel: 212 279 64 63 Tlx: 212 283 22 53
Beylikdüzü VD: 073 001 4609

YAPININ -TADILAT- BELEDİYE ARŞIVI

SAHİBİ: REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANILIŞI: DEPO BİNASI

ARSANIN

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

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARİ SNFİ	STATİK SNFİ	MALİYET GRUBU	KAT ADEİ	ALAN m2	İNSAAT SÖRESİ	TAKSİDİ SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

DOSYA TARİHİ NO: / /

İRHISAT TARİHİ NO: / /

ÖLÇEK: 1/500-1/100

ONAYLAR

Elir:

ÇAYIROVA BELEDİYESİ
16.11.2015

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:		0 0 0 0 2 2		0 7			
1. Ruhsatı veren kurum Çayırova Belediyesi		2. Ruhsatın verilmiş amacı		3. Ruhsatın onay tarihi 01.03.2007		4. Ruhsat no: 22			
İl: Kocaeli		<input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yenileme		<input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Yeniden		<input checked="" type="checkbox"/> Kat darması <input type="checkbox"/> Kanal Devanı			
İlçe: Gebze		<input checked="" type="checkbox"/> Tadmrlar <input type="checkbox"/> Balıçe devanı		5. Parsel no: 19 a 1 c		6. Ada no: 2086			
Borak: ...		8. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004		9. Parçaların planı onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no: 20/03/2006 - 42			
Köy: ...		11. Parselin kullanım amacı ve alan (m ²): Sanayi Alanı - 18441		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2 BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 21/02/2006 - 1495			
Belediye: Çayırova Belediyesi		14. Zemin etüdü onay tarihi:		15. ÇED raporu onay tarihi: 1 / 20		16. Planlanan inşaatı başlama tarihi: 01.03/2007			
Mahalle: Akse		17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 01.03/2007		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 01.03/2018					
Muhatarık: Akse									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı soyadı, unvanı Reysas Tapımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı: Reysas Tapımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		25. Hukuki durumu: Anonim Şirket		34. Adı soyadı, unvanı			
<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu						35. Oda sicil no			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi:		26. Kurumun vergi no: 4594		27. Vergi dairesi no: 753 519 1735		36. Büro tescil no:			
21. Vergi dairesi sicil no		28. Sigorta sicil no		29. Örtünme tarihi ve no		30. Söğme tarihi ve no			
22. Adres: Abdurrahman Gazı Mah. Elmas Cad. No: 34087 Samsunlu / Kartal / İstanbul		23. İmza		31. İmza		40. Adres			
42. Yapının kullanılma amacı		44. Yapının alanı (m ²): 11029		45. Betonun yapı sayısı: 1		47. Yapının taban alanı (m ²): 11029			
Depo		49. Yapıda başlıca bölüm sayısı: 1		50. Toplam başlıca bölüm sayısı: 1		48. Toplam taban alanı (m ²): 11029			
Ortak Alan/Şu Deposu, Şehinç, Yüksek, Ottopark		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1		49. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 33089			
		57. Yapının yüksekliği (m)		58. İlave kat yüksekliği (m)		51. Yapının toplam kat sayısı: 3			
		61. 1 m ² maliyeti (YTL)		62. Yapının inşaat maliyeti (YTL)		52. Yapının grubu: A			
Toplam		33089		11.051.726,00 YTL		53. Yapının arsa değeri (YTL): 14.301.726,00 YTL			
		334,00 YTL		3.250.000,00 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"/> Döşel gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesiatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tesiatı <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma		<input type="checkbox"/> Parizör <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"/> Kapalı duş alanı <input type="checkbox"/> Bekleme alanı <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığılma (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"/> Yarıde dikme <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	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Kat yakıtı <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"/> Kombi <input type="checkbox"/> Milyotrik <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş		<input checked="" type="checkbox"/> Plak Kapı <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ									
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no		76. Büro tescil no			
Mühür		Anı YAZAR		23757		41-0048			
Sözleşme		Hayri HASÇELİK		30909		34-0183			
Elektronik		Saiti ÇOŞAR		20296		2700407506			
Mühür		Mustafa ŞİMİLİ		3380		3195			
Mühür				1967		391			
77. Oda belge no		78. Adres		79. İmza					
41.GB.06.240P		Hacı Haldi Mah. Cumhuriyet Mah. Beşevler / Gebze							
1049		Çayırova Mah. Şehinç Sok. no: 2 E-1 Kaynarca / PENDİK							
29326		Cum. Mah. Yataş Cad. No: 23 Daire							
		Hacı Haldi Mah. Cumhuriyet Mah. Beşevler / Gebze							
		Hacı Haldi Mah. Cumhuriyet Mah. Beşevler / Gebze							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 0 0 0 0 0 9 0 7	
1. Belgayı veren kurum ÇAYIROVA BELEDİYESİ		2. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> X Yapı Kullanma İzni	
3. Belgeye Esas Ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat daireleri <input checked="" type="checkbox"/> X Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		4. Belgenin onay tarihi: 30.03.2007	
5. Belge no: 09		6. Pafta no: 19A-1C	
7. Ada no: 2086		8. Parsel no: 1	
9. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004		10. Parselasyon planı onay tarihi: 06/01/2004	
11. İmar durumu tarihi ve no: 20/03/2006 - 42		12. Parselin kullanma amacı ve alanı: Sanayi - 18441.00	
13. ÇED raporu onay tarihi: 14/03/2007		14. Zemin etüdü onay tarihi: 02/07/2002	
15. Tapu tescil belgesi veren kurum: Gebze2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü		16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 21/02/2006 - 1495	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: 30/12/2005 - 108		18. Tadilat ruhsatı tarihi: 01/03/2007	
19. Ruhsat yenileme tarihi:		20. Yeniden ruhsat tarihi:	
21. Ruhsat takip no: 22			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
22. Adı soyadı, unvanı: Reysas Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		28. Hukuki durumu: Anonim Şirketi	
23. Bağlı olduğu vergi daresi: X Özel Kamu		29. Kurum sicil no: 9/738	
30. Bağlı olduğu vergi daresi: CUMHURİYET		31. Vergi daresi sicil no: 735 019 1735	
32. Sığortası sicil no: -		33. Sözleşme tarihi ve no: 22.11.2005	
34. Mütcahitlik karne no: -		35. Adres: Abdurrahman Gazı Mah. Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL	
36. İmza: -		37. İmza: -	
38. Adres: -		39. Adres: -	
40. İmza: -		41. İmza: -	
42. Adres: -		43. Adres: -	
44. İmza: -		45. İmza: -	
46. Ünite sayısı: 1		47. Yüzölçümü (m ²): 33089	
48. Benzer yapı sayısı: 2		49. Toplam yapı sayısı: 1	
50. Yapının taban alanı (m ²): 11029		51. Toplam taban alanı (m ²): 11029	
52. Yapıda bağımsız bölümler sayısı: 1		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	
54. Yapı inşaat alanı (m ²): 33089		55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 33089	
56. Yapının toplam kat sayısı: 3		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	
58. Yapının toplam kat sayısı: 3		59. İlave kat sayısı: -	
60. Yapının yüksekliği (m): +11,50		61. İlave kat yüksekliği (m): -	
62. Yapının sınıfı: 3		63. Yapının grubu: A	
64. 1 m ² maliyeti (YTL.): 375,00 YTL		65. Yapının inşaat maliyeti (YTL.): 12.408.375,00 YTL	
66. Yapının arsa değeri (YTL.): 3.250.000,00 YTL		67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.): 15.658.375,00 YTL	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
8. İSTİTMA SİSTEMİ		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
Uzaktan ısıtm. Kalorifer: <input checked="" type="checkbox"/> Paratoner: <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer: <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme: <input checked="" type="checkbox"/> X Elektrik: <input checked="" type="checkbox"/> Kat kaloriferi: <input checked="" type="checkbox"/> Tes: <input type="checkbox"/> Jeneratör: <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası: <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon: <input type="checkbox"/> Hidrofor: <input type="checkbox"/> Soha: <input type="checkbox"/> Fosseptik: <input type="checkbox"/> Kalorifer: <input type="checkbox"/> Tavan: <input type="checkbox"/> Arıtma: <input type="checkbox"/> Sıhhi: <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> X Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> X Otopark <input checked="" type="checkbox"/> X Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> X Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> X Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> X Şehir suyu <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Kazan dairesi	
70. TESİSATLAR		73. YAPIM SİSTEMLERİ	
Paratoner: <input type="checkbox"/> Elektrik: <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör: <input type="checkbox"/> Hidrofor: <input type="checkbox"/> Kalorifer: <input type="checkbox"/> Sıhhi: <input type="checkbox"/> 71. SICAK SU Temin Şekli: <input type="checkbox"/> Yakıt cinsi: <input type="checkbox"/> Termosifon: <input type="checkbox"/> Şofben: <input type="checkbox"/> Kombi: <input type="checkbox"/> Müşterek: <input type="checkbox"/> Doğalgaz: <input type="checkbox"/> LPG: <input type="checkbox"/> Fuel-oil: <input type="checkbox"/> Elektrik: <input type="checkbox"/> Katı Yakıt: <input type="checkbox"/> Termal: <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Yığma (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> X İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> X Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalp <input checked="" type="checkbox"/> X Yerinde dökme <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/>	
9. YAKIT CİNSİ		74. KULLANILAN MALZEME	
Katı yakıt: <input type="checkbox"/> Rüzgar: <input type="checkbox"/> Fuel-oil: <input type="checkbox"/> Termal: <input type="checkbox"/> Doğalgaz: <input type="checkbox"/> Güneş: <input type="checkbox"/> LPG: <input type="checkbox"/> Elektrik: <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> X Hafif panel <input checked="" type="checkbox"/> X Tuğla <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> 72. DÖŞEME <input checked="" type="checkbox"/> X Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPı KULLANMA İZİN BELGESİNİN		Konutun salon dahil oda sayısı	
77. Ünitenin Adı		78. Daire sayısı	
1 arak. ve Numarası		1 odalı 2 odalı 3 odalı 4 odalı 5 odalı 6 odalı 7 odalı 8 odalı TOPLAM	

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

YAPI RUHSATI						
1. YAPILANIN ADI VE ADRESİ 1.1 Yapı Adı: DAYIQA 1.2 Adres: ... 1.3 Blok No: ... 1.4 Kat No: ...			2. Ruhsatın niteliği ve amacı <input type="checkbox"/> 1. İskele <input type="checkbox"/> 2. Restorasyon <input type="checkbox"/> 3. Yeniden inşaat <input type="checkbox"/> 4. Diğer		3. Ruhsatın tarihi 24.12.2013	4. Ruhsatın süresi 710
5. Yapı Mühendisinin Bilgileri 5.1 Adı: ... 5.2 T.C. Kimlik No: ... 5.3 Mühür No: ... 5.4 Adres: ...			6. Şantiye Şefinin Bilgileri 6.1 Adı: ... 6.2 T.C. Kimlik No: ... 6.3 Mühür No: ... 6.4 Adres: ...			
7. Yapı İle İlgili Özellikler			8. Şantiye Şefinin Bilgileri			
7.1 Kat Sayısı: ... 7.2 Kat Alanı: ... 7.3 Kat Yüksekliği: ... 7.4 Katın İçerik: ...			8.1 Kat Alanı: ... 8.2 Kat Yüksekliği: ... 8.3 Katın İçerik: ...			
9. Yapı İle İlgili Özellikler			10. Şantiye Şefinin Bilgileri			
9.1 Kat Sayısı: ... 9.2 Kat Alanı: ... 9.3 Kat Yüksekliği: ... 9.4 Katın İçerik: ...			10.1 Kat Alanı: ... 10.2 Kat Yüksekliği: ... 10.3 Katın İçerik: ...			
11. Yapı İle İlgili Özellikler			12. Şantiye Şefinin Bilgileri			
11.1 Kat Sayısı: ... 11.2 Kat Alanı: ... 11.3 Kat Yüksekliği: ... 11.4 Katın İçerik: ...			12.1 Kat Alanı: ... 12.2 Kat Yüksekliği: ... 12.3 Katın İçerik: ...			
13. Yapı İle İlgili Özellikler			14. Şantiye Şefinin Bilgileri			
13.1 Kat Sayısı: ... 13.2 Kat Alanı: ... 13.3 Kat Yüksekliği: ... 13.4 Katın İçerik: ...			14.1 Kat Alanı: ... 14.2 Kat Yüksekliği: ... 14.3 Katın İçerik: ...			
15. Yapı İle İlgili Özellikler			16. Şantiye Şefinin Bilgileri			
15.1 Kat Sayısı: ... 15.2 Kat Alanı: ... 15.3 Kat Yüksekliği: ... 15.4 Katın İçerik: ...			16.1 Kat Alanı: ... 16.2 Kat Yüksekliği: ... 16.3 Katın İçerik: ...			
17. Yapı İle İlgili Özellikler			18. Şantiye Şefinin Bilgileri			
17.1 Kat Sayısı: ... 17.2 Kat Alanı: ... 17.3 Kat Yüksekliği: ... 17.4 Katın İçerik: ...			18.1 Kat Alanı: ... 18.2 Kat Yüksekliği: ... 18.3 Katın İçerik: ...			
19. Yapı İle İlgili Özellikler			20. Şantiye Şefinin Bilgileri			
19.1 Kat Sayısı: ... 19.2 Kat Alanı: ... 19.3 Kat Yüksekliği: ... 19.4 Katın İçerik: ...			20.1 Kat Alanı: ... 20.2 Kat Yüksekliği: ... 20.3 Katın İçerik: ...			
21. Yapı İle İlgili Özellikler			22. Şantiye Şefinin Bilgileri			
21.1 Kat Sayısı: ... 21.2 Kat Alanı: ... 21.3 Kat Yüksekliği: ... 21.4 Katın İçerik: ...			22.1 Kat Alanı: ... 22.2 Kat Yüksekliği: ... 22.3 Katın İçerik: ...			
23. Yapı İle İlgili Özellikler			24. Şantiye Şefinin Bilgileri			
23.1 Kat Sayısı: ... 23.2 Kat Alanı: ... 23.3 Kat Yüksekliği: ... 23.4 Katın İçerik: ...			24.1 Kat Alanı: ... 24.2 Kat Yüksekliği: ... 24.3 Katın İçerik: ...			
25. Yapı İle İlgili Özellikler			26. Şantiye Şefinin Bilgileri			
25.1 Kat Sayısı: ... 25.2 Kat Alanı: ... 25.3 Kat Yüksekliği: ... 25.4 Katın İçerik: ...			26.1 Kat Alanı: ... 26.2 Kat Yüksekliği: ... 26.3 Katın İçerik: ...			
27. Yapı İle İlgili Özellikler			28. Şantiye Şefinin Bilgileri			
27.1 Kat Sayısı: ... 27.2 Kat Alanı: ... 27.3 Kat Yüksekliği: ... 27.4 Katın İçerik: ...			28.1 Kat Alanı: ... 28.2 Kat Yüksekliği: ... 28.3 Katın İçerik: ...			
29. Yapı İle İlgili Özellikler			30. Şantiye Şefinin Bilgileri			
29.1 Kat Sayısı: ... 29.2 Kat Alanı: ... 29.3 Kat Yüksekliği: ... 29.4 Katın İçerik: ...			30.1 Kat Alanı: ... 30.2 Kat Yüksekliği: ... 30.3 Katın İçerik: ...			
31. Yapı İle İlgili Özellikler			32. Şantiye Şefinin Bilgileri			
31.1 Kat Sayısı: ... 31.2 Kat Alanı: ... 31.3 Kat Yüksekliği: ... 31.4 Katın İçerik: ...			32.1 Kat Alanı: ... 32.2 Kat Yüksekliği: ... 32.3 Katın İçerik: ...			
33. Yapı İle İlgili Özellikler			34. Şantiye Şefinin Bilgileri			
33.1 Kat Sayısı: ... 33.2 Kat Alanı: ... 33.3 Kat Yüksekliği: ... 33.4 Katın İçerik: ...			34.1 Kat Alanı: ... 34.2 Kat Yüksekliği: ... 34.3 Katın İçerik: ...			
35. Yapı İle İlgili Özellikler			36. Şantiye Şefinin Bilgileri			
35.1 Kat Sayısı: ... 35.2 Kat Alanı: ... 35.3 Kat Yüksekliği: ... 35.4 Katın İçerik: ...			36.1 Kat Alanı: ... 36.2 Kat Yüksekliği: ... 36.3 Katın İçerik: ...			
37. Yapı İle İlgili Özellikler			38. Şantiye Şefinin Bilgileri			
37.1 Kat Sayısı: ... 37.2 Kat Alanı: ... 37.3 Kat Yüksekliği: ... 37.4 Katın İçerik: ...			38.1 Kat Alanı: ... 38.2 Kat Yüksekliği: ... 38.3 Katın İçerik: ...			
39. Yapı İle İlgili Özellikler			40. Şantiye Şefinin Bilgileri			
39.1 Kat Sayısı: ... 39.2 Kat Alanı: ... 39.3 Kat Yüksekliği: ... 39.4 Katın İçerik: ...			40.1 Kat Alanı: ... 40.2 Kat Yüksekliği: ... 40.3 Katın İçerik: ...			
41. Yapı İle İlgili Özellikler			42. Şantiye Şefinin Bilgileri			
41.1 Kat Sayısı: ... 41.2 Kat Alanı: ... 41.3 Kat Yüksekliği: ... 41.4 Katın İçerik: ...			42.1 Kat Alanı: ... 42.2 Kat Yüksekliği: ... 42.3 Katın İçerik: ...			
43. Yapı İle İlgili Özellikler			44. Şantiye Şefinin Bilgileri			
43.1 Kat Sayısı: ... 43.2 Kat Alanı: ... 43.3 Kat Yüksekliği: ... 43.4 Katın İçerik: ...			44.1 Kat Alanı: ... 44.2 Kat Yüksekliği: ... 44.3 Katın İçerik: ...			
45. Yapı İle İlgili Özellikler			46. Şantiye Şefinin Bilgileri			
45.1 Kat Sayısı: ... 45.2 Kat Alanı: ... 45.3 Kat Yüksekliği: ... 45.4 Katın İçerik: ...			46.1 Kat Alanı: ... 46.2 Kat Yüksekliği: ... 46.3 Katın İçerik: ...			
47. Yapı İle İlgili Özellikler			48. Şantiye Şefinin Bilgileri			
47.1 Kat Sayısı: ... 47.2 Kat Alanı: ... 47.3 Kat Yüksekliği: ... 47.4 Katın İçerik: ...			48.1 Kat Alanı: ... 48.2 Kat Yüksekliği: ... 48.3 Katın İçerik: ...			
49. Yapı İle İlgili Özellikler			50. Şantiye Şefinin Bilgileri			
49.1 Kat Sayısı: ... 49.2 Kat Alanı: ... 49.3 Kat Yüksekliği: ... 49.4 Katın İçerik: ...			50.1 Kat Alanı: ... 50.2 Kat Yüksekliği: ... 50.3 Katın İçerik: ...			
51. Yapı İle İlgili Özellikler			52. Şantiye Şefinin Bilgileri			
51.1 Kat Sayısı: ... 51.2 Kat Alanı: ... 51.3 Kat Yüksekliği: ... 51.4 Katın İçerik: ...			52.1 Kat Alanı: ... 52.2 Kat Yüksekliği: ... 52.3 Katın İçerik: ...			
53. Yapı İle İlgili Özellikler			54. Şantiye Şefinin Bilgileri			
53.1 Kat Sayısı: ... 53.2 Kat Alanı: ... 53.3 Kat Yüksekliği: ... 53.4 Katın İçerik: ...			54.1 Kat Alanı: ... 54.2 Kat Yüksekliği: ... 54.3 Katın İçerik: ...			
55. Yapı İle İlgili Özellikler			56. Şantiye Şefinin Bilgileri			
55.1 Kat Sayısı: ... 55.2 Kat Alanı: ... 55.3 Kat Yüksekliği: ... 55.4 Katın İçerik: ...			56.1 Kat Alanı: ... 56.2 Kat Yüksekliği: ... 56.3 Katın İçerik: ...			
57. Yapı İle İlgili Özellikler			58. Şantiye Şefinin Bilgileri			
57.1 Kat Sayısı: ... 57.2 Kat Alanı: ... 57.3 Kat Yüksekliği: ... 57.4 Katın İçerik: ...			58.1 Kat Alanı: ... 58.2 Kat Yüksekliği: ... 58.3 Katın İçerik: ...			
59. Yapı İle İlgili Özellikler			60. Şantiye Şefinin Bilgileri			
59.1 Kat Sayısı: ... 59.2 Kat Alanı: ... 59.3 Kat Yüksekliği: ... 59.4 Katın İçerik: ...			60.1 Kat Alanı: ... 60.2 Kat Yüksekliği: ... 60.3 Katın İçerik: ...			
61. Yapı İle İlgili Özellikler			62. Şantiye Şefinin Bilgileri			
61.1 Kat Sayısı: ... 61.2 Kat Alanı: ... 61.3 Kat Yüksekliği: ... 61.4 Katın İçerik: ...			62.1 Kat Alanı: ... 62.2 Kat Yüksekliği: ... 62.3 Katın İçerik: ...			
63. Yapı İle İlgili Özellikler			64. Şantiye Şefinin Bilgileri			
63.1 Kat Sayısı: ... 63.2 Kat Alanı: ... 63.3 Kat Yüksekliği: ... 63.4 Katın İçerik: ...			64.1 Kat Alanı: ... 64.2 Kat Yüksekliği: ... 64.3 Katın İçerik: ...			
65. Yapı İle İlgili Özellikler			66. Şantiye Şefinin Bilgileri			
65.1 Kat Sayısı: ... 65.2 Kat Alanı: ... 65.3 Kat Yüksekliği: ... 65.4 Katın İçerik: ...			66.1 Kat Alanı: ... 66.2 Kat Yüksekliği: ... 66.3 Katın İçerik: ...			
67. Yapı İle İlgili Özellikler			68. Şantiye Şefinin Bilgileri			
67.1 Kat Sayısı: ... 67.2 Kat Alanı: ... 67.3 Kat Yüksekliği: ... 67.4 Katın İçerik: ...			68.1 Kat Alanı: ... 68.2 Kat Yüksekliği: ... 68.3 Katın İçerik: ...			
69. Yapı İle İlgili Özellikler			70. Şantiye Şefinin Bilgileri			
69.1 Kat Sayısı: ... 69.2 Kat Alanı: ... 69.3 Kat Yüksekliği: ... 69.4 Katın İçerik: ...			70.1 Kat Alanı: ... 70.2 Kat Yüksekliği: ... 70.3 Katın İçerik: ...			
71. Yapı İle İlgili Özellikler			72. Şantiye Şefinin Bilgileri			
71.1 Kat Sayısı: ... 71.2 Kat Alanı: ... 71.3 Kat Yüksekliği: ... 71.4 Katın İçerik: ...			72.1 Kat Alanı: ... 72.2 Kat Yüksekliği: ... 72.3 Katın İçerik: ...			
73. Yapı İle İlgili Özellikler			74. Şantiye Şefinin Bilgileri			
73.1 Kat Sayısı: ... 73.2 Kat Alanı: ... 73.3 Kat Yüksekliği: ... 73.4 Katın İçerik: ...			74.1 Kat Alanı: ... 74.2 Kat Yüksekliği: ... 74.3 Katın İçerik: ...			
75. Yapı İle İlgili Özellikler			76. Şantiye Şefinin Bilgileri			
75.1 Kat Sayısı: ... 75.2 Kat Alanı: ... 75.3 Kat Yüksekliği: ... 75.4 Katın İçerik: ...			76.1 Kat Alanı: ... 76.2 Kat Yüksekliği: ... 76.3 Katın İçerik: ...			
77. Yapı İle İlgili Özellikler			78. Şantiye Şefinin Bilgileri			
77.1 Kat Sayısı: ... 77.2 Kat Alanı: ... 77.3 Kat Yüksekliği: ... 77.4 Katın İçerik: ...			78.1 Kat Alanı: ... 78.2 Kat Yüksekliği: ... 78.3 Katın İçerik: ...			
79. Yapı İle İlgili Özellikler			80. Şantiye Şefinin Bilgileri			
79.1 Kat Sayısı: ... 79.2 Kat Alanı: ... 79.3 Kat Yüksekliği: ... 79.4 Katın İçerik: ...			80.1 Kat Alanı: ... 80.2 Kat Yüksekliği: ... 80.3 Katın İçerik: ...			
81. Yapı İle İlgili Özellikler			82. Şantiye Şefinin Bilgileri			
81.1 Kat Sayısı: ... 81.2 Kat Alanı: ... 81.3 Kat Yüksekliği: ... 81.4 Katın İçerik: ...			82.1 Kat Alanı: ... 82.2 Kat Yüksekliği: ... 82.3 Katın İçerik: ...			
83. Yapı İle İlgili Özellikler			84. Şantiye Şefinin Bilgileri			
83.1 Kat Sayısı: ... 83.2 Kat Alanı: ... 83.3 Kat Yüksekliği: ... 83.4 Katın İçerik: ...			84.1 Kat Alanı: ... 84.2 Kat Yüksekliği: ... 84.3 Katın İçerik: ...			
85. Yapı İle İlgili Özellikler			86. Şantiye Şefinin Bilgileri			
85.1 Kat Sayısı: ... 85.2 Kat Alanı: ... 85.3 Kat Yüksekliği: ... 85.4 Katın İçerik: ...			86.1 Kat Alanı: ... 86.2 Kat Yüksekliği: ... 86.3 Katın İçerik: ...			
87. Yapı İle İlgili Özellikler			88. Şantiye Şefinin Bilgileri			
87.1 Kat Sayısı: ... 87.2 Kat Alanı: ... 87.3 Kat Yüksekliği: ... 87.4 Katın İçerik: ...			88.1 Kat Alanı: ... 88.2 Kat Yüksekliği: ... 88.3 Katın İçerik: ...			
89. Yapı İle İlgili Özellikler			90. Şantiye Şefinin Bilgileri			
89.1 Kat Sayısı: ... 89.2 Kat Alanı: ... 89.3 Kat Yüksekliği: ... 89.4 Katın İçerik: ...			90.1 Kat Alanı: ... 90.2 Kat Yüksekliği: ... 90.3 Katın İçerik: ...			
91. Yapı İle İlgili Özellikler			92. Şantiye Şefinin Bilgileri			
91.1 Kat Sayısı: ... 91.2 Kat Alanı: ... 91.3 Kat Yüksekliği: ... 91.4 Katın İçerik: ...			92.1 Kat Alanı: ... 92.2 Kat Yüksekliği: ... 92.3 Katın İçerik: ...			
93. Yapı İle İlgili Özellikler			94. Şantiye Şefinin Bilgileri			
93.1 Kat Sayısı: ... 93.2 Kat Alanı: ... 93.3 Kat Yüksekliği: ... 93.4 Katın İçerik: ...			94.1 Kat Alanı: ... 94.2 Kat Yüksekliği: ... 94.3 Katın İçerik: ...			
95. Yapı İle İlgili Özellikler			96. Şantiye Şefinin Bilgileri			
95.1 Kat Sayısı: ... 95.2 Kat Alanı: ... 95.3 Kat Yüksekliği: ... 95.4 Katın İçerik: ...			96.1 Kat Alanı: ... 96.2 Kat Yüksekliği: ... 96.3 Katın İçerik: ...			
97. Yapı İle İlgili Özellikler			98. Şantiye Şefinin Bilgileri			
97.1 Kat Sayısı: ... 97.2 Kat Alanı: ... 97.3 Kat Yüksekliği: ... 97.4 Katın İçerik: ...			98.1 Kat Alanı: ... 98.2 Kat Yüksekliği: ... 98.3 Katın İçerik: ...			
99. Yapı İle İlgili Özellikler			100. Şantiye Şefinin Bilgileri			
99.1 Kat Sayısı: ... 99.2 Kat Alanı: ... 99.3 Kat Yüksekliği: ... 99.4 Katın İçerik: ...			100.1 Kat Alanı: ... 100.2 Kat Yüksekliği: ... 100.3 Katın İçerik: ...			

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

YAPI RUHSATI		1307E2238	
<p>13.03.2014 182</p> <p>13.03.2014 08.01.2014</p> <p>13.03.2014 12.11.2014</p> <p>13.03.2014 08.01.2014</p> <p>13.03.2014 12.11.2014</p> <p>13.03.2014 08.01.2014</p> <p>13.03.2014 12.11.2014</p>		<p>11. Ruhsatın tarihi</p> <p>12. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>13. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>14. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>15. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>16. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>17. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>18. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>19. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>20. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>21. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>22. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>23. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>24. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>25. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>26. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>27. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>28. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>29. Ruhsatın süresi (ay)</p> <p>30. Ruhsatın süresi (ay)</p>	
<p>Yapı Mütahhidinin</p> <p>11. Adı Soyadı</p> <p>12. Adres</p> <p>13. Telefon</p> <p>14. E-posta</p> <p>15. T.C. Kimlik No</p> <p>16. T.C. Vatandaşlık No</p> <p>17. T.C. Nüfus Cüzdanı No</p> <p>18. T.C. Pasaport No</p> <p>19. T.C. Yabancı Uyruklu Kimlik No</p> <p>20. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>21. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>22. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>23. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>24. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>25. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>26. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>27. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>28. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>29. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>30. T.C. Diğer Kimlik No</p>		<p>Şantiye Şefinin</p> <p>31. Adı Soyadı</p> <p>32. Adres</p> <p>33. Telefon</p> <p>34. E-posta</p> <p>35. T.C. Kimlik No</p> <p>36. T.C. Vatandaşlık No</p> <p>37. T.C. Nüfus Cüzdanı No</p> <p>38. T.C. Pasaport No</p> <p>39. T.C. Yabancı Uyruklu Kimlik No</p> <p>40. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>41. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>42. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>43. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>44. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>45. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>46. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>47. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>48. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>49. T.C. Diğer Kimlik No</p> <p>50. T.C. Diğer Kimlik No</p>	
<p>Yapı İle İlgili Özellikler</p> <p>51. Kat Sayısı</p> <p>52. Kat Alanı (m²)</p> <p>53. Kat Alanı (m²)</p> <p>54. Kat Alanı (m²)</p> <p>55. Kat Alanı (m²)</p> <p>56. Kat Alanı (m²)</p> <p>57. Kat Alanı (m²)</p> <p>58. Kat Alanı (m²)</p> <p>59. Kat Alanı (m²)</p> <p>60. Kat Alanı (m²)</p> <p>61. Kat Alanı (m²)</p> <p>62. Kat Alanı (m²)</p> <p>63. Kat Alanı (m²)</p> <p>64. Kat Alanı (m²)</p> <p>65. Kat Alanı (m²)</p> <p>66. Kat Alanı (m²)</p> <p>67. Kat Alanı (m²)</p> <p>68. Kat Alanı (m²)</p> <p>69. Kat Alanı (m²)</p> <p>70. Kat Alanı (m²)</p> <p>71. Kat Alanı (m²)</p> <p>72. Kat Alanı (m²)</p> <p>73. Kat Alanı (m²)</p> <p>74. Kat Alanı (m²)</p> <p>75. Kat Alanı (m²)</p> <p>76. Kat Alanı (m²)</p> <p>77. Kat Alanı (m²)</p> <p>78. Kat Alanı (m²)</p> <p>79. Kat Alanı (m²)</p> <p>80. Kat Alanı (m²)</p>			
<p>Yapı Teknik Özellikleri</p> <p>81. Çelik kullanılır</p> <p>82. Çelik kullanılmaz</p> <p>83. Çelik kullanılır</p> <p>84. Çelik kullanılmaz</p> <p>85. Çelik kullanılır</p> <p>86. Çelik kullanılmaz</p> <p>87. Çelik kullanılır</p> <p>88. Çelik kullanılmaz</p> <p>89. Çelik kullanılır</p> <p>90. Çelik kullanılmaz</p> <p>91. Çelik kullanılır</p> <p>92. Çelik kullanılmaz</p> <p>93. Çelik kullanılır</p> <p>94. Çelik kullanılmaz</p> <p>95. Çelik kullanılır</p> <p>96. Çelik kullanılmaz</p> <p>97. Çelik kullanılır</p> <p>98. Çelik kullanılmaz</p> <p>99. Çelik kullanılır</p> <p>100. Çelik kullanılmaz</p>			
<p>Proje</p> <p>101. Proje Adı</p> <p>102. Proje No</p> <p>103. Proje No</p> <p>104. Proje No</p> <p>105. Proje No</p> <p>106. Proje No</p> <p>107. Proje No</p> <p>108. Proje No</p> <p>109. Proje No</p> <p>110. Proje No</p> <p>111. Proje No</p> <p>112. Proje No</p> <p>113. Proje No</p> <p>114. Proje No</p> <p>115. Proje No</p> <p>116. Proje No</p> <p>117. Proje No</p> <p>118. Proje No</p> <p>119. Proje No</p> <p>120. Proje No</p>			

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

YAPI RUHSATI

1256-40051

1. Ruhsatın amacı: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Restorasyon		3. Ruhsatın yapı tarihi: 22.12.2014	12. Ruhsat no: 685	11. Ruhsatın günü: 17.03.2014	12. Ruhsatın no: 100
2. Ruhsatın amacı: <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Güncelleme		13. İlk yapı tarihi: 08.01.2004	14. İlk ruhsat tarihi: 12.11.2012	15. İlk ruhsat no: 318.99.02.419	16. Zarfın yapı tarihi: 12.02.2014
3. Ruhsatın amacı: <input type="checkbox"/> 4. Ek yapı <input type="checkbox"/> 12. Proje yenisi		17. Proje yapılış tarihi: ...		18. Proje inşaatı tarihi: ...	19. Proje bitim tarihi: ...
4. Ruhsatın amacı: <input type="checkbox"/> 5. Ek yapı <input type="checkbox"/> 13. Proje yenisi		20. Tapu tarihi (geçerli değilse): ...		21. Tapu tarihi (geçerli değilse): ...	22. Tapu tarihi (geçerli değilse): ...
5. Ruhsatın amacı: <input type="checkbox"/> 6. Ek yapı <input type="checkbox"/> 14. Ek yapı		23. ÇED raporu yapıldı mı: <input type="checkbox"/>		24. Planlama raporu yapıldı mı: <input type="checkbox"/>	25. Planlama raporu yapıldı mı: <input type="checkbox"/>
6. Ruhsatın amacı: <input type="checkbox"/> 7. Ek yapı <input type="checkbox"/> 15. Ek yapı		26. Planlama raporu yapıldı mı: <input type="checkbox"/>		27. Planlama raporu yapıldı mı: <input type="checkbox"/>	28. Ruhsatın geçit tarihi: 22.12.2014

Yapı Sahibinin 7. Adı (kurumlar için TC kimlik no) URMUS DOVEN REYSAS GAYRİMENKUL ATRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE REYSAS AŞ. VE LÜTFİYE A.Ş. 11883115475	Yapı Mütahhedinin 12. Adı (kurumlar için TC kimlik no) HELİHAH ÇETİNKİ, MİC TEKİRKİ VE ORGANİZASYONEL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ. 0179017402	Sarıbye Sahibinin 13. Adı (kurumlar için TC kimlik no) ERKAN KIBLA, MAKİNA MÜHÜRLEME
8. Bağlı olduğu yapı türü ve adresi: ANKARA/ŞEHİRCİYE	14. Oda no: 478/02	15. Oda no: 4870/02
9. Yapı türü ve adresi: 3004-1A/17	16. Bağlı olduğu yapı türü ve adresi: TUZLA	17. Yapı türü ve adresi: 3130000004
10. Adres: BÜYÜKBAĞCIÖZ MAH. ANKARA YOLU NO: 2 ANKARA/ŞEHİRCİYE/İSTANBUL	18. Şirketin adı ve adresi: HELİHAH MAH. AYDINLI YOLU CAD. -İTİBET-BLOK NO: 10 İÇ KAPU NO: 4 TUZLA / İSTANBUL	19. Şirketin adı ve adresi: MİC TEKİRKİ VE ORGANİZASYONEL SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ. 0179017402

Yapı İçerik Özellikleri	Yapı İçerik Özellikleri
1. Kat alanı: 911 -11552 Dışarı	1. Kat alanı: 17348
2. Kat alanı: 300 -13 Çatı Alan	2. Kat alanı: 8278.28
3. Kat alanı: 1811 -11552 Dışarı	3. Kat alanı: 17348
4. Kat alanı: ...	4. Kat alanı: ...
5. Kat alanı: ...	5. Kat alanı: ...
6. Kat alanı: ...	6. Kat alanı: ...
7. Kat alanı: ...	7. Kat alanı: ...
8. Kat alanı: ...	8. Kat alanı: ...
9. Kat alanı: ...	9. Kat alanı: ...
10. Kat alanı: ...	10. Kat alanı: ...
11. Kat alanı: ...	11. Kat alanı: ...
12. Kat alanı: ...	12. Kat alanı: ...
13. Kat alanı: ...	13. Kat alanı: ...
14. Kat alanı: ...	14. Kat alanı: ...
15. Kat alanı: ...	15. Kat alanı: ...
16. Kat alanı: ...	16. Kat alanı: ...
17. Kat alanı: ...	17. Kat alanı: ...
18. Kat alanı: ...	18. Kat alanı: ...
19. Kat alanı: ...	19. Kat alanı: ...
20. Kat alanı: ...	20. Kat alanı: ...
21. Kat alanı: ...	21. Kat alanı: ...
22. Kat alanı: ...	22. Kat alanı: ...
23. Kat alanı: ...	23. Kat alanı: ...
24. Kat alanı: ...	24. Kat alanı: ...
25. Kat alanı: ...	25. Kat alanı: ...
26. Kat alanı: ...	26. Kat alanı: ...
27. Kat alanı: ...	27. Kat alanı: ...
28. Kat alanı: ...	28. Kat alanı: ...
29. Kat alanı: ...	29. Kat alanı: ...
30. Kat alanı: ...	30. Kat alanı: ...
31. Kat alanı: ...	31. Kat alanı: ...
32. Kat alanı: ...	32. Kat alanı: ...
33. Kat alanı: ...	33. Kat alanı: ...
34. Kat alanı: ...	34. Kat alanı: ...
35. Kat alanı: ...	35. Kat alanı: ...
36. Kat alanı: ...	36. Kat alanı: ...
37. Kat alanı: ...	37. Kat alanı: ...
38. Kat alanı: ...	38. Kat alanı: ...
39. Kat alanı: ...	39. Kat alanı: ...
40. Kat alanı: ...	40. Kat alanı: ...
41. Kat alanı: ...	41. Kat alanı: ...
42. Kat alanı: ...	42. Kat alanı: ...
43. Kat alanı: ...	43. Kat alanı: ...
44. Kat alanı: ...	44. Kat alanı: ...
45. Kat alanı: ...	45. Kat alanı: ...
46. Kat alanı: ...	46. Kat alanı: ...
47. Kat alanı: ...	47. Kat alanı: ...
48. Kat alanı: ...	48. Kat alanı: ...
49. Kat alanı: ...	49. Kat alanı: ...
50. Kat alanı: ...	50. Kat alanı: ...

Yapı İçerik Özellikleri	Yapı İçerik Özellikleri
1. Kat alanı: ...	1. Kat alanı: ...
2. Kat alanı: ...	2. Kat alanı: ...
3. Kat alanı: ...	3. Kat alanı: ...
4. Kat alanı: ...	4. Kat alanı: ...
5. Kat alanı: ...	5. Kat alanı: ...
6. Kat alanı: ...	6. Kat alanı: ...
7. Kat alanı: ...	7. Kat alanı: ...
8. Kat alanı: ...	8. Kat alanı: ...
9. Kat alanı: ...	9. Kat alanı: ...
10. Kat alanı: ...	10. Kat alanı: ...
11. Kat alanı: ...	11. Kat alanı: ...
12. Kat alanı: ...	12. Kat alanı: ...
13. Kat alanı: ...	13. Kat alanı: ...
14. Kat alanı: ...	14. Kat alanı: ...
15. Kat alanı: ...	15. Kat alanı: ...
16. Kat alanı: ...	16. Kat alanı: ...
17. Kat alanı: ...	17. Kat alanı: ...
18. Kat alanı: ...	18. Kat alanı: ...
19. Kat alanı: ...	19. Kat alanı: ...
20. Kat alanı: ...	20. Kat alanı: ...
21. Kat alanı: ...	21. Kat alanı: ...
22. Kat alanı: ...	22. Kat alanı: ...
23. Kat alanı: ...	23. Kat alanı: ...
24. Kat alanı: ...	24. Kat alanı: ...
25. Kat alanı: ...	25. Kat alanı: ...
26. Kat alanı: ...	26. Kat alanı: ...
27. Kat alanı: ...	27. Kat alanı: ...
28. Kat alanı: ...	28. Kat alanı: ...
29. Kat alanı: ...	29. Kat alanı: ...
30. Kat alanı: ...	30. Kat alanı: ...
31. Kat alanı: ...	31. Kat alanı: ...
32. Kat alanı: ...	32. Kat alanı: ...
33. Kat alanı: ...	33. Kat alanı: ...
34. Kat alanı: ...	34. Kat alanı: ...
35. Kat alanı: ...	35. Kat alanı: ...
36. Kat alanı: ...	36. Kat alanı: ...
37. Kat alanı: ...	37. Kat alanı: ...
38. Kat alanı: ...	38. Kat alanı: ...
39. Kat alanı: ...	39. Kat alanı: ...
40. Kat alanı: ...	40. Kat alanı: ...
41. Kat alanı: ...	41. Kat alanı: ...
42. Kat alanı: ...	42. Kat alanı: ...
43. Kat alanı: ...	43. Kat alanı: ...
44. Kat alanı: ...	44. Kat alanı: ...
45. Kat alanı: ...	45. Kat alanı: ...
46. Kat alanı: ...	46. Kat alanı: ...
47. Kat alanı: ...	47. Kat alanı: ...
48. Kat alanı: ...	48. Kat alanı: ...
49. Kat alanı: ...	49. Kat alanı: ...
50. Kat alanı: ...	50. Kat alanı: ...

Yapı İçerik Özellikleri	Yapı İçerik Özellikleri
1. Kat alanı: ...	1. Kat alanı: ...
2. Kat alanı: ...	2. Kat alanı: ...
3. Kat alanı: ...	3. Kat alanı: ...
4. Kat alanı: ...	4. Kat alanı: ...
5. Kat alanı: ...	5. Kat alanı: ...
6. Kat alanı: ...	6. Kat alanı: ...
7. Kat alanı: ...	7. Kat alanı: ...
8. Kat alanı: ...	8. Kat alanı: ...
9. Kat alanı: ...	9. Kat alanı: ...
10. Kat alanı: ...	10. Kat alanı: ...
11. Kat alanı: ...	11. Kat alanı: ...
12. Kat alanı: ...	12. Kat alanı: ...
13. Kat alanı: ...	13. Kat alanı: ...
14. Kat alanı: ...	14. Kat alanı: ...
15. Kat alanı: ...	15. Kat alanı: ...
16. Kat alanı: ...	16. Kat alanı: ...
17. Kat alanı: ...	17. Kat alanı: ...
18. Kat alanı: ...	18. Kat alanı: ...
19. Kat alanı: ...	19. Kat alanı: ...
20. Kat alanı: ...	20. Kat alanı: ...
21. Kat alanı: ...	21. Kat alanı: ...
22. Kat alanı: ...	22. Kat alanı: ...
23. Kat alanı: ...	23. Kat alanı: ...
24. Kat alanı: ...	24. Kat alanı: ...
25. Kat alanı: ...	25. Kat alanı: ...
26. Kat alanı: ...	26. Kat alanı: ...
27. Kat alanı: ...	27. Kat alanı: ...
28. Kat alanı: ...	28. Kat alanı: ...
29. Kat alanı: ...	29. Kat alanı: ...
30. Kat alanı: ...	30. Kat alanı: ...
31. Kat alanı: ...	31. Kat alanı: ...
32. Kat alanı: ...	32. Kat alanı: ...
33. Kat alanı: ...	33. Kat alanı: ...
34. Kat alanı: ...	34. Kat alanı: ...
35. Kat alanı: ...	35. Kat alanı: ...
36. Kat alanı: ...	36. Kat alanı: ...
37. Kat alanı: ...	37. Kat alanı: ...
38. Kat alanı: ...	38. Kat alanı: ...
39. Kat alanı: ...	39. Kat alanı: ...
40. Kat alanı: ...	40. Kat alanı: ...
41. Kat alanı: ...	41. Kat alanı: ...
42. Kat alanı: ...	42. Kat alanı: ...
43. Kat alanı: ...	43. Kat alanı: ...
44. Kat alanı: ...	44. Kat alanı: ...
45. Kat alanı: ...	45. Kat alanı: ...
46. Kat alanı: ...	46. Kat alanı: ...
47. Kat alanı: ...	47. Kat alanı: ...
48. Kat alanı: ...	48. Kat alanı: ...
49. Kat alanı: ...	49. Kat alanı: ...
50. Kat alanı: ...	50. Kat alanı: ...

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

115607330

1. Başvuru tarihi 09.03.16		11. Başvuru no 44	
2. Başvuru türü 1. Yeni yapı 2. Yeniden 3. Yeniden 4. Di. yapı 5. Kur. yapı 6. İnceleme		3. Başvuru türü 7. Yeniden 8. Değişiklik 9. Değişiklik 10. Değişiklik 11. Değişiklik 12. Değişiklik 13. Değişiklik 14. Değişiklik	
13. İlk yapı ruhsat tarihi 17.02.2014		14. İlk yapı ruhsat no 132	
15. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		16. CCZ ruhsat tarihi 28.12.2014	
17. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		18. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
19. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		20. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
21. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		22. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
23. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		24. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
25. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		26. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
27. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		28. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
29. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		30. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
31. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		32. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	

33. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		34. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
35. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		36. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
37. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		38. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
39. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		40. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
41. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		42. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
43. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		44. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
45. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		46. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
47. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		48. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
49. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		50. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
51. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		52. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
53. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		54. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
55. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		56. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
57. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		58. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
59. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		60. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
61. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		62. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
63. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		64. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
65. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		66. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
67. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		68. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
69. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		70. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
71. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		72. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
73. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		74. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
75. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		76. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
77. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		78. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
79. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		80. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
81. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		82. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
83. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		84. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
85. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		86. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
87. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		88. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
89. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		90. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
91. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		92. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
93. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		94. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
95. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		96. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
97. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		98. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	
99. Yapı ruhsat tarihi 12.02.2014		100. Yapı ruhsat tarihi 28.12.2014	

Yapı Müteahhidinin Şantiye Şefinin

36 Adı soyadı ünvanı, T.C. kimlik no
MELİH İZMİR, MDC GÖTÜRME VE DENEYİMİ EKİPMANLARI SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, KONYA
37 Önceki sicil no
611022
38 Başlıca yapı ruhsat tarihi
T.C.A.
39 Başlıca yapı ruhsat no
611022222
40 Başlıca yapı ruhsat no
611022222
41 Başlıca yapı ruhsat no
611022222
42 Başlıca yapı ruhsat no
611022222
43 Başlıca yapı ruhsat no
611022222
44 Başlıca yapı ruhsat no
611022222
45 Başlıca yapı ruhsat no
611022222
46 Başlıca yapı ruhsat no
611022222
47 Başlıca yapı ruhsat no
611022222
48 Başlıca yapı ruhsat no
611022222
49 Başlıca yapı ruhsat no
611022222
50 Başlıca yapı ruhsat no
611022222

Özellikler

51 Yapı türü
52 Yapı türü
53 Yapı türü
54 Yapı türü
55 Yapı türü
56 Yapı türü
57 Yapı türü
58 Yapı türü
59 Yapı türü
60 Yapı türü
61 Yapı türü
62 Yapı türü
63 Yapı türü
64 Yapı türü
65 Yapı türü
66 Yapı türü
67 Yapı türü
68 Yapı türü
69 Yapı türü
70 Yapı türü
71 Yapı türü
72 Yapı türü
73 Yapı türü
74 Yapı türü
75 Yapı türü
76 Yapı türü
77 Yapı türü
78 Yapı türü
79 Yapı türü
80 Yapı türü
81 Yapı türü
82 Yapı türü
83 Yapı türü
84 Yapı türü
85 Yapı türü
86 Yapı türü
87 Yapı türü
88 Yapı türü
89 Yapı türü
90 Yapı türü
91 Yapı türü
92 Yapı türü
93 Yapı türü
94 Yapı türü
95 Yapı türü
96 Yapı türü
97 Yapı türü
98 Yapı türü
99 Yapı türü
100 Yapı türü

Teknik Özellikleri

91 Yapı türü
92 Yapı türü
93 Yapı türü
94 Yapı türü
95 Yapı türü
96 Yapı türü
97 Yapı türü
98 Yapı türü
99 Yapı türü
100 Yapı türü

Diğer Bilgiler

101 Yapı türü
102 Yapı türü
103 Yapı türü
104 Yapı türü
105 Yapı türü
106 Yapı türü
107 Yapı türü
108 Yapı türü
109 Yapı türü
110 Yapı türü

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

YAPI RUHSATI

126640051

1 Kurulum yapıldığı tarih 22.12.2014		10 Kurum no 685		17 İlk inşaat tarihi 07.03.2014		12 İlk inşaat no 102	
13 İlk yapı inşaat tarihi 08.03.2014		14 İlk yapı inşaat no 10111213		15 İlk yapı inşaat no 3103020119		16 İlk yapı inşaat tarihi 19.02.2014	
17 Yapılaşma alanı inşaat tarihi 23.12.2014		18 Yapılaşma alanı inşaat no 348821		19 Yapılaşma alanı inşaat no 3103020119		20 Yapılaşma alanı inşaat tarihi 19.02.2014	
21 Yapılaşma alanı inşaat tarihi 23.12.2014		22 Yapılaşma alanı inşaat no 348821		23 Yapılaşma alanı inşaat no 3103020119		24 Yapılaşma alanı inşaat tarihi 19.02.2014	
25 ÇED raporu inşaat tarihi 23.12.2014		26 ÇED raporu inşaat no 348821		27 ÇED raporu inşaat no 3103020119		28 ÇED raporu inşaat tarihi 22.12.2014	

Yapı Mühendisi 12 Adı Soyadı Unvanı, TC Kimlik No YUSUF KUTLUCA, MÜHÜRLEME VE DANIŞMANLIK BAKANLIĞI TEKNİK LİSANS SİSTEMİ		Sarıya İmzası 12 Adı Soyadı Unvanı BRUNO KARAL, MÜHÜRLEME	
32 Adı Soyadı Unvanı, TC Kimlik No YUSUF KUTLUCA, MÜHÜRLEME VE DANIŞMANLIK BAKANLIĞI TEKNİK LİSANS SİSTEMİ		32 Adı Soyadı Unvanı BRUNO KARAL, MÜHÜRLEME	
33 Adı Soyadı Unvanı YUSUF KUTLUCA		33 Adı Soyadı Unvanı BRUNO KARAL	
34 İşletme alanı no 348821		34 İşletme alanı no 348821	
35 İşletme alanı no 348821		35 İşletme alanı no 348821	
36 İşletme alanı no 348821		36 İşletme alanı no 348821	
37 İşletme alanı no 348821		37 İşletme alanı no 348821	
38 İşletme alanı no 348821		38 İşletme alanı no 348821	
39 İşletme alanı no 348821		39 İşletme alanı no 348821	
40 İşletme alanı no 348821		40 İşletme alanı no 348821	
41 İşletme alanı no 348821		41 İşletme alanı no 348821	
42 İşletme alanı no 348821		42 İşletme alanı no 348821	
43 İşletme alanı no 348821		43 İşletme alanı no 348821	
44 İşletme alanı no 348821		44 İşletme alanı no 348821	
45 İşletme alanı no 348821		45 İşletme alanı no 348821	
46 İşletme alanı no 348821		46 İşletme alanı no 348821	
47 İşletme alanı no 348821		47 İşletme alanı no 348821	
48 İşletme alanı no 348821		48 İşletme alanı no 348821	
49 İşletme alanı no 348821		49 İşletme alanı no 348821	
50 İşletme alanı no 348821		50 İşletme alanı no 348821	

Zeminin Kasımlı İlgili Özellikleri		Yapının İlgili Özellikleri	
1 Zeminin kasımlı ilgili özellikleri	21 Başlangıç kat no 0	33 Katman yapısı	34 Katman başlangıç kat no 0
2 Zeminin kasımlı ilgili özellikleri	22 Bitiş kat no 17/18	35 Katman sayısı	35 Katman sayısı 18
3 Zeminin kasımlı ilgili özellikleri	23 Katman başlangıç kat no 0	36 Katman başlangıç kat no 0	36 Katman başlangıç kat no 0
4 Zeminin kasımlı ilgili özellikleri	24 Katman bitiş kat no 17/18	37 Katman bitiş kat no 17/18	37 Katman bitiş kat no 17/18
5 Zeminin kasımlı ilgili özellikleri	25 Katman başlangıç kat no 0	38 Katman bitiş kat no 17/18	38 Katman bitiş kat no 17/18
6 Zeminin kasımlı ilgili özellikleri	26 Katman bitiş kat no 17/18	39 Katman başlangıç kat no 0	39 Katman başlangıç kat no 0
7 Zeminin kasımlı ilgili özellikleri	27 Katman başlangıç kat no 0	40 Katman bitiş kat no 17/18	40 Katman bitiş kat no 17/18
8 Zeminin kasımlı ilgili özellikleri	28 Katman bitiş kat no 17/18	41 Katman başlangıç kat no 0	41 Katman başlangıç kat no 0
9 Zeminin kasımlı ilgili özellikleri	29 Katman başlangıç kat no 0	42 Katman bitiş kat no 17/18	42 Katman bitiş kat no 17/18
10 Zeminin kasımlı ilgili özellikleri	30 Katman bitiş kat no 17/18	43 Katman başlangıç kat no 0	43 Katman başlangıç kat no 0
11 Zeminin kasımlı ilgili özellikleri	31 Katman başlangıç kat no 0	44 Katman bitiş kat no 17/18	44 Katman bitiş kat no 17/18
12 Zeminin kasımlı ilgili özellikleri	32 Katman bitiş kat no 17/18	45 Katman başlangıç kat no 0	45 Katman başlangıç kat no 0

Teknik Özellikler	
1 Katman sayısı	2 Katman başlangıç kat no
3 Katman bitiş kat no	4 Katman başlangıç kat no
5 Katman bitiş kat no	6 Katman başlangıç kat no
7 Katman başlangıç kat no	8 Katman bitiş kat no
9 Katman bitiş kat no	10 Katman başlangıç kat no
11 Katman başlangıç kat no	12 Katman bitiş kat no
13 Katman bitiş kat no	14 Katman başlangıç kat no
15 Katman başlangıç kat no	16 Katman bitiş kat no
17 Katman bitiş kat no	18 Katman başlangıç kat no
19 Katman başlangıç kat no	20 Katman bitiş kat no
21 Katman bitiş kat no	22 Katman başlangıç kat no
23 Katman başlangıç kat no	24 Katman bitiş kat no
25 Katman bitiş kat no	26 Katman başlangıç kat no
27 Katman başlangıç kat no	28 Katman bitiş kat no
29 Katman bitiş kat no	30 Katman başlangıç kat no
31 Katman başlangıç kat no	32 Katman bitiş kat no
33 Katman bitiş kat no	34 Katman başlangıç kat no
35 Katman başlangıç kat no	36 Katman bitiş kat no
37 Katman bitiş kat no	38 Katman başlangıç kat no
39 Katman başlangıç kat no	40 Katman bitiş kat no
41 Katman bitiş kat no	42 Katman başlangıç kat no
43 Katman başlangıç kat no	44 Katman bitiş kat no
45 Katman bitiş kat no	46 Katman başlangıç kat no
47 Katman başlangıç kat no	48 Katman bitiş kat no
49 Katman bitiş kat no	50 Katman başlangıç kat no

Proje Bilgileri	
1 Proje adı	2 Proje no
3 Proje başlangıç tarihi	4 Proje bitiş tarihi
5 Proje başlangıç tarihi	6 Proje bitiş tarihi
7 Proje başlangıç tarihi	8 Proje bitiş tarihi
9 Proje başlangıç tarihi	10 Proje bitiş tarihi
11 Proje başlangıç tarihi	12 Proje bitiş tarihi
13 Proje başlangıç tarihi	14 Proje bitiş tarihi
15 Proje başlangıç tarihi	16 Proje bitiş tarihi
17 Proje başlangıç tarihi	18 Proje bitiş tarihi
19 Proje başlangıç tarihi	20 Proje bitiş tarihi
21 Proje başlangıç tarihi	22 Proje bitiş tarihi
23 Proje başlangıç tarihi	24 Proje bitiş tarihi
25 Proje başlangıç tarihi	26 Proje bitiş tarihi
27 Proje başlangıç tarihi	28 Proje bitiş tarihi
29 Proje başlangıç tarihi	30 Proje bitiş tarihi
31 Proje başlangıç tarihi	32 Proje bitiş tarihi
33 Proje başlangıç tarihi	34 Proje bitiş tarihi
35 Proje başlangıç tarihi	36 Proje bitiş tarihi
37 Proje başlangıç tarihi	38 Proje bitiş tarihi
39 Proje başlangıç tarihi	40 Proje bitiş tarihi
41 Proje başlangıç tarihi	42 Proje bitiş tarihi
43 Proje başlangıç tarihi	44 Proje bitiş tarihi
45 Proje başlangıç tarihi	46 Proje bitiş tarihi
47 Proje başlangıç tarihi	48 Proje bitiş tarihi
49 Proje başlangıç tarihi	50 Proje bitiş tarihi

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

115607376

1. Başlangıç adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ		2. Başlangıç adresi: KUCUKLU		3. Başlangıç adresi: RUMELİ		4. Başlangıç adresi: RUMELİ		5. Başlangıç adresi: RUMELİ		6. Başlangıç adresi: RUMELİ		7. Başlangıç adresi: RUMELİ		8. Başlangıç adresi: RUMELİ		9. Başlangıç adresi: RUMELİ		10. Başlangıç adresi: RUMELİ		11. Başlangıç adresi: RUMELİ		12. Başlangıç adresi: RUMELİ		13. Başlangıç adresi: RUMELİ		14. Başlangıç adresi: RUMELİ		15. Başlangıç adresi: RUMELİ		16. Başlangıç adresi: RUMELİ		17. Başlangıç adresi: RUMELİ		18. Başlangıç adresi: RUMELİ		19. Başlangıç adresi: RUMELİ		20. Başlangıç adresi: RUMELİ		21. Başlangıç adresi: RUMELİ		22. Başlangıç adresi: RUMELİ		23. Başlangıç adresi: RUMELİ		24. Başlangıç adresi: RUMELİ		25. Başlangıç adresi: RUMELİ		26. Başlangıç adresi: RUMELİ		27. Başlangıç adresi: RUMELİ		28. Başlangıç adresi: RUMELİ		29. Başlangıç adresi: RUMELİ		30. Başlangıç adresi: RUMELİ		31. Başlangıç adresi: RUMELİ		32. Başlangıç adresi: RUMELİ		33. Başlangıç adresi: RUMELİ		34. Başlangıç adresi: RUMELİ		35. Başlangıç adresi: RUMELİ		36. Başlangıç adresi: RUMELİ		37. Başlangıç adresi: RUMELİ		38. Başlangıç adresi: RUMELİ		39. Başlangıç adresi: RUMELİ		40. Başlangıç adresi: RUMELİ		41. Başlangıç adresi: RUMELİ		42. Başlangıç adresi: RUMELİ		43. Başlangıç adresi: RUMELİ		44. Başlangıç adresi: RUMELİ		45. Başlangıç adresi: RUMELİ		46. Başlangıç adresi: RUMELİ		47. Başlangıç adresi: RUMELİ		48. Başlangıç adresi: RUMELİ		49. Başlangıç adresi: RUMELİ		50. Başlangıç adresi: RUMELİ		51. Başlangıç adresi: RUMELİ		52. Başlangıç adresi: RUMELİ		53. Başlangıç adresi: RUMELİ		54. Başlangıç adresi: RUMELİ		55. Başlangıç adresi: RUMELİ		56. Başlangıç adresi: RUMELİ		57. Başlangıç adresi: RUMELİ		58. Başlangıç adresi: RUMELİ		59. Başlangıç adresi: RUMELİ		60. Başlangıç adresi: RUMELİ		61. Başlangıç adresi: RUMELİ		62. Başlangıç adresi: RUMELİ		63. Başlangıç adresi: RUMELİ		64. Başlangıç adresi: RUMELİ		65. Başlangıç adresi: RUMELİ		66. Başlangıç adresi: RUMELİ		67. Başlangıç adresi: RUMELİ		68. Başlangıç adresi: RUMELİ		69. Başlangıç adresi: RUMELİ		70. Başlangıç adresi: RUMELİ		71. Başlangıç adresi: RUMELİ		72. Başlangıç adresi: RUMELİ		73. Başlangıç adresi: RUMELİ		74. Başlangıç adresi: RUMELİ		75. Başlangıç adresi: RUMELİ		76. Başlangıç adresi: RUMELİ		77. Başlangıç adresi: RUMELİ		78. Başlangıç adresi: RUMELİ		79. Başlangıç adresi: RUMELİ		80. Başlangıç adresi: RUMELİ		81. Başlangıç adresi: RUMELİ		82. Başlangıç adresi: RUMELİ		83. Başlangıç adresi: RUMELİ		84. Başlangıç adresi: RUMELİ		85. Başlangıç adresi: RUMELİ		86. Başlangıç adresi: RUMELİ		87. Başlangıç adresi: RUMELİ		88. Başlangıç adresi: RUMELİ		89. Başlangıç adresi: RUMELİ		90. Başlangıç adresi: RUMELİ		91. Başlangıç adresi: RUMELİ		92. Başlangıç adresi: RUMELİ		93. Başlangıç adresi: RUMELİ		94. Başlangıç adresi: RUMELİ		95. Başlangıç adresi: RUMELİ		96. Başlangıç adresi: RUMELİ		97. Başlangıç adresi: RUMELİ		98. Başlangıç adresi: RUMELİ		99. Başlangıç adresi: RUMELİ		100. Başlangıç adresi: RUMELİ	
--	--	------------------------------	--	-----------------------------	--	-----------------------------	--	-----------------------------	--	-----------------------------	--	-----------------------------	--	-----------------------------	--	-----------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	------------------------------	--	-------------------------------	--

Yapı Sahibinin		Yapı Mültehhidinin		Şantiye Şefinin	
35. Adres: ...		36. Adres: ...		37. Adres: ...	
38. Adres: ...		39. Adres: ...		40. Adres: ...	
41. Adres: ...		42. Adres: ...		43. Adres: ...	
44. Adres: ...		45. Adres: ...		46. Adres: ...	
47. Adres: ...		48. Adres: ...		49. Adres: ...	
50. Adres: ...		51. Adres: ...		52. Adres: ...	
53. Adres: ...		54. Adres: ...		55. Adres: ...	
56. Adres: ...		57. Adres: ...		58. Adres: ...	
59. Adres: ...		60. Adres: ...		61. Adres: ...	
62. Adres: ...		63. Adres: ...		64. Adres: ...	
65. Adres: ...		66. Adres: ...		67. Adres: ...	
68. Adres: ...		69. Adres: ...		70. Adres: ...	
71. Adres: ...		72. Adres: ...		73. Adres: ...	
74. Adres: ...		75. Adres: ...		76. Adres: ...	
77. Adres: ...		78. Adres: ...		79. Adres: ...	
80. Adres: ...		81. Adres: ...		82. Adres: ...	
83. Adres: ...		84. Adres: ...		85. Adres: ...	
86. Adres: ...		87. Adres: ...		88. Adres: ...	
89. Adres: ...		90. Adres: ...		91. Adres: ...	
92. Adres: ...		93. Adres: ...		94. Adres: ...	
95. Adres: ...		96. Adres: ...		97. Adres: ...	
98. Adres: ...		99. Adres: ...		100. Adres: ...	

Belge Düzenlenen Kuruma İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
69. Özellik: ...		70. Özellik: ...	
71. Özellik: ...		72. Özellik: ...	
73. Özellik: ...		74. Özellik: ...	
75. Özellik: ...		76. Özellik: ...	
77. Özellik: ...		78. Özellik: ...	
79. Özellik: ...		80. Özellik: ...	
81. Özellik: ...		82. Özellik: ...	
83. Özellik: ...		84. Özellik: ...	
85. Özellik: ...		86. Özellik: ...	
87. Özellik: ...		88. Özellik: ...	
89. Özellik: ...		90. Özellik: ...	
91. Özellik: ...		92. Özellik: ...	
93. Özellik: ...		94. Özellik: ...	
95. Özellik: ...		96. Özellik: ...	
97. Özellik: ...		98. Özellik: ...	
99. Özellik: ...		100. Özellik: ...	

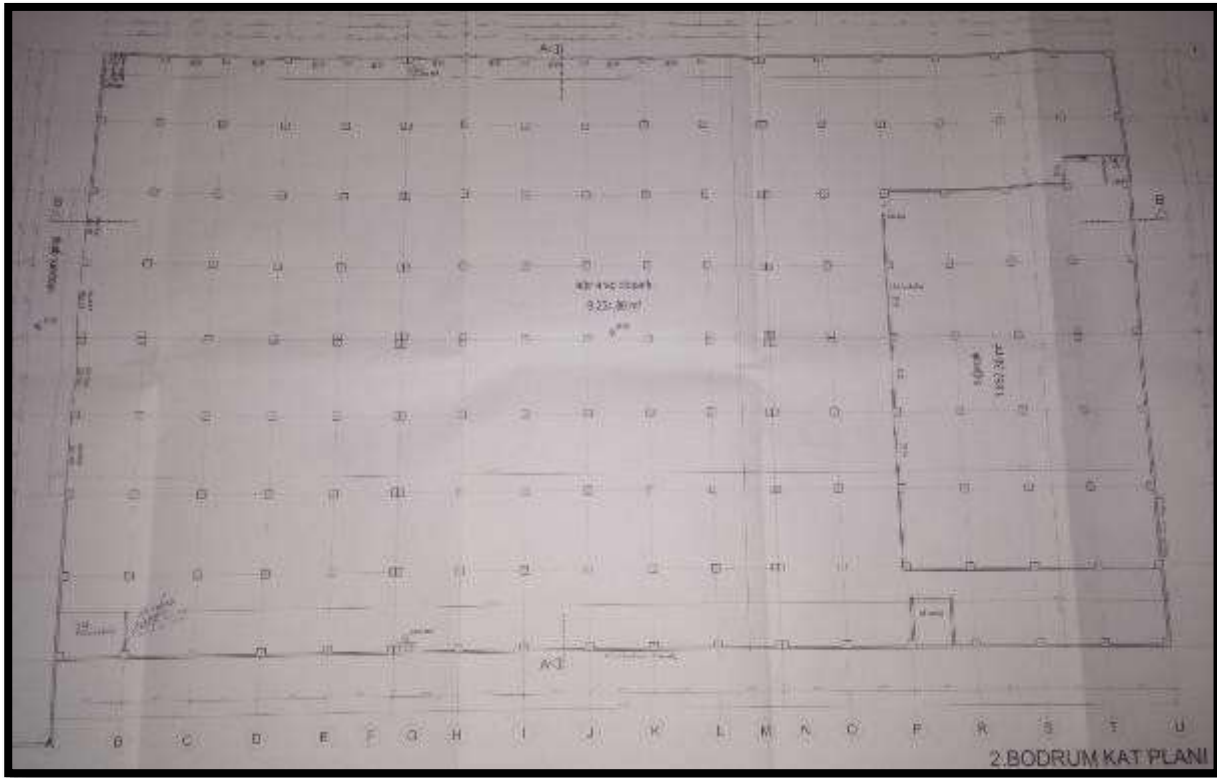
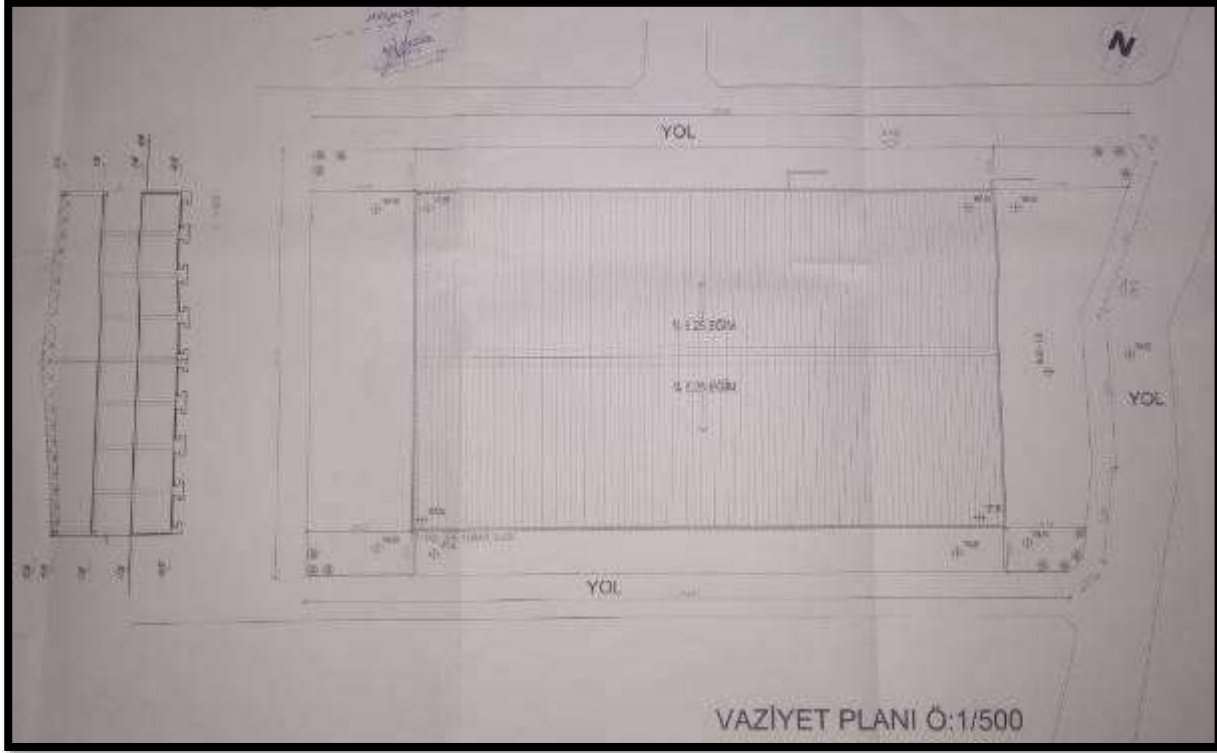
Yapının Teknik Özellikleri	
99. Özellik: ...	
100. Özellik: ...	

Yapının kurulumu, kullanılması, bakım ve onarımına ilişkin olarak kurulumcu ile kullanıcı arasında imzalanmış sözleşme veya diğer belgelerin bir kopyasının sunulması gerekmektedir. Kurulumcu ile kullanıcı arasında imzalanmış sözleşme veya diğer belgelerin bir kopyasının sunulması gerekmektedir. Kurulumcu ile kullanıcı arasında imzalanmış sözleşme veya diğer belgelerin bir kopyasının sunulması gerekmektedir.

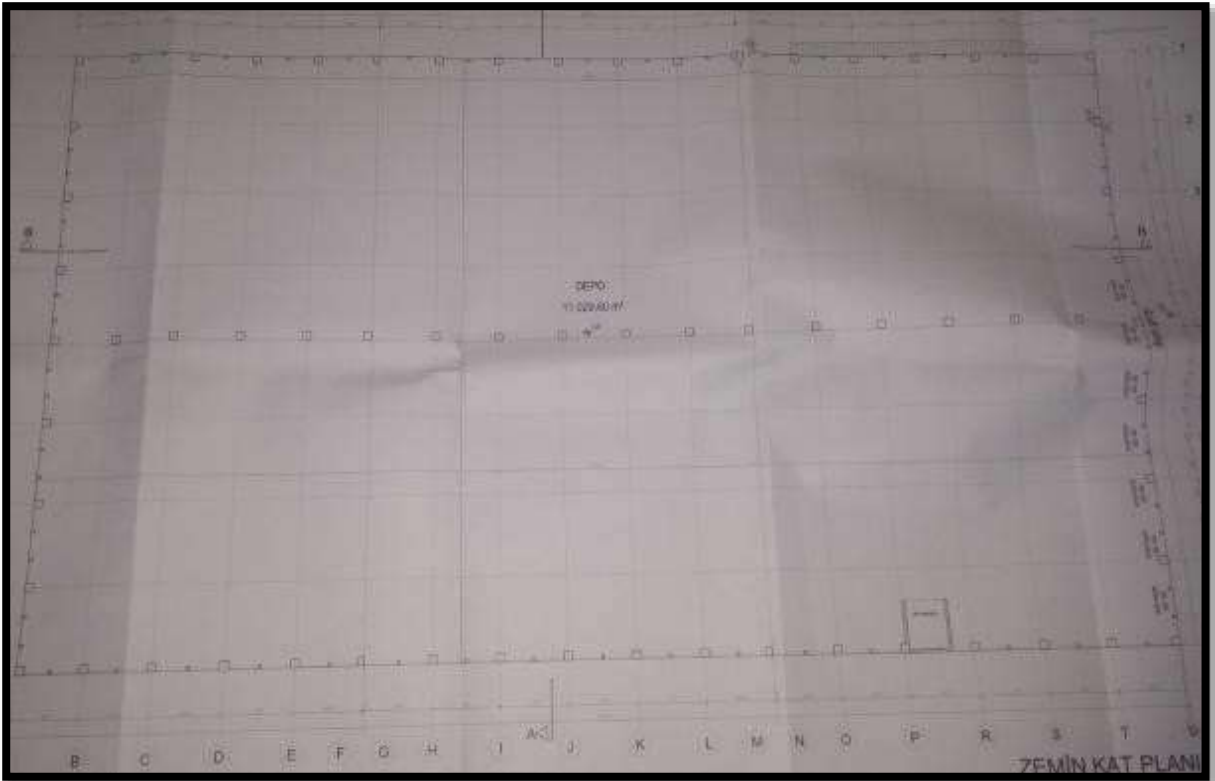
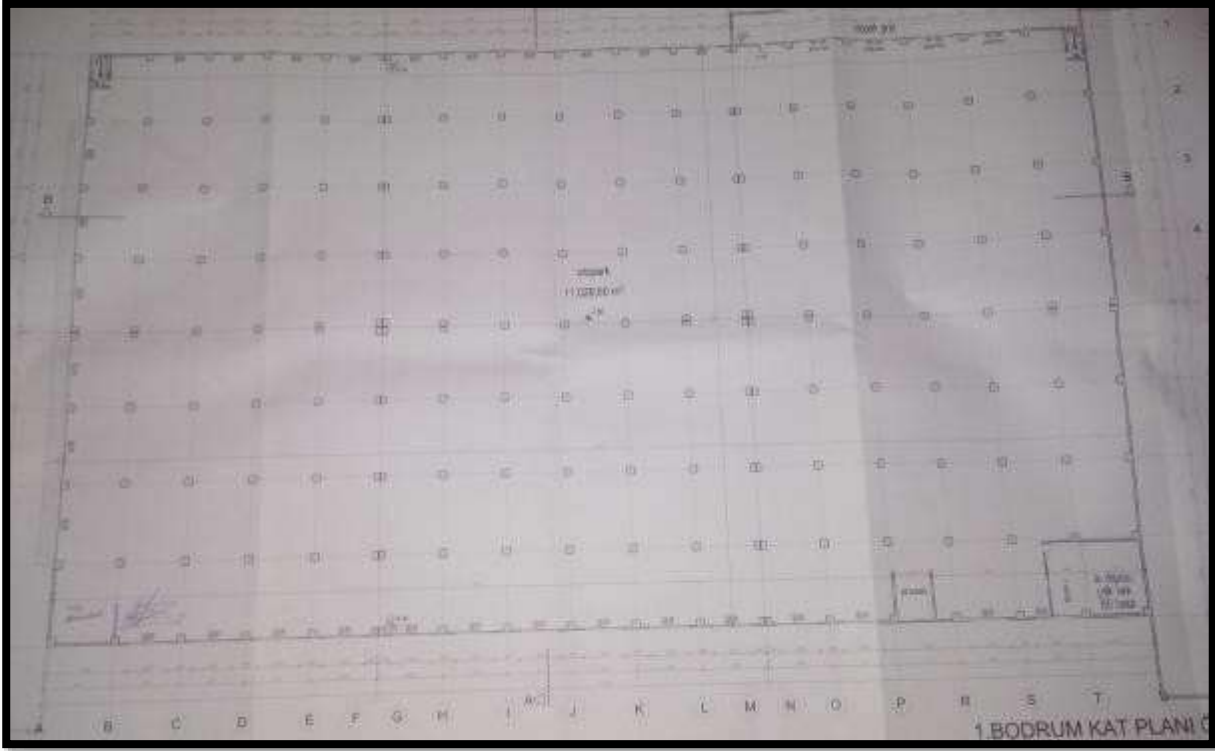
Yapının Diğer Özellikleri		Kullanım İle İlgili Özellikler	
101. Özellik: ...		102. Özellik: ...	
103. Özellik: ...		104. Özellik: ...	
105. Özellik: ...		106. Özellik: ...	
107. Özellik: ...		108. Özellik: ...	
109. Özellik: ...		110. Özellik: ...	
111. Özellik: ...		112. Özellik: ...	
113. Özellik: ...		114. Özellik: ...	
115. Özellik: ...		116. Özellik: ...	
117. Özellik: ...		118. Özellik: ...	
119. Özellik: ...		120. Özellik: ...	
121. Özellik: ...		122. Özellik: ...	
123. Özellik: ...		124. Özellik: ...	
125. Özellik: ...		126. Özellik: ...	
127. Özellik: ...		128. Özellik: ...	
129. Özellik: ...		130. Özellik: ...	
131. Özellik: ...		132. Özellik: ...	
133. Özellik: ...		134. Özellik: ...	
135. Özellik: ...		136. Özellik: ...	
137. Özellik: ...		138. Özellik: ...	
139. Özellik: ...		140. Özellik: ...	
141. Özellik: ...		142. Özellik: ...	
143. Özellik: ...		144. Özellik: ...	
145. Özellik: ...		146. Özellik: ...	
147. Özellik: ...		148. Özellik: ...	
149. Özellik: ...		150. Özellik: ...	
151. Özellik: ...		152. Özellik: ...	
153. Özellik: ...		154. Özellik: ...	
155. Özellik: ...		156. Özellik: ...	
157. Özellik: ...		158. Özellik: ...	
159. Özellik: ...		160. Özellik: ...	
161. Özellik: ...		162. Özellik: ...	
163. Özellik: ...		164. Özellik: ...	
165. Özellik: ...		166. Özellik: ...	
167. Özellik: ...		168. Özellik: ...	
169. Özellik: ...		170. Özellik: ...	
171. Özellik: ...		172. Özellik: ...	
173. Özellik: ...		174. Özellik: ...	
175. Özellik: ...		176. Özellik: ...	
177. Özellik: ...		178. Özellik: ...	
179. Özellik: ...		180. Özellik: ...	
181. Özellik: ...		182. Özellik: ...	
183. Özellik: ...		184. Özellik: ...	
185. Özellik: ...		186. Özellik: ...	
187. Özellik: ...		188. Özellik: ...	
189. Özellik: ...		190. Özellik: ...	
191. Özellik: ...		192. Özellik: ...	
193. Özellik: ...		194. Özellik: ...	
195. Özellik: ...		196. Özellik: ...	
197. Özellik: ...		198. Özellik: ...	
199. Özellik: ...		200. Özellik: ...	

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

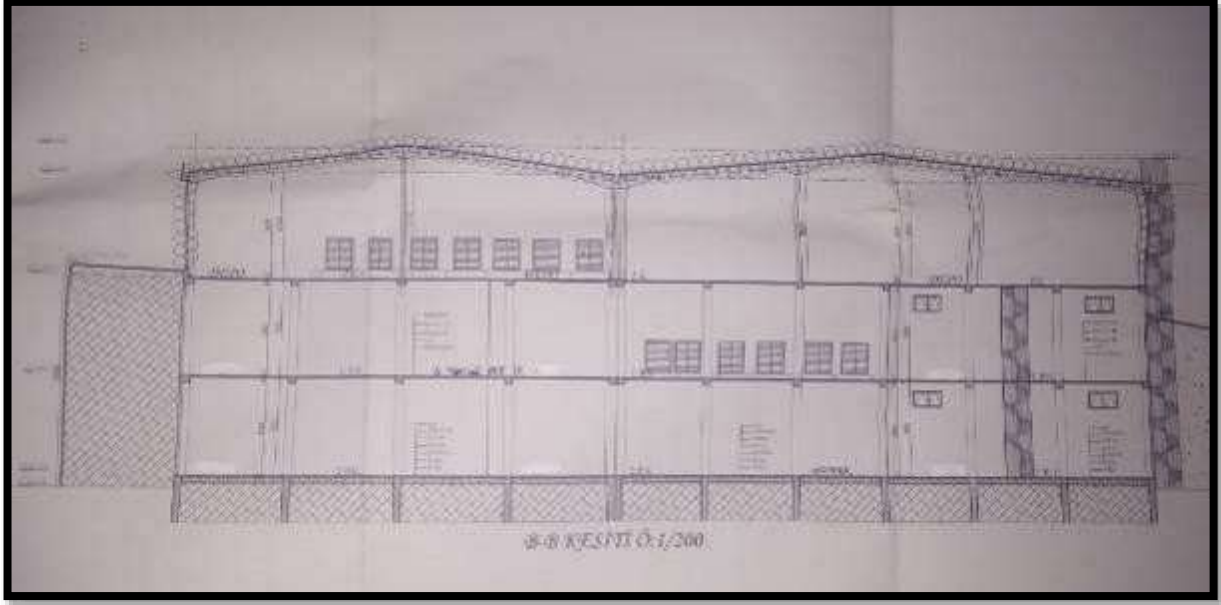
1. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT MİMARİ PROJE



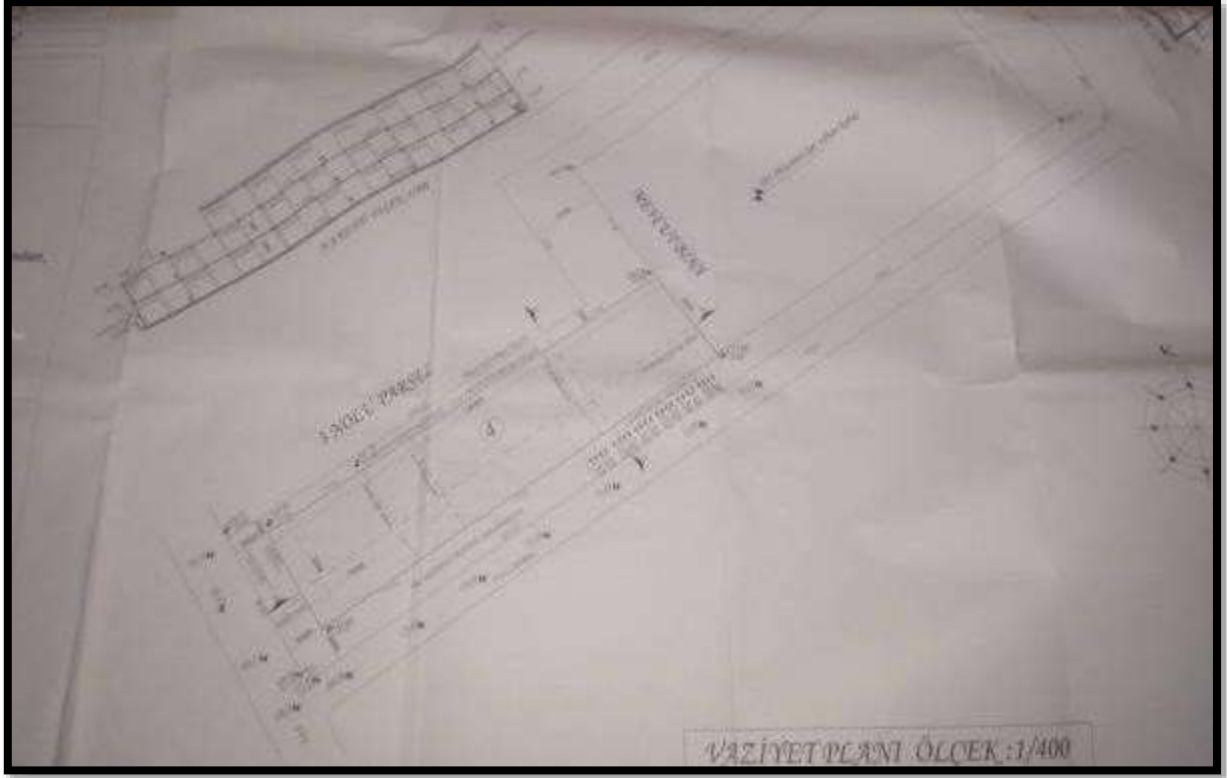
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

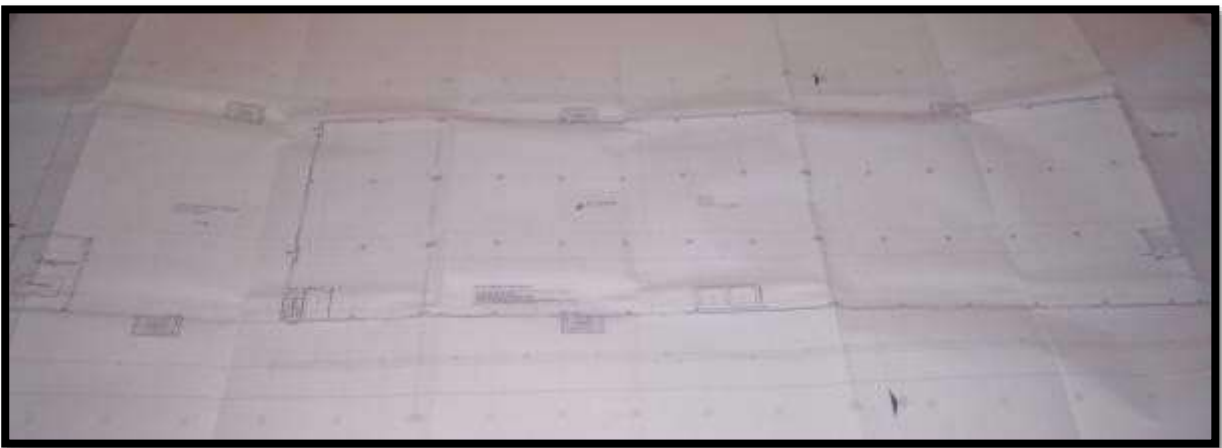
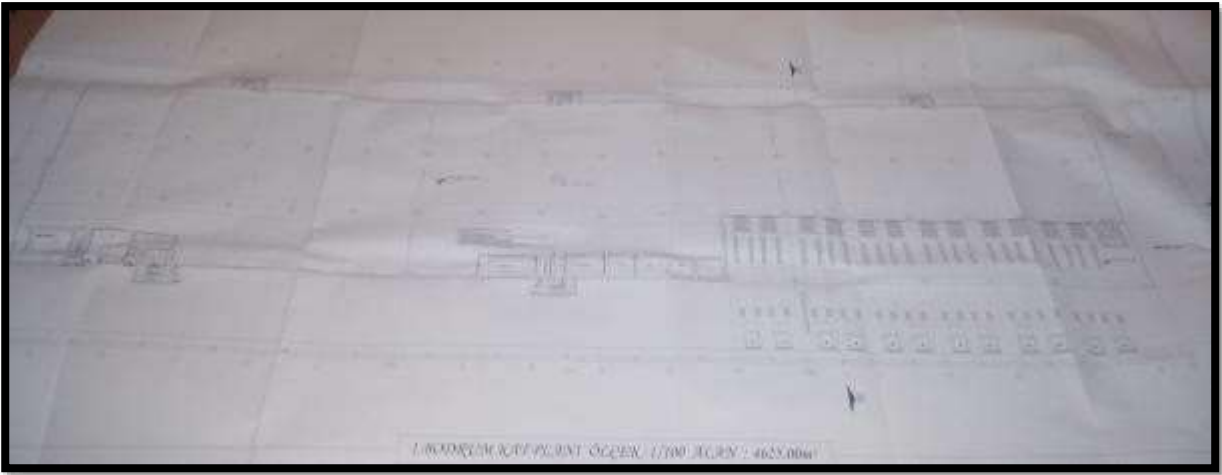
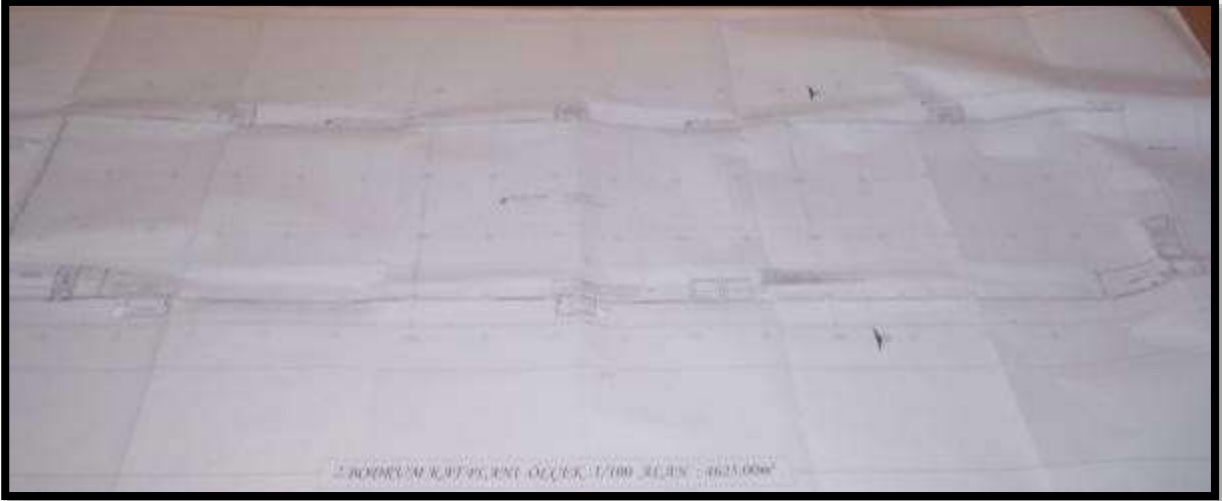


*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

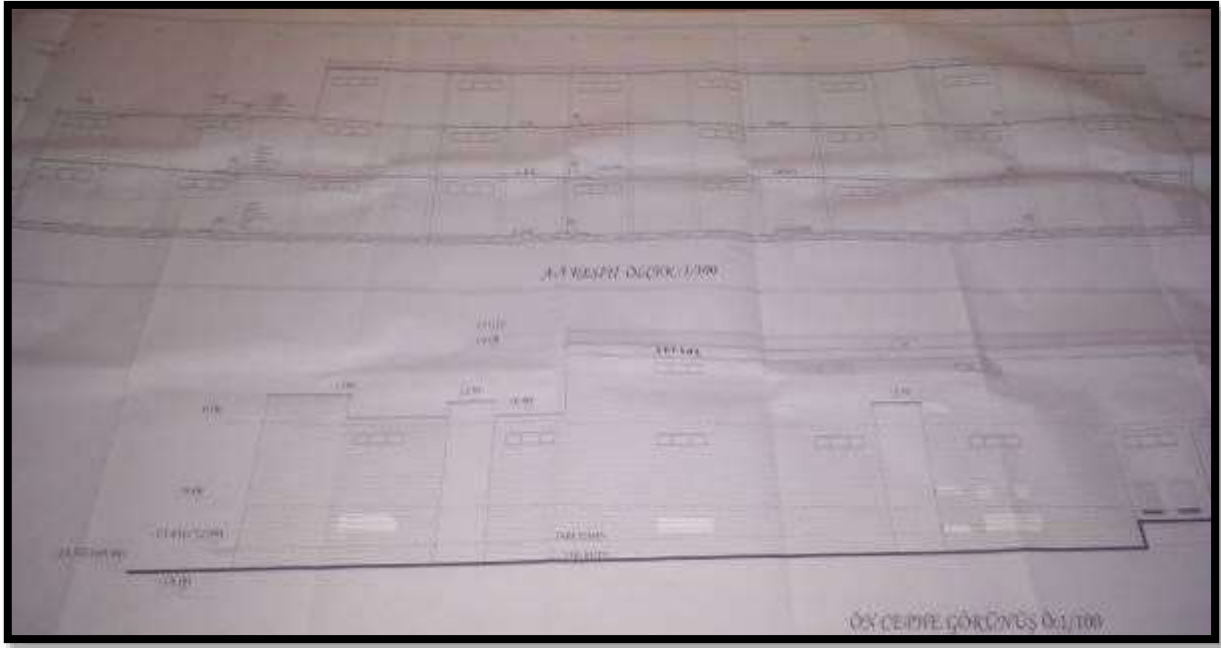


2. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT MİMARİ PROJE

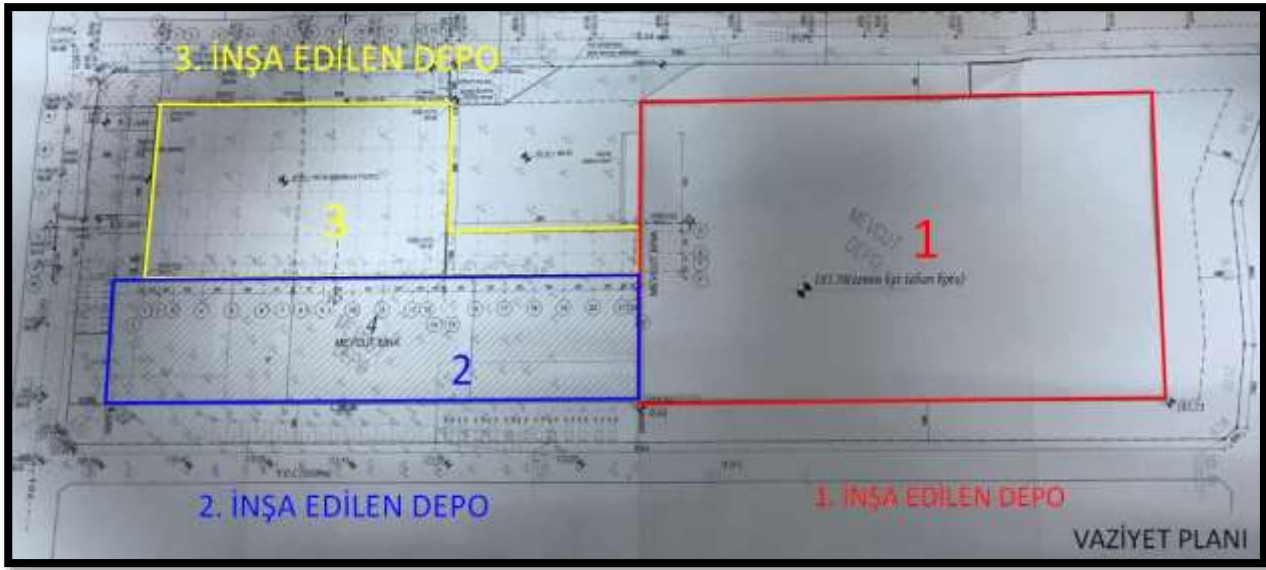


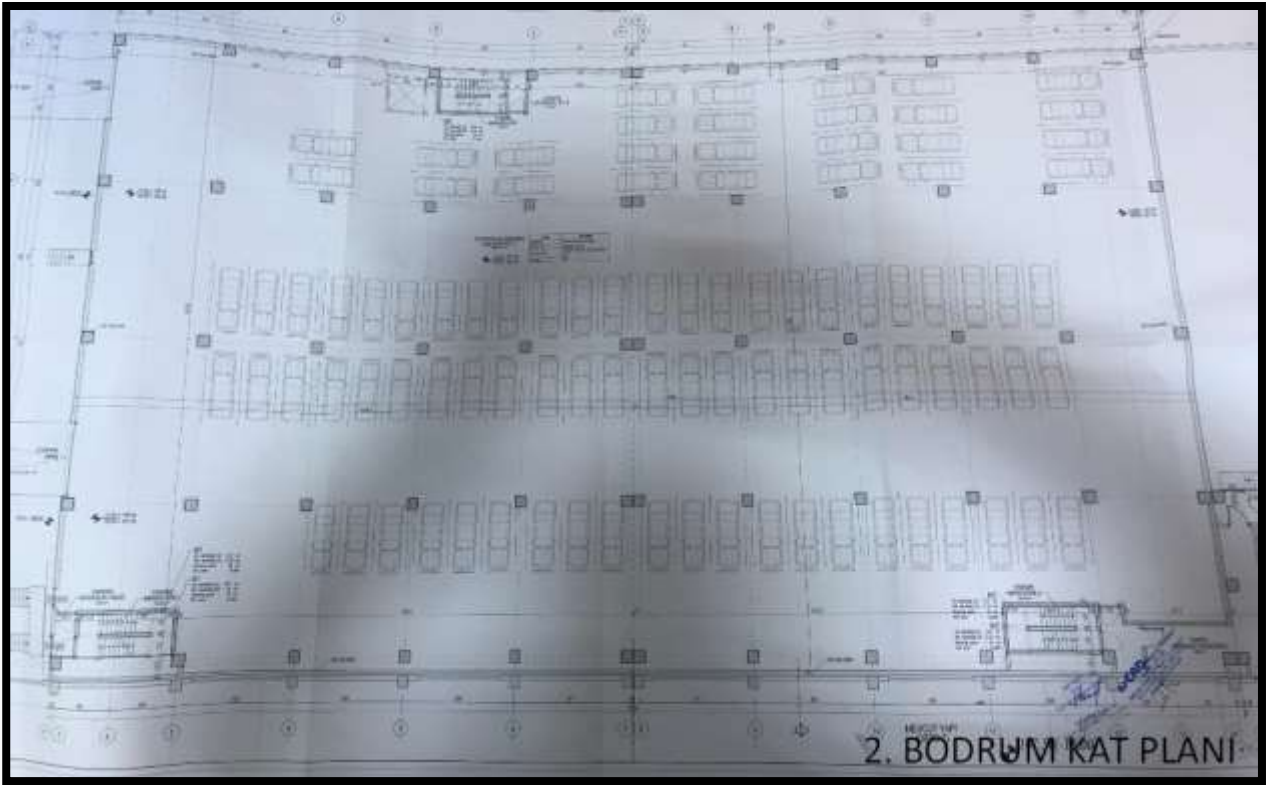
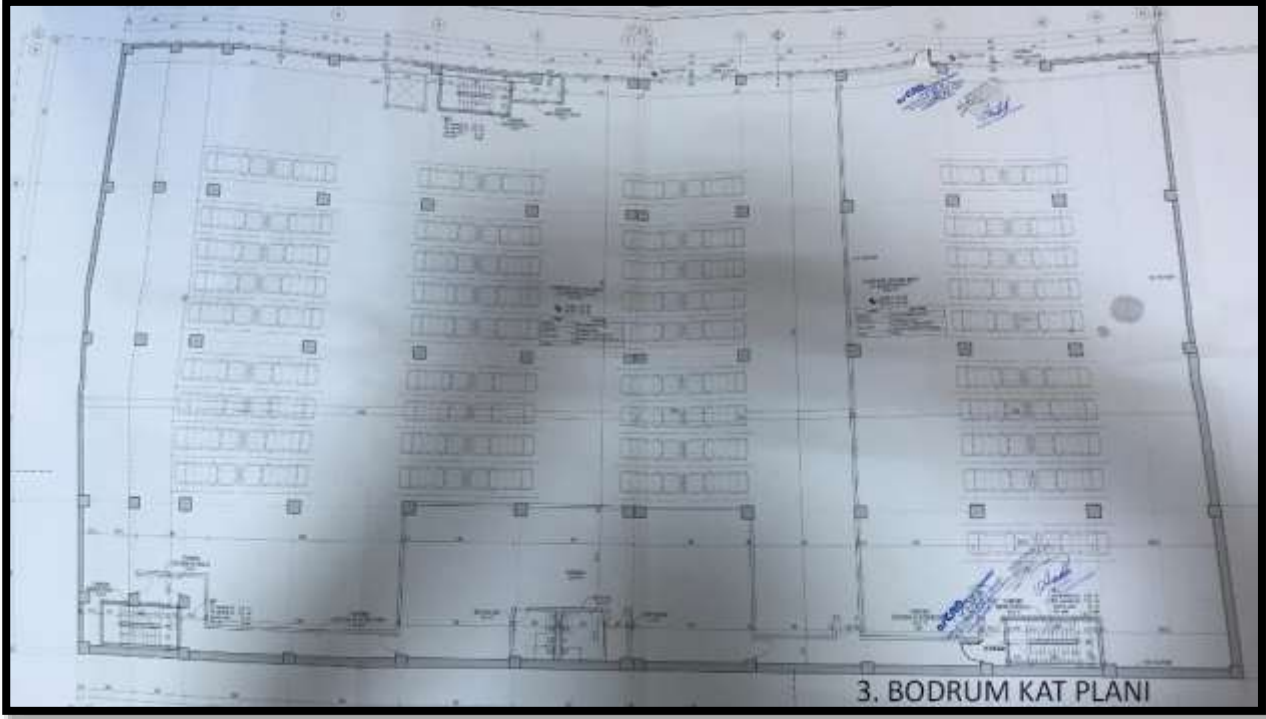


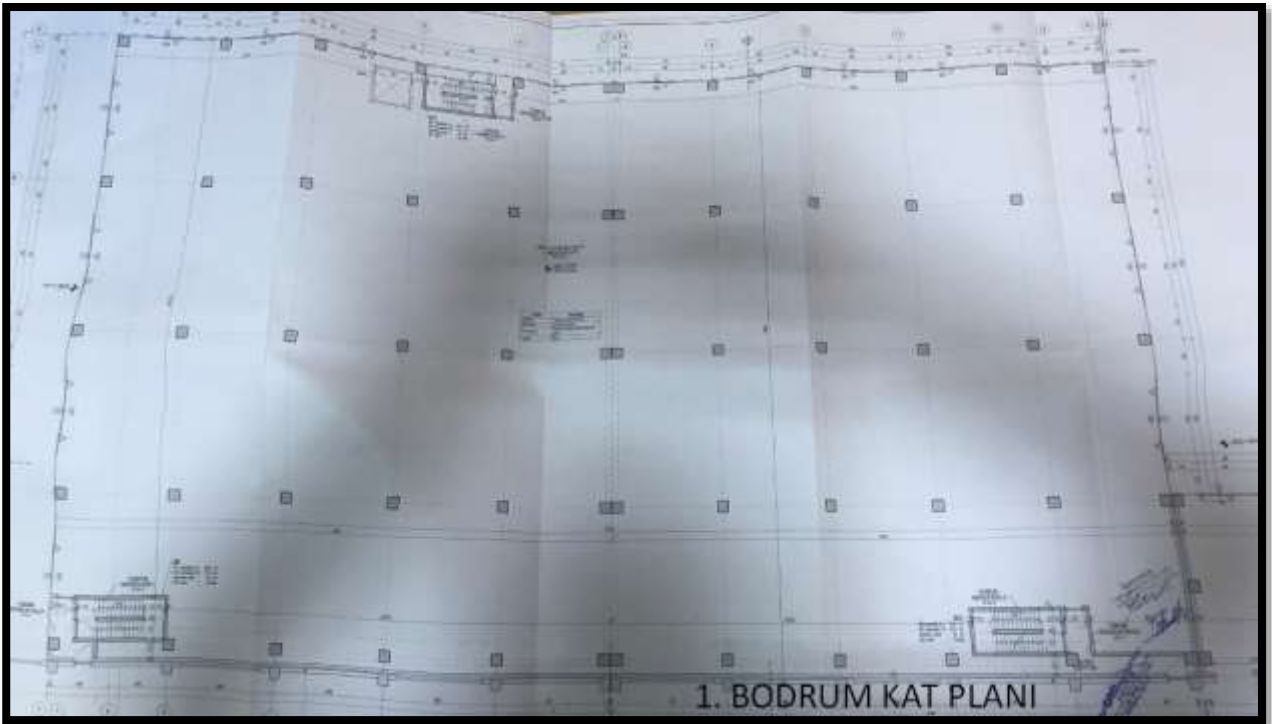
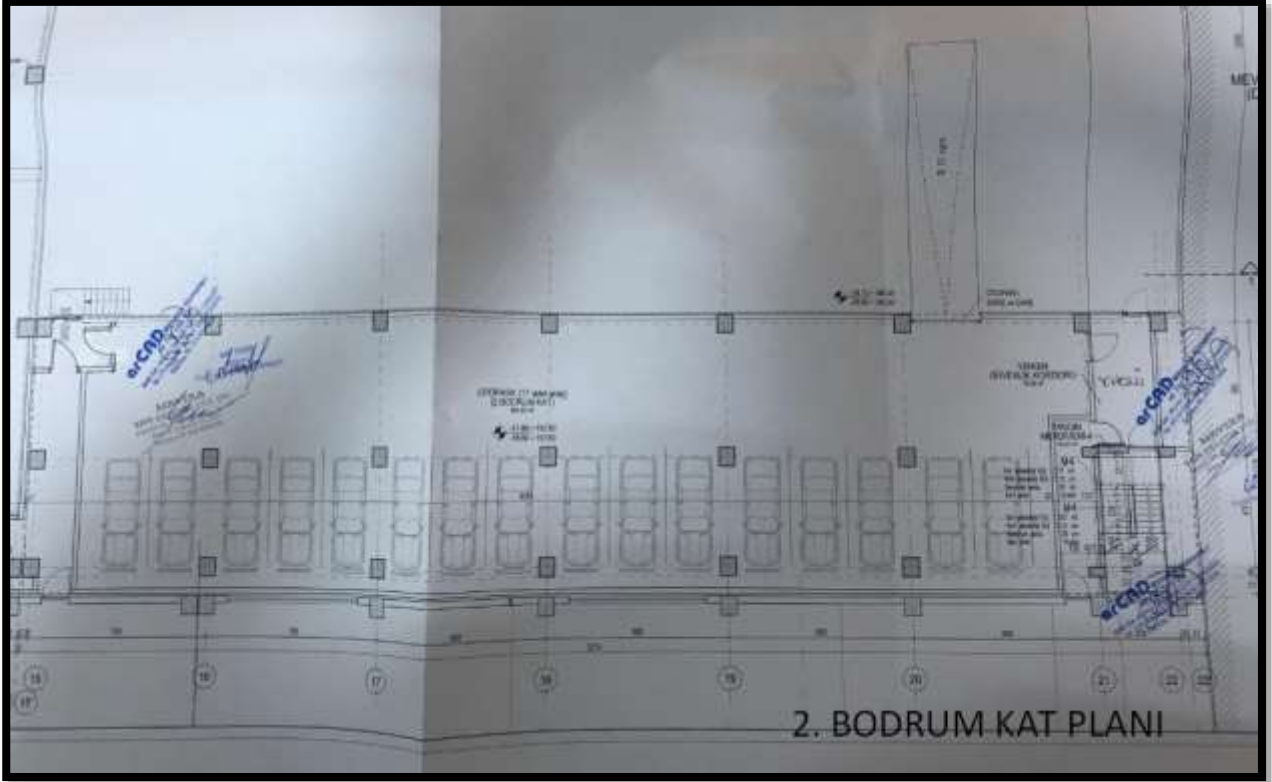
*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



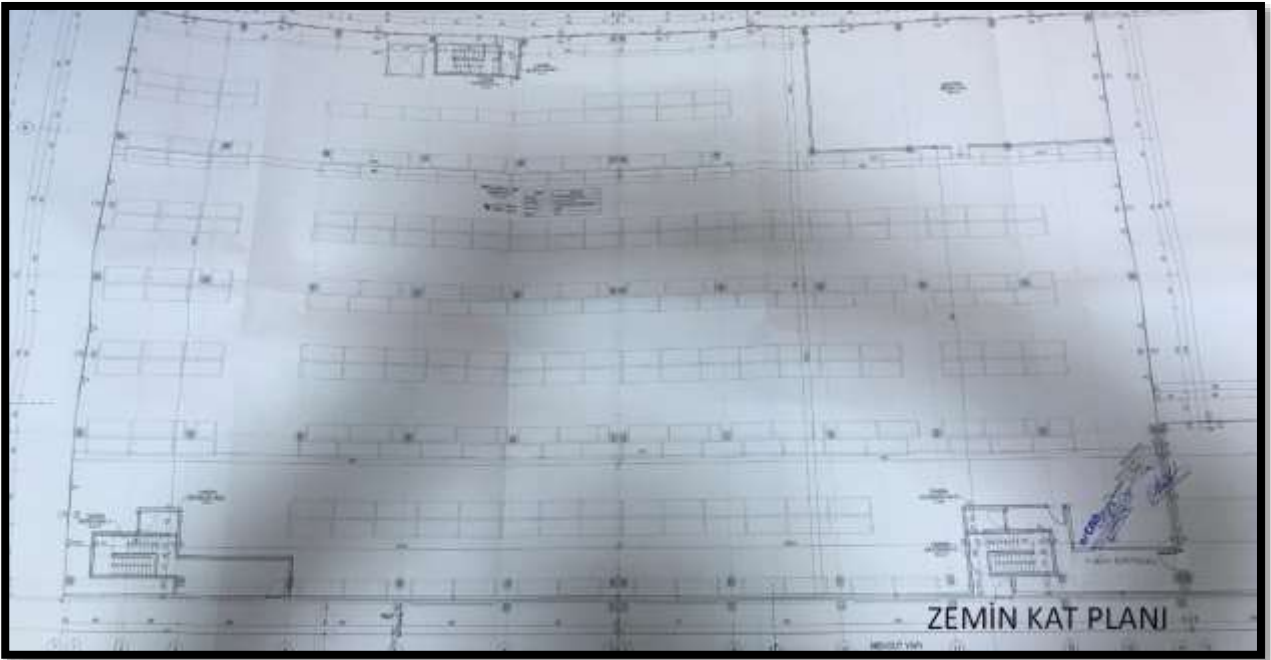
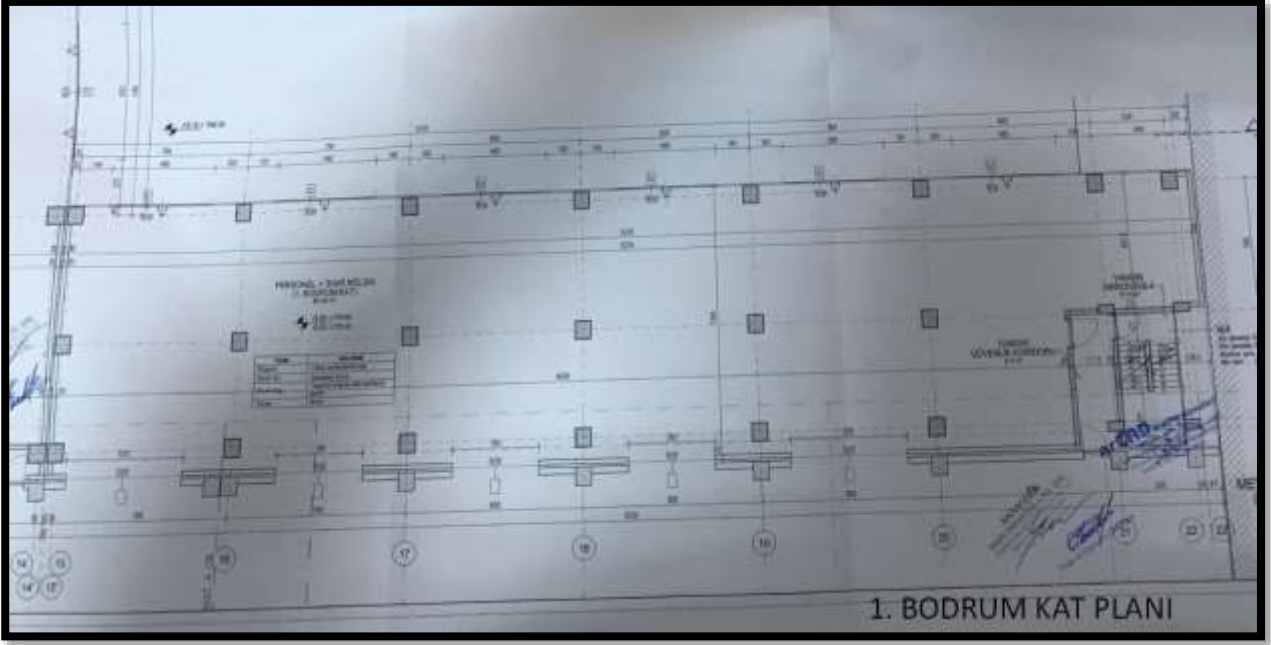
3. İNŞA EDİLEN DEPOYA AİT PROJE

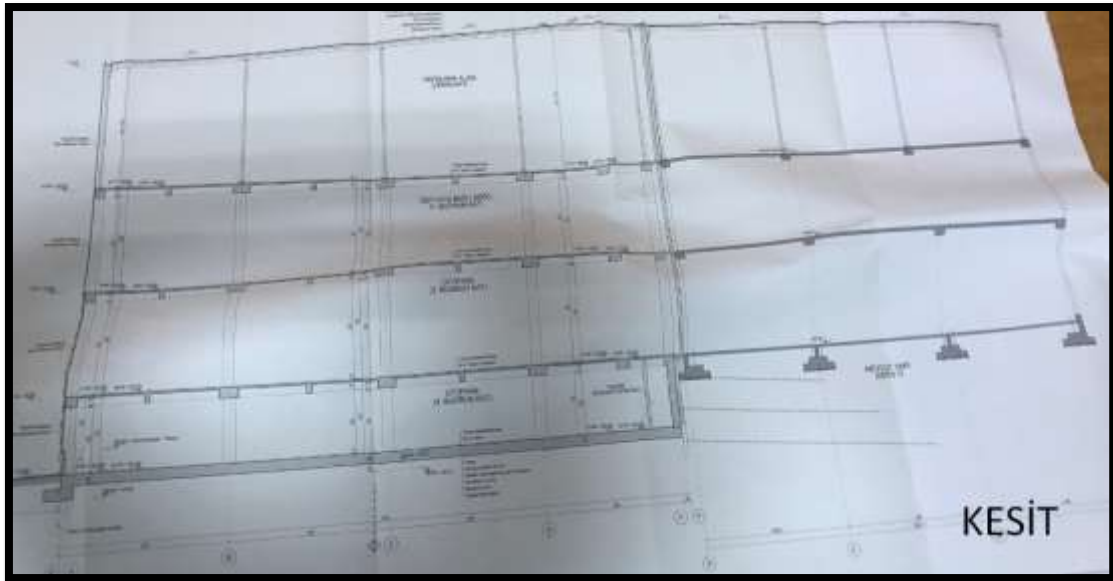
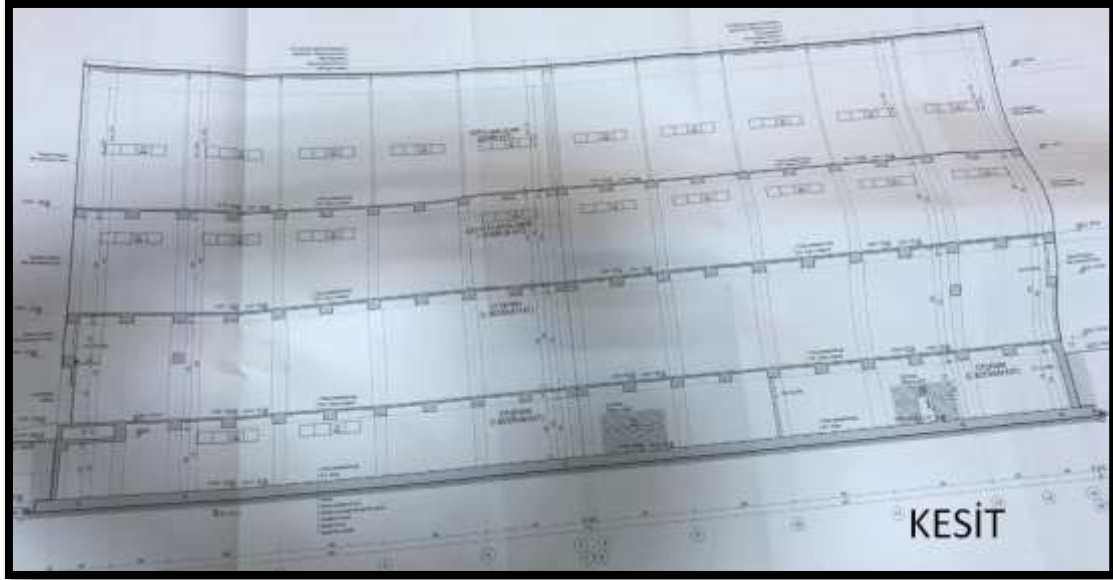






*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





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

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
Söz konusu taşınmazın yapı denetim işlemini Mavera Yapı Denetim Limited Şirketi gerçekleştirmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu 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 değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kocaeli; 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. İlkçağlardan 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.

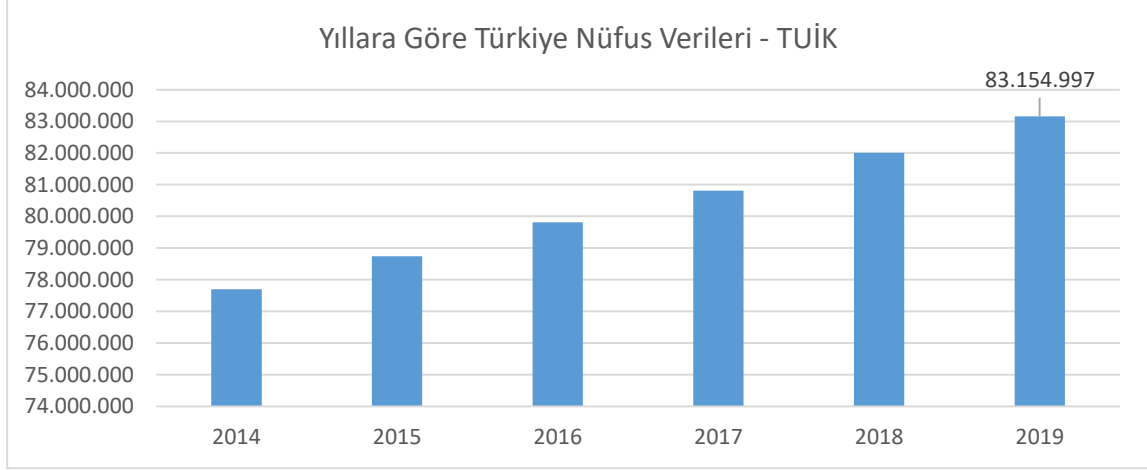
Bu nüfus, 68.302 erkek ve 65.844 kadından oluşmaktadır.

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

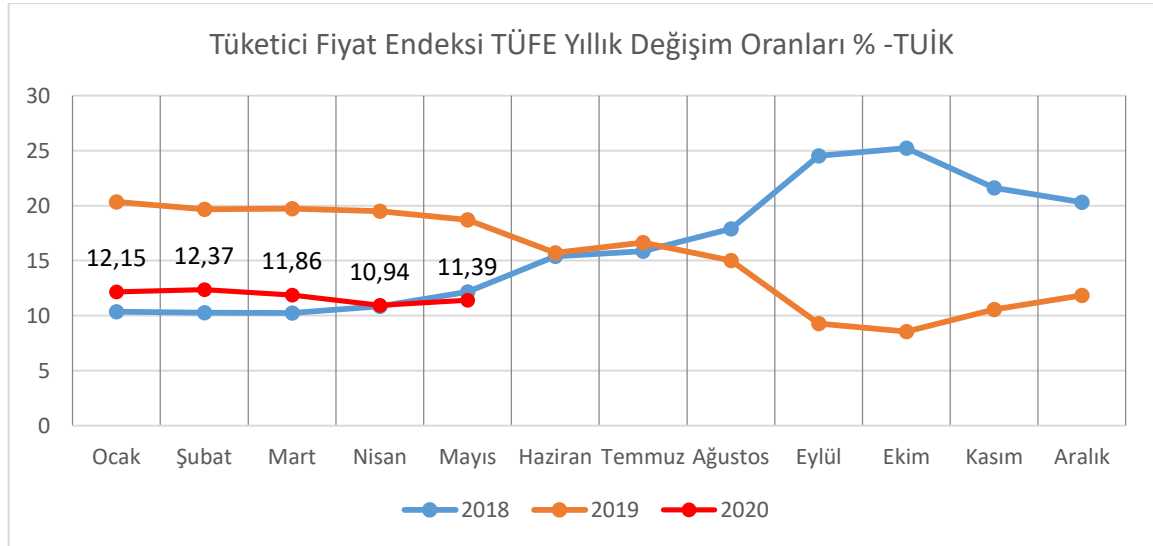
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



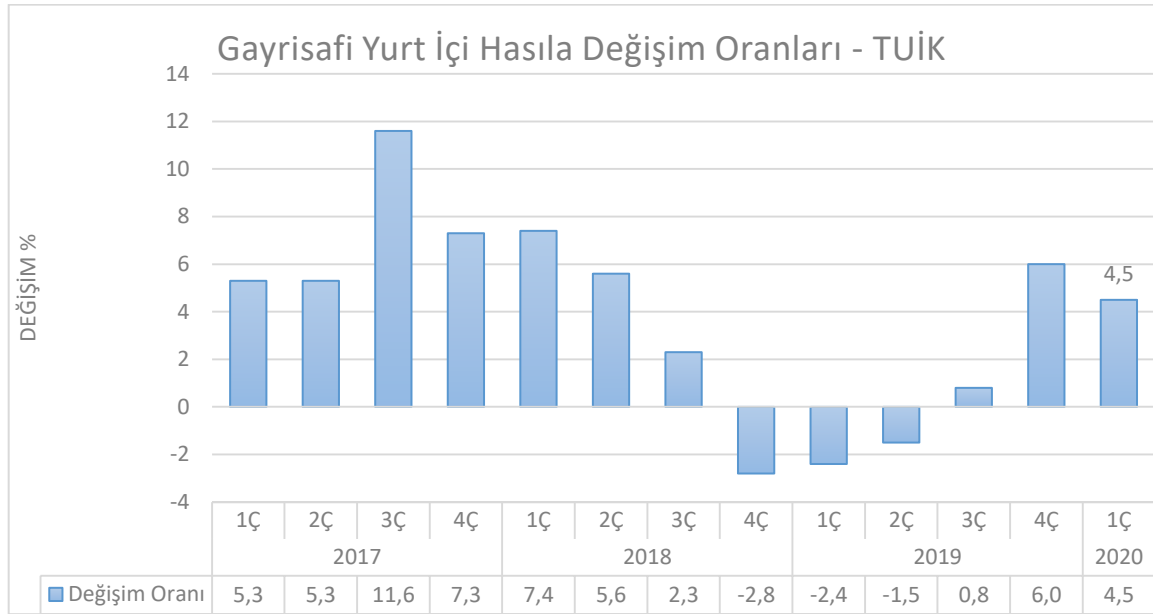
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

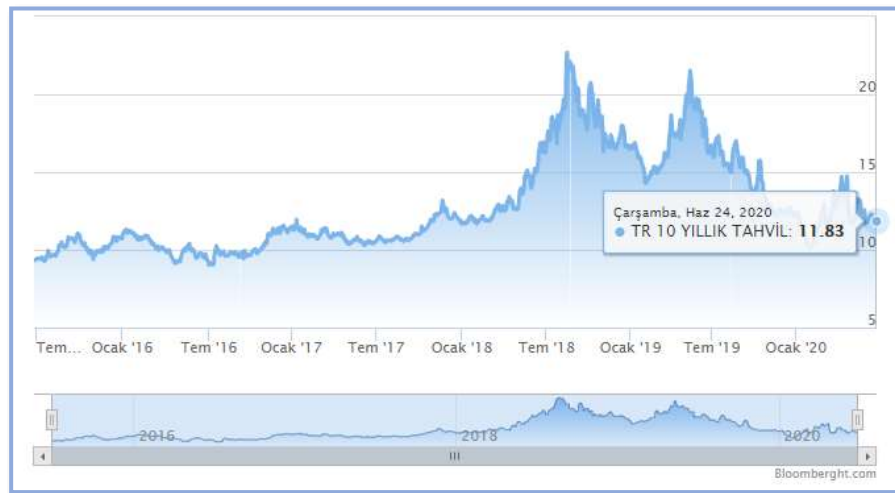
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



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 gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

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

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

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 Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



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

Taşınmazın ile bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede 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.

→ 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 olmadığı; 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 gelirin 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 metrekaşe birim kira değeri aylık 23,40 TL olarak tespit edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (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	-





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

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