



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1865

Aralık, 2021



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1865
Revize Rapor Tarihi	10.01.2022
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 parselde bulunan "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk iki (42) 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.

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 Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
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	10
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	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	18
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
4.7	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	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
5.1	Pazar Yaklaşımı	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı	24
5.3	Gelir Yaklaşımı	25
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	26
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	27
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	27
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	27
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	28
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	28
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.	SONUÇ	28
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
7.2	Nihai Değer Takdiri	29
8.	UYGUNLUK BEYANI	30
9.	RAPOR EKLERİ	30

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1865 / 29.12.2021
<u>Revize Tarihi</u>	10.01.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi Caddesi, No: 34/1 – 34/2, Arnavutköy / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 parselde bulunan “Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 211 ada 5 parsel, Hadımköy Sanayi Bölgesi II. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup, Ayırık düzen, E:1,50, KAKS,0,50 H: Serbest, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	Toplam Değer : 43.100.000,00-TL Reysaş GYO A.Ş. Hisse Değeri : 40.300.000,00 TL
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	Toplam Değeri :50.858.000,00-TL Reysaş GYO A.Ş. Hisse Değeri : 47.554.000,00 TL
<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
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1865 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır. Rapor 10.01.2022 tarihinde tapu kaydı güncellemesi sebebiyle revize edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 parselde bulunan “Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası” 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 14.01.2021 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 son üç yıl içerisinde 2020 yılında ÖZEL 2020 – 872 rapor numarası ve ÖZEL 2020 – 1209 rapor numarasıyla değerleme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme 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 değerlemesi" 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 : 500.000.000,-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, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 parselde bulunan "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" 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 veya elektronik imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

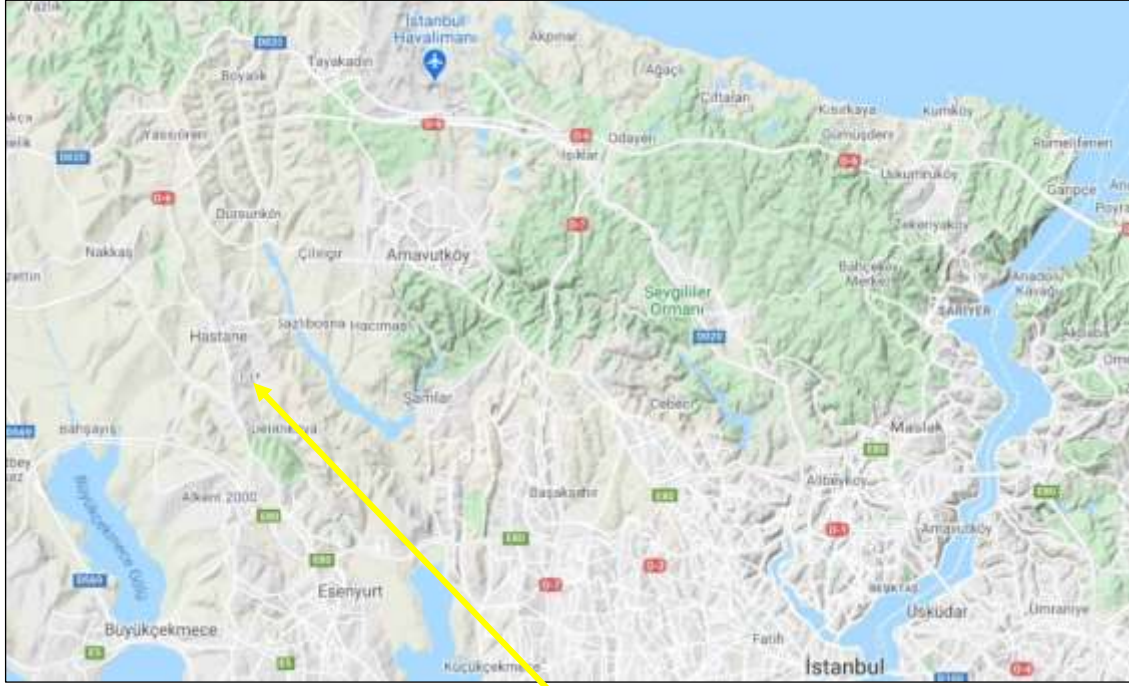
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; İstanbul İl, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 numaralı (Eski 111 ada 6 parsel) parselde Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Tapu kaydında “Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası” vasıflı olan gayrimenkul, mevcut durumda depo olarak kullanılmaktadır. Hadımköy - Ömerli Sanayi Bölgesi olarak bilinen, ağırlıklı olarak depolama, üretim ve lojistik amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu bir alanda bulunmakta olup Hadımköy - İstanbul Caddesi’ne kuş uçuşu yaklaşık 1,05 km uzaklıktadır. Taşınmazın yakın çevresinde değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar, ticari işletmeler ve boş araziler yer almaktadır. Avrupa Otoyolu’na 4 km, İstanbul Uluslararası Havalimanı’na 16 km, kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Hadımköy – İstanbul Caddesi üzerinde kuzeye doğru ilerlerken sağda yer alan İhsangazi Sokak’a girilip yaklaşık 1,15 km sonra yine sağdaki Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi üzerinde yaklaşık 300 m ilerlendiğinde değerlendirme konusu taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır. Bölgede yapılaşma yoğun olmayıp boş arsalar da mevcuttur. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



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



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 41.1332 - Boylam: 28.6371

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ÖMERLİ Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 23/2212
ADA - PARSEL	: 211 ADA 5 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 7323.34 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BETONARMA ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 98844930
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (684689/73 2334) REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (47645/732334)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: İmar (TSM) 26.02.2018 – 5386

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 10.01.2022 tarihi 11:42 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Şerh : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin hissesinde "99 YILLIĞI 1 TL DAN TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ" mevcuttur. (Tarih: 27.08.2004-Yevmiye: 5079)

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, 26.02.2018 tarihinde imar uygulaması ile paylı mülkiyete geçildiği görülmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın niteliği ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Değerleme konusu parselin yer aldığı bölgede 2018 yılı içinde imar (18. madde) uygulaması yapılmış; düzenleme ortaklık payı kesintisi ve sonucunda 28,66 m2 azalmayla parselin yüzölçümü 7.323,34 m2 olmuştur. Değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin tamamı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de iken, 26.02.2018 günü 47645/732334 payı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'ye geçmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz 211 ada 5 parsel, 08/05/2011 Tarihinde onaylanan Hadımköy Sanayi Bölgesi II. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmakta olup, Ayrık düzen, E:1,50, KAKS,0,50 H: Serbest, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Arnavutköy Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında, 15.01.1998 tarih ve 925 numaralı ruhsatın müddeti dolduğundan ruhsat yenilemesi talebinde bulunulmuş olup encümen kararı ile 5.000 (YTL) para cezası verilmiştir. Daha sonra 13.09.2006 tarihli 1591 sayılı yenileme ruhsatı alınmıştır. Yapının iskan belgesi mevcut olup mevcut durumda herhangi bir karara rastlanmamıştır.

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

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, Arnavutköy Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen evraklar aşağıda sıralanmıştır. Söz konusu taşınmazın mevcut yapılaşması, mimari projesine ve ruhsat belgelerine uygundur.

*15.01.1998 tarih ve 925 onay sayılı mimari proje

*719 m2 bodrum kat ve 3243 m2 zemin kat için 15.01.1998 tarihli ve 925 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı

*719 m2 bodrum kat ve 3243 m2 zemin kat için 13.0.2006 tarihli ve 1591 sayılı yenileme Yapı Ruhsatı

*Yapının tamamını kapsayan 3962 m2 için 01.12.2010 tarihli 79 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazın yapı denetimi bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir

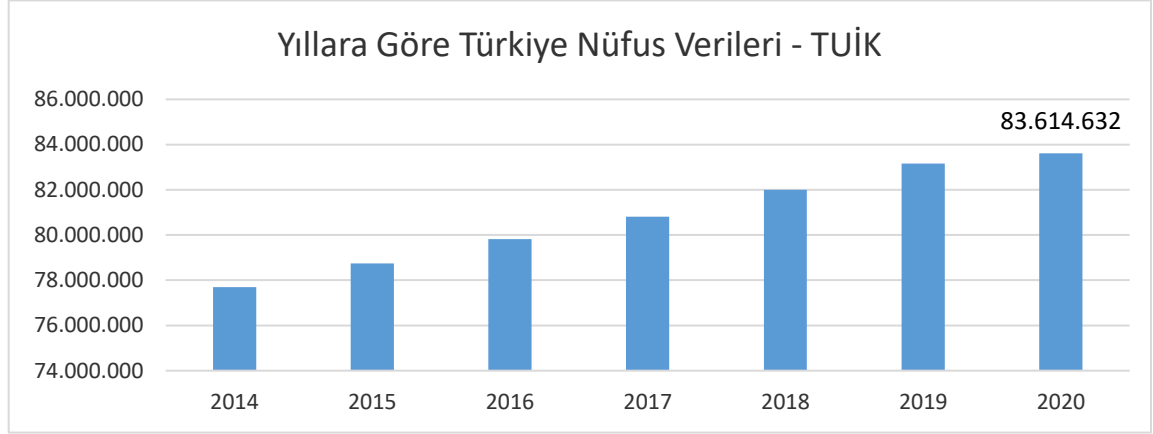
Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. İlçenin yüzölçümü 453 km²'dir. Doğusunda Eyüpsultan, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalır.

Arnavutköy nüfusu 2020 yılına göre 296.709.Bu nüfus, 152.668 erkek ve 144.041 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak se: %51,45 erkek, %48,55 kadındır.

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

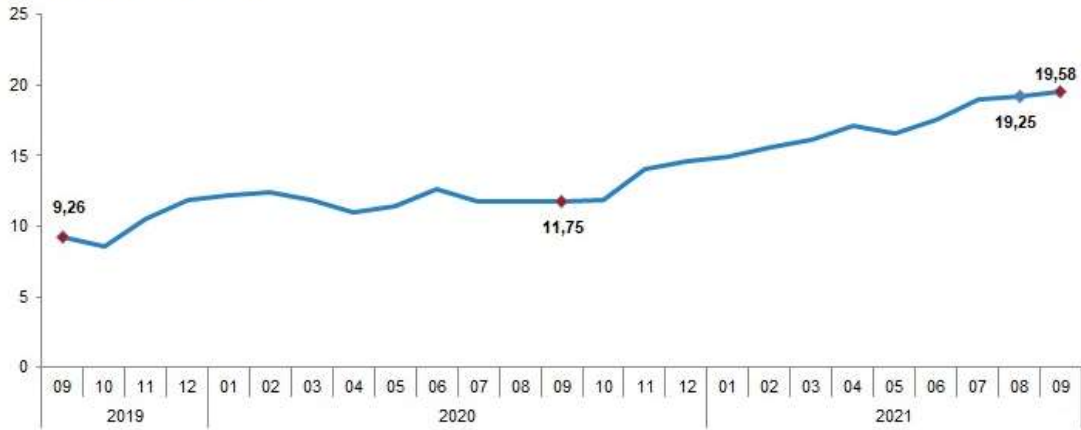
Δ Nüfus;



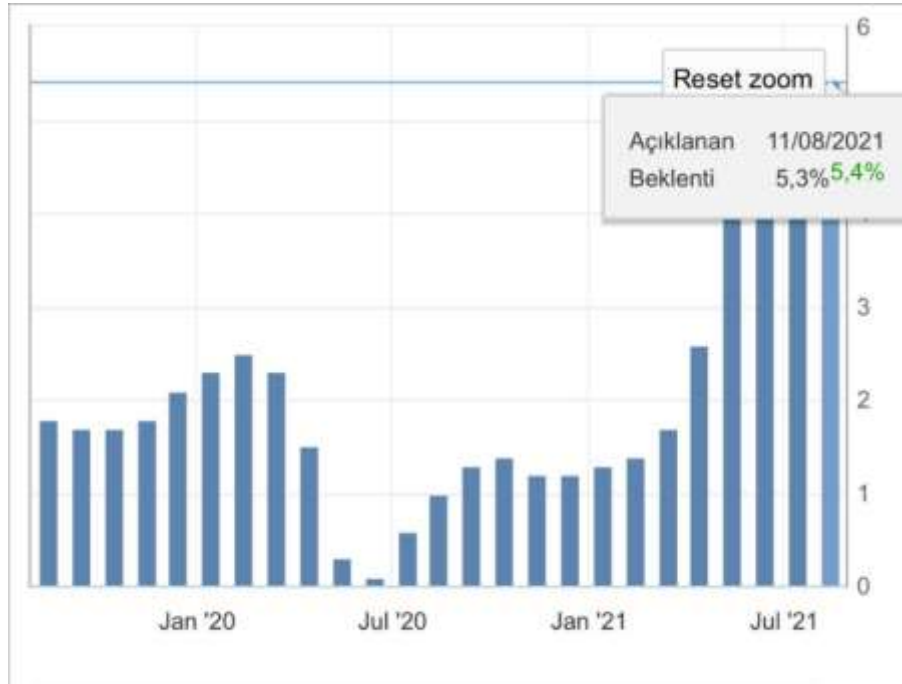
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

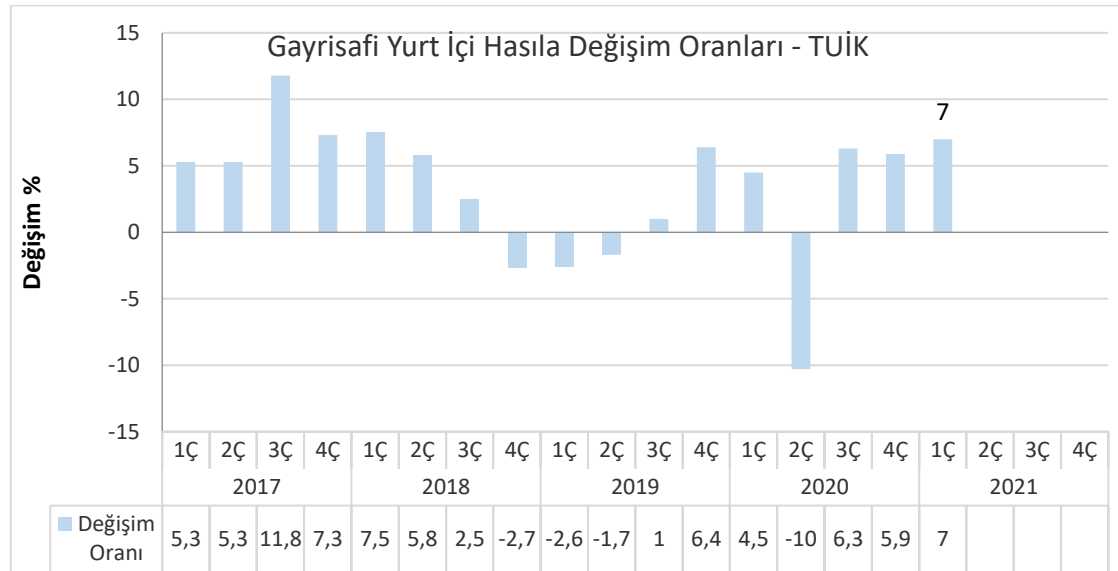


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

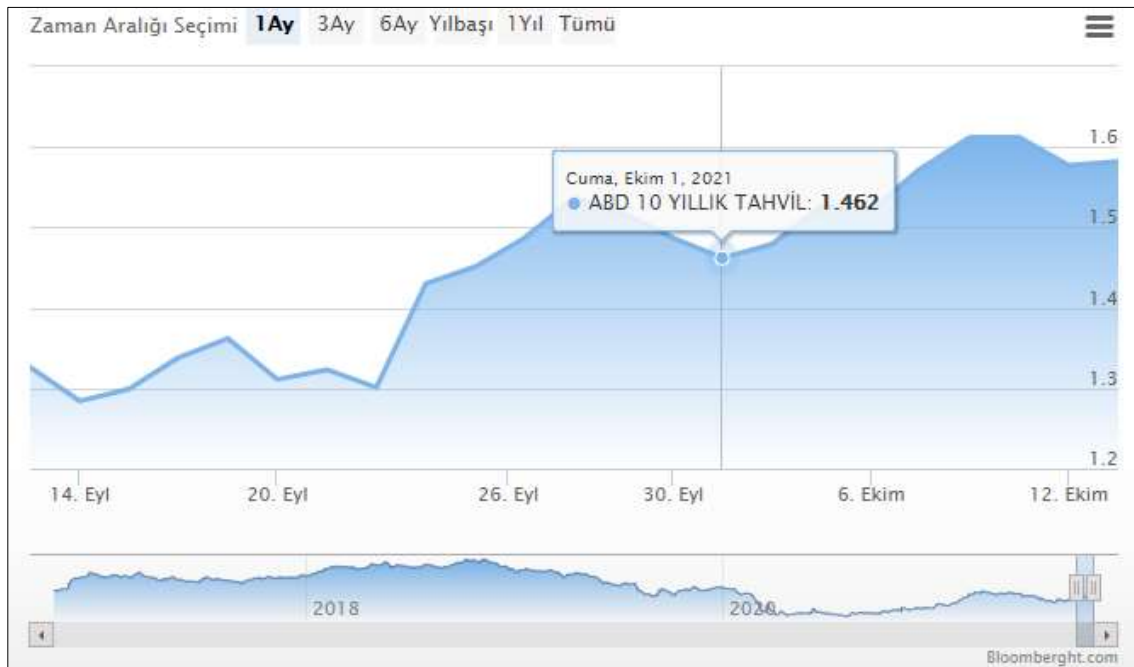


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TÜİK)

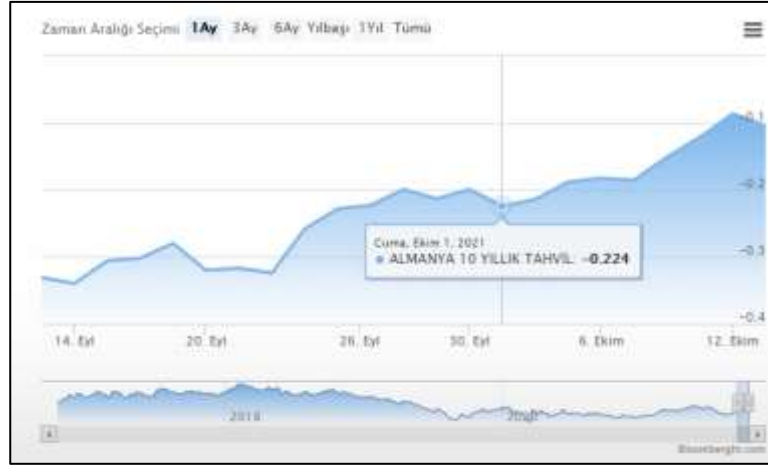
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

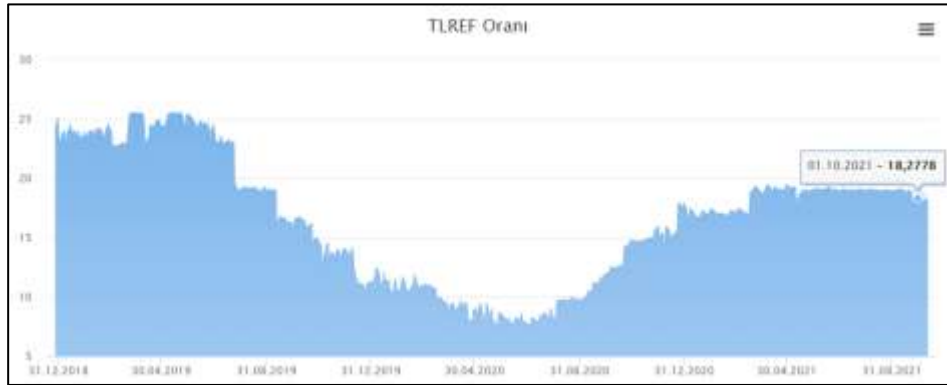


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

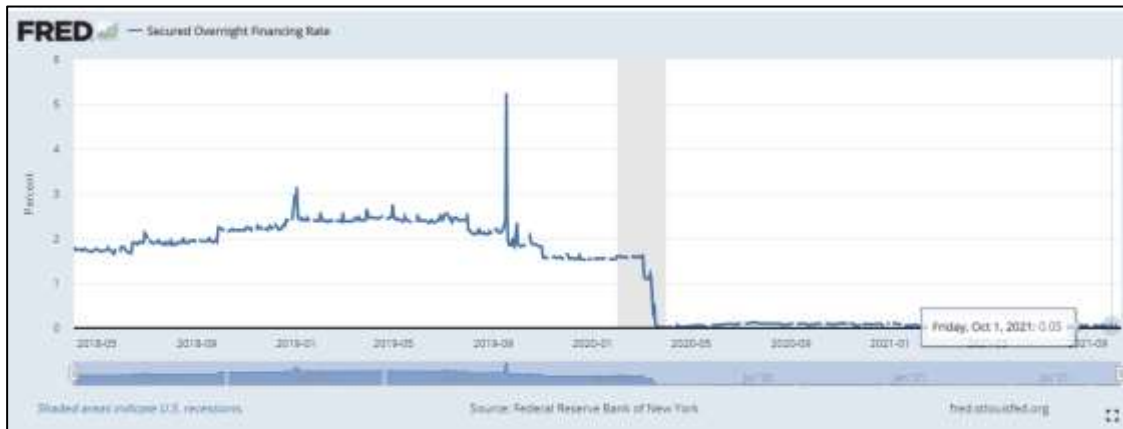


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

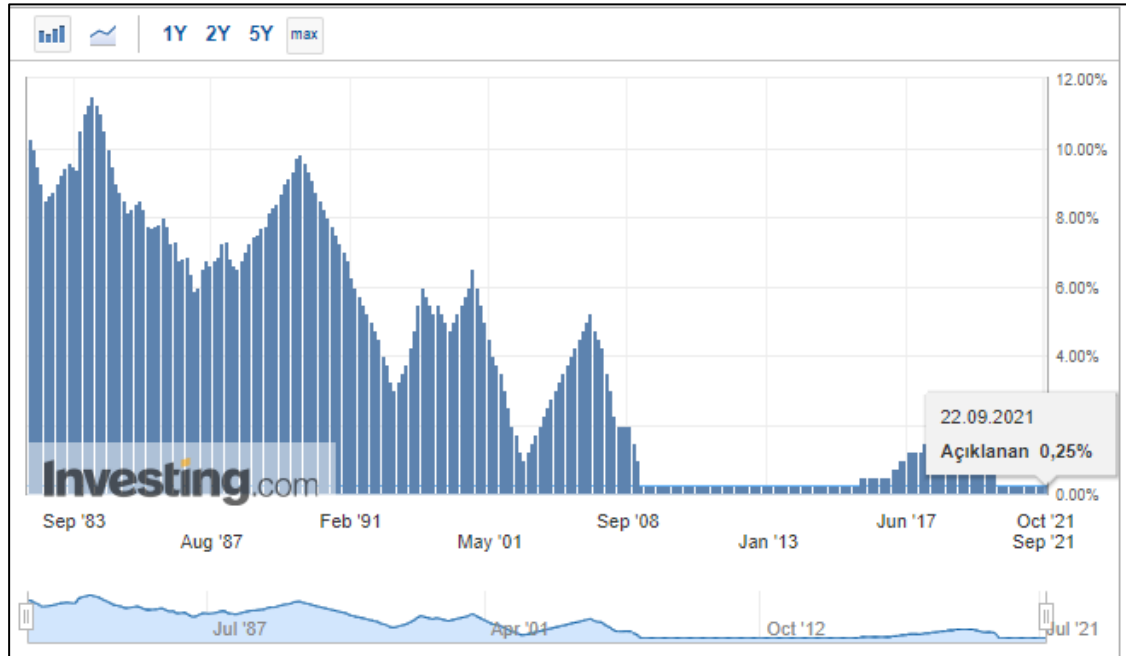


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kiml itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

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 düzendeki 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 gösterge 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 görülmüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın 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. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 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.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **211 ada 5 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 7323,34 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak yamuk biçimli olup topografik olarak doğudan batıya eğimli bir yapıdadır. Üzerinde 1 adet depolama binası bulunmakta olup kuzey, batı ve güney cepheleri istinat duvarı ile çevrilidir. Doğusundan geçen Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi'ne yaklaşık 88 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parselin bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Parsel üzerindeki Yapı Bodrum + zemin kattan oluşmakta olup toplamda 2 kat ve 3.962 m² inşaat alanına sahiptir.

Onaylı mimari projesine göre;

Bodrum Kat: Mutfak, yemekhane, wc, ofis ve büro bölümleri ile 719 m² inşaat alanından oluşmaktadır.

Zemin Kat: Depolama alanından oluşmakla birlikte 3.243 m² inşaat alanından oluşmaktadır.

Yapı dış cephesi betonarme üzerine alüminyum panel, çatı örtüsü ise çelik taşıyıcı üzerine panel kaplanmış vaziyettedir. Yapının zemin katında 2 bodrum katında 2 katlanılabilir alüminyum kapı bulunmakta nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir. Yapı oturumunun dışını çevreleyen parsel alanı parke taş ile kaplanmıştır. Yerinde yapılan incelemede binanın depolama amaçlı kullanıldığı ve yaklaşık 150 m²'lik bölümünde ofis, büro, wc, soyunma odaları bulunmaktadır. Ayrıca iç mekânda depolama amaçlı sökülebilir 2 katlı askılık yapılmıştır. Bodrum kat 4,20 m, zemin kat yüksekliği, yaklaşık 10 m'dir. Fiziki yıpranma yapının yaklaşık 13 yıl önce inşa edilmesi ve bakımlı olması sebebi %20 olarak belirlenmiştir. Yapı bakımlı, inşaat ve malzeme kalitesi orta seviyededir.

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

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

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

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla 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 depo olarak kullanılmaktadır.

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 artırılmış veya

azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsuru 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 değerin 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 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 bilgisi 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 konuları 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

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

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 kullanımıdır. 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 *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş 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 değerlemede 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 değerin 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 sayısallaştırdıklarına 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.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu, taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 5.500 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 24.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından emsal taşınmaza göre avantajlıdır.

Ömerli Gayrimenkul: 0 212 798 25 95

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu, taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 9.000 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 45.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

İlgilisi: 0 532 363 02 33

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 4500m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 23.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

Özel Emlak: 0 212 886 66 64

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 4.200 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 19.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre işlek yola cephe olması nedeniyle yüksek şerefiyelidir.

Remax Referans: 0 212 824 44 24

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 2.884 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 13.560.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

Miras Emlak: 0 (532) 573 21 04

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	5.500,00m ²		9.000,00m ²		4.500,00m ²		4.200,00m ²		2.884,00m ²	
Satış fiyatı	24.000.000 TL		45.000.000 TL		23.750.000 TL		19.000.000 TL		13.560.000 TL	
m ² birim fiyatı	4.364 TL		5.000 TL		5.278 TL		4.524 TL		4.702 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	15%	+	0%	-	5%	-	10%	+	5%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	4.800 TL		4.750 TL		4.750 TL		4.750 TL		4.702 TL	
Ortalama Birim fiyat	4.750TL/m ²									

[E:6 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 4.000 m² kapalı alanı, 7,6 m iç yüksekliği, bulunan taşınmaz aylık 140.000,- TL bedel ile kiralıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre daha yeni ve bakımlıdır.

Gold Gayrimenkul: 0 532 629 04 59

[E:7 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 32.000 m² kapalı alanı, 12 m iç yüksekliği, bulunan taşınmaz aylık 1.440.000,- TL bedel ile kiralıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre daha yeni ve bakımlıdır.

Çağdaş Gayrimenkul: 0 (212) 652 86 52

[E:8 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 15.000 m² kapalı alanı, 10 m iç yüksekliği, bulunan taşınmaz aylık 500.000,- TL bedel ile kiralıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Proje Emlak: : 0 (216) 360 04 06

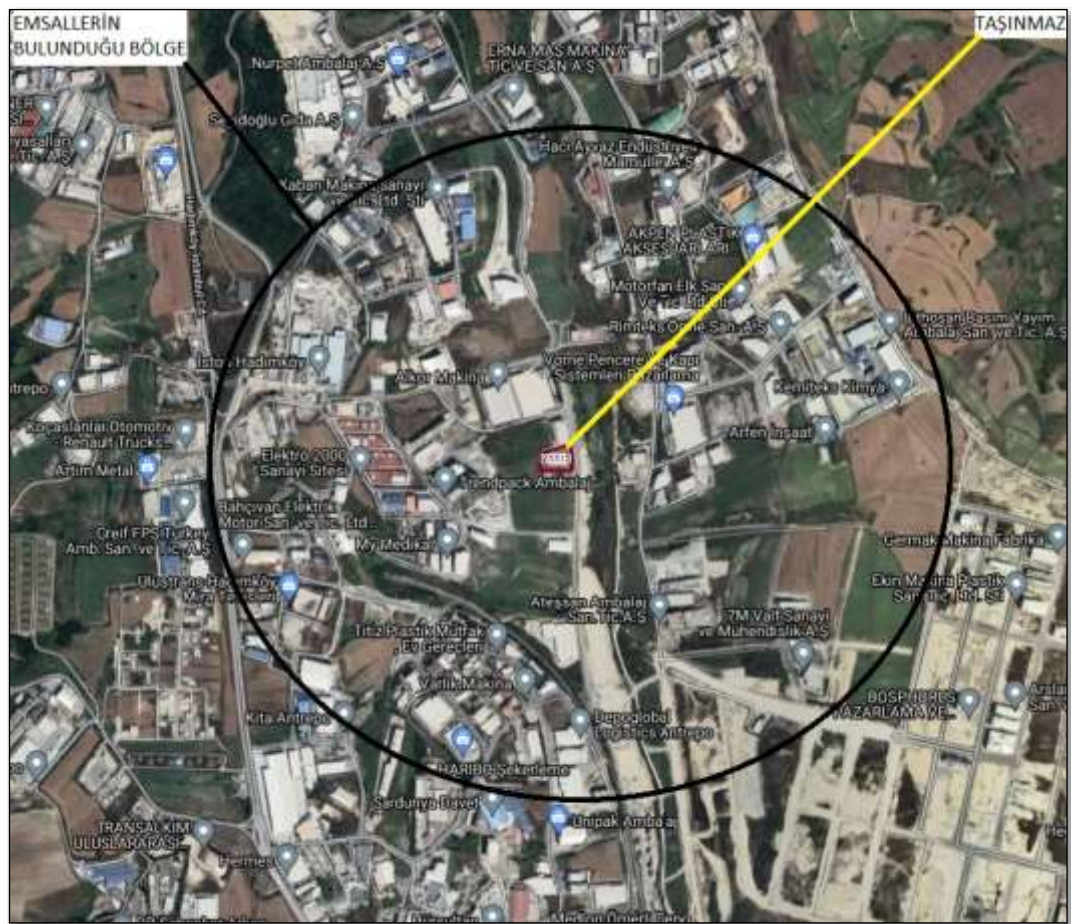
[E:9 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 7.510 m² kapalı alanı, 12 m iç yüksekliği, bulunan taşınmaz aylık 300.000,- TL bedel ile kiralıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre daha yeni ve bakımlıdır.

Azizoğlu Gayrimenkul: : 0 (212) 472 03 26

EMSAL DÜZELTME TABLOSU KİRALIK DEPO ANTREPO									
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		
Brüt alanı (m ²)	4.000,00m ²		32.000,00m ²		15.000,00m ²		7.510,00m ²		
Kira fiyatı	140.000 TL		1.440.000 TL		500.000 TL		300.000 TL		
m ² birim fiyatı	35 TL		45 TL		33 TL		40 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	5%	-	20%	-	0%	-	10%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	32 TL		34 TL		32 TL		34 TL		
Ortalama Birim fiyat	33TL/m ²								

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



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

Taşınmazın ile bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede ayırık nizam E: 1,50 Sanayi Tesisi İmarlı Arsalar bulunmaktadır. Bölgede kiralık depo ve satılık arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, mevcut yapılaşması, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınarak taşınmaza kira ve arsa değer takdir edilmiştir.

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, reklam avantajı, arazi yapısı, bölgede yapılan araştırmalarda benzer imar durumuna sahip karşılaştırılabilir arsalar incelenmiş ve her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında 211 ada 5 parselin birim arsa değerine 4.745 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 7323,34 m² x 4.745 TL/m² = ~34.750.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **34.750.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hâkim 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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim ve 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır. Taşınmazın güncel inşaat maliyetleri dikkate alındığında 4C maliyet bedelinde yapılabileceği ve yıpranma payının %15 olduğu tespit edilmiştir.

Yapı Değeri: $3.962,00 \text{ m}^2 \times 2.480 \text{ TL/m}^2 \times 0,85 \text{ Yıpranma Payı} \sim 8.350.000\text{-TL}$

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri: 34.750.000- TL

Yapı Değeri: 8.350.000- TL

Arsa + Yapı Değeri = 43.100.000-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri, ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri maliyet yaklaşımı yöntemine göre, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **43.100.000-TL** olarak tespit edilmiştir.

Reysaş GYO A.Ş. hisse değeri = $43.100.000 \text{ TL} \times (684689/732334) = \sim 40.300.000 \text{ TL}$

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 *çerçebilir*. 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 değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

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

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

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira bedellerinin taşınmazın özellik ve konumuna göre 20 TL ile 30 TL aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın metrekare aylık kira bedelinin 25.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında söz konusu taşınmazın kapitalizasyon oranının 0,0625 olduğu kanaatine varılmıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 3962 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 30,04 TL olarak tespit edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/ M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZ ASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
3962	30,04 ₺	119.002,63 ₺	1.428.031,58 ₺	/	0,0625	22.848.505,34 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yönteminin bilgi amaçlı yapıldığı ve gayrimenkulün gerçek piyasa değerini yapılaşma yoğunluğunun az olması sebebiyle yansıtamayacağı düşüncesi ile söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **22.850.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 **Diğer Tespit ve Analizler**

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 119.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

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 taşınmazın 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 211 ada 5 parselde bulunan “Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası” için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri ve kira değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemlerinden biri olan doğrudan kapitalizasyon yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi Pazar yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret ile alışveriş artmıştır. 2021 yılı sonuna doğru pandemi etkisi azalsa da e-ticaret sektöründeki artış devam etmektedir. Bu artış dünya genelinde depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara olan talebi artırmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

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 Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Gayrimenkul üzerinde tasarrufu sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Değerleme konusu parsel hâlihazırda yapılaşmış niteliği Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası olup, üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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 niteliği her ne kadar Fabrika binası olsa da ile fiili olarak depolama amacıyla kullanılmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 numaralı parselde bulunan "Betonarme Çelik Fabrika Binası 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.

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 Yaklaşımı Yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

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

Rakamla; **Toplam:43.100.000,00-TL** ve Yazıyla **Kırk Üç Milyon Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

Reysaş GYO A.Ş. (684689/732334) hisse değeri = 40.300.000,00 TL'dir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 50.858.000,00-TL dir.

Reysaş Gyo A.Ş. hissesi KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 47.554.000,00-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\$:12,2219 TL'dir.*

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda 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 İmar Durumu Belgeleri,

Δ Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-19:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	211/5
Taşınmaz Kimlik No:	98844930	AT Yüzölçümü(m2):	7323.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Arnavutköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2212	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARMA ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
417136038	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	684689/73 2334	6846.89	7323.34	İmar (TSM) 26-02-2018 5386	-
417136039	(SN:6894729) REYSAŞ TAŞIMACILIK	-	47645/732	476.45	7323.34	İmar (TSM)	-

1 / 3

	VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	334			26-02-2018 5386	
--	--------------------------------------	-----	--	--	-----------------	--

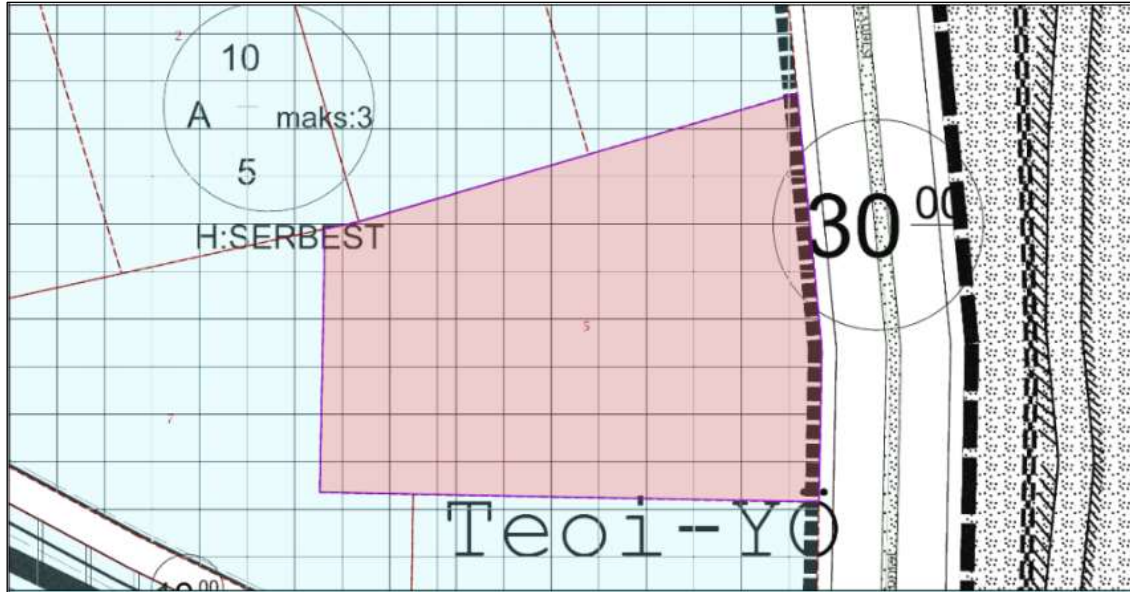
MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	99YILLIĞI 1 TL DANTÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ.	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Çatalca - 27-08-2004 00:00 - 5079	
Serh	İhtiyatı Haciz : İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi nin 30/03/2021 tarih 2021/5439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL . (Alacaklı : Emine Kılınc, Fatma Kılınc, Kadir Kılınc)	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Arnavutköy - 30-03-2021 15:51 - 11844	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 23. İcra Dairesi nin 29/04/2021 tarih 2021/4356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 62437.68 TL bedel ile Alacaklı : Murat Özen, Nurcan Özen, Uğur Özen lehine haciz işlenmiştir.	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Arnavutköy - 29-04-2021 13:49 - 15883	

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

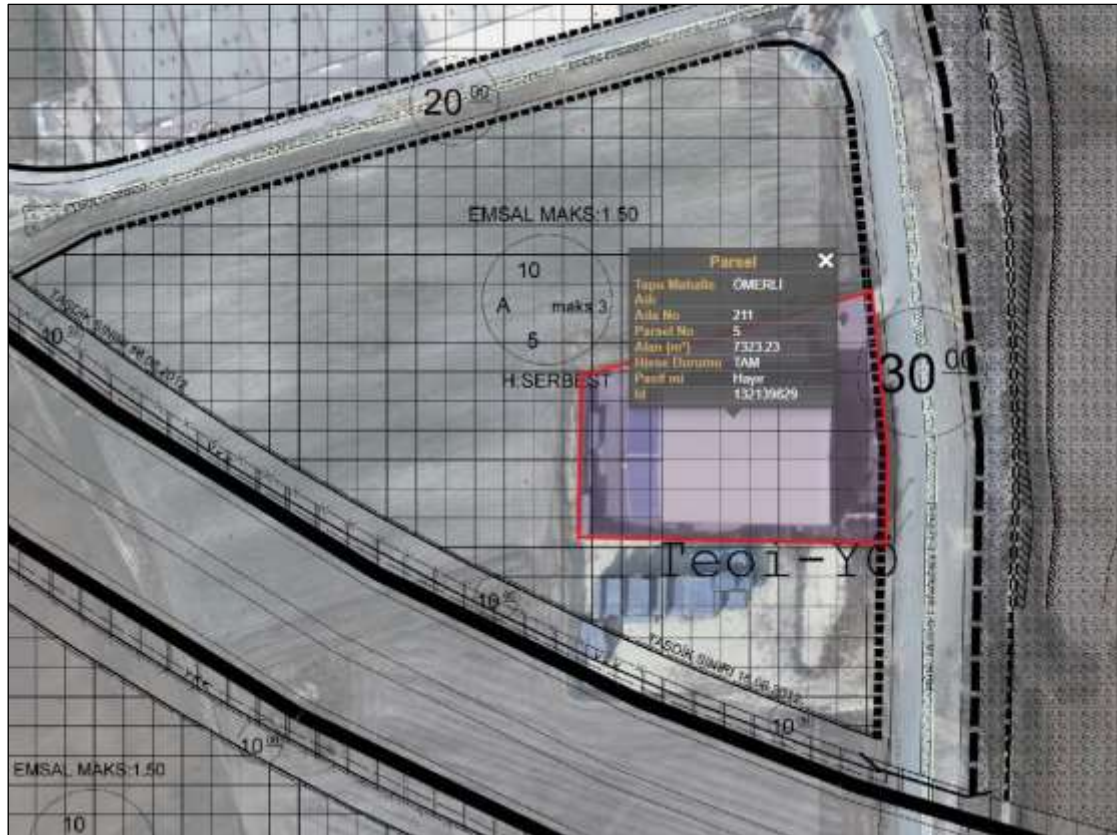
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IE5dP_B_6Gj kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



02/10/2020 Tarihli İmar Durumu Bilgileri

Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
ÖMERLİ	-	211	5	7,323.23 m ²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
ÖMERLİ		PROF. MEHMET BOZKURT		-
Plan Adı	HADIMKÖY SANAYİ BÖLGESİ II. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI			
Plan Ölçeği	1 / 1000		Tasdik Tarihi	08/05/2011
Fonksiyon Adı	SANAYİ ALANI (%100.00 - 7,323.23 m ²)			



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

Resmi Evraklar ve Mimari Proje

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				İS. BUL YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI SARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.			
1. Ruhsat Veren Kurum Haftanıkky Belediye Başkanlığı		2. Ruhsat Tarihi 15 Ocak 1998		3. Ruhsat Numarası 925			
4. Ruhsat Veriliş Maksudı Yeni Yapı		5. Mahalle Ömerli Köyü		6. Pafta No 130-2a1		7. Ada No 111	
8. Parşel No 6		9. İmar Durumu Tarihi 24.12.1997		10. İmar Durumu Numarası 1031		11. İsmi Türe Soba	
12. Yaktı Türe Kata		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Çatalca		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 15.12.1997		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 978-1304	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı Apak İnş. Turizm, Tic. ve San. A.Ş.				20. Adı Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
19. Adresi Rami Kagle cad. Üretmen İş Merkezi No:69/A 374 Topçular/İST.				24. Adresi			
25. Yapının Her Bir Üstünün Kullanma Maksudı		26. Üstün Sayısı		27. Yüz Ölçümü		28. Yıl Sonu-yeni Üstünde Kat Sayısı	
29. Yıl Sonu-yeni Üstünde Kat Sayısı		30. Toplam Kat Sayısı		31. Yapının Yıkamağı		32. 1 m ² alını Maliyeti	
33. Yapının Sınıfı		34. Yapının Grubu		35. Yapının Toplam Maliyeti		36. Yapının Arsa Değeri	
37. Yapının Arsa Değeri		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		39. İnşaatın Toplam Maliyeti (Arsa Hariç)		40. İnşaatın Dolgu Maddesi	
41. İnşaatın Dolgu Maddesi		42. İnşaatın Dolgu Maddesi		43. İnşaatın Dolgu Maddesi		44. İnşaatın Dolgu Maddesi	
RUHSAT EKI PROJELER				FENNİ MESULÜN (TUS)			
45. Mimari Proje Göknel İnşaat - Mimar				49. Adı Soyadı Bora Başaran - İnş. Müh.			
46. Statik Proje Bahis Demir - İnş. Müh.				50. Adresi Rami Kagle cad. No:69 Üretmen İş Merkezi No:27			
47. Tesisat Projeleri Zeki Coğunsover - Müh.				51. Taahhüd V.D. V.D. Rami 0730065081			
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı 9000 m³				52. Kurum Sicil No 113			
49. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döğleceği Yer Belediye Başkanlık Binası				53. Oda Sicil No 48058			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
54. Gelirin Mahiyeti		55. Makbuz Tarihi		56. Makbuz No		57. Tutan (TL.)	
58. Açıklama		59. Otopark Harcı		60. Otopark Harcı		61. Otopark Harcı	
62. Otopark Harcı		63. Otopark Harcı		64. Otopark Harcı		65. Otopark Harcı	
66. Otopark Harcı		67. Otopark Harcı		68. Otopark Harcı		69. Otopark Harcı	
70. Otopark Harcı		71. Otopark Harcı		72. Otopark Harcı		73. Otopark Harcı	
74. Otopark Harcı		75. Otopark Harcı		76. Otopark Harcı		77. Otopark Harcı	
78. Otopark Harcı		79. Otopark Harcı		80. Otopark Harcı		81. Otopark Harcı	
82. Otopark Harcı		83. Otopark Harcı		84. Otopark Harcı		85. Otopark Harcı	
86. Otopark Harcı		87. Otopark Harcı		88. Otopark Harcı		89. Otopark Harcı	
90. Otopark Harcı		91. Otopark Harcı		92. Otopark Harcı		93. Otopark Harcı	
94. Otopark Harcı		95. Otopark Harcı		96. Otopark Harcı		97. Otopark Harcı	
98. Otopark Harcı		99. Otopark Harcı		100. Otopark Harcı		101. Otopark Harcı	
102. Otopark Harcı		103. Otopark Harcı		104. Otopark Harcı		105. Otopark Harcı	
106. Otopark Harcı		107. Otopark Harcı		108. Otopark Harcı		109. Otopark Harcı	
110. Otopark Harcı		111. Otopark Harcı		112. Otopark Harcı		113. Otopark Harcı	
114. Otopark Harcı		115. Otopark Harcı		116. Otopark Harcı		117. Otopark Harcı	
118. Otopark Harcı		119. Otopark Harcı		120. Otopark Harcı		121. Otopark Harcı	
122. Otopark Harcı		123. Otopark Harcı		124. Otopark Harcı		125. Otopark Harcı	
126. Otopark Harcı		127. Otopark Harcı		128. Otopark Harcı		129. Otopark Harcı	
130. Otopark Harcı		131. Otopark Harcı		132. Otopark Harcı		133. Otopark Harcı	
134. Otopark Harcı		135. Otopark Harcı		136. Otopark Harcı		137. Otopark Harcı	
138. Otopark Harcı		139. Otopark Harcı		140. Otopark Harcı		141. Otopark Harcı	
142. Otopark Harcı		143. Otopark Harcı		144. Otopark Harcı		145. Otopark Harcı	
146. Otopark Harcı		147. Otopark Harcı		148. Otopark Harcı		149. Otopark Harcı	
150. Otopark Harcı		151. Otopark Harcı		152. Otopark Harcı		153. Otopark Harcı	
154. Otopark Harcı		155. Otopark Harcı		156. Otopark Harcı		157. Otopark Harcı	
158. Otopark Harcı		159. Otopark Harcı		160. Otopark Harcı		161. Otopark Harcı	
162. Otopark Harcı		163. Otopark Harcı		164. Otopark Harcı		165. Otopark Harcı	
166. Otopark Harcı		167. Otopark Harcı		168. Otopark Harcı		169. Otopark Harcı	
170. Otopark Harcı		171. Otopark Harcı		172. Otopark Harcı		173. Otopark Harcı	
174. Otopark Harcı		175. Otopark Harcı		176. Otopark Harcı		177. Otopark Harcı	
178. Otopark Harcı		179. Otopark Harcı		180. Otopark Harcı		181. Otopark Harcı	
182. Otopark Harcı		183. Otopark Harcı		184. Otopark Harcı		185. Otopark Harcı	
186. Otopark Harcı		187. Otopark Harcı		188. Otopark Harcı		189. Otopark Harcı	
190. Otopark Harcı		191. Otopark Harcı		192. Otopark Harcı		193. Otopark Harcı	
194. Otopark Harcı		195. Otopark Harcı		196. Otopark Harcı		197. Otopark Harcı	
198. Otopark Harcı		199. Otopark Harcı		200. Otopark Harcı		201. Otopark Harcı	
202. Otopark Harcı		203. Otopark Harcı		204. Otopark Harcı		205. Otopark Harcı	
206. Otopark Harcı		207. Otopark Harcı		208. Otopark Harcı		209. Otopark Harcı	
210. Otopark Harcı		211. Otopark Harcı		212. Otopark Harcı		213. Otopark Harcı	
214. Otopark Harcı		215. Otopark Harcı		216. Otopark Harcı		217. Otopark Harcı	
218. Otopark Harcı		219. Otopark Harcı		220. Otopark Harcı		221. Otopark Harcı	
222. Otopark Harcı		223. Otopark Harcı		224. Otopark Harcı		225. Otopark Harcı	
226. Otopark Harcı		227. Otopark Harcı		228. Otopark Harcı		229. Otopark Harcı	
230. Otopark Harcı		231. Otopark Harcı		232. Otopark Harcı		233. Otopark Harcı	
234. Otopark Harcı		235. Otopark Harcı		236. Otopark Harcı		237. Otopark Harcı	
238. Otopark Harcı		239. Otopark Harcı		240. Otopark Harcı		241. Otopark Harcı	
242. Otopark Harcı		243. Otopark Harcı		244. Otopark Harcı		245. Otopark Harcı	
246. Otopark Harcı		247. Otopark Harcı		248. Otopark Harcı		249. Otopark Harcı	
250. Otopark Harcı		251. Otopark Harcı		252. Otopark Harcı		253. Otopark Harcı	
254. Otopark Harcı		255. Otopark Harcı		256. Otopark Harcı		257. Otopark Harcı	
258. Otopark Harcı		259. Otopark Harcı		260. Otopark Harcı		261. Otopark Harcı	
262. Otopark Harcı		263. Otopark Harcı		264. Otopark Harcı		265. Otopark Harcı	
266. Otopark Harcı		267. Otopark Harcı		268. Otopark Harcı		269. Otopark Harcı	
270. Otopark Harcı		271. Otopark Harcı		272. Otopark Harcı		273. Otopark Harcı	
274. Otopark Harcı		275. Otopark Harcı		276. Otopark Harcı		277. Otopark Harcı	
278. Otopark Harcı		279. Otopark Harcı		280. Otopark Harcı		281. Otopark Harcı	
282. Otopark Harcı		283. Otopark Harcı		284. Otopark Harcı		285. Otopark Harcı	
286. Otopark Harcı		287. Otopark Harcı		288. Otopark Harcı		289. Otopark Harcı	
290. Otopark Harcı		291. Otopark Harcı		292. Otopark Harcı		293. Otopark Harcı	
294. Otopark Harcı		295. Otopark Harcı		296. Otopark Harcı		297. Otopark Harcı	
298. Otopark Harcı		299. Otopark Harcı		300. Otopark Harcı		301. Otopark Harcı	
302. Otopark Harcı		303. Otopark Harcı		304. Otopark Harcı		305. Otopark Harcı	
306. Otopark Harcı		307. Otopark Harcı		308. Otopark Harcı		309. Otopark Harcı	
310. Otopark Harcı		311. Otopark Harcı		312. Otopark Harcı		313. Otopark Harcı	
314. Otopark Harcı		315. Otopark Harcı		316. Otopark Harcı		317. Otopark Harcı	
318. Otopark Harcı		319. Otopark Harcı		320. Otopark Harcı		321. Otopark Harcı	
322. Otopark Harcı		323. Otopark Harcı		324. Otopark Harcı		325. Otopark Harcı	
326. Otopark Harcı		327. Otopark Harcı		328. Otopark Harcı		329. Otopark Harcı	
330. Otopark Harcı		331. Otopark Harcı		332. Otopark Harcı		333. Otopark Harcı	
334. Otopark Harcı		335. Otopark Harcı		336. Otopark Harcı		337. Otopark Harcı	
338. Otopark Harcı		339. Otopark Harcı		340. Otopark Harcı		341. Otopark Harcı	
342. Otopark Harcı		343. Otopark Harcı		344. Otopark Harcı		345. Otopark Harcı	
346. Otopark Harcı		347. Otopark Harcı		348. Otopark Harcı		349. Otopark Harcı	
350. Otopark Harcı		351. Otopark Harcı		352. Otopark Harcı		353. Otopark Harcı	
354. Otopark Harcı		355. Otopark Harcı		356. Otopark Harcı		357. Otopark Harcı	
358. Otopark Harcı		359. Otopark Harcı		360. Otopark Harcı		361. Otopark Harcı	
362. Otopark Harcı		363. Otopark Harcı		364. Otopark Harcı		365. Otopark Harcı	
366. Otopark Harcı		367. Otopark Harcı		368. Otopark Harcı		369. Otopark Harcı	
370. Otopark Harcı		371. Otopark Harcı		372. Otopark Harcı		373. Otopark Harcı	
374. Otopark Harcı		375. Otopark Harcı		376. Otopark Harcı		377. Otopark Harcı	
378. Otopark Harcı		379. Otopark Harcı		380. Otopark Harcı		381. Otopark Harcı	
382. Otopark Harcı		383. Otopark Harcı		384. Otopark Harcı		385. Otopark Harcı	
386. Otopark Harcı		387. Otopark Harcı		388. Otopark Harcı		389. Otopark Harcı	
390. Otopark Harcı		391. Otopark Harcı		392. Otopark Harcı		393. Otopark Harcı	
394. Otopark Harcı		395. Otopark Harcı		396. Otopark Harcı		397. Otopark Harcı	
398. Otopark Harcı		399. Otopark Harcı		400. Otopark Harcı		401. Otopark Harcı	
402. Otopark Harcı		403. Otopark Harcı		404. Otopark Harcı		405. Otopark Harcı	
406. Otopark Harcı		407. Otopark Harcı		408. Otopark Harcı		409. Otopark Harcı	
410. Otopark Harcı		411. Otopark Harcı		412. Otopark Harcı		413. Otopark Harcı	
414. Otopark Harcı		415. Otopark Harcı		416. Otopark Harcı		417. Otopark Harcı	
418. Otopark Harcı		419. Otopark Harcı		420. Otopark Harcı		421. Otopark Harcı	
422. Otopark Harcı		423. Otopark Harcı		424. Otopark Harcı		425. Otopark Harcı	
426. Otopark Harcı		427. Otopark Harcı		428. Otopark Harcı		429. Otopark Harcı	
430. Otopark Harcı		431. Otopark Harcı		432. Otopark Harcı		433. Otopark Harcı	
434. Otopark Harcı		435. Otopark Harcı		436. Otopark Harcı		437. Otopark Harcı	
438. Otopark Harcı		439. Otopark Harcı		440. Otopark Harcı		441. Otopark Harcı	
442. Otopark Harcı		443. Otopark Harcı		444. Otopark Harcı		445. Otopark Harcı	
446. Otopark Harcı		447. Otopark Harcı		448. Otopark Harcı		449. Otopark Harcı	
450. Otopark Harcı		451. Otopark Harcı		452. Otopark Harcı		453. Otopark Harcı	
454. Otopark Harcı		455. Otopark Harcı		456. Otopark Harcı		457. Otopark Harcı	
458. Otopark Harcı		459. Otopark Harcı		460. Otopark Harcı		461. Otopark Harcı	
462. Otopark Harcı		463. Otopark Harcı		464. Otopark Harcı		465. Otopark Harcı	
466. Otopark Harcı		467. Otopark Harcı		468. Otopark Harcı		469. Otopark Harcı	
470. Otopark Harcı		471. Otopark Harcı		472. Otopark Harcı		473. Otopark Harcı	
474. Otopark Harcı		475. Otopark Harcı		476. Otopark Harcı		477. Otopark Harcı	
478. Otopark Harcı		479. Otopark Harcı		480. Otopark Harcı		481. Otopark Harcı	
482. Otopark Harcı		483. Otopark Harcı		484. Otopark Harcı		485. Otopark Harcı	
486. Otopark Harcı		487. Otopark Harcı		488. Otopark Harcı		489. Otopark Harcı	
490. Otopark Harcı		491. Otopark Harcı		492. Otopark Harcı		493. Otopark Harcı	
494. Otopark Harcı		495. Otopark Harcı		496. Otopark Harcı		497. Otopark Harcı	
498. Otopark Harcı		499. Otopark Harcı		500. Otopark Harcı		501. Otopark Harcı	
502. Otopark Harcı		503. Otopark Harcı		504. Otopark Harcı		505. Otopark Harcı	
506. Otopark Harcı		507. Otopark Harcı		508. Otopark Harcı		509. Otopark Harcı	
510. Otopark Harcı		511. Otopark Harcı		512. Otopark Harcı		513. Otopark Harcı	
514. Otopark Harcı		515. Otopark Harcı		516. Otopark Harcı		517. Otopark Harcı	
518. Otopark Harcı		519. Otopark Harcı		520. Otopark Harcı		521. Otopark Harcı	
522. Otopark Harcı		523. Otopark Harcı		524. Otopark Harcı		525. Otopark Harcı	
526. Otopark Harcı		527. Otopark Harcı		528. Otopark Harcı		529. Otopark Harcı	
530. Otopark Harcı		531. Otopark Harcı		532. Otopark Harcı		533. Otopark Harcı	
534. Otopark Harcı		535. Otopark Harcı		536. Otopark Harcı		537. Otopark Harcı	
538. Otopark Harcı		539. Otopark Harcı		540. Otopark Harcı		541. Otopark Harcı	
542. Otopark Harcı		543. Otopark Harcı		544. Otopark Harcı		545. Otopark Harcı	
546. Otopark Harcı		547. Otopark Harcı		548. Otopark Harcı		549. Otopark Harcı	
550. Otopark Harcı		551. Otopark Harcı		552. Otopark Harcı		553. Otopark Harcı	
554. Otopark Harcı		555. Otopark Harcı		556. Otopark Harcı		557. Otopark Harcı	
558. Otopark Harcı		559. Otopark Harcı		560. Otopark Harcı		561. Otopark Harcı	
562. Otopark Harcı		563. Otopark Harcı		564. Otopark Harcı		565. Otopark Harcı	
566. Otopark Harcı		567. Otopark Harcı		568. Otopark Harcı		569. Otopark Harcı	
570. Otopark Harcı		571. Otopark Harcı		572. Otopark Harcı		573. Otopark Harcı	
574. Otopark Harcı		575. Otopark Harcı		576. Otopark Harcı		577. Otopark Harcı	
578. Otopark Harcı		579. Otopark Harcı		580. Otopark Harcı		581. Otopark Harcı	
582. Otopark Harcı		583. Otopark Harcı		584. Otopark Harcı		585. O	

YAPI RUHSATI		TSE		Ruhsat Takip No: 0 0 0	
1. Ruhsatı veren kurum: HADIMKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Taahhüt ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosforik ☐ İnatat devresi ☐ Bahçe devresi ☒ Yeniden 21.11.2003 tarih, ☐ Yeniden		3. Ruhsat onay tarihi: 13 EYLÜL 2008	
4. İl: İSTANBUL		5. Proje no: F21d-13b-4b		6. Ada no: 111	
7. İlçe: ÇATALCA		8. İmar planı onay tarihi: 07.02.1994-20.12.2002		9. Parselasyon planı onay tarihi: 14.09.2005-1878	
10. Bina adı: Köy: HADIMKÖY		11. Parselin kullanma amacı ve alanı(m²): Sanayi mahall - 7352.00 m²		12. Tapu sicil belgesi veren kurum: Catalca Tapu Sicil Müdürlüğü	
13. Belediye: HADIMKÖY		14. Zemin etüt onay tarihi: 28.02.2005		15. CED raporu onay tarihi: 28.02.2005	
16. Mahalle: ÖMERLİ		17. Planlanan inşaat başlama tarihi:		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
19. YAPI SAHİBİNİN		20. YAPI MÜTEAHHİTİNİN		21. ŞANTIYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı, unvanı: Reysas Taahhüt ve Lojistik Tic.A.Ş.		23. Adı soyadı, unvanı: Hakiki Durmaz		24. Adı soyadı, unvanı: Özkan	
25. Bağlı olduğu vergi dairesi: HİTİ/ANKARA		26. Kurum sicil no:		27. Bağlı olduğu vergi dairesi:	
28. Vergi dairesi sicil no:		29. Sigorta sicil no:		30. Sigorta tarihi ve no:	
31. Vergi dairesi sicil no: 7350191735		32. Adres:		33. Adres:	
34. Adres:		35. Adres:		36. Adres:	
37. Adres:		38. Adres:		39. Adres:	
40. Adres:		41. Adres:		42. Adres:	
43. Adres:		44. Adres:		45. Adres:	
46. Adres:		47. Adres:		48. Adres:	
49. Adres:		50. Adres:		51. Adres:	
52. Adres:		53. Adres:		54. Adres:	
55. Adres:		56. Adres:		57. Adres:	
58. Adres:		59. Adres:		60. Adres:	
61. Adres:		62. Adres:		63. Adres:	
64. Adres:		65. Adres:		66. Adres:	
67. Adres:		68. Adres:		69. Adres:	
70. Adres:		71. Adres:		72. Adres:	
73. Adres:		74. Adres:		75. Adres:	
76. Adres:		77. Adres:		78. Adres:	
79. Adres:		80. Adres:		81. Adres:	
82. Adres:		83. Adres:		84. Adres:	
85. Adres:		86. Adres:		87. Adres:	
88. Adres:		89. Adres:		90. Adres:	
91. Adres:		92. Adres:		93. Adres:	
94. Adres:		95. Adres:		96. Adres:	
97. Adres:		98. Adres:		99. Adres:	
100. Adres:		101. Adres:		102. Adres:	
103. Adres:		104. Adres:		105. Adres:	
106. Adres:		107. Adres:		108. Adres:	
109. Adres:		110. Adres:		111. Adres:	
112. Adres:		113. Adres:		114. Adres:	
115. Adres:		116. Adres:		117. Adres:	
118. Adres:		119. Adres:		120. Adres:	
121. Adres:		122. Adres:		123. Adres:	
124. Adres:		125. Adres:		126. Adres:	
127. Adres:		128. Adres:		129. Adres:	
130. Adres:		131. Adres:		132. Adres:	
133. Adres:		134. Adres:		135. Adres:	
136. Adres:		137. Adres:		138. Adres:	
139. Adres:		140. Adres:		141. Adres:	
142. Adres:		143. Adres:		144. Adres:	
145. Adres:		146. Adres:		147. Adres:	
148. Adres:		149. Adres:		150. Adres:	
151. Adres:		152. Adres:		153. Adres:	
154. Adres:		155. Adres:		156. Adres:	
157. Adres:		158. Adres:		159. Adres:	
160. Adres:		161. Adres:		162. Adres:	
163. Adres:		164. Adres:		165. Adres:	
166. Adres:		167. Adres:		168. Adres:	
169. Adres:		170. Adres:		171. Adres:	
172. Adres:		173. Adres:		174. Adres:	
175. Adres:		176. Adres:		177. Adres:	
178. Adres:		179. Adres:		180. Adres:	
181. Adres:		182. Adres:		183. Adres:	
184. Adres:		185. Adres:		186. Adres:	
187. Adres:		188. Adres:		189. Adres:	
190. Adres:		191. Adres:		192. Adres:	
193. Adres:		194. Adres:		195. Adres:	
196. Adres:		197. Adres:		198. Adres:	
199. Adres:		200. Adres:		201. Adres:	
202. Adres:		203. Adres:		204. Adres:	
205. Adres:		206. Adres:		207. Adres:	
208. Adres:		209. Adres:		210. Adres:	
211. Adres:		212. Adres:		213. Adres:	
214. Adres:		215. Adres:		216. Adres:	
217. Adres:		218. Adres:		219. Adres:	
220. Adres:		221. Adres:		222. Adres:	
223. Adres:		224. Adres:		225. Adres:	
226. Adres:		227. Adres:		228. Adres:	
229. Adres:		230. Adres:		231. Adres:	
232. Adres:		233. Adres:		234. Adres:	
235. Adres:		236. Adres:		237. Adres:	
238. Adres:		239. Adres:		240. Adres:	
241. Adres:		242. Adres:		243. Adres:	
244. Adres:		245. Adres:		246. Adres:	
247. Adres:		248. Adres:		249. Adres:	
250. Adres:		251. Adres:		252. Adres:	
253. Adres:		254. Adres:		255. Adres:	
256. Adres:		257. Adres:		258. Adres:	
259. Adres:		260. Adres:		261. Adres:	
262. Adres:		263. Adres:		264. Adres:	
265. Adres:		266. Adres:		267. Adres:	
268. Adres:		269. Adres:		270. Adres:	
271. Adres:		272. Adres:		273. Adres:	
274. Adres:		275. Adres:		276. Adres:	
277. Adres:		278. Adres:		279. Adres:	
280. Adres:		281. Adres:		282. Adres:	
283. Adres:		284. Adres:		285. Adres:	
286. Adres:		287. Adres:		288. Adres:	
289. Adres:		290. Adres:		291. Adres:	
292. Adres:		293. Adres:		294. Adres:	
295. Adres:		296. Adres:		297. Adres:	
298. Adres:		299. Adres:		300. Adres:	
301. Adres:		302. Adres:		303. Adres:	
304. Adres:		305. Adres:		306. Adres:	
307. Adres:		308. Adres:		309. Adres:	
310. Adres:		311. Adres:		312. Adres:	
313. Adres:		314. Adres:		315. Adres:	
316. Adres:		317. Adres:		318. Adres:	
319. Adres:		320. Adres:		321. Adres:	
322. Adres:		323. Adres:		324. Adres:	
325. Adres:		326. Adres:		327. Adres:	
328. Adres:		329. Adres:		330. Adres:	
331. Adres:		332. Adres:		333. Adres:	
334. Adres:		335. Adres:		336. Adres:	
337. Adres:		338. Adres:		339. Adres:	
340. Adres:		341. Adres:		342. Adres:	
343. Adres:		344. Adres:		345. Adres:	
346. Adres:		347. Adres:		348. Adres:	
349. Adres:		350. Adres:		351. Adres:	
352. Adres:		353. Adres:		354. Adres:	
355. Adres:		356. Adres:		357. Adres:	
358. Adres:		359. Adres:		360. Adres:	
361. Adres:		362. Adres:		363. Adres:	
364. Adres:		365. Adres:		366. Adres:	
367. Adres:		368. Adres:		369. Adres:	
370. Adres:		371. Adres:		372. Adres:	
373. Adres:		374. Adres:		375. Adres:	
376. Adres:		377. Adres:		378. Adres:	
379. Adres:		380. Adres:		381. Adres:	
382. Adres:		383. Adres:		384. Adres:	
385. Adres:		386. Adres:		387. Adres:	
388. Adres:		389. Adres:		390. Adres:	
391. Adres:		392. Adres:		393. Adres:	
394. Adres:		395. Adres:		396. Adres:	
397. Adres:		398. Adres:		399. Adres:	
400. Adres:		401. Adres:		402. Adres:	
403. Adres:		404. Adres:		405. Adres:	
406. Adres:		407. Adres:		408. Adres:	
409. Adres:		410. Adres:		411. Adres:	
412. Adres:		413. Adres:		414. Adres:	
415. Adres:		416. Adres:		417. Adres:	
418. Adres:		419. Adres:		420. Adres:	
421. Adres:		422. Adres:		423. Adres:	
424. Adres:		425. Adres:		426. Adres:	
427. Adres:		428. Adres:		429. Adres:	
430. Adres:		431. Adres:		432. Adres:	
433. Adres:		434. Adres:		435. Adres:	
436. Adres:		437. Adres:		438. Adres:	
439. Adres:		440. Adres:		441. Adres:	
442. Adres:		443. Adres:		444. Adres:	
445. Adres:		446. Adres:		447. Adres:	
448. Adres:		449. Adres:		450. Adres:	
451. Adres:		452. Adres:		453. Adres:	
454. Adres:		455. Adres:		456. Adres:	
457. Adres:		458. Adres:		459. Adres:	
460. Adres:		461. Adres:		462. Adres:	
463. Adres:		464. Adres:		465. Adres:	
466. Adres:		467. Adres:		468. Adres:	
469. Adres:		470. Adres:		471. Adres:	
472. Adres:		473. Adres:		474. Adres:	
475. Adres:		476. Adres:		477. Adres:	
478. Adres:		479. Adres:		480. Adres:	
481. Adres:		482. Adres:		483. Adres:	
484. Adres:		485. Adres:		486. Adres:	
487. Adres:		488. Adres:		489. Adres:	
490. Adres:		491. Adres:		492. Adres:	
493. Adres:		494. Adres:		495. Adres:	
496. Adres:		497. Adres:		498. Adres:	
499. Adres:		500. Adres:		501. Adres:	
502. Adres:		503. Adres:		504. Adres:	
505. Adres:		506. Adres:		507. Adres:	
508. Adres:		509. Adres:		510. Adres:	
511. Adres:		512. Adres:		513. Adres:	
514. Adres:		515. Adres:		516. Adres:	
517. Adres:		518. Adres:		519. Adres:	
520. Adres:		521. Adres:		522. Adres:	
523. Adres:		524. Adres:		525. Adres:	
526. Adres:		527. Adres:		528. Adres:	
529. Adres:		530. Adres:		531. Adres:	
532. Adres:		533. Adres:		534. Adres:	
535. Adres:		536. Adres:		537. Adres:	
538. Adres:		539. Adres:		540. Adres:	
541. Adres:		542. Adres:		543. Adres:	
544. Adres:		545. Adres:		546. Adres:	
547. Adres:		548. Adres:		549. Adres:	
550. Adres:		551. Adres:		552. Adres:	
553. Adres:		554. Adres:		555. Adres:	
556. Adres:		557. Adres:		558. Adres:	
559. Adres:		560. Adres:		561. Adres:	
562. Adres:		563. Adres:		564. Adres:	
565. Adres:		566. Adres:		567. Adres:	
568. Adres:		569. Adres:		570. Adres:	
571. Adres:		572. Adres:		573. Adres:	
574. Adres:		575. Adres:		576. Adres:	
577. Adres:		578. Adres:		579. Adres:	
580. Adres:		581. Adres:		582. Adres:	
583. Adres:		584. Adres:		585. Adres:	
586. Adres:		587. Adres:		588. Adres:	
589. Adres:		590. Adres:		591. Adres:	
592. Adres:		593. Adres:		594. Adres:	
595. Adres:		596. Adres:		597. Adres:	
598. Adres:		599. Adres:		600. Adres:	
601. Adres:		602. Adres:		603. Adres:	
604. Adres:		605. Adres:		606. Adres:	
607. Adres:		608. Adres:		609. Adres:	
610. Adres:		611. Adres:		612. Adres:	
613. Adres:		614. Adres:		615. Adres:	
616. Adres:		617. Adres:		618. Adres:	
619. Adres:		620. Adres:		621. Adres:	
622. Adres:		623. Adres:		624. Adres:	
625. Adres:		626. Adres:		627. Adres:	
628. Adres:		629. Adres:		630. Adres:	
631. Adres:		632. Adres:		633. Adres:	
634. Adres:		635. Adres:		636. Adres:	
637. Adres:		638. Adres:		639. Adres:	
640. Adres:		641. Adres:		642. Adres:	
643. Adres:		644. Adres:		645. Adres:	
646. Adres:		647. Adres:		648. Adres:	
649. Adres:		650. Adres:		651. Adres:	
652. Adres:		653. Adres:		654. Adres:	
655. Adres:		656. Adres:		657. Adres:	
658. Adres:		659. Adres:		660. Adres:	
661. Adres:		662. Adres:		663. Adres:	
664. Adres:		665. Adres:		666. Adres:	
667. Adres:		668. Adres:		669. Adres:	
670. Adres:		671. Adres:		672. Adres:	
673. Adres:		674. Adres:		675. Adres:	
676. Adres:		677. Adres:		678. Adres	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Proje Adı: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.					2. Proje No: 01/12/2015				
3. Proje Adres: İSTANBUL					4. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
5. Proje Adres: İSTANBUL					6. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
7. Proje Adres: İSTANBUL					8. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
9. Proje Adres: İSTANBUL					10. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
11. Proje Adres: İSTANBUL					12. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
13. Proje Adres: İSTANBUL					14. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
15. Proje Adres: İSTANBUL					16. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
17. Proje Adres: İSTANBUL					18. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
19. Proje Adres: İSTANBUL					20. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
21. Proje Adres: İSTANBUL					22. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
23. Proje Adres: İSTANBUL					24. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
25. Proje Adres: İSTANBUL					26. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
27. Proje Adres: İSTANBUL					28. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
29. Proje Adres: İSTANBUL					30. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
31. Proje Adres: İSTANBUL					32. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
33. Proje Adres: İSTANBUL					34. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
35. Proje Adres: İSTANBUL					36. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
37. Proje Adres: İSTANBUL					38. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
39. Proje Adres: İSTANBUL					40. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
41. Proje Adres: İSTANBUL					42. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
43. Proje Adres: İSTANBUL					44. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
45. Proje Adres: İSTANBUL					46. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
47. Proje Adres: İSTANBUL					48. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
49. Proje Adres: İSTANBUL					50. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
51. Proje Adres: İSTANBUL					52. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
53. Proje Adres: İSTANBUL					54. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
55. Proje Adres: İSTANBUL					56. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
57. Proje Adres: İSTANBUL					58. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
59. Proje Adres: İSTANBUL					60. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
61. Proje Adres: İSTANBUL					62. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
63. Proje Adres: İSTANBUL					64. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
65. Proje Adres: İSTANBUL					66. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
67. Proje Adres: İSTANBUL					68. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
69. Proje Adres: İSTANBUL					70. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
71. Proje Adres: İSTANBUL					72. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
73. Proje Adres: İSTANBUL					74. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
75. Proje Adres: İSTANBUL					76. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
77. Proje Adres: İSTANBUL					78. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
79. Proje Adres: İSTANBUL					80. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
81. Proje Adres: İSTANBUL					82. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
83. Proje Adres: İSTANBUL					84. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
85. Proje Adres: İSTANBUL					86. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
87. Proje Adres: İSTANBUL					88. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
89. Proje Adres: İSTANBUL					90. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
91. Proje Adres: İSTANBUL					92. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
93. Proje Adres: İSTANBUL					94. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
95. Proje Adres: İSTANBUL					96. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
97. Proje Adres: İSTANBUL					98. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				
99. Proje Adres: İSTANBUL					100. Proje Sahibi: REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.				

TATBİKAT PROJESİ

YAPININ

SAHİBİ

SELMA BİLGE - ERGUN BİLGE

APEK İnş. Pazar.

KULLANIM AMACI

FABRİKA BİNASI

Tic. ve San. A.Ş.

ARSANIN

BELEDİYESİ	İLÇESİ	KÖYÜ	MEVKİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
İSTANBUL	HADIMKÖY	ÖMERLİ	KURTİNİ	F15 d 13 b.4 b	111	6	

BELGE UYGUNLUK ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARLIK HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	KAT ADET	ALAN (m2)	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK TAV. YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
		1			B.A.K. + ÇELİK	15 M	8.5 M	750 - 500

ÖLÇEK

MİMARİ
PROJE

1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT OLMAK ÜZERE H= 10.06 M İRTİFALI
B.A.K. + ÇELİK FABRİKA BİNASI.

1 / 100

STATİK
PROJE

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MALİYETİ YAZILI İNŞAATA AİT PROJE 24.12.1997
TARİHİ VE 10.3.1 SAYILI İMAR DURUMUNA, İMAR KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE
GÖRE TARAFIMDAN TASTİK OLUNUR.

15.01.1998

HADIMKÖY BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

PROJE NO

1998 / 925

STATİK PROJEYİ
KONTROL EDENİN
ADI, SOYADI, İMZASI

MİMARİ PROJEYİ KONTROL EDENİN, TASTİK
EDENİN ADI, SOYADI, RESMİ MÜHÜR

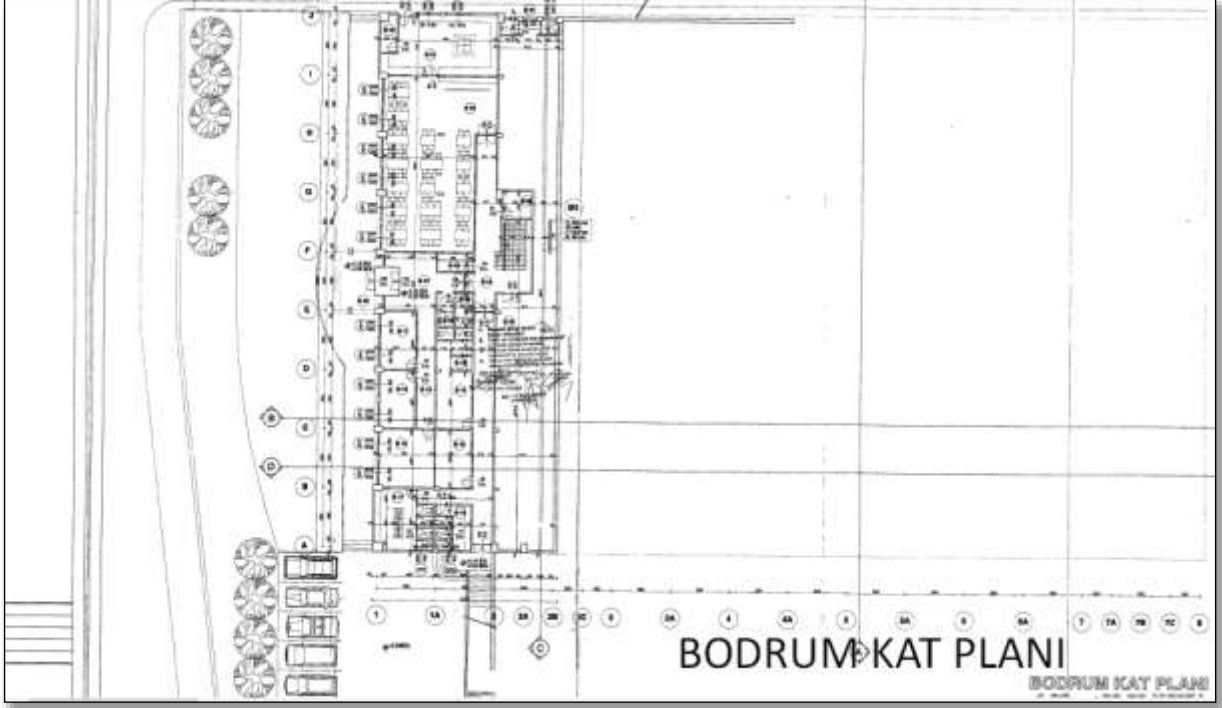
RAPORTÖR

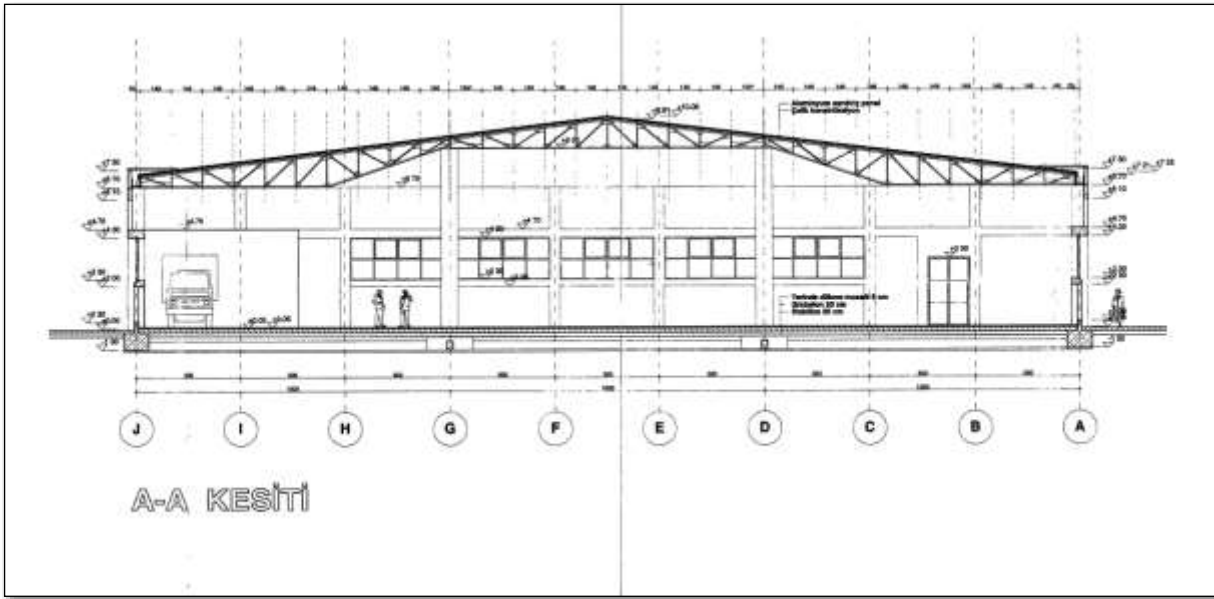
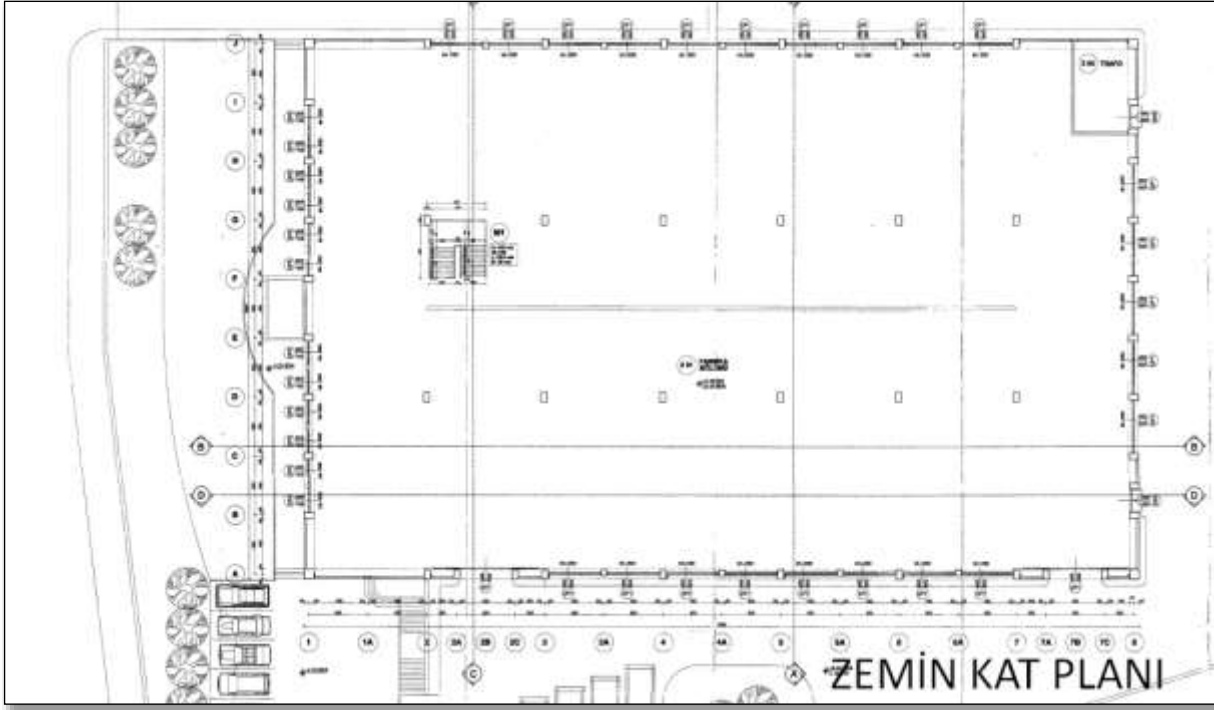
RUHSAT ŞEFİ

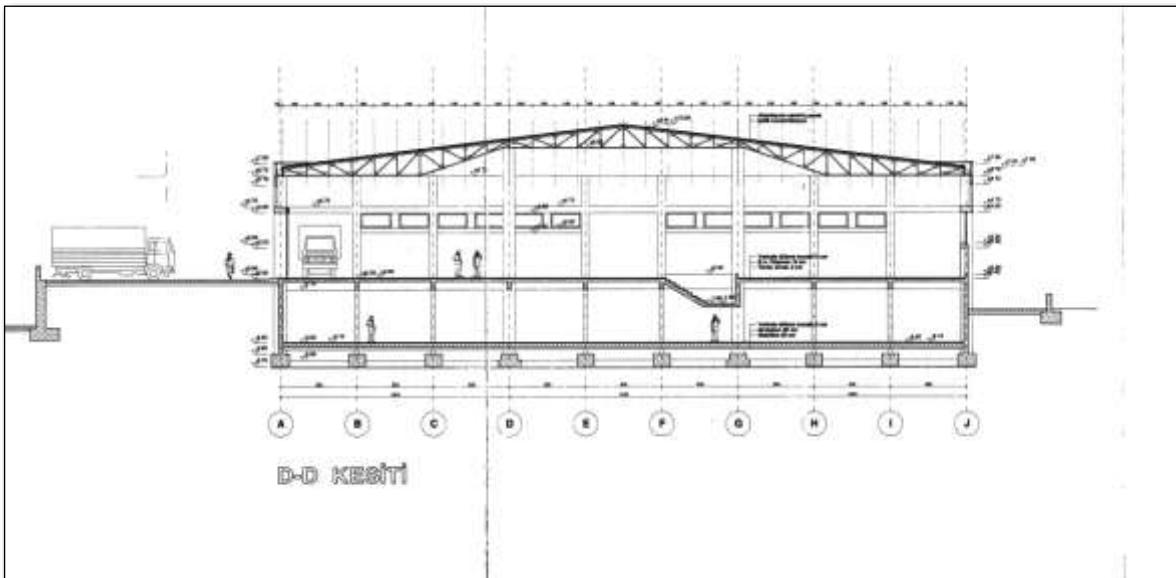
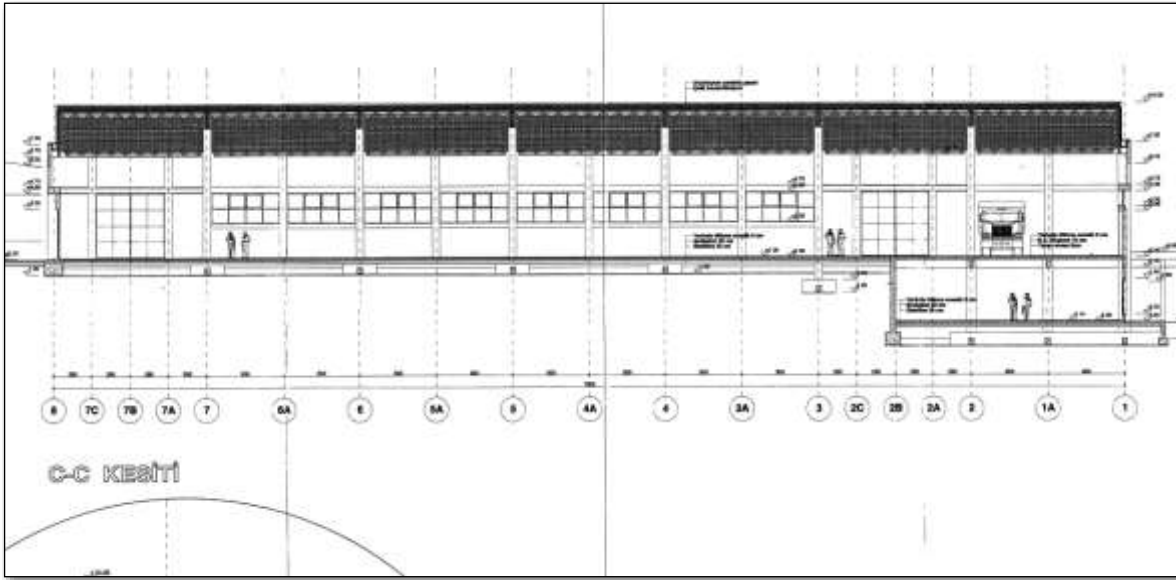
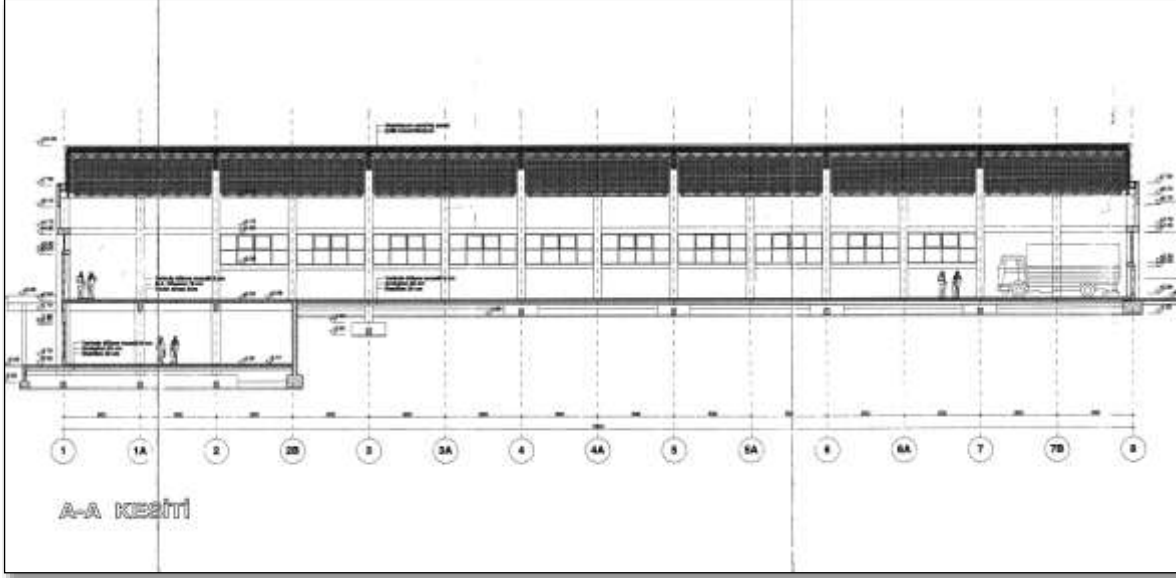
HASAN NEBİOĞLU
İmza, Tstik.
Pen Mühürü

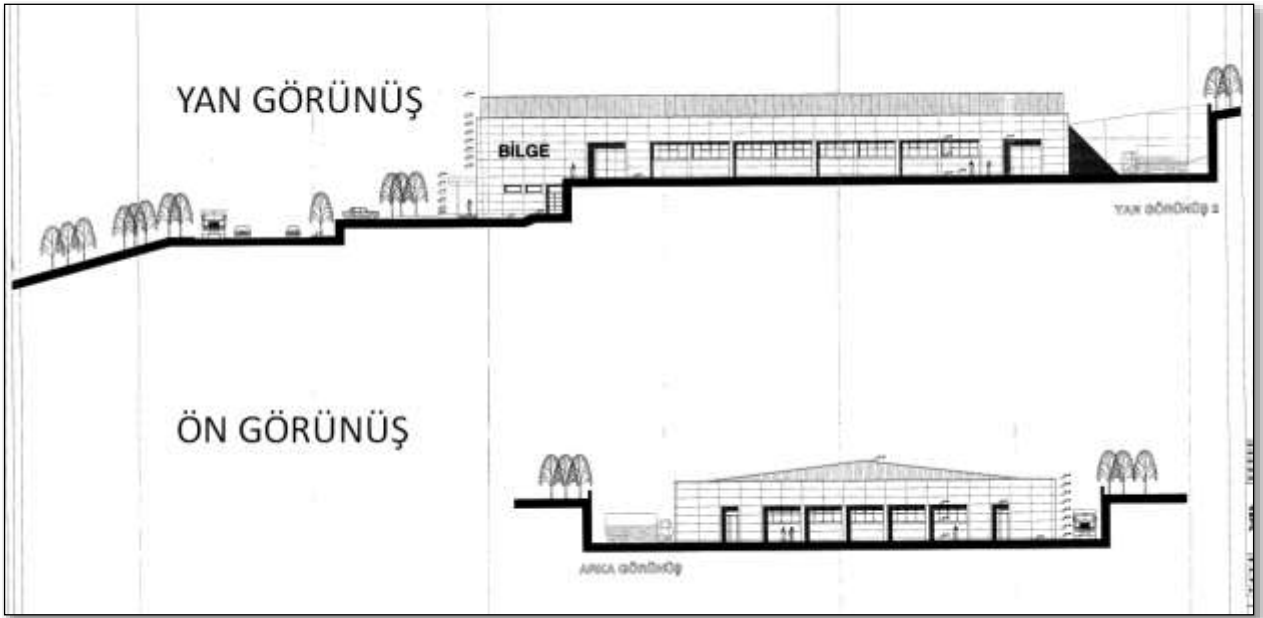
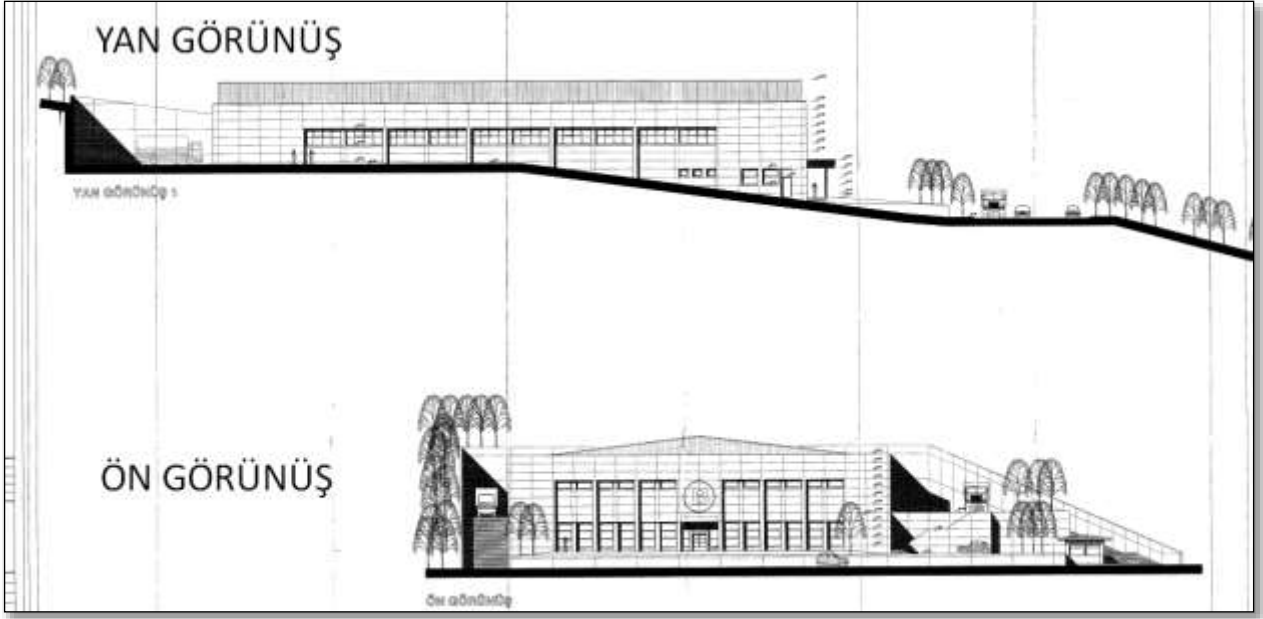
ADNAN SAVAS KURT
İMAR MÜDÜRÜ

İMAR MÜDÜRÜ









TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



*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.





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: 43933302186- 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: 511540)

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