



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 864

Kasım, 2020



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.11.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-864
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçiöğlü Mevkii, 6650 ada 17 parselde bulunan "İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Yedi (67) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	8
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	40
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	40
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	40
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	40
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	40
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	45

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	45
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	50
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	51
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	51
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	51
5.1	Pazar Yaklaşımı	53
5.2	Maliyet Yaklaşımı	56
5.3	Gelir Yaklaşımı	57
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	59
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	61
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	61
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	61
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	61
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	61
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	61
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	61
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	61
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	62
7.	SONUÇ	62
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	62
7.2	Nihai Değer Takdiri	63
8.	UYGUNLUK BEYANI	64
9.	RAPOR EKLERİ	64

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-864 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahariye Sokak, NO: 6 P. Kodu: 34887 Sancaktepe / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçiöğlü Mevkii, 6650 ada 17 parselde bulunan "İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz üzerinde 7 adet konut blok ve sosyal alanlı site inşaatı bulunmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 6650 ada 17 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, Taks:0.40, Emsal:1.00 Hmax: 12.50m yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Hali Hazır Piyasa Değeri</u>	100.000.000,00- TL (Yüz Milyon Türk Lirası)
<u>Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Değeri</u>	159.825.000,00-TL (Yüz Elli Dokuz Milyon Sekiz Yüz Yirmi Beş Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 04.09.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-864 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, 6650 ada 17 parselde bulunan "İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye _____ : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil _____ : 256696
Telefon _____ : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web _____ : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres _____ : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı _____ : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi _____ : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı _____ : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi _____ : 246.000.001,-TL
Halka Açıklık _____ : % 37,96
Telefon _____ : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta _____ : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçioğlu Mevkii, 6650 ada 17 parselde bulunan "İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçiöğlü Mevkii, 6650 ada 17 nolu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında "İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO" vasıflı olan gayrimenkul, Sancaktepe Belediyesi'ne 870m, Şile Otoyolu'na 2,90 km, Anadolu Otoyolu'na 2,75 km ve Sancaktepe Belediyesi 15 Temmuz Stadyumu'na 650 m kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza İstanbul yönünden ulaşmak için; Sevenler Caddesi boyunca kuzey yönünde yaklaşık 1.20 km ilerlendikten sonra sağa dönülerek Güler yüz Caddesine gelinir. Güler yüz Caddesi üzerinde doğu yönünde 500 m ilerlenilir ve değerlendirme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, boş arsa, inşaat malzemesi üretim tesisleri, lojistik depo, antrepo ve birçok sanayi tesisi yanında, site içerisinde ve parsel üzerinde tek kütle yapı şeklinde konutlar ile Sancaktepe Rehberlik ve Araştırma Merkezi, Faruk Aydın Cami, BİM Genel Müdürlüğü bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, hazır yemek şirketleri de bulunmaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 41.0015388 - Boylam: 29.2344331

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Sancaktepe
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Samandıra Mahallesi – Ekmekçioğlu Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 206 – 20700
ADA - PARSEL	: 6650 / 17
YÜZÖLÇÜM	: 16117,38 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO
TAŞINMAZ ID	: 19402160
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (1/1)
EDİNME SEBEBİ	: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği
TARİH – YEVMİYE	: 07-05-2010 - 3942

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.09.2020 tarihi 18:24 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

Beyan : MÜŞTEMİLATIN D İLE GÖSTERİLEN KISMI COÇUK BAHÇESİ VE PARKA TECAVÜZLÜDÜR.(Şablon: Tecavüzlü Binaların Belirtilmesi)- 04-08-2016 - 18516

İrtifak : İrtifak H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 37,92 M2 LİK KISIMDA TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL. DEN İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) 18-08-2005 – 8331

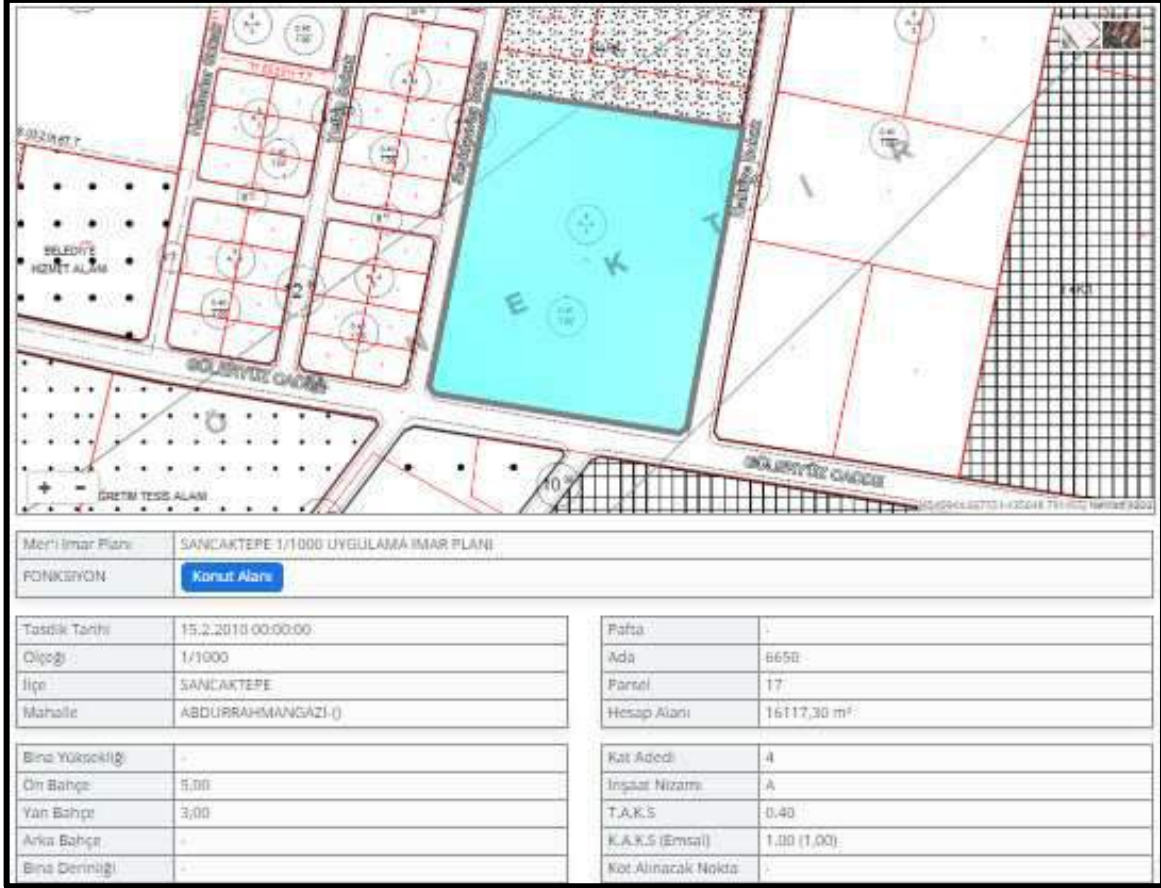
Serh : 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (06/02/2017 TARİHİNDEN BAŞLAMAK ÜZERE 99 YILLIĞINA 1 KR BEDELLE TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ) 07-03-2017 – 5678

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sancaktepe Belediyesi E-imar uygulamasından alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 6650 ada 17 parsel, 15.02.2010 onay tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Konut Alanı” içerisinde kalmaktadır. Ayrık nizam, Taks: 0.40 Emsal:1.00 Hmax: 12.50m yapılaşma koşullarına sahiptir.



3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Sancaktepe Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Sancaktepe Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre, parsel üzerinde önceden bulunan depo ve idari binaya ait ruhsat ve proje ile birlikte, yapı devam etmekte olan 30.06.2017 tarihli "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" ve "H" adlandırılmış blokların mimari projeleri, 30.06.2017 tarih ve sırası ile 1430099-6303, 1430101-6305, 1430102-6306, 1430103-6307, 1430104-6308, 1430107-6310, 1430108-6311, 1430110-6313 sayılı ilk Yapı Ruhsatı, 09.03.2018 tarih ve sırası ile 2018-23963, 2018-23954, 2018-23947, 2018-23943, 2018-23936, 2018-23930, 2018-23924, H blok için 12.04.2018 tarih 2018/40753 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 02.01.2019 tarih ve sırası ile 2019-300, 2019-314, 2019-322, 2019-326, 2019-334, 2019-339, 2019-347, 2019-348 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı incelenmiştir. Parsel

üzerinde önceden bulunan yapı tamamen yıkılmış ve yeni bir projenin başlamış olması sebebiyle raporda önceki yapıya yer verilmemiştir.

Mimari Proje : 30.06.2017 ve bila Sayı

Yapı Ruhsatı : 30.06.2017 tarih 6303-6305-6306-6307-6308-6310-6311-6313 sayılı ruhsat belgeleri

İsim Değişikliği Ruhsatı : 09.03.2018 tarih 23963 – 23954-23947-23943-23936-23930-23924 sayılı ruhsat belgeleri

İsim Değişikliği Ruhsatı : 02.01.2019 tarih 300-314-322-326-334-339-347-348 sayılı ruhsat belgeleri

Yapı Kullanım İzin Belgesi :-

MİMARİ PROJE

AVAN PROJE A BLOK

T.C.
SANCaktePE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - 1436099 - 6303
Konu :PaftaAdaParsel Hk.

Sancaktepe İlçesi Mahallesi Sokak Pafta Ada Parsel
sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı
Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup imar planında alanında kalmaktadır.
Plan notunda "Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut , Ticaret + Konut alanlarında , emsal
değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projesi
göre uygulama yapılacaktır. " Denilmektedir. Bu bağlamda ;
İmar Planı kapsamında Mania planı kriterleri gereğince Mania planı kapsamında kalan
yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havaçılık Alay Komutanlığı ve Muhabere
Eğitim Destek Komutanlığının uygunluk görüşü ,
İski atık-su bağlantı uygunluk onayı ,
İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olarak
angından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye onayı ,
Mimari proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği ruhsat alma başlık
umlarına binaen avan projenin ölçülendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , tefris , otopark
npa ve eğimlerinin çizimleri vb... uygulamalarının eksiksiz yapılması , özürkülerle ve sığınakla il
ndartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında
rılması şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından
ınması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onay
plerine arz olunur.

Ruhsat projesinde Alan katlına zemin katlıdır.
Ruhsat projesinde A Blok 1. kat katlıdır ve m² alanı kaplar.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

AVAN PROJE B BLOK

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SANCAKTEPE BELEDİYESİ

BAŞKANLIK MARMARINA

Sayı : M.34.3/ŞAN.013.00.00 - **1630101-6385**
Konu : Pafta : Ada : Parsel No :

Sancaktepe İlçe : Mithatpaşa : Sokak : Pafta : Ada : Parsel

Gayet Değerli Sayın Başkanlığımıza ; 4696 sayılı Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında parsel düzeyindeki imar planında yer alan alanlarda bulunan "Plan notuzunda" Parsel düzeyindeki 5000m²den fazla konut, Toprak + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılabilecek parseldeki, mevcut kriterleri aşmamak şartı ile avan proje için uygulama yapılmıştır. "Durumlandırma, Değerlendirme"

İmar Planı kapsamında Marmarın planı ile ilgili olarak Marmarın plan kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak İl Müdürlüğü Kurumlarımızda ; 4. Kısım Haritada İlçeyi Kapsamlayan ve Marmarın Eğitim Değerli Kurumlarımızın uygulanan alanları.

Bu şekilde de sağlanan uygulamadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne Teşekkürle ilgili olarak, yapılaşmaları konusundaki her türlü yönlendirme hükümleri gereğince ilimize olur.

Mevcut proje içeriği ve şartnamelerine esas ve imar kararını esas yönetmeliği tutanak veya baplar kapsamında bulunan avan projelerin değerlendirilme, kol, detay, teknik çizim hatları, jeolojik araştırma ve diğerleri ile ilgili vb. uygulamaların eksiksiz yapılması, değerlendirmeleri ve ilgili alanları ilgili kurumlara yönlendirmesi ve uygulama prosedürleri hakkında belirlenen kurallara uygun olarak değerlendirilme şartı ile imar kararları, diğer yönlendirmeler, sınırlar yönetmeliği, konuların yapılaşmaları konusunda her türlü yönlendirme hükümleri, plan notuzları kapsamında bulunan avan proje için değerlendirilme şartıdır.

AVAN PROJE C BLOK

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SANCAKTEPE BELEDİYESİ

BAŞKANLIK MARMARINA

Sayı : M.34.3/ŞAN.013.00.00 - **1630102-6386**
Konu : Pafta : Ada : Parsel No :

Sancaktepe İlçe : Mithatpaşa : Sokak : Pafta : Ada : Parsel

Gayet Değerli Sayın Başkanlığımıza ; 4696 sayılı Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında parsel düzeyindeki imar planında yer alan alanlarda bulunan "Plan notuzunda" Parsel düzeyindeki 5000m²den fazla konut, Toprak + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılabilecek parseldeki, mevcut kriterleri aşmamak şartı ile avan proje için uygulama yapılmıştır. "Durumlandırma, Değerlendirme"

İmar Planı kapsamında Marmarın planı ile ilgili olarak Marmarın plan kapsamında kalan yapılaşmalarla ilgili olarak İl Müdürlüğü Kurumlarımızda ; 4. Kısım Haritada İlçeyi Kapsamlayan ve Marmarın Eğitim Değerli Kurumlarımızın uygulanan alanları.

Bu şekilde de sağlanan uygulamadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne Teşekkürle ilgili olarak, yapılaşmaları konusundaki her türlü yönlendirme hükümleri gereğince ilimize olur.

Mevcut proje içeriği ve şartnamelerine esas ve imar kararını esas yönetmeliği tutanak veya baplar kapsamında bulunan avan projelerin değerlendirilme, kol, detay, teknik çizim hatları, jeolojik araştırma ve diğerleri ile ilgili vb. uygulamaların eksiksiz yapılması, değerlendirmeleri ve ilgili alanları ilgili kurumlara yönlendirmesi ve uygulama prosedürleri hakkında belirlenen kurallara uygun olarak değerlendirilme şartı ile imar kararları, diğer yönlendirmeler, sınırlar yönetmeliği, konuların yapılaşmaları konusunda her türlü yönlendirme hükümleri, plan notuzları kapsamında bulunan avan proje için değerlendirilme şartıdır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

AVAN PROJE F BLOK



**SANCAKTEPE
BELEDİYESİ**


T.C.
**SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - *1430104-6310*
Konu :PaftaAdaParsel No.

Sancaktepe İlçesi Mahallesi Sokak Pafta Ada Parsel
sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı
Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup İmar planında alanında kullanılmakta
Plan notunda "Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında , emsal
değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , marjinal kriterleri aşmamak şartı ile avan projeye
göre uygulama yapılacaktır." Denilmektedir. Bu bağlamda ;
İmar Planı kapsamında Marna planı kriterleri gereğince Marna planı kapsamında kalan
yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havaçılık Alay Komutanlığı ve Muhtab
Eğitim Destek Komutanlığına uygunluk görüşü ,
İski atık su bağlantı uygunluk onayı ,
İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taahhütte ilgili olarak
yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye onayı ,
Mimarî proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği hususat alma baskılı
kusurlarına binaen avan projenin ölçeklendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , levha , otopark
rampa ve eğimlerinin çözümü vs. uygulamaların eksiksiz yapılması , ibzürülerde ve sığınmada ilgili
standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların hususat aşamasında
gönderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından
korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı
kapsamına arz olunur.

AVAN PROJE G BLOK



**SANCAKTEPE
BELEDİYESİ**

T.C.
**SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 - *1430102-6311*
Konu :PaftaAdaParsel No.

Sancaktepe İlçesi Mahallesi Sokak Pafta Ada Parsel
sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli 15.02.2010 tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı
Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup İmar planında alanında kullanılmakta
Plan notunda "Parsel büyüklüğü 5000m²'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında , emsal
değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , marjinal kriterleri aşmamak şartı ile avan projeye
göre uygulama yapılacaktır." Denilmektedir. Bu bağlamda ;
İmar Planı kapsamında Marna planı kriterleri gereğince Marna planı kapsamında kalan
yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Komutanlığı 4. Kara Havaçılık Alay Komutanlığı ve Muhtab
Eğitim Destek Komutanlığına uygunluk görüşü ,
İski atık su bağlantı uygunluk onayı ,
İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taahhütte ilgili olarak
yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince İtfaiye onayı ,
Mimarî proje norm ve standartlarına esas ve İmar kanunu İmar yönetmeliği hususat alma baskılı
kusurlarına binaen avan projenin ölçeklendirme , kot , detay , teknik çizim hataları , levha , otopark
rampa ve eğimlerinin çözümü vs. uygulamaların eksiksiz yapılması , ibzürülerde ve sığınmada ilgili
standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların hususat aşamasında
gönderilmesi şartı ile İmar kanunu , otopark yönetmeliği , sığınak yönetmeliği , binaların yangından
korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri , plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı
kapsamına arz olunur.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

AVAN PROJE H BLOK

T.C.
**SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

SANCaktepe BELEDİYESİ

BAŞKANLIK MAKAMINA

Sayı : M.34.3.SAN.013.00.00 / 1430410-6313
Konu : Pafta / Ada / Parsel No.

Sancaktepe İlçesi / Mahallesi / Sokak / Pafta / Ada / Parsel
sayılı taşınmaz 1/1000 ölçeği 15.02.2010 tasdik tarihli Sancaktepe Uygulama İmar Planı
Kapsamında parsel büyüklüğü m² olup İmar planında alanında katlıtaşı
Plan notunda "Parsel büyüklüğü 8000m²'den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında , emsal
değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde , mimari kriterleri aşmamak şartı ile avan proje
göre uygulama yapılacaktır." Denilmektedir. Bu bağlamda,
İmar Planı kapsamında Mimarî plan kriterleri gereğince Mimarî planı kapsamında kalan
yapılaşmalarla ilgili olarak 15.Kolordu Kurumları 4. Kara Havacılık Alay Komutanlığı ve Mühür
Eğitim Destek Komutanlığına uygunluk görüşü,
İki ayrı iki ayrı bağlanış uygunluk onayı,
İstanbul Büyükşehir Belediyesi İfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün Taşınmazla ilgili olacak
yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri gereğince ifaiye durumu,
Mimarî proje nomi ve standartlarına esas ve İmar kararını İmar yönetmeliği ruhsat alma bağlılığı
kapsamına binaen avan projenin ölçeklendirme , kot , detay , teknik çizim hataları, tefris, otopark
rampa ve eğimleri çizimleri vb. : uygulamaların eksiksiz yapılması, ölçülülerle ve sığınakla ilgili
standartlara uyulması ve uygulama projesinde aşağıda belirtilen hususların ruhsat aşamasında
giderilmesi şartı ile İmar kararını, otopark yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, binaların yangından
korunması hakkındaki yönetmelik hükümleri, plan notları kapsamında incelenen avan proje onayı
tenasiplerine arz olunur.

Raporlar
Eğilim
Ömer YAZICI
İmar ve Şehircilik Müdürü

BECCUK BOSTAN
Teknik Başkan
Yardımcısı
02.06.2019

MAL SAHİBİ : KONUT
YAPI CİNSİ : KONUT
YAPININ YERİ : İSTANBUL
İLÇE : SANCAKTEPE
MAHALLE : ABDURRAHMANGAZI
SOKAK : GÜLERYÜZ, SEYDİCAVUŞ, BAHRİYE CAD.
PAFTA : F22-D25-C4-C
ADA : 6650
PARSEL : 17
PARSEL ALANI : 16117,38 M²

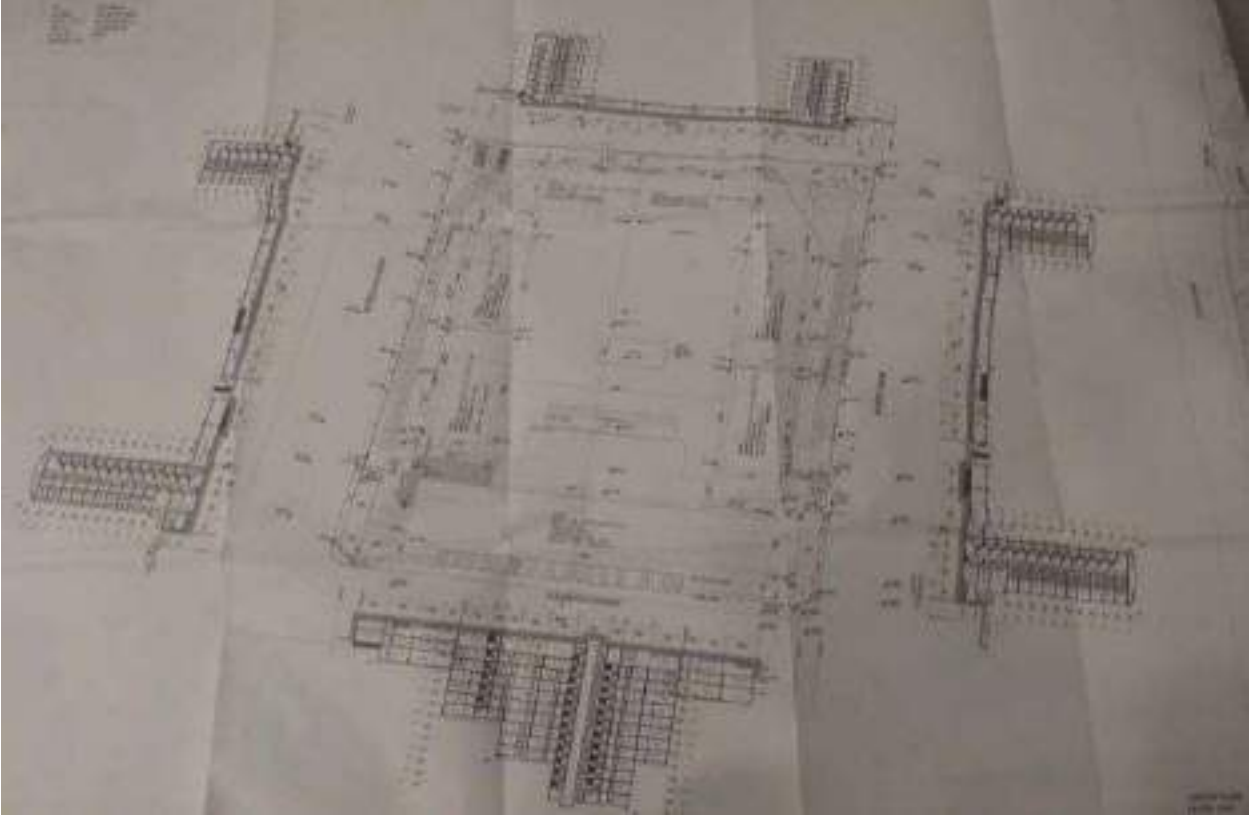
BİLGİ UYUMLAMA ESASINA GÖRE

SİBİRLİ SINFI	STATİK SINFI	MALİYET GRUBU	KAYIT ADRESİ	ALAN M ²	DUSAA SINIFI	TASIRICI SINIFI	İDİ BÜY AÇIKLIK	EN BÜY YÜK.
							0 A	810

Yatırımcı adına yapıldığı yerdeki yapılaşma miktarı toplam alan projenin toplam alanı, İmar planı, yapılaşma oranı ve diğer mevzuat hükümlerine göre ayrılmıştır.

PROJE NO :

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



RUHSATLAR

YAPI RUHSATI										117830663	
1 Ruhsatın Verilen Kurum: BANGÖLÜTEPE BELDEYESİ				2 Ruhsatın Verilen İl/ilçe Adı: İSTANBUL / Şişli		3 Ruhsatın Verilen Yıl: 2018		4 Ruhsatın Verilen Ay: 06		5 Ruhsatın Verilen Gün: 21	
6 Ruhsatın Verilen Sayısı: 1430655-6303				7 Ruhsatın Verilen Durum: 15.02.2018		8 Ruhsatın Verilen Tutar: 14.10.2018		9 Ruhsatın Verilen Tutar: 13.01.2018-11.01.2018		10 Ruhsatın Verilen Tutar: 14.10.2018	
11 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				12 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		13 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		14 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		15 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
16 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				17 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		18 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		19 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		20 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
21 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				22 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		23 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		24 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		25 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
26 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				27 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		28 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		29 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		30 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
31 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				32 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		33 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		34 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		35 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
36 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				37 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		38 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		39 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		40 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
41 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				42 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		43 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		44 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		45 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
46 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				47 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		48 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		49 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		50 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
51 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				52 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		53 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		54 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		55 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
56 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				57 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		58 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		59 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		60 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
61 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				62 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		63 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		64 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		65 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
66 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				67 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		68 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		69 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		70 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
71 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				72 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		73 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		74 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		75 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
76 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				77 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		78 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		79 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		80 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
81 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				82 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		83 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		84 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		85 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
86 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				87 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		88 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		89 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		90 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
91 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				92 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		93 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		94 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		95 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	
96 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303				97 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		98 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		99 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303		100 Ruhsatın Verilen Tutar: 1430655-6303	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
101 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No MUSTAFA SAĞLIK, BEYAZ SAĞLIK MENKUL DEĞERLER A.Ş. 1088110476	<input type="checkbox"/> Şirket <input type="checkbox"/> Fiziki Kişi	102 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No Z. YILMAZ, SAĞLIK MENKUL DEĞERLER A.Ş. 1088110476	<input type="checkbox"/> Şirket <input type="checkbox"/> Fiziki Kişi	103 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No MUSTAFA SAĞLIK, SAĞ MENK.	<input type="checkbox"/> Şirket <input type="checkbox"/> Fiziki Kişi
104 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No MUSTAFA SAĞLIK, BEYAZ SAĞLIK MENKUL DEĞERLER A.Ş. 1088110476		105 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No Z. YILMAZ, SAĞLIK MENKUL DEĞERLER A.Ş. 1088110476		106 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No MUSTAFA SAĞLIK, SAĞ MENK.	
107 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No MUSTAFA SAĞLIK, BEYAZ SAĞLIK MENKUL DEĞERLER A.Ş. 1088110476		108 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No Z. YILMAZ, SAĞLIK MENKUL DEĞERLER A.Ş. 1088110476		109 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No MUSTAFA SAĞLIK, SAĞ MENK.	

Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
111 Çelik İskelet	112 Çelik-Alüminyum	113 Çelik-Alüminyum-Çelik	114 Çelik-Alüminyum-Çelik	115 Çelik-Alüminyum-Çelik	116 Çelik-Alüminyum-Çelik
117 Çelik-Alüminyum-Çelik	118 Çelik-Alüminyum-Çelik	119 Çelik-Alüminyum-Çelik	120 Çelik-Alüminyum-Çelik	121 Çelik-Alüminyum-Çelik	122 Çelik-Alüminyum-Çelik
123 Çelik-Alüminyum-Çelik	124 Çelik-Alüminyum-Çelik	125 Çelik-Alüminyum-Çelik	126 Çelik-Alüminyum-Çelik	127 Çelik-Alüminyum-Çelik	128 Çelik-Alüminyum-Çelik
129 Çelik-Alüminyum-Çelik	130 Çelik-Alüminyum-Çelik	131 Çelik-Alüminyum-Çelik	132 Çelik-Alüminyum-Çelik	133 Çelik-Alüminyum-Çelik	134 Çelik-Alüminyum-Çelik
135 Çelik-Alüminyum-Çelik	136 Çelik-Alüminyum-Çelik	137 Çelik-Alüminyum-Çelik	138 Çelik-Alüminyum-Çelik	139 Çelik-Alüminyum-Çelik	140 Çelik-Alüminyum-Çelik

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
141 Çelik İskelet	142 Çelik İskelet	143 Çelik İskelet	144 Çelik İskelet	145 Çelik İskelet	146 Çelik İskelet
147 Çelik İskelet	148 Çelik İskelet	149 Çelik İskelet	150 Çelik İskelet	151 Çelik İskelet	152 Çelik İskelet
153 Çelik İskelet	154 Çelik İskelet	155 Çelik İskelet	156 Çelik İskelet	157 Çelik İskelet	158 Çelik İskelet
159 Çelik İskelet	160 Çelik İskelet	161 Çelik İskelet	162 Çelik İskelet	163 Çelik İskelet	164 Çelik İskelet
165 Çelik İskelet	166 Çelik İskelet	167 Çelik İskelet	168 Çelik İskelet	169 Çelik İskelet	170 Çelik İskelet

Yapı Projeleri					
171 Çelik İskelet	172 Çelik İskelet	173 Çelik İskelet	174 Çelik İskelet	175 Çelik İskelet	176 Çelik İskelet
177 Çelik İskelet	178 Çelik İskelet	179 Çelik İskelet	180 Çelik İskelet	181 Çelik İskelet	182 Çelik İskelet
183 Çelik İskelet	184 Çelik İskelet	185 Çelik İskelet	186 Çelik İskelet	187 Çelik İskelet	188 Çelik İskelet
189 Çelik İskelet	190 Çelik İskelet	191 Çelik İskelet	192 Çelik İskelet	193 Çelik İskelet	194 Çelik İskelet
195 Çelik İskelet	196 Çelik İskelet	197 Çelik İskelet	198 Çelik İskelet	199 Çelik İskelet	200 Çelik İskelet

YAPI RUHSATI

13009463

1. Ruhsat Alınan Kurum: NET KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.		2. Ruhsat Verilen Kurum Adı: NET KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.		3. Ruhsat Verilen No: 30.04/2017-1434103-6307		4. Ruhsat Verilen Tarihi: 14.08.2018		5. Ruhsat Verilen Yeri: 1007 100 1 01 01	
6. Ruhsatın İçeriği: YAPILAN YAPILARIN RUHSATI		7. Ruhsatın Süresi: 5 YIL		8. Ruhsatın Geçerliliği: YAPILAN YAPILARIN RUHSATI		9. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 14.08.2018		10. Ruhsatın Geçerlilik Yeri: 1007 100 1 01 01	
11. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 14.08.2018		12. Ruhsatın Geçerlilik Yeri: 1007 100 1 01 01		13. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 14.08.2018		14. Ruhsatın Geçerlilik Yeri: 1007 100 1 01 01		15. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 14.08.2018	
16. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 14.08.2018		17. Ruhsatın Geçerlilik Yeri: 1007 100 1 01 01		18. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 14.08.2018		19. Ruhsatın Geçerlilik Yeri: 1007 100 1 01 01		20. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 14.08.2018	
21. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 14.08.2018		22. Ruhsatın Geçerlilik Yeri: 1007 100 1 01 01		23. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 14.08.2018		24. Ruhsatın Geçerlilik Yeri: 1007 100 1 01 01		25. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 14.08.2018	

Yapı Bahçesinin			Yapı Mültehlidinin			Bentliye Defin		
26. Bahçe alanı: 1007 100 1 01 01			27. Mültehlid alanı: 1007 100 1 01 01			28. Bentliye alanı: 1007 100 1 01 01		
29. Bahçe alanı: 1007 100 1 01 01			30. Mültehlid alanı: 1007 100 1 01 01			31. Bentliye alanı: 1007 100 1 01 01		
32. Bahçe alanı: 1007 100 1 01 01			33. Mültehlid alanı: 1007 100 1 01 01			34. Bentliye alanı: 1007 100 1 01 01		
35. Bahçe alanı: 1007 100 1 01 01			36. Mültehlid alanı: 1007 100 1 01 01			37. Bentliye alanı: 1007 100 1 01 01		

Form Dözenlenen Kimiye İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
38. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01	39. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01	40. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01	41. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01
42. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01	43. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01	44. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01	45. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01
46. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01	47. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01	48. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01	49. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01
50. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01	51. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01	52. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01	53. Kimiye alanı: 1007 100 1 01 01

Yapının Teknik Özellikleri			
54. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	55. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	56. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	57. Yapı türü: 1007 100 1 01 01
58. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	59. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	60. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	61. Yapı türü: 1007 100 1 01 01
62. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	63. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	64. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	65. Yapı türü: 1007 100 1 01 01
66. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	67. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	68. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	69. Yapı türü: 1007 100 1 01 01

Yapı Projeleri			
70. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	71. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	72. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	73. Yapı türü: 1007 100 1 01 01
74. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	75. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	76. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	77. Yapı türü: 1007 100 1 01 01
78. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	79. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	80. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	81. Yapı türü: 1007 100 1 01 01
82. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	83. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	84. Yapı türü: 1007 100 1 01 01	85. Yapı türü: 1007 100 1 01 01

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kurulundan teyit edilebilir.

YAPI RUHSATI

146110051

1) Ruhsatın Yapılan Mülk: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
2) Ruhsatın verilen yapının adresi: İSTANBUL
3) Ruhsatın verilen yapının adı: BAĞÇATEPE
4) Mülk sahibinin adı: ABULRAHMANOĞLU
5) Mülk adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
6) Mülk sahibi: ABULRAHMANOĞLU
7) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
8) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
9) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
10) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
11) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
12) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
13) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
14) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
15) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
16) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
17) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
18) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
19) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
20) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
21) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
22) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
23) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
24) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
25) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
26) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
27) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
28) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
29) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
30) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
31) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
32) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
33) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
34) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
35) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
36) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
37) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
38) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
39) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ
40) Mülk sahibinin adresi: BAĞÇATEPE BELEDİYESİ

Yapı Sahibinin
Yapı Mütahhhidinin
Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmia İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler								
50. Kısımların ayrılmış olarak yapılmış olup olmadığına ilişkin olarak	51. Bölünmüş bölümlerin sayısı	52. Toplam alan (m ²)	53. Beton (m ³ miktarı)	54. Yıkılacak bölümlerin sayısı	55. Yıkılacak alan (m ²)	56. Yıkılacak beton miktarı (m ³)	57. Yapı yüksekliği (m)	58. Yıkılacak beton miktarı (m ³)	59. Yıkılacak alan (m ²)	60. Yıkılacak beton miktarı (m ³)
1110 - Beton	23	3150,00	1	21	408,5	21	17,50	408,5	21	21,00
2024 - Çelik Alan (Metalik)		601,28	8	229		221		4142,78	61	4024,84
2027 - Çelik Alan (Metalik)		80,00								
53. Yayımların toplam alanı (m ²)	54. Yayımların toplam alanı (m ²)	55. Yayımların toplam alanı (m ²)	56. Yayımların toplam alanı (m ²)	57. Yayımların toplam alanı (m ²)	58. Yayımların toplam alanı (m ²)	59. Yayımların toplam alanı (m ²)	60. Yayımların toplam alanı (m ²)	61. Yayımların toplam alanı (m ²)	62. Yayımların toplam alanı (m ²)	63. Yayımların toplam alanı (m ²)
1	8	22,0	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0	27,0
71. Yayımların toplam alanı (m ²)	72. Yayımların toplam alanı (m ²)	73. Yayımların toplam alanı (m ²)	74. Yayımların toplam alanı (m ²)	75. Yayımların toplam alanı (m ²)	76. Yayımların toplam alanı (m ²)	77. Yayımların toplam alanı (m ²)	78. Yayımların toplam alanı (m ²)	79. Yayımların toplam alanı (m ²)	80. Yayımların toplam alanı (m ²)	81. Yayımların toplam alanı (m ²)
14	A	802	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0	22,0

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

59. Çizim tarihi	60. Aka yapılı	61. TC vesik. no	62. Çizim alanı (m ²)	63. Alan	64. Notlar
16.09.2017	ABULRAHMANOĞLU LEYLA	1940781150	348,00	HÜSNÜGÜL MAH. BAĞÇATEPE BELEDİYESİ BAĞÇATEPE BELEDİYESİ	
16.09.2017	İBRAHİM FARUK	2325529114	317,48	HÜSNÜGÜL MAH. BAĞÇATEPE BELEDİYESİ BAĞÇATEPE BELEDİYESİ	
02.09.2017	MERALİ VERGİ	0708243940	100,00	HÜSNÜGÜL MAH. BAĞÇATEPE BELEDİYESİ BAĞÇATEPE BELEDİYESİ	
16.09.2017	MURHAN SADRİOĞLU	8685521470	101,00	HÜSNÜGÜL MAH. BAĞÇATEPE BELEDİYESİ BAĞÇATEPE BELEDİYESİ	
16.09.2017	SARIN TAYLAN	2240021860	40,00	HÜSNÜGÜL MAH. BAĞÇATEPE BELEDİYESİ BAĞÇATEPE BELEDİYESİ	

YAPI RUHSATI

147790331

1. Müşahede Yapan Kurum : BANCATEPE BELEDİYESİ		8. Müşahede Tarihi : 30.06.2017		9. Müşahede Saati : 14:30		10. Müşahede Yeri : ...	
2. Müşahede Yapanın Adresi : İSTANBUL, İlçe : BANCATEPE		11. Yapanın Adı : ...		12. Yapanın No : 4930060-6313		13. İşin Adı : ...	
3. Yapı No : ...		14. İşin Başlangıç Tarihi : 18.02.2016		15. İşin Bitiş Tarihi : 18.02.2016		16. İşin Durumu : ...	
4. İşin Adı : ...		17. Proje Durumu : ...		18. Proje No : ...		19. Proje Adı : ...	
5. İşin Adı : ...		20. Yapı İnceleme Tarihi : ...		21. Yapı İnceleme Yeri : ...		22. İşin Durumu : ...	

Yapı Sahibinin 37. Adı : ... 38. Bağlı olduğu inşaat kurumu adı : ... 39. Adres : ... 40. Sicil No : ...			Yapı Müteahhidinin 37. Adı : ... 38. Bağlı olduğu inşaat kurumu adı : ... 39. Adres : ... 40. Sicil No : ...			Şantiye Definin 41. Adı : ... 42. Adres : ... 43. TC Kimlik No : ... 44. Sicil No : ...		
---	--	--	---	--	--	--	--	--

Form Düzenlenen Kişinin İlgili Özellikleri 50. Adı : ... 51. Doğum Tarihi : ... 52. İmza : ...			Yapı İle İlgili Özellikleri 53. Zemin alanı : ... 54. İnşaat alanı : ... 55. İnşaat yüksekliği : ... 56. İnşaat maliyeti : ...		
--	--	--	---	--	--

Yapının Teknik Özellikleri 70. Yapı Tipi : ... 71. Yapı Türü : ... 72. Yapı Katları : ...		73. Yapı Yeri : ... 74. Yapı Alanı : ... 75. Yapı Yüksekliği : ...		76. Yapı Sınıfı : ... 77. Yapı No : ... 78. Yapı Adı : ...	
---	--	--	--	--	--

Yapı Projeleri 80. No : ... 81. Adı : ... 82. Tarihi : ...		83. No : ... 84. Adı : ... 85. Tarihi : ...		86. No : ... 87. Adı : ... 88. Tarihi : ...	
--	--	---	--	---	--

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

YAPI RUHSATI				146221210
1 Ruhsat Veren Kurum: SAKARYATEPE BELEDİYESİ		2 Ruhsat alanın adı: İSTANBUL		3 Ruhsat alanın adresi: ...
4 Ruhsat alanın adresi: ...		5 Ruhsat alanın adresi: ...		6 Ruhsat alanın adresi: ...
7 Ruhsat alanın adresi: ...		8 Ruhsat alanın adresi: ...		9 Ruhsat alanın adresi: ...
10 Ruhsat alanın adresi: ...		11 Ruhsat alanın adresi: ...		12 Ruhsat alanın adresi: ...
13 Ruhsat alanın adresi: ...		14 Ruhsat alanın adresi: ...		15 Ruhsat alanın adresi: ...
16 Ruhsat alanın adresi: ...		17 Ruhsat alanın adresi: ...		18 Ruhsat alanın adresi: ...
19 Ruhsat alanın adresi: ...		20 Ruhsat alanın adresi: ...		21 Ruhsat alanın adresi: ...
22 Ruhsat alanın adresi: ...		23 Ruhsat alanın adresi: ...		24 Ruhsat alanın adresi: ...
25 Ruhsat alanın adresi: ...		26 Ruhsat alanın adresi: ...		27 Ruhsat alanın adresi: ...
28 Ruhsat alanın adresi: ...		29 Ruhsat alanın adresi: ...		30 Ruhsat alanın adresi: ...
31 Ruhsat alanın adresi: ...		32 Ruhsat alanın adresi: ...		33 Ruhsat alanın adresi: ...
34 Ruhsat alanın adresi: ...		35 Ruhsat alanın adresi: ...		36 Ruhsat alanın adresi: ...
37 Ruhsat alanın adresi: ...		38 Ruhsat alanın adresi: ...		39 Ruhsat alanın adresi: ...
40 Ruhsat alanın adresi: ...		41 Ruhsat alanın adresi: ...		42 Ruhsat alanın adresi: ...
43 Ruhsat alanın adresi: ...		44 Ruhsat alanın adresi: ...		45 Ruhsat alanın adresi: ...
46 Ruhsat alanın adresi: ...		47 Ruhsat alanın adresi: ...		48 Ruhsat alanın adresi: ...
49 Ruhsat alanın adresi: ...		50 Ruhsat alanın adresi: ...		51 Ruhsat alanın adresi: ...
52 Ruhsat alanın adresi: ...		53 Ruhsat alanın adresi: ...		54 Ruhsat alanın adresi: ...
55 Ruhsat alanın adresi: ...		56 Ruhsat alanın adresi: ...		57 Ruhsat alanın adresi: ...
58 Ruhsat alanın adresi: ...		59 Ruhsat alanın adresi: ...		60 Ruhsat alanın adresi: ...
61 Ruhsat alanın adresi: ...		62 Ruhsat alanın adresi: ...		63 Ruhsat alanın adresi: ...
64 Ruhsat alanın adresi: ...		65 Ruhsat alanın adresi: ...		66 Ruhsat alanın adresi: ...
67 Ruhsat alanın adresi: ...		68 Ruhsat alanın adresi: ...		69 Ruhsat alanın adresi: ...
70 Ruhsat alanın adresi: ...		71 Ruhsat alanın adresi: ...		72 Ruhsat alanın adresi: ...
73 Ruhsat alanın adresi: ...		74 Ruhsat alanın adresi: ...		75 Ruhsat alanın adresi: ...
76 Ruhsat alanın adresi: ...		77 Ruhsat alanın adresi: ...		78 Ruhsat alanın adresi: ...
79 Ruhsat alanın adresi: ...		80 Ruhsat alanın adresi: ...		81 Ruhsat alanın adresi: ...
82 Ruhsat alanın adresi: ...		83 Ruhsat alanın adresi: ...		84 Ruhsat alanın adresi: ...
85 Ruhsat alanın adresi: ...		86 Ruhsat alanın adresi: ...		87 Ruhsat alanın adresi: ...
88 Ruhsat alanın adresi: ...		89 Ruhsat alanın adresi: ...		90 Ruhsat alanın adresi: ...
91 Ruhsat alanın adresi: ...		92 Ruhsat alanın adresi: ...		93 Ruhsat alanın adresi: ...
94 Ruhsat alanın adresi: ...		95 Ruhsat alanın adresi: ...		96 Ruhsat alanın adresi: ...
97 Ruhsat alanın adresi: ...		98 Ruhsat alanın adresi: ...		99 Ruhsat alanın adresi: ...
100 Ruhsat alanın adresi: ...		101 Ruhsat alanın adresi: ...		102 Ruhsat alanın adresi: ...
103 Ruhsat alanın adresi: ...		104 Ruhsat alanın adresi: ...		105 Ruhsat alanın adresi: ...
106 Ruhsat alanın adresi: ...		107 Ruhsat alanın adresi: ...		108 Ruhsat alanın adresi: ...
109 Ruhsat alanın adresi: ...		110 Ruhsat alanın adresi: ...		111 Ruhsat alanın adresi: ...
112 Ruhsat alanın adresi: ...		113 Ruhsat alanın adresi: ...		114 Ruhsat alanın adresi: ...
115 Ruhsat alanın adresi: ...		116 Ruhsat alanın adresi: ...		117 Ruhsat alanın adresi: ...
118 Ruhsat alanın adresi: ...		119 Ruhsat alanın adresi: ...		120 Ruhsat alanın adresi: ...
121 Ruhsat alanın adresi: ...		122 Ruhsat alanın adresi: ...		123 Ruhsat alanın adresi: ...
124 Ruhsat alanın adresi: ...		125 Ruhsat alanın adresi: ...		126 Ruhsat alanın adresi: ...
127 Ruhsat alanın adresi: ...		128 Ruhsat alanın adresi: ...		129 Ruhsat alanın adresi: ...
130 Ruhsat alanın adresi: ...		131 Ruhsat alanın adresi: ...		132 Ruhsat alanın adresi: ...
133 Ruhsat alanın adresi: ...		134 Ruhsat alanın adresi: ...		135 Ruhsat alanın adresi: ...
136 Ruhsat alanın adresi: ...		137 Ruhsat alanın adresi: ...		138 Ruhsat alanın adresi: ...
139 Ruhsat alanın adresi: ...		140 Ruhsat alanın adresi: ...		141 Ruhsat alanın adresi: ...
142 Ruhsat alanın adresi: ...		143 Ruhsat alanın adresi: ...		144 Ruhsat alanın adresi: ...
145 Ruhsat alanın adresi: ...		146 Ruhsat alanın adresi: ...		147 Ruhsat alanın adresi: ...
148 Ruhsat alanın adresi: ...		149 Ruhsat alanın adresi: ...		150 Ruhsat alanın adresi: ...

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

YAPI RUHSATI										Form No: HRS/001	
Building Licence										136132057	
1 Proje Adı: BAĞÇIYERİ SELEKTİFİ										10 Kurumun adresi: 02 01 2019	
2 Kurumun adresi: İSTANBUL										11 Kurumun no: 2019-314	
3 Kurumun adresi: BAĞÇIYERİ										12 Kurumun tarihi: 30.08.2017	
4 Kurumun adresi: ABULHASANBAĞI										13 Kurumun tarihi: 14.05.2019	
5 Kurumun adresi: BAĞÇIYERİ SK.										14 Kurumun tarihi: 04.10.2018	
6 Kurumun adresi: 107										15 Kurumun tarihi: 02.01.2024	
7 Kurumun adresi: 88											
8 Kurumun adresi: 11											
9 Kurumun adresi: 9 BLOK											
10 Kurumun adresi: 107											
11 Kurumun adresi: 88											
12 Kurumun adresi: 11											
13 Kurumun adresi: 9 BLOK											
14 Kurumun adresi: 107											
15 Kurumun adresi: 88											
16 Kurumun adresi: 11											
17 Kurumun adresi: 9 BLOK											
18 Kurumun adresi: 107											
19 Kurumun adresi: 88											
20 Kurumun adresi: 11											
21 Kurumun adresi: 9 BLOK											
22 Kurumun adresi: 107											
23 Kurumun adresi: 88											
24 Kurumun adresi: 11											
25 Kurumun adresi: 9 BLOK											
26 Kurumun adresi: 107											
27 Kurumun adresi: 88											
28 Kurumun adresi: 11											
29 Kurumun adresi: 9 BLOK											
30 Kurumun adresi: 107											
31 Kurumun adresi: 88											
32 Kurumun adresi: 11											
33 Kurumun adresi: 9 BLOK											
34 Kurumun adresi: 107											
35 Kurumun adresi: 88											
36 Kurumun adresi: 11											
37 Kurumun adresi: 9 BLOK											
38 Kurumun adresi: 107											
39 Kurumun adresi: 88											
40 Kurumun adresi: 11											
41 Kurumun adresi: 9 BLOK											
42 Kurumun adresi: 107											
43 Kurumun adresi: 88											
44 Kurumun adresi: 11											
45 Kurumun adresi: 9 BLOK											
46 Kurumun adresi: 107											
47 Kurumun adresi: 88											
48 Kurumun adresi: 11											
49 Kurumun adresi: 9 BLOK											
50 Kurumun adresi: 107											
51 Kurumun adresi: 88											
52 Kurumun adresi: 11											
53 Kurumun adresi: 9 BLOK											
54 Kurumun adresi: 107											
55 Kurumun adresi: 88											
56 Kurumun adresi: 11											
57 Kurumun adresi: 9 BLOK											
58 Kurumun adresi: 107											
59 Kurumun adresi: 88											
60 Kurumun adresi: 11											
61 Kurumun adresi: 9 BLOK											
62 Kurumun adresi: 107											
63 Kurumun adresi: 88											
64 Kurumun adresi: 11											
65 Kurumun adresi: 9 BLOK											
66 Kurumun adresi: 107											
67 Kurumun adresi: 88											
68 Kurumun adresi: 11											
69 Kurumun adresi: 9 BLOK											
70 Kurumun adresi: 107											
71 Kurumun adresi: 88											
72 Kurumun adresi: 11											
73 Kurumun adresi: 9 BLOK											
74 Kurumun adresi: 107											
75 Kurumun adresi: 88											
76 Kurumun adresi: 11											
77 Kurumun adresi: 9 BLOK											
78 Kurumun adresi: 107											
79 Kurumun adresi: 88											
80 Kurumun adresi: 11											
81 Kurumun adresi: 9 BLOK											
82 Kurumun adresi: 107											
83 Kurumun adresi: 88											
84 Kurumun adresi: 11											
85 Kurumun adresi: 9 BLOK											
86 Kurumun adresi: 107											
87 Kurumun adresi: 88											
88 Kurumun adresi: 11											
89 Kurumun adresi: 9 BLOK											
90 Kurumun adresi: 107											
91 Kurumun adresi: 88											
92 Kurumun adresi: 11											
93 Kurumun adresi: 9 BLOK											
94 Kurumun adresi: 107											
95 Kurumun adresi: 88											
96 Kurumun adresi: 11											
97 Kurumun adresi: 9 BLOK											
98 Kurumun adresi: 107											
99 Kurumun adresi: 88											
100 Kurumun adresi: 11											

YAPI RUHSATI Building Licence					Form No : 146366265				
1. Ruhsat Verme Kurumu : SANCARİYE BELEDİYESİ 2. Ruhsat alanın yapımcı adresi: İSTANBUL İl No: SANCARİYE İlçe: ... Mahalle/Mevki: 480/URRANHANCIYI Mahalle tebliği kodu: 9 Çarşı/Okul/Belediye/Meydan/Plaza ad: SANCTİYE 56 Çarşı/Okul/Belediye/Meydan/Plaza tebliği kodu: 107 Dağıtım No: 90 Site adı: ...					6. İnşaat amacı adresi: <input type="checkbox"/> 1. Yalı <input type="checkbox"/> 2. Apartman <input type="checkbox"/> 3. İşyeri <input type="checkbox"/> 4. Emlak <input type="checkbox"/> 5. İKİM binası <input type="checkbox"/> 6. Depo <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Yalı <input type="checkbox"/> 9. Diğer	10. Ruhsatın yapı tarihi: 02.01.2019 14. İnşaat planı yapı tarihi: 10.02.2019 18. Planlaşma planı yapı tarihi: 04.08.2019	12. Ruhsat tarihi: 30.06.2017 15. İnşaat planı tarihi: 1.02.2019 - 1.02.2019 19. Planlama tarihi: 04.08.2019	13. Ruhsat no: 143734-4000 17. Çerçeve yapı tarihi: 18.09.2019 23. Planlama tarihi: 18.09.2019	
Yapı Sahibinin 28. Adı soyadı unvan, T.C. kimlik no: ... 29. Adı soyadı unvan, T.C. kimlik no: ... 30. Vergi kimlik no: ...			Yapı Mütahhidinin 31. Adı soyadı unvan, T.C. kimlik no: ... 32. Adı soyadı unvan, T.C. kimlik no: ... 33. Üst inşaat no: ... 34. Vergi kimlik no: ...		Şantiye Şefinin 41. Adı soyadı unvan: ... 42. T.C. kimlik no: ... 43. Çayrık no: ...				
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler					Yapı ile İlgili Özellikler				
44. Rutubet emilimi göre yapımcı katman kalınlığı (cm): ... 45. Rutubet emilimi göre yapımcı katman kalınlığı (cm): ... 46. Rutubet emilimi göre yapımcı katman kalınlığı (cm): ...					47. Yapı alanı (m ²): ... 48. Yapı alanı (m ²): ... 49. Yapı alanı (m ²): ...				
Yapının Teknik Özellikleri					Yapının Yapım Sistemi				
77. Temel Sistem: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Diğer					83. Duvar Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Diğer				
78. Duvar Sistemleri (Yapı İçinde): <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Diğer					84. Çatı Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Diğer				
79. Duvar Sistemleri (Yapı İçinde): <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Diğer					85. Çatı Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Diğer				
80. Duvar Sistemleri (Yapı İçinde): <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Diğer					86. Çatı Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Diğer				
81. Duvar Sistemleri (Yapı İçinde): <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Diğer					87. Çatı Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Diğer				
Yapı Projeleri									
88. Çayrık tarihi:		89. Adı soyadı:		90. T.C. kimlik no:		91. Çayrık no:		92. Adı soyadı:	
18.08.2017		ABDULLAHMAN ÖZKAM		1943796793		34920		...	
18.08.2017		HAYAZ PAHLAR		2255539114		31748		...	
...		HAYAZ VERGİ		3736024364		16000		...	
...		BURHAN BACIROĞLU		8633212470		14129		...	
...		ŞAHİN TAHLAN		5243837980		9630		...	

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

YAPI RUHSATI Building Licence							Durum: Hazır		
126444538									
1. Kuruluş yeri: KURUM: SANCARTERE BELEDİYESİ			2. Kuruluş yeri: Adres: İSTANBUL İLİ, SANCARTERE İLÇESİ			3. Kuruluş tarihi: 02.01.2019	4. Ruhsat no: 2019-347	5. Ruhsatın son tarihi: 16.02.2025	6. Ruhsatın son tarihi: 14.10.2019
7. Kuruluş yeri: Blok: 5 BLOK			8. Kuruluş yeri: Blok: 5 BLOK			9. Kuruluş yeri: Blok: 5 BLOK	10. Kuruluş yeri: Blok: 5 BLOK	11. Kuruluş yeri: Blok: 5 BLOK	12. Kuruluş yeri: Blok: 5 BLOK

Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin		
39. Adı: ÖZCAN, ÖZCAN, TC Kimlik no: 35010119871000000			35. Adı: ÖZCAN, ÖZCAN, TC Kimlik no: 35010119871000000			41. Adı: ÖZCAN, ÖZCAN, TC Kimlik no: 35010119871000000		
39. Doğum tarihi: 17.03.1987			35. Doğum tarihi: 17.03.1987			41. Doğum tarihi: 17.03.1987		
39. Mesleği: Mimar			35. Mesleği: Mimar			41. Mesleği: Mimar		

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
49. Kurulum alanının genel durumu: 1110 - Mavi alan	48. Bölge: 17	50. Katman: 17	51. Katman: 17
52. Katman: 17	53. Katman: 17	54. Katman: 17	55. Katman: 17
56. Katman: 17	57. Katman: 17	58. Katman: 17	59. Katman: 17
60. Katman: 17	61. Katman: 17	62. Katman: 17	63. Katman: 17
64. Katman: 17	65. Katman: 17	66. Katman: 17	67. Katman: 17
70. Katman: 17	71. Katman: 17	72. Katman: 17	73. Katman: 17
74. Katman: 17	75. Katman: 17	76. Katman: 17	77. Katman: 17

Yapının Teknik Özellikleri		
77. Temel: 1. Betonarme, 2. Çelik, 3. Diğer		
78. Duvar: 1. Betonarme, 2. Çelik, 3. Diğer		
79. Tavan: 1. Betonarme, 2. Çelik, 3. Diğer		
80. Zemin: 1. Betonarme, 2. Çelik, 3. Diğer		
81. Çatı: 1. Betonarme, 2. Çelik, 3. Diğer		
82. Diğer: 1. Betonarme, 2. Çelik, 3. Diğer		

Yapı Projeleri			
83. Çay no: 1	84. Çay no: 2	85. Çay no: 3	86. Çay no: 4
87. Çay no: 5	88. Çay no: 6	89. Çay no: 7	90. Çay no: 8
91. Çay no: 9	92. Çay no: 10	93. Çay no: 11	94. Çay no: 12
95. Çay no: 13	96. Çay no: 14	97. Çay no: 15	98. Çay no: 16
99. Çay no: 17	100. Çay no: 18	101. Çay no: 19	102. Çay no: 20

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazın dosyasında Bağdat Caddesi Zühtüpaşa Mahallesi Cemre Sokak No:12/1-11 KADIKÖY/İSTANBUL adresinde konumlu EKOEL Yapı Denetim Limited Şirketi'nin %10 hakedişin tamamlandığı tespit edilmiş, Sancaktepe Yapı Denetim Biriminden teyit edilmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO vasıflı olup üzerinde 7 adet bloklu konut projesi devam etmektedir. Taşınmazın dosyasında yer alan onaylı projesi parsel üzerinde gerçekleştirilecek en verimli proje olduğu düşünülmüş ve esas alınmıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkulün dosyasında herhangi bir enerji kimlik belgeleri bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ ve Kırklareli illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu 39 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 40 Belediyesi bulunmaktadır. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Türkiye'nin en büyük 64. il'i olan İstanbul'un yüzölçümü 5461 km²'dir. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşimleri ile Türkiye'nin önemli geçiş noktasıdır.

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 Constantin ile birlikte Hristiyanlığın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra Müslümanların en önemli kentlerinden biri sayılmıştır.

Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadi kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın % 40'ı sanayi, % 30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece % 1 dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır. İstanbul'u Ankara, İzmir, Adana, Bursa ve Kocaeli takip etmektedir. İstanbul'da her ailede ortalama 2 kişi çalışmaktadır.

Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. 40 meslek grubundan yedi bine yakın üyesi vardır. Türkiye'nin en eski kuruluşlarından olan ve

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

1882’de kurulan İstanbul Ticaret Odası(İTO)’nın üye sayısı 100.000’e yakındır. Atmış binden fazla iş yeri bulunur. Sanayinin her dalında sanayi kuruluşları vardır.

Kocaeli, kuzeyde Karadeniz, güneyde Bursa, batı ve kuzeybatıda İstanbul, doğuda Sakarya illeriyle çevrilidir. Kuzeyde Kocaeli Platosu, üzerinde az sayıda tepe vardır. Dağlar Kocaeli ili topraklarının yüzde 18.8’ini kaplar. İlin kuzey kesiminde tek tek kütleler halinde tepeler, güney kesiminde ise Samanlı Dağları yer alır. Kocaeli sınırları içinde bulunan tek önemli göl, Sapanca’dır. Ancak Sapanca Gölünün büyük bölümü Sakarya ili sınırları içinde kalır. Genel anlamda Karadeniz ile Akdeniz ikliminin kesiştiği bir iklim tipi bölgede egemendir. Yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı ve Türkiye'nin pek çok yöresine oranla ılık geçer. İlin kuzey kesimlerinde Karadeniz kıyılarında yaşanan yaz mevsimi, ilin güney bölümlerinde yaşanan yaz mevsimine oranla daha serindir.

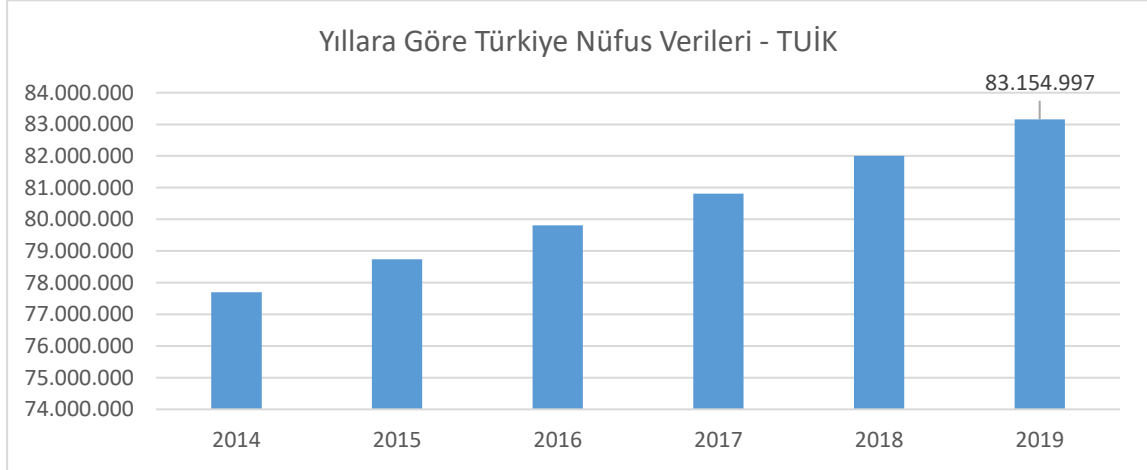
Sancaktepe İlçesi İstanbul’un Anadolu yakasında yer almaktadır. Kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri bulunmaktadır. Sancaktepe İlçesi, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile, Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilerek tüzel kişiliklerinin kaldırılması ile kurulmuştur. Yüzölçümü, 61.90 km²’dir ve sınırları dâhilinde toplam 19 mahalle vardır. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim alanı olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı’na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır. Elli yılı aşkın süredir ağırlıklı doğu bölgelerimizden ve kent içinden gelen iç göçle artan Sancaktepe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına her hususu değiştirmiştir. 2019 yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına göre Sancaktepe’nin nüfusu 436.733 ’oldu. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerinde bir nüfus yoğunluğuna sahiptir.



Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

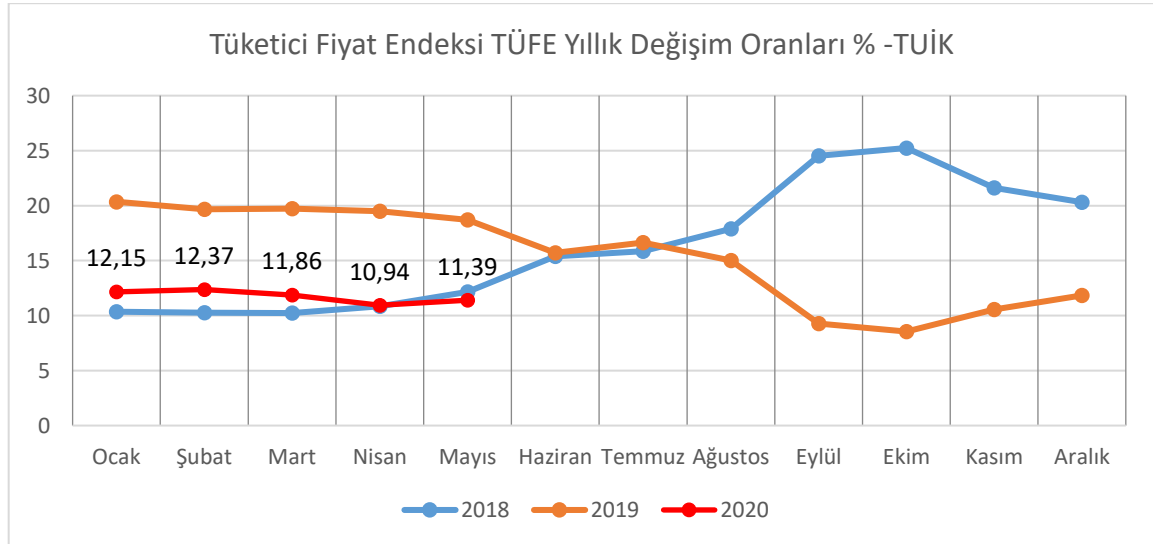
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



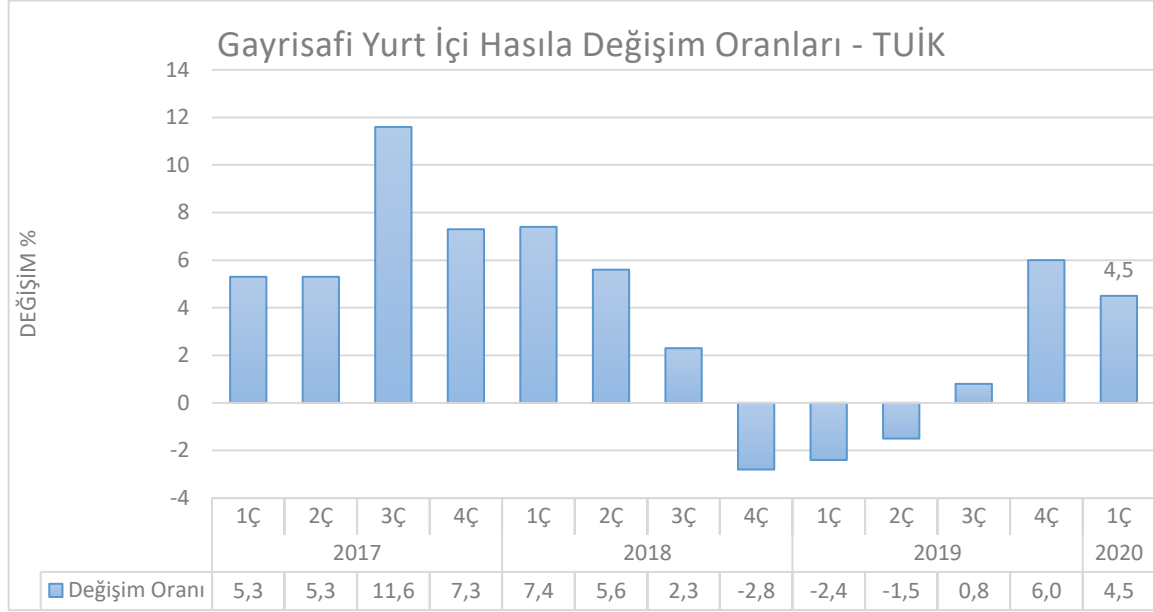
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

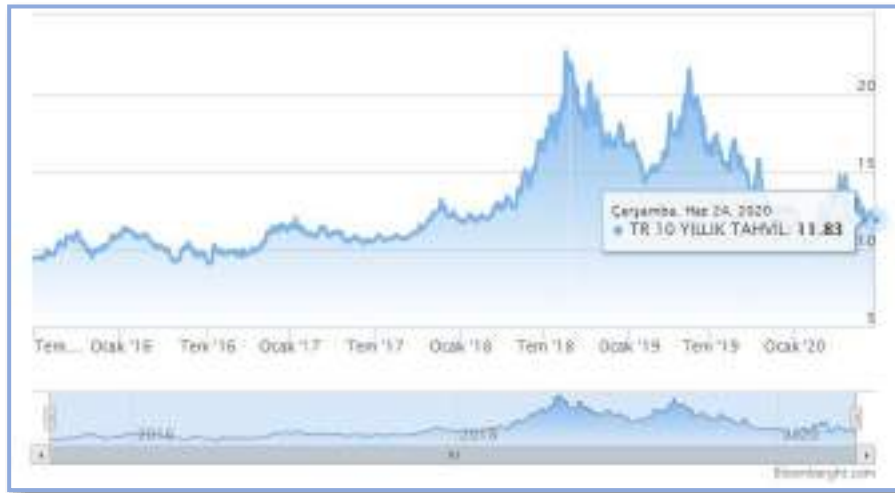
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü göstere olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

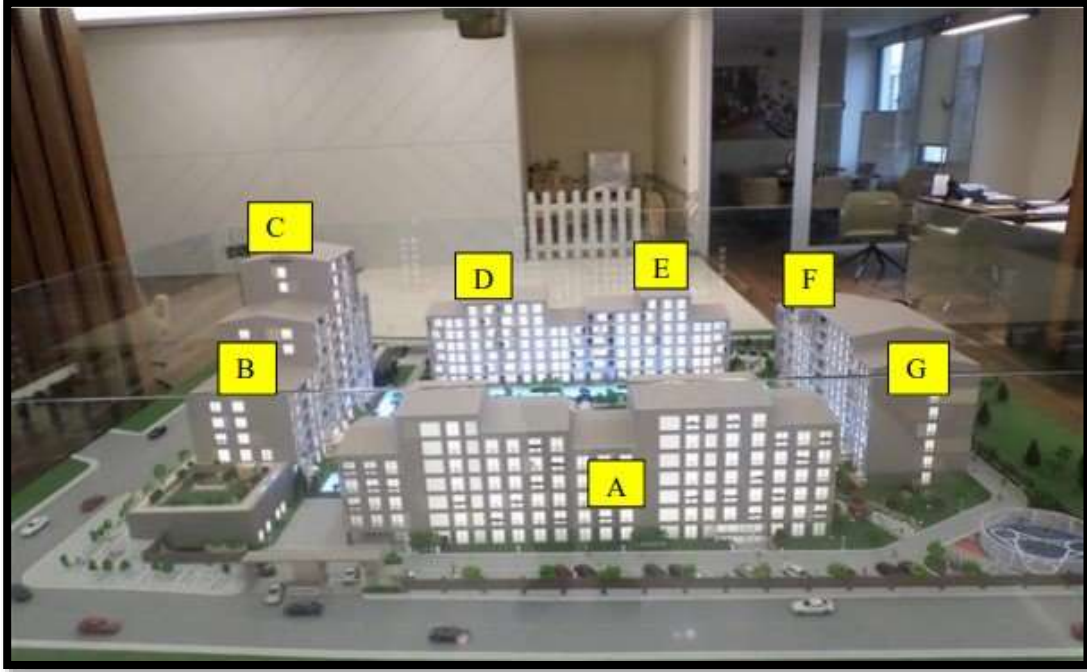
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **6650 ada 17 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 16.117,38 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen formda olmakla birlikte, topografik olarak ise eğimsiz yapıya sahiptir. Parsel üzerinde yapı devam etmekte olan site projesi ve şantiye merkezi bulunmaktadır. Parsel üzerinde devam etmekte olan proje A blok henüz yapına başlanmamış olup yerinden şantiye merkezi bulunmaktadır. B blok zemin kat seviyesinde yaklaşık %25 inşaat seviyesinde, C ve F blok tüm katları tamamlanmış kaba inşaat durumunda yaklaşık %40 inşaat seviyesindedir. D ve E blok tüm katları tamamlanmış, duvarları örülme aşamasına geçilmiş yaklaşık %40 inşaat seviyesindedir. G blok yapına henüz başlanmamıştır. H blok sosyal tesis olarak 1. bodrum kat seviyesinde kaba inşaat durumunda yaklaşık %40 inşaat seviyesindedir.





*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır. Taşınmazların inşaatı ruhsat ve projelerine uygun şekilde devam etmektedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz üzerinde devam etmekte olan konut ve ofis projesi bulunmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaları *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerleme yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

A Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Abdurrahmangazi Mahallesi'nde bulunan daha aynı yapılaşma koşullarına sahip, konut alanı imarlı 11.750 m² yüzölçümlü parsel, 20.000.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal DOP kesintisine tabi olup kesinti sonrası 6750 m² kaldığı öğrenilmiştir.

(20.000.000-TL / 6.750 m² * 0,95 Pazarlık payı = ~2.814 TL/m²)

YAKUP KUŞ EMLAK DANIŞMANLIĞI: 0 533 354 66 66

Not: Konu taşınmazın konum avantajı bulunmaktadır. Ayrıca üzerinde onaylı ve devam eden proje olması da avantajdır.

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Abdurrahmangazi Mahallesi'nde bulunan daha aynı yapılaşma koşullarına sahip, konut alanı imarlı 11.935 m² yüzölçümlü parsel, 19.500.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal DOP kesintisine tabi olup kesinti sonrası 6850 m² kaldığı öğrenilmiştir.

(19.500.000-TL / 6850 m² * 0,95 Pazarlık payı x1,40 konum= ~3785 TL/m²)

AKŞAHİN TİCARİ GAYRİMENKUL PROJE DANIŞMALIK: 0 532 431 54 56

Not: Konu taşınmazın konum avantajı bulunmaktadır. Ayrıca üzerinde onaylı ve devam eden proje olması da avantajdır.

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 537m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 1.600.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(1.600.000-TL / 537 m² * 0,95 Pazarlık payı x1,40 konum= 3.962 TL/m²)

İlgilisi: 0 532 262 49 13

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaz gibi konut imarına sahip olup konum olarak benzer şerefiyelidir. Taşınmaz üzerinde onaylı ve devam eden proje olması avantajdır.

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 390m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 1.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(1.300.000-TL / 390 m² * 0,95 Pazarlık payı x1,40 proje avantajı= 4.433 TL/m²)

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaz gibi konut imarına sahip olup konum olarak benzer şerefiyelidir. Taşınmaz üzerinde onaylı ve devam eden proje olması avantajdır.

İlgilisi: 0 532 741 99 21

[E:5 Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan site içerisinde olan 125 m² alanlı olduğu beyan edilen mesken 810.000 TL bedelle satılıktır.

(810.000-TL / 125 m² = 6480 TL/m²)

İlgilisi: 0216 642 42 22

[E:6 Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan Kelebekia sitesi içerisinde olan 73 m² alanlı olduğu beyan edilen 1+1 mesken 520.000 TL bedelle satılıktır.

$$(520.000\text{-TL} / 73 \text{ m}^2 = 7.123 \text{ TL/m}^2)$$

İlgilisi: 0530 681 82 93

[E:7 Dükkan] Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde konumlu 180 m² olduğu beyan edilen 90 m² giriş 90 m² bodrum kat alanında oluşan dükkan 775.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir.

$$(775.000\text{-TL} / 112,5 \text{ m}^2 = 6.888 \text{ TL/m}^2)$$

Not: Emsal konum olarak taşınmazlara göre dezavantajlıdır.

İlgilisi: 532 286 21 54

[E:8 Dükkan] Taşınmaza yakın konumda cadde üzerinde konumlu 100 m² olduğu beyan edilen 60 m² giriş 40 m² bodrum kat alanında oluşan dükkan 645.000 TL bedelle satılıktır. Bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir.

$$(645.000\text{-TL} / 70 \text{ m}^2 = 9.214 \text{ TL/m}^2)$$

Not: Emsal konum olarak taşınmazlara göre dezavantajlıdır.

İlgilisi: 216 523 47 47

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın ile bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede ayırık nizam konut imarlı arsalar, ayırık nizam konut+ticaret imarlı arsalar bulunmaktadır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Ayrıca taşınmazın ilgili belediyesinde bulunan onaylı mimari projesi ve ruhsatları üzerinden proje geliştirme yapılmıştır. İlgili tablo raporun 5.4 maddesinde bulunmaktadır. Bölgede benzer nitelikte site içerisinde meskenlerin 6000-7500 TL/m² civarında olduğu, dükkan nitelikli taşınmazların ise ticari potansiyel düşük olması sebebiyle 10.000 TL ile 12.000 TL/m² aralığında satılabileceği öngörülmüştür.

Taşınmazın projesinin onaylanmış olması, inşaatın devam ediyor olması da arsa değerini olumlu etkileyen faktörlerdendir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, cadde cepheli olması, etrafta benzer kullanımda boş arsaların olması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 6650 ada 17 parselin birim arsa değerine 4.884 TL/m² takdir edilmiştir.

6650 Ada 17 Parsel Arsa Değeri: 16.117,38 m² x 4.884TL/m² = ~78.725.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **78.725.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı 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 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Artan yapı maliyet bedelleri mevcut ekonomik koşullar dikkate alınarak taşınmazın yapı sınıfının 4C olacağına kanaat getirilmiştir.

BLOK	İNŞAAT ALANI (M ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	İNŞAAT SEVİYESİ (%)	DEĞER (TL)
A	9846,63	2.000,00	0,00%	0
B	3401,13	2.000,00	25,00%	1.700.565
C	2950,51	2.000,00	40,00%	2.360.408
D	2581,7	2.000,00	40,00%	2.065.360
E	3742,03	2.000,00	40,00%	2.993.624
F	3401,13	2.000,00	40,00%	2.720.904
G	2833,42	2.000,00	0,00%	0
H	11790,39	2.000,00	40,00%	9.432.312
TOPLAM YAPI DEĞERİ ~				21.273.173

Parsel üzerinde bulunan yapılar için toplam **21.275.000,00- TL** bedel takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ YAPI DEĞERİ				
BLOK	İNŞAAT ALANI (M ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	İNŞAAT SEVİYESİ (%)	DEĞER (TL)
A	9846,63	2.000,00	100,00%	19.693.260
B	3401,13	2.000,00	100,00%	6.802.260
C	2950,51	2.000,00	100,00%	5.901.020
D	2581,7	2.000,00	100,00%	5.163.400
E	3742,03	2.000,00	100,00%	7.484.060
F	3401,13	2.000,00	100,00%	6.802.260
G	2833,42	2.000,00	100,00%	5.666.840
H	11790,39	2.000,00	100,00%	23.580.780
TOPLAM YAPI DEĞERİ ~				81.093.880

Parsel üzerinde bulunan yapıların tamamlanması durumundaki değeri yaklaşık **81.100.000,00- TL** bedel olarak belirlenmiştir. Bu değer yapının tamamlanması durumundaki talebe göre değişiklik gösterebilecektir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 78.725.000,00-TL Yapı Değeri = 21.275.000,00-TL

Toplam Değeri = 100.000.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri, ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **100.000.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazın tamamlanması durumundaki arsa+yapı değeri ise 159.825.000,00 TL olarak belirlenmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçer*bilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz doğrudan gelir getirici bir gayrimenkul değildir. Bu nedenle taşınmazın değerlendirme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerleme konusu taşınmaz doğrudan gelir getirici bir gayrimenkul değildir. Bu nedenle taşınmazın değerlendirme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmaz doğrudan gelir getirici bir gayrimenkul değildir. Bu nedenle taşınmazın değerlendirme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz hali hazırda inşaat aşamasında olup kira kabiliyeti yoktur. Bu sebeple kira değeri tespit edilememiştir. İnşaatın tamamlanması durumunda oluşacak bağımsız bölümlere göre kira analizi yapılabilecektir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%35 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bölgede yapılan araştırmalarda kat karşılığı çalışma oranı %45 -55 civarındadır. Bölgede site içerisinde, yeni binada konut birim değeri 6000-7500 TL/m², dükkan değerleri caddesi üzerinde 10.000-12.000 TL/m² civarındadır. Taşınmazın mevcut proje ve ruhsatlarında 21.410,68 m² konut, 2162 m² ticari alan olmak üzere toplam 23.572,68 m² satılabilir alan, toplam inşaat alanı 40.546,94 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Bu durum dikkate alınarak proje geliştirme yapılmıştır.

Kat Karşılığı	55%	Yapı Birim Maliyeti	1.550,00 ₺	Mesken		
Arsa Alanı	16117,38	Proje Maliyeti	40.595.650,88 ₺	Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
TAKS	0,4			21410,68	1,000	7.000,00 ₺
KAKS	1			149.874.760,00 ₺		
Ruhsat Alanı	26190,74			DÜKKAN / TİCARİ		
Toplam ciro	172.575.760,00 ₺			Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Arsa Sahibine Düşen Değeri	94.916.668,00 ₺			2162,00	1,000	10.500,00 ₺
Proje Süresi	24			İşyeri Toplam Değeri		
Proje Riski	7%	6.644.166,76 ₺		22.701.000,00 ₺		
Finansman Maliyeti	10%	9.491.666,80 ₺		Dükkan Var mı?	HAYIR	
Arsa Değeri		78.780.834,44 ₺				
Arsa M2 Birim Fiyatı		4.887,94 ₺				
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı						
Müteahhite Maliyet		40.595.650,88 ₺				
Müteahhit Geliri		77.659.092,00 ₺				
Kar /Zarar		37.063.441,13 ₺				
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli		119.376.485,32 ₺				
Müteahhit karı		53.199.274,69 ₺				
Karlılık Oranı		0,4456				

Bölgede yapılan araştırmalarda kat karşılığı çalışma oranı %45 -55 civarındadır. Bölgede ticari potansiyel olmadığından yapıların tamamının konut olacağı varsayılmıştır. Bölgede yeni binada konut birim değeri 6000-7500 TL/m² civarındadır. Bu durum dikkate alınarak değer belirlenmiştir. Emsal alanı İstanbul Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliğine göre %30 artırılarak tablo hazırlanmıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar durumuna uygun şekli ile yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 2087 ada 5 parselde bulunan “Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, inşaata elverişli olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz İdare Binası Olan Kargir Depo vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmaza Söz konusu kargir deponun yıkıldığı, hali hazırda ilgili belediyesinde proje ve ruhsatlarının bulunduğu projenin inşaat halinde olduğu ve inşaatın devam ettiği görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Tedaş lehine olan kira şerhi ise elektrik kullanımı ve kablo geçiş güzergahı ile alakalı olup olumsuz bir durum yoktur. Tecavüzlü yapı ise yıkılmış olup olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel İdare Binası Olan Kargir Depo vasıflı olup, üzerinde hali hazırda inşaatı devam eden konut ve işyeri projesi bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu niteliği İdare Binası Olan Kargir Depo vasıflı olup mahallinde söz konusu deponun yıkıldığı ve yeni proje ile ruhsat alınarak inşaat başlandığı görülmüştür. İnşaatin tamamlanması durumunda taşınmaz vasfı değişecektir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyüne dahil edilebileceği ve bu şekilde portföye dahil edilmelerinde herhangi bir sakınca olmayacağı ön görülmektedir. Bu ön görüş, söz konusu projenin ruhsat ve mimari projesinde belirtilen nitelikler dâhilinde bitirilmesi durumunda geçerlidir.

Ayrıca , GYO tebliği 22.maddenin 1.fıkrası d bendine göre “ Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği bu maddeye uygunluk göstermektedir. Söz konusu taşınmazın proje olarak portföyde bulunmasına bir engel yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Ekmekçiöğlü Mevkii, 6650 ada 17 nolu parselde bulunan “İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO” nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

- Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla maliyet yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri
 - *KDV Hariç* **100.000.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.
- Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Tamamlanması Durumundaki Maliyet Yöntemine Göre Bugünkü Piyasa Değeri
 - *KDV Hariç* ~**159.825.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 118.000.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,8233 TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLİDİR.

Tarih: 14-9-2020-1824



Kayıd Oluşturan: AHMET CIHAN SONER

Mahsul No	Doküman No	Beyan No
01.3020401328	20200914-919-FD30265	40132

TAŞINMAZ KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana taşınmaz	Adu/Parçel:	6650/17
Taşınmaz Kimlik No:	10402160	Aİ Yüzölçümü(m ²):	10117,38
İlçe:	İSTANBUL/SANGARTEPE	Beşerleşme Bölümü:	
Konum Adı:	Sarıcağa	Beşerleşme Bölümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA Mah.	Yüzölçümü:	
Mevki:	EKMEKÇİOĞLU	Beşerleşme Bölümü:	
ÇEH/Şeyfa No:	200/20700	Yüzölçümü:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Blok/Kayıt/Ölçü/ŞBN:	
		Arsa Payı/Payda:	
		Arsa Taşınmaz Niteliği:	EDARE BİNASI OLAN KARGIR DEPO

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/ŞİD	Açıklama	Mülk/Lehtar	Tescil Kurum Tarih- Yürürlüğü	Terkin Sebabi- Tarih- Yürürlüğü
Beyan	MÜŞTERİLERİN İLE GÖSTERİLEN KİSİMİ ÇOCUK SAHÇESİ VE SAHKA TEGAVİZİDÜR (Şahih: Tecavüzü Binatına Belirtilmes)		Sarıcağa - 04-08-2016 11.28 - 14516	-
İrtifak	H KROKUSİNDE GÖSTERİLEN 37,92 M ² LİK KISIMDA TEDAŞ LEHİNE 99	(SN:5273)	Kartal	-

1 / 3

YILLIK İYİ YTL DEN İRTİFAK HAKKI (Şahih: Diğer İrtifak Hakkı)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	2. Bölge (Kapatıldı) - 13-05-2005 00.00 - 8351
--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hizmet/Güven No	Mülk	İl/İlçe/Şehir	Hizmet Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edareme Sebabi-Tarih- Yürürlüğü	Terkin Sebabi- Tarih- Yürürlüğü
107500186	(SN:7007525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (ANONİM ŞİRKETİ) V		1/1	10117,38	10117,38	Ticari İşlemlerin Arasındaki Değişiklik 07-05-2010 3942	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/ŞİD	Açıklama	Kısıtlı Mülk (4446) Adı- Boyut	Mülk/Lehtar	Tescil Kurum Tarih- Yürürlüğü	Terkin Sebabi- Tarih- Yürürlüğü
Serh	0.01 TL bedel karşılığında bir kez yazılmamış Yüzd. 06/02/2017 TARİHİNDEYİN BAŞLAMAK ÜZERE 99 YILLIĞINA 1 KÖR BEDELLE TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ)	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (ANONİM ŞİRKETİ) VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Sarıcağa - 07-03-2017 11.33 - 5678	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BRUSmDurg6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4393302186 - Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.