



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. TUZLA/İSTANBUL 0 ADA 1512 PARSEL (1 ADET SANAYİ BİNASI) DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-269

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Orta Mahallesi, Üniversite Caddesi, No: 35, Tuzla/İstanbul

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-269

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Sanayi Binası**' nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir 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.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

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 / 1512 Parsel

İLİ	:	İSTANBUL			
İLÇESİ	:	TUZLA			
MAHALLESİ	:	-			
KÖYÜ	:	ORHANLI			
MEVKİİ	:	ESKİKÖY			
CİLT	:	33			
SAYFA	:	3200			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	4			
ADA NO	:	0			
PARSEL NO	:	1512			
YEVİMİYE NO	:	5447			
TARİH	:	10.05.2010			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	14.134,00 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	“Sanayi Binası”			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	X	CİNS TASHİHİ	
ARSA		TARLA		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 alanında, ayırık nizam, KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat, kısmen yol (~ 60 m²) biçimindedir. Parselin kullanım şekli ve yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde edinilen bilgiler doğrultusunda parselin, 18.08.2006 onay tarihli mimari proje ile 15.09.2008 onay tarihli ek tadilat mimari projesi incelenmiş; 28.08.2006 gün ve 53 sayılı (A ve B Blok) ilk yapı ruhsatı, 30.05.2007 gün ve 50 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 25.06.2007 gün ve 57 sayılı (Mevcut A Blok + Ek Yapı), 16.04.2008 gün ve 43 sayılı (Sanayi Binası), 21.04.2008 gün ve 121099 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile 25.06.2010 gün ve 133/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

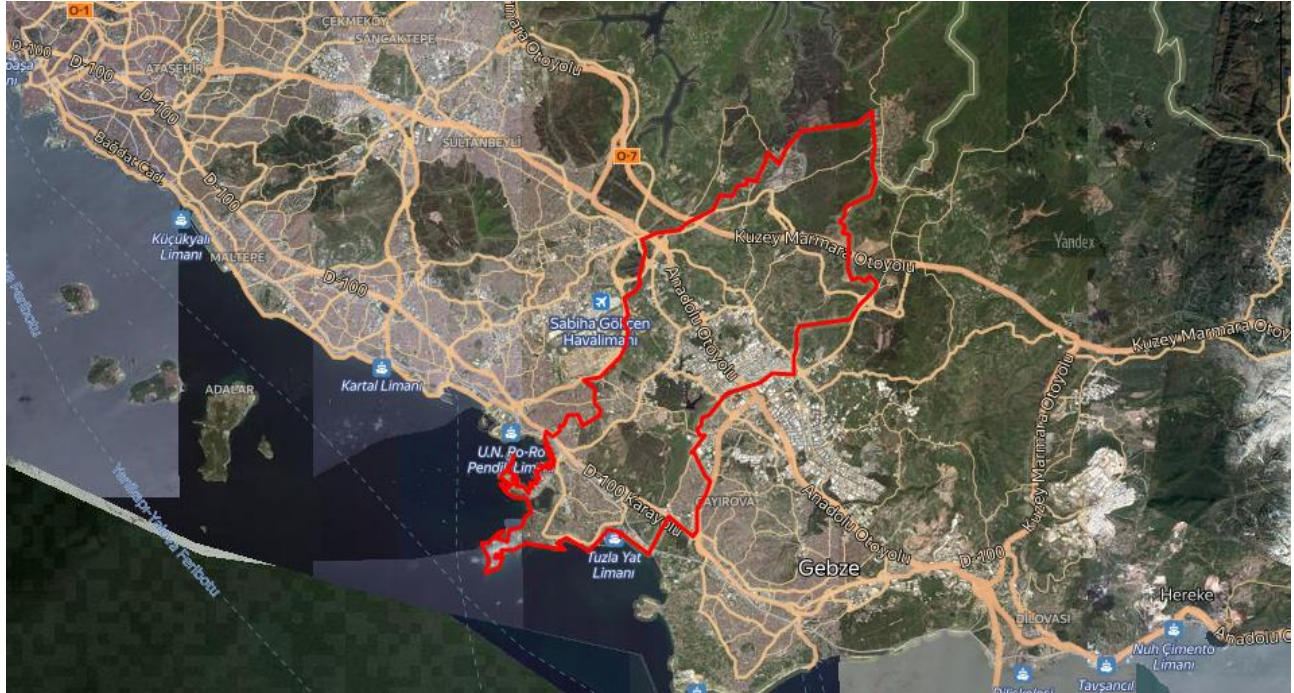
21.04.2008 gün ve 121099 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 17.473,62 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

25.06.2010 gün ve 133/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 1.102,67 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Değerlemesi yapılan parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine 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 Trança Deresi, İstanbul İlının 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, Beyazıt 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 karnabahar yetiştir. 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 yıllarıdaki 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 faaldır.

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 bağlıdır. 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 "Anadolul 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, 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 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, Kırklık'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 Rifat 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 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, Üniversite Caddesi, No: 35, Tuzla/İstanbul posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır; Üniversite Caddesi üzerinde güneydoğu yönünde ilerlenir ve Sabancı Üniversitesi geçilerek yaklaşık 650 m daha ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibari 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:40.8841, , B:29.3796,****YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 2-1
YAPININ SINIF	: 4A
DIŞ CEPHE	:Alüminyum Kaplama ve Cam Giydirme
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Yok
HİDROFOR	:Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Yok
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "Sanayi Binası" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 0 ada 14.134,00 m² yüzölçümündeki 1512 no'lu parseldir. Değerleme konusu parsel üzerinde 2 katlı (bodrum kat + zemin kat) depo ve tek katlı (zemin kat + 2 asma kat) ek bina bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 5.300 m²'lik bölüm saha betonu ve parke taş kaplıdır. Sınırlarında 500 m uzunluğunda çevre duvarı ve 170 m boyunca aralıklarla çam ağaçları dikilidir.

Depo (A Blok): Mimari projeye göre; bodrum katta (8.737 m²) otopark, sığınak ve bölümleri, zemin katta (8.737 m²) depolama bölümünden oluşmaktadır. Bina toplamda 17.474 m² yapı inşaat alanıdır.

Ek Bina (B Blok): Mimari projeye göre; zemin kat ve asma katlarında ofis bölümleri bulunmaktadır. Bina toplam (zemin kat- 279 m2, asma katlar-412'şer m2) 1.103 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 mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.

- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

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

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

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

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin 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 düşünülmüş 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: ERİNÇ YAPI İNŞAAT- TEL: 0 (549) 510 03 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari+konut olan arsanın toplamda 2.546m² alanlı arazi 8.274.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.546 m ²	3.250,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

Emsal 2: ABDULLAH ÖZDEMİR- TEL: -0 (0532) 492 31 49

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 0 ada 1996 parselde bulunan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 2.644m² alanlı arsa 7.400.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.644 m ²	2.799,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 30.000m² alanlı arsa 95.000.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	30.000 m ²	3.167,- TL/m ²
----------------	-----------------------	---------------------------

EMSAL 4: YETERLER EMLAK İNŞAAT-KURTKÖY- TEL: 0 (532) 653 86 32

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 19.000m² alanlı arsa 55.000.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	19.000 m ²	2.895,- TL/m ²
----------------	-----------------------	---------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 3.000-3.750 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekaare satış fiyatı 3.675,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 14.134,00M2 X 3.675,-M2/TL=51.942.450,-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(A Blok)	17.474	4A	1.270	10 %	19.972.782,-TL
Ek Bina(B Blok)	1.103	4A	1.270	10 %	1.260.729,-TL
Çevre Düzenlemesi	5.300	1A	185	15 %	833.425,-TL
					22.066.936,-TL

YAPI DEĞERİ: 22.066.936,-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
----------------	-------------------	------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
122,-TL	:	5	=	24,-TL

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 18.577,00M2=464.425,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 464.425,-TL x 12 = 5.573.100,-TL~5.574.000,-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 51.942.450,-TL; yapının değeri ise 22.066.936,-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 11 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TASINMAZIN DEĞERİ:**ARSA DEĞERİ:** 51.942.450,-TL**YAPI DEĞERİ:** 22.066.936,-TL**TOPLAM:** 74.009.386,-TL~74.010.000,-TL**SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “**1 Adet Sanayi Binası**” 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: 74.009.386,-TL~74.010.000,-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 değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-269** no.lu rapor, **REYSAS 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. Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yard. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A. ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Medenî Hukuk Kur. T.İ. No: 700-808 - Sakarya/İZMİR Tic. Sic. No: 273303 Tic. Sic. No: 273303 Tic. Sic. No: 273303	 A. ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Medenî Hukuk Kur. T.İ. No: 700-808 - Sakarya/İZMİR Tic. Sic. No: 273303 Tic. Sic. No: 273303 Tic. Sic. No: 273303

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

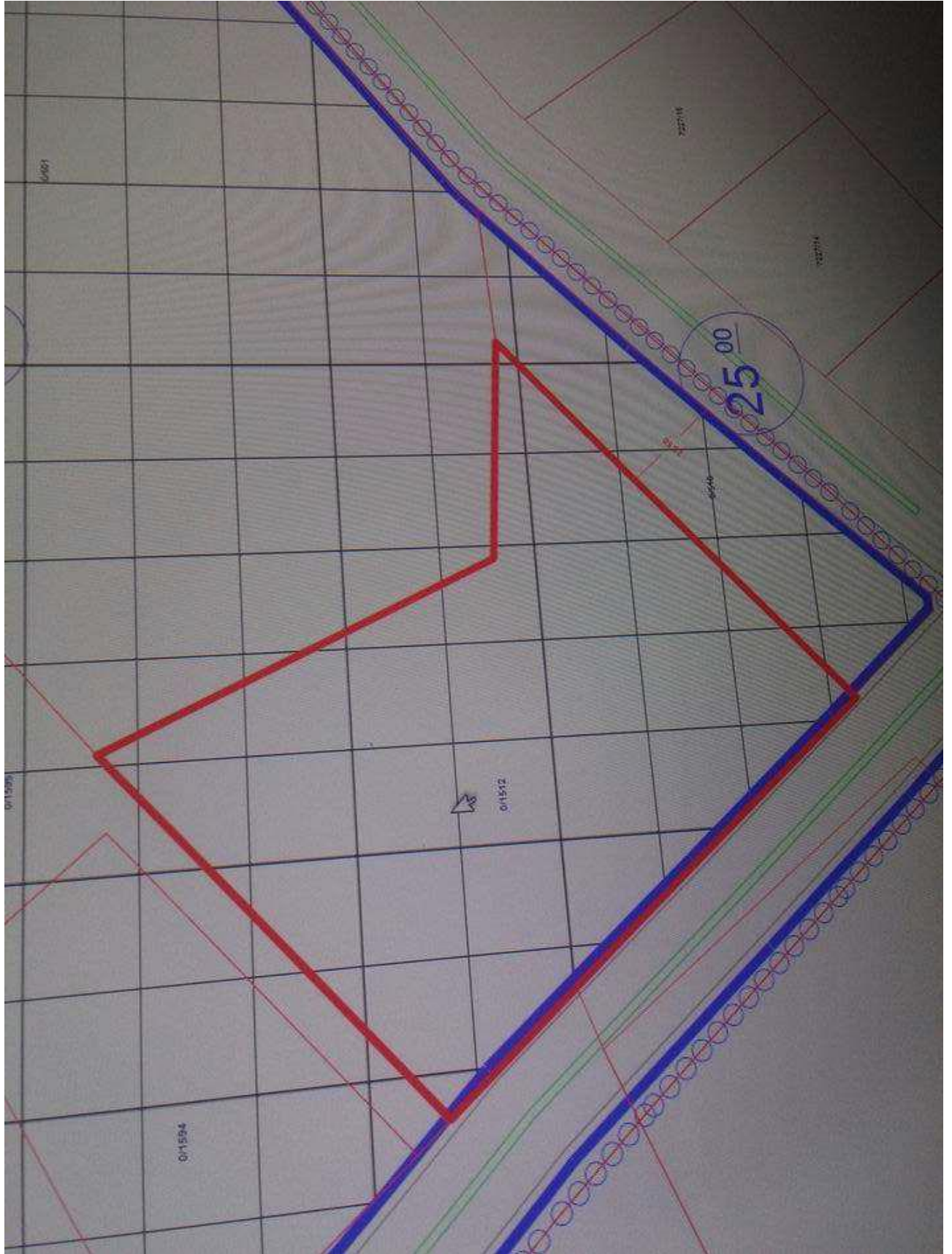
İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçe	TUZLA					
Mahalle						
Köy	ORHANLI					
Sokaç						
Mevki	ESKİROY					
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Yüzölçümü	
12.323.05 TL				1512	ha	m ²
Nispet	SAYI BİNASI					
Plandadır						
Sınır	Zemin Sınırı No : 22207438					
Edinme Sebebi	Taruz REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına KAYITLI İŞ Bİ. TAŞIMAZIN TAMAMINI KİSMİ BÖLÜNMİŞ NEDENİYLE TÜRK TİCARET KANUNUNUN ANONİM ŞİRKETLERİN KURULUŞU VE SERMAYE ARTIRIMINDA İLİŞKİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE GÖRE AYNI SERMAYE OLARAK REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AKTARILMASI iğlenmiştir.					
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yatırıya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girisi
Cilt No.	5447	33	3206		18/05/2010	Cilt No.
Sahife No.	 Sicil No: 22207438 Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin parçesi halinde de parçesi için tapu kütüğüne mülkiyet edilmelidir. ** Sahipleri bulunmayan mülkiyetler için tapu kütüğüne mülkiyet edilmelidir.						

ATILIM A.Ş. 2009

Diğer Sermaye İşlemleri tarafından tasdiklenmiştir.

Stok No 129

İMAR DURUMU



YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 0000007 45	
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı ☐ Yeni yapı ☐ İmar ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosforitlik ☐ İnatat durumu ☐ Binaçe düzeni ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐	
3. Ruhsatın onay tarihi 30.05.2009		4. Ruhsat no: 50	
5. Paha no 4		6. Ada no 1512	
7. Parsel no 1512			
8. İmar planı onay tarihi 16.06.2004		9. Parselasyon onay tarihi 06.04.2006	
10. İmar durumu tarihi ve no. 08.05.2006 / 220			
11. Parselin kullandığı alan ve alanı (m ²) SANAYİ 14134m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜD.	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 15.03.2006 / 1867			
14. Zemin etüdü onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi	
16. Planlanan inşaat başlama tarihi .../09/2006		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi .../09/2007	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi .../09/2011			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet		25. Hukukî durumu Anonim Şirket	
21. Vergi dairesi sicil no 7350191735		26. Kurum sicil no	
22. Adres		27. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet	
23. İmza		28. Vergi dairesi sicil no 7350191735	
29. Adres		29. Mülkiyet hakkı kimliği REYSAŞ	
30. Adres		30. Sigorta sicil no	
31. İmza		31. Sığortası tarihi ve no	
32. Adres		32. Adres	
33. İmza		33. İmza	
34. Adres		34. Adres	
35. İmza		35. İmza	
36. Adres		36. Adres	
37. İmza		37. İmza	
38. Adres		38. Adres	
39. İmza		39. İmza	
40. Adres		40. Adres	
41. İmza		41. İmza	
42. Adres		42. Adres	
43. İmza		43. İmza	
44. Adres		44. Adres	
45. İmza		45. İmza	
46. Adres		46. Adres	
47. İmza		47. İmza	
48. Adres		48. Adres	
49. İmza		49. İmza	
50. Adres		50. Adres	
51. İmza		51. İmza	
52. Adres		52. Adres	
53. İmza		53. İmza	
54. Adres		54. Adres	
55. İmza		55. İmza	
56. Adres		56. Adres	
57. İmza		57. İmza	
58. Adres		58. Adres	
59. İmza		59. İmza	
60. Adres		60. Adres	
61. İmza		61. İmza	
62. Adres		62. Adres	
63. İmza		63. İmza	
64. Adres		64. Adres	
65. İmza		65. İmza	
66. Adres		66. Adres	
67. İmza		67. İmza	
68. Adres		68. Adres	
69. İmza		69. İmza	
70. Adres		70. Adres	
71. İmza		71. İmza	
72. Adres		72. Adres	
73. İmza		73. İmza	
74. Adres		74. Adres	
75. İmza		75. İmza	
76. Adres		76. Adres	
77. İmza		77. İmza	
78. Adres		78. Adres	
79. İmza		79. İmza	
80. Adres		80. Adres	
81. İmza		81. İmza	
82. Adres		82. Adres	
83. İmza		83. İmza	
84. Adres		84. Adres	
85. İmza		85. İmza	
86. Adres		86. Adres	
87. İmza		87. İmza	
88. Adres		88. Adres	
89. İmza		89. İmza	
90. Adres		90. Adres	
91. İmza		91. İmza	
92. Adres		92. Adres	
93. İmza		93. İmza	
94. Adres		94. Adres	
95. İmza		95. İmza	
96. Adres		96. Adres	
97. İmza		97. İmza	
98. Adres		98. Adres	
99. İmza		99. İmza	
100. Adres		100. Adres	

YAPI RUHSATI		TS		Ruhsat Takip No: 000647		06	
ORHANLI BELEDİYESİ		1. Ruhsat veren kurum		2. Ruhsatın veriliş amacı:		3. Ruhsatın onay tarihi	
		☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstisnai durumu ☐ Birleşik alan ☐ Yeniden ☐ Yeniden		4. Ruhsat no: 53 5. Pafes no: 28.08.2006 6. Ada no: 4 7. Parsel no: 1512			
		8. İmar planı onay tarihi: 16.06.2004		9. Parçeleşim onay tarihi: 06.04.2006			
		10. İmar durumu tarihi ve no: 08.05.2006 / 220					
İSTANBUL TUZLA		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2): SANAYİ 14134m2		12. Tapu tesisi belgesi veren kurum: TUZLA TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tesisi belgesi tarihi ve no: 15.03.2006 / 1967	
		14. Zemin etüdü onay tarihi: 15.03.2006		15. ÇED raporu onay tarihi: 15.03.2006			
		16. Planlanan inşaat başlama tarihi: 15.03.2006		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 15.03.2006			
		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 15.03.2006					
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, unvanı: REYŞAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı: REYŞAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		25. Hukuki durumu: Anonim Şirket		34. Adı soyadı, unvanı: 	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Cumhuriyet		26. Kurum sicil no: 7350191735		27. Bağlı olduğu vergi dairesi: Cumhuriyet		35. Oda sicil no: 	
21. Vergi dairesi sicil no: 7350191735		28. Vergi dairesi sicil no: 7350191735		29. Mühür ve imza: 		36. Büro tesisi no: 	
22. Adres: 		30. Adres: 		31. Mühür ve imza: 		37. Oda belge no: 	
23. İmza: 		32. İmza: 		33. İmza: 		38. Sigorta sicil no: 	
24. Adres: 		35. Adres: 		36. Adres: 		39. Sicil no: 	
25. İmza: 		37. İmza: 		38. İmza: 		40. Adres: 	
26. Adres: 		39. Adres: 		40. Adres: 		41. İmza: 	
27. İmza: 		40. İmza: 		41. İmza: 		42. Adres: 	
28. Adres: 		41. Adres: 		42. Adres: 		43. İmza: 	
29. İmza: 		42. İmza: 		43. İmza: 		44. Adres: 	
30. Adres: 		43. Adres: 		44. Adres: 		45. İmza: 	
31. İmza: 		44. İmza: 		45. İmza: 		46. Adres: 	
32. Adres: 		45. Adres: 		46. Adres: 		47. İmza: 	
33. İmza: 		46. İmza: 		47. İmza: 		48. Adres: 	
34. Adres: 		47. Adres: 		48. Adres: 		49. İmza: 	
35. İmza: 		48. İmza: 		49. İmza: 		50. Adres: 	
36. Adres: 		49. Adres: 		50. Adres: 		51. İmza: 	
37. İmza: 		50. İmza: 		51. İmza: 		52. Adres: 	
38. Adres: 		51. Adres: 		52. Adres: 		53. İmza: 	
39. İmza: 		52. İmza: 		53. İmza: 		54. Adres: 	
40. Adres: 		53. Adres: 		54. Adres: 		55. İmza: 	
41. İmza: 		54. İmza: 		55. İmza: 		56. Adres: 	
42. Adres: 		55. Adres: 		56. Adres: 		57. İmza: 	
43. İmza: 		56. İmza: 		57. İmza: 		58. Adres: 	
44. Adres: 		57. Adres: 		58. Adres: 		59. İmza: 	
45. İmza: 		58. İmza: 		59. İmza: 		60. Adres: 	
46. Adres: 		59. Adres: 		60. Adres: 		61. İmza: 	
47. İmza: 		60. İmza: 		61. İmza: 		62. Adres: 	
48. Adres: 		61. Adres: 		62. Adres: 		63. İmza: 	
49. İmza: 		62. İmza: 		63. İmza: 		64. Adres: 	
50. Adres: 		63. Adres: 		64. Adres: 		65. İmza: 	
51. İmza: 		64. İmza: 		65. İmza: 		66. Adres: 	
52. Adres: 		65. Adres: 		66. Adres: 		67. İmza: </	

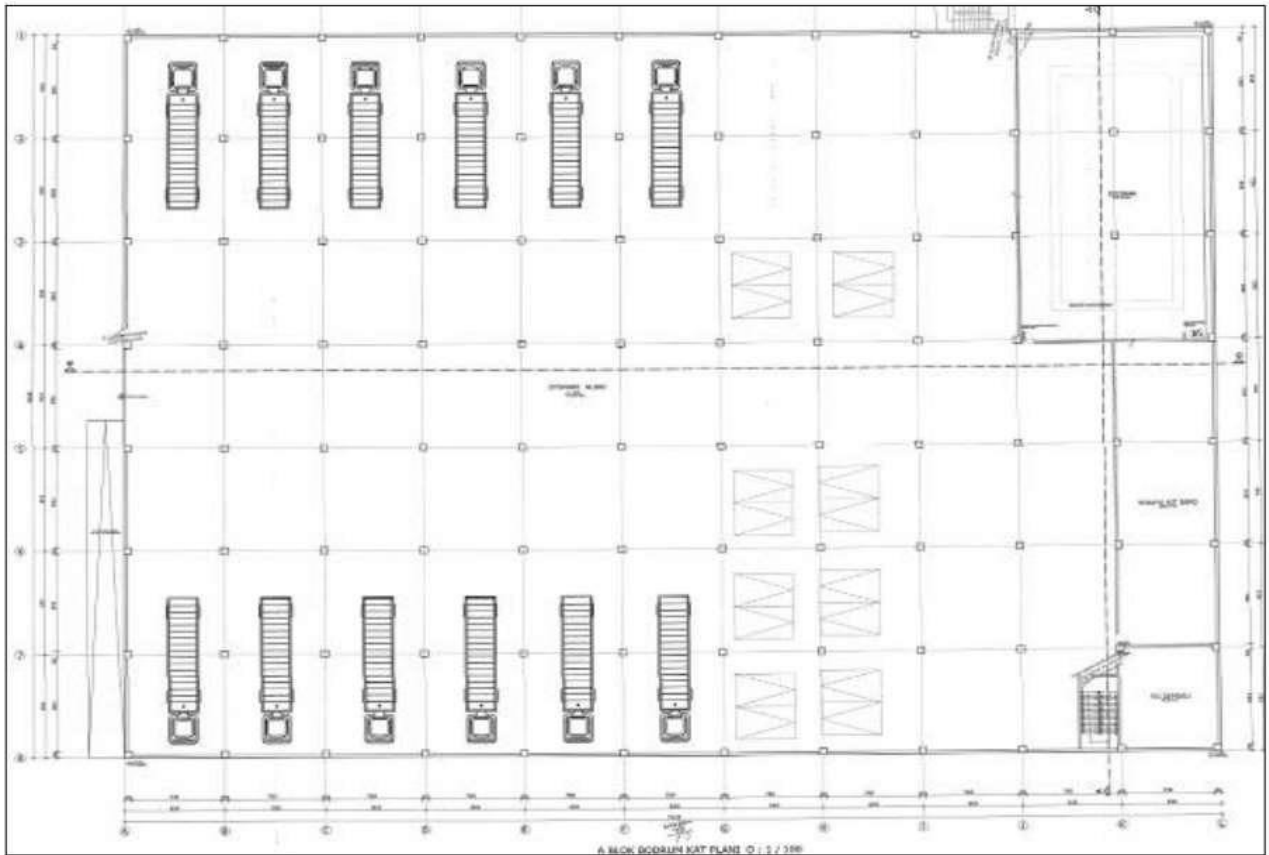
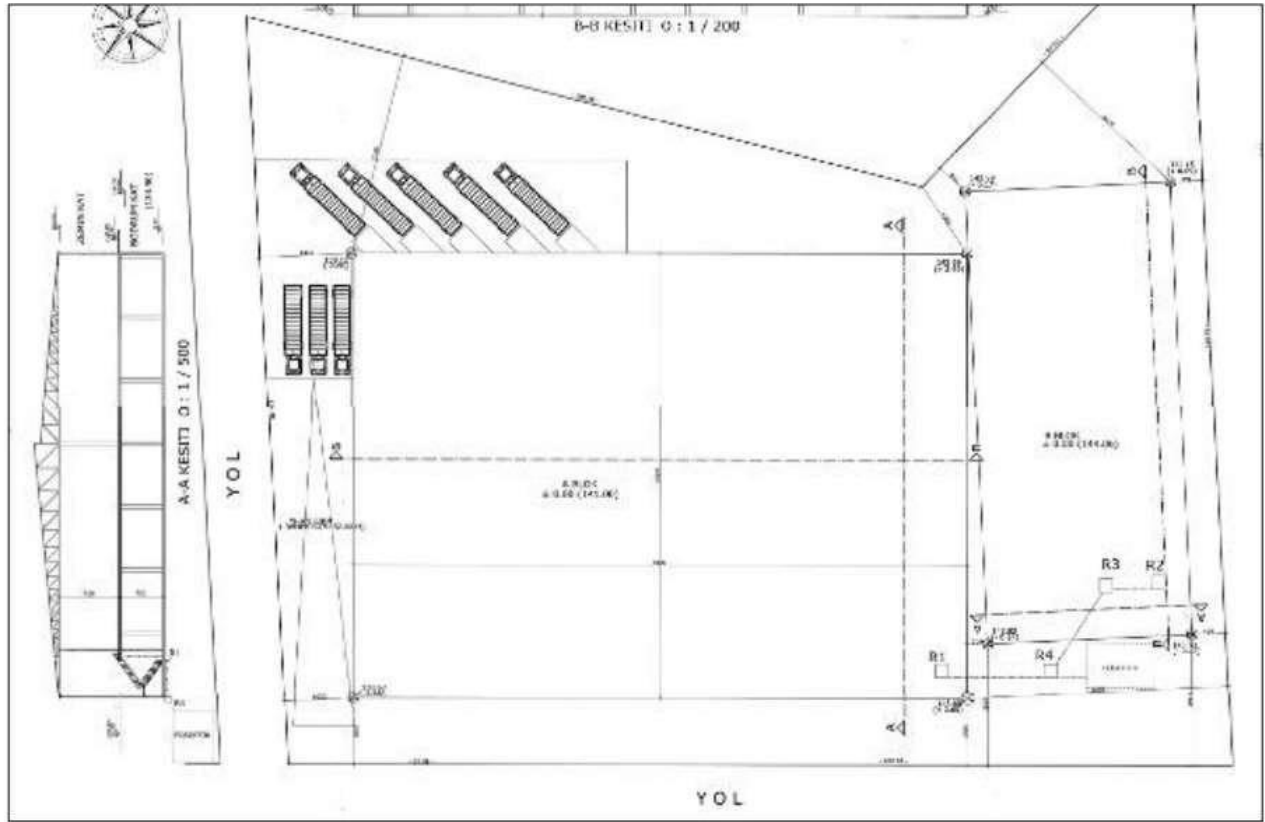
YAPI RUHSATI				Ruhsat Takip No: 0000052 07			
ORHANLI BELEDİYESİ		1. Ruhsatın verildiği kurum		2. Ruhsatın verildiği tarih		3. Ruhsatın onay tarihi	
				☐ Yarı yapı ☒ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Teras ☐ Kaldırım değişikliği ☐ Fosforik ☐ Isınat duvarı ☐ Bence duvarı ☐ Yarıtama ☐ Yanıdan ☐		4. Ruhsat no: 25.06.2007 57 5. Parça no: 4 6. Ada no: 7. Parsel no: 1512	
İSTANBUL TUZLA ORHANLI BELEDİYESİ ORTA ORTA MAH		8. İmar planı onay tarihi		9. Parselasyon onay tarihi		10. İmar durumu tarihi ve no.	
		16.05.2004		05.04.2005		08.05.2005 / 220	
ORHANLI BELEDİYESİ ORTA ORTA MAH		11. Parselin kullannya amacı ve alanı (m2)		12. Tapu tesvi belgesi varken kurum		13. Tapu tesvi belgesi tarihi ve no.	
		SANAYİ 14134m2		TUZLA TAPU SİCİL MÜD.		15.03.2006/ 1887	
ORHANLI BELEDİYESİ ORTA ORTA MAH		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi	
						17. Planlanan inşaat bitirme tarihi	
ORHANLI BELEDİYESİ ORTA ORTA MAH		18. Ruhsatın geçerlik tarihi		19. Ruhsatın geçerlik tarihi		20. Ruhsatın geçerlik tarihi	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN	
21. Adı soyadı, unvanı		24. Adı soyadı, unvanı				25. Hukuki durumu	
REYŞAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK Tİ.C.A.Ş.		REYŞAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK Tİ.C.A.Ş.				Anonim Şirket	
22. Bağlı olduğu vergi dairesi		26. Kurum sicil no.				27. Bağlı olduğu vergi dairesi	
Cumhuriyet		74236				Cumhuriyet	
23. Vergi dairesi sicil no.		28. Alınan sicil no.				29. Alınan sicil no.	
7350191735							
24. Adres		25. Adres				26. Adres	
Abdullahhan Gazi Mah. Cad. No: 5		Abdullahhan Gazi Mah. Cad. No: 5				Abdullahhan Gazi Mah. Cad. No: 5	
Sarıyer / KARTAL		Sarıyer / KARTAL				Sarıyer / KARTAL	
27. Ruhsatın amacı		28. Ruhsatın amacı				29. Ruhsatın amacı	
mevcut blok		1				8736.81	
30. İlave		1				5310.20	
31. İlave		1				5310.20	
32. İlave		1				5310.20	
33. İlave		1				5310.20	
34. İlave		1				5310.20	
35. İlave		1				5310.20	
36. İlave		1				5310.20	
37. İlave		1				5310.20	
38. İlave		1				5310.20	
39. İlave		1				5310.20	
40. İlave		1				5310.20	
41. İlave		1				5310.20	
42. İlave		1				5310.20	
43. İlave		1				5310.20	
44. İlave		1				5310.20	
45. İlave		1				5310.20	
46. İlave		1				5310.20	
47. İlave		1				5310.20	
48. İlave		1				5310.20	
49. İlave		1				5310.20	
50. İlave		1				5310.20	
51. İlave		1				5310.20	
52. İlave		1				5310.20	
53. İlave		1				5310.20	
54. İlave		1				5310.20	
55. İlave		1				5310.20	
56. İlave		1				5310.20	
57. İlave		1				5310.20	
58. İlave		1				5310.20	
59. İlave		1				5310.20	
60. İlave		1				5310.20	
61. İlave		1				5310.20	
62. İlave		1				5310.20	
63. İlave		1				5310.20	
64. İlave		1				5310.20	
65. İlave		1				5310.20	
66. İlave		1				5310.20	
67. İlave		1				5310.20	
68. İlave		1				5310.20	
69. İlave		1				5310.20	
70. İlave		1				5310.20	
71. İlave		1				5310.20	
72. İlave		1				5310.20	
73. İlave		1				5310.20	
74. İlave		1				5310.20	
75. İlave		1				5310.20	
76. İlave		1				5310.20	

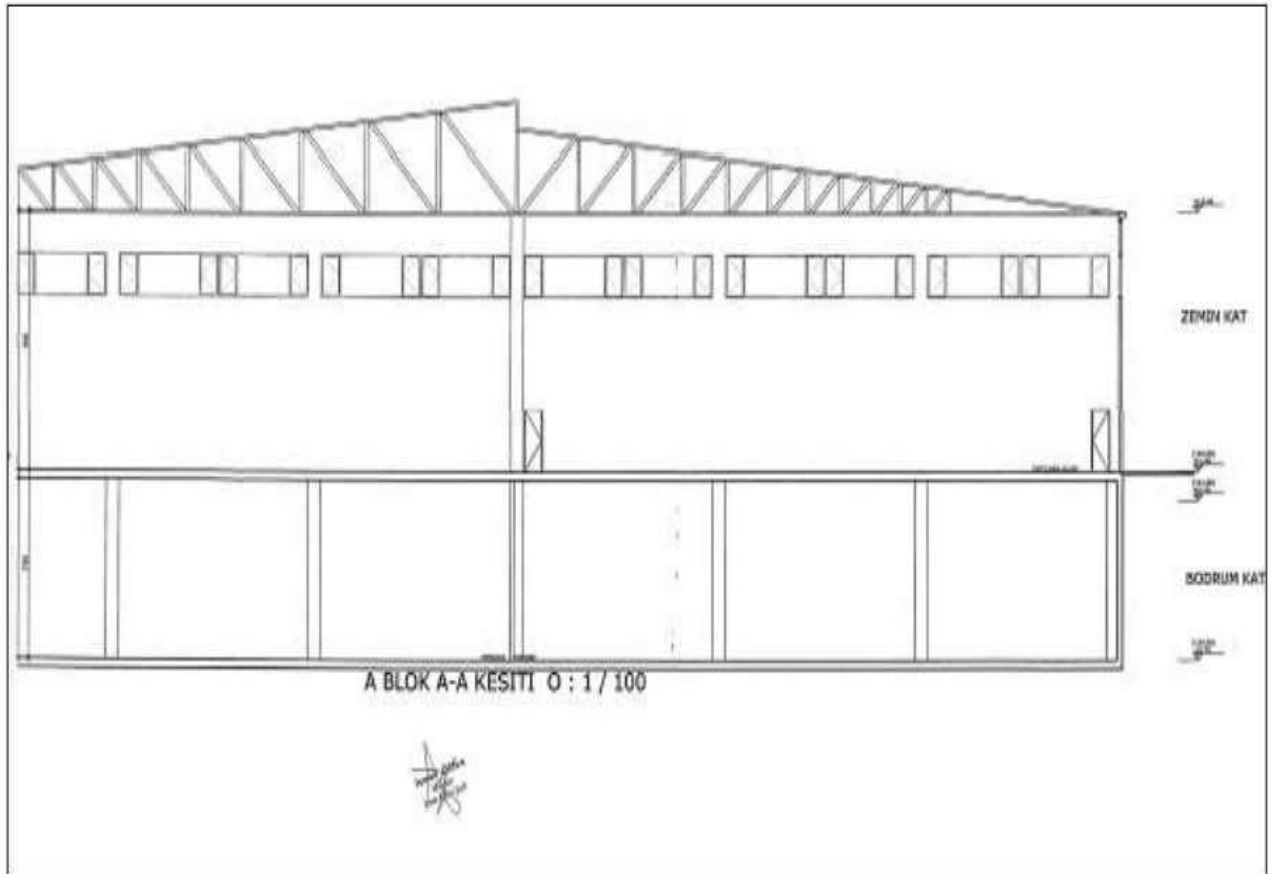
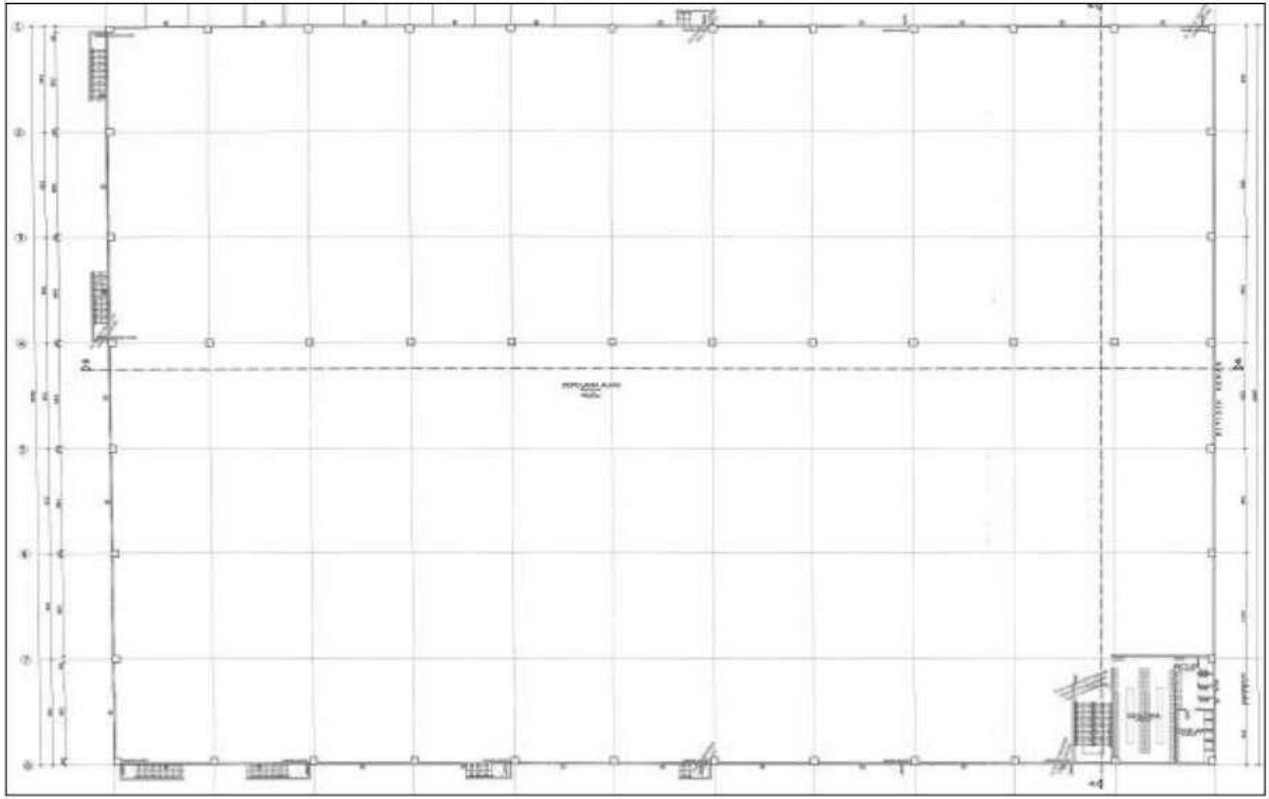
[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										121099	
1. Başvuru adresi: Belediye				2. Başvuru adresi: ☒ Resmi belgelerle ☐ Resmi belgelerle ☐ Resmi belgelerle				3. Başvuru tarihi: 21.04.2008		4. Başvuru no: 121099	
5. İSTANBUL				6. YOL: TUZLA				7. YOL: CEMALPAŞA		8. YOL: CEMALPAŞA	
9. MERKEZ				10. ORHANLI BELEDİYESİ				11. ORHANLI BELEDİYESİ		12. ORHANLI BELEDİYESİ	
13. ORTA				14. ORHANLI BELEDİYESİ				15. ORHANLI BELEDİYESİ		16. ORHANLI BELEDİYESİ	
17. ORHANLI BELEDİYESİ				18. ORHANLI BELEDİYESİ				19. ORHANLI BELEDİYESİ		20. ORHANLI BELEDİYESİ	
21. ORHANLI BELEDİYESİ				22. ORHANLI BELEDİYESİ				23. ORHANLI BELEDİYESİ		24. ORHANLI BELEDİYESİ	
25. ORHANLI BELEDİYESİ				26. ORHANLI BELEDİYESİ				27. ORHANLI BELEDİYESİ		28. ORHANLI BELEDİYESİ	
29. ORHANLI BELEDİYESİ				30. ORHANLI BELEDİYESİ				31. ORHANLI BELEDİYESİ		32. ORHANLI BELEDİYESİ	
33. ORHANLI BELEDİYESİ				34. ORHANLI BELEDİYESİ				35. ORHANLI BELEDİYESİ		36. ORHANLI BELEDİYESİ	
37. ORHANLI BELEDİYESİ				38. ORHANLI BELEDİYESİ				39. ORHANLI BELEDİYESİ		40. ORHANLI BELEDİYESİ	
41. ORHANLI BELEDİYESİ				42. ORHANLI BELEDİYESİ				43. ORHANLI BELEDİYESİ		44. ORHANLI BELEDİYESİ	
45. ORHANLI BELEDİYESİ				46. ORHANLI BELEDİYESİ				47. ORHANLI BELEDİYESİ		48. ORHANLI BELEDİYESİ	
49. ORHANLI BELEDİYESİ				50. ORHANLI BELEDİYESİ				51. ORHANLI BELEDİYESİ		52. ORHANLI BELEDİYESİ	
53. ORHANLI BELEDİYESİ				54. ORHANLI BELEDİYESİ				55. ORHANLI BELEDİYESİ		56. ORHANLI BELEDİYESİ	
57. ORHANLI BELEDİYESİ				58. ORHANLI BELEDİYESİ				59. ORHANLI BELEDİYESİ		60. ORHANLI BELEDİYESİ	
61. ORHANLI BELEDİYESİ				62. ORHANLI BELEDİYESİ				63. ORHANLI BELEDİYESİ		64. ORHANLI BELEDİYESİ	
65. ORHANLI BELEDİYESİ				66. ORHANLI BELEDİYESİ				67. ORHANLI BELEDİYESİ		68. ORHANLI BELEDİYESİ	
69. ORHANLI BELEDİYESİ				70. ORHANLI BELEDİYESİ				71. ORHANLI BELEDİYESİ		72. ORHANLI BELEDİYESİ	
73. ORHANLI BELEDİYESİ				74. ORHANLI BELEDİYESİ				75. ORHANLI BELEDİYESİ		76. ORHANLI BELEDİYESİ	
77. ORHANLI BELEDİYESİ				78. ORHANLI BELEDİYESİ				79. ORHANLI BELEDİYESİ		80. ORHANLI BELEDİYESİ	
81. ORHANLI BELEDİYESİ				82. ORHANLI BELEDİYESİ				83. ORHANLI BELEDİYESİ		84. ORHANLI BELEDİYESİ	
85. ORHANLI BELEDİYESİ				86. ORHANLI BELEDİYESİ				87. ORHANLI BELEDİYESİ		88. ORHANLI BELEDİYESİ	
89. ORHANLI BELEDİYESİ				90. ORHANLI BELEDİYESİ				91. ORHANLI BELEDİYESİ		92. ORHANLI BELEDİYESİ	
93. ORHANLI BELEDİYESİ				94. ORHANLI BELEDİYESİ				95. ORHANLI BELEDİYESİ		96. ORHANLI BELEDİYESİ	
97. ORHANLI BELEDİYESİ				98. ORHANLI BELEDİYESİ				99. ORHANLI BELEDİYESİ		100. ORHANLI BELEDİYESİ	

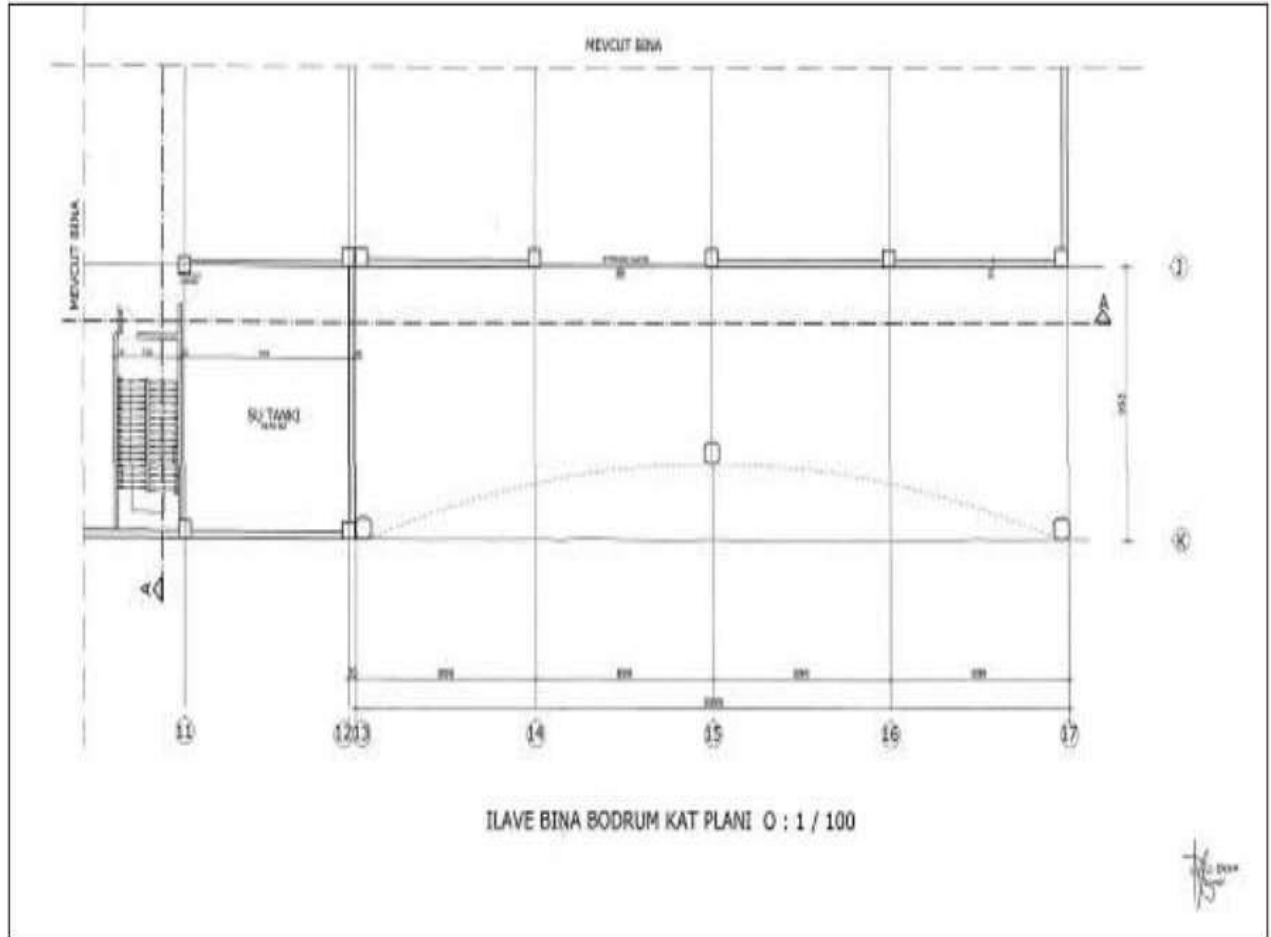
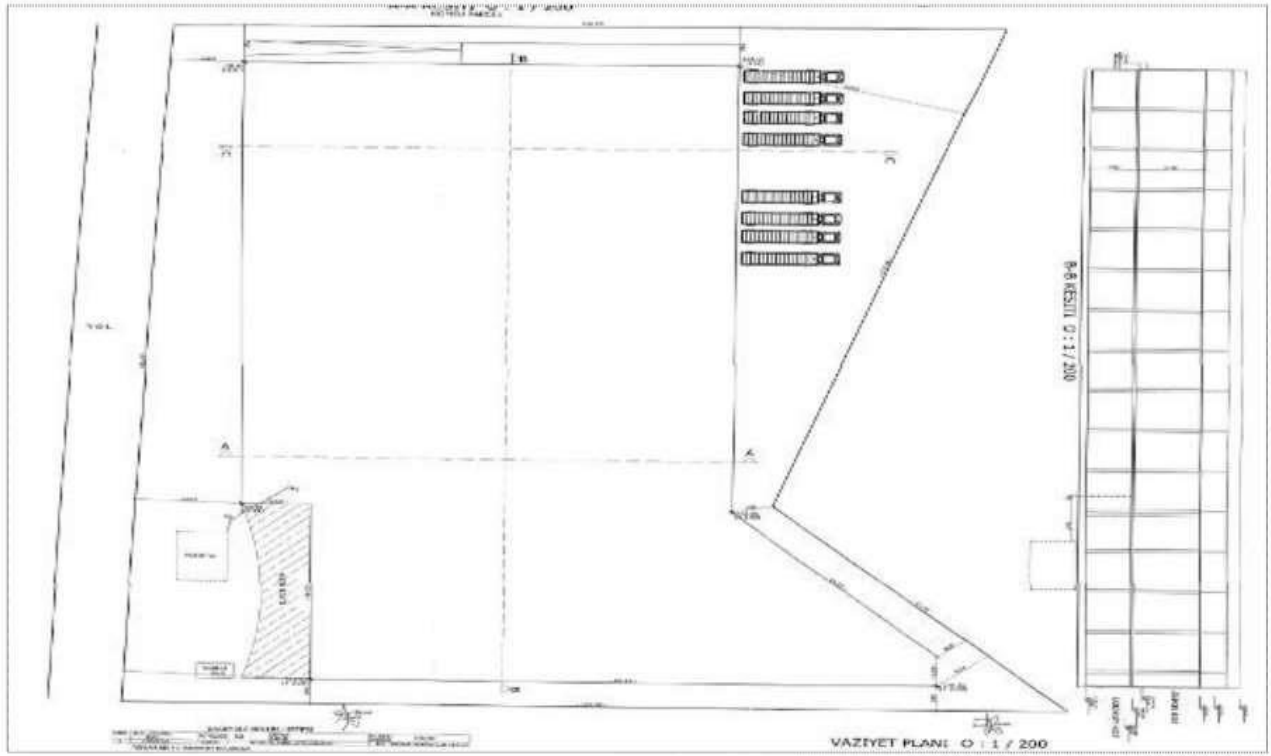
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru Tarih: 25.06.2010		2. Başvuru Yeri: Tuzla İlçe Kurul		3. Başvuru No: 133/10		4. Başvuru Tarihi: 25.06.2010		5. Başvuru Sayısı: 133/10	
6. Başvuru Adı: Tuzla İlçe Kurul		7. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		8. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		9. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		10. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
11. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		12. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		13. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		14. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		15. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
16. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		17. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		18. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		19. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		20. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
21. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		22. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		23. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		24. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		25. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
26. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		27. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		28. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		29. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		30. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
31. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		32. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		33. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		34. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		35. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
36. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		37. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		38. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		39. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		40. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
41. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		42. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		43. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		44. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		45. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
46. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		47. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		48. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		49. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		50. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
51. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		52. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		53. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		54. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		55. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
56. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		57. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		58. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		59. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		60. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
61. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		62. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		63. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		64. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		65. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
66. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		67. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		68. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		69. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		70. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
71. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		72. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		73. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		74. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		75. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
76. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		77. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		78. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		79. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		80. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
81. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		82. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		83. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		84. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		85. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
86. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		87. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		88. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		89. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		90. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
91. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		92. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		93. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		94. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		95. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	
96. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		97. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		98. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		99. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul		100. Başvuru Adres: Tuzla İlçe Kurul	

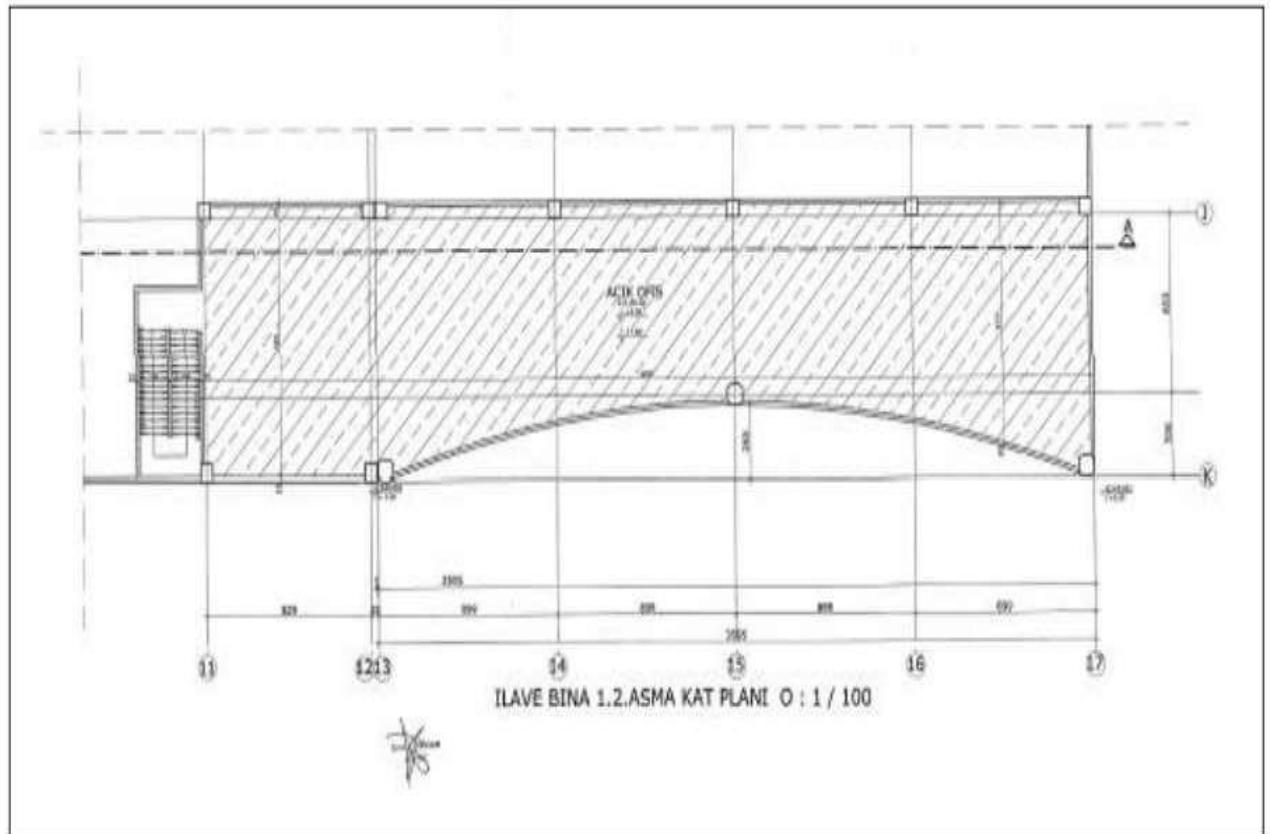
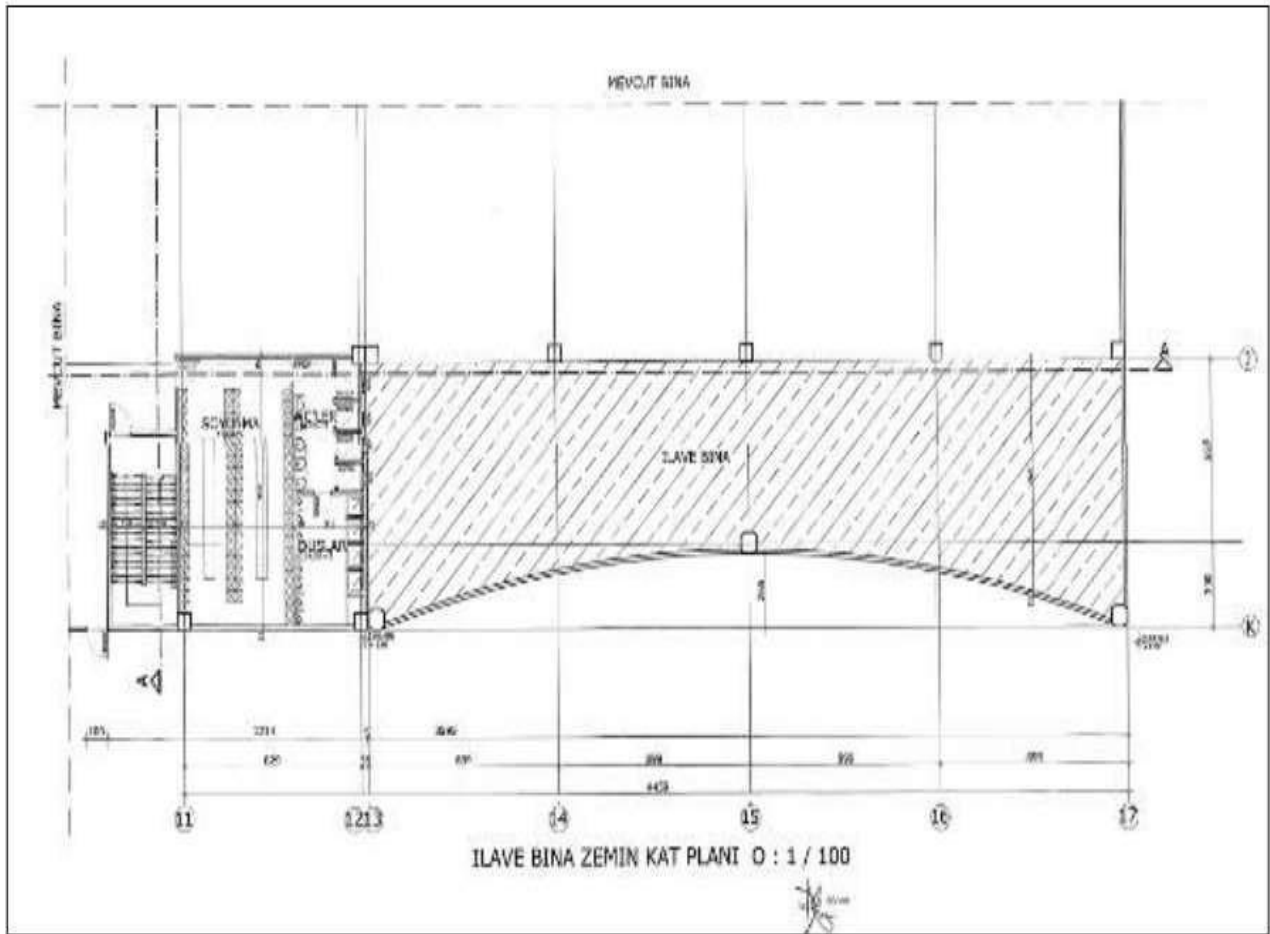
ODA VİZESİ			
MİMARİ	STATİK		
 2006/1329			
ORHANLI BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ			
		Agah KILIÇ Mimari Proje ve Uygulama Denetçisi Oda Sicil No: 10213 Denetçi Belge No: 5227	
		KONUK YAPI DENETİM A.Ş. LİMİTLİ ŞİRKET 23 Nispetiye Cad. No: 43 No: 43, 1. Kat Beşiktaş/İstanbul	
RAPORTÖR		FEN İŞL. MÜD. YRD.	
KISIM ŞEFİ		FEN İŞL. MÜD.	
T.C İSTANBUL İLİ ORHANLI BELDESİ ORHANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar Müdürlüğü			





YAPININ CİNSİ		BETONARME KARKAS YAPILI SANAYİ PROJESİ							
YAPININ YERİ		İNCELENEN BELGELER TARİH ve NO							
İLÇE	TUZLA	İMAR DURUMU							
KÖYÜ	ORHANLI	TASDIKLI PLAN							
CADDE		ISI YALITIM							
PAFTA	4	TRAFO BELGESİ							
ADA	-	İNŞ. İSTİKAMET							
PARSEL	1512	KOT KESİT	ORHANLI BELEDİYE MİMARLIĞI						
MAL SAKLAMA		İSKİ	İMAR						
PROJE NO	REYSAS TASIMACILIK ...	FEN İŞLERİ							
ZEMİN ETÜDÜ (Raportör)		Zemin Etüd Raporu tarih ve sayılı ile T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası-İstanbul Şubesi onaylı olup T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nınTescil no'lu Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nın tarafından yapılmıştır.							
1171,40		Osman ÇELİK							
BELGE UYGULAMA ESASINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ STATİK HİZ. SINIFI	KAT ADEDİ	NORMAL KAT m2	TOPLAM	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TAŞIYICI SİSTEM	İNŞAAT TÜRÜ	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ	HAREKETLİ YÜK kg/m2
YUKARIDA ADRESİ YAZILI YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AİT PROJELER İMAR KANUNU, İMAR PLANI YÖNETMELİKLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.									
STATİK		MİMARİ (RAPORTÖR)			MİMARİ (ŞEF)				
		İsmail Öngen			İsmail Öngen				





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


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul 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 Ate No:156 06320 ANKARA Tel: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 80 00 Ayırtılı bilgi için irtibat:
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr 1/2

EK.5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 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 bildirimlerle ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel 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

Anıtkürk 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
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN
NİSANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN 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 CANYerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Abdurrahman TOSUN