



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

ESENYURT/İSTANBUL

2642 ADA 1 PARSEL

(1 ADET ARSA)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-267

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Akçaburgaz Mahallesi, 1589. Sokak, Esenyurt/İstanbul

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-267

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**Arsa**' nın piyasa değeri tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

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

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

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

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

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

Ana Gayrimenkul 2642 Ada / 1 Parsel

İLİ	:	İSTANBUL			
İLÇESİ	:	ESENYURT			
MAHALLESİ	:	-			
KÖYÜ	:	ESENYURT			
MEVKİİ	:	HARAMİDERE SIVAT			
CİLT	:	326			
SAYFA	:	32368			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	F21D18C2A18C2D			
ADA NO	:	2642			
PARSEL NO	:	1			
YEVİMİYE NO	:	4326			
TARİH	:	22.01.2015			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	21.536,25 m²			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	X
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

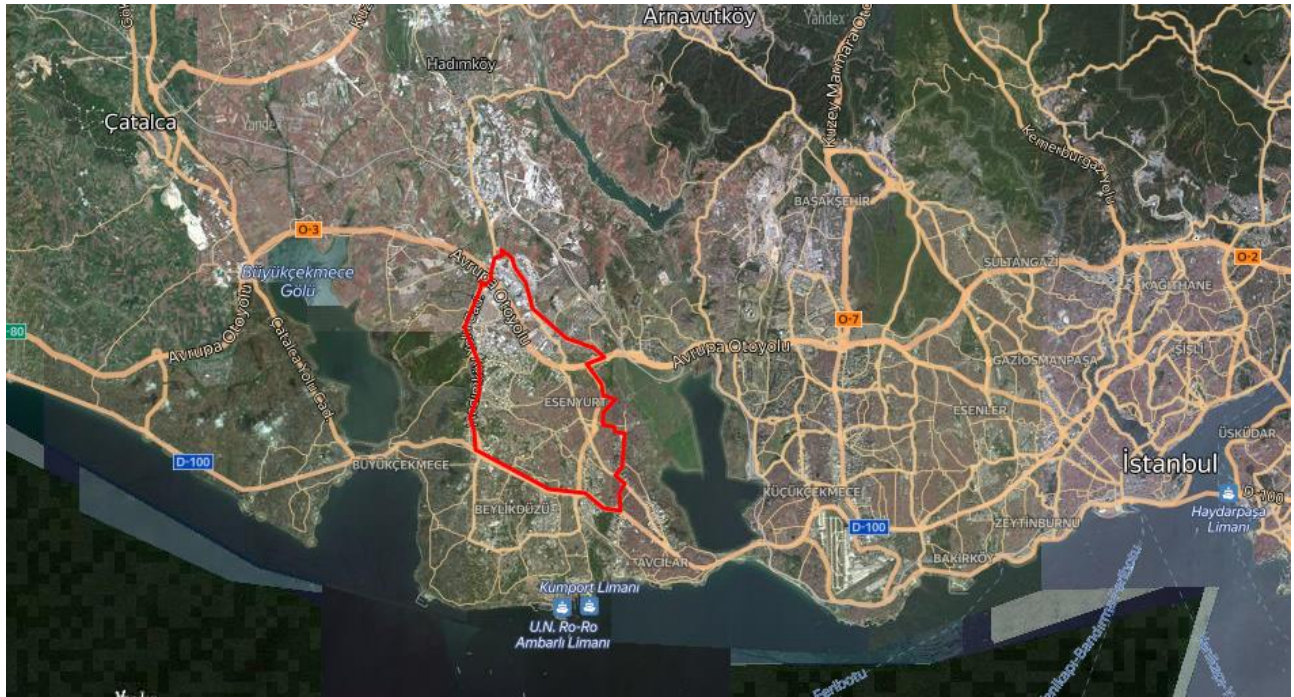
İMAR DURUMU

Esenyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 12.07.2013 gün ve 1529 onay sayılı, 1/1.000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,50, Hmax: 12,50 m" biçimindedir. Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur. Esenyurt Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, tarihi bulunmayan onaylı mimari proje incelenmiş; 10.01.2017 gün ve 30803 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 05.03.2018 gün ve 3261 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altında 2 kat, yol kotu üstünde 2 kat) ve 41.865,06 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



İSTANBUL İLİ TARİHÇESİ

İstanbul'un tarihi 300 bin yıl önceye kadar uzanır. Küçükçekmece gölü kenarında bulunan Yarımburgaz mağarasında yapılan kazılarda insan kültürüne ait ilk izlere rastlanmıştır. Bu dönemde gölün çevresinde Neolitik ve Kalkolitik insanların yaşadığı sanılmaktadır. Çeşitli dönemlerde yapılan kazılarda, Dudullu yakınlarında Alt Paleolitik Çağ'a, Ağaçlı yakınlarında ise, Orta Paleolitik Çağ ile Üst Paleolitik Çağ'a özgü aletlere rastlanmıştır.

M.Ö. 5000 yıllarından itibaren başta Kadıköy Fikirtepe olmak üzere Çatalca, Dudullu, Ümraniye, Pendik, Davutpaşa, Kilyos ve Ambarlı'da yoğun bir yerleşimin başladığı sanılmaktadır. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. Yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlığın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra Müslümanların en önemli kentlerinden biri sayılmıştır.

COĞRAFİ YAPISI :

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uyduarmıştır. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan

Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış aylan bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütesinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Coğrafi konumu: 28° 01" ve 29° 55" doğu boylamları ile 41° 33" ve 40° 28" kuzey enlemleri arasındadır.

Dağları: İstiranca dağları, Saray burnu tepesi, Nuruosmaniye tepesi, Beyazıt tepesi, Fatih tepesi, Sultan Selim tepesi, Edirne tepesi, Davutpaşa tepesi, Kayış dağı, Büyük Çamlıca tepesi, Yuşa tepesi, Alemdağ, Gürgencik tepesi, Kolca tepe, Beşpınar tepesi, Karlık dağı, Samanlı dağları.

Akarsuları: İstiranca deresi, Sazlıdere, Nakkaş deresi, Karasu, Sarısu, Çakıl deresi, Alibeyköy deresi, Kağıthane deresi, Riva deresi, Hiciz deresi, Göksu, Sellimandra deresi, Yalak deresi. Gölleri: Terkos gölü, Küçükçekmece gölü, Büyükçekmece gölü, Ömerli Baraj gölü, Alibeyköy baraj gölü.

Adaları: Kınalı, Burgaz, Kaşıkadası, Heybeli, Büyük ada, Pide adası, Tavşan adası, Sedef adası, Sivriada, Yassiada.

EKONOMİK YAPISI :

Sanâyinin üçte biri, ithâlâtın üçte biri, ihrâcâtın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanâyi, ticâret, ulaşım, reklam ve iktisâdî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri sâfi hâsılanın % 40'ı sanâyi, % 30'u ticâret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sâdece % 1 dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır. İstanbul'u Ankara, İzmir, Adana, Bursa ve Kocaeli tâkip etmektedir. İstanbul'da her âilede ortalama 2 kişi çalışmaktadır.

Tarım: İstanbul ilinde nüfûsa nazaran ekilen arâzi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dâhilinde her bakımından modern bir tarım yapılmaktadır. Modern tarım araçları oldukça fazladır.

Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir. Sebze ve meyve ihtiyâcını kendi imkânlarıyla karşılayamaz, dışardan sebze gelir. En çok domates, lahana, patlıcan, tâze soğan, tâze fasulye, kabak, bezelye ve karnıbahar yetişir. İstanbul il dâhilinde elma, armut, üzüm, şeftali, ayva ile az miktarda erik, kiraz, vişne, muşmula, incir, nar yetişir. İstanbul ilinde çiçek yetiştirme oldukça gelişmiştir. Esâsen Türkiye'de en çok çiçek tüketen il de İstanbul'dur. Yalova ile Kanlıkavak-Emirgan arasında modern ve büyük çiçek seraları vardır.

Hayvancılık: Türkiye’de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul’dur. İstanbul’un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyâcını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

Balıkçılık: İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye’nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara’da 200’den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bâzı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazı çok önemli bir balık avlama sahasıdır. Karadeniz’den Ege Denizine ve Ege Denizinden Karadeniz’e göç eden “göçmen balıklar ile her mevsimde bulunan yerli balıklar çok lezzetlidirler. Başlıcaları lüfer, palamut, kılıç, orkinos, istavrit, izmarit, hamsi, mercan, kırlangıç, barbunya, tekir ve mezgittir.”

Ormancılık: İstanbul’un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arâzinin % 60’ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m3 tomruk, mâden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul’un yakacak ihtiyâcının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

Mâdenler: İstanbul mâden bakımından zengin sayılmaz. Cam, seramik, tuğla ve çimento sanâyiinde ham madde olarak kullanılan kil, kaolin, kuvarsit ve kalker üretilir. Ayrıca mermer, linyit, perlit ve manganez de çıkarılır. Bunlardan linyit daha çok Şile ve Yalova bölgesinden, kuvars kumu Çatalca ve Şile’den, manganez Çatalca ve Silivri’den, kil ve kaolin de Şile, Ağaçlı ve Arnavutköy’den elde edilir.

Sanâyii: İstanbul, aynı zamanda bir sanâyi şehridir. Türkiye’nin en büyük 100 sanâyi kuruluşunun 42’si ve en büyük 500 kuruluşun 250’si İstanbul’dadır. 1952’de kurulan İstanbul Sanâyi Odası (İSO) Türkiye’nin en büyük sanâyi odasıdır. 40 meslek grubundan yedi bine yakın üyesi vardır. Türkiye’nin en eski kuruluşlarından olan ve 1882’de kurulan İstanbul Ticâret Odası(İTO)’nın üye sayısı 100.000’e yakındır. Atmış binden fazla iş yeri bulunur. Sanâyinin her dalında sanâyi kuruluşları vardır. İmâlât sanâyiinde metal eşyâ, makina ve teçhizat çoğunluktadır. İstanbul’un sanâyi ve ticâret hacmi çok büyüktür.

NÜFUSU:

Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye **2836** insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu **2836/km²**’dir. düşmektedir.

İstanbul 2019 nüfusu, tahmini verilere göre **15.232.099**.

Bu nüfus verisi, eski yıllarıdaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. İstanbul 2019 resmi nüfus bilgileri 2020 yılının başında açıklanacaktır.

ULAŞIM :

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye’nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye’ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul’dan giriş yapmaktadır. İhrâcâtın beşte biri ve ithâlâtın üçte biri İstanbul’dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye’nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul’dadır. İstanbul şehir içi ulaşım bakımından da çok faaldir.

Karayolu: Avrupa’yı Anadolu ve Ortadoğu’ya bağlayan milletlerarası E-5 karayolu Boğaziçi ve Fatih Köprüsünden geçer. İstanbul il sınırları içinde devlet yollarının uzunluğu 650 km, il yollarının uzunluğu 326 km’dir. 73 köy bu yollar üzerindedir. Geri kalan köyler ise tâli yollarla ana yollara bağlıdırlar. Türkiye’de kayıtlı motorlu araçların dörtte biri İstanbul’dadır. Hergün Topkapı ve Harem otogarlarından yaklaşık 3000 otobüs ile 150.000’e yakın kişi gidip gelmektedir. Dünyânın en büyük otogarı olan İstanbul Otogarı 29 Ekim 1993 târihinde faaliyete geçecektir. Bayrampaşa’nın Esenler Ferhatpaşa mevkiinde 281.000 m2 açık, 198.000 m2 kapalı alanda kurulan İstanbul Otogarında her gün ortalama 4000 şehirlerarası otobüs ve buna bağlı olarak şehirlerarası ulaşım için 150.000 kişi giriş çıkış yapacaktır. Metro bağlantısı da olan otogarda aynı zamanda alışveriş merkezleri de vardır. Şehir için trafiğini rahatlatmak için

İstanbul'un çeşitli semtleri arasında hızlı tramvay sefere konmuştur. Sirkeci-Cevizlibağ ve Aksaray-Esenler arasında hızlı tramvay her gün binlerce kişiyi taşımaktadır. Atatürk Havalimanı ile Aksaray arasındaki bağlantıyı sağlayacak kısmının yapımı devam etmektedir. Ayrıca Taksim-4 Levent arasında çalışacak olan metronun tünel çalışmaları devam etmektedir. Bundan başka Kabataş-Gümüşsuyu arasında çalışan bir teleferik bulunmaktadır. Kavşak, meydan ve caddelerdeki üst geçitler, İstanbul'un târihî güzelliğini gölgelemektedir. Alt geçitler masraflı fakat her bakımdan faydalıdır. Estetiğe de daha uygundur. İstanbul trafiğini rahatlatmak için kat otoparklarının sayısı arttırılmaktadır. Avrupa'nın en büyük kapalı otoparkı Tepebaşına yapılmıştır.

Demiryolu: İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa-Sirkeci arasında feribot bağlantısı varsa da günlük kapasite 50-60 vagon olmaktadır. Denizaltından geçirilecek tüp geçit ile Avrupa ve Asya kıtası birleştirilerek demiryolunun kesintisiz devâmı programlanmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya hergün târifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Avrupa'nın çeşitli şehirlerine tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km, uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Elektrikli banliyö trenleri, şehiriçi ulaşımında çok önemli bir yer işgâl etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpaşa-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Türkiye'nin en büyük tren istasyonu, Söğütöğüşme'de "Anadolu Yakası Demiryolu-Karayolu Yolcu Transfer Kompleksi" dir. Bu istasyonda saatte 9.000 kişinin inip çıkabileceği yürüyen merdiven veya 2 asansör vardır.

Denizyolu: Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrâfında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyânın sayılı liman şehri olmuştur. Türkiye'nin ithâlâtının büyük kısmı, ihrâcâtının ise İzmir'den sonra ikinci limanı İstanbul'dur. Deniz yoluyla gelen ve giden yolcuların çoğu ise İstanbul limanından girer ve çıkar. İstanbul Boğazı çok işlek bir geçit ve su yoludur. Şehir içi ulaşımında denizyollarının çok büyük hizmeti vardır. 4.5 milyon ton/sene kapasiteli Haydarpaşa limanının ancak üçte bir kapasitesi kullanılmaktadır. Salıpazarı limanı ise 600 bin ton/sene kapasitelidir. Denizcilik Bankasının 66 yolcu gemisi ve 25 araba vapuru ile senede 150 milyon kişi taşınmaktadır. İstinye'de yat limanı bulunmaktadır. Kumkapı-Bakırköy arasında hergün 30-60 gemi demirlemektedir. Karaköy-Yalova ve Ataköy-Bostancı arasında belediyeye âit deniz otobüsleri karşılıklı sefer yapmaktadır.

Havayolu: Türkiye'nin en büyük ve en yoğun havaalanı Atatürk (Yeşilköy) Havaalanıdır. Atatürk Havaalanı yurtiçi hava ulaşımında başlangıç ve bitim noktası olduğu gibi, milletlerarası hava ulaşımında da mühim bir transit merkezidir. Yeşilköy Havalimanı 7,5 milyon yolcu kapasitelidir. Yolcu kapasitesini arttırma çalışmaları yapılmaktadır. Türk Havacılığının tohumu 1911'de Yeşilköy'de atılmıştır. Avrupa ile Uzakdoğuyu birbirine bağlayan hava yolu üzerinde çok önemli bir yere sâhip olan İstanbul Havalimanı, ulaşım bakımından Boğaziçi Köprüsünden sonra ikinci sırayı almaktadır.

İstanbul Boğazı: Târihî ve turistik bakımdan dünyânın en güzel köşesi olan Boğaziçi, deniz yolu ulaşımı bakımından da dünyânın sayılı ve en işlek bir boğazıdır. Jeoloji uzmanlarına göre eskiden bir akarsu vâdisi olan Boğaziçi, jeolojik bir hâdisle ile sular altında kalarak, Marmara ile Karadeniz'i birleştiren bir su yolu olmuştur. Üsküdar önlerinde bulunan Kızkulesi'nden Anadolu Fenerine kadar orta çizgi (talvek hattı) boyunca uzunluğu 34 km'dir. Sarayburnundan Rumeli Fenerine kadar uzunluğu 56 km'dir. En dar yer Rumeli Hisarı-Anadolu Hisarı arası olup 698 m'dir. En geniş yeri ağız kısımları olup 3600 m'dir.

Boğazın tabanında, bâzı yerlerde genişleyip bâzı yerlerde daralan bir çukur vardır. Her yerde kıyıya paralel olmayan bu oluk, 50 m ve bâzı yerlerde 100 m derinliktedir. Dar olan yerler en derindir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Akçaburgaz Mahallesi, 1589. Sokak, 2642 Ada, 1 Parsel, Esenyurt/İSTANBUL posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Alkop Caddesi, Akçaburgaz Caddesi ve Muhsin Yazıcıoğlu Caddelerinin bulunduğu bölgede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza Akçaburgaz Caddesi üzerinde 960 m ilerlendikten sonra Alkop Caddesine gelinir. Bu cadde üzerinde güneydoğu yönünde yaklaşık 450 m ilerlendikten sonra 1589. Sokağa girilir. Değerleme konusu taşınmaza bu sokak üzerinde 400 m ilerlendikten sonra ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibari ile depo, fabrika amaçlı kullanılan yapılar ve boş araziler bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Alkop Sanayi Sitesi , ticari işletmeler, depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar yer almaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:41.0691, , B:28.6404,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Karma
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 3
YAPININ SINIF	: 4B
YAPININ YAŞI	:1
DIŞ CEPHE	:Alüminyum
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Var
HİDROFOR	:Var
DOĞALGAZ TESİSATI	:Var
ISITMA SİSTEMİ	:Kombi
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var

MALZEME DURUMU: Lüks ☐İyi ☒Orta ☐Düşük ☐**AÇIKLAMALAR**

Parsel üzerinde 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 8.000 m²'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

Mimari projesine göre, depo; 2. bodrum katta (14.265 m²) depolama alanı, sığınak, bay ve bayan wc, su deposu ve mekanik tesisat bölümleri, 2. bodrum katın asma katında (682 m²) ofis, depolama alanı ve mekanik tesisat bölümleri, 1. bodrum katta (13.057 m²) depolama alanı, bay ve bayan mescitleri, soyunma odaları, wc, yemekhane, arşiv, ofis ve mekanik tesisat bölümleri, 1. bodrum katın asma katında (1.492 m²) ofis bölümleri, zemin katta (11.564 m²) depolama alanı ve mekanik tesisat bölümleri, mimari projede 1. kat olarak adlandırılmış olan zemin katın asma katında (805 m²) kat alanı ile bay ve bayan mescit bölümlerinden oluşmaktadır. Depo toplam 41.685 m² yapı inşaat alanıdır.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:

Herhangi bir sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Ancak taşınmazın bulunduğu bölge 1.derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER**Olumlu etkenler:**

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Ana arterler üzerinde yer alması.
- Sanayi ve depolama amaçlı faaliyetlerin gelişme gösterdiği bir bölgede yer alması.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER**DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**", "**Gelir Yaklaşımı**", "**Maliyet Yaklaşımı**" kullanılmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntem**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

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

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

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

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne

alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan arsaların elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" , üzerindeki yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri dikkate alınarak "**Maliyet Yöntemi**" ve gelire dayalı değer tespitinde çevresel piyasa değerleri araştırılmış olup, yapılan incelemeler dikkate alınarak "**Gelir Yöntemi**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLER

Emsal 1: ADA EMLAK- TEL: 0 (532) 243 55 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu depo olan arsanın toplamda 40.000 m2 alanlı arazi 130.000.000,-TL'ye satılıktır.

Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre avantajlı olduğu görülmüş olup %40 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	40.000 m ²	3.250,- TL/m ²
----------------	-----------------------	---------------------------

Düzeltilmiş Birim Fiyat		4.550,-TL/ m ²
--------------------------------	--	---------------------------

Emsal 2: RUZ YAPI GAYRİMENKUL MİMARLIK- TEL: 0 (532) 223 14 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 2.000 m² alanlı arsa 6.500.000,-TL'ye satılıktır.

Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre avantajlı olduğu görülmüş olup %50 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	2.000 m ²	3.250,- TL/m ²
Düzeltilmiş Birim Fiyat		4.875,-TL/ m ²

EMSAL 3: LİVANE SANAYİ-LOJİSTİK VE GAYRİMENKUL A.Ş.- TEL: 0 (532) 511 11 89

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 9.000 m² alanlı arsa 30.000.000,-TL'ye satılıktır.

Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre avantajlı olduğu görülmüş olup %30 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	9.000 m ²	3.333,- TL/m ²
Düzeltilmiş Birim Fiyat		4.333,-TL/ m ²

EMSAL 4: MY MARKA GAYRİMENKUL- TEL: 0 (505) 342 09 19

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 20.000 m² alanlı arsa 64.000.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre avantajlı olduğu görülmüş olup %40 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	20.000 m ²	3.200,- TL/m ²
Düzeltilmiş Birim Fiyat		4.480,-TL/ m ²

EMSAL 5: NOVA VİZYON YATIRIM DANIŞMALIĞI A.Ş.- TEL: 0 (532) 053 98 86

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 895 m² alanlı arsa 3.000.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

Emsal konumu açısından konu taşınmaza göre avantajlı olduğu görülmüş olup %30 şerefiye uygulanmıştır.

SATILIK	895 m ²	3.352,- TL/m ²
Düzeltilmiş Birim Fiyat		4.358,-TL/ m ²

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 4.200-5.000,-M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekaresi satış fiyatı 4.550,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 20.617,53M2 X 4.550,-M2/TL=93.809.761,5-TL~93.810.000,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapının sınıfı 4B olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Depo	41.865	4B	1.470	4 %	59.079.888,-TL
Çevre Düzenlemesi	8.000	1A	185	6 %	1.391.200,-TL
					60.471.088,-TL

YAPI DEĞERİ =60.471.088,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: EMİN EMLAK- TEL: 0 (536) 332 14 99

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.500 m2 alanlı depo 30.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.500 m ²	20,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 2: GOLD GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 629 04 59

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 6.500 m2 alanlı fabrika 115.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	6.500 m ²	18,- TL/m ²
---------	----------------------	------------------------

EMSAL 3: DEHA GAYRİMENKUL- TEL: 0 (530) 230 19 26

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 5.750 m² alanlı fabrika 95.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	5.750 m ²	17,- TL/m ²
---------	----------------------	------------------------

EMSAL 4: ARI EMLAK- TEL: 0 (532) 332 21 91

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 10.000 m² alanlı fabrika 180.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	400 m ²	18,- TL/m ²
---------	--------------------	------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki işyerleri ve depolar dikkate alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Benzer nitelikteki emsaller dikkate alındığında taşınmazın metrekare aylık kira değerinin 17-20,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 19,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 19,-M2/TL x 41.865,00M2=795.435,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 795.435,-TL x 12 = 9.545.220,-TL~9.546.000,-TL

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup arsa üzerindeki yapı, yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 93.810.000,-TL; yapının değeri ise 60.471.088,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın gerçek değeri maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile elde edilen sonuçtur. Gelir analizi ile elde edilen taşınmazın yıllık geliri ise maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan sonuç için yetersiz kalmaktadır. Bu iki yöntemle elde edilen sonuca ulaşılabilmesi için taşınmazı yaklaşık 13 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 93.810.000,-TL

YAPI DEĞERİ: 60.471.088,-TL

TOPLAM: 154.281.088,-TL~154.281.000,-TL

SONUÇ

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

TOPLAM: 154.281.088,-TL~154.281.000,-TL Takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,35,-TL; USD = 5,73-TL'dir.
Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

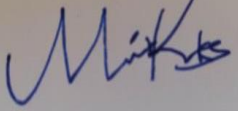
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-267** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi işlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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

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

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

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR







EK.3: BELGELER

İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf						
İlçesi	ESENYURT									
Mahallesi										
Köyü	ESENYURT									
Sokağı										
Mevkil	HARAMİDERE SIVAT									
Satış Bedeli	27.604.000,00	Pafta No.	F21D18C2A18C2D	Ada No.	2642	Parsel No.	1	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									21.536,25	m2
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 19593204								
	Edinme Sebebi	Tamamı REFAEL DUVENYAZ : SALAMON Oğlu adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.								
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi		
Cilt No.		4326	326	32368		22/01/2015			Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur. Özgür Çınar DOLU Yetkili Müdür Yardımcısı  NOT : * Mükoyetin özetinde halka ile senhale konulara yer verilmeye kararast edilmektedir. ** Tabloyat Kararı ve Tabloyat Kararı ile ilgili olarak bu deşerler için Tapu Sici Müdürlüğüne bildirilecektir.							Sahife No.	
Sıra No.									Sıra No.	
Tarih									Tarih	

İMAR DURUMU



YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI										130441595
Yapı Verilen Kurum: ESENİYURT BELEDİYESİ Ruhsat verilen yılın adresi: İSTANBUL İlçe: ESENİYURT Bucak: Köy: Belediye: ESENİYURT BELEDİYESİ Mahalle: AKÇABURGAZ Mahalle tanıtım kodu: 4 Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı: 1589 SK. Cadde/Sokak tanıtım kodu: 39 Dış kapı no: 4 Site adı: Mevki adı:				5. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosseptik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İnatat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı		9. Ruhsatın onay tarihi: 01.01.2017 10. Ruhsat no: 2016/32805 13. İmar planı onay tarihi: 13.09.2013 14. İmar durumu tarihi: 01.09.2016 17. Parselasyon plan onay tarihi: 18. Parselin kullanma amacı: SANAYİ 20. Tapu tescil belgesi veren kurum: ESENİYURT 21. Tapu tescil belgesi tarihi: 19.08.2016 23. ÇED raporu onay tarihi: 24. Planlanan inşaat başlama tarihi: /20 25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: /20 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: /20		11. İlk ruhsat tarihi: 12. İlk ruhsat no: 15. İmar durumu no: 89052 16. Zemin etüdü onay tarihi: 24.06.2015 19. Parselin alanı(m2): 20617,53 22. Tapu tescil belgesi no: 52959		
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞGAY YAT. ORT. A.Ş. 11668115470 ☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 29. Vergi kimlik no: 30. Adres: ABDURRAHMANGAZİ MAH. 3. KAT, 8. KATTEPE / İSTANBUL 31. İmza:			Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no FUAT BAYRAM, İF YAPI TAAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 58942470122 33. Oda sicil no: 16216 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ULUÇINAR 35. Vergi kimlik no: 4700595099 36. Sigorta sicil no: 37. Sözleşme tarihi: 06.12.2016 38. Sözleşme no: 39624 39. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041313365863020 40. Sicile esas adres: TATLİKUYU MAH. 1306. SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ 41. İmza:			Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı MUSTAFA ARMUTCU, İNŞAAT MÜHENDİSİ 43. TC kimlik no: 68626092908 44. Oda sicil no: 44960 45. Sigorta sicil no: 46. Sözleşme tarihi: 14.11.2016 47. Sözleşme no: 06199 48. Adres: ATATÜRK MAH. YAKUT CAD. ZUMRUTEVLİATSH SİTESİ 3 BLOK NO: 2C İÇ KAPI NO: 4 ATAŞEHİR / İSTANBUL 49. İmza:				
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları 1251 - Sanayi 51. Bağımsız bölüm sayısı: 4 52. Yüzölçümü (m2): 41865,06 53. Benzer yapı sayısı: 1 54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 4 55. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 1 56. Yapının taban alanı (m2): 11564,18 57. Yapı inşaat alanı (m2): 41865,06 58. Toplam yapı sayısı: 1 59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 4 60. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 1 61. Toplam taban alanı (m2): 11564,18 62. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 41865,06 63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2 64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4 65. Yapının toplam kat sayısı: 6 66. İlave kat sayısı: 1 67. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 20,2 68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 12,4 69. Yapının toplam yüksekliği (m): 32,6 70. İlave kat yüksekliği (m): 71. Yapının sınıfı: IV 72. Yapının grubu: A 73. 1 m2 maliyeti (TL): 800 74. Yapının maliyeti (TL): 33492048 75. Yapının arsa değeri (TL): 13023439,72 76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 46515487,72 77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 33492048			Yapı ile İlgili Özellikler 53. Benzer yapı sayısı: 1 54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 4 55. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 1 56. Yapının taban alanı (m2): 11564,18 57. Yapı inşaat alanı (m2): 41865,06 58. Toplam yapı sayısı: 1 59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 4 60. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 1 61. Toplam taban alanı (m2): 11564,18 62. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 41865,06 63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2 64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4 65. Yapının toplam kat sayısı: 6 66. İlave kat sayısı: 1 67. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 20,2 68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 12,4 69. Yapının toplam yüksekliği (m): 32,6 70. İlave kat yüksekliği (m): 71. Yapının sınıfı: IV 72. Yapının grubu: A 73. 1 m2 maliyeti (TL): 800 74. Yapının maliyeti (TL): 33492048 75. Yapının arsa değeri (TL): 13023439,72 76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 46515487,72 77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 33492048							
Yapının Teknik Özellikleri 78. Isıtma Sistemi ☐ 1. Merkezi ısıtmak kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Kırma ☐ 7. ... 79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi ☐ 1. Kat yakıt ☐ 2. FUEL-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. ... 80. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Kat Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. ... 81. Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1. Doğal gaz ☐ 2. LPG ☐ 3. FUEL-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kat Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. ... 82. İçme Suyu ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tapırma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosseptik 83. Alık su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik 84. Tesisatlar ☐ 1. Anıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. ... 85. Ortak Kullanılan Alanlar ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. ... 86. Yapının Tıppırcı Sistemi ☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. ... 87. Döşer Dolgu Meclisi Cinsi ☐ 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Tag ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gaz beton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. ... 88. Döşerme ☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşerme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. ...										
Yapı Projeleri 89. Onay tarihi: 07.12.2016 90. Adı soyadı: ZEYCAN ÖNDER 91. TC kimlik no: 61429135056 92. Oda sicil no: 17083 93. Adresi: İSKİMRUKÖY MAH. ARIKÖY-SUSAM SK. NO: 8 SARIYER / İSTANBUL 94. İmza:										
PROJE MÜELLİFİNİN 95. Onay tarihi: 07.12.2016 96. Adı soyadı: GÜVEN ÖZER 97. TC kimlik no: 39472169104 98. Oda sicil no: 47287 99. Adresi: BAĞÇEŞEHİR 1. KISIM MAH. SAKARYA CAD. VADİTEPE BAĞÇEŞEHİR 1. BÖLGE SİTESİ F04 BLOK NO: 55D İÇ KAPI NO: 70 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL 100. İmza:										
PROJE MÜELLİFİNİN 101. Onay tarihi: 07.12.2016 102. Adı soyadı: ABDULLAH AÇER 103. TC kimlik no: 43240914546 104. Oda sicil no: 25871 105. Adresi: FEVZİ ÇAKMAK MAH. KARANFİL SK. B1-4 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 42 İZMİT / KOCAELİ 106. İmza:										
PROJE MÜELLİFİNİN 107. Onay tarihi: 07.12.2016 108. Adı soyadı: AYHAN SATAN 109. TC kimlik no: 38726113988 110. Oda sicil no: 62831 111. Adresi: FEVZİ ÇAKMAK MAH. KARANFİL SK. B1-4 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 42 İZMİT / KOCAELİ 112. İmza:										
PROJE MÜELLİFİNİN 113. Onay tarihi: 07.12.2016 114. Adı soyadı: NEJAT GÜVEN 115. TC kimlik no: 14453195282 116. Oda sicil no: 6496 117. Adresi: CUMHURİYET MAH. 1991. SK. KÜÇÜKŞEHİR SİTESİ A BLOK NO: 3A İÇ KAPI NO: 24 ESENİYURT / İSTANBUL 118. İmza:										
PROJE MÜELLİFİNİN 119. Onay tarihi: 07.12.2016 120. Adı soyadı: YEKTA ADIGÜZEL 121. TC kimlik no: 28594605214 122. Oda sicil no: 8992 123. Adresi: BAĞÇEŞEHİR 2. KISIM MAH. TAYFUR CAD. TEMER RESİDENCE SİTESİ A BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 26 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL 124. İmza:										

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										1278600					
Kurum: ESENYURT BELEDİYESİ			9. Belgeyi veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni				10. Belgeyi onay tarihi: 05 Mart 2018		11. Belge no: 2018/3261						
2. Belge verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: ESENYURT			12. Belgeye esas ruhsat: ☒ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Gecici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Göçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İnatat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.												
Bucak: Köy: Belediye: ESENYURT BELEDİYESİ Mahalle: AKÇABURGAZ Mahalle tanıtım kodu: 4			13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.01.2017		14. İlk yapı ruhsatı no: 2016/30803		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 13.09.2013		16. Son yapı ruhsatı no: 89052						
Meydan,bulvar,cadde,sokak,kırsal adı: 1589. SK. Cadde/Sokak tanıtım kodu: 39			17. Yenisinden ruhsat tarihi: 10.01.2017		18. Tadilat ruhsat tarihi: 10.01.2017		19. İmar planı onay tarihi: 13.09.2013		20. İmar durumu tarihi: 01.09.2016						
Site adı: Mevki adı:			21. Zemin etüdü onay tarihi: 24.06.2015		22. ÇED raporu onay tarihi: 19.08.2016		23. Tapu tescil belgesi tarihi: 52959		24. Yenisinden ruhsat tarihi: 89052						
3. Parça No: 18A2C 4. Ada No: 2642 5. Parsel No: 1 6. Blok No:			25. Zemin etüdü onay tarihi: 24.06.2015		26. ÇED raporu onay tarihi: 19.08.2016		27. Tapu tescil belgesi tarihi: 52959		28. Yenisinden ruhsat tarihi: 89052						
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:			29. Tapu tescil belgesi veren kurum: ESENYURT		30. Parselasyon planı onay tarihi: SANAYİ		31. Parsel kullanım amacı: SANAYİ		32. Parsel alanı(m2): 20617.53						
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin								
33. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DÜRMÜŞ DÖVEN, REYŞAŞ YAT.ORT.A.Ş. 11688115470			34. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: FUAT BAYRAM, İF YAPI TAAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 58942470122				35. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ARMUTCU, İNŞAAT MÜHENDİSİ								
36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 37. Vergi kimlik no: 16216			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ULUÇINAR				39. Vergi kimlik no: 4700595099								
39. Adres: ABDURRAHMANGAZI MAH. BAHRİYE SK. A BLOK NO: 6A KAPI NO: 3 SANCATEPE / İSTANBUL			40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 06.12.2016 42. Sözleşme no: 39624				43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 004131335583020								
44. Sicil esas adres: TATLİKUYU MAH. 1306. SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ			45. İmza:				46. Adres: ATATÜRK MAH. YAKUT CAD. ZUMRUTEVLİATSH SİTESİ 3 BLOK NO: 2C İÇ KAPI NO: 4 ATAŞEHİR / İSTANBUL								
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler												
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1251 - Sanayi			55. Bağımsız bölüm sayısı: 4			56. Yüzölçümü (m2): 41865,06			57. Benzer yapı sayısı: 1						
58. Toplam yapı sayısı: 1			59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 4			60. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1			61. Toplam taban alanı(m2): 11564,18						
62. Yapının yalıtım kat sayısı: 2			63. Yapının yalıtım kat sayısı: 2			64. Yapının yalıtım kat sayısı: 2			65. Yapının yalıtım kat sayısı: 2						
66. Yapının yalıtım kat sayısı: 20.2			67. Yapının yalıtım kat sayısı: 12.4			68. Yapının yalıtım kat sayısı: 32.6			69. Yapının yalıtım kat sayısı: 32.6						
70. Yapının sınıfı: IV			71. Yapının grubu: A			72. 1 m2 maliyeti(TL): 800			73. Yapının maliyeti (TL): 33492048						
74. Yapının anısı değeri (TL): 13023439,72			75. Anısı dahil yapının maliyeti (TL): 46515487,72			76. Form düzenlenilen kısmın maliyeti (TL): 33492048			77. Form düzenlenilen kısmın maliyeti (TL): 33492048						
Yapının Teknik Özellikleri															
82. Isıtma Sistemi				83. Tesisatlar				84. Ortak Kullanım Alanları				85. Yapının Taşıyıcı Sistemi			
1. Merkezi ısıtılmalı kalorifer 2. Bina içi kalorifer 3. Kat kaloriferi 4. Soba 5. Doğalgaz sobası 6. Klima 7.				1. Anıtma 2. Baz istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Pis su 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratonner 11. Yangın tesisatı 12.				1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Açık otopark 4. Kapalı otopark 5. Kapıcı dairesi 6. Kömürlük 7. Ortak depo 8. Sigınak 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yüzme havuzu 12.				1. İskelet (Karkas) 2. Yığma (Kagir) 3. Prefabrik 4. Yarı prefabrik 5. Karma 6.			
86. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				87. Sıcak Su Temin Şekli				88. Sıcak Su Yakıt Cinsi				89. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi			
1. Katı yakıt 2. Fuel-oil 3. Doğalgaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9.				1. Termosifon 2. Şofben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Müsterek 6.				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fuel-oil 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. Termal 7.				1. Braket 2. Tuğla 3. Taç 4. Ahşap 5. Karpas 6. Gazbeton 7. Beton blok 8. Hafif panel 9.			
90. İçme Suyu 1. Şehir suyu 2. Kuyu suyu 3. Pınar suyu 4. Taşınma suyu 5. Altkı su 6. Kanalizasyon 7. Fosseptik				91. Dışme Suyu 1. Şehir suyu 2. Kuyu suyu 3. Pınar suyu 4. Taşınma suyu 5. Altkı su 6. Kanalizasyon 7. Fosseptik				92. Dışme Suyu 1. Plak kır 2. Mantar döşeme 3. Asmolon 4. Ahşap 5. Hazır yapı elemanı 6.				93. Dışme Suyu 1. Plak kır 2. Mantar döşeme 3. Asmolon 4. Ahşap 5. Hazır yapı elemanı 6.			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenilebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 4 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.															
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin						Konut ile İlgili Özellikler									
94. Belge tarihi: 95. Belge no: 96. Blok no: 97. Bağımsız bölüm no:						98. Konutun salonu dahil oda sayısı: 1 2 3 4 5 6 7+									
99. Daire sayısı: 0						100. Bir dairenin yüzölçümü: 0									
101. Bir dairenin yüzölçümü: 0						102. Bir dairenin yüzölçümü: 0									

MİMARİ PROJE

PROJE ADI	REYSAŞ – ESENYURT-1	PERİYOT YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ Oruç Reis Mah. Taşınmazlar İşleri / Etiler / Beşiktaş / İstanbul Ticaret Sicil No: 270912 Ticaret Sicil Dairesi: 615 034 0578 <i>(Signature)</i> Tarih: 01.05.2017 Sayı: 10003
--------------	---------------------	---

arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.	ADRES : Birlik sokak Akyıldız sitesi C Blok No:22 D.9 34340 – 1.Levent / İSTANBUL TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 – 283 70 49 E-MAIL : arcad.reysas @ arcadltd.com WEB : http://www.arcadltd.com
---	--

TARANDI						
MİMARİ	ADI SOYADI – ÜNVANI	ODA NO	DİPL. NO	BÜRO TSC.BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA
MİMARİ	Zeycan ÖNDER – Y. Mimar	17038	61312965	34-3193	073 001 4609	<i>(Signature)</i>
PEYZAJ						
STATİK						
ELEKTRİK						
TESİSAT						
T.U.S.						

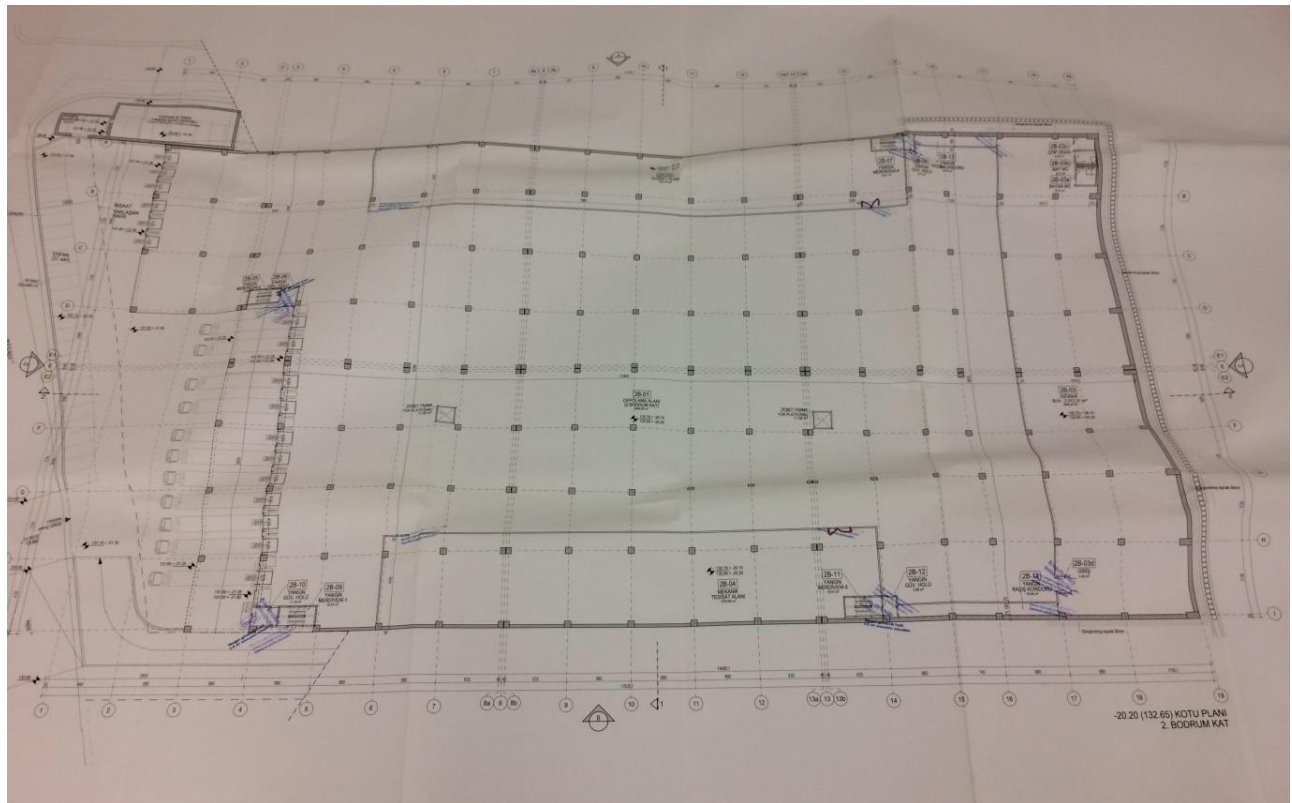
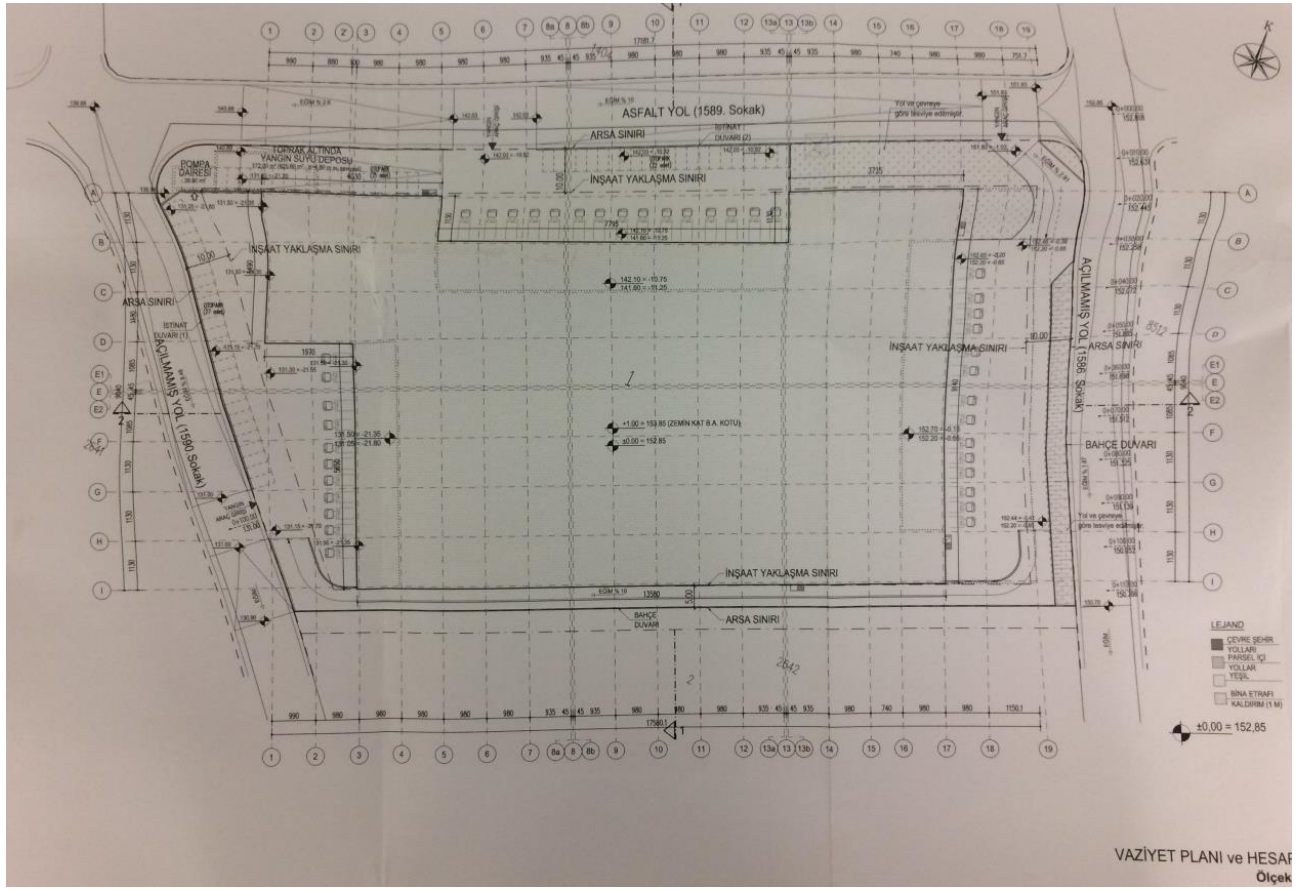
YAPININ	
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI

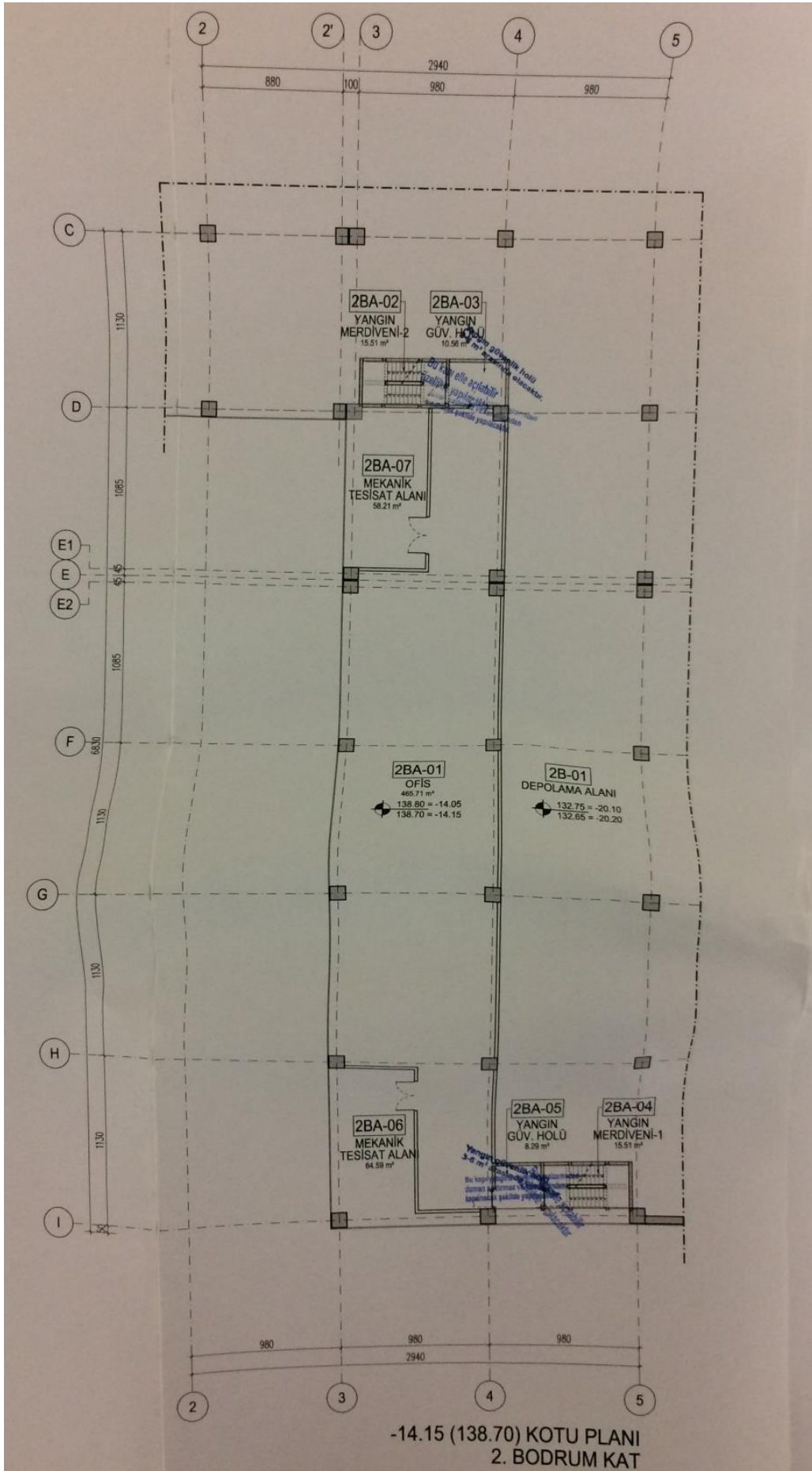
ARSANIN							
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO TARİH
KOCAELİ	ESENYURT	–	–	F21 D18 C2A	2642	1	– –

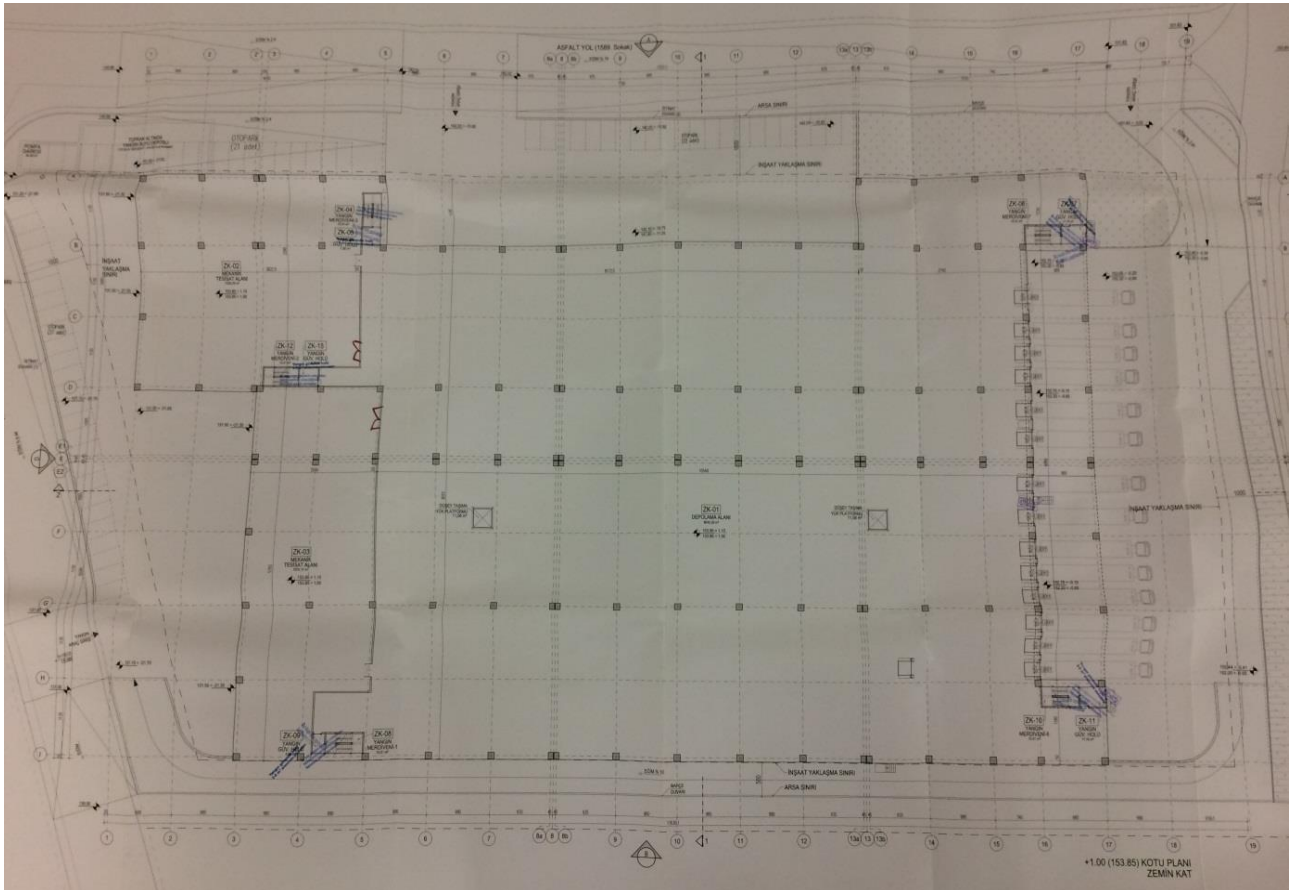
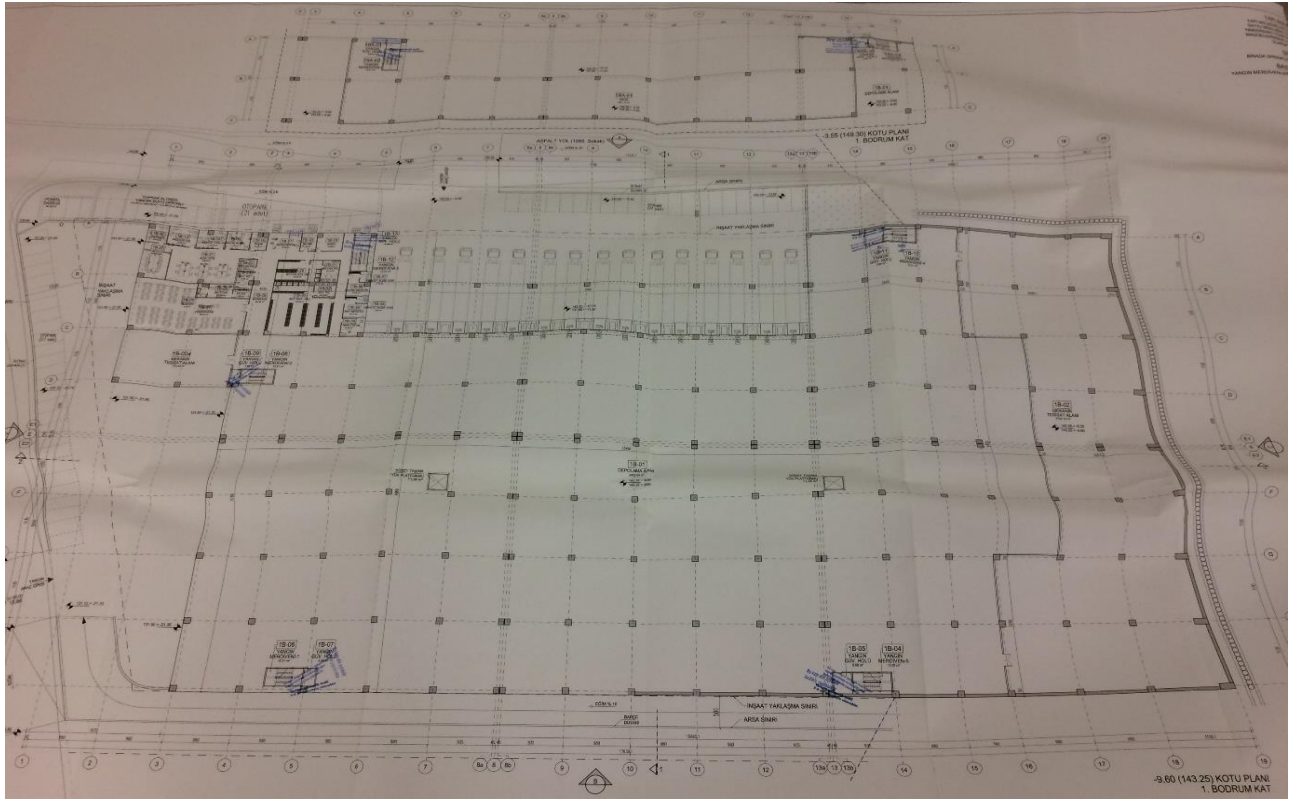
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÖRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

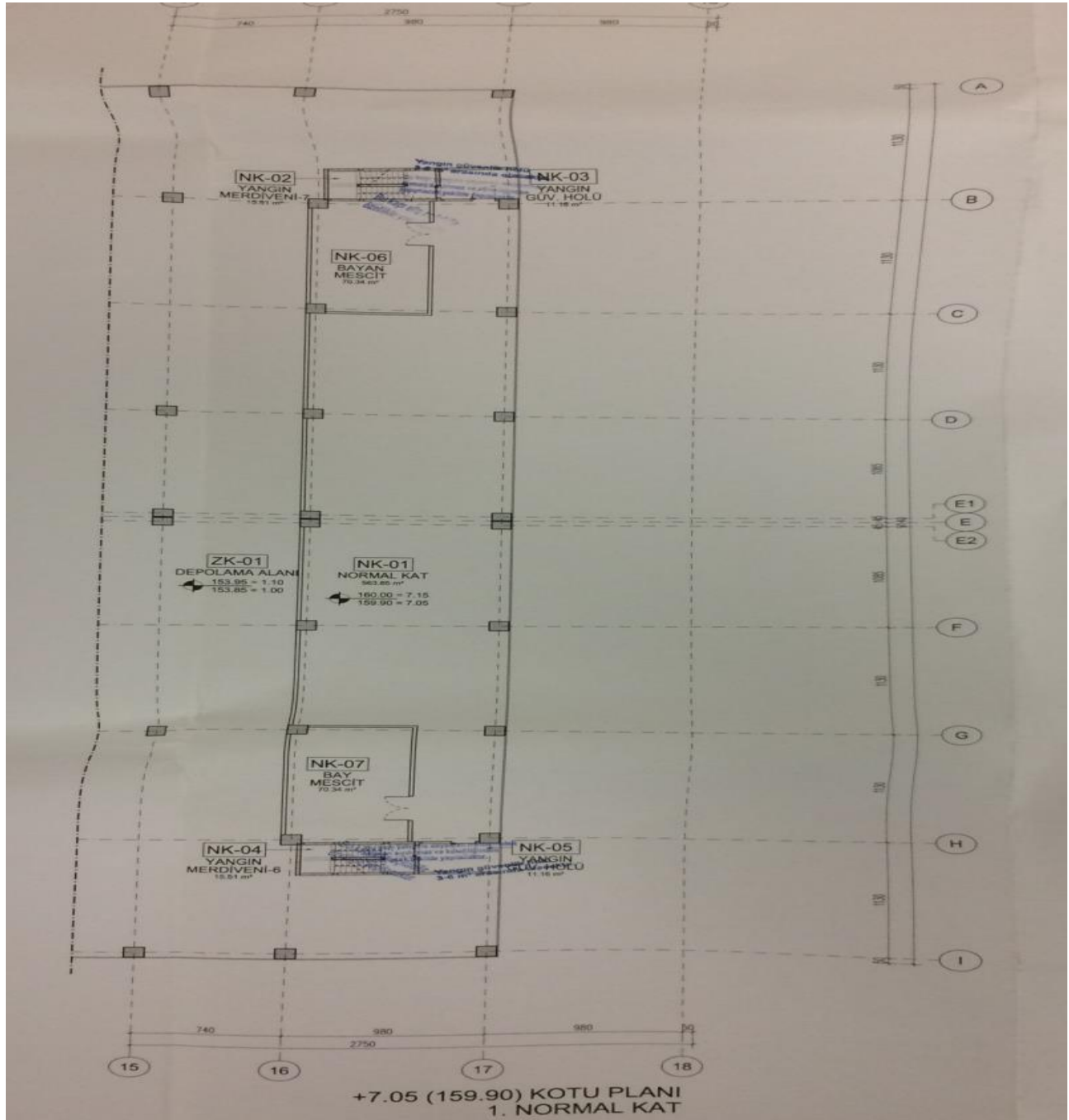
DOSYA	RUHSAT	ÖLÇEK
TARİH	TARİH	
NO	NO	1/500-1/200

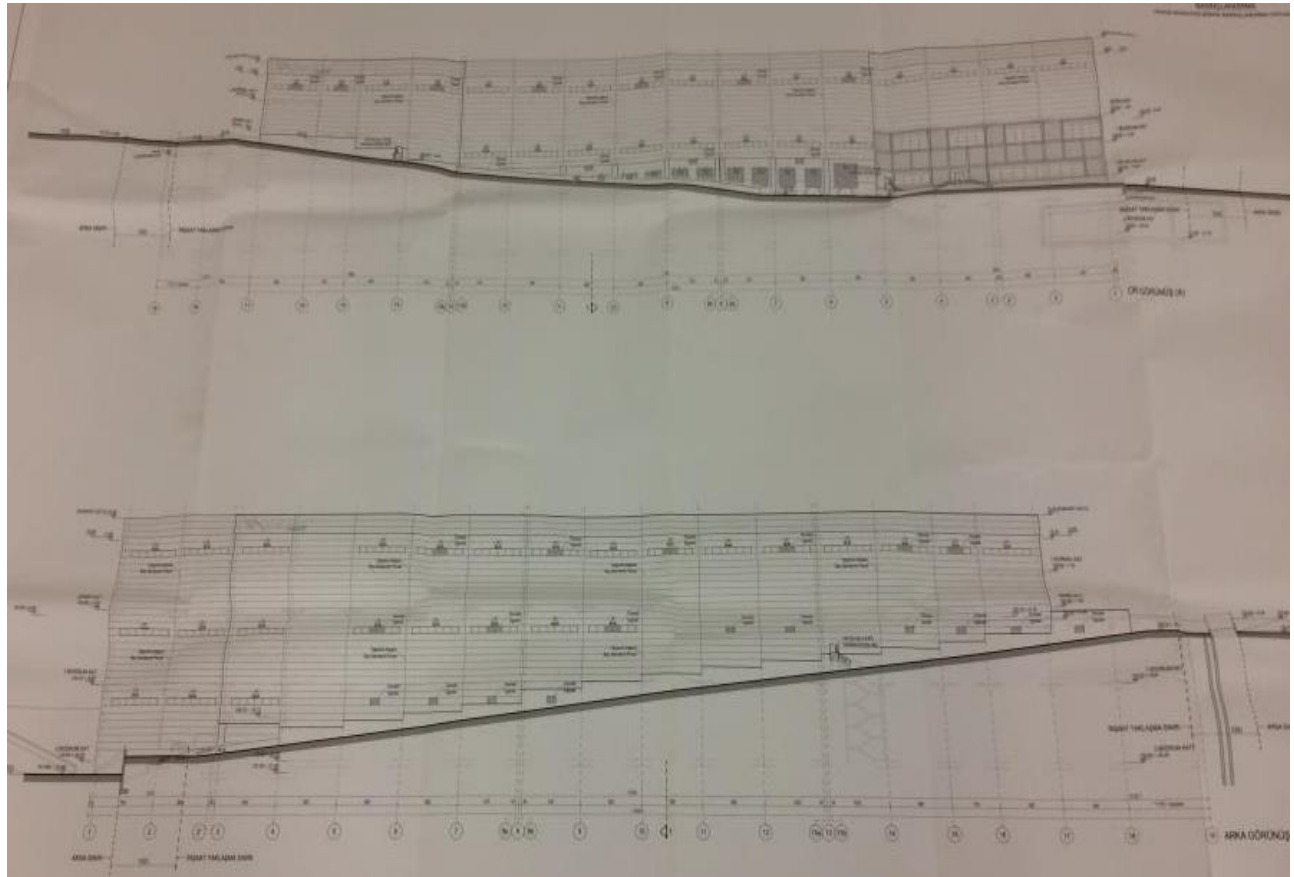
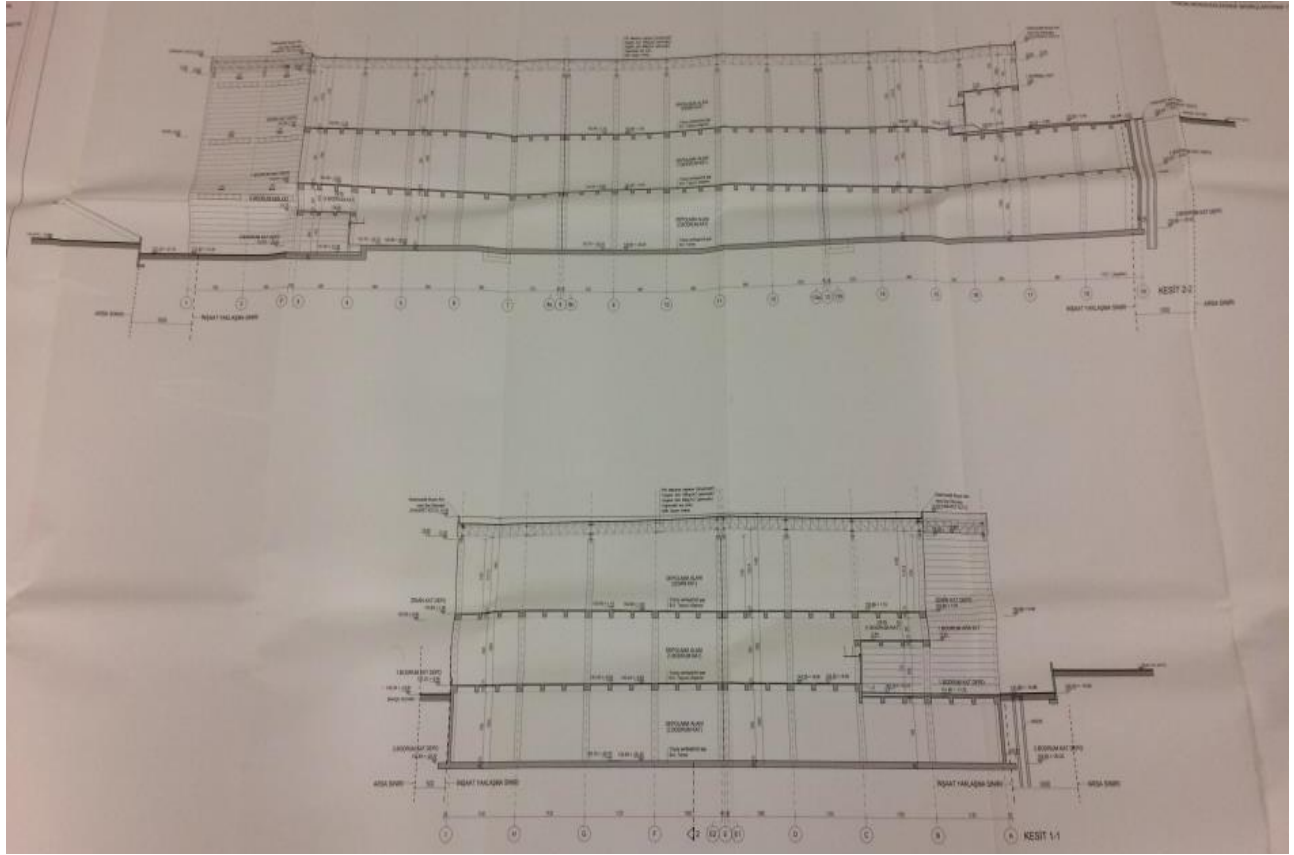
ONAYLAR		
<i>(Signature)</i> Faruk SAHİN İns. Müh.	<i>(Signature)</i> Rıza KESLER Mimar Şefi	<i>(Signature)</i> Mustafa AKBOĞA Başkan Yardımcısı











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



T.C.
RASRAKANI LİK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

26/8/2010

Konu :

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
 Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 9448

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

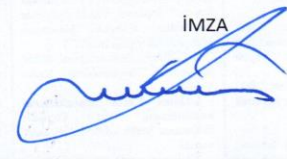
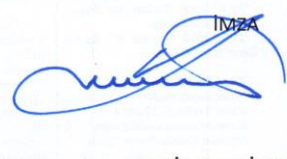
Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

Türkiye Cumhuriyeti

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

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	07249
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA  İMZA  İMZA 	
	Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurmda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019	
	DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.	
		KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN

 KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
 TA52 A / S Yazı : 1 / 0 Kod: 10.1.4
 NBS NO: 201903070420009 - 8606333257

A-3 / 1 - 1