



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

MENDERES/İZMİR

527 ADA 9 PARSEL

(3 ADET 1 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-289

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

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

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-289

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

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

İçindekiler

Sayfa No

➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	4
➤ İmar Durumu	4-5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-9
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	9-10
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Analizi	12
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	12
➤ Sonuç	12-13
➤ Ekler	13
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	14
➤ Ek.2 : Fotoğraflar	15-23
➤ Ek.3 : Belgeler	24
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	25
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	26
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	27

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

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

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

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

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

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

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

TAPU TAKYİDATI**İMAR DURUMU**

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

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

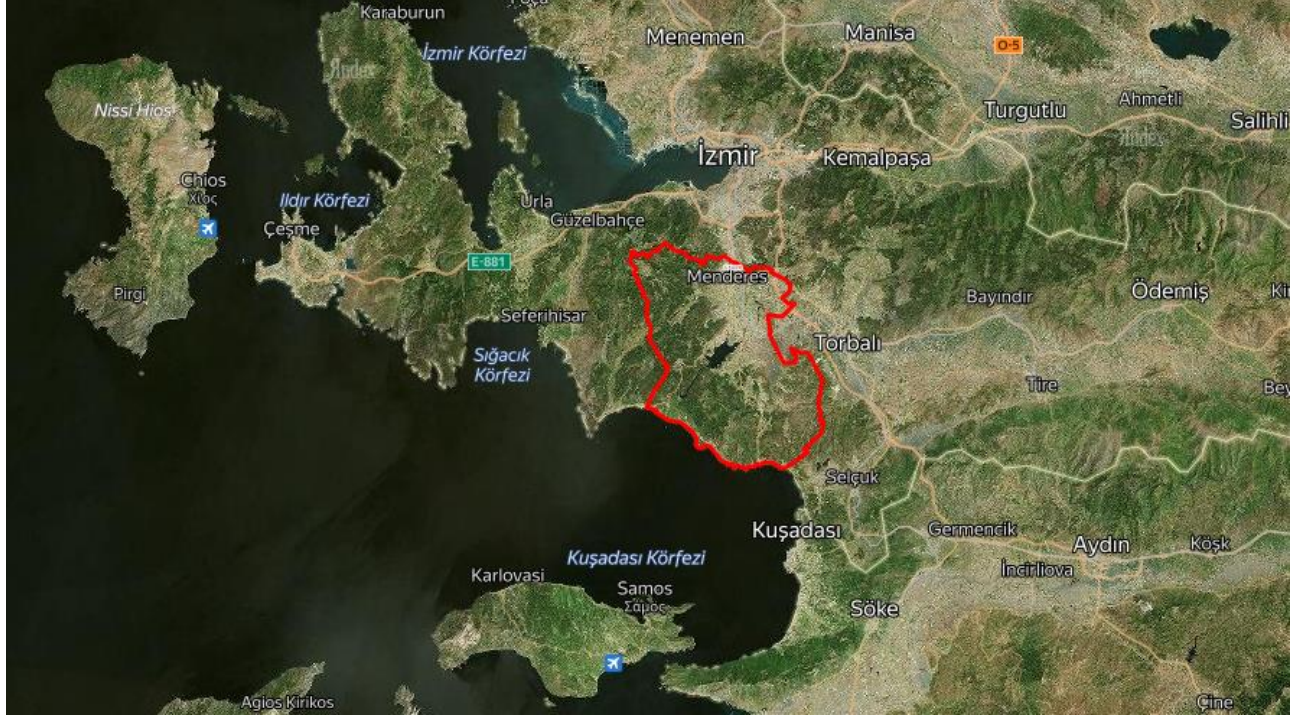
A Blok'un yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 6 ünite ve 3.501 m² yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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

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

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

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



İZMİR İLİ TARİHÇESİ

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

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

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

COĞRAFİ YAPISI :

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

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

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

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

EKONOMİK YAPISI :

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

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

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

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

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

NÜFUSU:

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

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

MENDERES İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

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

COĞRAFYASI:

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

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

EKONOMİSİ:

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

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

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

MENDERES'İN TARİHİ:

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

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

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

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

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

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

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

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

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

AÇIKLAMALAR

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

Onaylı mimari projeye göre;

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

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

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

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

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

DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER**Olumlu etkenler:**

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

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

Kullanım alanları

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

Uygulamadaki Zorluklar

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

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

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

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

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

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

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

DEPO EMSALLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

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

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

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 19.141.839-TL

YAPI DEĞERİ: 14.043.795,2-TL

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

SONUÇ

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

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



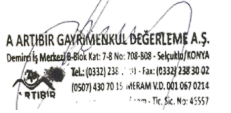
(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,35,-TL; USD = 5,73-TL'dir.
Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETİN TANDOĞAN	BURHANETİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
 Merih KESKES A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yard. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Meslekçi-BİGİK Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 70 15 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MERAM V.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 45557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Meslekçi-BİGİK Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 70 15 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MERAM V.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 45557

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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

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

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

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR







EK.3: BELGELER

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

İMAR DURUMU

İMAR DURUMU

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

PLAN NOTLARI

- DEPOLAMA ALANLARI BU ALANDA TARMSAL DEPO OLARAK YEM DEPOLARI, HUBUBAT DEPOLARI, ÜRETİME YÖNELİK FANJİSTİ QUANTAK MAMUL BAKIYAMA DEPOLARI, SÖĞÜK HAVA DEPOLARI İLE YIKAMA VE İNŞAAT İÇİNE GİRİŞİMİ İZİN VERMEYEN ÜRÜN DEPOLARINA VE İNŞAAT İZİNİ ALMAYAN İNŞAAT ALAN 250 M²'Yİ GEÇMEYEN KODULLUĞU İZİN VERMEYEN İNŞAATLARIN İZİN VERİLMESİ ALANLARDA SAĞLIK TESİSLERİ YER ALMAZ BU ALANLARDAKİ MEVCUT AĞAC DOKUSU KORUNACAKTIR.
- BU ALANLARDA ATIK SULARLA İLİMLİ OLARAK GEVRE KAVIŞIĞI BU KIRILDI KONTROL YÖNTEMLERİ VE İLİMLİ TESİSLERİNE VE İZİN GENEL MUHÜRÜLÜĞÜ ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
- BU ALANLARDA HAZIRLANACAK OLAN İMAR PLANLARI İLİMLİ İZİNLENDİRME BİR BİTİRİM HALİNDE YAPILACAK İMAR PLANLARI İZİN ALINIR.

Emsal: 0,50
Hiss: 5,80 m.
M² İmar: 5000 m² OLARAK UYGULANIR.

BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BİRİNDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR ALANLARDA YAPILAN FUNKSİYON: YÖĞÜNLENDİRME YATIRIMININ BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUSTURULMASI. ÇÖZÜM: İZİN ALIN KAT OLUSTURULMASI KODULLUĞU MAX: 12,83 M OLARAK UYGULANABİLİR YAPILAR ÇERPE ALTIYLA YOLA 10 METRE PARSEL HADDİTLERİNE 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

ENERJİ HAZİR HATTI ALTINDA YAPILAN İNŞAAT İZİNİNDE İ.E.A. DEN İZİN ALINACAKTIR.

1
KROKİ

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

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

İMAR PLANI
1 / 1000
Tarih: 21.11.1997

ONAY: 19.11.2015

İMAR PLANI



YAPI RUHSATLARI
-A BLOK

YAPI RUHSATI										131889107	
1. Adres MENDERES (M. EYLİSİ) Köy: MENDERES Mahalle: GÖRECE ÇAMLIKÖYÜ Meydan Bulvarı Çukca KAMALİNE SK. 1122 SK. Dış Kapı No: 3/AK Site adı: Menderes		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yarı blok <input type="checkbox"/> 2. Yarı blok <input type="checkbox"/> 3. Yarı blok <input type="checkbox"/> 4. Blok <input type="checkbox"/> 5. Blok <input type="checkbox"/> 6. Blok <input type="checkbox"/> 7. Blok <input type="checkbox"/> 8. Blok <input type="checkbox"/> 9. Blok		3. Ruhsatın yapı tipi 0108/106 469		10. Ruhsat no 469	11. Ruhsat tarihi 20.11.2016	12. Ruhsat no 469	13. Ruhsat tarihi 20.11.2016	14. Ruhsat no 21184	15. Ruhsat tarihi 02.07.2016
17. Ruhsatın yapı tipi MENDERES YAPU SKL KURULUŞU		18. Ruhsatın yapı tipi DEPLAMA		19. Ruhsatın yapı tipi 15.08.2014		20. Ruhsatın yapı tipi 8000		21. Ruhsatın yapı tipi 8000		22. Ruhsatın yapı tipi 0108/106	
23. CED yapma hakkı tarihi		24. Planlama raporu tarihi		25. Planlama raporu tarihi		26. Ruhsatın geçerli olduğu alan					
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, adresi, TC kimlik no DURMUŞ ÖZGÜN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER ANONİM ŞİRKETİ, 11880/1 ÇEVRE 28. Bağlı olduğu yapı durumu adı SULTANBETÜL 29. Yapı türü no 1730041733 30. Adres AĞUŞBAŞI/BAĞLAZI MAH. SAĞIRCI SK. NO: 3 SAĞCAKTEPE / İZMİR			Yapı Mülk sahibinin 31. Adı soyadı, adresi, TC kimlik no MAHİR AKDUĞAN, TAMİR İNŞAAT TAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 1626770344 32. Oda sicil no 371882 33. Zemin hakkı no YENİHALLE 34. Zemin hakkı sahipliği tarihi 20.09.2016 35. Oda sicil no 371882 36. Oda sicil no 371882 37. Oda sicil no 371882 38. Oda sicil no 371882 39. Oda sicil no 371882 40. Oda sicil no 371882			Şantiye Şefinin 41. Adı soyadı, adresi İSMAIL HAKKI GÜSOĞLU, İNHAŞİE MÜHÜRÖZ 42. TC kimlik no 17160301730 43. Oda sicil no 41021 44. Oda sicil no 41021 45. Oda sicil no 41021 46. Oda sicil no 41021 47. Oda sicil no 41021 48. Oda sicil no 41021 49. Oda sicil no 41021 50. Oda sicil no 41021					
5. Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler 11. Bölge no 1252 - Döner 12. Bölge no 6 13. Bölge no 3901			Yapı İle İlgili Özellikler 51. Yarı blok yapma 52. Yarı blok yapma 53. Yarı blok yapma 54. Yarı blok yapma 55. Yarı blok yapma 56. Yarı blok yapma 57. Yarı blok yapma 58. Yarı blok yapma 59. Yarı blok yapma 60. Yarı blok yapma 61. Yarı blok yapma 62. Yarı blok yapma 63. Yarı blok yapma 64. Yarı blok yapma 65. Yarı blok yapma 66. Yarı blok yapma 67. Yarı blok yapma 68. Yarı blok yapma 69. Yarı blok yapma 70. Yarı blok yapma 71. Yarı blok yapma 72. Yarı blok yapma 73. Yarı blok yapma 74. Yarı blok yapma 75. Yarı blok yapma 76. Yarı blok yapma 77. Yarı blok yapma 78. Yarı blok yapma 79. Yarı blok yapma 80. Yarı blok yapma 81. Yarı blok yapma 82. Yarı blok yapma 83. Yarı blok yapma 84. Yarı blok yapma 85. Yarı blok yapma 86. Yarı blok yapma 87. Yarı blok yapma 88. Yarı blok yapma 89. Yarı blok yapma 90. Yarı blok yapma 91. Yarı blok yapma 92. Yarı blok yapma 93. Yarı blok yapma 94. Yarı blok yapma 95. Yarı blok yapma 96. Yarı blok yapma 97. Yarı blok yapma 98. Yarı blok yapma 99. Yarı blok yapma 100. Yarı blok yapma			7. Yarı blok yapma 8. Yarı blok yapma 9. Yarı blok yapma 10. Yarı blok yapma 11. Yarı blok yapma 12. Yarı blok yapma 13. Yarı blok yapma 14. Yarı blok yapma 15. Yarı blok yapma 16. Yarı blok yapma 17. Yarı blok yapma 18. Yarı blok yapma 19. Yarı blok yapma 20. Yarı blok yapma 21. Yarı blok yapma 22. Yarı blok yapma 23. Yarı blok yapma 24. Yarı blok yapma 25. Yarı blok yapma 26. Yarı blok yapma 27. Yarı blok yapma 28. Yarı blok yapma 29. Yarı blok yapma 30. Yarı blok yapma 31. Yarı blok yapma 32. Yarı blok yapma 33. Yarı blok yapma 34. Yarı blok yapma 35. Yarı blok yapma 36. Yarı blok yapma 37. Yarı blok yapma 38. Yarı blok yapma 39. Yarı blok yapma 40. Yarı blok yapma 41. Yarı blok yapma 42. Yarı blok yapma 43. Yarı blok yapma 44. Yarı blok yapma 45. Yarı blok yapma 46. Yarı blok yapma 47. Yarı blok yapma 48. Yarı blok yapma 49. Yarı blok yapma 50. Yarı blok yapma 51. Yarı blok yapma 52. Yarı blok yapma 53. Yarı blok yapma 54. Yarı blok yapma 55. Yarı blok yapma 56. Yarı blok yapma 57. Yarı blok yapma 58. Yarı blok yapma 59. Yarı blok yapma 60. Yarı blok yapma 61. Yarı blok yapma 62. Yarı blok yapma 63. Yarı blok yapma 64. Yarı blok yapma 65. Yarı blok yapma 66. Yarı blok yapma 67. Yarı blok yapma 68. Yarı blok yapma 69. Yarı blok yapma 70. Yarı blok yapma 71. Yarı blok yapma 72. Yarı blok yapma 73. Yarı blok yapma 74. Yarı blok yapma 75. Yarı blok yapma 76. Yarı blok yapma 77. Yarı blok yapma 78. Yarı blok yapma 79. Yarı blok yapma 80. Yarı blok yapma 81. Yarı blok yapma 82. Yarı blok yapma 83. Yarı blok yapma 84. Yarı blok yapma 85. Yarı blok yapma 86. Yarı blok yapma 87. Yarı blok yapma 88. Yarı blok yapma 89. Yarı blok yapma 90. Yarı blok yapma 91. Yarı blok yapma 92. Yarı blok yapma 93. Yarı blok yapma 94. Yarı blok yapma 95. Yarı blok yapma 96. Yarı blok yapma 97. Yarı blok yapma 98. Yarı blok yapma 99. Yarı blok yapma 100. Yarı blok yapma					
6. Yapının Teknik Özellikleri 74. Yarı blok yapma 75. Yarı blok yapma 76. Yarı blok yapma 77. Yarı blok yapma 78. Yarı blok yapma 79. Yarı blok yapma 80. Yarı blok yapma 81. Yarı blok yapma 82. Yarı blok yapma 83. Yarı blok yapma 84. Yarı blok yapma 85. Yarı blok yapma 86. Yarı blok yapma 87. Yarı blok yapma 88. Yarı blok yapma 89. Yarı blok yapma 90. Yarı blok yapma 91. Yarı blok yapma 92. Yarı blok yapma 93. Yarı blok yapma 94. Yarı blok yapma 95. Yarı blok yapma 96. Yarı blok yapma 97. Yarı blok yapma 98. Yarı blok yapma 99. Yarı blok yapma 100. Yarı blok yapma			8. Yapının Teknik Özellikleri 91. Yarı blok yapma 92. Yarı blok yapma 93. Yarı blok yapma 94. Yarı blok yapma 95. Yarı blok yapma 96. Yarı blok yapma 97. Yarı blok yapma 98. Yarı blok yapma 99. Yarı blok yapma 100. Yarı blok yapma			9. Yapının Teknik Özellikleri 101. Yarı blok yapma 102. Yarı blok yapma 103. Yarı blok yapma 104. Yarı blok yapma 105. Yarı blok yapma 106. Yarı blok yapma 107. Yarı blok yapma 108. Yarı blok yapma 109. Yarı blok yapma 110. Yarı blok yapma			10. Yapının Teknik Özellikleri 111. Yarı blok yapma 112. Yarı blok yapma 113. Yarı blok yapma 114. Yarı blok yapma 115. Yarı blok yapma 116. Yarı blok yapma 117. Yarı blok yapma 118. Yarı blok yapma 119. Yarı blok yapma 120. Yarı blok yapma		
9. Yapı Projeleri 81. Oda sicil no 82. Oda sicil no 83. Oda sicil no 84. Oda sicil no 85. Oda sicil no 86. Oda sicil no 87. Oda sicil no 88. Oda sicil no 89. Oda sicil no 90. Oda sicil no 91. Oda sicil no 92. Oda sicil no 93. Oda sicil no 94. Oda sicil no 95. Oda sicil no 96. Oda sicil no 97. Oda sicil no 98. Oda sicil no 99. Oda sicil no 100. Oda sicil no			91. TC kimlik no 92. Oda sicil no 93. Oda sicil no 94. Oda sicil no 95. Oda sicil no 96. Oda sicil no 97. Oda sicil no 98. Oda sicil no 99. Oda sicil no 100. Oda sicil no			93. Adres MENDERES YAPU SKL KURULUŞU MENDERES (M. EYLİSİ) Köy: MENDERES Mahalle: GÖRECE ÇAMLIKÖYÜ Meydan Bulvarı Çukca KAMALİNE SK. 1122 SK. Dış Kapı No: 3/AK Site adı: Menderes			94. Oda sicil no 95. Oda sicil no 96. Oda sicil no 97. Oda sicil no 98. Oda sicil no 99. Oda sicil no 100. Oda sicil no		

-B BLOK

YAPI RUHSATI												134173780	
Adı: MENDERES Soyadı: MENDERES Adres: MENENDEZ BELEDİYESİ Marake: GÜZELBAĞI CUMHURİYET Marakeharita no: 5 Marakeharita koordinatları: 3122 SK Çevre/İmarat bina no: 121 Dağ kapı no: 38/A Site adı: Menderes		9 Durumlar verildi zaman: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kültürün değişimi <input type="checkbox"/> 4.Ek binası <input type="checkbox"/> 13.Faaliyet <input type="checkbox"/> 5.Kat katman <input type="checkbox"/> 14.Merkezi tesisat <input type="checkbox"/> 6.Sane <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Gözetim <input type="checkbox"/> 16.Sane değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tarife <input type="checkbox"/> 17.İmarat düzeni <input type="checkbox"/> 9.İhale <input type="checkbox"/> 18.Başka durum		8 Durumlar yapı tarihi: 04/08/2016 10 Durum tarihi: 4/70 13 İmar planı yapı tarihi: 21.11.1991 14 İmar karar tarihi: 30.11.2016 15 İmar değişikliği tarihi: 21/06		11 İmar karar tarihi: 12 İmar karar no:		17 Parçeleme planı yapı tarihi: 18 Parçeleme karar tarihi: DEPOLAMA 19 Parçeleme no: 21206/1		20 Tapu tarih bilgisi veren kurum: MENDERES TAPU İÇİŞLÜK MÜDÜRLÜĞÜ 21 Tapu tarih bilgisi tarihi: 15.08.2016 22 Tapu tarih bilgisi no: 8000		23 ÇED raporu yapı tarihi: 24 Planlama raporu bilgisi tarihi: 25 Planlama raporu bilgisi tarihi: 26 Planlama raporu bilgisi no: 04/08/2016	
Yapı Sahibinin 27 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ÖZEL GURBAĞUS DOĞAN, İPEKİSAZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI, ANKARA ŞİŞLİ, 198815472 28 Bağı velayeti vergi dairesi adı: SİLİNDİRLİ 29 Vergi levhi no: 7380781738 30 Adres: AĞULPARHANBAĞI MAH. BAĞIRCI SK. NO: 8 SANCARTEPE / İSTANBUL			Yapı Müteahhidinin 32 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no MAHİR AYDOĞAN, TAMER İNŞAAT TAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 1629170218 33 Oda sicil no: 371883 34 Bağı velayeti vergi dairesi adı: YENİMAHALLE 35 Vergi levhi no: 8110190758 36 Vergi kimlik no: 80062128672021 37 İşletme tarihi: 30.09.2016 38 İşletme no: 1 39 Yapı müessesatı yapı belge no: 80062128672021 40 Etiler proje adresi: YENİCAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 38 İC KAP: NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA 41 İmza:			Şantiye Şefinin 42 Adı soyadı, unvanı İSMAIL HAKKI REİSOĞLU, MAKİNE MÜHENDİSİ 43 TC kimlik no: 17712281730 44 Oda sicil no: 41021 45 Şantiye sicil no: 0 46 Şantiye tarihi: 03.08.2016 47 Şantiye no: 1 48 Adres: İNÖZBAŞI MAH. 81110 SK. NO: 25 İC KAP: NO: 1 KARTIYAKA / İZMİR 49 İmza:							
Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler 50 İmarata göre yapılan alan kullanım ve diğer alanlar 51 Başlangıç bitiş tarihi: 7 52 Yıllık maliyet (TL): 4000				Yapı ile İlgili Özellikler 53 Binanın yapı sayısı: 7 54 Kapıda başlangıç bitiş tarihi: 7 55 Tapu konusundaki belgelerin sayısı: 4000 56 Yapının taban alanı (m ²): 4000 57 Yapının toplam alanı (m ²): 4000 58 Tapın yapı sayı: 1 59 Tapın başlangıç bitiş tarihi: 4000 60 Tapın kararlaştırılmış alanı: 4000 61 Tapın taban alanı (m ²): 4000 62 Tapın yapı sayı (m ²): 4000 63 Yapının yalıtım sınıfı: 1 64 Yapının yalıtım sınıfı: 1 65 Yapının yalıtım sınıfı: 1 66 Yapının yalıtım sınıfı: 1 67 Yapının yalıtım sınıfı: 1 68 Yapının yalıtım sınıfı: 1 69 Yapının yalıtım sınıfı: 1 70 Yapının yalıtım sınıfı: 1 71 Yapının yalıtım sınıfı: 1 72 Yapının yalıtım sınıfı: 1 73 Yapının yalıtım sınıfı: 1 74 Yapının yalıtım sınıfı: 1 75 Yapının yalıtım sınıfı: 1 76 Yapının yalıtım sınıfı: 1 77 Yapının yalıtım sınıfı: 1									
Yapının Teknik Özellikleri 78 Temel Sistemi: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 79 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 80 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 81 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 82 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 83 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 84 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 85 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 86 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 87 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 88 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 89 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 90 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 91 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 92 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 93 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 94 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 95 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 96 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 97 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 98 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 99 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer 100 Temel Alanı: 1. Betonarme, 2. Beton, 3. Çelik, 4. Diğer													
Yapı Projesi 80 Odayı tanımla 81 TC kimlik no 82 Oda adı no 83 Adres 84 İmza				80 Adı soyadı: ORHAN BÖRER, 3078998019, 4094 81 Adı soyadı: TANGİN AKSOY, 21904272928, 21928 82 Adı soyadı: İSMAİL KARAYEL, 2232714198, 9029 83 Adı soyadı: NURİ TURALI, 4426901400, 3369 84 Adı soyadı: MEHMET ÇAKIR, 2828251172, 5915 85 Adı soyadı: SERDAR TRİYAKI, 2131448079, 381 86 Adı soyadı: RAHİM ÇAM ÖZEL, 5430744166, 408 87 Adı soyadı: MEHMET AKIF ERDOĞAN MAH. ŞEHİT YZB. TEHEL KÜLTÜRÜSÜ CAD. NO: 218 İC KAP: NO: 8 KEMALPAŞA / İZMİR 88 Adı soyadı: KOŞU MAH. ANITLARA BUL. NO: 2 DOĞENGELİHİ NITALE, İZMİR 89 Adı soyadı: YUNUS MAH. KEMALPAŞA CAD. NO: 54 İC KAP: NO: 8 KARTIYAKA / İZMİR 90 Adı soyadı: İLHANCIK MAH. 1456 SK. NO: 18 İC KAP: NO: 84 KÖNÜK / İZMİR 91 Adı soyadı: KAZANCI MAH. 218 SK. POLAT BLOK NO: 3 İC KAP: NO: 1 BÖRNEVA / İZMİR 92 Adı soyadı: KÖNÜK MAH. GÜZEL SK. NO: 80 İC KAP: NO: 8 TÜRKÜTLÜ / İZMİR 93 Adı soyadı: KÖNÜK MAH. İLLİ KÖTÜŞYAPAR CAD. NO: 1 KEMAL / İZMİR									

CEMAL ASLI GİBİDİR 04/08/2016

-C BLOK

YAPI RUHSATI 107334500

1. Yarı yıl no 2. İkinci yarı yıl no 3. Üçüncü yarı yıl no 4. Dördüncü yarı yıl no 5. Beşinci yarı yıl no 6. Altıncı yarı yıl no 7. Yedinci yarı yıl no 8. Sekizinci yarı yıl no 9. Dokuzuncu yarı yıl no 10. Onuncu yarı yıl no		11. Restorasyon 12. Gölendirme 13. Gölendirme değişikliği 14. Fasadonun değişikliği 15. Fasadonun değişikliği 16. Balkon değişikliği 17. Dış duvar değişikliği 18. İç duvar değişikliği 19. Tavan değişikliği 20. Zemin değişikliği 21. Çatı değişikliği 22. Dış cephe değişikliği 23. İç cephe değişikliği 24. Diğer değişiklikler		25. Ruhsatın geçerli olduğu tarih 26. Ruhsatın iptal tarihi 27. Ruhsatın iptal sebepleri 28. Ruhsatın iptal tarihi 29. Ruhsatın iptal sebebi 30. Ruhsatın iptal tarihi 31. Ruhsatın iptal sebebi	
---	--	--	--	--	--

Yapı Sahibinin 32. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no 33. Adres 34. Eyalet, il/ilçe, mahalle, sokak no 35. Telefon no			Yapı Müdahalinin 36. Adı soyadı, unvan, TC kimlik no 37. Adres 38. Eyalet, il/ilçe, mahalle, sokak no 39. Telefon no			Şantiye Şefinin 40. Adı soyadı, unvan 41. Adres 42. Eyalet, il/ilçe, mahalle, sokak no 43. Telefon no		
---	--	--	---	--	--	--	--	--

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 44. Kat alanı (m ²) 45. Kat sayısı 46. Kat yüksekliği (m)		Yapı ile İlgili Özellikler 47. Kat alanı (m ²) 48. Kat sayısı 49. Kat yüksekliği (m)	
---	--	--	--

Yapının Teknik Özellikleri 50. Yapı türü 51. Yapı kat sayısı 52. Yapı yüksekliği (m) 53. Yapı genişliği (m) 54. Yapı derinliği (m) 55. Yapı alanı (m ²) 56. Yapı hacmi (m ³) 57. Yapı ağırlığı (ton)				58. Yapı sınıfı 59. Yapı sınıfı açıklaması 60. Yapı sınıfı açıklaması 61. Yapı sınıfı açıklaması 62. Yapı sınıfı açıklaması 63. Yapı sınıfı açıklaması 64. Yapı sınıfı açıklaması			
---	--	--	--	---	--	--	--

Yapı Projesi 65. Proje adı 66. Proje no 67. Proje tarihi 68. Proje durumu		69. Proje sahibi 70. Proje sahibi adresi 71. Proje sahibi telefon no 72. Proje sahibi e-posta adresi		73. Proje inşaat başlangıç tarihi 74. Proje inşaat bitiş tarihi 75. Proje inşaat süresi (ay) 76. Proje inşaat maliyeti (TL)		77. Proje inşaat alanı (m ²) 78. Proje inşaat alanı (m ²) 79. Proje inşaat alanı (m ²) 80. Proje inşaat alanı (m ²)	
--	--	---	--	--	--	--	--

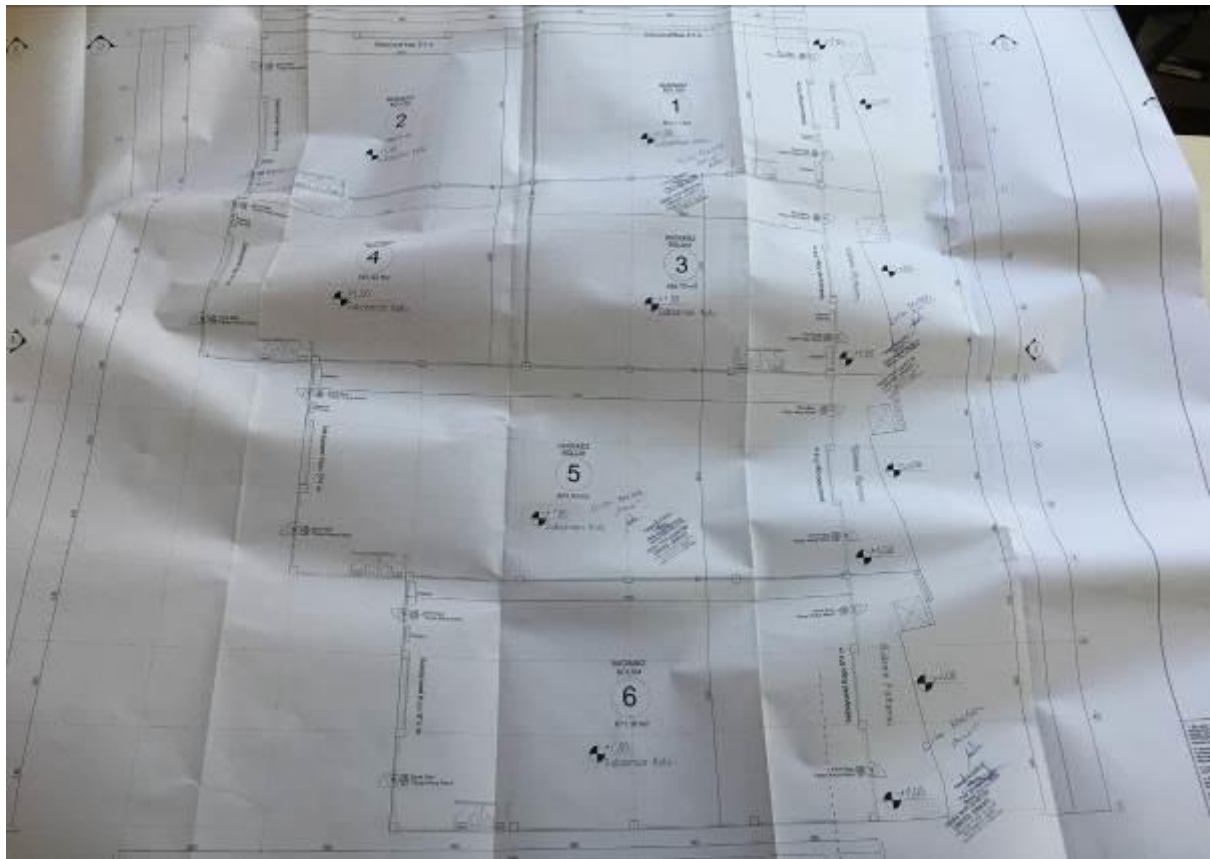
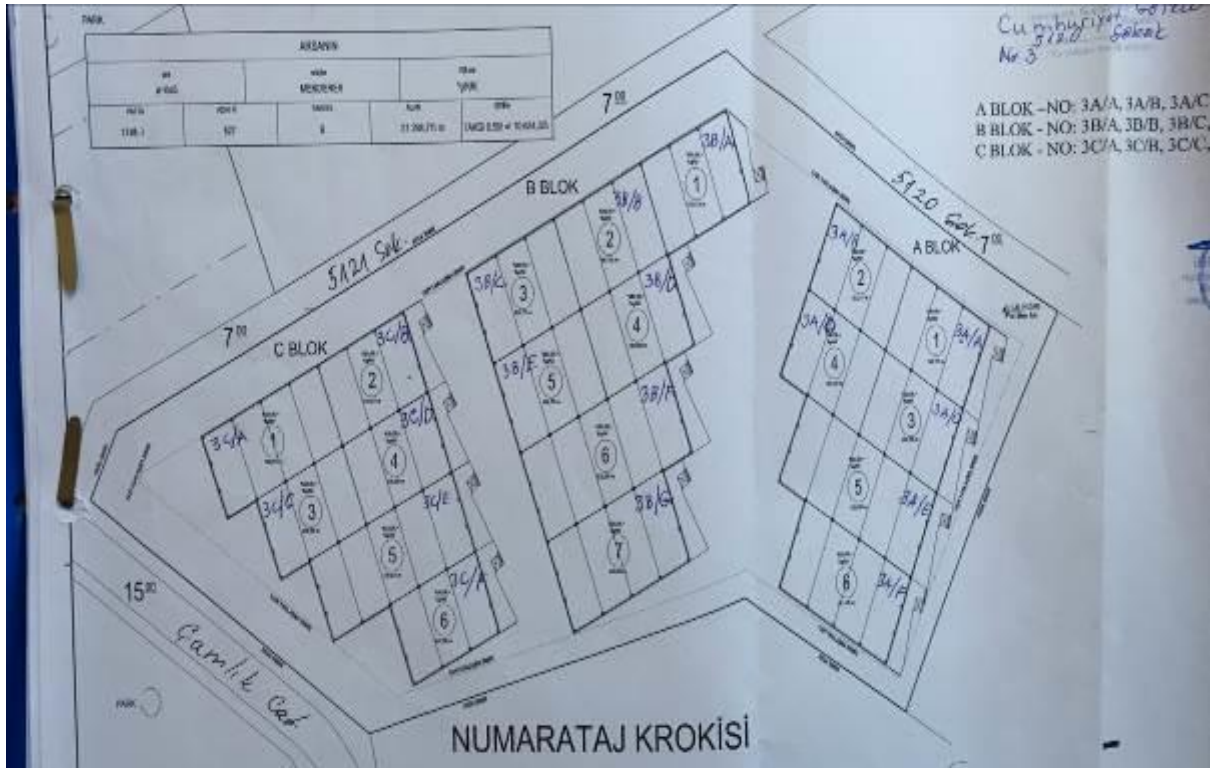
ASLI GİBİDİR

-C BLOK

MÜHÜRÜZ İZİN BELGESİ		140209577	
1. Adres: MENDERES		10. Başlangıç tarih: 02.03.2017	
2. İşletme esas rühsat: 1. Yeni yapı, 2. Yeniden, 3. Yeniden, 4. Ek bina, 5. Ek kat, 6. İnce, 7. Değiştirme, 8. İnce, 9. Değiştirme, 10. Restorasyon, 11. Değiştirme, 12. Kullanım değişikliği, 13. Fesih, 14. Mülkiyet devri		11. Değişiklik no: 34	
3. İnşaat ruhsat tarihi: 04.08.2016		15. İnşaat ruhsat no: 471	
4. Ada No: 527		16. Tadilat ruhsat tarihi: 21.11.1997	
5. Parsel No: 9		17. İnşaat ruhsat no: 21164	
6. Blok No: C		18. İnşaat ruhsat no: 21164	
7. Yapı ruhsat tarihi: 02.03.2015		19. İnşaat ruhsat no: 21164	
8. Data line tesisatı (Bölümün alan kapsamına tabii):		20. İnşaat ruhsat no: 21164	
9. Data line tesisatı (Bölümün alan kapsamına tabii):		21. İnşaat ruhsat no: 21164	
10. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		22. İnşaat ruhsat no: 21164	
11. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		23. İnşaat ruhsat no: 21164	
12. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		24. İnşaat ruhsat no: 21164	
13. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		25. İnşaat ruhsat no: 21164	
14. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		26. İnşaat ruhsat no: 21164	
15. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		27. İnşaat ruhsat no: 21164	
16. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		28. İnşaat ruhsat no: 21164	
17. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		29. İnşaat ruhsat no: 21164	
18. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		30. İnşaat ruhsat no: 21164	
19. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		31. İnşaat ruhsat no: 21164	
20. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		32. İnşaat ruhsat no: 21164	
21. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		33. İnşaat ruhsat no: 21164	
22. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		34. İnşaat ruhsat no: 21164	
23. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		35. İnşaat ruhsat no: 21164	
24. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		36. İnşaat ruhsat no: 21164	
25. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		37. İnşaat ruhsat no: 21164	
26. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		38. İnşaat ruhsat no: 21164	
27. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		39. İnşaat ruhsat no: 21164	
28. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		40. İnşaat ruhsat no: 21164	
29. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		41. İnşaat ruhsat no: 21164	
30. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		42. İnşaat ruhsat no: 21164	
31. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		43. İnşaat ruhsat no: 21164	
32. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		44. İnşaat ruhsat no: 21164	
33. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		45. İnşaat ruhsat no: 21164	
34. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		46. İnşaat ruhsat no: 21164	
35. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		47. İnşaat ruhsat no: 21164	
36. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		48. İnşaat ruhsat no: 21164	
37. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		49. İnşaat ruhsat no: 21164	
38. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		50. İnşaat ruhsat no: 21164	
39. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		51. İnşaat ruhsat no: 21164	
40. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		52. İnşaat ruhsat no: 21164	
41. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		53. İnşaat ruhsat no: 21164	
42. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		54. İnşaat ruhsat no: 21164	
43. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		55. İnşaat ruhsat no: 21164	
44. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		56. İnşaat ruhsat no: 21164	
45. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		57. İnşaat ruhsat no: 21164	
46. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		58. İnşaat ruhsat no: 21164	
47. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		59. İnşaat ruhsat no: 21164	
48. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		60. İnşaat ruhsat no: 21164	
49. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		61. İnşaat ruhsat no: 21164	
50. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		62. İnşaat ruhsat no: 21164	
51. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		63. İnşaat ruhsat no: 21164	
52. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		64. İnşaat ruhsat no: 21164	
53. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		65. İnşaat ruhsat no: 21164	
54. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		66. İnşaat ruhsat no: 21164	
55. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		67. İnşaat ruhsat no: 21164	
56. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		68. İnşaat ruhsat no: 21164	
57. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		69. İnşaat ruhsat no: 21164	
58. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		70. İnşaat ruhsat no: 21164	
59. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		71. İnşaat ruhsat no: 21164	
60. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		72. İnşaat ruhsat no: 21164	
61. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		73. İnşaat ruhsat no: 21164	
62. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		74. İnşaat ruhsat no: 21164	
63. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		75. İnşaat ruhsat no: 21164	
64. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		76. İnşaat ruhsat no: 21164	
65. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		77. İnşaat ruhsat no: 21164	
66. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		78. İnşaat ruhsat no: 21164	
67. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		79. İnşaat ruhsat no: 21164	
68. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		80. İnşaat ruhsat no: 21164	
69. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		81. İnşaat ruhsat no: 21164	
70. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		82. İnşaat ruhsat no: 21164	
71. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		83. İnşaat ruhsat no: 21164	
72. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		84. İnşaat ruhsat no: 21164	
73. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		85. İnşaat ruhsat no: 21164	
74. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		86. İnşaat ruhsat no: 21164	
75. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		87. İnşaat ruhsat no: 21164	
76. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		88. İnşaat ruhsat no: 21164	
77. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		89. İnşaat ruhsat no: 21164	
78. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		90. İnşaat ruhsat no: 21164	
79. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		91. İnşaat ruhsat no: 21164	
80. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		92. İnşaat ruhsat no: 21164	
81. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		93. İnşaat ruhsat no: 21164	
82. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		94. İnşaat ruhsat no: 21164	
83. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		95. İnşaat ruhsat no: 21164	
84. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		96. İnşaat ruhsat no: 21164	
85. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		97. İnşaat ruhsat no: 21164	
86. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		98. İnşaat ruhsat no: 21164	
87. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		99. İnşaat ruhsat no: 21164	
88. İnşaat ruhsat tarihi: 02.03.2015		100. İnşaat ruhsat no: 21164	

MİMARİ PROJE

YENİÇAĞ MAHALLESİ AYDIN SOKAK NO:36/2 YENİMAHALLE /ANKARA TEL: 0312 219 76 14				www.tamerinsaat.com			
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN			PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN				
VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE		VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE			
SİCİL NO	8170196758		SİCİL NO	8170196758			
ÖNVANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.		ÖNVANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.			
KURULUŞ TARİHİ	2013		KURULUŞ TARİHİ	2013			
KURULUŞ YERİ	ANKARA		KURULUŞ YERİ	ANKARA			
PROJE NİTELİĞİ	PROJE MÜELLİFİ	ÖNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA			
MİMARİ PROJE	ORHAN BERBER	MİMAR-İEU	42.097	Orhan BERBER MİMAR ODA SİCİL NO: 42097			
MESLEK ODASI ONAYI			YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI				
ARŞİVE AİTTİR			MEBA YAPI DENETİM LIMITED ŞİRKETİ 9 Eylül Mah. Ombak Sok. No: 54 D:2 Çiğdem 1/12500 Gaziantep Y.D. 613 002 0225 MEBA YAPI DENETİM LTD. STİ. Hasan NASTIK Proje ve Üyü. Denetçisi Denetçi Sicil No: 28506				
PROJE İLE İLGİLİ BİLGİLER			YAPILAN İŞİN				
PARSEL ALANI			NEVİ	MİMARİ PROJE			
BAHÇE ALANI			ODA PROJE KAYIT NO				
HİZMET SINIFI	2 B						
YAPININ							
SAHİBİ							
KULLANMA AMACI							
ARSANIN							
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTASI	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURU
MENDERES					527	9	
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN KULLANILAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, YAYINLANAMAZ							








BÖLÜM LİSTESİ

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

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

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



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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


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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



26548

Ceyda İSKENDER
Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ: Etiler Yolu B Blok No:156 06320 ANKARA. Tel: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 80 00. Ayrıntılı bilgi için e-tilat: istanbul@spk.gov.tr
İSTANBUL YENİSİCELİSİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No:15 34067 Şişli İSTANBUL. Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00 www.spk.gov.tr 1/2

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

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti

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

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