



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 863

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 2020-863
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1975 parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli yedi (57) 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	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
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	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
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	11
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	34
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	34
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	34
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	34
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	34
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	39

*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.....	39
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	42
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	42
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	42
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	42
5.1	Pazar Yaklaşımı	44
5.2	Maliyet Yaklaşımı	47
5.3	Gelir Yaklaşımı	47
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	49
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	50
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	50
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	50
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	51
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.....	51
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	51
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	51
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.....	51
7.	SONUÇ	51
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	51
7.2	Nihai Değer Takdiri	52
8.	UYGUNLUK BEYANI	53
9.	RAPOR EKLERİ	53

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-863 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme 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, Samandıra Mahallesi, Gurbet Sokak, NO: 13 P. Kodu: 34887 Sancaktepe / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1975 parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz boş arsa olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1975 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, Taks:0.40, Emsal:1.30 Hmax: 15.50m 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>Piyasa Değeri</u>	35.000.000,00-TL (Otuz Beş Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	41.300.000,00-TL (Kırk Bir Milyon Üç Yüz 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

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

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 Özel 2020-863 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1975 parselde bulunan "Arsa" 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, 1975 parselde bulunan "Arsa" 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 ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1975 nolu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında "Arsa" vasıflı olan gayrimenkul, Anadolu Otoyolu'na 130m, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 12 km, D-100 Karayolu'na 9 km ve Sancaktepe Belediyesi'ne 1,8 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza İstanbul yönünden ulaşmak için; Anadolu Otoyolu üzerinden Samandıra Kartal Bağlantısı ara yolunu izleyip Sultanbeyli yönündeki çıkışa dönülerek Yakacık Caddesine geçiş yapılır. Yakacık Caddesi üzerinde kuzey yönde ilerlerken İmam Rabbani Caddesi ile bağlantısından dönüş yapılır. İmam Rabbani Caddesi üzerinde ilerlerken Abdülhamit Caddesi ile bağlantısından sağa dönülür. Abdülhamit Caddesi üzerinde 110 m ilerlenildiğinde taşınmaza ulaşım sağlanır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, boş arsa, inşaat malzemesi üretim tesisleri, lojistik depo, antrepo ve birçok sanayi tesisi yanında, Sancaktepe İlçe Emniyet Müdürlüğü, Sancaktepe Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi, Yurtiçi Kargo Marmara Bölge Müdürlüğü bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, hazır yemek şirketleri de bulunmaktadır.



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



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.98349 - Boylam: 29.21603

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul – Sancaktepe
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Samandıra Mahallesi – Kayalar Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 273 – 27265
ADA - PARSEL	: - / 1975
YÜZÖLÇÜM	: 6965,62 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 93922833
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – (1/1)
EDİNME SEBEBİ	: İfraz İşlemi
TARİH – YEVMİYE	: 04.08.2016 - 18532

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 10:37 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

Beyan : ASKERİ HAVAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDEDİR. 17/02/1987 Y:754(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi) Kartal 2.Bölge(Kapatildi) - 17-02-1987 00:00 - 754

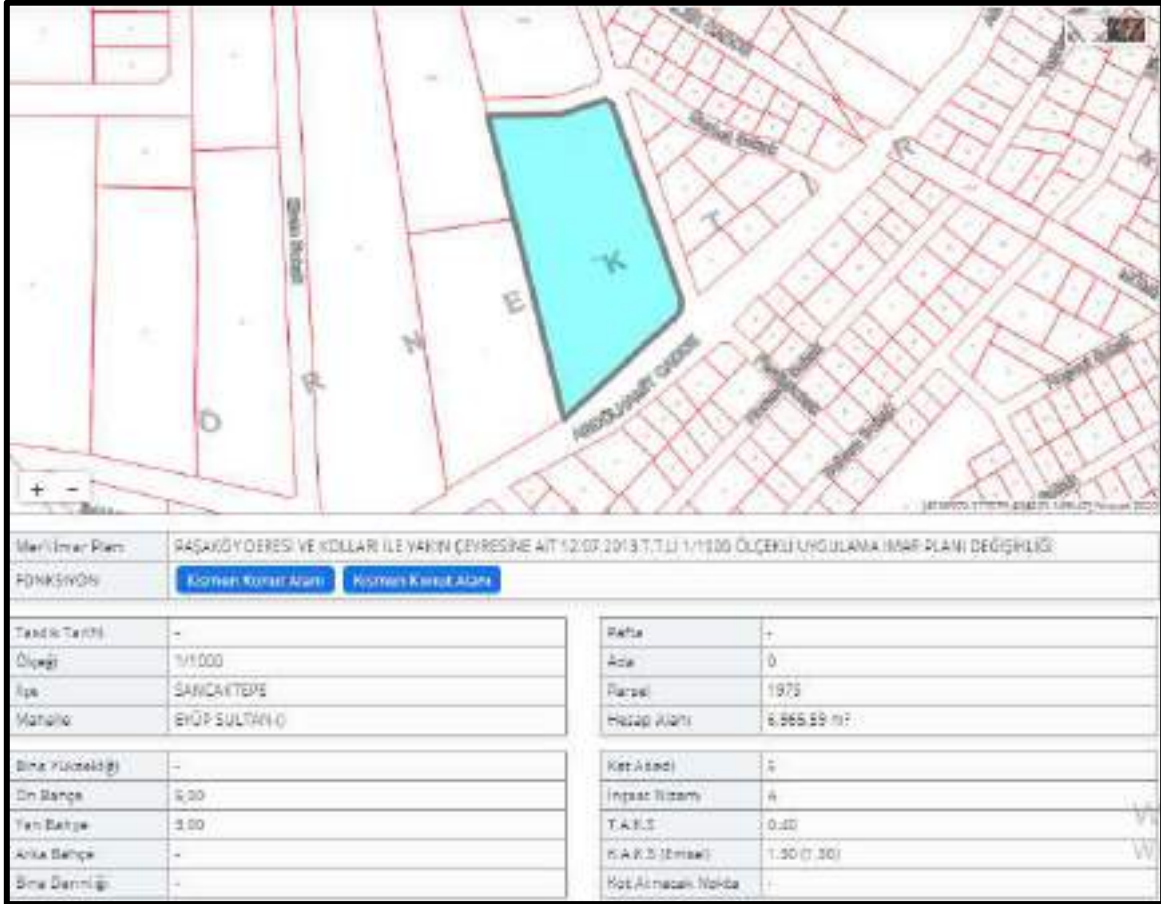
Şerh : 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (152,29 m2lik kısmında trafo merkezi ve kablo geçiş güzergahı olarak) Sancaktepe - 19-04-2017 14:37 – 9826

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 son 3 yıl içerisinde 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 1975 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Taks: 0.40 Emsal:1.30 Hmax: 15.50m yapılaşma koşullarına sahiptir.



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

Söz konusu gayrimenkul için Sancaktepe Belediyesinde imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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, onay tarih ve sayısı bulunmayan "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I" ve "J" adlandırılmış blokların mimari projeleri, 30.06.2017 tarih ve sırası ile 1430041-6248, 1430070-6275, 1430071-6276, 1430073-6278, 1430074-6279, 1430076-6280, 1430078-6282, 1430079-6283, 1430080-6284 sayılı ilk Yapı Ruhsatı incelenmiştir. "J" blok sosyal tesis ruhsatında tarih ve sayı bulunmamaktadır.

Mimari Proje : Tarih ve Sayı belirtilmemiştir.

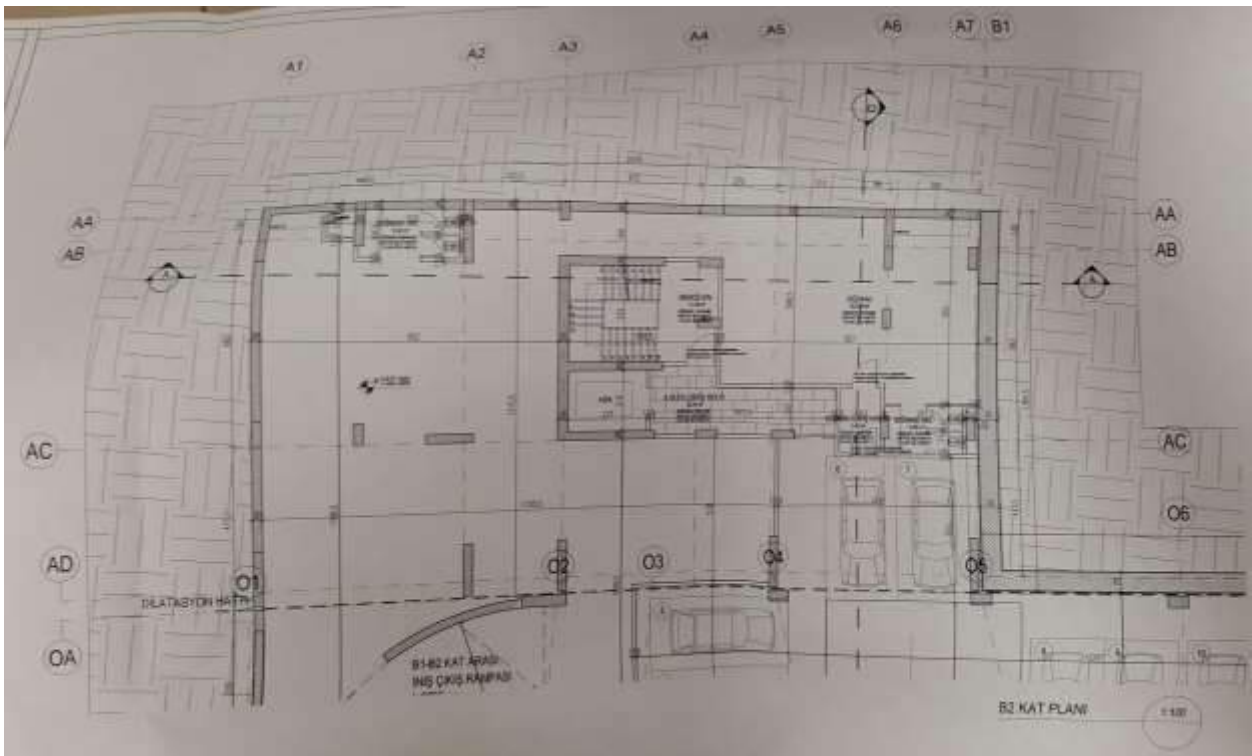
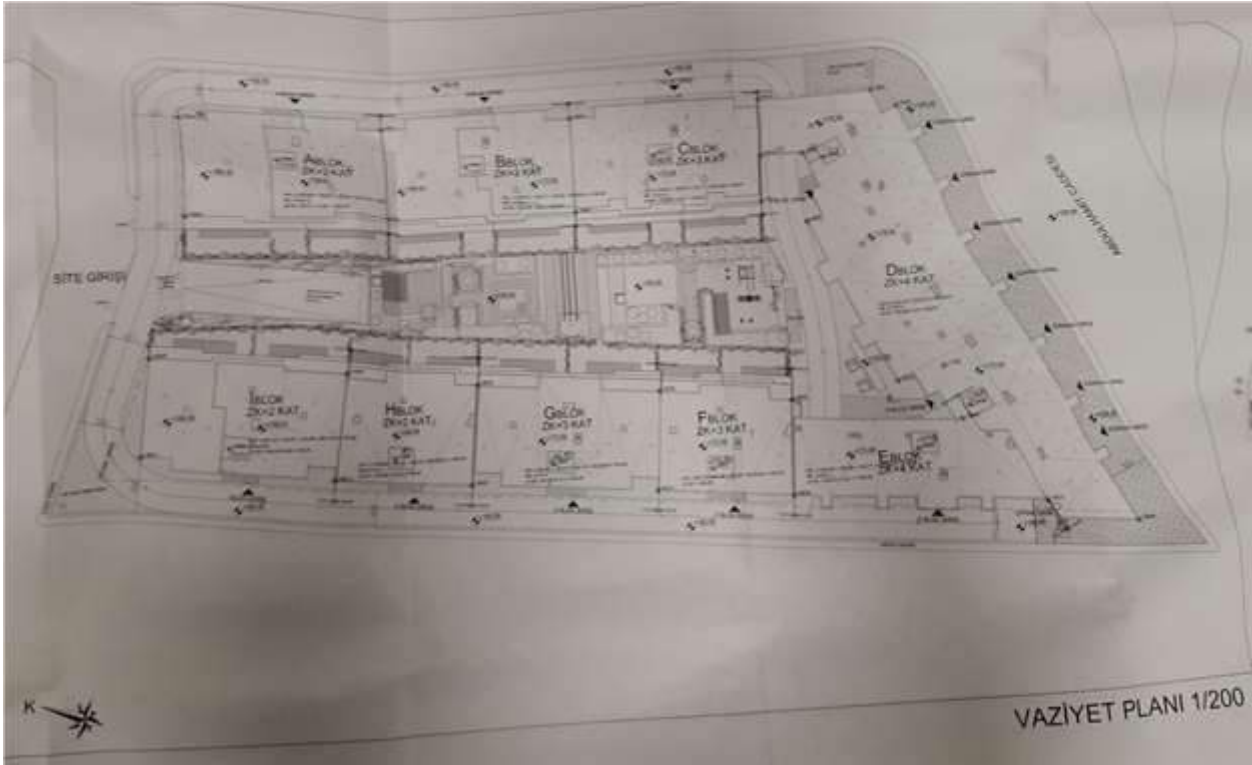
Yapı Ruhsatı : 30.06.2017

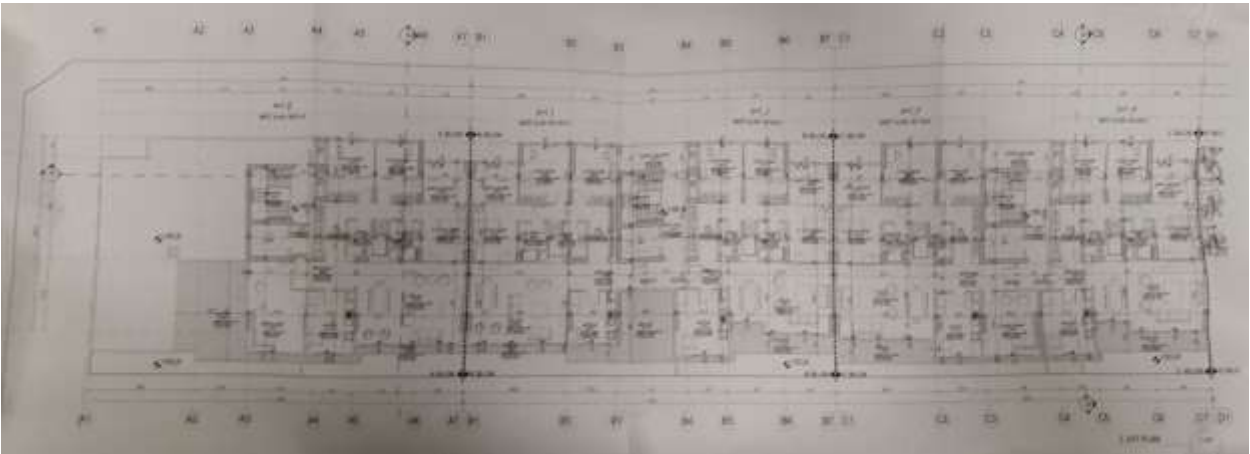
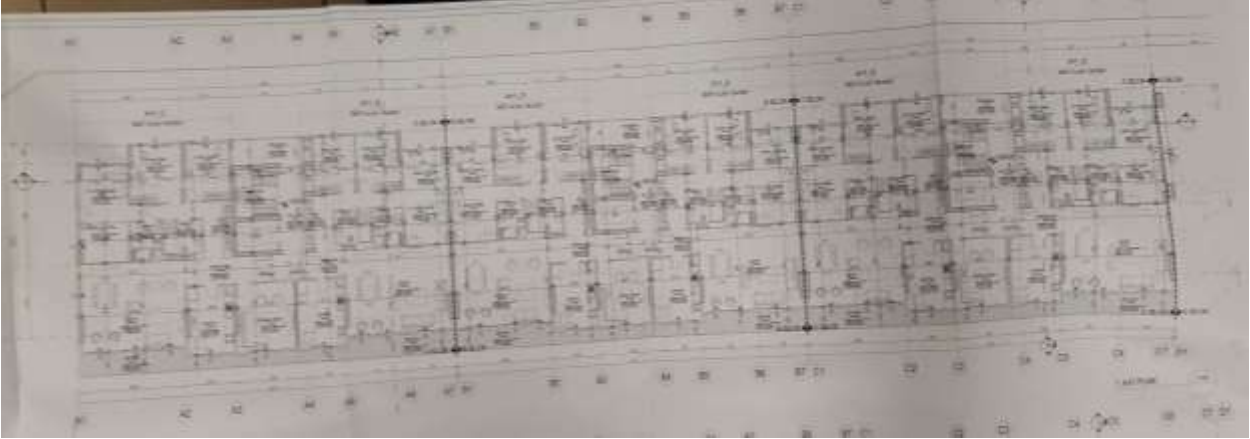
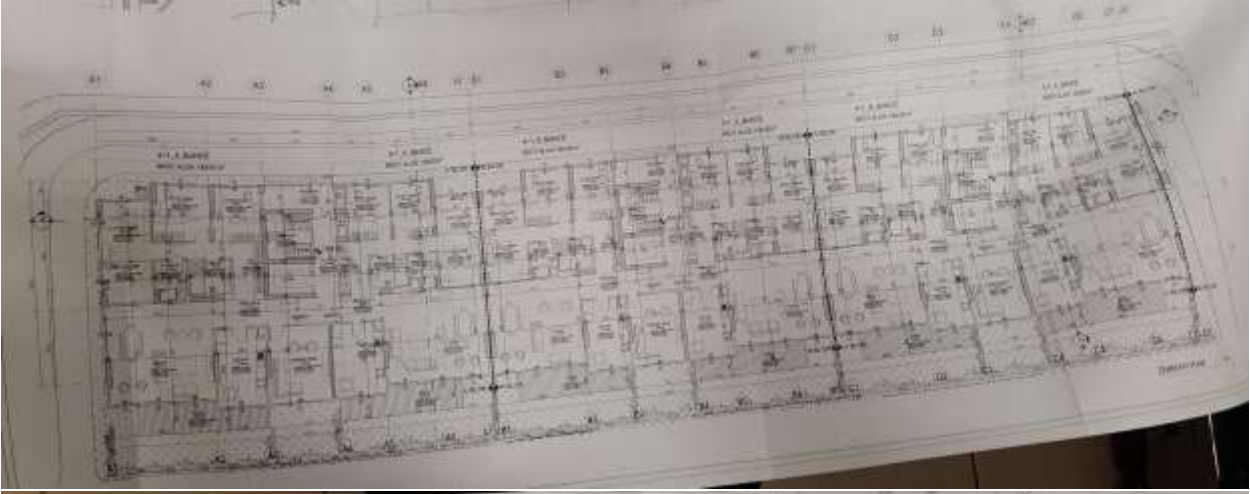
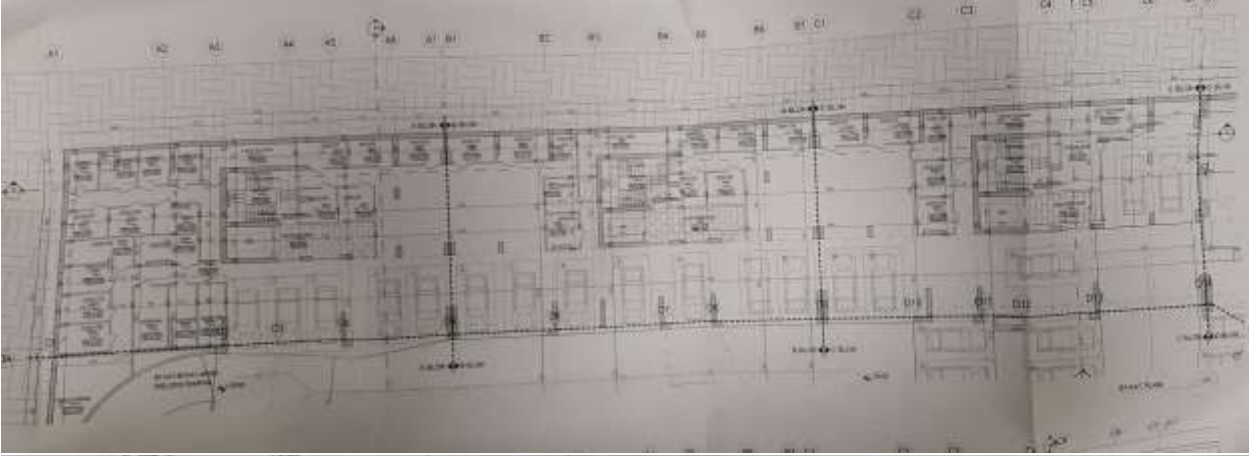
Yapı Kullanım İzin Belgesi : -

MİMARİ PROJE

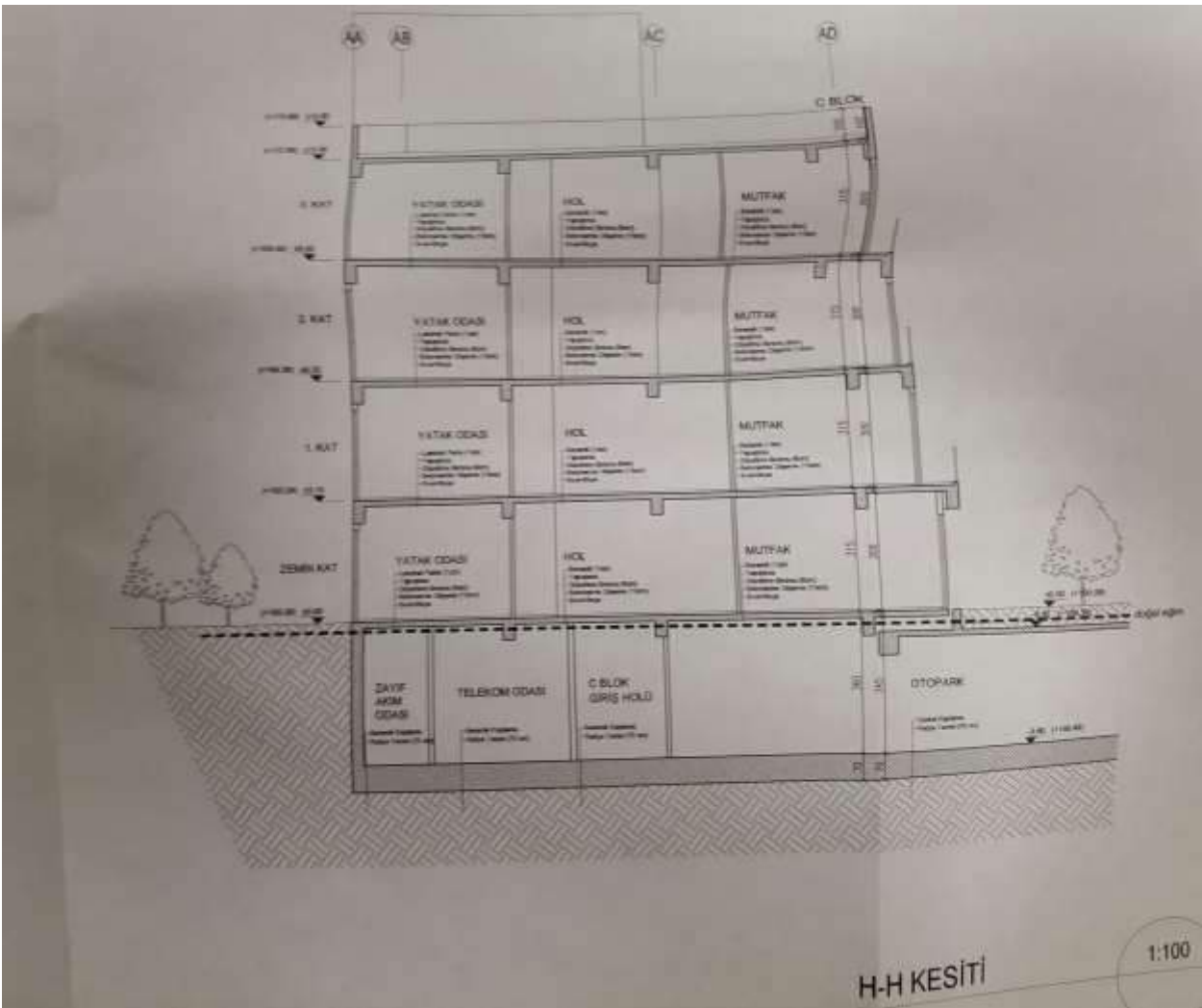
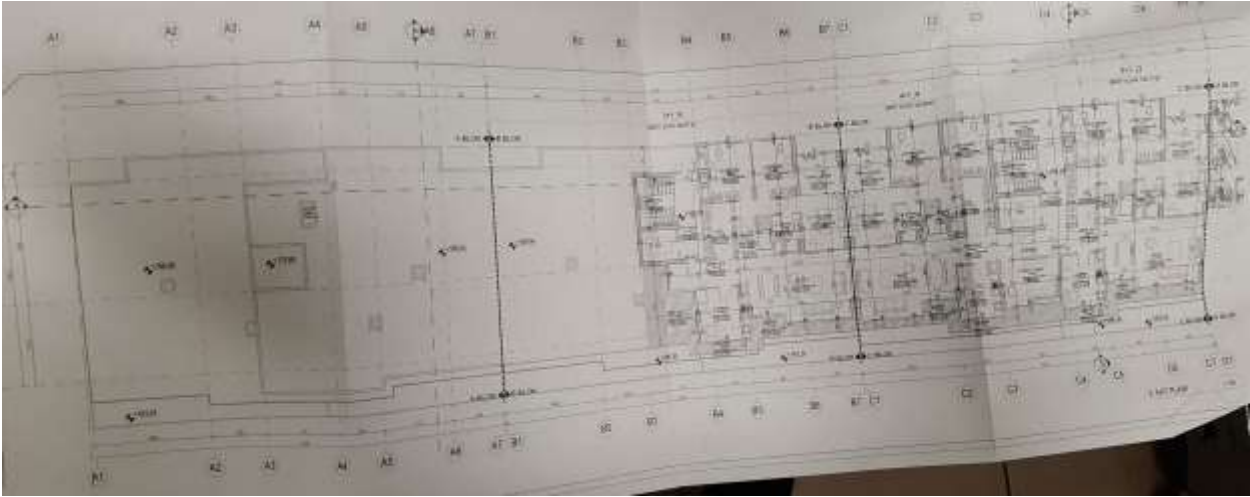
A-B-C BLOKLARI

MİMARİ SİVİFLİ		STATİK SİVİFLİ		MALİYET GRUBU		KAT ADETLİ		ALAN M ²		İNŞAAT SÜRESİ		TAŞIYICI SİSTEM		EN BÜYÜK AÇIKLIK		EN BÜYÜK YÜK	
Yukarıda sırasıyla yazılı yerlerde yapılmak istenen işlemlere ait projeler (imzalı, imar planı, yinelenmişler vs) diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek matbu edilmiştir.																	
PROJE NO :																	
KONTROL																	
STATİK				MİMARİ													
RAPORTÖR				RAPORTÖR				ŞEF				MÜDÜR					
[İmza]				[İmza]				[İmza]				[İmza]					





*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.

D-E BLOK

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SANCAKTEPE
BELEDİYESİ

MAL SAHİBİ	: SUR YAPI END. SAN. TİC. A.Ş. VE HISS.
YAPI CİNSİ	: KONUT+DÜKKAN
YAPININ YERİ	: İSTANBUL
İLÇE	: SANCAKTEPE
MAHALLE	: EYUP SULTAN
SOKAK	: ABDULHAMİT CADDESİ
PAFTA	: 242ED2B
ADA	:
PARSEL	: 1975
PARSEL ALANI	: 6965,62 m ²

**DOĞRUSUNDA
KALDIRILMIŞTIR**

1 HAZİRAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

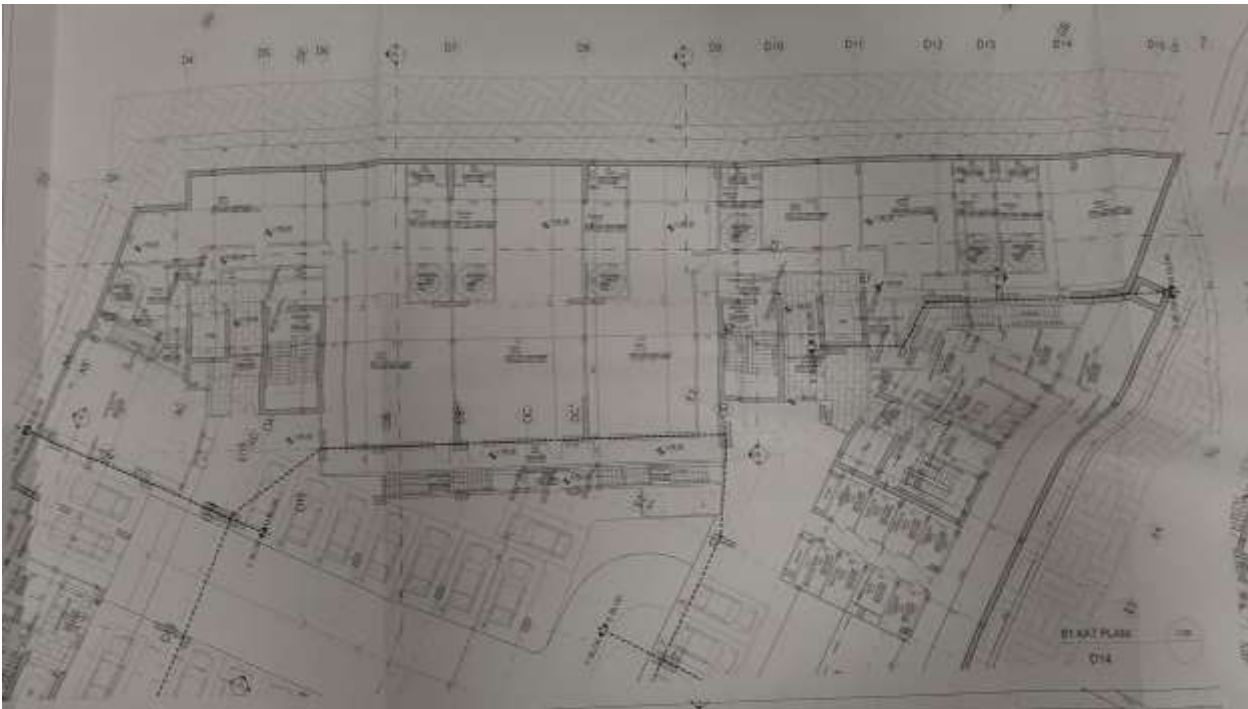
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETI	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TASTIYICI SİSTEM	EN BÜY. ACILIK	EN BÜY. YÜK
			1975-1977			BAK		

Yukarıda sırasıyla yapılar yapılmak üzere inşaat aş. projeleri imar kararları, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre hazırlanarak tasdiklenmiştir.

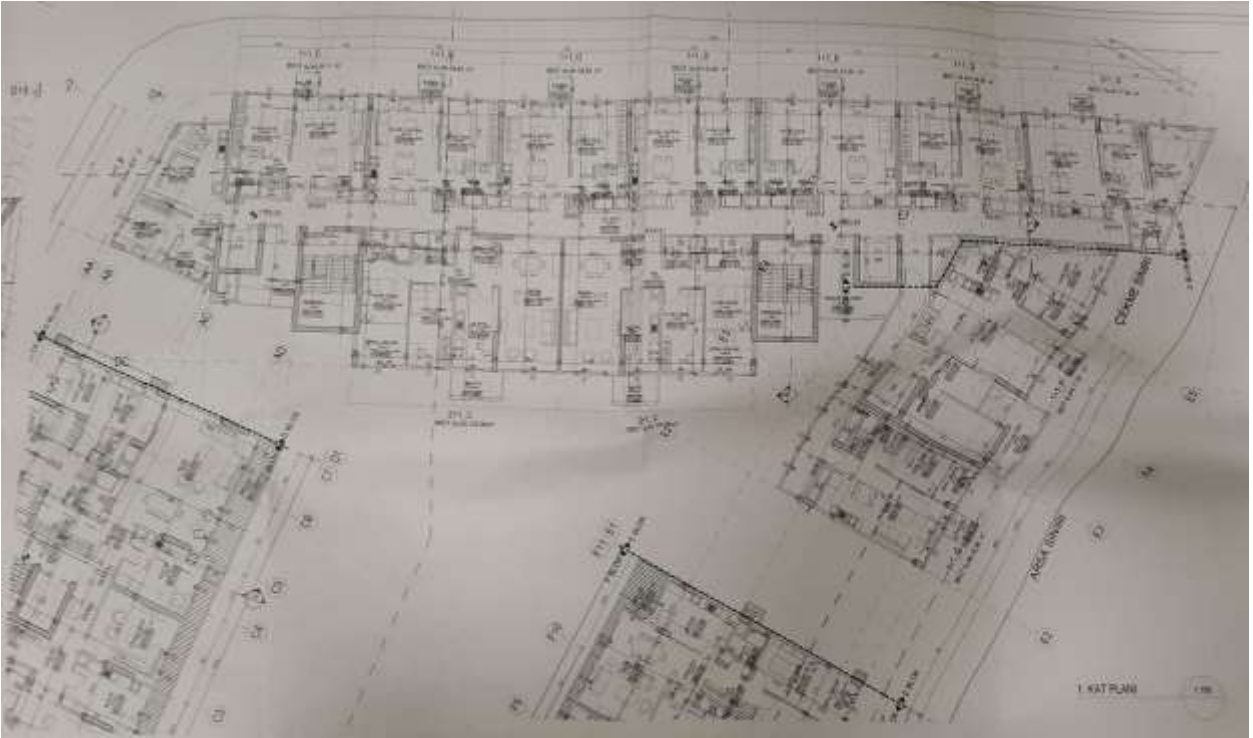
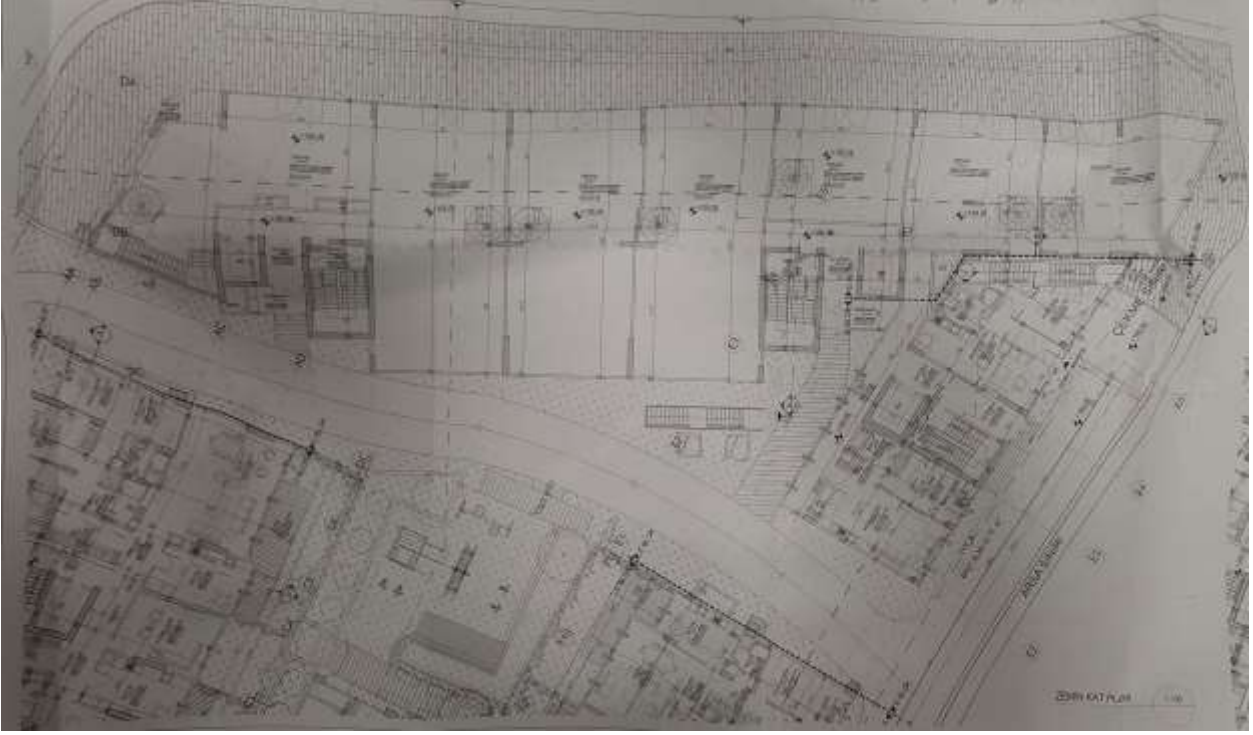
PROJE NO

KONTROL

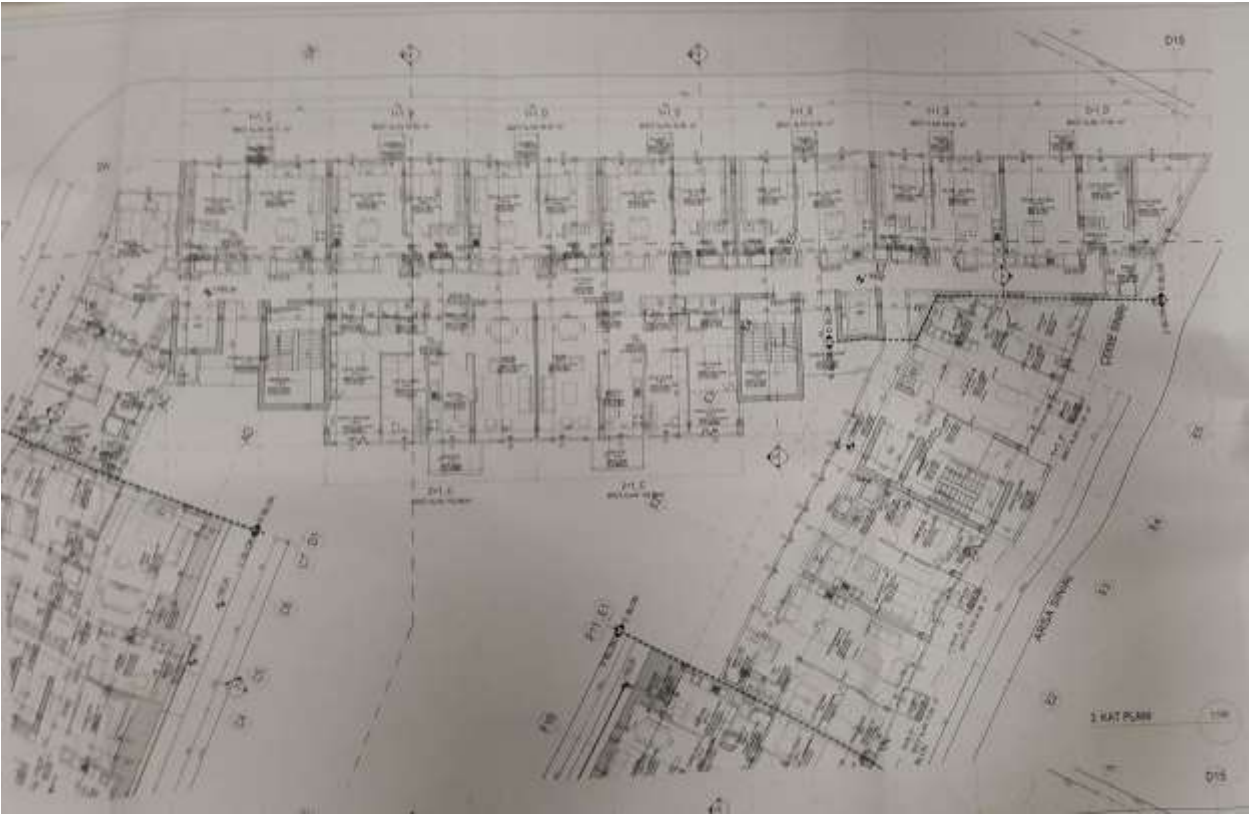
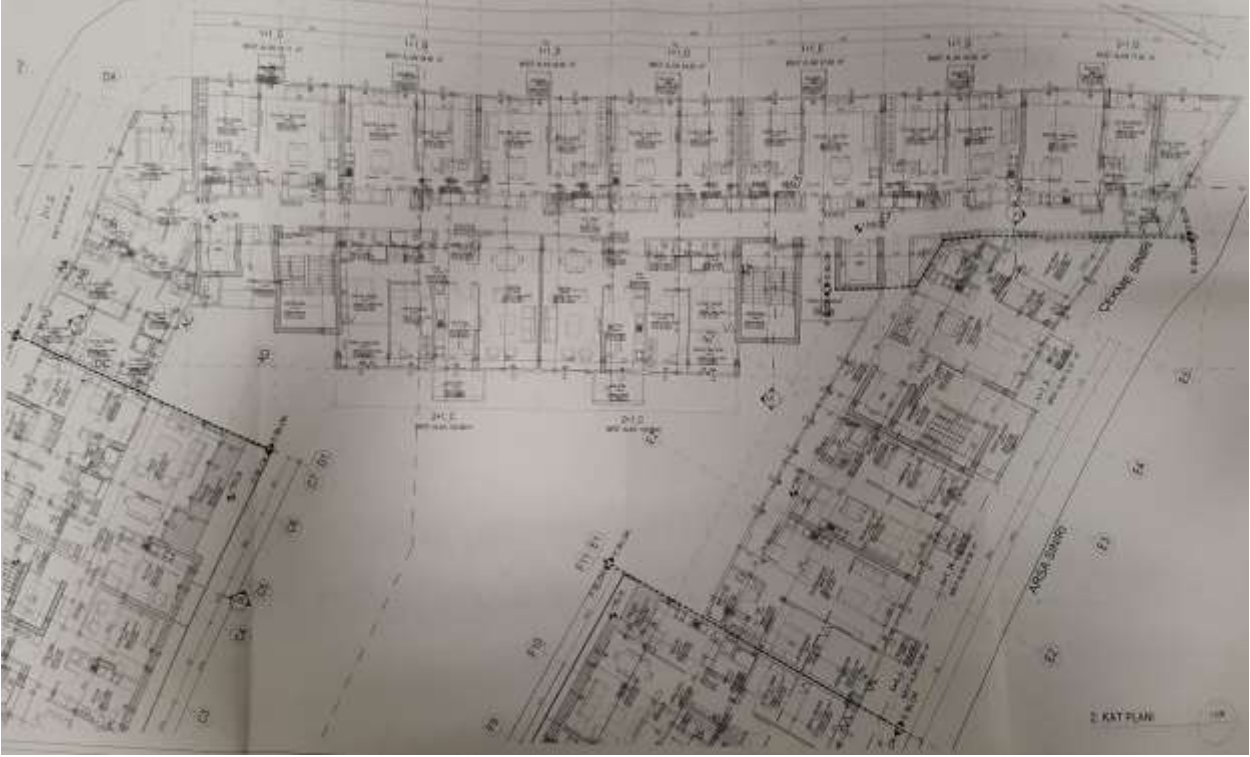
STATİK		MİMARİ	
RAPORÇU	RAPORTÖR	ŞEF	MÜDÜR



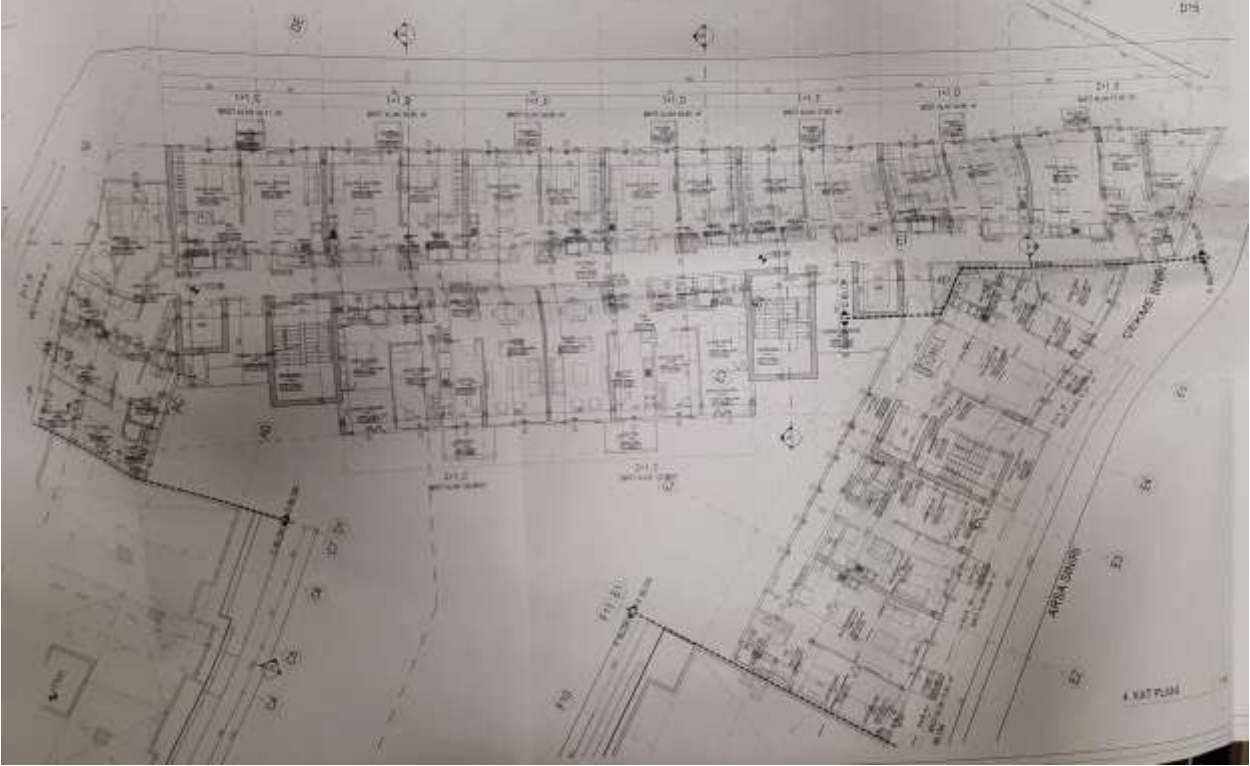
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*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.

F-G-H VE I BLOK

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SANCAKTEPE BELEDİYESİ

MAL SAHİBİ : SUR YAPI END. SAN. TİC. A.Ş. VE HISS.
YAPI CİNSİ : KONUT+DÜKKAN
YAPININ YERİ : İSTANBUL
İLÇE : SANCAKTEPE
MAHALLE : EYÜP SULTAN
SOKAK : ABDÜLHAMİT CADDESİ
PAFTA : 242ED2B
ADA :
PARSEL : 1975
PARSEL ALANI : 6965,62 m²

**DOSYASINDA
KALACAKTIR**

I HAZİRAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

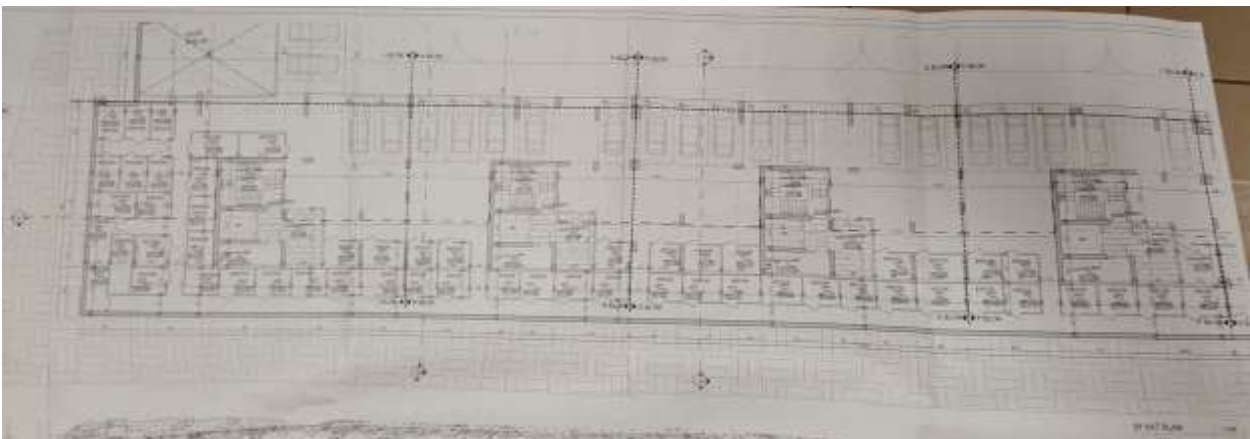
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETI	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TASİYİCİ SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK
-	-	-	3 BODRUM + ZEMİN + 4 KAT	-	-	B.A.K.	-	-

Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ilgili projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.

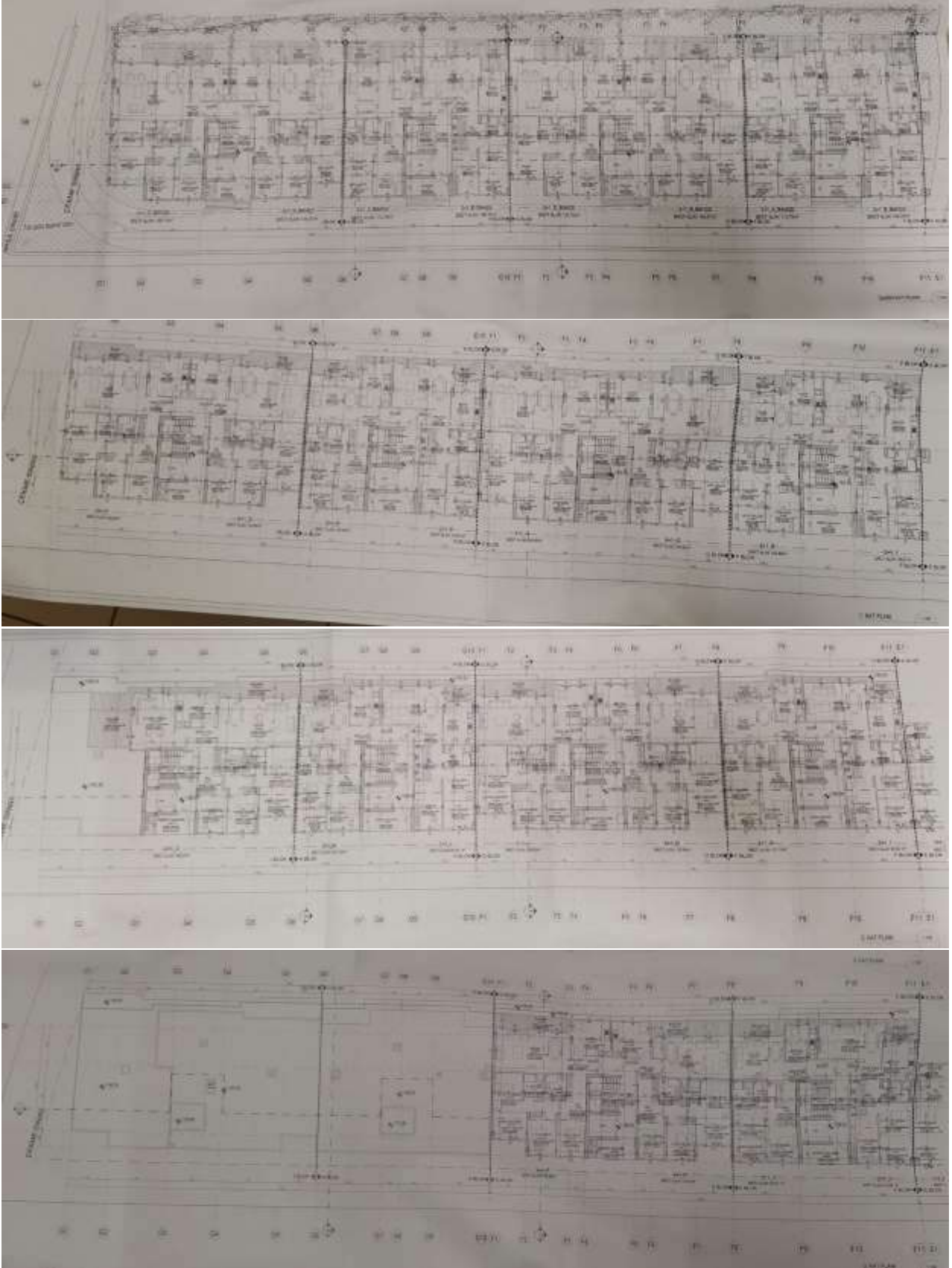
PROJE NO :

KONTROL

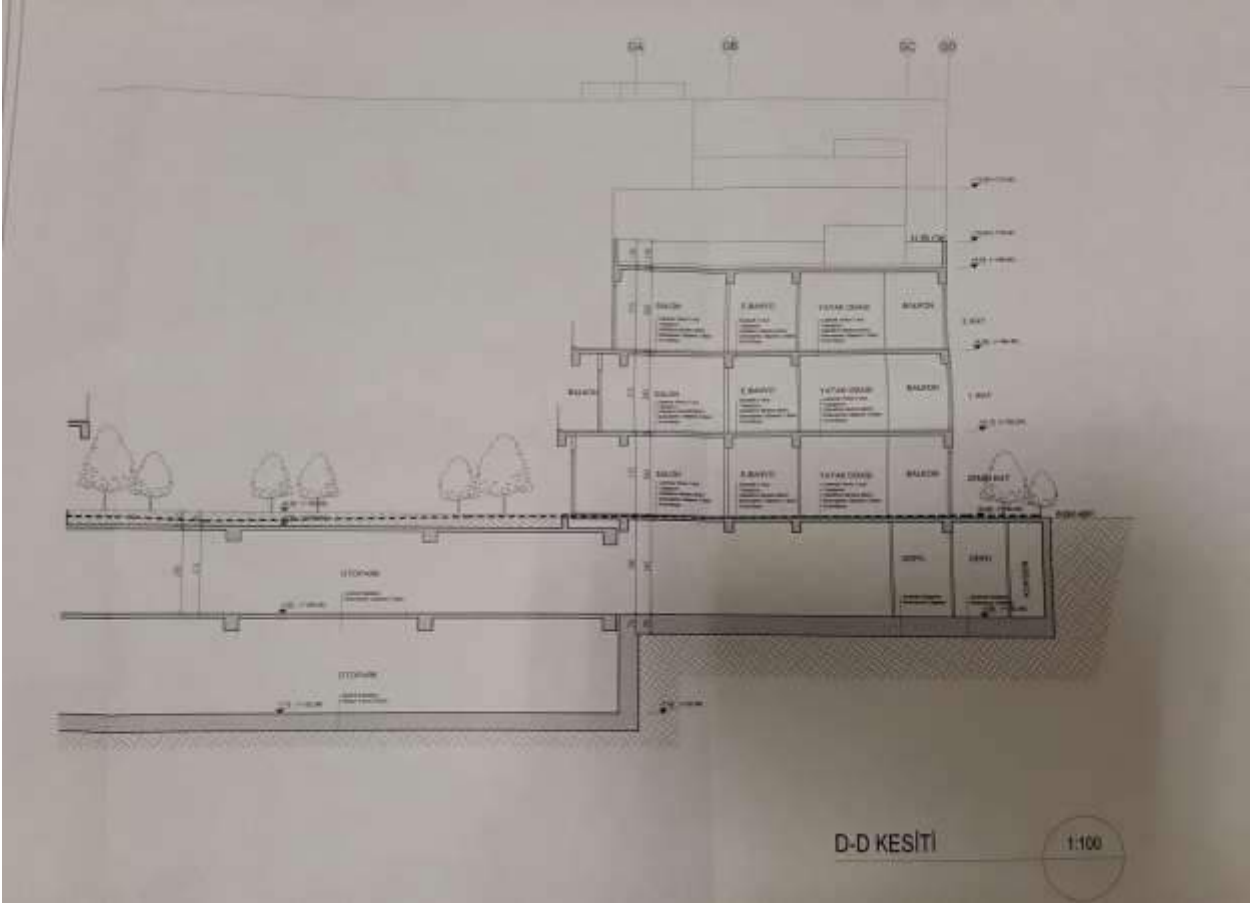
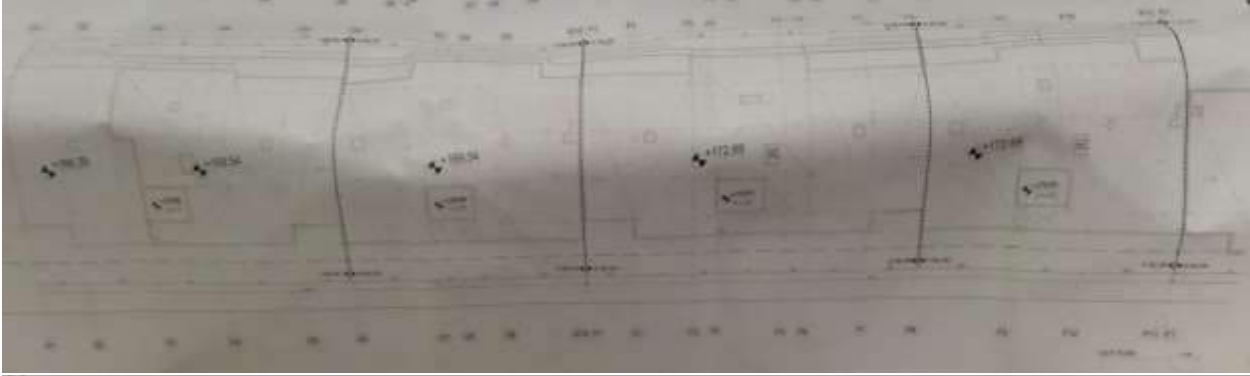
STATİK RAPORTÖR	MİMARİ RAPORTÖR	ŞEF	MÜDÜR
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	Ener CAMCI Statik Mühür ve Zemin Mühür Şefi	Ömer YAZICI İmar ve Şehircilik Müdürü






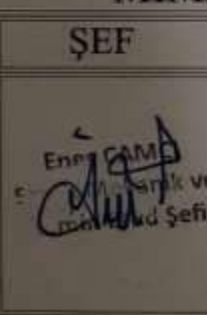

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



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



J BLOK

 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ							
	MAL SAHİBİ : SUR YAPI END. SAN. TİC. A.Ş. VE HİSS. YAPI CİNSİ : KONUT+DÜKKAN YAPININ YERİ : İSTANBUL İLÇE : SANCAKTEPE MAHALLE : EYÜP SULTAN SOKAK : ABDÜLHAMİT CADDESİ PAFTA : 242ED2B ADA : PARSEL : 1975 PARSEL ALANI : 6965,62 m ²							
I HAZİRAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.								
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE								
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETI	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK.
-	-	-	2 BODRUM + ZEMİN + 4 KAT	-	-	B.A.K.	-	-
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ilgili projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.								
PROJE NO :								
KONTROL								
STATİK		MİMARİ						
RAPORTÖR	RAPORTÖR	ŞEF			MÜDÜR			
 BİLAL KAYA Raporör	 Selma MAL Mimar	 Enis GAMB Statik ve Mimarlik Şefi			 Ömer YAZICI İmar ve Şehircilik Müdürü			

*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.

YAPI RUHSATI

1 Kurumun Yürürlük No: BANCAKTEPE BELEDİYESİ		4 Rukhsatın veriliş tarihi: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yarı yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon		10 Rukhsat no: 1630070-628		11 16 Rukhsat tarihi: ...		13 16 Rukhsat no: ...	
2 Rukhsat alanın yapı tipi adres: STANBUL		3 Yürürlük No: BANCAKTEPE		5 Rukhsatın veriliş tarihi: 30.06.2017		6 Rukhsatın süresi: 14.06.2018		7 Rukhsatın son tarihi: ...	
3 Rukhsat alanın adı: BANCAKTEPE BELEDİYESİ		4 Rukhsat alanın adresi: BANCAKTEPE BELEDİYESİ		8 Rukhsat alanın alan no: 10		9 Rukhsat alanın blok no: 130		12 Rukhsat alanın blok no: 130	
5 Rukhsat alanın blok no: 130		6 Rukhsat alanın blok no: 130		7 Rukhsat alanın blok no: 130		8 Rukhsat alanın blok no: 130		9 Rukhsat alanın blok no: 130	

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhhidinin	Şantiye Şefinin
27 Adı: ÖZGÜR YAKAR	32 Adı: ZYA ALTAN ELMAZ	42 Adı: ÖZGÜR YAKAR
28 Adres: KÜLTÜR ÇUKULCA MAH. EKİMAN ÖZALP İS. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	33 Adres: ZYA ALTAN ELMAZ SAN VE TİC. A.Ş. 3198440004	43 Adres: ÖZGÜR YAKAR MAH. YENİ FİYİZ SK. ÇIKAR APARTMANI BLOK NO: 15 İÇ KAPI NO: 5 ÜMRANİYE / İSTANBUL
34 TC Kimlik No: 775715	35 TC Kimlik No: 794043098	44 TC Kimlik No: 53148
36 Doğum Tarihi: 28.05.1974	37 Doğum Tarihi: 1987	45 Doğum Tarihi: 08.08.1977
38 Telefon No: 900	39 Telefon No: 900	46 Telefon No: 000
39 İmza: <i>[Signature]</i>	40 İmza: <i>[Signature]</i>	41 İmza: <i>[Signature]</i>

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler				
53 Kuvvetli alanın göre yörünme değeri: 110	51 Bagimsiz bölme sayısı: 3	52 Yürürlük (m ²): 1177,27	53 Beton yapı oranı: 1	54 Yapıda bagimsiz bölme sayısı: 7	55 Yapıda korut bölme sayısı: 7	56 Yaprın beton alanı (m ²): 1311,38	57 Yapı beton alanı (m ²): 1311,38
58 Çelik Alan (Metrekare): 111,45	59 Çelik Alan (Metrekare): 111,45	60 Toplam beton alanı (m ²): 1311,38	61 Toplam yapı alanı (m ²): 1311,38	62 Toplam beton alanı (m ²): 1311,38	63 Toplam yapı alanı (m ²): 1311,38	64 Toplam beton alanı (m ²): 1311,38	65 Toplam yapı alanı (m ²): 1311,38
66 Toplam beton alanı (m ²): 1311,38	67 Toplam yapı alanı (m ²): 1311,38	68 Toplam beton alanı (m ²): 1311,38	69 Toplam yapı alanı (m ²): 1311,38	70 Toplam beton alanı (m ²): 1311,38	71 Toplam yapı alanı (m ²): 1311,38	72 Toplam beton alanı (m ²): 1311,38	73 Toplam yapı alanı (m ²): 1311,38

Yapının Teknik Özellikleri		
74 Katman Sayısı: 3	75 Katman Adı: 3	76 Katman Adı: 3
77 Katman Adı: 3	78 Katman Adı: 3	79 Katman Adı: 3
80 Katman Adı: 3	81 Katman Adı: 3	82 Katman Adı: 3
83 Katman Adı: 3	84 Katman Adı: 3	85 Katman Adı: 3

Yapı Projeleri	
86 Yapı Proje No: 21.06.2017	87 Yapı Proje Adı: BAKIRLI MAH. HEMER MAH. SAKI SK. DİYAN BİTESİ FULYA A-1 BLOK NO: 14 İÇ KAPI NO: 31 KADIKÖY / İSTANBUL
88 Yapı Proje No: 22.06.2017	89 Yapı Proje Adı: BOĞAZCI MAH. KEMAL SUNAL CAD. 4 BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 BAĞCIYEVLER / İSTANBUL
89 Yapı Proje No: 23.06.2017	90 Yapı Proje Adı: KARAYOLU MAH. İPEKÇİ CAD. TOKA KÜLTÜR KONGRELERİ İTİFAK AT BLOK NO: 14 İÇ KAPI NO: 14 SAĞIRCI MAHALLESİ / İSTANBUL
90 Yapı Proje No: 24.06.2017	91 Yapı Proje Adı: KORNEREV MAH. ZUBAYDE MAH. SK. BEKİRCİLER BİTESİ 4 BLOK NO: 1A İÇ KAPI NO: 24 ATABEYİR / İSTANBUL
91 Yapı Proje No: 25.06.2017	92 Yapı Proje Adı: BANCAKTEPE MAH. İBRAHİM SK. BİRİTİ 1 BİTESİ 5E BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 8 BAĞCIYEVLER / İSTANBUL

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

YAPI RUHSATI

120698666

1. Ruhsat Verilen Kurum: SANCAKTEPE BELEDİYESİ		6. Ruhsatın verilişi tarihi: <input type="checkbox"/> 1. Farkı yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 20. 30.06.17		13. Ruhsat no: 13004-62.36		11. Ruhsat tarihi:		12. Ruhsat no:	
2. Ruhsat alanın yuridik adresi: İSTANBUL		7. Ruhsatın amacı: 30.06.17		14. Ruhsatın süresi: 23.08.2018		15. Ruhsat alanın adı: 1271923.0049		14. Zemin etekleri yapı tarihi:	
3. Ruhsat alanın fiziki adresi: SANCAKTEPE BELEDİYESİ		8. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		16. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		17. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		18. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10	
4. Ruhsat alanın fiziki adresi: EHYAF SULTAN		9. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		19. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		20. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		21. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10	
5. Ruhsat alanın fiziki adresi: ÖZKURT SK.		10. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		22. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		23. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		24. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10	
15. Ruhsat alanın fiziki adresi: ÖZKURT SK.		16. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		25. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		26. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		27. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10	
16. Ruhsat alanın fiziki adresi: ÖZKURT SK.		17. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		28. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		29. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		30. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10	
17. Ruhsat alanın fiziki adresi: ÖZKURT SK.		18. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		31. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		32. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		33. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10	
18. Ruhsat alanın fiziki adresi: ÖZKURT SK.		19. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		34. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		35. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		36. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10	
19. Ruhsat alanın fiziki adresi: ÖZKURT SK.		20. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		37. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		38. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		39. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10	
20. Ruhsat alanın fiziki adresi: ÖZKURT SK.		21. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		40. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		41. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10		42. Ruhsatın alanın büyüklüğü: 10	

Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: SURMUS ÖZDEN REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1986113470 <input type="checkbox"/> Çift <input type="checkbox"/> Kurum <input type="checkbox"/> Yabancı 28. Bağılı olduğu vergi dairesi adı:		Yapı Mühendislerinin 32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: ZYVA ALYAN ELMAS SUR YATIRIM ENDÜSTRİ SANAYİ TİC. A.Ş. 2166420294 33. Oda sicil no: 325715 34. Bağılı olduğu vergi dairesi adı: AMACÖLU 35. Bağılı olduğu vergi dairesi adı: AMACÖLU 36. Sigorta sicil no: 950 37. Sigortaya tarihi: 28.08.2014 38. Etilerine no: 19176 39. Yapı müdürlüğü yeni belge no: 003421000000000000 40. Sicil esas adresi: BURHANİYE MAH. BURHANİYE KEDÜLLAHAGA CAD. NO: 21 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL 41. İmza:		Şantiye Şefinin 43. Adı soyadı, ünvanı: BEKİR TEPE HİSARLI 44. Oda sicil no: 83146 45. Sigorta sicil no: 880 46. Sigortaya tarihi: 16.08.2017 47. Etilerine no: 19852 48. İmza:	
--	--	--	--	---	--

Form Düzenlenen Kısmın İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
33. Kullandığı enine göre yerden yüksekliği (m): 8	34. Başlangıç yüksekliği (m): 1322.79	35. Yerdeğiştirme (m): 0	36. Yerdeğiştirme (m): 0	37. Yerdeğiştirme (m): 0	38. Yerdeğiştirme (m): 0	39. Yerdeğiştirme (m): 0	40. Yerdeğiştirme (m): 0
1112 - Maaşlar	117.25	117.25	117.25	117.25	117.25	117.25	117.25
2000 - İşletim Alanı (Metrekare)	20.28	20.28	20.28	20.28	20.28	20.28	20.28
2027 - Otak Alanı (Metrekare)	1493.32	1493.32	1493.32	1493.32	1493.32	1493.32	1493.32

76. İçerik Sistemleri <input type="checkbox"/> 1. Merkezi sistemler <input type="checkbox"/> 2. Bölge sistemleri <input type="checkbox"/> 3. Kat sistemleri <input type="checkbox"/> 4. Diğer		77. İçerik Sistemleri <input type="checkbox"/> 1. İçerik sistemi <input type="checkbox"/> 2. Bölge sistemi <input type="checkbox"/> 3. Kat sistemi <input type="checkbox"/> 4. Diğer		78. İçerik Sistemleri <input type="checkbox"/> 1. İçerik sistemi <input type="checkbox"/> 2. Bölge sistemi <input type="checkbox"/> 3. Kat sistemi <input type="checkbox"/> 4. Diğer		79. İçerik Sistemleri <input type="checkbox"/> 1. İçerik sistemi <input type="checkbox"/> 2. Bölge sistemi <input type="checkbox"/> 3. Kat sistemi <input type="checkbox"/> 4. Diğer	
80. İçerik Sistemleri <input type="checkbox"/> 1. İçerik sistemi <input type="checkbox"/> 2. Bölge sistemi <input type="checkbox"/> 3. Kat sistemi <input type="checkbox"/> 4. Diğer		81. İçerik Sistemleri <input type="checkbox"/> 1. İçerik sistemi <input type="checkbox"/> 2. Bölge sistemi <input type="checkbox"/> 3. Kat sistemi <input type="checkbox"/> 4. Diğer		82. İçerik Sistemleri <input type="checkbox"/> 1. İçerik sistemi <input type="checkbox"/> 2. Bölge sistemi <input type="checkbox"/> 3. Kat sistemi <input type="checkbox"/> 4. Diğer		83. İçerik Sistemleri <input type="checkbox"/> 1. İçerik sistemi <input type="checkbox"/> 2. Bölge sistemi <input type="checkbox"/> 3. Kat sistemi <input type="checkbox"/> 4. Diğer	

Yapı Projeleri		Yapı Sahibi		Yapı Mühendisi		Şantiye Şefi	
89. Oda sicil no:	90. Adı soyadı:	91. TC kimlik no:	92. Oda sicil no:	93. Adı soyadı:	94. İmza:	95. Adı soyadı:	96. İmza:
21.06.2017	FAHİR COŞKUN	37147224250	38901	KÖZİTAYI MAH. HELİPAŞA SK. ÇIKAR SİTESİ FULYA A / BLOK NO: 14 İÇ KAPI NO: 27 KADIKÖY / İSTANBUL		FATH YEŞİLBELVİ	
21.06.2017	FATH YEŞİLBELVİ	48857222282	10887	BÜĞENKİ MAH. KEMAL SUNAL CAD. A BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 9 BAĞCISALVARLI / İSTANBUL		BÜLEEN CAN	
21.06.2017	BÜLEEN CAN	34428990008	23540	KARAYOLLARI MAH. AĞSİ İPEKÇİ CAD. TORİ KURUPA KONUTLARI SİTESİ A7 BLOK NO: 34K İÇ KAPI NO: 14 BAĞCISALVARLI / İSTANBUL		GÖLGE FİDAN KANAMAM	
21.06.2017	GÖLGE FİDAN KANAMAM	25335442382	30209	CURBANÖY MAH. DÜZYEDE MAHİM SK. SEVEDELER SİTESİ A BLOK NO: 1A İÇ KAPI NO: 34 KTAŞEHİR / İSTANBUL		ŞAHİR YATILAN	
21.06.2017	ŞAHİR YATILAN	52438179865	8828	SANCAKTEPE 1. KISIM MAH. ZİMAY SK. BEHT 1 SİTESİ D3 BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 9 BAĞCISALVARLI / İSTANBUL			

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

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsatın Adı: SANCAĞTEPE BELEDİYESİ					131970732				
2. Ruhsatın Sahibi: İSTANBUL					3. Ruhsatın No: 30.06.2017				
4. Ruhsatın Durumu: [] Tamamlandı [] Devam Etmemektedir					5. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 30.06.2017				
6. Ruhsatın İçeriği: [] Katlı [] Katlı Değildir [] Katlı Değildir					7. Ruhsatın Alanı: 10.000 m ²				
8. Ruhsatın Alanın Sahibi: SANCAĞTEPE BELEDİYESİ					9. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
10. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					11. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
12. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					13. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
14. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					15. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
16. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					17. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
18. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					19. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
20. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					21. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
22. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					23. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
24. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					25. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
26. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					27. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
28. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					29. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
30. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					31. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
32. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					33. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
34. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					35. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
36. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					37. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
38. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					39. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
40. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					41. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
42. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					43. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
44. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					45. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
46. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					47. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
48. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					49. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
50. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					51. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
52. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					53. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
54. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					55. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
56. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					57. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
58. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					59. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
60. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					61. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
62. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					63. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
64. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					65. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
66. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					67. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
68. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					69. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
70. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					71. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
72. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					73. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
74. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					75. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
76. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					77. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
78. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					79. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
80. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					81. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
82. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					83. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
84. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					85. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
86. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					87. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
88. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					89. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
90. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					91. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
92. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					93. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
94. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					95. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
96. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					97. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
98. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					99. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				
100. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL					101. Ruhsatın Alanın Sahibi: İSTANBUL				

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

YAPI RUHSATI												125927699			
1. Yapının İsmi / Adı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ		2. Ruhsatın verildiği yer: SAĞKARTIPE		3. Ruhsatın verildiği tarih: 30.06.2022		4. Ruhsatın verildiği saat: 11:30		5. Ruhsatın verildiği saat: 11:30		6. Ruhsatın verildiği saat: 11:30		7. Ruhsatın verildiği saat: 11:30			
8. Yapının türü: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				9. Yapının amacı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				10. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				11. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
12. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				13. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				14. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				15. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
16. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				17. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				18. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				19. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
20. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				21. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				22. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				23. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
24. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				25. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				26. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				27. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
28. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				29. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				30. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				31. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
32. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				33. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				34. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				35. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
36. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				37. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				38. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				39. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
40. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				41. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				42. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				43. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
44. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				45. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				46. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				47. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
48. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				49. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				50. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				51. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
52. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				53. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				54. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				55. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
56. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				57. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				58. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				59. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
60. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				61. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				62. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				63. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
64. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				65. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				66. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				67. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
68. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				69. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				70. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				71. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
72. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				73. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				74. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				75. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
76. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				77. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				78. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				79. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
80. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				81. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				82. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				83. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
84. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				85. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				86. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				87. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
88. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				89. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				90. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				91. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
92. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				93. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				94. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				95. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
96. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				97. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				98. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				99. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			
100. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				101. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				102. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ				103. Yapının alanı: SAĞKARTIPE BELEDİYESİ			

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme 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 arsa vasıflı olup boş durumdadır. Taşınmazın dosyasında yer alan onaylı projesi parsel üzerinde gerçekleştirilecek en verimli proje olduğu düşünülmüştür.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkulün dosyasında "A" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3493B8B84BBF enerji kimlik belgesi, "B" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S345EA0648D51, "C" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3482976C07F9, "D" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S342661677B6B, "E" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3482815E78DF, "F" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S34AA062BB34F, "G" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3452A9ABB47B, "H" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S3415BEB8E3A1, "I" bloğa ait B sınıfı, Seri No: S346A4B72EECF enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde

bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

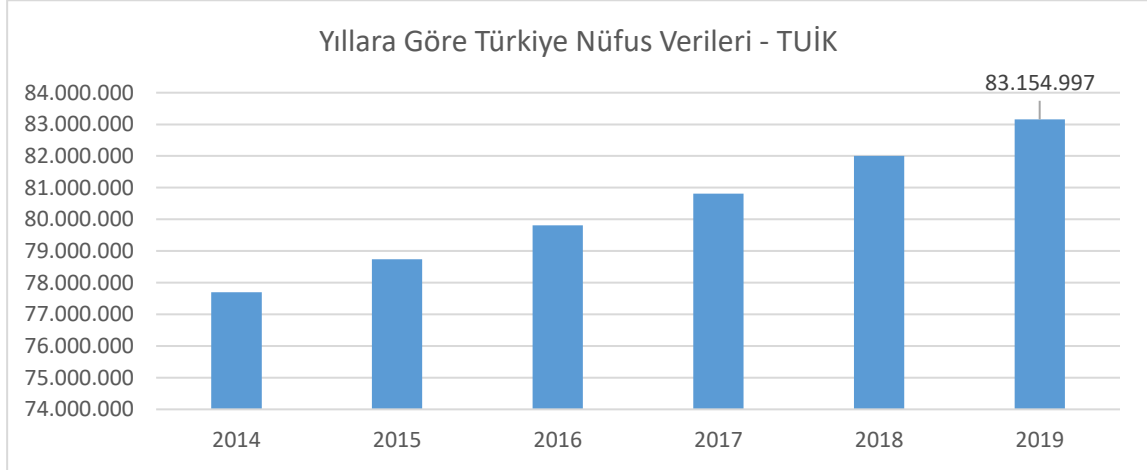
İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traçça Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.



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

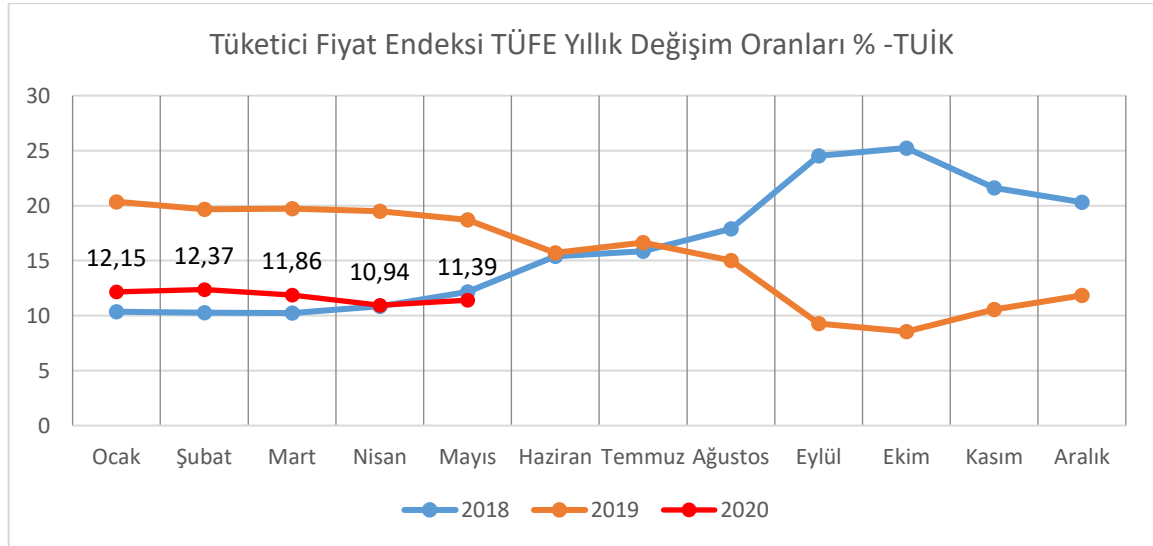
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



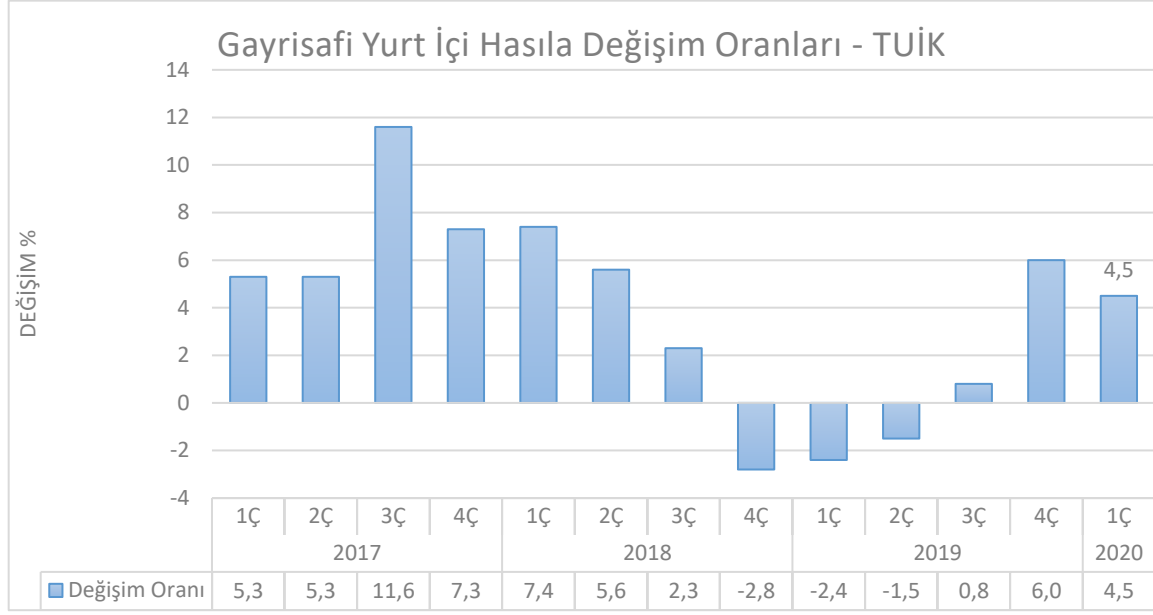
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

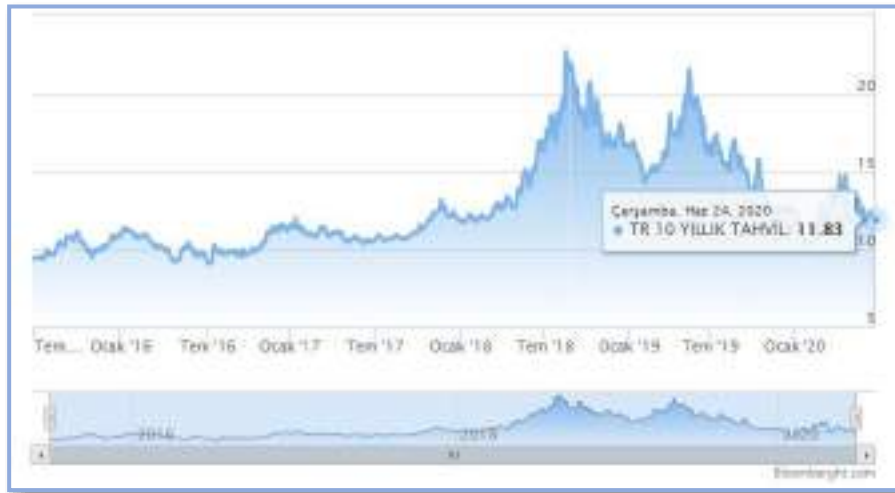
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



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’nın 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 göstergesi 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 **1975 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 6.965,62 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmaz, geometrik olarak amorf forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise az eğimli yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz güneydoğu cepheden Abdülhamit Caddesine, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir.







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

Söz konusu parsel üzerinde hali hazırda herhangi bir yapılaşma yoktur. Onaylı ruhsatlarına göre yapılaşma henüz başlamamıştır.

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 hâlihazırda boş arsadır.

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 belirlenmesinin 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 görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli

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

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 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *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*.

➤ Değerlemesi 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 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.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Eyüp Sultan Mahallesi'nde bulunan daha düşük yapılaşma koşullarına sahip, ticari alanı imarlı 7.269 m² yüzölçümlü parsel, 30.800.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(30.800.000\text{-TL} / 7.269 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} \times 1,30 \text{ yapılaşma} = \sim 4957 \text{ TL/m}^2)$$

EMLAK STORE ATAŞEHİR: 0 533 507 00 24

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu, konum olarak kısmen dezavantajlı Eyüp Sultan Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, ana cadde üzerinde cephe, ticaret+konut alanı imarlı 8.458 m² yüzölçümlü parsel, 34.750.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(34.750.000\text{-TL} / 8.458 \text{ m}^2 * 0.95 \text{ Pazarlık payı} \times 1,25 \text{ konum}) = \sim 4.878\text{TL/m}^2)$$

Mal Sahibi: 0 532 203 73 17

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Eyüp Sultan Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, ana cadde üzerinde cephe, ticaret+konut alanı imarlı 3.023 m² yüzölçümlü parsel, 14.000.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(14.000.000\text{-TL} / 3.023 \text{ m}^2 * 0.95 \text{ Pazarlık payı}) = \sim 4.400\text{TL/m}^2)$$

REALTY MASTERS: 0 532 373 09 31

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Eyüp Sultan Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, konut alanı imarlı 5.600 m² yüzölçümlü parsel, 29.000.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(29.000.000\text{- TL} / 5.600 \text{ m}^2 * 0.95 \text{ Pazarlık payı} = \sim 4.919 \text{ TL/m}^2)$$

Taba Gayrimenkul: 0 530 560 70 91

[E:5 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan site içerisinde olan 80 m² alanlı olduğu beyan edilen mesken 485.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmazlara göre site şerefiyesi düşük niteliktedir.

$$(485.000\text{-TL} / 80 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı} * 1,10 \text{ Site Şerefiyesi} = 6.335 \text{ TL/m}^2)$$

Mal Sahibi: 0 538 702 09 92

[E:6 Satılık İşyeri] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, cadde üzerinde köşe başı konumlu 250 m² alanlı olduğu beyan edilen işyeri 3.850.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre konum ve alan şerefiyesi yüksek niteliktedir.

$$(3.850.000\text{-TL} / 250 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} * 0,85 \text{ Konum Şerefiyesi} = 11.781 \text{ TL/m}^2)$$

Mal Sahibi: 0 538 702 09 92

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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 6000-7000 TL/m2 civarında olduğu, dükkan nitelikli taşınmazların ise ticari potansiyel düşük olması sebebiyle 10.000 TL ile 12.000 TL/m2 aralığında satılabileceği öngörülmüştür.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, cadde cephe olması, etrafta benzer kullanımda boş arsaların olması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 1975 parselin birim arsa değerine 5025 TL/m2 takdir edilmiştir.

1975 Parsel Arsa Değeri: $6.965,62 \text{ m}^2 \times 5.025 \text{ TL/m}^2 = \sim 35.000.000,00 - \text{ TL}$

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **35.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

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

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

Rapora konu taşınmaz boş arsa olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazın değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmaz boş arsa olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazın değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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 *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme 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 değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; 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, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin 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 Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında

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

Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

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 taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte kiralık arsa veya tarla emsaline rastlanılmamıştır. Taşınmazın hali hazırda boş arsa olarak kullanılması göz önüne alınarak kira değeri oluşacağı tespit edilmiştir. Ülke genelinde benzer gayrimenkullerin değerini amorti etme süresi 25-30 yıl aralığındadır. Bu durum dikkate alınarak taşınmazın konumu ve kullanım biçimine göre değerini 30 yılda amorti edeceği öngörülmüş ve kira değeri tespit edilmiştir.

Taşınmazın aylık kira bedelinin $3.000.000,00 \text{ TL} / 360 \text{ ay} (30 \text{ yıl}) = \sim 97.000 \text{ TL/ay}$ olacağı öngörülmüştür.

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-%50 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.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bölgede yapılan araştırmalarda kat karşılığı çalışma oranı %45 -50 civarındadır. Bölgede site içerisinde, yeni binada konut birim değeri 6000-7000 TL/m², dükkan değerleri caddesi üzerinde 10.000-12.000 TL/m² civarındadır. Taşınmazın mevcut proje ve ruhsatlarında 10.712,91 m² konut, 1.259,32 m² ticari alan olmak üzere toplam 11.972,23 m² satılabilir alan, toplam inşaat alanı 21.295,38 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Bu durum dikkate alınarak proje geliştirme yapılmıştır.

Kat Karşılığı	50%	Yapı Birim Maliyeti	1.550,00 ₺	Mesken		
Arsa Alanı	6965,62	Proje Maliyeti	33.007.839,00 ₺	Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
TAKS	0,4			10712,91	1,000	7.000,00 ₺
KAKS	1,3					
Ruhsat Alanı	21295,38					74.990.370,00 ₺
Toplam Ciro	90.102.210,00 ₺			DÜKKAN / TİCARİ		
Arsa Sahibine Düşen Değeri	45.051.105,00 ₺			Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Proje Süresi	24			1259,32	1,000	12.000,00 ₺
Proje Riski	10%	4.505.110,50 ₺		İşyeri Toplam Değeri		
Finansman Maliyeti	12%	5.406.132,60 ₺		15.111.840,00 ₺		
Arsa Değeri		35.139.861,90 ₺		Dükkan Var mı?	evet	
Arsa M2 Birim Fiyatı		5.044,76 ₺				
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı						
Müteahhite Maliyet		33.007.839,00 ₺				
Müteahhit Geliri		45.051.105,00 ₺				
Kar /Zarar		12.043.266,00 ₺				
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli		68.147.700,90 ₺				
Müteahhit karı		21.954.509,10 ₺				
Karlılık Oranı		0,3222				

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 değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazın arsa vasıflı olması ve üzerinde herhangi bir yapılaşma olmaması sebebiyle değerlendirilmede Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa 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 parseller 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 Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmaza ait bulunan proje ve ruhsatlara göre yapılaşmanın başlamadığı görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Askeri havaalanı beyanı yakın konumdaki Kara Havacılık Alayı'ndan dolayı konulmuştur. Tedaş lehine olan kira şerhi ise elektrik kullanımı ve kablo geçiş güzergahı ile alakalı olup olumsuz bir durum yoktur.

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 Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel Arsa vasıflı olup Reysaş Gyo A.Ş. mülkiyetine geçtikten sonra ruhsat ve proje işlemleri tamamlanmış ancak henüz inşaata başlanmamıştır. Mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıl geçmediği görülmüştür.

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 gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. 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 ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde arsa olarak bulunmasına bir engel yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Muallim Mahallesi, Bostan Yeri Mevkii, 2087 ada 5 nolu parselde bulunan "Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" 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.

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

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;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **35.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Otuz Beş Milyon Türk Lirası** dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 41.300.000,00-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 AMAÇLIDIR. Tarih: 14-04-2020 10:37

webtapu

Kayıt Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbul No	Doküman No	Beyan No
012620095776	20200914-919-F02449	35977

TAPU KATI BİLGİSİ

Zemin Tipi	Alan/Taban	Ada/Parsel	D/1975
Tapınmaz Kiriş No	53922853	AT Yolu/Güvenç	6965.62
E/İlçe	İSTANBUL/SANCaktepe	Başmaz Bölüm No/İk:	
Kurum Adı	Sancaktepe	Başmaz Bölüm No/İk	
Mülkiyet/İzbi Adı	SAMANDIRA Mah.	İki/Kat/İlk/Bina	
Mevki	KAYALAR	Alan Taban/İteli	ARSA
Giriş/Sayfa No	270/27245		
Kayıt Durumu	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ASKERİ HAVLALAMA BÜYÜKLÜK BÖLGESİ KİSİNEKÖR. 17/02/1987 Y.754/ Sebke: Askeri g04n00k 509kal b010n000		Kartal 2 Bölge/Kapalı/İE - 17-02-1987 0000 754	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
352294196	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6965.62	6965.62	İfraz İşlemi (TSM) 04-08-2016 18532	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (152,29 m2lik kısmında trafo merkezi ve kablo geçiş güzergahı olarak)	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Sancaktepe - 19-04-2017 14:37 - 9826	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7gclDXLoTdb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3/3





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.