



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

TUZLA/İSTANBUL

0 ADA 1586 PARSEL

(3 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-270

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı Caddesi, No: 227, Tepeören/İstanbul

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-270

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **3 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI** '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 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 değerleme çalışması İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Tepeören 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 / 1586 Parsel

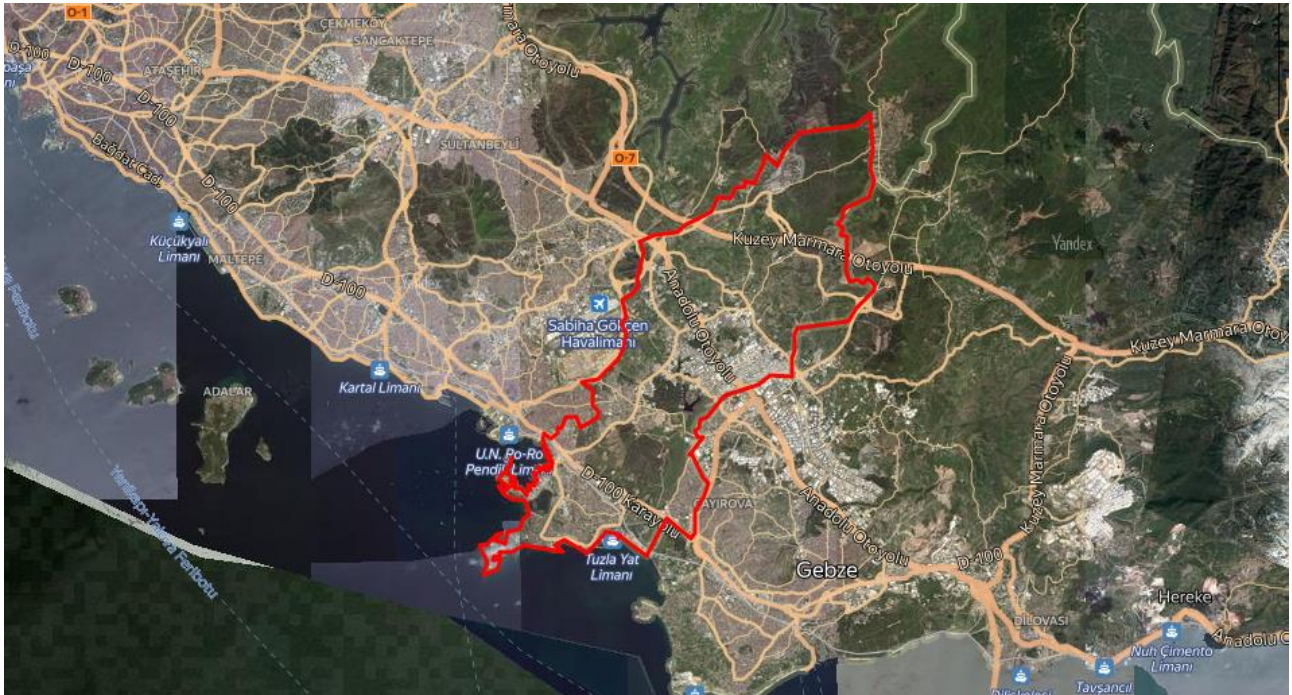
İLİ	:	İSTANBUL			
İLÇESİ	:	TUZLA			
MAHALLESİ	:	TEPEÖREN			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	GÖLBAYIRI			
CİLT	:	18			
SAYFA	:	1777			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	4			
ADA NO	:	0			
PARSEL NO	:	1586			
YEVMIYE NO	:	16491			
TARİH	:	07.11.2014			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	60.022,36 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	3 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	X
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

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. Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur. Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, 17.08.2017 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 18.08.2017 gün ve 644/17 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 15.11.2018 gün ve 44/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 1), depo yapıları ve rampa alanları toplamı üzerinden, 99.861 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir. Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye 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 Traça 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 kütlelerinin 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)’nın üye sayısı 100.000’e yakındır. Atmış binden fazla iş yeri bulunur. Sanâyinin her dalında sanâyi kuruluşları vardır. İmâlât sanâyiinde metal eşyâ, makina ve teçhizat 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, Söğütöçesme'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 hâdisle 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, Türklerden oluşan halk geçimini balıkçılık, zeytincilik ve tütün işletmeciliği ile sağlamış. 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 ıçmeler 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 imparatorluğunun 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 incir Adası yer alır. Kuzeye doğru Sakız Ada Burnu ile ıçmeler 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 1.2 km daha ilerlendikten sonra solda yer alan Gazi Caddesi boyunca yaklaşık 2.3 km

ilerlendikten sonra sağa dönülerek Eski Ankara Asfaltı Caddesine gelinir. Bu cadde üzerinde 400 m ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibarı ile depo, fabrika amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Organize Sanayi Bölgesi ve Sabancı Üniversitesi Kampüsü yer almaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:40.8883, , B:29.4025,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 3
YAPININ SINIF	: 5A
YAPININ YAŞI	:2
DIŞ CEPHE	:Alüminyum
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Var
HİDROFOR	:Var
DOĞALGAZ TESİSATI	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Klima
ASANSÖR	:Var
YANGIN TESİSATI	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐

AÇIKLAMALAR

Parsel üzerinde, mimari projesinde A ve B adlandırılmış, 2 bölümlü ve 3 katlı (iki bodrum kat + zemin kat) depolama yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan

dışında kalan yaklaşık 10.000 m²'lik bölüm saha betonu kaplı, etrafı yaklaşık 1 m'lik perde beton duvar ve üzerinde tel çit ile çevrilidir.

Mimari projesine göre, depo; 2 ve 1. bodrum katlarda birleşik, zemin katta ayrı bölümlerden oluşmaktadır. 2. bodrum katta (32.552 m²) otopark, sığınak, imalathane, depo ve su deposu bölümleri; 2. bodrum katın asma katlarında (2.313 m²) üretim alanı ve ofis bölümleri; 1. bodrum katta (30.224 m²) otopark ve imalathane; 1. bodrum katın asma katlarında (2.363 m²) imalathane, mescit, ve ofis bölümleri; zemin katta (26.105 m²) tesisat ve depolama alanı; zemin katın asma (mimari projede 1. kat olarak adlandırılmış) katlarında (3.809 m²) ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Mimari projesine göre, depolama yapısı toplam yaklaşık 97.365 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.
- 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 değerleme 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 değerlemesi 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 mülkler için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

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

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

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

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

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

bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünüldükçe 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: ARSLAN DEMİR İNŞAAT VE TİCARET LTD.ŞTİ- TEL: 0 (532) 405 22 30

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, toplamda 2.580 m2 alanlı arazi 8.200.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.580 m ²	3.178,- TL/m ²
---------	----------------------	---------------------------

Emsal 2: KÜRE EMLAK YATIRIM DANIŞMANLIĞI- TEL: -0 (551) 412 12 12

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, toplamda 2.350 m2 alanlı arsa 5.750.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.350 m ²	2.447,- TL/m ²
---------	----------------------	---------------------------

EMSAL 3: CENTURY 21 AKAY- TEL: 0 (549) 447 41 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, toplamda 658 m2 alanlı arsa 1.283.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	658 m ²	1.950,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 4: AYG GAYRİMENKUL- TEL: 0 (535) 027 13 34

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, toplamda 6.300 m2 alanlı arsa 12.000.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	6.300 m ²	1.905,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 3.000-3.500 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekaresatış fiyatı 3.415,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 36.912,51M2 X 3.415,-M2/TL=126.056.221,65-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 yapıların sınıfı 5A ve 2A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Depo	97.365	5A	2.010	4 %	187.875.504,-TL
İstinat Duvarları ve Çevre Düzenlemesi	12.000	2A	450	4 %	5.184.000,-TL
					193.059.504,-TL

YAPI DEĞERİ: 193.059.504,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: YÜKSELEN ÇELİK- TEL: 0 (542) 218 40 08

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 7.265 m² alanlı fabrika 180.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	7.265 m ²	25,- TL/m ²
---------	----------------------	------------------------

EMSAL 2: TUZLA PLUS- TEL: 0 (532) 404 75 87

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 135 m² alanlı imalathane 3.650,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	135 m ²	27,- TL/m ²
---------	--------------------	------------------------

EMSAL 3: REMAX KOBİ- TEL: 0 (532) 305 36 51

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 15.773 m² alanlı fabrika 450.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	15.773 m ²	28,- TL/m ²
---------	-----------------------	------------------------

EMSAL 4: ELİT GAYRİMENKUL OFİSİ- TEL: 0 (533) 227 85 36

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2.460 m² alanlı fabrika 65.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	2.460 m ²	26,- TL/m ²
---------	----------------------	------------------------

EMSAL 5: DEFA GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 480 19 15

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 7.300 m² alanlı fabrika 180.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	7.300 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 25-28,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 26,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 26,-M2/TL x 97.365M2=2.531.490,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 2.531.490,-TL x 12 = 30.377.880,-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 126.056.221,65-TL; yapının değeri ise 193.059.504,-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 9 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 126.056.221,65-TL

YAPI DEĞERİ: 193.059.504,-TL

TOPLAM: 319.115.725,65-TL~319.116.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"3 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI"** 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: 319.115.725,65-TL~319.116.000,-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 değerlendirme yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-270** 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,

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. Denetimli Kuruluş Yürütme Kurulu Üyesi Genel Müdür YETKİLİ Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Kuruluş Yürütme Kurulu Üyesi Genel Müdür YETKİLİ Sorumlu Değerleme Uzmanı Tic. Sic. No: 41553	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Kuruluş Yürütme Kurulu Üyesi Genel Müdür YETKİLİ Sorumlu Değerleme Uzmanı Tic. Sic. No: 41553

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.2: FOTOĞRAFLAR



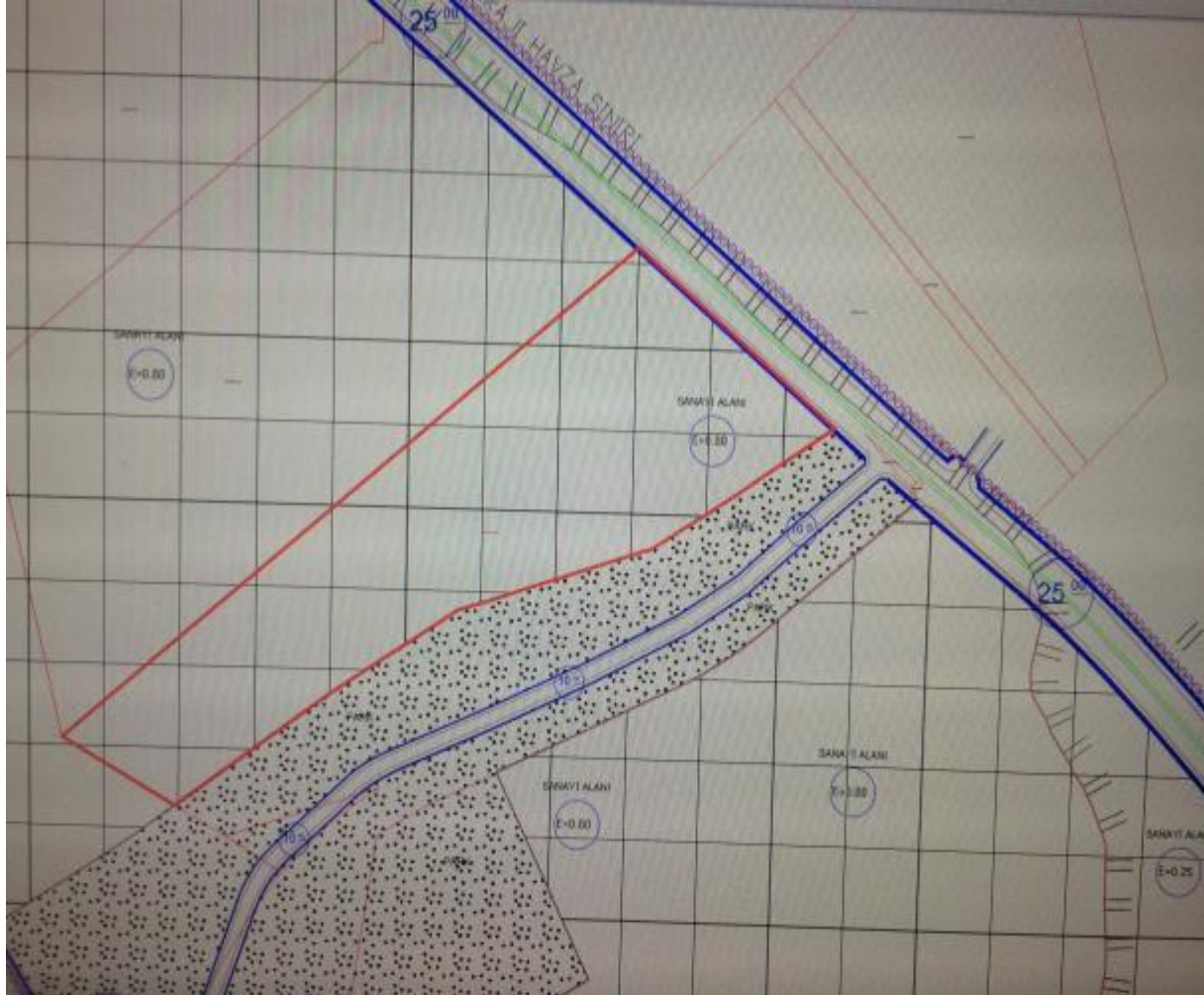




EK.3: BELGELER

İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf			
İlçesi	TUZLA						
Mahallesi	TEPEÖREN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	GÖL BAYIRI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00 4				1586	ha	m ² dm ²	
		36.912,51 m ²					
GAYRİMENKULÜN	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. İşleminde.					
	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	
NOT : * Mülkiyet hakkı için tapu senedi için tapu senedi müracaat edilmelidir. ** Tebliğin yürürlüğe girmesi ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.							
D.M.O. Basım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 129	

İMAR DURUMU



YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI										133052779	
1 Ruhsat Verilen Kurum: TUZLA BELEDİYESİ					5 Ruhsatın veriliş tarihi: 18.08.2017					11 Ruhsat no: 644/17	
2 Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL İl, TUZLA İlçe, KAY Mahallesi, TEPEÖREN Mahallesi, MEYDAN BUĞAY CADDESİ, SAKARYA KÖYÜ, ESKİ AKKARA ASFALT CAD.					10 Ruhsatın onay tarihi: 18.08.2017					12 İl ruhsat tarihi: 18.08.2017	
3 Ruhsatın veriliş tarihi: 18.08.2017					14 İnşaat planı onay tarihi: 18.08.2017					16 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
4 Ada No: 1586					15 İnşaat durumu tarihi: 18.08.2017					17 Zemin etabı onay tarihi: 18.08.2017	
5 Parsel No: 1586					16 İnşaat ruhsatı no: 133052779					18 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
6 Blok No: 230					17 Zemin etabı onay tarihi: 18.08.2017					19 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
7 Bina No: 1586					18 İnşaat ruhsatı no: 133052779					20 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
8 Yıkım No: 1586					19 İnşaat ruhsatı no: 133052779					21 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
9 Yıkım No: 1586					20 İnşaat ruhsatı no: 133052779					22 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
10 Yıkım No: 1586					21 İnşaat ruhsatı no: 133052779					23 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
11 Yıkım No: 1586					22 İnşaat ruhsatı no: 133052779					24 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
12 Yıkım No: 1586					23 İnşaat ruhsatı no: 133052779					25 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
13 Yıkım No: 1586					24 İnşaat ruhsatı no: 133052779					26 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
14 Yıkım No: 1586					25 İnşaat ruhsatı no: 133052779					27 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
15 Yıkım No: 1586					26 İnşaat ruhsatı no: 133052779					28 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
16 Yıkım No: 1586					27 İnşaat ruhsatı no: 133052779					29 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
17 Yıkım No: 1586					28 İnşaat ruhsatı no: 133052779					30 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
18 Yıkım No: 1586					29 İnşaat ruhsatı no: 133052779					31 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
19 Yıkım No: 1586					30 İnşaat ruhsatı no: 133052779					32 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
20 Yıkım No: 1586					31 İnşaat ruhsatı no: 133052779					33 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
21 Yıkım No: 1586					32 İnşaat ruhsatı no: 133052779					34 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
22 Yıkım No: 1586					33 İnşaat ruhsatı no: 133052779					35 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
23 Yıkım No: 1586					34 İnşaat ruhsatı no: 133052779					36 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
24 Yıkım No: 1586					35 İnşaat ruhsatı no: 133052779					37 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
25 Yıkım No: 1586					36 İnşaat ruhsatı no: 133052779					38 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
26 Yıkım No: 1586					37 İnşaat ruhsatı no: 133052779					39 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
27 Yıkım No: 1586					38 İnşaat ruhsatı no: 133052779					40 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
28 Yıkım No: 1586					39 İnşaat ruhsatı no: 133052779					41 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
29 Yıkım No: 1586					40 İnşaat ruhsatı no: 133052779					42 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
30 Yıkım No: 1586					41 İnşaat ruhsatı no: 133052779					43 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
31 Yıkım No: 1586					42 İnşaat ruhsatı no: 133052779					44 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
32 Yıkım No: 1586					43 İnşaat ruhsatı no: 133052779					45 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
33 Yıkım No: 1586					44 İnşaat ruhsatı no: 133052779					46 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
34 Yıkım No: 1586					45 İnşaat ruhsatı no: 133052779					47 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
35 Yıkım No: 1586					46 İnşaat ruhsatı no: 133052779					48 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
36 Yıkım No: 1586					47 İnşaat ruhsatı no: 133052779					49 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
37 Yıkım No: 1586					48 İnşaat ruhsatı no: 133052779					50 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
38 Yıkım No: 1586					49 İnşaat ruhsatı no: 133052779					51 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
39 Yıkım No: 1586					50 İnşaat ruhsatı no: 133052779					52 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
40 Yıkım No: 1586					51 İnşaat ruhsatı no: 133052779					53 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
41 Yıkım No: 1586					52 İnşaat ruhsatı no: 133052779					54 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
42 Yıkım No: 1586					53 İnşaat ruhsatı no: 133052779					55 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
43 Yıkım No: 1586					54 İnşaat ruhsatı no: 133052779					56 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
44 Yıkım No: 1586					55 İnşaat ruhsatı no: 133052779					57 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
45 Yıkım No: 1586					56 İnşaat ruhsatı no: 133052779					58 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
46 Yıkım No: 1586					57 İnşaat ruhsatı no: 133052779					59 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
47 Yıkım No: 1586					58 İnşaat ruhsatı no: 133052779					60 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
48 Yıkım No: 1586					59 İnşaat ruhsatı no: 133052779					61 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
49 Yıkım No: 1586					60 İnşaat ruhsatı no: 133052779					62 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
50 Yıkım No: 1586					61 İnşaat ruhsatı no: 133052779					63 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
51 Yıkım No: 1586					62 İnşaat ruhsatı no: 133052779					64 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
52 Yıkım No: 1586					63 İnşaat ruhsatı no: 133052779					65 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
53 Yıkım No: 1586					64 İnşaat ruhsatı no: 133052779					66 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
54 Yıkım No: 1586					65 İnşaat ruhsatı no: 133052779					67 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
55 Yıkım No: 1586					66 İnşaat ruhsatı no: 133052779					68 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
56 Yıkım No: 1586					67 İnşaat ruhsatı no: 133052779					69 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
57 Yıkım No: 1586					68 İnşaat ruhsatı no: 133052779					70 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
58 Yıkım No: 1586					69 İnşaat ruhsatı no: 133052779					71 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
59 Yıkım No: 1586					70 İnşaat ruhsatı no: 133052779					72 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
60 Yıkım No: 1586					71 İnşaat ruhsatı no: 133052779					73 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
61 Yıkım No: 1586					72 İnşaat ruhsatı no: 133052779					74 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
62 Yıkım No: 1586					73 İnşaat ruhsatı no: 133052779					75 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
63 Yıkım No: 1586					74 İnşaat ruhsatı no: 133052779					76 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
64 Yıkım No: 1586					75 İnşaat ruhsatı no: 133052779					77 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
65 Yıkım No: 1586					76 İnşaat ruhsatı no: 133052779					78 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
66 Yıkım No: 1586					77 İnşaat ruhsatı no: 133052779					79 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
67 Yıkım No: 1586					78 İnşaat ruhsatı no: 133052779					80 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
68 Yıkım No: 1586					79 İnşaat ruhsatı no: 133052779					81 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
69 Yıkım No: 1586					80 İnşaat ruhsatı no: 133052779					82 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
70 Yıkım No: 1586					81 İnşaat ruhsatı no: 133052779					83 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
71 Yıkım No: 1586					82 İnşaat ruhsatı no: 133052779					84 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
72 Yıkım No: 1586					83 İnşaat ruhsatı no: 133052779					85 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
73 Yıkım No: 1586					84 İnşaat ruhsatı no: 133052779					86 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
74 Yıkım No: 1586					85 İnşaat ruhsatı no: 133052779					87 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
75 Yıkım No: 1586					86 İnşaat ruhsatı no: 133052779					88 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
76 Yıkım No: 1586					87 İnşaat ruhsatı no: 133052779					89 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
77 Yıkım No: 1586					88 İnşaat ruhsatı no: 133052779					90 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
78 Yıkım No: 1586					89 İnşaat ruhsatı no: 133052779					91 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
79 Yıkım No: 1586					90 İnşaat ruhsatı no: 133052779					92 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
80 Yıkım No: 1586					91 İnşaat ruhsatı no: 133052779					93 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
81 Yıkım No: 1586					92 İnşaat ruhsatı no: 133052779					94 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
82 Yıkım No: 1586					93 İnşaat ruhsatı no: 133052779					95 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
83 Yıkım No: 1586					94 İnşaat ruhsatı no: 133052779					96 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
84 Yıkım No: 1586					95 İnşaat ruhsatı no: 133052779					97 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
85 Yıkım No: 1586					96 İnşaat ruhsatı no: 133052779					98 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
86 Yıkım No: 1586					97 İnşaat ruhsatı no: 133052779					99 İnşaat ruhsatı no: 133052779	
87 Yıkım No: 1586					98 İnşaat ruhsatı no: 133052779					100 İnşaat ruhsatı no: 133052779	

136599578

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeli veran kurum TUZLA BELEDİYESİ		9. Belgeli veran amacı ☒ Kısım Kullanma İzni ☐ Yapi Kullanma İzni		10. Belgeli onay tarihi 15/11/2018		11. Belge no 441/18	
2. Belgeli veran yapının adresi İSTANBUL İlçe TUZLA		3. Belgeli esas ruhsatı ☒ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat davası ☐ 6. İave ☐ 7. Geçit		4. Belgeli esas ruhsatı ☐ 8. Tadiat ☐ 9. Değiştirme ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değıştirmesi ☐ 13. Fosforleşik ☐ 14. Makaralı tesisat		5. Belgeli esas ruhsatı ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. Isın değıştirmesi ☐ 17. Isınat duvanı ☐ 18. Bahçe duvanı ☐ 19.	
3. Belgeli veran yapının adresi Bucak Koy		13. İlk yapı ruhsatı tarihi 18.08.2017		14. İlk yapı ruhsatı no 644/17		15. Son yapı ruhsatı tarihi 18.03.2013	
4. Belgeli veran yapının adresi Belediye TUZLA BELEDİYESİ		16. Son yapı ruhsatı no 644/17		17. Yenileme ruhsatı tarihi 18.03.2013		18. Yenileme ruhsatı no 2016/9316	
5. Belgeli veran yapının adresi Mahalle TEPEÖREN Mahalle tanımlı kodu 5		19. Yeniden ruhsat tarihi 21.06.2017		20. İmar planı onay tarihi 06.06.2017		21. İmar durumu tarihi 07.07.2015	
6. Belgeli veran yapının adresi Caddesi/Sokağı tanımlı kodu 19		22. Zemin etüdü onay tarihi 21.06.2017		23. ÇED raporu onay tarihi 06.06.2017		24. Tapu tesisi belgesi tarihi 07.07.2015	
7. Belgeli veran yapının adresi Site adı		25. Zemin etüdü onay tarihi 21.06.2017		26. ÇED raporu onay tarihi 06.06.2017		27. Tapu tesisi belgesi tarihi 07.07.2015	
8. Belgeli veran yapının adresi 3. Parça No 4. Adre No 5. Parşel No 6. Blok No		28. Zemin etüdü onay tarihi 21.06.2017		29. ÇED raporu onay tarihi 06.06.2017		30. Tapu tesisi belgesi tarihi 07.07.2015	
9. Belgeli veran yapının adresi 7. Kısmi bulundurma izni ve belge veran belgisi belgisi		31. Zemin etüdü onay tarihi 21.06.2017		32. ÇED raporu onay tarihi 06.06.2017		33. Tapu tesisi belgesi tarihi 07.07.2015	
10. Belgeli veran yapının adresi 8. Daire önce 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 142							

MİMARİ PROJE

	KUP PROJE MİMARLIK DANIŞMANLIK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ	
	Barbaros Mah. Sümbül Sok. No:5 Dilekçe Pasajı Dışkapı 33. Kat Katipazari / İSTANBUL Telsiz (0212) 470 00 37 38x0 Faks (0212) 472 35 84 Web: www.kupproje.com e-mail: info@kupproje.com	

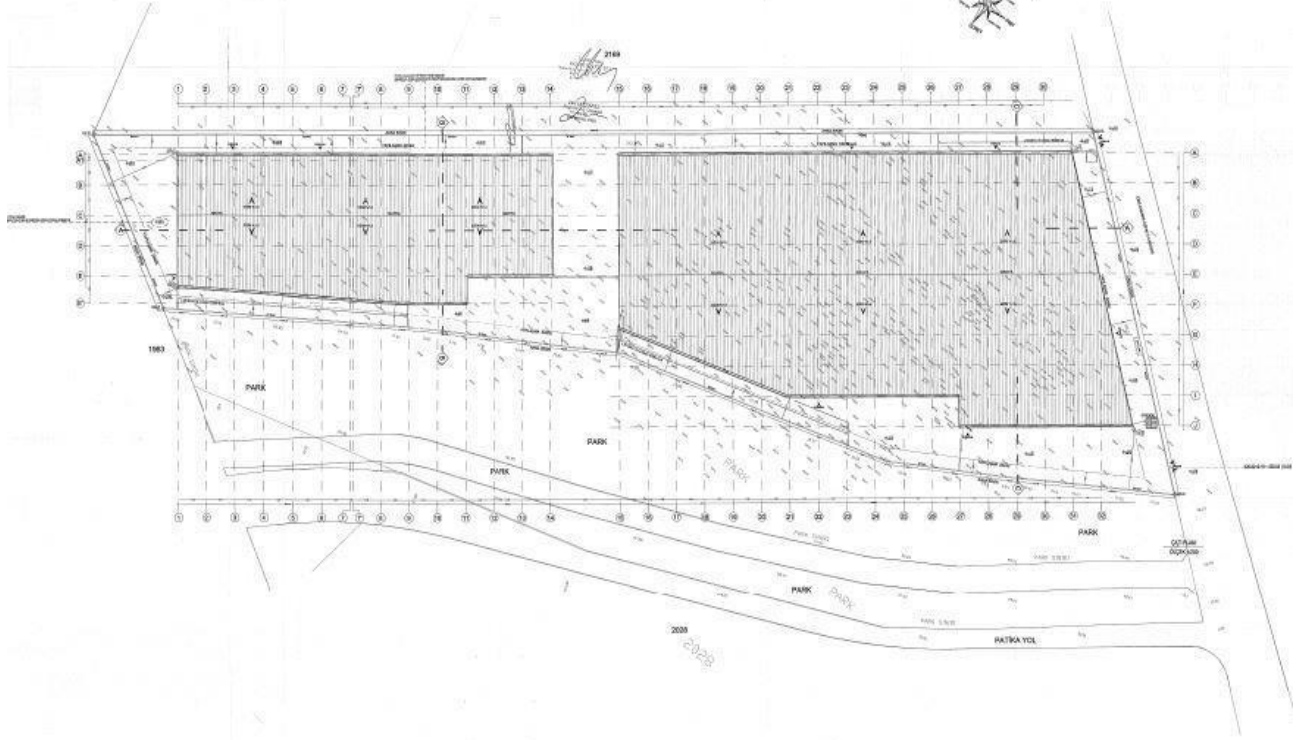
MİMARİ PROJE MİLLÎ MÜHÜR BİLGİLERİ	ADİ SOYADI	KARAY KARACA	İMZA - BAĞLI MÜHÜR
	EMVANI	KUMMARI	
	ODA SİCİL NO	28480	
	ODA BELEDİYE NO	54-5304	
	BELEDİYE SİCİL NO	17555	

T.C. TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

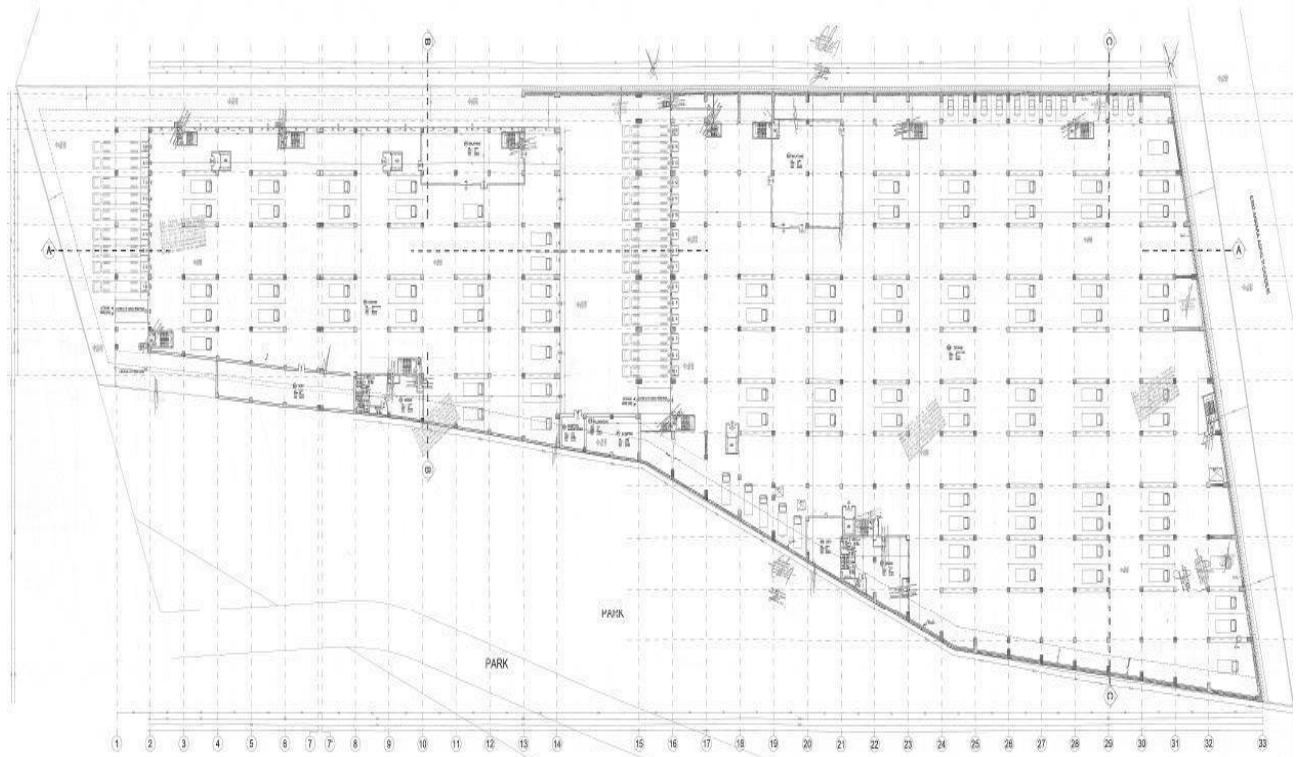
ÖZELLERİN YANINDAKİ KORUNMASI İÇİN YERİNE KURULAN HİZMETLERE UYULACAKTIR.
ÖZELLERİN İÇİN GEREKLİ STANDARTLAR SAĞLANACAKTIR.
KONUTLARA, SALON VEYA OZALANLAR İÇİN AZ GİRNE ALTEŞİNGİ YERİNE KURULACAKTIR.
PARSEL BÖLÜMÜNE KURULACAK YERİNE KURULACAKTIR.
KURULACAK YERİN VE YERİ SAĞLIĞI İÇİN GEREKLİ KURULACAK YERİNE KURULACAKTIR.
KURULACAK YERİN VE YERİ SAĞLIĞI İÇİN GEREKLİ KURULACAK YERİNE KURULACAKTIR.
KURULACAK YERİN VE YERİ SAĞLIĞI İÇİN GEREKLİ KURULACAK YERİNE KURULACAKTIR.
KURULACAK YERİN VE YERİ SAĞLIĞI İÇİN GEREKLİ KURULACAK YERİNE KURULACAKTIR.

YAPISADISI	REYSAS GYO A.Ş. / LOJİSTİK DEPO (ORGANLİ K)		
TAPU BİLGİLERİ		KAT	ADDET, KATYOK
PAFTA	5	ÇATI FİYESİ	YOK
ADA	1546	NORMEL KAT	3
PARSEL	1546	ASMA KAT	2 YAR
ADRES BİLGİLERİ		ZEMİN KAT	3
SAHİLİLE	TEPEÖREN	RODUM KAT	2
CADDE		ENİTYETİ SİSTEMİ	B.A.K.
YOL		KULLANIM AMACI	DEPO

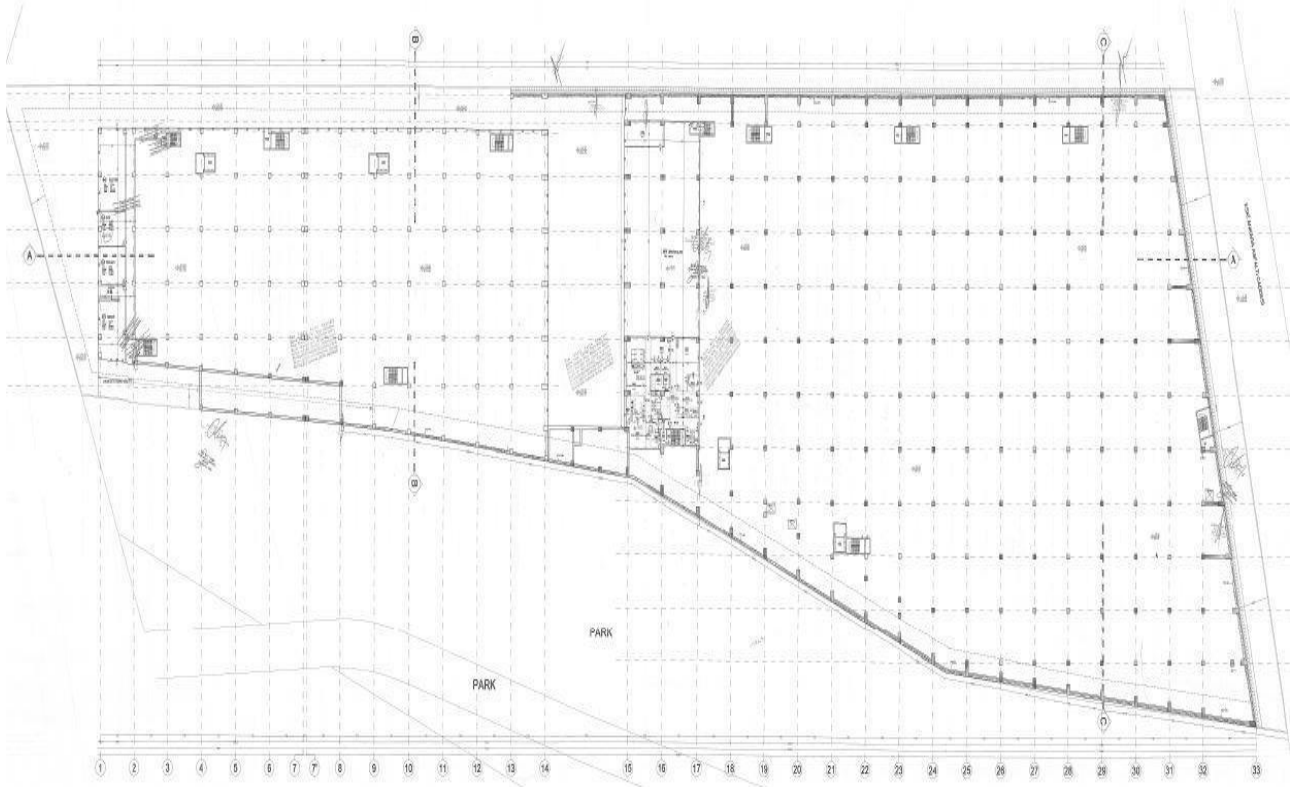
BELEDİYE ONAYLARI			
İMAR MÜDÜRÜ	İMAR ŞEFİ	STATİK	MİMARİ
17.05.2017		17.05.2017	17.05.2017



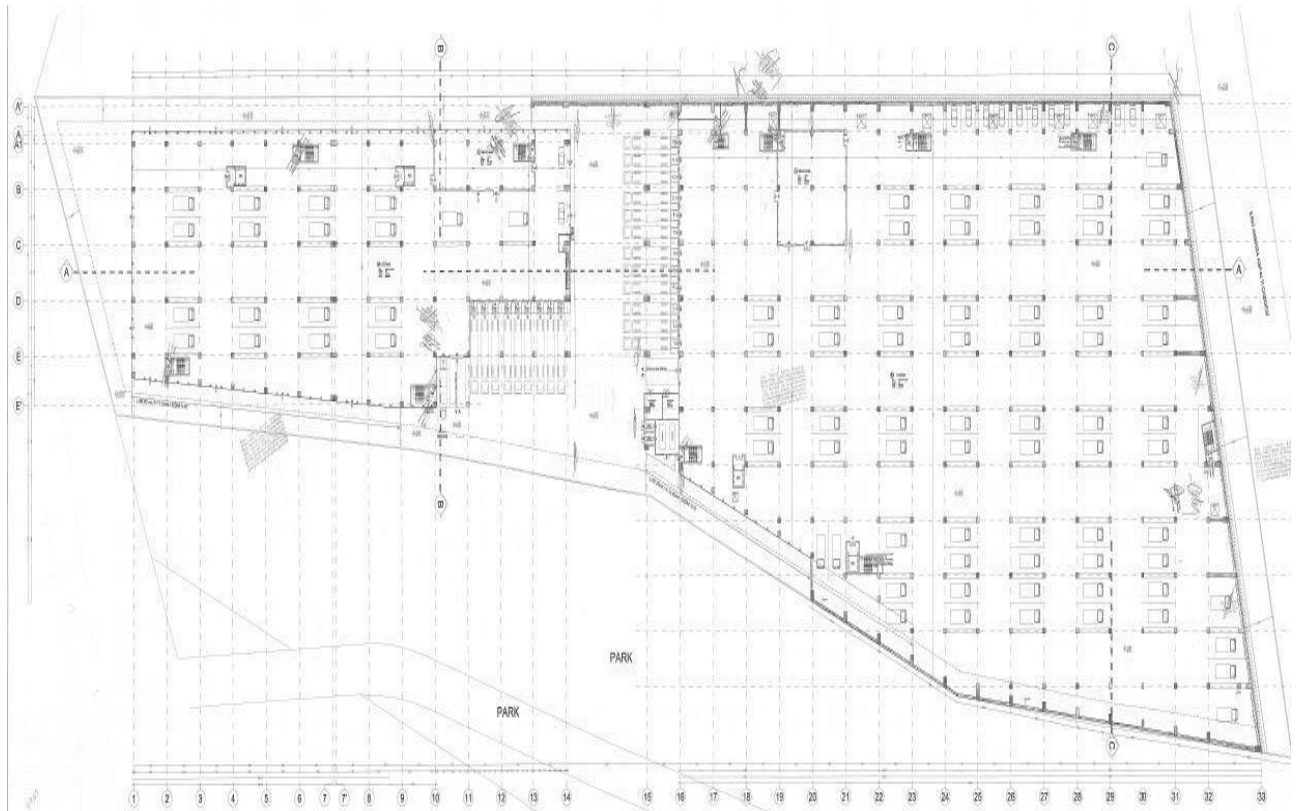
VAZİYET PLANI
ÖLÇEK: 1/500



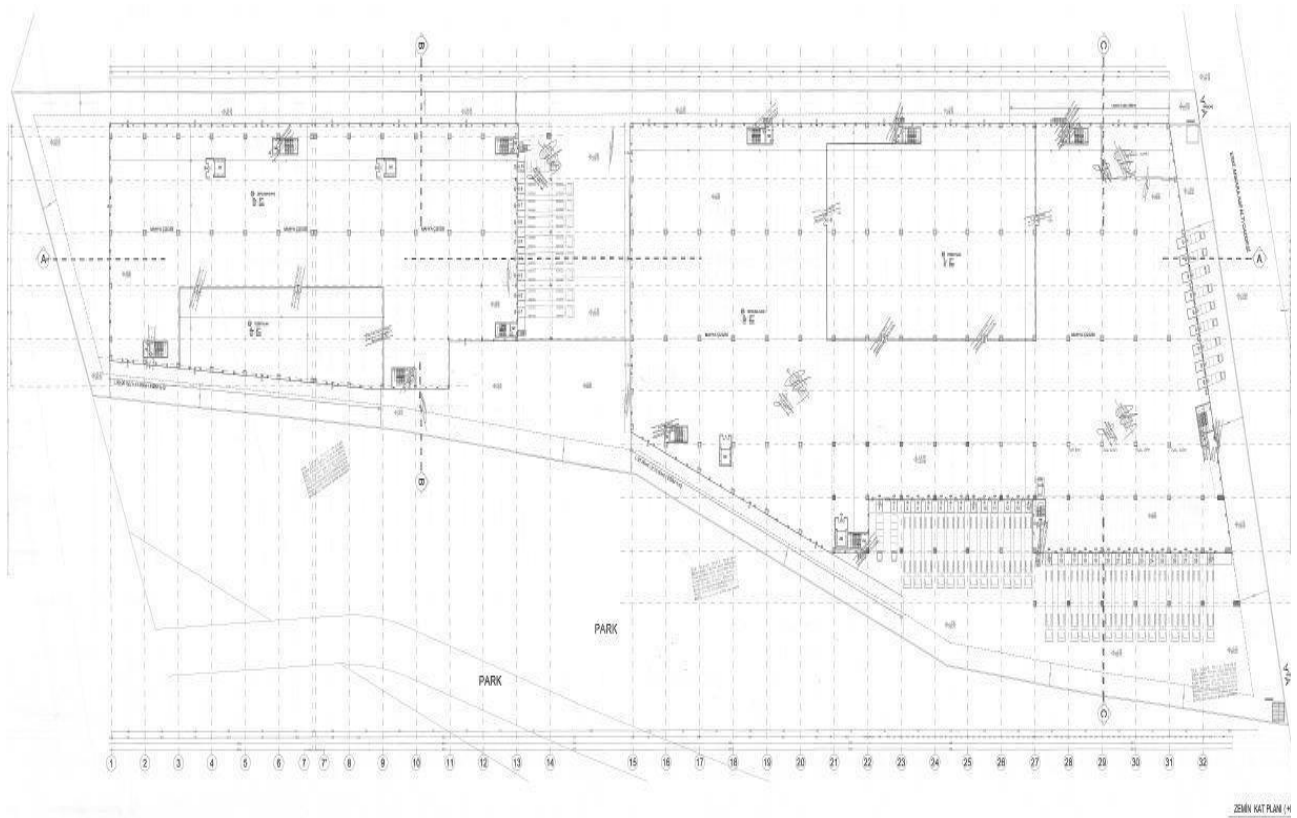
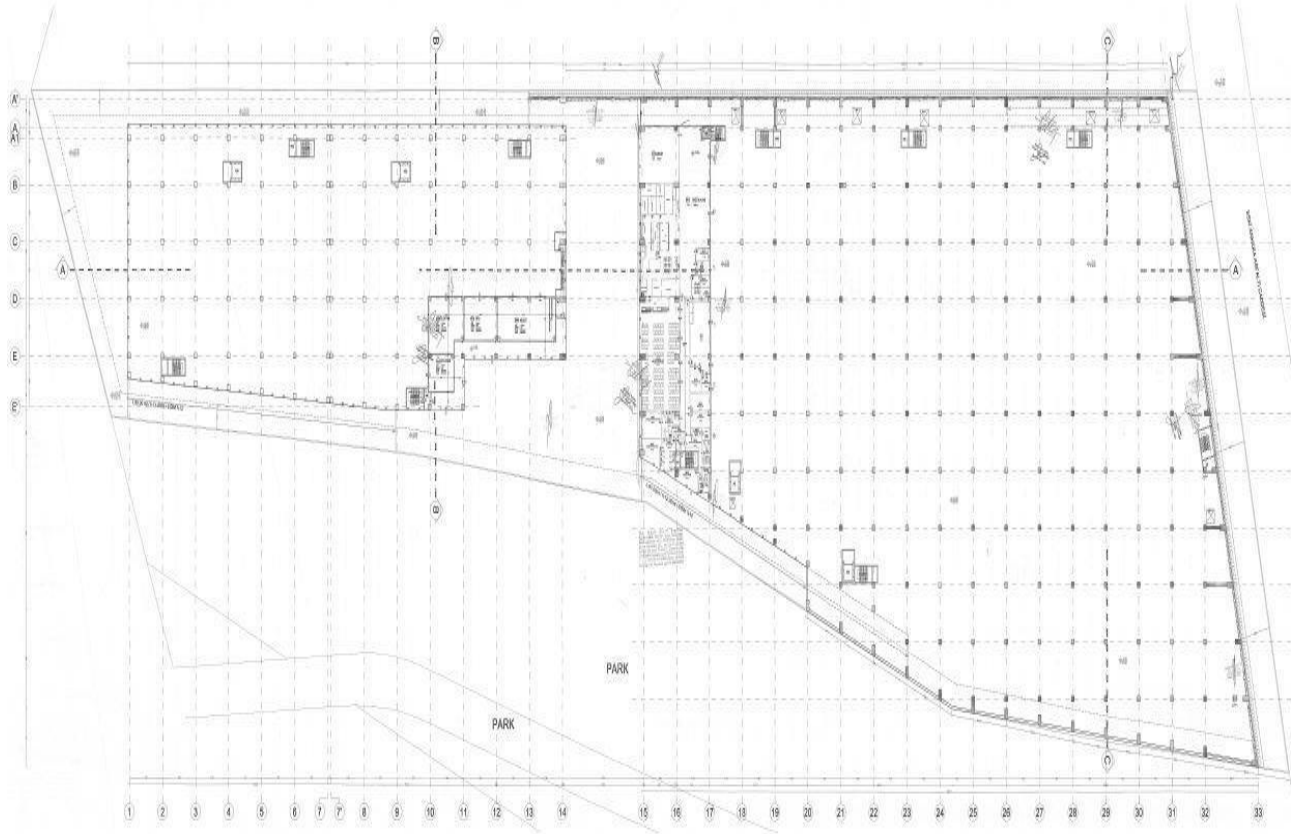
ZEMİNE KAT PLANI

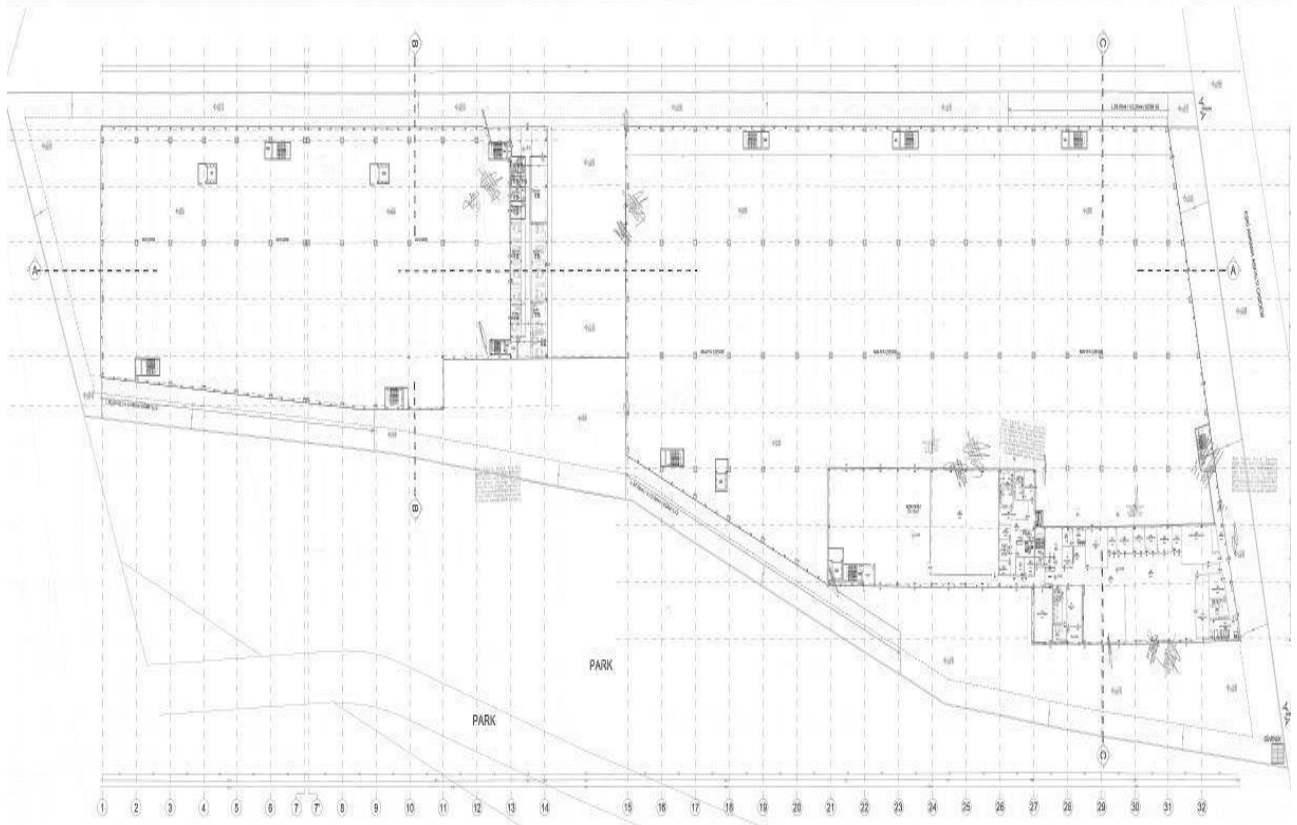


2. KAT PLANI

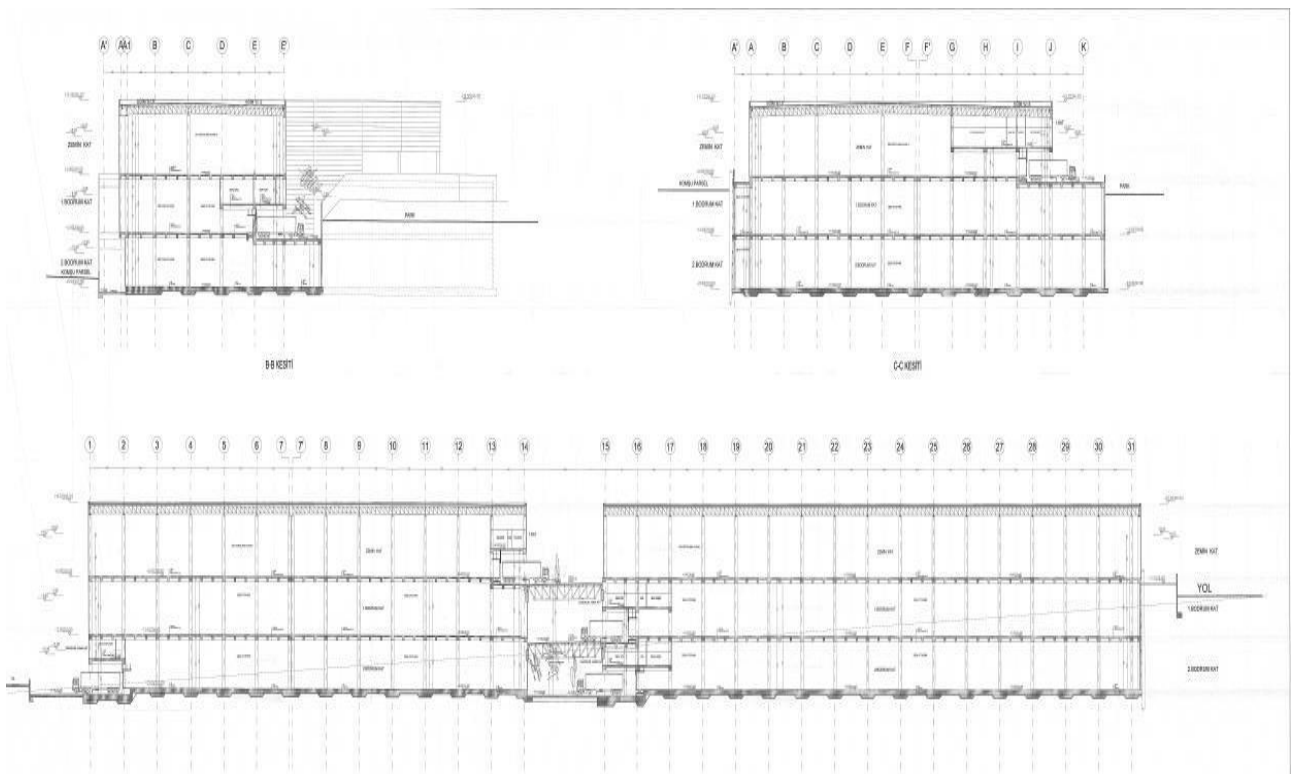


1. KAT PLANI





1. KAT PLANI (1/4)



KESİTLER
ÖLÇEK: 1/200

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- 303
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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme 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

26548

MERKEZ : Eskişehir Yolu 8 Km No: 156 06520 ANKARA Tlx: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00 Ağrısız İletişim için 1888
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat. No: 15 34367 Şişli İSTANBUL Tlx: (212) 334 35 00 Faks: (212) 334 36 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 - 9448

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 değerleme 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 değerleme 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 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 bağımsızlığa 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)

Türkiye Cumhuriyeti

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

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261

İMZA SİRKÜLERİ

07249

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

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 CAN

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Abdurrahman TOSUN

