



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

MENDERES/İZMİR

526 ADA 1 PARSEL

(1 ADET 1 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-287

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Görece Cumhuriyet Mahallesi, 5121 Sokak, No: 2, Menderes/İzmir

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-287

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet 1 Katlı Prefabrik Depo Ve Arsası**' nın piyasa değeri 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.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

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

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

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

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

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

Ana Gayrimenkul 526 Ada / 1 Parsel

İLİ	:	İZMİR			
İLÇESİ	:	MENDERES			
MAHALLESİ	:	-			
KÖYÜ	:	GÖRECE			
MEVKİİ	:	-			
CİLT	:	28			
SAYFA	:	2722			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	-			
ADA NO	:	526			
PARSEL NO	:	1			
YEVİMİYE NO	:	4219			
TARİH	:	05.04.2017			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	8.118,00 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	“1 Katlı Prefabrik Depo Ve Arsası”			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	X
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

TAPU TAKYİDATI

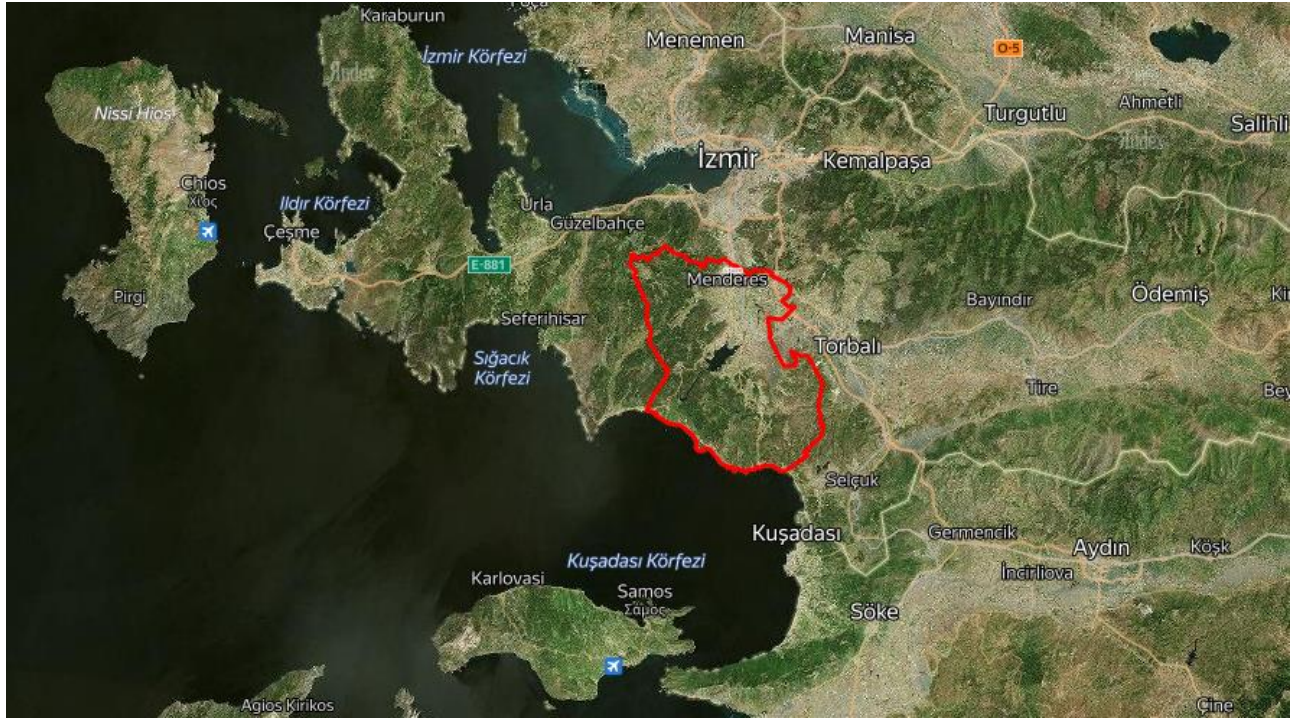
İMAR DURUMU

Menderes Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m, Yoğunluğu Artırmamak, Bağımsız Bölüm Oluşturmamak, Döşeme İle Ara Kat Oluşturmamak Koşuluyla Hmax: 12,80 m Olabilir" biçimindedir. Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur. Menderes Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, onay tarih ve sayısı olmayan mimari proje incelenmiş; depo için 27.01.2016 gün ve 89 sayılı ilk yapı ruhsatı, istinat duvarı için 27.01.2016 gün ve 88 sayılı yapı ruhsatı ile 02.03.2017 gün ve 81 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 katlı ve 4.001 m² yapı inşaat alanlı depo için düzenlenmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



İZMİR İLİ TARİHÇESİ

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

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

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

COĞRAFİ YAPISI :

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

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

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

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

EKONOMİK YAPISI :

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

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

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

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

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

NÜFUSU:

İzmir nüfusu 2018 yılına göre 4.320.519'dir. Bu nüfus, 2.152.585 erkek ve 2.167.934 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,82 erkek, %50,18 kadındır. Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 360 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 360/km²'dir. İzmir 2019 nüfusu, tahmini verilere göre 4.359.796. Bu nüfus verisi, eski yıllarıdaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. İzmir 2019 resmi nüfus bilgileri 2020 yılının başında açıklanacaktır.

MENDERES İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

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

COĞRAFYASI:

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

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

EKONOMİSİ:

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

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

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

MENDERES'İN TARİHİ:

Menderes ilçe merkezinin tarihçesi Roma devrine kadar uzanmaktadır. Bazı kalıntıların incelenmesinden anlaşıldığına göre ilk toplu hayat Bizans devrine aittir. Polis Hora ve Ayena adlı iki büyük şehir vardır. Bu iki şehir Taşköprü ile birbirine bağlanmıştır. Bu olay 600 yıllarına rastlar. 1071 Malazgirt savaşından evvel birçok Selçuklu Beyi, önce doğu sonra batı Anadolu'ya yerleşmişlerdir. Savaşın sonra yerleşme daha da hızlanmıştır. Yeni, köy ve şehirler kurulmuştur. Anadolu Beylikleri zamanında her iki köyü zapteden Aydın Oğullarından Cüneyt Bey'e izafeten yeni kurulan köye Cüneydabat adı verildiği sanılmaktadır.

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

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

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

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Görece Cumhuriyet Mahallesi, 5121 Sokak, No: 2, Menderes/İZMİR posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz İzmir Adnan Menderes Havaalanı'nın yaklaşık 1.2 km güneybatısında, Menderes İlçe merkezinin yaklaşık 3.5 km kuzeyinde, Gazimemur İlçe merkezinin yaklaşık 4.5 km güneyinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibari ile depo, fabrika amaçlı kullanılan yapılar ve boş arsalar bulunmaktadır.

KONUM KROKİSİ


KONUM: E: KONUM: E:38.2816, , B:27.1439,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Prefabrik Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
YAPININ SINIF	: 4A
YAPININ YAŞI	:2
DIŞ CEPHE	:Prefabrik Beton
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

Parsel üzerinde prefabrik betonarme olarak, ayrık düzende yapılmış, tek katlı, bir adet depolama binası bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 2.200 m2'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir. Onaylı mimari proje ve yerinde yapılan incelemelere göre, güneybatıdan kuzeydoğuya doğru uzanan parselin yaklaşık olarak orta bölümünde bir adet depolama binası bulunmakta olup tek bölümlü ve 4.001 m2 yapı inşaat alanıdır.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:
 Herhangi bir sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Ancak

taşınmazın bulunduğu bölge 1.derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığının olması.
- İzmir-Aydın Karayolu üzerinde bulunması.
- 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 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

düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

DEPO EMSALLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekare satış fiyatı 3.100,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

YAPILI DEĞERİ: 4.001,00M2 X 3.100,-M2/TL=12.403.100,-TL~12.404.000,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLER

Emsal 1: TANZER SUCU GAYRİMENKUL- TEL: 0 (535) 434 85 94

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 795-975 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekare satış fiyatı 950,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 8.118,00M2 X 950,-M2/TL=7.712.100,-TL

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri

Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların sınıfı 4A ve 2B olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Depo	4.001	4A	1.270	4 %	4.878.019,2-TL
Çevre Düzenlemesi	2.200	1A	185	6 %	382.580,-TL
					5.260.599,2-TL

YAPI DEĞERİ = 5.260.599,2-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 14,-M2/TL x 4.001M2=56.014,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 56.014,-TL x 12 = 672.168,-TL~673.000,-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 7.712.100,-TL; yapının değeri ise 5.260.599,2-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

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

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 7.712.100,-TL

YAPI DEĞERİ: 5.260.599,2-TL

TOPLAM: 12.972.699,2-TL~12.973.000,-TL

SONUÇ

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

TOPLAM: 12.972.699,2-TL~12.973.000,-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.

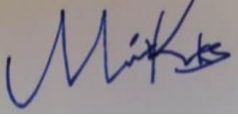
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-287** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi işlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETİN TANDOĞAN	BURHANETİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 MERAM V.D. CEN. 06 0214 web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 MERAM V.D. CEN. 06 0214 web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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

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

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

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR





EK.3: BELGELER

İli	İZMİR	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MENDERES						
Mahallesi	GÖRECE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			526	1	ha	m ²	dm ²
		Yüzölçümü: 8.118,00 m²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BİR KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 20664828					
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri. İşleminde.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4219	28	2722		05/04/2017	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygunluk Mehmet ALI GENDİROĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
						NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile sınırlı için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.	

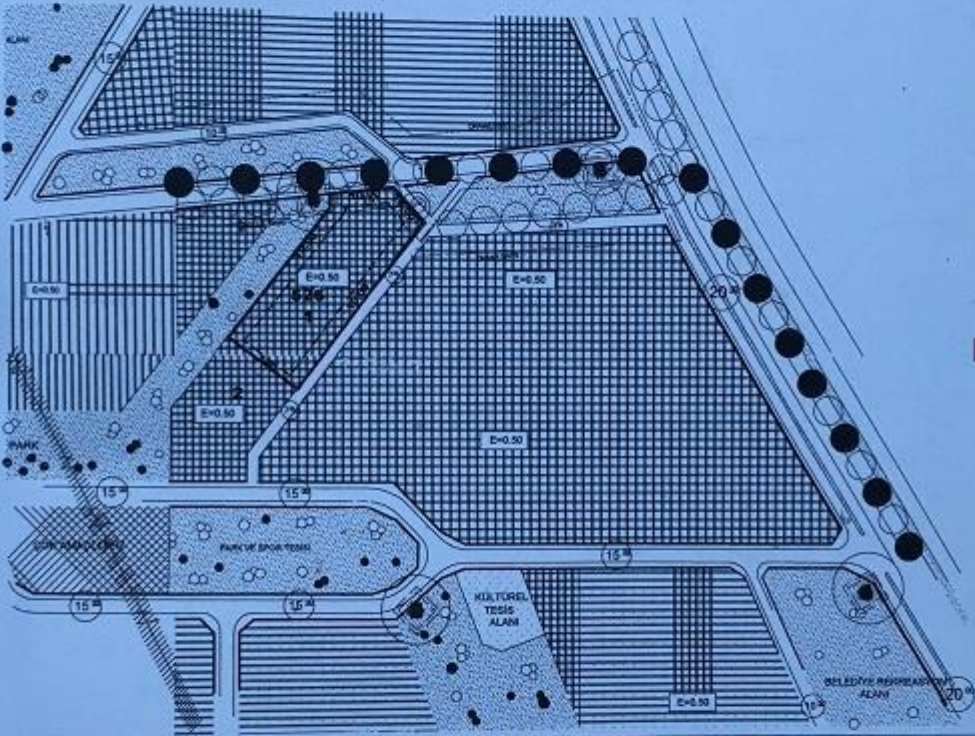
İMAR DURUMU

İMAR DURUMU

T.C. MENDERES BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Gün : 01.10.2014 Sayı : 13112/6993	Ad Soyad: Reysaş GYO A.Ş. Adres : Samandra A. Gazi Mh. M. Gülyüz Cd. No:23 Sancaktepe/İSTANBUL
---	---

NOT : *Parsel Depolama Alanında kalmaktadır.
*Yapılacak yapıya ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün görüşü alınması gerekmektedir.
*Tedaş görüşü alınması gerekmektedir.

K
1
KROKİ



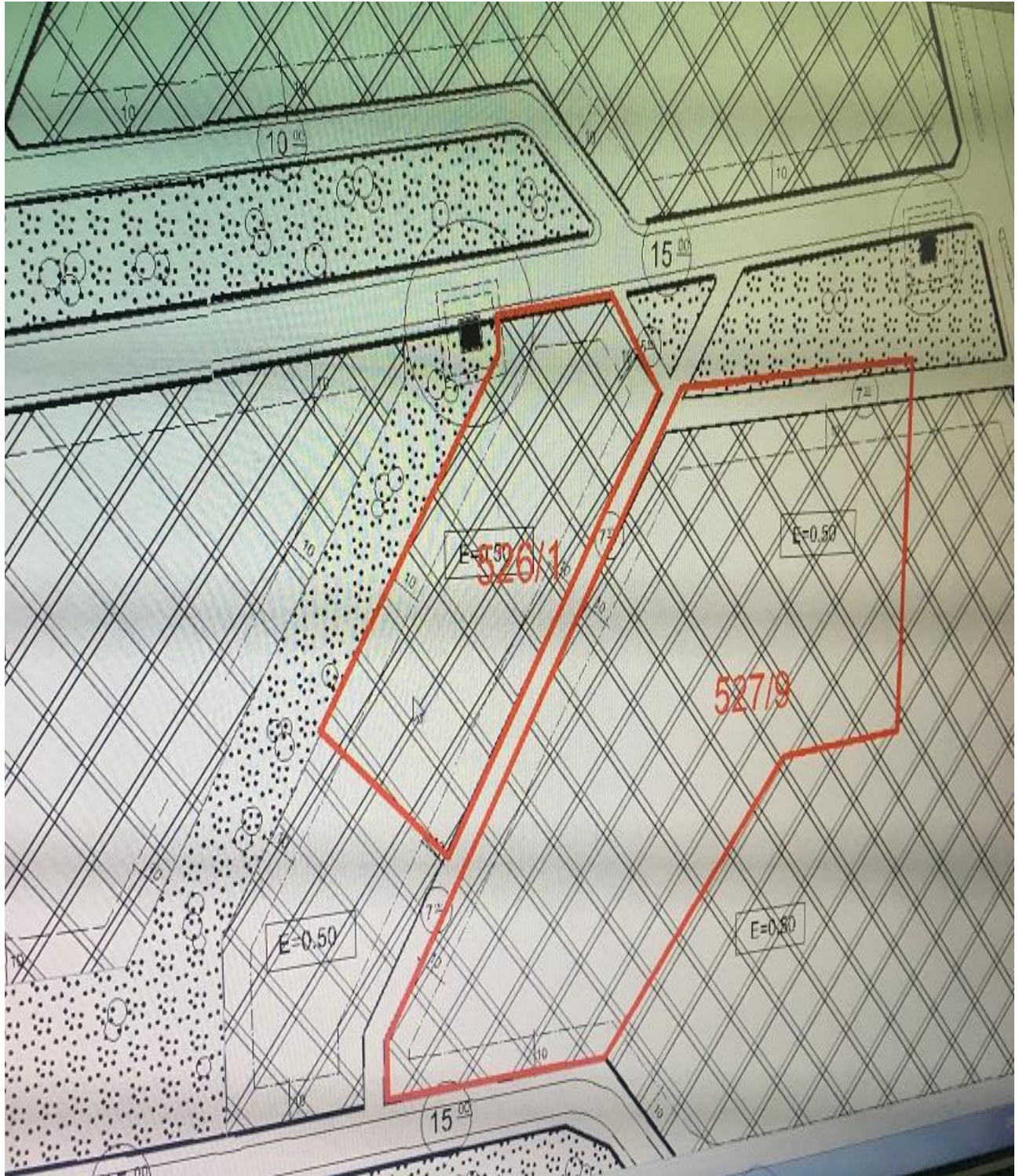
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULUN

İçişleri/Bucağı	MENDERES	İnşaat Nizamı ve Nispeti	AYRIK NİZAM TAKSİ: EMSAL: 0.50
Köyü	GÖRECE	Kat Adedi	-----
Sokağı	-----	Bina Yüksekliği	12.80 m
KADASTRO	Pafta No. Ada No. Parsel No. Kapı No.	Bina Derinliği	KROKİDE
İMAR	17M-3C 526 1	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m
İmar İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI	Komşu Bahçe Mesafesi	5.00 m
Ölçüsü	1 / 1000	Arka Bahçe Mesafesi	-----
Onay Tarihi	21.11.1997	Saçak-Parapet	-----

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

ÇİZEN
MURAT SONMEZ
Har. Kad. Tek.

ONAY: 01.10.2014
İbrahim YANCA
Har. Kad. Tek.
İmar ve Şehircilik Müdürü V.



YAPI RUHSATLARI

1. Ruhsat Veren Kurum: MENDERES BELEDİYESİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi:		3. Ruhsatın veriliş amacı:		4. Ruhsatın onay tarihi:		5. Ruhsat no:		6. 11. İl ruhsat tarihi:		7. 12. İl ruhsat no:	
İl: İZMİR		İlçe: MENDERES		1. Yeni yapı		2. 01/02/16		3. 89		1. 11. İl ruhsat tarihi:		2. 11783866	
Bucak:		Köy:		2. Yenileme		10. Restorasyon		11. Gölendirme		13. İmar planı onay tarihi:		14. İmar durumu no:	
Belediye: MENDERES BELEDİYESİ		Mahalle: GÖRECE CUMHURİYET		3. Yeniden		12. Kullanım değişikliği		13. Fosforit		15. İmar durumu no:		16. Zemin etüdü onay tarihi:	
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı:		Mahalle tanımlı kodu: 5		4. Ek bina		14. Mekânî tesisat		15. Elektrik tesisat		17. Paralel plan onay tarihi:		18. Paralel kullanma amacı:	
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 115		Dış kapı no: 2		5. Kat Revizi		16. İsim değişikliği		17. İnatat duvar		19. Paralel alanı(m2):		20. Tapu tescil belgesi verim kurum:	
Site adı:		Mevki adı:		6. İave		18. İnatat duvar		19. İnatat duvar		21. Tapu tescil belgesi tarihi:		22. Tapu tescil belgesi no:	
3. Pafta No: 17M-3C		4. Ada No: 528		5. Parşel No: 1		6. Blok No:		7. Bağımsız bölüm no:		23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:	
5. Parşel No: 1		6. Blok No:		7. Bağımsız bölüm no:		8. Tadilat		9. Dolgu		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Santiye Şefinin									
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:		42. Adı soyadı, unvanı:									
DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11568115470		MAHİR AYDUĞAN, TAM ER İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 18295770324		İSMAIL HAKKI REİSOĞLU, MAKİNA MÜHENDİSİ									
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		33. Öde sicil no:		43. TC kimlik no:									
SULTANBEYLİ		374863		17210351730									
29. Vergi kimlik no:		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		44. Öde sicil no:									
7350641817		YENİMAHALLE		41221									
30. Adres:		35. Vergi kimlik no:		45. Sigorta sicil no:									
ABDURRAHMANGAZİ MAH. BAĞIRCI SK. NO: 8 SANCATEPE / İSTANBUL		8170106758		0									
31. İmza:		36. Sigorta sicil no:		46. Sigorta tarihi:									
		0		15.01.2016									
37. Sözlüme tarihi:		38. Sözlüme no:		47. Sözlüme no:									
08.09.2015		1		1									
40. Sicile esas adres:		39. Yapı mülkiyet hakkı belge no:		48. Adres:									
YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA		000621285970221		CEDEBAŞI MAH. 6111/2 SK. NO: 35 İÇ KAPI NO: 1 KARŞIYAKA / İZMİR									
41. İmza:		49. İmza:		50. İmza:									
Düzenlenen Kısımlar İçin Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler											
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:		53. Benzer yapı sayısı:		54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı:		55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı:		56. Yapının taban alanı(m2):		57. Yapı inşaat alanı(m2):			
1252 - Depolar		1		1		1		4001		4001			
51. Bağımsız bölüm sayısı:		56. Toplam yapı sayısı:		58. Toplam bağımsız bölüm sayısı:		60. Toplam konut birimi(daire) sayısı:		61. Toplam taban alanı(m2):		62. Toplam yapı inşaat alanı(m2):			
1		1		1		1		4001		4001			
52. Yüzölçümü (m2):		63. Yapının yol kotu altı kat sayısı:		64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı:		65. Yapının toplam kat sayısı:		66. İave kat sayısı:					
4001		1		1		1		1					
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):		68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):		69. Yapının toplam yüksekliği(m):		70. İave kat yüksekliği(m):							
12,8		12,8		12,8		12,8							
71. Yapının sınıfı:		72. Yapının grubu:		73. 1 m2 maliyet (TL):		74. Yapının maliyeti (TL):		75. Yapının arsa değeri (TL):		76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL):		77. Form düzenleneni kurum maliyeti (TL):	
II		C		430		1720430		2497493,69		4217923,69		1720430	
Yapının Teknik Özellikleri		78. Isıtma Sistemi:		79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi:		80. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi:		81. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi:		82. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi:		83. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi:	
1. Merkezi ısıtma kalorifer		2. Bina içi kalorifer		3. Kat kaloriferi		4. Sobas		5. Doğal gaz sobası		6. Klima		7. Diğer	
19. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi:		1. Katı yakıt		2. Fuel-oil		3. Doğal gaz		4. LPG		5. Elektrik		6. Diğer	
10. Sıcak Su Temin Şekli:		1. Sıcak su		2. Soğuk su		3. Güneş kolektörü		4. Kombi		5. Mısırlık		6. Diğer	
1. Şehir suyu		2. Kuyu suyu		3. Pınar suyu		4. Taşma suyu		5. Kanalizasyon		6. Fosforit		7. Diğer	
84. Tesisatlar:		85. Ortak Kullanım Alanları:		86. Yapının Tapyazı Sistemi:		87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi:		88. Döşeme:		89. Döşeme:		90. Döşeme:	
1. Arıtma		1. Asansör		1. Betonarme		1. Braket		1. Plak Kiriş		2. Mantar döşeme		3. Aemolen	
2. Baz istasyonu		2. Bekçi kulübesi		1.2. Ahşap		2. Tuğla		2. Mantar döşeme		3. Aemolen		4. Ahşap	
3. Doğalgaz		3. Açık otopark		1.3. Çelik		3. Tıp		3. Aemolen		4. Ahşap		5. Hazır yapı elemanı	
4. Elektrik		4. Kapalı otopark		2. Yığma (Kagir)		5. Kerpiç		5. Hazır yapı elemanı		6. Diğer		6. Diğer	
5. Haberleşme		5. Kapalı daireli		3. Prefabrik		6. Gazbeton		6. Diğer		7. Diğer		7. Diğer	
6. Pis su		6. Kömürlik		4. Yarı prefabrik		7. Beton blok		7. Diğer		8. Diğer		8. Diğer	
7. Temiz su		7. Ortak depo		5. Karma		8. Hafif panel		8. Diğer		9. Diğer		9. Diğer	
8. Hidrofor		8. Sığınak				9. Diğer		9. Diğer		10. Diğer		10. Diğer	
9. Jeneratör		9. Su deposu						10. Diğer		11. Diğer		11. Diğer	
10. Paratoner		10. Yangın merdiveni						11. Diğer		12. Diğer		12. Diğer	
11. Yangın tesisatı		11. Yüzme havuzu						12. Diğer		13. Diğer		13. Diğer	
12. Diğer		12. Diğer						13. Diğer		14. Diğer		14. Diğer	
Yapı Projeleri		90. Adı soyadı:		91. TC kimlik no:		92. Öde sicil no:		93. Adresi:		94. İmza:			
Onay tarihi:		ORHAN BERBER		3097689674		42097		MEHMET AKIF ERSOY MAH. ŞEHİT YZB. TEMEL KÜLTÜĞÜ CAD. NO: 21B İÇ KAPI NO: 8 KEMALPAŞA / İZMİR		[İmza]			
03.2014		ALPER ASKAY		31898267206		67750		CINARLI MAH. ANKARA ASFALTI CAD. NO: 22 İÇ KAPI NO: 5 KIRŞIYAKA / İZMİR		[İmza]			
11.2015		SİNAN KARAYEL		22372774150		16202		ULNA MAH. KEMALPAŞA CAD. NO: 54 İÇ KAPI NO: 5 KIRŞIYAKA / İZMİR		[İmza]			
11.2015		NECDET TUNALI		22372774150		16202		ŞEKİLE MAH. 2056 SK. NO: 21 URLA / İZMİR		[İmza]			
11.2015		MEHMET ÇAKICI		22372774150		16202		KAZIMÖR MAH. 219 SK. POLAT BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 BORNOVA / İZMİR		[İmza]			
11.2015		BERKAN TIRYAKI		21314448074		2061		NCARLAR MAH. GÜNEŞ SK. NO: 50 İÇ KAPI NO: B TURGUTLU / MANİSA		[İmza]			
11.2015		KADIR CAN ÖNCÜL		54367441484		4496		KONAK MAH. MİLLİ KÜTÜPHANE CAD. NO: 1 KONAK / İZMİR		[İmza]			

YAPI RUHSATI

133098343

Veran Kararnı MENDERESE BÖLGEYİ İZMİR İÇİŞİ MENDERESE BÖLGEYİ GÖRÜŞÜK ÇIKARILMIYET İZMİR MENDERESE BÖLGEYİ 1/10		İsim: MENDERESE Soy: _____ Mersal: 5 5121 SK. Dağ kapı no: 21 Mersal: 5121		8. Ruhsatın veriliş tarihi ☐ 1. Yarı yapı ☐ 2. Yarı yapı ☐ 3. Yarı yapı ☐ 4. Yarı yapı ☐ 5. Yarı yapı ☐ 6. Yarı yapı ☐ 7. Yarı yapı ☐ 8. Yarı yapı ☐ 9. Yarı yapı ☐ 10. Yarı yapı		9. Ruhsatın veriliş tarihi 27.01.2016 10. Ruhsatın veriliş tarihi 88 11. Ruhsatın veriliş tarihi 12. Ruhsatın veriliş tarihi 13. Ruhsatın veriliş tarihi 14. Ruhsatın veriliş tarihi 15. Ruhsatın veriliş tarihi 16. Ruhsatın veriliş tarihi 17. Ruhsatın veriliş tarihi 18. Ruhsatın veriliş tarihi 19. Ruhsatın veriliş tarihi 20. Ruhsatın veriliş tarihi 21. Ruhsatın veriliş tarihi 22. Ruhsatın veriliş tarihi 23. Ruhsatın veriliş tarihi 24. Ruhsatın veriliş tarihi 25. Ruhsatın veriliş tarihi 26. Ruhsatın veriliş tarihi 27. Ruhsatın veriliş tarihi 28. Ruhsatın veriliş tarihi 29. Ruhsatın veriliş tarihi 30. Ruhsatın veriliş tarihi	
--	--	---	--	---	--	---	--

Yapı Mütahhhidinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no
 MAHİR AYDOĞAN, TAM ER İNŞAAT TAHHÜT TURİZM TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ, 1829773324

33. Oda sicil no
 374683

34. Başlı olduğu vergi dairesi adı
 YENİMAHALLE

35. Sigorta sicil no
 37. Sigorta tarihi
 08.09.2015

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

Şantiye Şefinin

42. Adı soyadı, unvanı
 İSMAIL HAKKI RİSİOĞLU, MAKİNA MÜHÜRİ

43. TC kimlik no
 17210061730

44. Oda sicil no
 41221

45. Sigorta sicil no
 0

46. Sigorta tarihi
 15.01.2018

47. Sigorta türü
 1

48. Adres
 DEDEBAŞI MAH. 81110 SK. NO: 35 İÇ KAPİ NO: 1 KURŞATPAZARI / İZMİR

Buzairenen Kısımla İlgili Özellikler

51. Bağımsız bölme sayısı
 52. Yüzölçümü (m²)
 1008

53. Yüzölçümü (m²)
 1008

54. Yüzölçümü (m²)
 1008

55. Yüzölçümü (m²)
 1008

56. Yüzölçümü (m²)
 1008

57. Yüzölçümü (m²)
 1008

58. Yüzölçümü (m²)
 1008

59. Yüzölçümü (m²)
 1008

60. Yüzölçümü (m²)
 1008

61. Yüzölçümü (m²)
 1008

62. Yüzölçümü (m²)
 1008

63. Yüzölçümü (m²)
 1008

64. Yüzölçümü (m²)
 1008

65. Yüzölçümü (m²)
 1008

66. Yüzölçümü (m²)
 1008

67. Yüzölçümü (m²)
 1008

68. Yüzölçümü (m²)
 1008

69. Yüzölçümü (m²)
 1008

70. Yüzölçümü (m²)
 1008

71. Yüzölçümü (m²)
 1008

72. Yüzölçümü (m²)
 1008

73. Yüzölçümü (m²)
 1008

74. Yüzölçümü (m²)
 1008

75. Yüzölçümü (m²)
 1008

76. Yüzölçümü (m²)
 1008

77. Yüzölçümü (m²)
 1008

78. Yüzölçümü (m²)
 1008

79. Yüzölçümü (m²)
 1008

80. Yüzölçümü (m²)
 1008

81. Yüzölçümü (m²)
 1008

82. Yüzölçümü (m²)
 1008

83. Yüzölçümü (m²)
 1008

84. Yüzölçümü (m²)
 1008

85. Yüzölçümü (m²)
 1008

86. Yüzölçümü (m²)
 1008

87. Yüzölçümü (m²)
 1008

88. Yüzölçümü (m²)
 1008

89. Yüzölçümü (m²)
 1008

90. Yüzölçümü (m²)
 1008

91. Yüzölçümü (m²)
 1008

92. Yüzölçümü (m²)
 1008

93. Yüzölçümü (m²)
 1008

94. Yüzölçümü (m²)
 1008

95. Yüzölçümü (m²)
 1008

96. Yüzölçümü (m²)
 1008

97. Yüzölçümü (m²)
 1008

98. Yüzölçümü (m²)
 1008

99. Yüzölçümü (m²)
 1008

100. Yüzölçümü (m²)
 1008

Yapı ile İlgili Özellikler

53. Deney yapısı sayısı
 54. Yapıda bağımsız bölme sayısı
 55. Yapıda korut bölme sayısı
 56. Yapıda taban alanı (m²)
 1008

57. Toplam yapı sayısı
 58. Toplam bağımsız bölme sayısı
 59. Toplam korut bölme sayısı
 60. Toplam taban alanı (m²)
 1008

61. Yapının yalıtım sınıfı
 62. Yapının yalıtım sınıfı
 63. Yapının yalıtım sınıfı
 64. Yapının yalıtım sınıfı
 65. Yapının yalıtım sınıfı
 66. Yapının yalıtım sınıfı
 67. Yapının yalıtım sınıfı
 68. Yapının

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

119271823

1. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		8. Belgeli yapıya kimlik Kısmi Kullanma İzni		10. Belgeli yapıya kimlik 02.03.2017		11. Belgeli yapıya kimlik 31	
2. Belgeli yapıya kimlik İ. Zülal		3. Belgeli yapıya kimlik İ. Zülal		4. Belgeli yapıya kimlik İ. Zülal		5. Belgeli yapıya kimlik İ. Zülal	
6. Belgeli yapıya kimlik MENDERE		7. Belgeli yapıya kimlik MENDERE		8. Belgeli yapıya kimlik MENDERE		9. Belgeli yapıya kimlik MENDERE	
12. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		13. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		14. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		15. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
16. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		17. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		18. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		19. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
13. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		14. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		15. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		16. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
17. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		18. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		19. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		20. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
21. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		22. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		23. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		24. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
25. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		26. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		27. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		28. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
29. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		30. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		31. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		32. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
33. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		34. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		35. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		36. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
37. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		38. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		39. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		40. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
41. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		42. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		43. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		44. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
45. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		46. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		47. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		48. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
49. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		50. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		51. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		52. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
53. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		54. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		55. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		56. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
57. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		58. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		59. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		60. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
61. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		62. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		63. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		64. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
65. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		66. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		67. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		68. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
69. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		70. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		71. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		72. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
73. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		74. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		75. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		76. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
77. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		78. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		79. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		80. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
81. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		82. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		83. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		84. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
85. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		86. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		87. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		88. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
89. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		90. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		91. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		92. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
93. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		94. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		95. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		96. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	
97. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		98. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		99. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ		100. Belgeli yapıya kimlik MENDERE BELEDİYESİ	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
1. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no CUMHURİYET, REYHAN DAYIŞMENKİ YAKINIKI OTURULUŞ ANKARA 06050 11988115470		2. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no MUSTAFA CEMAL DEĞİRLİ, TANIŞIKI İNŞAAT TAARHİT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 7180072348		3. Adı soyadı, unvanı İSMAIL HAKKI REİSOĞLU, MAKİNA MÜHÜRÜ	
3. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BALTANCIYI		4. Bağlı olduğu vergi dairesi adı YENİMAHALLE		5. Bağlı olduğu vergi dairesi adı YENİMAHALLE	
6. Vergi kimlik no 7550818117		7. Vergi kimlik no 6173190758		8. Vergi kimlik no 6173190758	
9. Adres ABDULLAH KAYAĞI MAH. 81115 SK. NO: 8 BAHÇEKÖY / İSTANBUL		10. Adres YENİMAHALLE MAH. KAYI MAH. NO: 36 İÇ KAPU NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA		11. Adres YENİMAHALLE MAH. KAYI MAH. NO: 36 İÇ KAPU NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA	
12. Adres YENİMAHALLE MAH. KAYI MAH. NO: 36 İÇ KAPU NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA		13. Adres YENİMAHALLE MAH. KAYI MAH. NO: 36 İÇ KAPU NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA		14. Adres YENİMAHALLE MAH. KAYI MAH. NO: 36 İÇ KAPU NO: 2 YENİMA	

MİMARİ PROJE

[illegible]

Yapı kullanma izin belgesi
aşamasında İsu, Telekom,
Tedaş Müdürlüğünden
uygunluk yazısı alınacaktır.

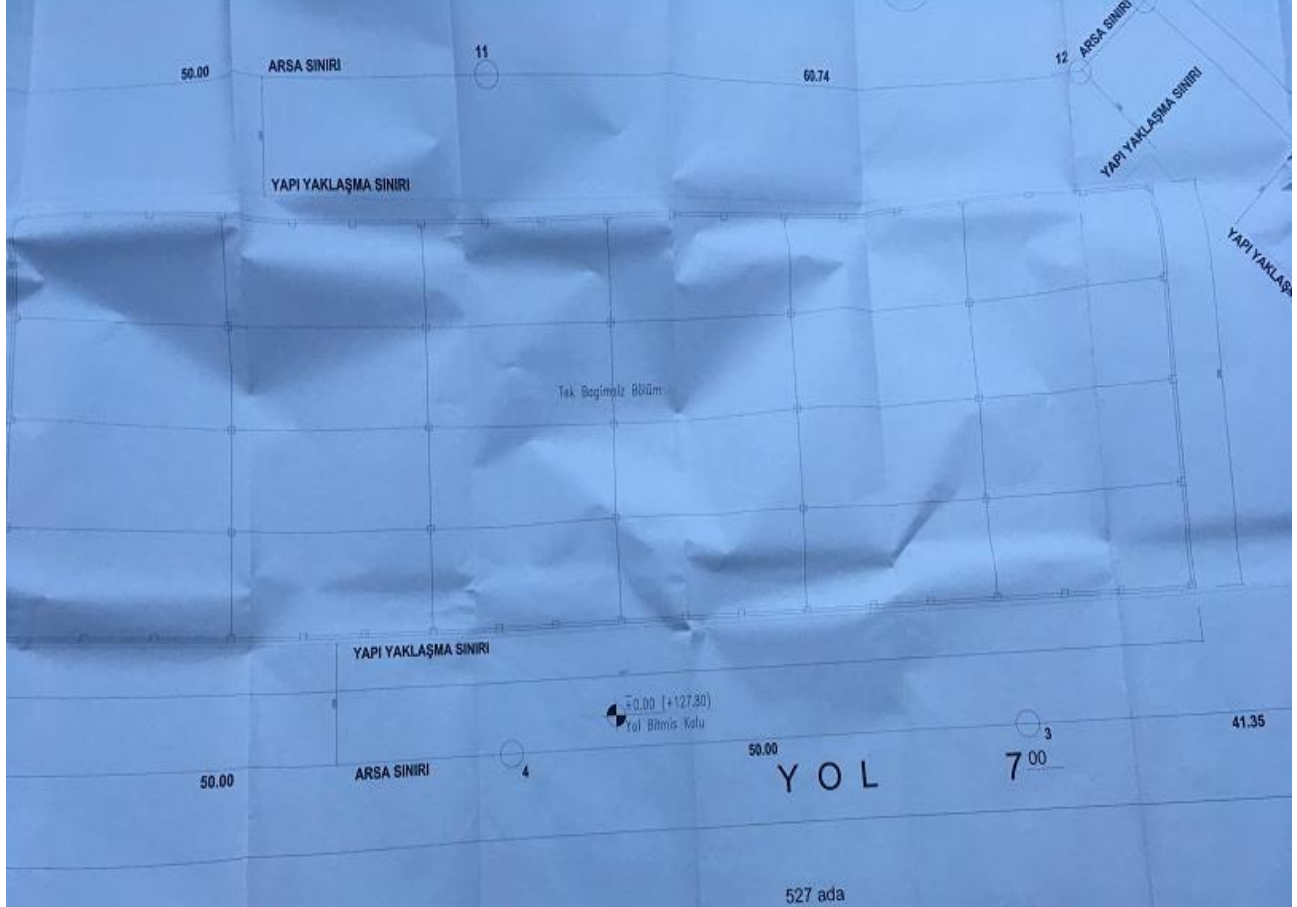
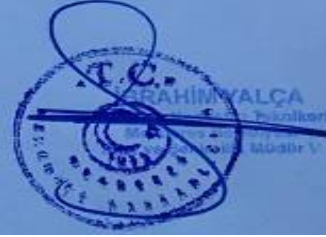
Yapılacak inşaatlarda, taşıyıcı
sistemini temel, duvar, kiriş ve
döşeme elemanlarında hazır beton
dışında beton kullanımı yasaktır

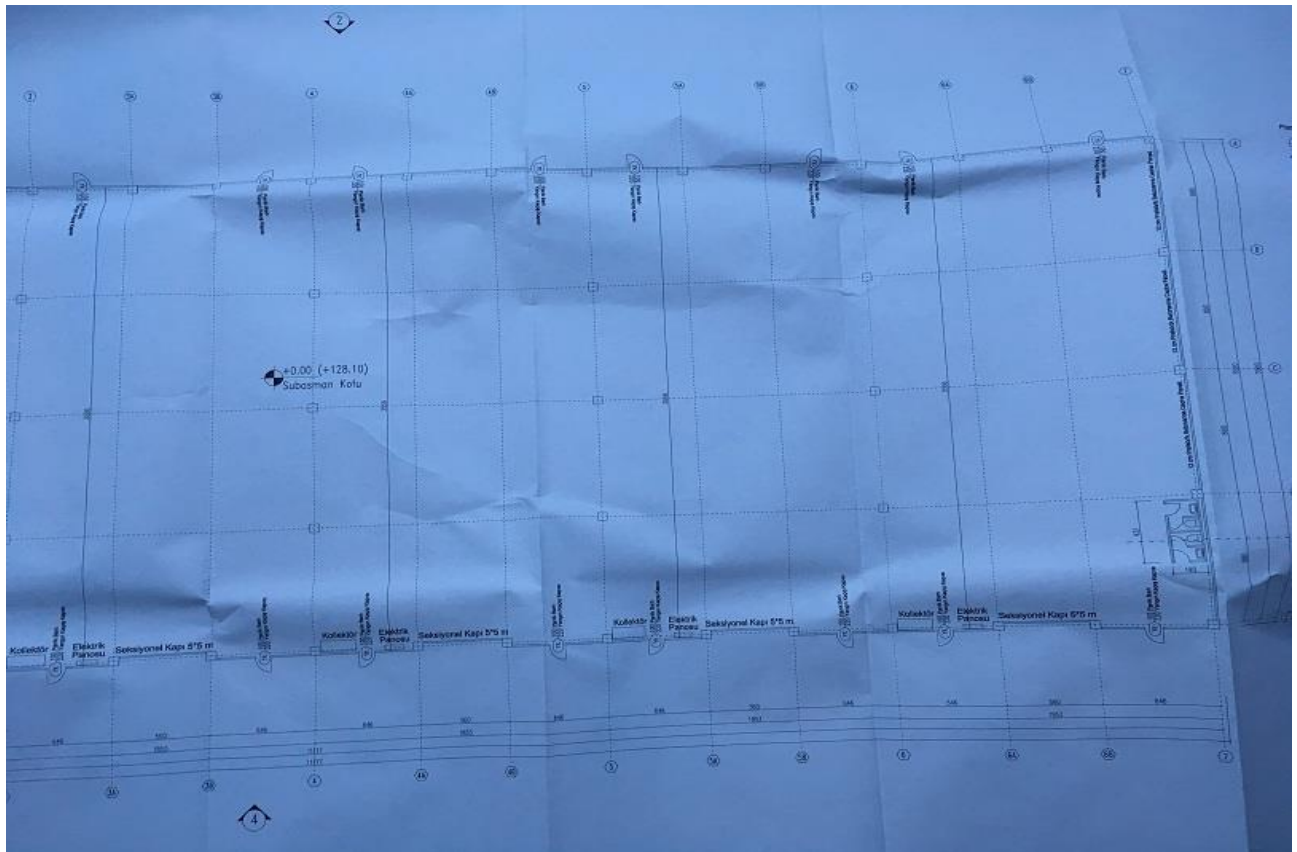
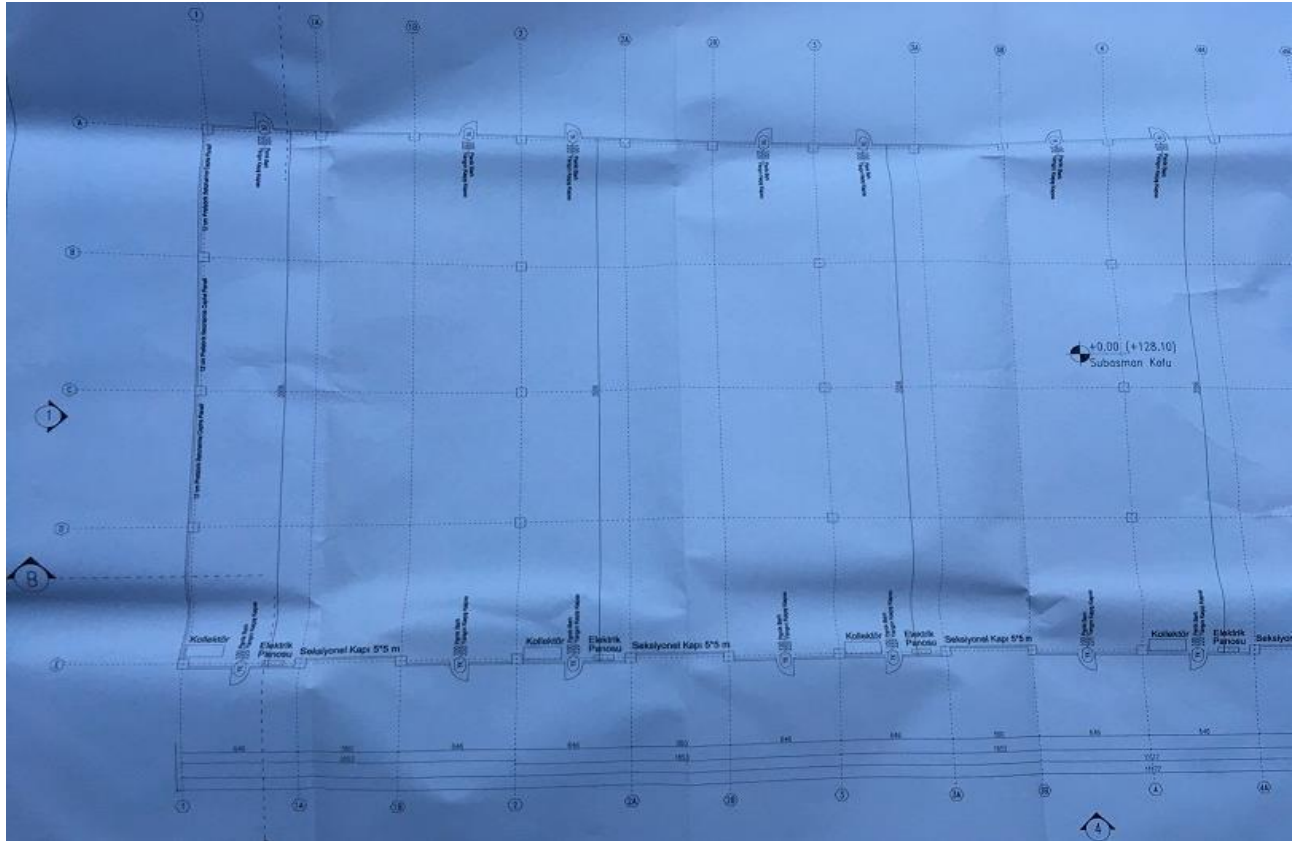
Belediyemiz Zabıta Memurluğunda
yapılan inşaat kontrollerinde
inşaatlarda bulunanlar tarafından
projenin gösterilmesi zorunludur.

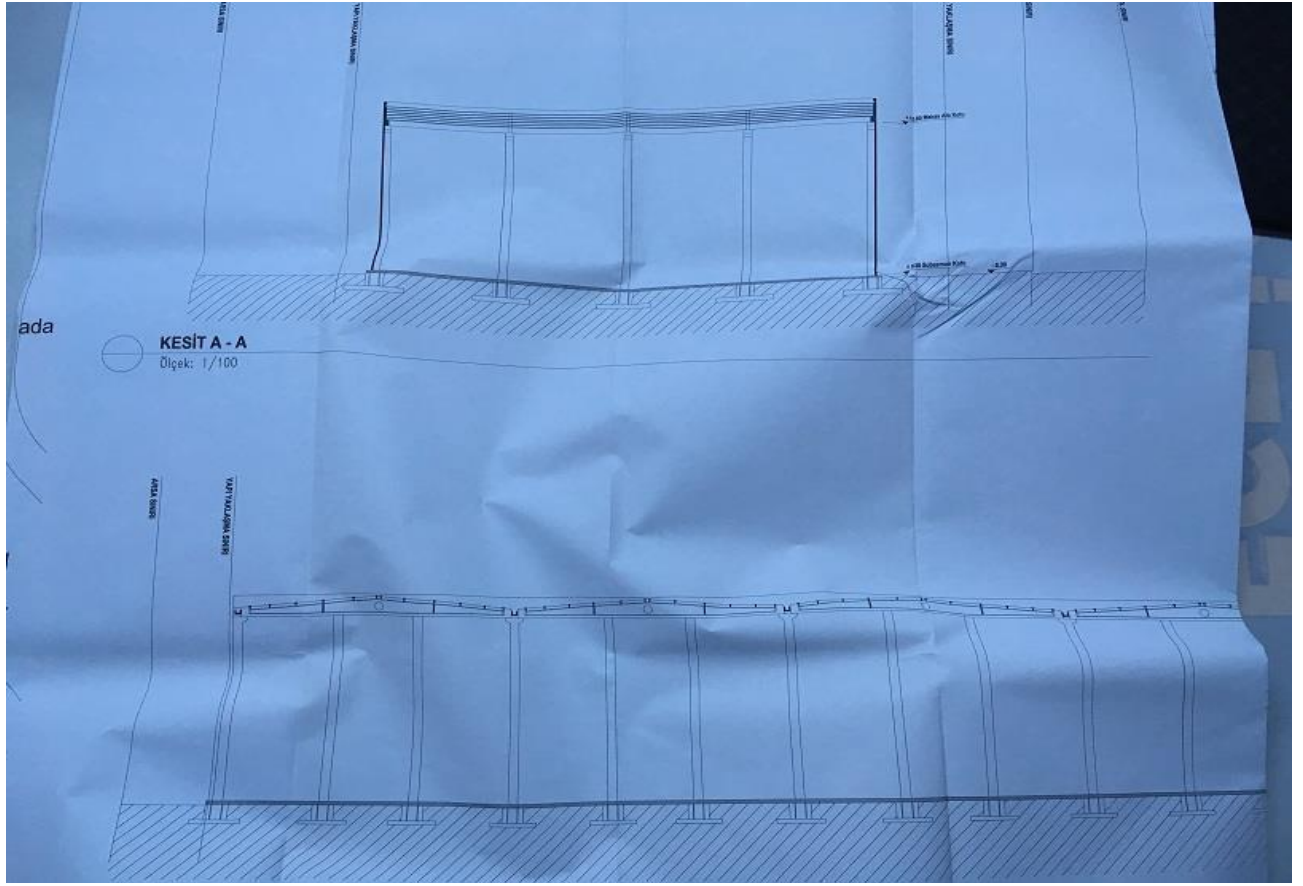
Tüm yapılar Türkiye Standartlarına
uygun (TS EN 12620) olarak
kullanılmalıdır.

Betonarme hesaplarından doğacak
yanlışlıklardan belediyemiz
sorumlu değildir.

RUHSATNAME		
GİLİ	No	TARİH
89	27.01.2016	
İmza		
İmza		







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: Etiler Yolu: B Blok No:150 06320 ANKARA Tlx: (312) 262 80 90 Faks: (312) 262 80 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat: İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat: No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tlx: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr 1/2

EK.5 : A ARTİBİR 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 ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 07/03/2019 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	07249 ÜNVANİ : 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	