



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

TUZLA/İSTANBUL

0 ADA 1990 PARSEL

(1 ADET 1 KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-272

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Orta Mahallesi, Öztaş Sokak, No: 3, Tuzla/İstanbul

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-272

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet 1 Katlı Betonarme Sanayi Binası 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	27
İmza Sirküsü	

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 ilgimiz 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.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı 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 0 Ada / 1990 Parsel**

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	TUZLA
MAHALLESİ	:	-
KÖYÜ	:	ORHANLI
MEVKİİ	:	-
CİLT	:	80
SAYFA	:	7880
SINIRI	:	Planındadır
PAFTA NO	:	G22314A1C
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	1990
YEVMIYE NO	:	1773
TARİH	:	19.06.2017
YÜZÖLÇÜMÜ	:	17.425,92 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	"1 Katlı Betonarme Sanayi Binası Ve Arsası"
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI
ARSA		TARLA
		CİNS TASHİHİ
		DEVRE MÜLK

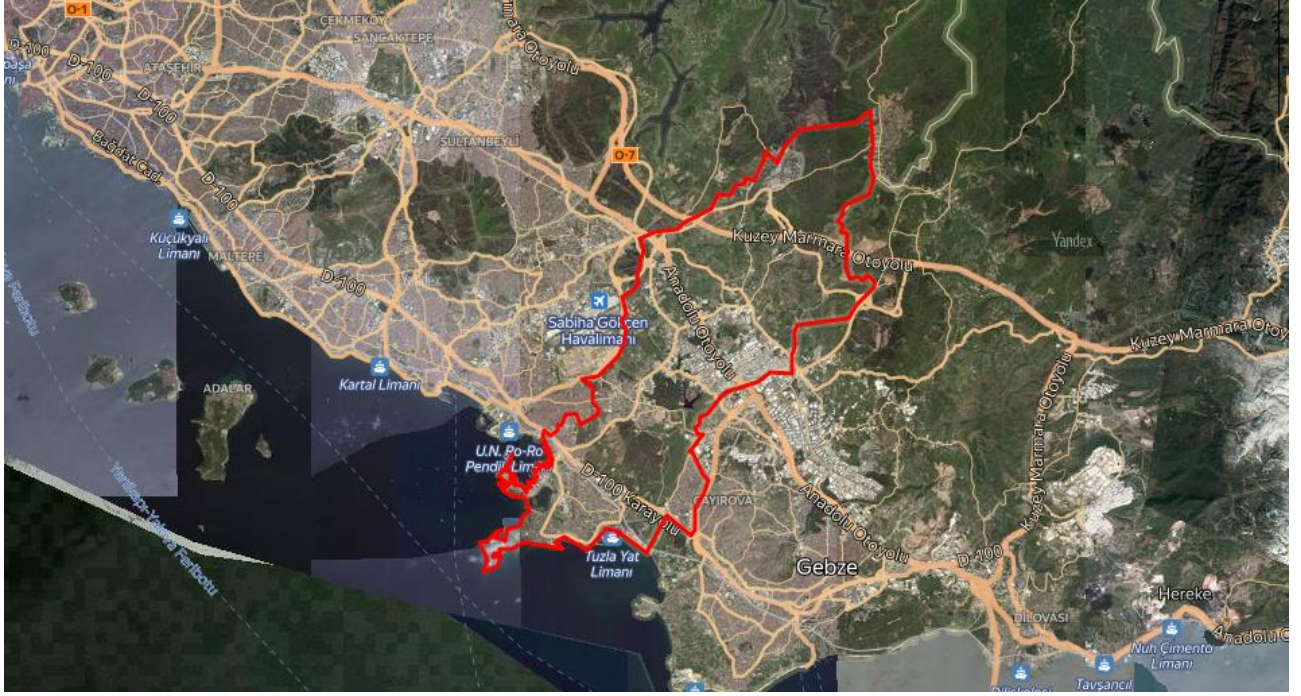
TAPU TAKYİDATI**İMAR DURUMU**

Tuzla Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat" biçimindedir. Tuzla Belediyesi'nde yapılan incelemede, taşınmaza ilişkin, 20.05.2014 gün ve 14/228 onay sayılı mimari proje ile 27.06.2016 gün ve 16/349 onay sayılı mimari tadilat projesi incelenmiş; 05.06.2014 gün ve 434/14 sayılı ilk yapı ruhsatı, 18.02.2015 gün ve 86/15 sayılı yenileme (ad değişikliği) ruhsatı, 18.07.2016 gün ve 460/16 sayılı tadilat ruhsatı ile 01.09.2016 gün ve 254/16 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 1) ve 44.596,99 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Tuzla Belediyesi'nde yapılan incelemede, parsel üzerindeki depo binasına ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye de rastlanılmamıştır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



İSTANBUL İLİ TARİHÇESİ

İstanbul'un tarihi 300 bin yıl önceye kadar uzanır. Küçükçekmece gölü kenarında bulunan Yarımburgaz mağarasında yapılan kazılarda insan kültürüne ait ilk izlere rastlanmıştır. Bu dönemde gölün çevresinde Neolitik ve Kalkolitik insanların yaşadığı sanılmaktadır. Çeşitli dönemlerde yapılan kazılarda, Dudullu yakınlarında Alt Paleolitik Çağ'a, Ağaçlı yakınlarında ise, Orta Paleolitik Çağ ile Üst Paleolitik Çağ'a özgü aletlere rastlanmıştır.

M.Ö. 5000 yıllarından itibaren başta Kadıköy Fikirtepe olmak üzere Çatalca, Dudullu, Ümraniye, Pendik, Davutpaşa, Kilyos ve Ambarlı'da yoğun bir yerleşimin başladığı sanılmaktadır. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. Yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlığın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra Müslümanların en önemli kentlerinden biri sayılmıştır.

COĞRAFİ YAPISI :

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan

Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traçna Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış aylan bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütesinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Coğrafi konumu: 28° 01" ve 29° 55" doğu boylamları ile 41° 33" ve 40° 28" kuzey enlemleri arasındadır.

Dağları: İstiranca dağları, Saray burnu tepesi, Nuruosmaniye tepesi, Beyazıd tepesi, Fatih tepesi, Sultan Selim tepesi, Edirne tepesi, Davutpaşa tepesi, Kayış dağı, Büyük Çamlıca tepesi, Yuşa tepesi, Alemdağ, Gürgencik tepesi, Kolca tepe, Beşpınar tepesi, Karlık dağı, Samanlı dağları.

Akarsuları: İstiranca deresi, Sazlıdere, Nakkaş deresi, Karasu, Sarısu, Çakıl deresi, Alibeyköy deresi, Kağıthane deresi, Riva deresi, Hiciz deresi, Göksu, Sellimandra deresi, Yalak deresi. Gölleri: Terkos gölü, Küçükçekmece gölü, Büyükçekmece gölü, Ömerli Baraj gölü, Alibeyköy baraj gölü.

Adaları: Kınalı, Burgaz, Kaşıkadası, Heybeli, Büyük ada, Pide adası, Tavşan adası, Sedef adası, Sivriada, Yassıada.

EKONOMİK YAPISI :

Sanâyinin üçte biri, ithâlâtın üçte biri, ihrâcâtın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanâyi, ticâret, ulaşım, reklam ve iktisâdî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri sâfi hâsılanın % 40'ı sanâyi, % 30'u ticâret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sâdece % 1 dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır. İstanbul'u Ankara, İzmir, Adana, Bursa ve Kocaeli tâkip etmektedir. İstanbul'da her âilede ortalama 2 kişi çalışmaktadır.

Tarım: İstanbul ilinde nüfûsa nazaran ekilen arâzi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dâhilinde her bakımından modern bir tarım yapılmaktadır. Modern tarım araçları oldukça fazladır.

Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir. Sebze ve meyve ihtiyâcını kendi imkânlarıyla karşılayamaz, dışardan sebze gelir. En çok domates, lahana, patlıcan, tâze soğan, tâze fasulye, kabak, bezelye ve karnıbahar yetişir. İstanbul il dâhilinde elma, armut, üzüm, şeftali, ayva ile az miktarda erik, kiraz, vişne, muşmula, incir, nar yetişir. İstanbul ilinde çiçek yetiştirme oldukça gelişmiştir. Esâsen Türkiye'de en çok çiçek tüketen il de İstanbul'dur. Yalova ile Kanlıkavak-Emirgan arasında modern ve büyük çiçek seraları vardır.

Hayvancılık: Türkiye’de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul’dur. İstanbul’un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyâcını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

Balıkçılık: İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye’nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara’da 200’den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bâzı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazı çok önemli bir balık avlama sahasıdır. Karadeniz’den Ege Denizine ve Ege Denizinden Karadeniz’e göç eden “göçmen balıklar ile her mevsimde bulunan yerli balıklar çok lezzetlidirler. Başlıcaları lüfer, palamut, kılıç, orkinos, istavrit, izmarit, hamsi, mercan, kırlangıç, barbunya, tekir ve mezgittir.”

Ormancılık: İstanbul’un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arâzinin % 60’ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m3 tomruk, mâden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul’un yakacak ihtiyâcının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

Mâdenler: İstanbul mâden bakımından zengin sayılmaz. Cam, seramik, tuğla ve çimento sanâyiinde ham madde olarak kullanılan kil, kaolin, kuvarsit ve kalker üretilir. Ayrıca mermer, linyit, perlit ve manganez de çıkarılır. Bunlardan linyit daha çok Şile ve Yalova bölgesinden, kuvars kumu Çatalca ve Şile’den, manganez Çatalca ve Silivri’den, kil ve kaolin de Şile, Ağaçlı ve Arnavutköy’den elde edilir.

Sanâyii: İstanbul, aynı zamanda bir sanâyi şehridir. Türkiye’nin en büyük 100 sanâyi kuruluşunun 42’si ve en büyük 500 kuruluşun 250’si İstanbul’dadır. 1952’de kurulan İstanbul Sanâyi Odası (İSO) Türkiye’nin en büyük sanâyi odasıdır. 40 meslek grubundan yedi bine yakın üyesi vardır. Türkiye’nin en eski kuruluşlarından olan ve 1882’de kurulan İstanbul Ticâret Odası(İTO)’nin üye sayısı 100.000’e yakındır. Atmış binden fazla iş yeri bulunur. Sanâyinin her dalında sanâyi kuruluşları vardır. İmâlât sanâyiinde metal eşyâ, makina ve teçizat çoğunluktadır. İstanbul’un sanâyi ve ticâret hacmi çok büyüktür.

NÜFUSU:

Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye **2836** insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu **2836/km²**dir. düşmektedir.

İstanbul 2019 nüfusu, tahmini verilere göre **15.232.099**.

Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. İstanbul 2019 resmi nüfus bilgileri 2020 yılının başında açıklanacaktır.

ULAŞIM :

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye’nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye’ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul’dan giriş yapmaktadır. İhrâcâtın beşte biri ve ithâlâtın üçte biri İstanbul’dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye’nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul’dadır. İstanbul şehir içi ulaşım bakımından da çok faaldir.

Karayolu: Avrupa’yı Anadolu ve Ortadoğu’ya bağlayan milletlerarası E-5 karayolu Boğaziçi ve Fatih Köprüsünden geçer. İstanbul il sınırları içinde devlet yollarının uzunluğu 650 km, il yollarının uzunluğu 326 km’dir. 73 köy bu yollar üzerindedir. Geri kalan köyler ise tâli yollarla ana yollara bağlıdırlar. Türkiye’de kayıtlı motorlu araçların dörtte biri İstanbul’dadır. Hergün Topkapı ve Harem otogarlarından yaklaşık 3000 otobüs ile 150.000’e yakın kişi gidip gelmektedir. Dünyânın en büyük otogarı olan İstanbul Otogarı 29 Ekim 1993 târihinde faaliyete geçecektir. Bayrampaşa’nın Esenler Ferhatpaşa mevkiinde 281.000 m2 açık, 198.000 m2 kapalı alanda kurulan İstanbul Otogarında her gün ortalama 4000 şehirlerarası otobüs ve buna bağlı olarak şehirlerarası ulaşım için 150.000 kişi giriş çıkış yapacaktır. Metro bağlantısı da olan otogarda aynı zamanda alışveriş merkezleri de vardır. Şehir için trafiğini rahatlatmak için

İstanbul'un çeşitli semtleri arasında hızlı tramvay sefere konmuştur. Sirkeci-Cevizlibağ ve Aksaray-Esenler arasında hızlı tramvay her gün binlerce kişiyi taşımaktadır. Atatürk Havalimanı ile Aksaray arasındaki bağlantıyı sağlayacak kısmının yapımı devam etmektedir. Ayrıca Taksim-4 Levent arasında çalışacak olan metronun tünel çalışmaları devam etmektedir. Bundan başka Kabataş-Gümüşsuyu arasında çalışan bir teleferik bulunmaktadır. Kavşak, meydan ve caddelerdeki üst geçitler, İstanbul'un târihî güzelliğini gölgelemektedir. Alt geçitler masraflı fakat her bakımdan faydalıdır. Estetiğe de daha uygundur. İstanbul trafiğini rahatlatmak için kat otoparklarının sayısı arttırılmaktadır. Avrupa'nın en büyük kapalı otoparkı Tepebaşına yapılmıştır.

Demiryolu: İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa-Sirkeci arasında feribot bağlantısı varsa da günlük kapasite 50-60 vagon olmaktadır. Denizaltından geçirilecek tüp geçit ile Avrupa ve Asya kıtası birleştirilerek demiryolunun kesintisiz devâmı programlanmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya hergün târifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Avrupa'nın çeşitli şehirlerine tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km, uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Elektrikli banliyö trenleri, şehiriçi ulaşımında çok önemli bir yer işgâl etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpaşa-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Türkiye'nin en büyük tren istasyonu, Söğütlüçeşme'de "Anadolu Yakası Demiryolu-Karayolu Yolcu Transfer Kompleksi" dir. Bu istasyonda saatte 9.000 kişinin inip çıkabileceği yürüyen merdiven veya 2 asansör vardır.

Denizyolu: Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrâfında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyânın sayılı liman şehri olmuştur. Türkiye'nin ithâlâtının büyük kısmı, ihrâcâtının ise İzmir'den sonra ikinci limanı İstanbul'dur. Deniz yoluyla gelen ve giden yolcuların çoğu ise İstanbul limanından girer ve çıkar. İstanbul Boğazı çok işlek bir geçit ve su yoludur. Şehir içi ulaşımında denizyollarının çok büyük hizmeti vardır. 4.5 milyon ton/sene kapasiteli Haydarpaşa limanının ancak üçte bir kapasitesi kullanılmaktadır. Salıpazarı limanı ise 600 bin ton/sene kapasitelidir. Denizcilik Bankasının 66 yolcu gemisi ve 25 araba vapuru ile senede 150 milyon kişi taşınmaktadır. İstinye'de yat limanı bulunmaktadır. Kumkapı-Bakırköy arasında hergün 30-60 gemi demirlemektedir. Karaköy-Yalova ve Ataköy-Bostancı arasında belediyeye âit deniz otobüsleri karşılıklı sefer yapmaktadır.

Havayolu: Türkiye'nin en büyük ve en yoğun havaalanı Atatürk (Yeşilköy) Havaalanıdır. Atatürk Havaalanı yurtiçi hava ulaşımında başlangıç ve bitim noktası olduğu gibi, milletlerarası hava ulaşımında da mühim bir transit merkezidir. Yeşilköy Havalimanı 7,5 milyon yolcu kapasitelidir. Yolcu kapasitesini arttırma çalışmaları yapılmaktadır. Türk Havacılığının tohumu 1911'de Yeşilköy'de atılmıştır. Avrupa ile Uzakdoğuyu birbirine bağlayan hava yolu üzerinde çok önemli bir yere sâhip olan İstanbul Havalimanı, ulaşım bakımından Boğaziçi Köprüsünden sonra ikinci sırayı almaktadır.

İstanbul Boğazı: Târihî ve turistik bakımdan dünyânın en güzel köşesi olan Boğaziçi, deniz yolu ulaşımı bakımından da dünyânın sayılı ve en işlek bir boğazıdır. Jeoloji uzmanlarına göre eskiden bir akarsu vâdisi olan Boğaziçi, jeolojik bir hâdise ile sular altında kalarak, Marmara ile Karadeniz'i birleştiren bir su yolu olmuştur. Üsküdar önlerinde bulunan Kızkulesi'nden Anadolu Fenerine kadar orta çizgi (talvek hattı) boyunca uzunluğu 34 km'dir. Sarayburnundan Rumeli Fenerine kadar uzunluğu 56 km'dir. En dar yer Rumeli Hisarı-Anadolu Hisarı arası olup 698 m'dir. En geniş yeri ağız kısımları olup 3600 m'dir.

Boğazın tabanında, bâzı yerlerde genişleyip bâzı yerlerde daralan bir çukur vardır. Her yerde kıyıya paralel olmayan bu oluk, 50 m ve bâzı yerlerde 100 m derinliktedir. Dar olan yerler en derindir.

TUZLA İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

İstanbul'un Anadolu yakasındaki sınır bölgesidir. Marmara Bölgesinde Kocaeli Yarımadasının güneybatısında yer alır. İstanbul'un Anadolu Yakasındaki son noktadır. Kuzeyinde ve batısında Pendik İlçesi, doğusunda Gebze İlçesi (Kocaeli) güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. Yüz ölçümü 86 kilometrekare olan Tuzla, 1992 yılında ilçe olmuştur. Adını Osmanlı Dönemi'nde İstanbul'un tuz ihtiyacını karşılayan, Tuz Gölü'nden almıştır. (Yetmiş yıl öncesine kadar bu gölden tuz çıkarılmaktaydı.)

Tuzla'nın tarihi çok eski olmakla beraber, tarihi kaynaklardan edindiğimiz bilgilere göre, yerleşik hayat milattan öncesine dayanmaktadır. 1403 tarihinde, ismi tespit edilemeyen Peçenek Türkleri'nden bir komutanın 1500 kişilik bir orduyla bu bölgede bir gece kaldığı belirtilmektedir. Bir zamanlar av sahası olduğu tarihi bilgilerden anlaşılmaktadır. Abdurrahman Gazi; Yalova, Kartal ve Tuzla'yı alıp Aydos kalesini fethetmiştir.

Abdurrahman Gazi döneminde Tuzla Osmanlı Donanmasının gemilerine kalafat yeri ve liman olmuştur. O dönemde Rumlardan, Türklere oluşan halk geçimini balıkçılık, zeytincilik ve tütün işletmeciliği ile sağlarmış. Sultan 1. Ahmet Tuzla'ya bir cami yaptırmış. (1609) Kalekapı'da yapılan bir kazıda (paleolitik) çağa ait çanak çömlek kültür eşyaları ile bir yerleşim yerine ait kalıntılar bulunmuştur. Tuzla 1400 yılında Yıldırım Beyazıt zamanında kesin olarak Osmanlı yönetimine girdi ve bu dönemde önemli bir gelişme göstermedi. Bu dönemde bir balıkçı köyü ve yazlık dinlenme (sayfiye) yeri durumundaydı. Evliya Çelebi'nin Seyahatnamesinde yer verdiği içmeler şifalı Suları o günden bu güne kadar halkın büyük ilgisini çekmeye devam ediyor.

1912 yılına kadar Balıkçı Köyü özelliğini koruyan Tuzla'ya 1924 yılında Lozan Antlaşması gereği Atatürk'ün emriyle gerçekleştirilen mübadelede Rumların yerine Selanik, Drama, Kavala, Kılış'dan gelen Türkler yerleştirildiler. Osmanlı İmparatorluğunun son yıllarında Tuzla; üsküdar Mutasarrıflığı'na bağlıydı. Cumhuriyetin ilk yıllarında Gebze'ye bağlı bir köy olan Tuzla'nın ilk muhtarı Em. Binbaşı Rıfat beydir. Bu yıllarda 300 hanede 1200 kişi bulunmaktaydı. 1951 yılında Kartal'a 1989 yılında Pendik'e bağlanmıştır. 3 Haziran 1992 tarihli 21247 sayılı mükerrer Resmi Gazete'de yayınlanan Bakanlar Kurulunun 27.05.1992 ve 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur.

Marmara Denizinde 13 km. uzunluğunda kıyıya sahiptir. İlçenin güney uç noktası olan Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı meydana getirir. Aydıntepe kıyılarından merkeze kadar koylar ve burunlarla girintili ve çıkıntılıdır. Tuzla Körfezi'nden sonra Mezar Burnu, Mesari Burnu, Limon Burnu, Dalyan Burnu sıralanır. En ileri çıkıntı Tuzla Burnuyla, Sarp Burnudur. Tuzla Burnu güneyinde Şemsiye Adası, Korsan Adası ve İncir Adası yer alır. Kuzeye doğru Sakız Ada Burnu ile içmeler Burnu belirgin bir çıkıntı gösterir. Sakız Burnu açıklarında Eşek Adası (Ekrem Bey Adası) vardır. Kıyılar, tepelerin denize yakın olduğu kesimlerde ve genellikle burunlarda yüksek kıyı, tepelerin iç kısımlarının bulunduğu kesimlerde alçak kıyı biçimindedir. Tuzla topraklarında dağlık kesim düzlüklerden daha fazladır. Denize yakın kesimlerde oldukça geniş düzlükler yer alır. İçerilere gidildikçe, yükseklik artar. Düzlükler, Platolar halinde tepelerin arasında uzanır. En yüksek yerlerde denizden yüksek yerlerde denizden yükseklik 300 metreyi aşmaz. Aydınlı'daki Karatepe denizden 190 m. Kavastepe 109 m. yüksekliklerindedir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Orta Mahallesi, Burgaz Caddesi, No: 2, Tuzla/İstanbul posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır; Üniversite Caddesi üzerinde güneydoğu yönünde ilerlenir ve Sabancı Üniversitesi geçilerek yaklaşık 850 m daha ilerlendikten sonra solda yer alan Burgaz Caddesine gelinir ve bu cadde

devamındaki Öztaş Sokak üzerinde yaklaşık 1 km ilerlendikten sonra değerlendirme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibari ile depolama, lojistik ve fabrika amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Organize Sanayi Bölgesi ve Sabancı Üniversitesi Kampüsü yer almaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:40.8890, , B:29.3889,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 3
YAPININ SINIF	: 4A
YAPININ YAŞI	:3
DIŞ CEPHE	:Sandviç Panel
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Var
HİDROFOR	:Var
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 3 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 3 asma kat + çatı alanı) depo bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 5.000 m2'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

27.06.2016 gün ve 16/349 sayılı mimari tadilat projesine göre; 2. bodrum katta (10.354 m2) otopark, sığınak ve imalathane bölümleri, 2. bodrum asma katında (700 m2) personel ve idari işler bölümleri; 1. bodrum katta (10.759 m2) otopark ve imalathane bölümleri, 1. bodrum asma katında (815 m2) personel ve idari işler bölümleri, zemin katta (10.105 m2) depolama bölümü, zemin asma katında (1.149 m2) personel ve idari işler bölümleri bulunmaktadır. Ayrıca binanın 10.715 m2 alanlı çatı alanı bulunmaktadır. Depo projesine göre toplam 44.597 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.

DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Ana arterler 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 değerlendirme yapılan 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 seçimi
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 geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan arsaların elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**", üzerindeki yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri dikkate alınarak "**Maliyet Yöntemi**" ve gelire dayalı değer tespitinde çevresel piyasa değerleri araştırılmış olup, yapılan incelemeler dikkate alınarak "**Gelir Yöntemi**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLER

Emsal 1: YEDİTEPE GAYRİMENKUL- TEL: 0 (535) 328 71 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, toplamda 6.000 m2 alanlı arsa 16.500.000,-TL'ye satılıktır.

Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre avantajlı olduğu görülmüş olup %30 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	6.000 m ²	2.750,- TL/m ²
Düzeltilmiş Birim Fiyat		3.600,-TL/ m ²

Emsal 2: LEVENT BAĞLAN-

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, toplamda 6.000 m2 alanlı arsa 15.000.000,-TL'ye satılıktır.

Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre avantajlı olduğu görülmüş olup %50 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	6.000 m ²	2.500,- TL/m ²
Düzeltilmiş Birim Fiyat		3.750,-TL/ m ²

EMSAL 3: PARS LİMİTED GAYRİMENKUL- TEL: 0 (533) 300 90 24

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, toplamda 6.625 m2 alanlı arsa 15.000.000,-TL'ye satılıktır.

Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre avantajlı olduğu görülmüş olup %40 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	6.625 m ²	2.264,- TL/m ²
Düzeltilmiş Birim Fiyat		3.169,-TL/ m ²

EMSAL 4: NETWORK TREND WORLD- TEL: 0 (538) 771 70 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, toplamda 450 m2 alanlı arsa 900.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre avantajlı olduğu görülmüş olup %30 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	450 m ²	2.000,- TL/m ²
Düzeltilmiş Birim Fiyat		2.600,-TL/ m ²

EMSAL 4: BURADA YAPI GAYRİMENKUL A.Ş.- TEL: 0 (533) 211 58 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, toplamda 16.200 m2 alanlı arsa 32.400.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre avantajlı olduğu görülmüş olup %50 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	16.200 m ²	2.000,- TL/m ²
Düzeltilmiş Birim Fiyat		3.000,-TL/ m ²

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 4.000-5.500 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekare satış fiyatı 5.250,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 17.425,92M2 X 5.250,-M2/TL=91.486.080,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

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.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Depo	44.597	4A	1.270	5 %	53.806.280,5,-TL
Çevre Düzenlemesi	5.000	1A	185	6 %	869.500,-TL
					54.675.780,5-TL

YAPI DEĞERİ: 54.675.780,5-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: REMAX VADİ- TEL: 0 (532) 587 80 62

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 148 m2 alanlı işyeri 4.100,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	148 m ²	27,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 2: CLK GAYRİMENKUL A.Ş.- TEL: 0 (532) 268 26 48

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 6.000 m2 alanlı depo 170.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	6.000 m ²	28,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 3: DEFA GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 480 19 15

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 6.000 m2 alanlı depo 125.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	6.000 m ²	21,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 4: ATAŞEHİR TİCARİ GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 332 21 91

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 400 m2 alanlı atölye 8.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	400 m ²	21,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 5: FUNDA KAAAN- TEL: 0 (538) 892 41 28

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 40 m² alanlı işyeri 1.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	40 m ²	25,- 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 20-30,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 25,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 25,-M2/TL x 44.597,00M2=1.114.925,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 1.114.925,-TL x 12 = 13.379.100,-TL~13.380.000,-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 91.486.080,-TL; yapının değeri ise 54.675.780,5,-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 10 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 91.486.080,-TL

YAPI DEĞERİ: 54.675.780,5-TL

TOPLAM: 146.161.860,5-TL~146.162.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"1 Adet Depo, Su Deposu 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 YAPILI DEĞER: 146.161.860,5-TL~146.162.000,-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.

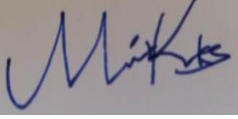


Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirilmiştir.

İşbu **2019-ÖZEL-272** 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. İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi işlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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)
	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel.: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 MERAM YOLU 06/0214 web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel.: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 MERAM YOLU 06/0214 web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557

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

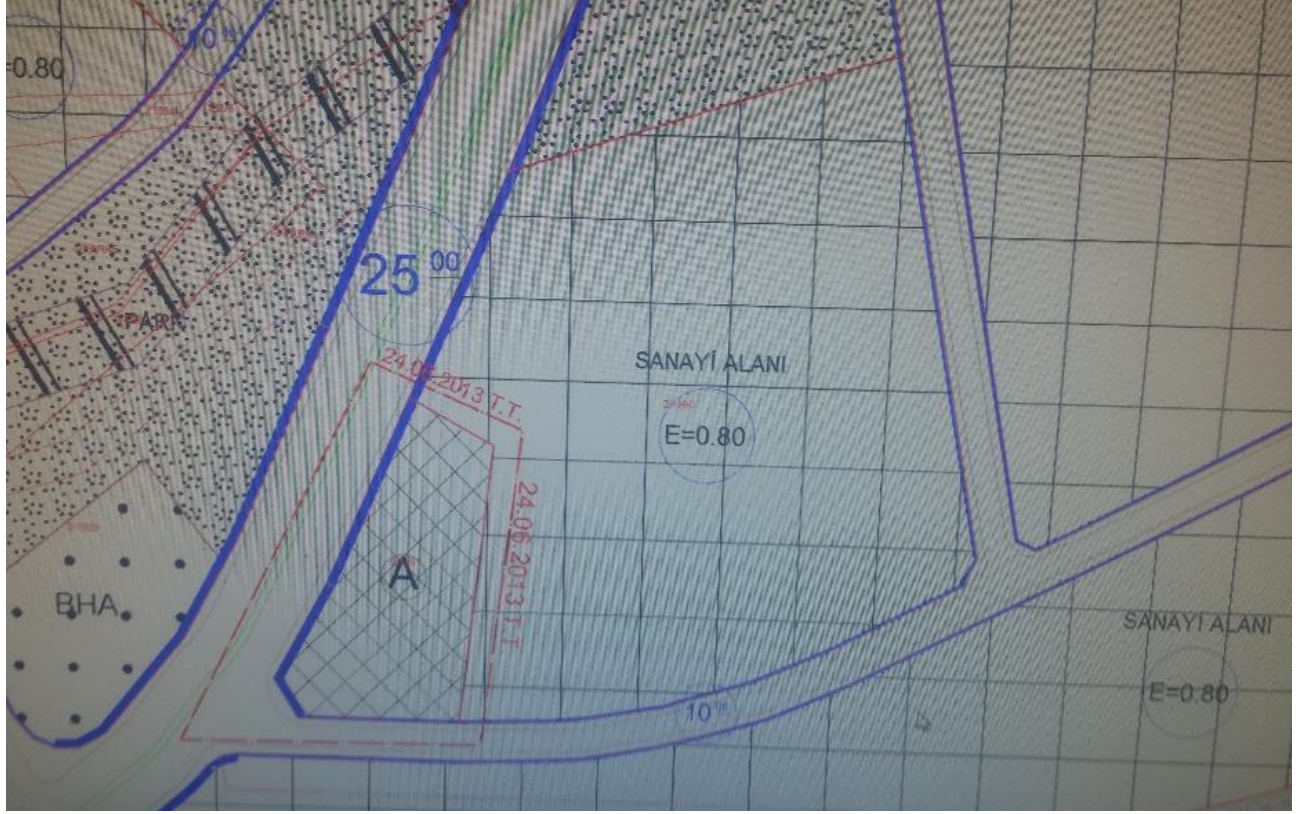






EK.3: BELGELER

İli	İSTANBUL	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi	TUZLA									
Mahallesi	TEPEÖREN									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	GÖL BAYIRI									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	4	Ada No.		Parsel No.	1586	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									36.912,51	m ²
Niteliği	3 Katlı Betonarme Depo ve Arsası									
Sınırı	Planındadır									
	Zemin Sistem No : 22209137 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.									
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşlemden.									
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	19077	18	1777		25/09/2019	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				



YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI										112864046	
1. Ruhsat Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ		8. Ruhsatın verilmiş amacı		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat no	
2. Ruhsat verilen yapının adresi		<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon		18.07.2016		460116		05.06.2014		4341/4	
İli: İSTANBUL İlçe: TUZLA		<input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme		13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etüdü onay tarihi	
Bucak: Köy:		<input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği		19.03.2013		23.05.2016		2016/4396		13.05.2014	
Belediye: TUZLA BELEDİYESİ		<input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik		17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amacı		19. Parselin alanı(m ²)			
Mahalle: ORTA Mahalle tanımlama kodu: 10		<input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat		20. Tapu tescil belgesi veren kurum		SANAYİ ALANI		17425.92			
Meydan/bulvar/cadde/sokak/küme adı: ÖZTAŞ SK.		<input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı		TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		01.10.2013		22. Tapu tescil belgesi no		14486	
Cadde/Sokak tanımlama kodu: 45		<input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği		23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
Site adı: Mevki adı:		<input checked="" type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı								18.07.2021	
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağlımsız bölüm no:		<input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı									
G22B14A1C											

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no DURMUŞ DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ERKAN YİĞİT, YİĞİT METAL MAMÜLLERİNİN PLASTİK PAZ SAN TİC. LTD ŞTİ., 33061712902		42. Adı soyadı, unvanı SİNAN ÖZBAYRAM, YÜKSEK MAKİNA MÜHENDİSİ	
<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı		33. Oda sicil no 8713		43. TC kimlik no 59332109912	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı İLYASBEY VERİ DAİRESİ		44. Oda sicil no 105248	
29. Vergi kimlik no 7350641817		35. Vergi kimlik no 980060435		45. Sigorta sicil no *	
30. Adres ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANVAZİH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 86 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL		36. Sigorta sicil no 12.05.2016		38. Sözleşme no 03967	
		39. Yapı müteahhidi yetki belge no 0041312838817530		46. Sözleşme tarihi 09.05.2016	
40. Sicil esas adres ABDÜLİPEKÇİ MAH. 1558/3. SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 DARICA / KOCAELİ		41. İmza 		47. Sözleşme no *	
				48. Adres ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. EVRİNKAP SİTESİ B BLOK 2 GİRİŞ NO: 23B2 İÇ KAPI NO: 45 ATAŞEHİR / İSTANBUL	
				49. İmza 	

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler			
50. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları	51. Bağimsız bölüm sayısı	52. Yüzölçümü (m ²)	53. Benzer yapı sayısı	54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı	55. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	56. Yapının taban alanı (m ²)
1251 - Sanayi	1	44596,99	1	1		10759,06
			58. Toplam yapı sayısı	59. Toplam bağimsız bölüm sayısı	60. Toplam konut birimi (daire) sayısı	61. Toplam taban alanı (m ²)
			1	1		10759,06
			62. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	63. Yapının yol kotu altı kat sayısı	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65. Yapının toplam kat sayısı
				2	1	3
			66. İlave kat sayısı	67. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	69. Yapının toplam yüksekliği (m)
				17	11,9	28,9
			70. İlave kat yüksekliği (m)	71. Yapının sınıfı	72. Yapının grubu	73. 1 m ² maliyeti (TL)
				II	C	460
			74. Yapının maliyeti (TL)	75. Yapının arsa değeri (TL)	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
			20514615,4	4140398,59	24655013,99	20514615,4

Yapının Teknik Özellikleri							
78. İstima Sistemi		84. Tesisatlar		85. Ortak Kullanım Alanları		86. Yapının Taşıyıcı Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba		<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu		<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi		<input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem	
<input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input checked="" type="checkbox"/> 7. RADYANT		<input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik		<input type="checkbox"/> 3. Ağız otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark		<input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdelli sistem	
79. İstima Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		<input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su		<input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürük		<input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdelli sistem	
<input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik		<input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor		<input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak		<input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma	
<input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input checked="" type="checkbox"/> 9. DOĞALGAZ		<input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Paratoner		<input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni		<input type="checkbox"/> 6.	
80. Su Temin Şekli		81. Sıcak Su Yakıt Cinsi		87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi		88. Döşeme	
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG		<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG		<input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla		<input checked="" type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme	
<input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Elektrik		<input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik		<input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap		<input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap	
<input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6. YOK		<input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. YOK		<input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton		<input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.	
82. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu		83. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik		<input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel			
<input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu				<input type="checkbox"/> 9.			

Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adresi	94. İmza
28.06.2016	MEHTAP YILMAZEL	51100069350	30279	OSMAN YILMAZ MAH. 606. SK. TULLUNAY APT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 9 GEBZE / KOCAELİ	
Statik	İM DAT ÇELİK	32966410326	35519	OSMAN YILMAZ MAH. 626/1. SK. BAHAH APT. SİTESİ A BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 8 GEBZE / KOCAELİ	
Elektrik	ERCAN DURSUN	18626424148	36453	ORHANGAZI MAH. BAĞDAT CAD. NO: 106 İÇ KAPI NO: 1 DİLOVASI / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat	FATMA AKKAYA	25624328484	52391	OSMAN YILMAZ MAH. 608/5. SK. SAFA EVLERİ SİTESİ A BLOK NO: 1A İÇ KAPI NO: 10 GEBZE / KOCAELİ	
JEOLOJİ	YÜKSEL KAYMAKCI	4579456864	11065	YEŞİLKENT MAH. AKTİF SK. 10. ADA 9. BLOK SİTESİ NO: 17 İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ	
JEOFİZİK	TOLGA ÇETİN	13324627648	2761	ATAŞEHİR MAH. EVRİM SK. C2-8/B BLOK NO: 5B İÇ KAPI NO: 10 KARTPEPE / KOCAELİ	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										135634939						
1. Belgeyi veren kurum: TUZLA BELEDİYESİ			9. Belgenin verilmiş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni				10. Belgenin onay tarihi: 01/09/2016		11. Belge no: 254/16							
2. Belge verilen yapının adresi: İl: İSTANBUL İlçe: TUZLA Bucak: Koy: Belediye: TUZLA BELEDİYESİ Mahalle: ORTA Mahalle tanıtım kodu: 10 Meydan, bulvar, caddesi, sokak, köme adı: ÖZTAŞ SK. Caddesi/Sokak tanıtım kodu: 45 Diş kapı no: 3 Site adı: Mevki adı:			12. Belgeye esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 05.06.2014		14. İlk yapı ruhsatı no: 434/14		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 18.07.2016		16. Son yapı ruhsatı no: 460/16			
3. Pafta No: G22B14A1C			4. Ada No:		5. Parsel No: 1990		6. Blok No:		17. Yenileme ruhsatı tarihi:							
7. Kullanma izni ile belge verilen bağimsız bölüm:			8. Daha önce yapı kullanma izni alınan bağimsız bölüme no:				18. Yeniden ruhsat tarihi: 13.05.2014		19. Tadilat ruhsatı tarihi:		20. İmar planı onay tarihi: 19.03.2013		21. İmar durumu tarihi: 23.05.2016		22. İmar durumu no: 2016/4336	
23. Zemin etüdü onay tarihi: 13.05.2014			24. ÇED raporu onay tarihi:			25. Tapu tescil belgesi tarihi: 01.10.2013			26. Tapu tescil belgesi no: 14486							
27. Tapu tescil belgesi veren kurum: TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ			28. Parselasyon planı onay tarihi:			29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ ALANI			30. Parselin alanı(m2): 17425,92							

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURMUŞ DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470 <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı	36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ERKAN YİĞİT, YİĞİT METAL MAMULLERİNŞ PLASTİK PAZ SAN TİC LTD ŞTİ., 33061712902	46. Adı soyadı, unvanı: SİNAN ÖZBAYRAM, YUKSEK MAKİNA MÜHENDİSİ
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ	37. Oda sicil no: 8713	47. T.C. kimlik no: 59332109912
33. Vergi kimlik no: 7350641817	38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: İLYASBEY VERİ DAİRESİ	48. Oda sicil no: 105248
34. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANATŞH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 86 İÇ KAPI NO: 16 ATAŞEHİR / İSTANBUL	39. Vergi kimlik no: 980060435	49. Sigorta sicil no: *
35. İmza:	40. Sigorta sicil no: *	50. Sözleşme tarihi: 08.05.2016
	41. Sözleşme tarihi: 12.05.2016	51. Sözleşme no: *
	42. Sözleşme no: 03667	52. Adres: ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. EVİNPARK SİTESİ B BLOK 2. GİRİŞ NO: 2382 İÇ KAPI NO: 45 ATAŞEHİR / İSTANBUL
	43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041312838817530	53. İmza:
	44. Sicile esas adres: ABDİ İPEKÇİ MAH. 1558/3. SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 DARICA / KOCAELİ	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler									
54. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağimsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)	57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda bağimsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)	62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağimsız bölüm sayısı	64. Toplam konut birimi(daire) sayısı	65. Toplam taban alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1251 - Sanayi	1	44596,99		1		10759,06	44596,99	1	1		10759,06	44596,99
Toplam: 1251 - Sanayi	1	44596,99	II	C	460	20514615,4	4140396,99	24655013,99	20514615,4			


PENAH
mimarlık mühendislik

H.HALİL MAH.ALİRIZA EFENDİ CAD.NO:25 K:3 D:17 GEBZE/KOCAELİ
E-MAIL : penahmimarlik@hotmail.com
TEL: 0 262 646 85 42 Fax.: 0 262 646 86 50 - GSM:0 533 237 77 44

BU PLANIN MÜELLİFİNİN OLMA KUVVETİNDE YAYINLANMAZ ÇOĞALTIYLAZ-KULLANILMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ.

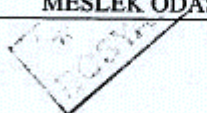

* BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR

* 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

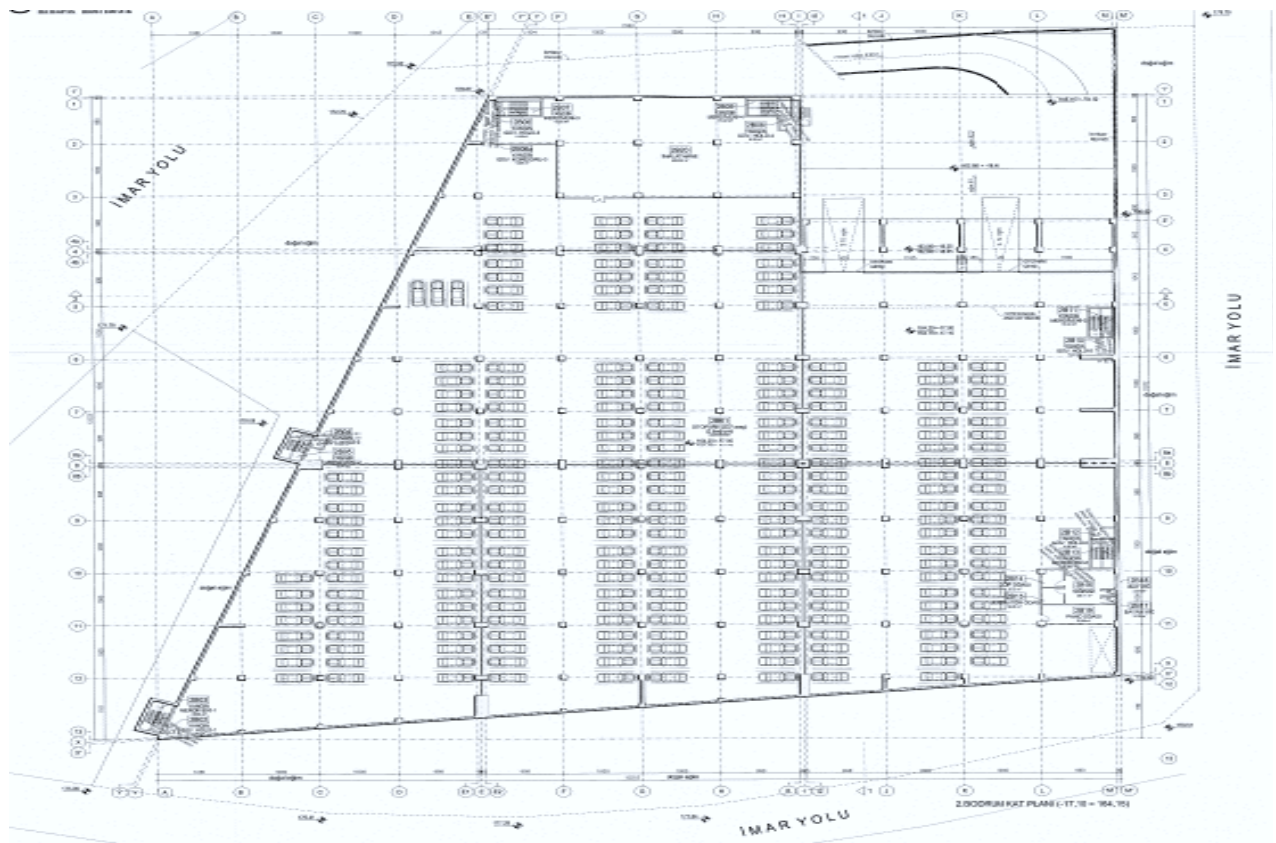
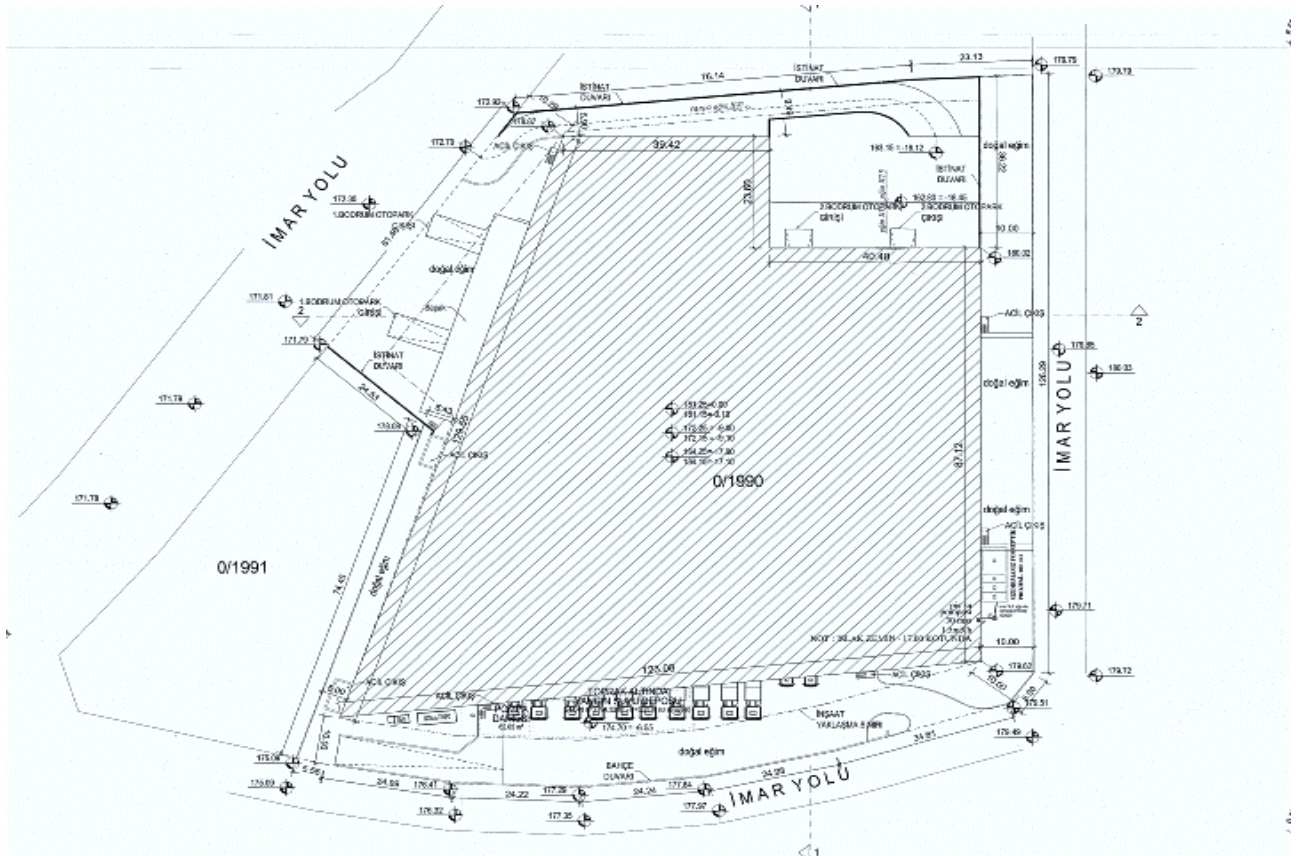
M	PROJE MÜELLİFİNİN				
	ADI SOYADI	ÜNVANI	SİCİL NO	TESCİL NO	İMZASI
	MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056	

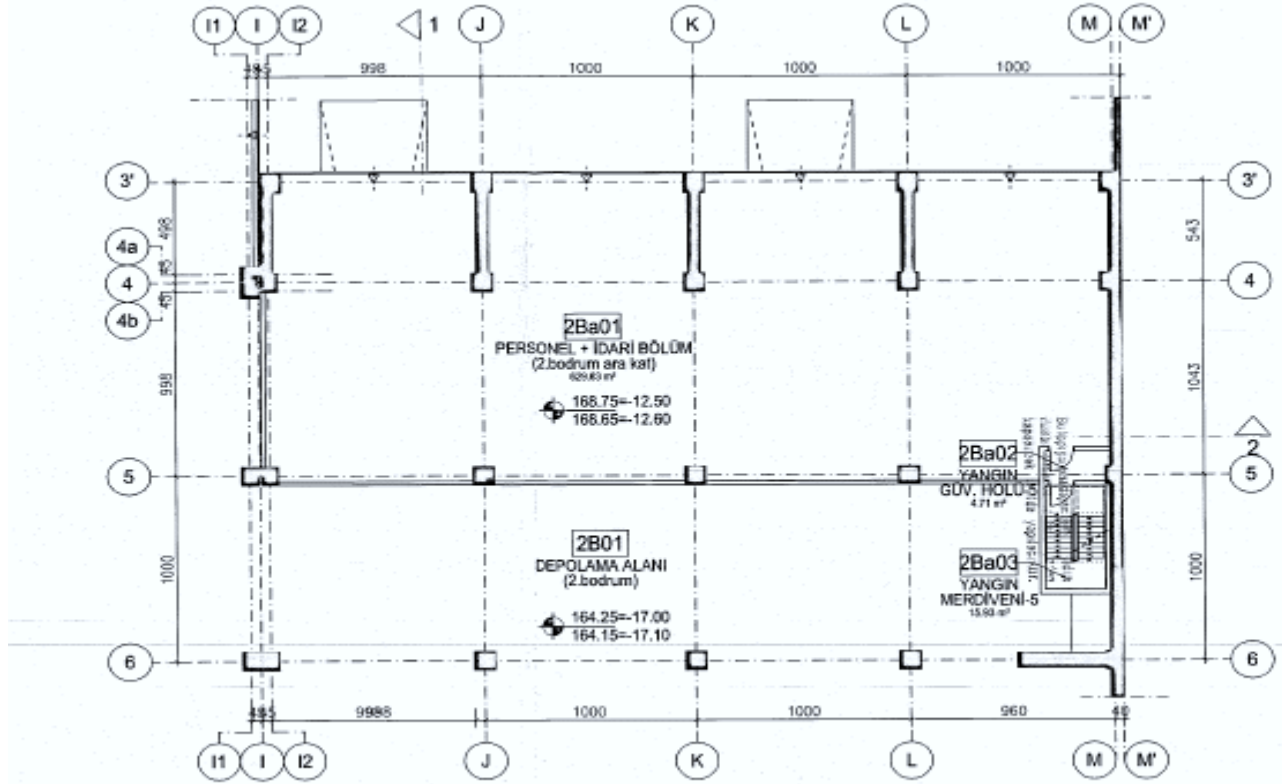
ARSANIN	İL	İLÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN
		İSTANBUL	TUZLA	ORHANLI	G22B14A1C	-	1990

YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	2.BODRUM KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
		2-A	B.A.K.	2BK+ZK	12125m ²	48884m ²	8,00-9,00m 12,00m
	SAHİBİ		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
	KULLANIM AMACI		DEPO BİNASI				

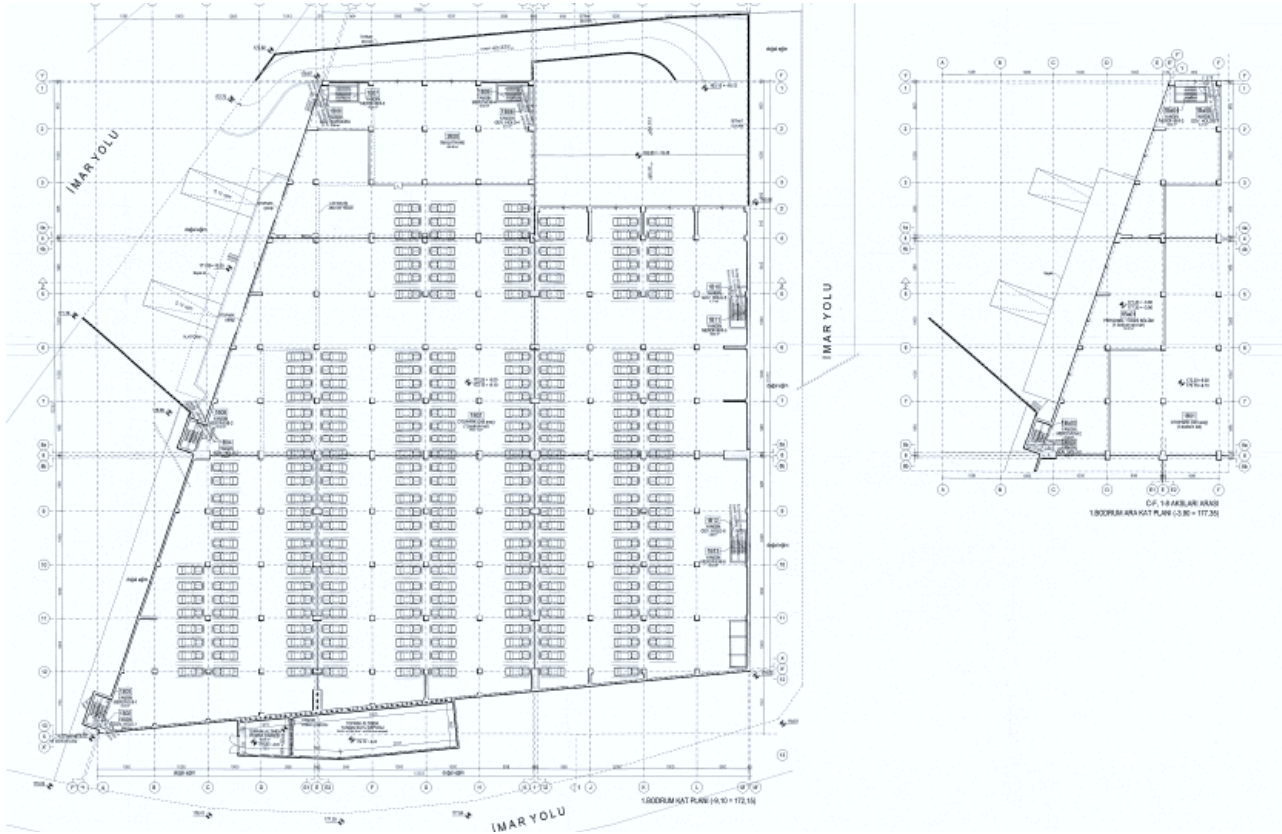
MESLEK ODASI ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI
 <p>16/349</p>	 <p>Hüseyin Sabri NEMLİ İnşaat Mühendisi Proje Denetçisi Sicil No: 1138 Belge No: 1138</p>

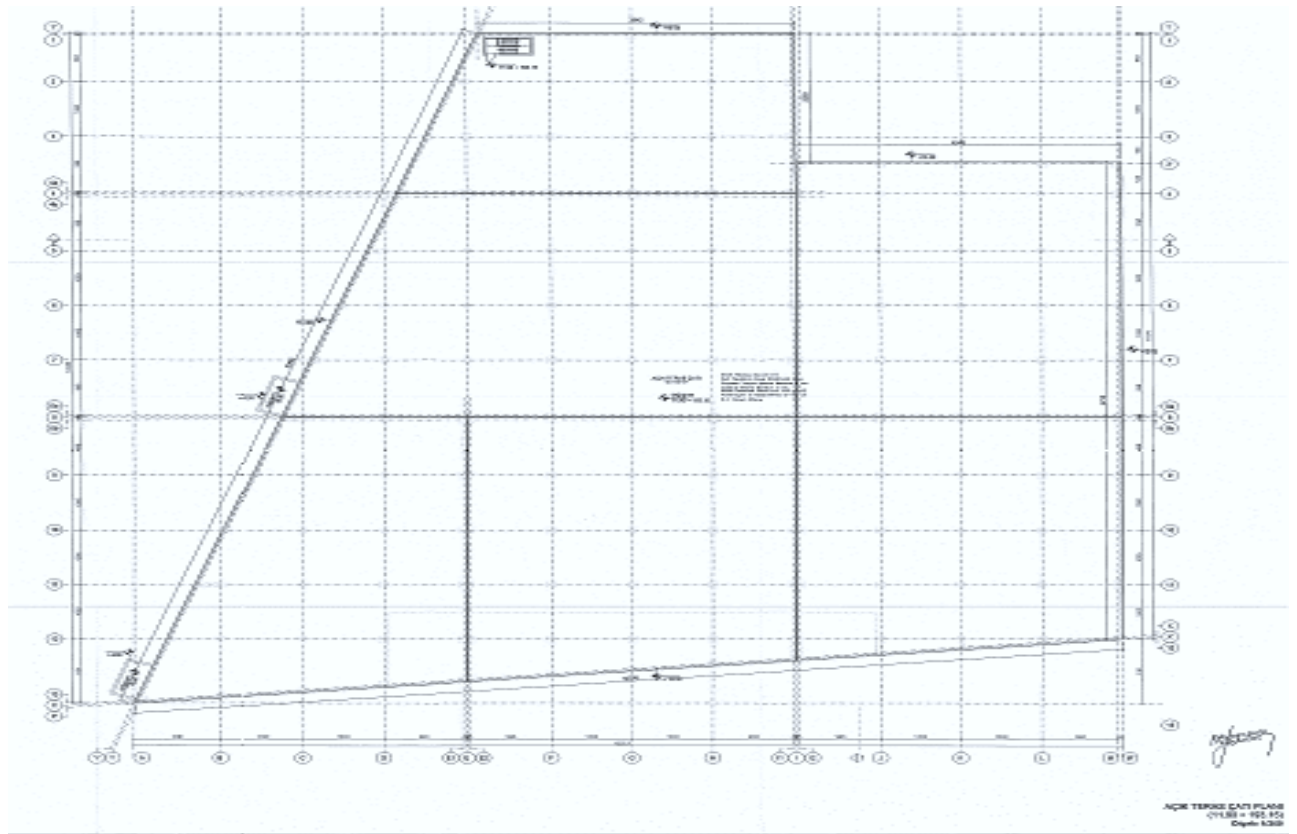
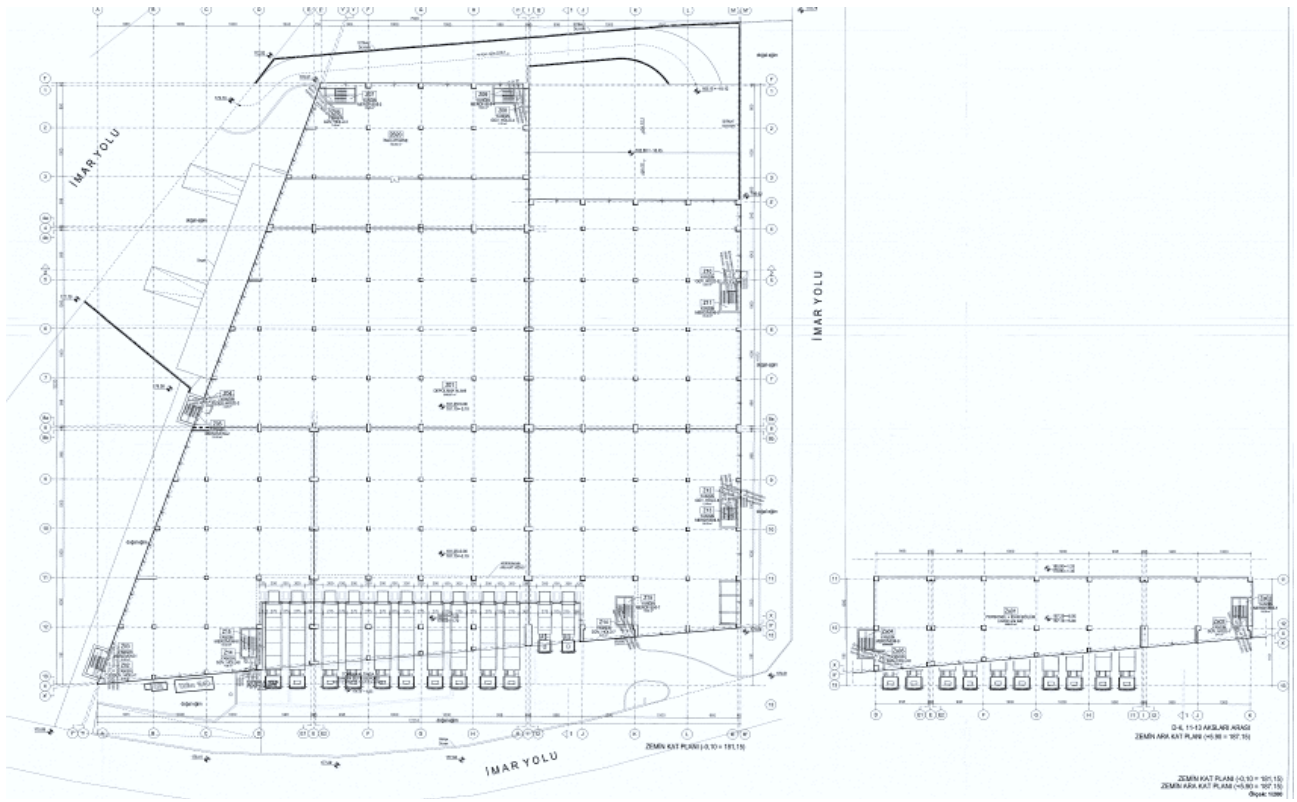
BELEDİYE ONAYI
<p>27.06.2016</p> <p>Şüleyman DOĞAN İnşaat Mühendisi 16.06.2016</p> <p>27.06.2016</p> <p>İzmir Şhr. Müdür v.</p>

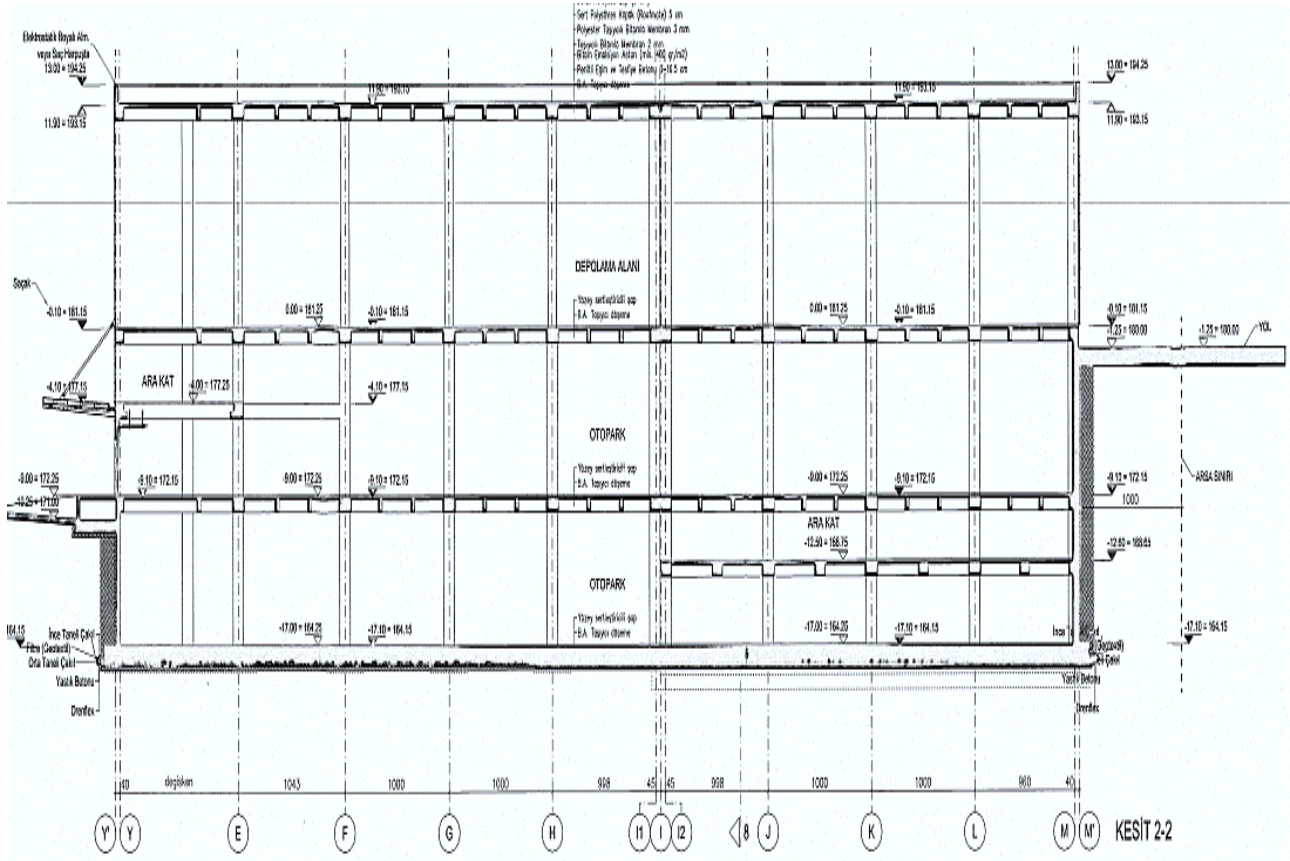
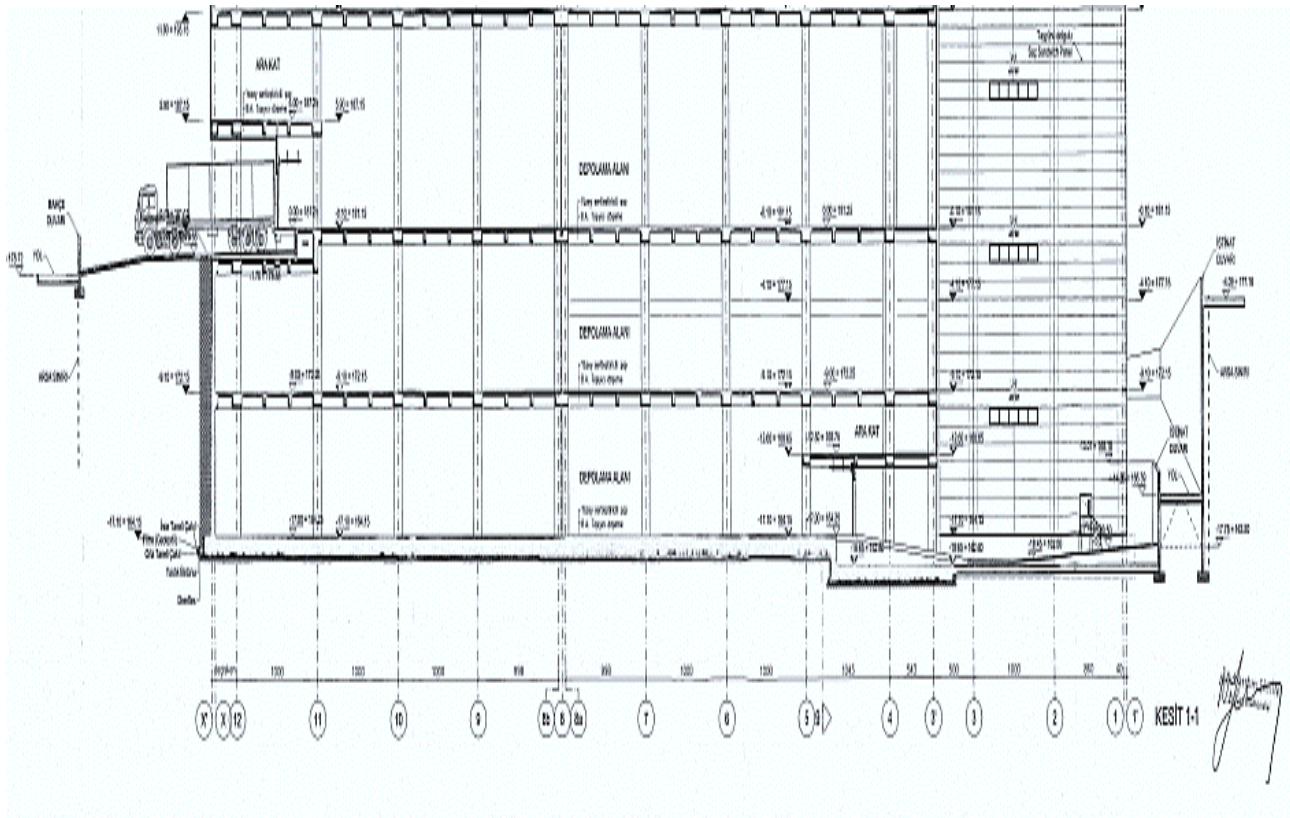


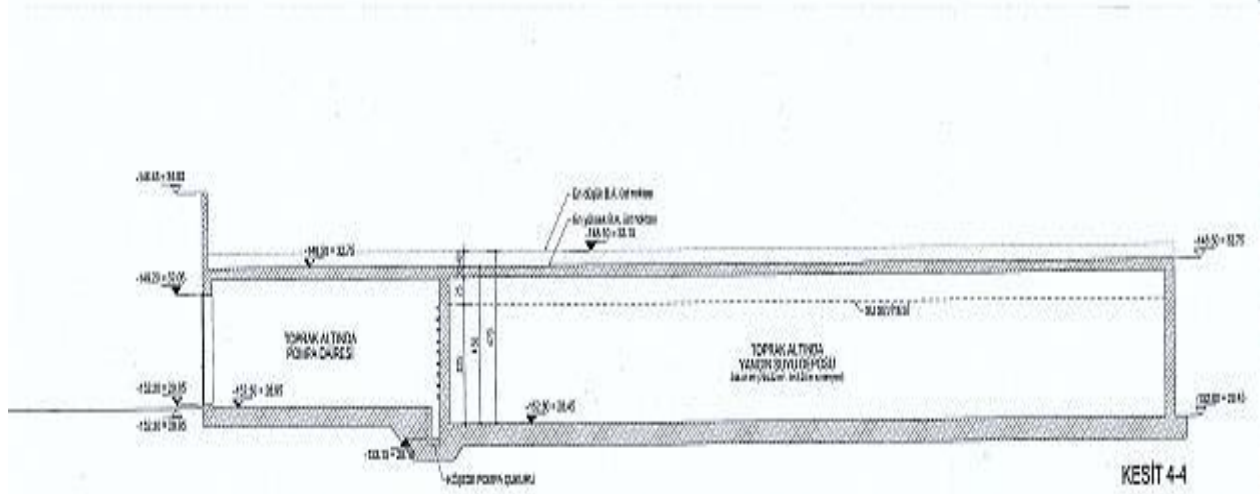
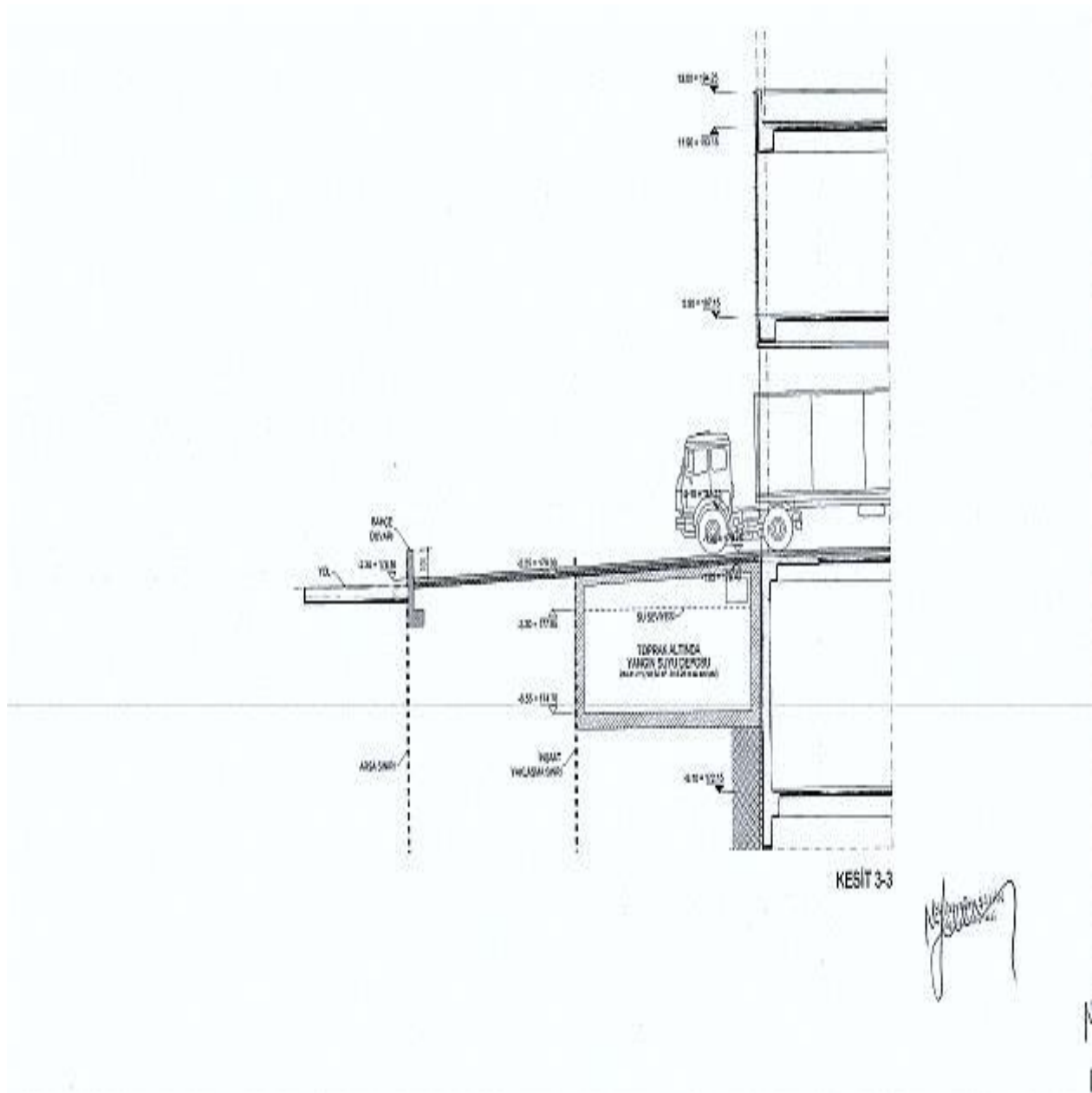


I-M, 3-6 AKSLARI ARASI
2.BODRUM ARA KAT PLANI (-12.60 = 168.65)









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



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

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 hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite 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 bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin 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

NIŞANTAŞ MAH. DR.
 HULUSİ BAYBAL CAD.
 HAZİM ULUŞAHİN İŞ
 MERKEZİ A BLOK
 ZEMİN KAT N:1/K-1/L
 SELÇUKLU / KONYA
 Tel:+903322370261
 Fax:+903322370261

Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: **20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir.** denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN

İMZA

İMZA

İMZA

Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın **0010670214** vergi numaralı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş **23/08/2016** tarih, **20075** kayıt, **Y13** seri ve **49175** numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre **Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra** numaralarında nüfusa 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 CANYerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Abdurrahman TOSUN