



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

**ESENYURT/İSTANBUL**

**2642 ADA 1 PARSEL**

(1 ADET ARSA)

**DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: 2019-ÖZEL-267

## DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN**

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

**RAPOR NO** : 2019-ÖZEL-267

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02.12.2019

**RAPOR TARİHİ** : 06.12.2019

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

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

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

## DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

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

## DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

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

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

### TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

#### Ana Gayrimenkul 2642 Ada / 1 Parsel

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

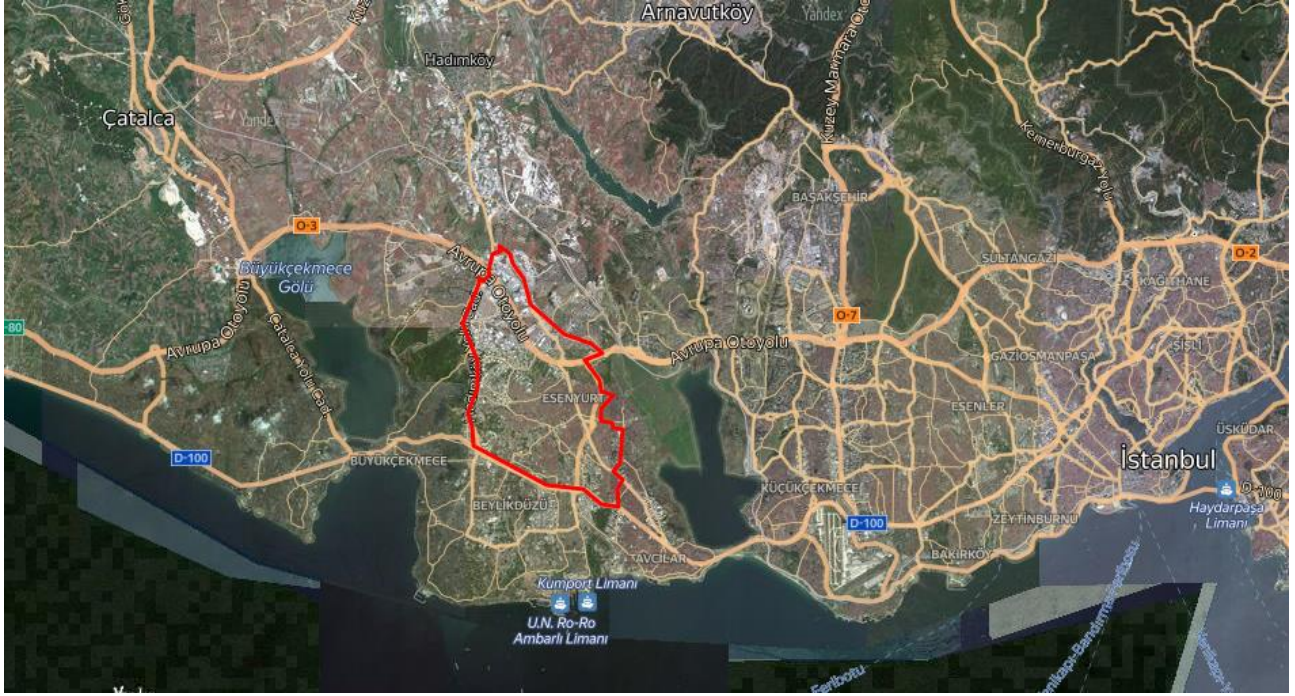
### İMAR DURUMU

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

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

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

### BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



## İSTANBUL İLİ TARİHÇESİ

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

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

## COĞRAFİ YAPISI :

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan

Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış aylan bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

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

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

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

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

## **EKONOMİK YAPISI :**

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

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

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

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

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

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

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

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

## NÜFUSU:

Yüzölçümü 5.313 km<sup>2</sup> olan İstanbul ilinde kilometrekareye **2836** insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu **2836/km<sup>2</sup>**’dir. düşmektedir.

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

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

## ULAŞIM :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

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

## KONUM KROKİSİ



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

## YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

**MALZEME DURUMU**

: Lüks ☐

İyi ☒

Orta ☐

Düşük ☐

## AÇIKLAMALAR

Parsel üzerinde 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 8.000 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

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

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

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

## DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER

### **Olumlu etkenler:**

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

### **Olumsuz etken:**

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

## DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

### DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

## EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

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

### **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

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

### **Kullanım alanları**

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

### **Uygulamadaki Zorluklar**

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

### **Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar**

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

### **Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar**

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

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

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

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

## **MALİYET YÖNTEMİ**

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

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

## GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

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

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

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

## EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

### ARSA EMSALLER

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

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

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

|         |                       |                           |
|---------|-----------------------|---------------------------|
| SATILIK | 40.000 m <sup>2</sup> | 3.250,- TL/m <sup>2</sup> |
|---------|-----------------------|---------------------------|

|                                |  |                           |
|--------------------------------|--|---------------------------|
| <b>Düzeltilmiş Birim Fiyat</b> |  | 4.550,-TL/ m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|--|---------------------------|

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 2.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa 6.500.000,-TL'ye satılıktır.

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

|                                |                      |                           |
|--------------------------------|----------------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b>                 | 2.000 m <sup>2</sup> | 3.250,- TL/m <sup>2</sup> |
| <b>Düzeltilmiş Birim Fiyat</b> |                      | 4.875,-TL/ m <sup>2</sup> |

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 9.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa 30.000.000,-TL'ye satılıktır.

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

|                                |                      |                           |
|--------------------------------|----------------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b>                 | 9.000 m <sup>2</sup> | 3.333,- TL/m <sup>2</sup> |
| <b>Düzeltilmiş Birim Fiyat</b> |                      | 4.333,-TL/ m <sup>2</sup> |

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 20.000 m<sup>2</sup> alanlı arsa 64.000.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

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

|                                |                       |                           |
|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b>                 | 20.000 m <sup>2</sup> | 3.200,- TL/m <sup>2</sup> |
| <b>Düzeltilmiş Birim Fiyat</b> |                       | 4.480,-TL/ m <sup>2</sup> |

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 895 m<sup>2</sup> alanlı arsa 3.000.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

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

|                                |                    |                           |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b>                 | 895 m <sup>2</sup> | 3.352,- TL/m <sup>2</sup> |
| <b>Düzeltilmiş Birim Fiyat</b> |                    | 4.358,-TL/ m <sup>2</sup> |

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

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

### MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

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

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

**YAPI DEĞERİ =60.471.088,-TL**

### GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

#### DEPO/FABRİKA EMSALLER

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

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

|                |                      |                        |
|----------------|----------------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 1.500 m <sup>2</sup> | 20,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|------------------------|

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

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

|         |                      |                        |
|---------|----------------------|------------------------|
| KİRALIK | 6.500 m <sup>2</sup> | 18,- TL/m <sup>2</sup> |
|---------|----------------------|------------------------|

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 5.750 m<sup>2</sup> alanlı fabrika 95.000,-TL'ye kiralıktır.

|         |                      |                        |
|---------|----------------------|------------------------|
| KİRALIK | 5.750 m <sup>2</sup> | 17,- TL/m <sup>2</sup> |
|---------|----------------------|------------------------|

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 10.000 m<sup>2</sup> alanlı fabrika 180.000,-TL'ye kiralıktır.

|         |                    |                        |
|---------|--------------------|------------------------|
| KİRALIK | 400 m <sup>2</sup> | 18,- TL/m <sup>2</sup> |
|---------|--------------------|------------------------|

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

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

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

**HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA**

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

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

**TAŞINMAZIN DEĞERİ:**

**ARSA DEĞERİ:** 93.810.000,-TL

**YAPI DEĞERİ:** 60.471.088,-TL

**TOPLAM:** 154.281.088,-TL~154.281.000,-TL

## SONUÇ

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

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

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

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

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

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

## A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

| RAPORU HAZIRLAYAN                                                                                                                                                                             | RAPORU KONTROL EDEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MERİH KESKES                                                                                                                                                                                  | BURHANETİN TANDOĞAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                | BURHANETİN TANDOĞAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No:<br>410990)                                                                                                                                                | Genel Müdür<br>Sorumlu Değerleme<br>Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400814)                                                                                                                                                                                                                                              | Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(SPK Lisans No: 400814)                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <br>A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.<br>Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür TTD<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı | <br>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.<br>Denetim İş Merkezi B Blok Kat: 7.0 No: 700-808 - Saksaklı/YOMYA<br>Tel: (0332) 236 111 - Faks: (0332) 236 30 02<br>(0540) 430 70 15 - AHERAM KOD: 001 047 0214<br>Tic. Sic. No: 41557 | <br>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.<br>Denetim İş Merkezi B Blok Kat: 7.0 No: 700-808 - Saksaklı/YOMYA<br>Tel: (0332) 236 111 - Faks: (0332) 236 30 02<br>(0540) 430 70 15 - AHERAM KOD: 001 047 0214<br>Tic. Sic. No: 41557 |

### EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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

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

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

**EK.1: UYDU FOTOĞRAFI**



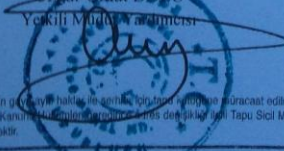
**EK.2: FOTOĞRAFLAR**







### EK.3: BELGELER

|                                                                                                                                        |                  |                                                                                                                                                                  |          |            |           |                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|-----------|----------------|------------|
| İli                                                                                                                                    | İSTANBUL         | <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>                    |          | Fotoğraf   |           |                |            |
| İlçesi                                                                                                                                 | ESENYURT         |                                                                                                                                                                  |          |            |           |                |            |
| Mahallesi                                                                                                                              |                  |                                                                                                                                                                  |          |            |           |                |            |
| Köyü                                                                                                                                   | ESENYURT         |                                                                                                                                                                  |          |            |           |                |            |
| Sokağı                                                                                                                                 |                  |                                                                                                                                                                  |          |            |           |                |            |
| Mevkii                                                                                                                                 | HARAMİDERE SIVAT |                                                                                                                                                                  |          |            |           |                |            |
| Satış Bedeli                                                                                                                           |                  | Pafta No.                                                                                                                                                        | Ada No.  | Parsel No. | Yüzölçümü |                |            |
| 27.604.000,00                                                                                                                          |                  | F21D18C2A18C2D                                                                                                                                                   | 2642     | 1          | ha        | m <sup>2</sup> |            |
|                                                                                                                                        |                  |                                                                                                                                                                  |          |            | 21        | 536,25 m2      |            |
| GAYRİMENKULÜN                                                                                                                          | Niteliği         | ARSA                                                                                                                                                             |          |            |           |                |            |
|                                                                                                                                        | Sınırı           | Planındadır<br>Zemin Sistem No : 19593204                                                                                                                        |          |            |           |                |            |
|                                                                                                                                        | Edinme Sebebi    | Tamamı REFAEL DUVENYAZ : SALAMON Oğlu adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.                   |          |            |           |                |            |
|                                                                                                                                        | Sahibi           | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                              |          | Tam        |           |                |            |
| Geldisi                                                                                                                                |                  | Yevmiye No.                                                                                                                                                      | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No.  | Tarihi         | Gittisi    |
| Cilt No.                                                                                                                               |                  | 4326                                                                                                                                                             | 326      | 32368      |           | 22/01/2015     | Cilt No.   |
| Sahife No.                                                                                                                             |                  | <p>Siciline Uygundur.</p> <p>Özellikler: DOLU</p> <p>Yokluğunda Mülkiyet</p>  |          |            |           |                | Sahife No. |
| Sıra No.                                                                                                                               |                  |                                                                                                                                                                  |          |            |           |                | Sıra No.   |
| Tarih                                                                                                                                  |                  |                                                                                                                                                                  |          |            |           |                | Tarih      |
| NOT : * Mülkiyetin diğer haklarla birlikte ipotek ve diğer yükümlülüklerle beraber satıldığı ve Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir. |                  |                                                                                                                                                                  |          |            |           |                |            |

## İMAR DURUMU



## YAPI RUHSATLARI

| YAPI RUHSATI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | 130441595                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Yapı Sahibinin</b><br>27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no<br>DÜRMÜŞ DÖVEN REYSAŞGAY YAT. ORT.<br>A.Ş. - 11668115470<br>28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br>29. Vergi kimlik no<br>30. Adres<br>ABDURRAHMANGAZI MAH.<br>1. BÖLGE SK. NO: 8<br>KATİPE / İSTANBUL<br>31. İmza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | <b>Yapı Müteahhidinin</b><br>32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no<br>FUAT BAYRAM, İY YAPI TAAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ,<br>58942470122<br>33. Oda sicil no<br>16216<br>34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br>ULUÇINAR<br>35. Vergi kimlik no<br>470095099<br>36. Sigorta sicil no<br>37. Sözleşme tarihi<br>06.12.2016<br>38. Sözleşme no<br>39624<br>39. Yapı müteahhidi yetki belge no<br>0041313365863020<br>40. Sicile esas adres<br>TATLILUYU MAH. 1306. SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ<br>41. İmza |  | <b>Şantiye Şefinin</b><br>42. Adı soyadı, unvanı<br>MUSTAFA ARMUTCU, İNŞAAT MÜHENDİSİ<br>43. TC kimlik no<br>68626092908<br>44. Oda sicil no<br>44960<br>45. Sigorta sicil no<br>46. Sözleşme tarihi<br>14.11.2016<br>47. Sözleşme no<br>06199<br>48. Adres<br>ATATÜRK MAH. YAKUT CAD.<br>ZUMRUTEVLİRAHŞİ SİTESİ 3 BLOK NO: 2C<br>İÇ KAPI NO: 4 ATAŞEHİR / İSTANBUL<br>49. İmza |
| <b>Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları<br>1251 - Sanayi<br>51. Bağımsız bölüm sayısı<br>4<br>52. Yüzölçümü (m2)<br>41865,06<br>53. Benzer yapı sayısı<br>1<br>54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı<br>4<br>55. Yapıda konut birimi (daire) sayısı<br>1<br>56. Yapının taban alanı (m2)<br>11564,18<br>57. Yapı inşaat alanı (m2)<br>41865,06<br>58. Toplam yapı sayısı<br>1<br>59. Toplam bağımsız bölüm sayısı<br>4<br>60. Toplam konut birimi (daire) sayısı<br>1<br>61. Toplam taban alanı (m2)<br>11564,18<br>62. Toplam yapı inşaat alanı (m2)<br>41865,06<br>63. Yapının yol kotu altı kat sayısı<br>2<br>64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı<br>4<br>65. Yapının toplam kat sayısı<br>4<br>66. İlave kat sayısı<br>0<br>67. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)<br>20,2<br>68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)<br>12,4<br>69. Yapının toplam yüksekliği (m)<br>32,6<br>70. İlave kat yüksekliği (m)<br>0<br>71. Yapının sınıfı<br>IV<br>72. Yapının grubu<br>A<br>73. 1 m2 maliyeti (TL)<br>800<br>74. Yapının maliyeti (TL)<br>33492048<br>75. Yapının arsa değeri (TL)<br>13023439,72<br>76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)<br>46515487,72<br>77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)<br>33492048                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Yapının Teknik Özellikleri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 78. Isıtma Sistemi<br><input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloritörleri <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloritörleri <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloritörleri <input type="checkbox"/> 4. Soba<br><input checked="" type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kılma <input type="checkbox"/> 7. ...<br>80. Sıcak Su Temin Şekli<br><input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6. ...<br>82. İçme Suyu<br><input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınma suyu<br>84. Tesisatlar<br><input type="checkbox"/> 1. Anıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...<br>85. Ortak Kullanım Alanları<br><input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Şişinak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdivesi <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...<br>86. Yapının Tıyıcı Sistemi<br><input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ...<br>87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi<br><input type="checkbox"/> 1. Brikit <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karpış <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. ...<br>88. Döşeme<br><input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Marifet döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ... |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Yapı Projeleri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 89. Onay tarihi<br>07.12.2016<br>90. Adı soyadı<br>ZEYCAN ÖNDER<br>91. TC kimlik no<br>61429135056<br>92. Oda sicil no<br>17083<br>93. Adresi<br>USKUMRUKÖY MAH. AKIÖKÜ-SUSAM SK. NO: 8 SARIYER / İSTANBUL<br>94. İmza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 95. Onay tarihi<br>07.12.2016<br>96. Adı soyadı<br>GÜVEN ÖZER<br>97. TC kimlik no<br>39472169104<br>98. Oda sicil no<br>47287<br>99. Adresi<br>BAĞÇEŞEHİR 1. KISIM MAH. SAKARYA CAD. VADİTEPE BAĞÇEŞEHİR 1. BÖLGE SİTESİ F04 BLOK NO: 55D İÇ KAPI NO: 70 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL<br>100. İmza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 101. Onay tarihi<br>07.12.2016<br>102. Adı soyadı<br>ABDULLAH AÇER<br>103. TC kimlik no<br>43240914546<br>104. Oda sicil no<br>25871<br>105. Adresi<br>FEVZİ ÇAKMAK MAH. KARANFİL SK. B1-4 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 42 İZMİT / KOCAELİ<br>106. İmza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 107. Onay tarihi<br>07.12.2016<br>108. Adı soyadı<br>AYHAN SATAN<br>109. TC kimlik no<br>38726113088<br>110. Oda sicil no<br>62831<br>111. Adresi<br>FEVZİ ÇAKMAK MAH. KARANFİL SK. B1-4 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 42 İZMİT / KOCAELİ<br>112. İmza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 113. Onay tarihi<br>07.12.2016<br>114. Adı soyadı<br>NEJAT GÜVEN<br>115. TC kimlik no<br>14453195282<br>116. Oda sicil no<br>6496<br>117. Adresi<br>CUMHURİYET MAH. 1991. SK. KÜÇÜKŞEHİR SİTESİ A BLOK NO: 3A İÇ KAPI NO: 24 ESENİYURT / İSTANBUL<br>118. İmza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 119. Onay tarihi<br>07.12.2016<br>120. Adı soyadı<br>YEKTA ADIGÜZEL<br>121. TC kimlik no<br>28594605214<br>122. Oda sicil no<br>8992<br>123. Adresi<br>BAĞÇEŞEHİR 2. KISIM MAH. TAYFUR CAD. TEMER RESİDENCE SİTESİ A BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 26 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL<br>124. İmza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           | 1278600                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|--|--|
| 1. İlçe: ESENİYURT BELEDİYESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       | 9. Belgeyi veren kurum: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  | 10. Belgeyi onay tarihi: 05 Mart 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           | 11. Belge no: 2018/3261 |  |  |
| 2. Belge verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: ESENİYURT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       | 12. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ex bina <input type="checkbox"/> 5.Kat katması <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesis <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İnat davası <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19. |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 3. Pafta No: 18A2C 4. Ada No: 2042 5. Parsel No: 1 6. Blok No:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       | 13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.01.2017 14. İlk yapı ruhsatı no: 2016/30803 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 13.09.2013 16. Son yapı ruhsatı no: 89052 17. Yenileme ruhsatı tarihi: 22. İmar durumu no: 89052                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 7. Arazinin kullanma izni ile belge verilen bağimsız bölüm: 18A2C 2042 1 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       | 8. Dışarı çıkartılan kısımların kullanma izni alanın bağimsız bölüm no: 18A2C 2042 1 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 23. Zemin etüdü onay tarihi: 24.06.2015 24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 19.08.2016 26. Tapu tescil belgesi no: 52959                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       | 27. Tapu tescil belgesi veren kurum: ESENİYURT 28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ 30. Parselin alanı(m2): 20617.53                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| <b>Yapı Sahibinin</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  | <b>Yapı Mühendisinin</b>                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | <b>Şantiye Şefinin</b>                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ YAT.ORT. A.Ş. 11688115470                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  | 36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: FUAT BAYRAM, İF. YAPI TAAHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 50942470122                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 46. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ARMUTCU, İNŞAAT MÜHENDİSİ                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 33. Vergi kimlik no: 34. Adres: ARÇURRAHMANGAZI MAH. BAĞIRIYE SK. A BLOK NO: 5A İÇ KAPI NO: 3 SANGAKTEPE / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  | 37. Oda sicil no: 16216 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ULUÇINAR 39. Vergi kimlik no: 4700595099 40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 06.12.2016 42. Sözleşme no: 39624 44. Sicil esas adres: TATLIKUYU MAH. 1306. SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEZBE / KOCAELİ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 47. T.C. kimlik no: 68626092908 48. Oda sicil no: 44990 49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 14.11.2016 51. Sözleşme no: 06199 52. Adres: ATATÜRK MAH. YAKUT CAD. ZUMRUTEVLERİATŞHİTESİ 3 BLOK NO: 2C İÇ KAPI NO: 4 ATAŞEHİR / İSTANBUL |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 53. İmza: |                         |  |  |
| <b>Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  | <b>Yapı ile İlgili Özellikler</b>                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 54. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları: 1251 - Sanayi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  | 57. Bender yapısı sayısı: 1 58. Yapıda bağimsız bölüm sayısı: 4 59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 11564.18 60. Yapının taban alanı(m2): 41965.06 61. Yapı inşaat alanı(m2): 41965.06                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 55. Bağimsız bölüm sayısı: 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  | 62. Toplam yapı sayısı: 1 63. Toplam bağimsız bölüm sayısı: 4 64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 11564.18 65. Toplam taban alanı(m2): 41965.06 66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 41965.06                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 56. Yüzölçümü (m2): 41965.06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  | 67. Yapının yol kolu altı kat sayısı: 2 68. Yapının yol kolu üstü kat sayısı: 2 69. Yapının toplam kat sayısı: 4 70. İlave kat sayısı: 4                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 57. Yüzölçümü (m2): 20.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  | 71. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m): 12.4 72. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m): 32.8 73. Yapının toplam yüksekliği(m): 32.8 74. İlave kat yüksekliği(m): 32.8                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 58. Yüzölçümü (m2): 41965.06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  | 75. Yapının sınıfı: IV 76. Yapının grubu: A 77. 1 m2 maliyeti(TL): 800 78. Yapının maliyeti (TL): 33492048 79. Yapının arsa değeri (TL): 13023439.72 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 46515487.72 81. Form düzenlenilen kısmın maliyeti (TL): 33492048           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| <b>Yapının Teknik Özellikleri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 82. İstima Sistemi: 1. Merdiven istimali kısıtlıdır <input type="checkbox"/> 2. Birinci kat kısıtlıdır <input type="checkbox"/> 3. Kat kısıtlıdır <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kışma <input type="checkbox"/> 7. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       | 88. Tesisatlar: 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  | 89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açıkhava otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürhane <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ... |           |                         |  |  |
| 83. İstima Amacı Kullanılan Yalıtım Cinsi: 1. Kat yalıtımı <input type="checkbox"/> 2. Duvar yalıtımı <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       | 90. Yapının Tesisatı Sistemi: 1. Isıletim (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yalıtım (Kargir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yanı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  | 91. Dışarı Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Brikel <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ...                                                                                                                                                                  |           |                         |  |  |
| 84. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mısırtarak <input type="checkbox"/> 6. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       | 85. Sıcak Su Yalıtım Cinsi: 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat yalıtımı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  | 92. Döşeme: 1. Plak kırı <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfalt <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                         |  |  |
| 86. İçme Suyu: 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       | 87. Atık su: 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  | 93. Döşeme: 1. Plak kırı <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfalt <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                         |  |  |
| Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağimsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağimsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağimsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya 4 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır. |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| <b>Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 93. Belge tarihi: 94. Belge no: 95. Blok no: 96. Bağimsız bölüm no:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Konut ile İlgili Özellikler:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       | 97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 98. Daire sayısı: 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 99. Parça olan daire sayısı: 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |
| 100. Bir dairenin yüzölçümü: 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |                         |  |  |

**MİMARİ PROJE**

|              |                     |                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROJE<br>ADI | REYSAŞ – ESENYURT-1 | <p>PERİYOT YAPI DENETİM LİMİTED SİRKETİ<br/>Oruç Reis "An Teke" Sokakı - Etiler / Beşiktaş / İstanbul<br/>Ticaret Sicil No: 270012<br/>Ticaret Sicil Dairesi: 615 034 0578</p> <p><i>(Signature)</i><br/>Tarih: 01.05.2017<br/>Sayı: 10003</p> |
|--------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

TARANDI

|          | ADI SOYADI – ÜNVANI     | ODA NO | DİPL. NO | BÜRO TSC. BEL. NO | V.D. SİC. NO | İMZA                                                                                                                                                                                                         |
|----------|-------------------------|--------|----------|-------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MİMARİ   | Zeycan ÖNDER – Y. Mimar | 17038  | 61312965 | 34-3193           | 073 001 4609 | <p><b>arCAD</b><br/>Mimarlık Hizmetleri<br/>ve Tic. Ltd. Şti.<br/>Birlik Sok. Akıldız Sitesi C Blok No:22 D9 1.Levent/İST.<br/>Tel: 279 64 63 Tlx. Sicil No: 305637/253219<br/>Beşiktaş VD. 073 001 4609</p> |
| PEYZAJ   |                         |        |          |                   |              |                                                                                                                                                                                                              |
| STATİK   |                         |        |          |                   |              |                                                                                                                                                                                                              |
| ELEKTRİK |                         |        |          |                   |              |                                                                                                                                                                                                              |
| TESİSAT  |                         |        |          |                   |              |                                                                                                                                                                                                              |
| T.U.S.   |                         |        |          |                   |              |                                                                                                                                                                                                              |

| YAPININ     |                 |
|-------------|-----------------|
| SAHİBİ      | REYSAŞ GYO A.Ş. |
| KULLANILIŞI | DEPO BİNASI     |

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

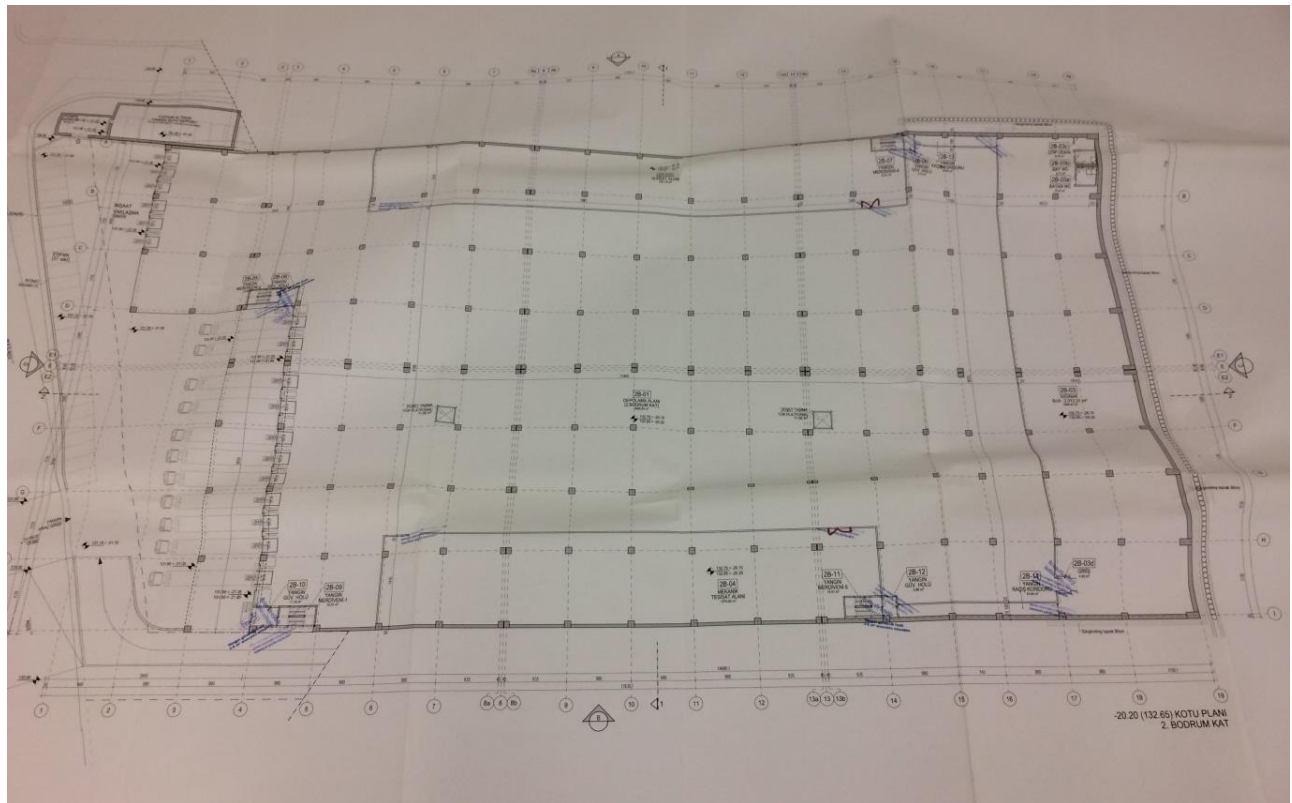
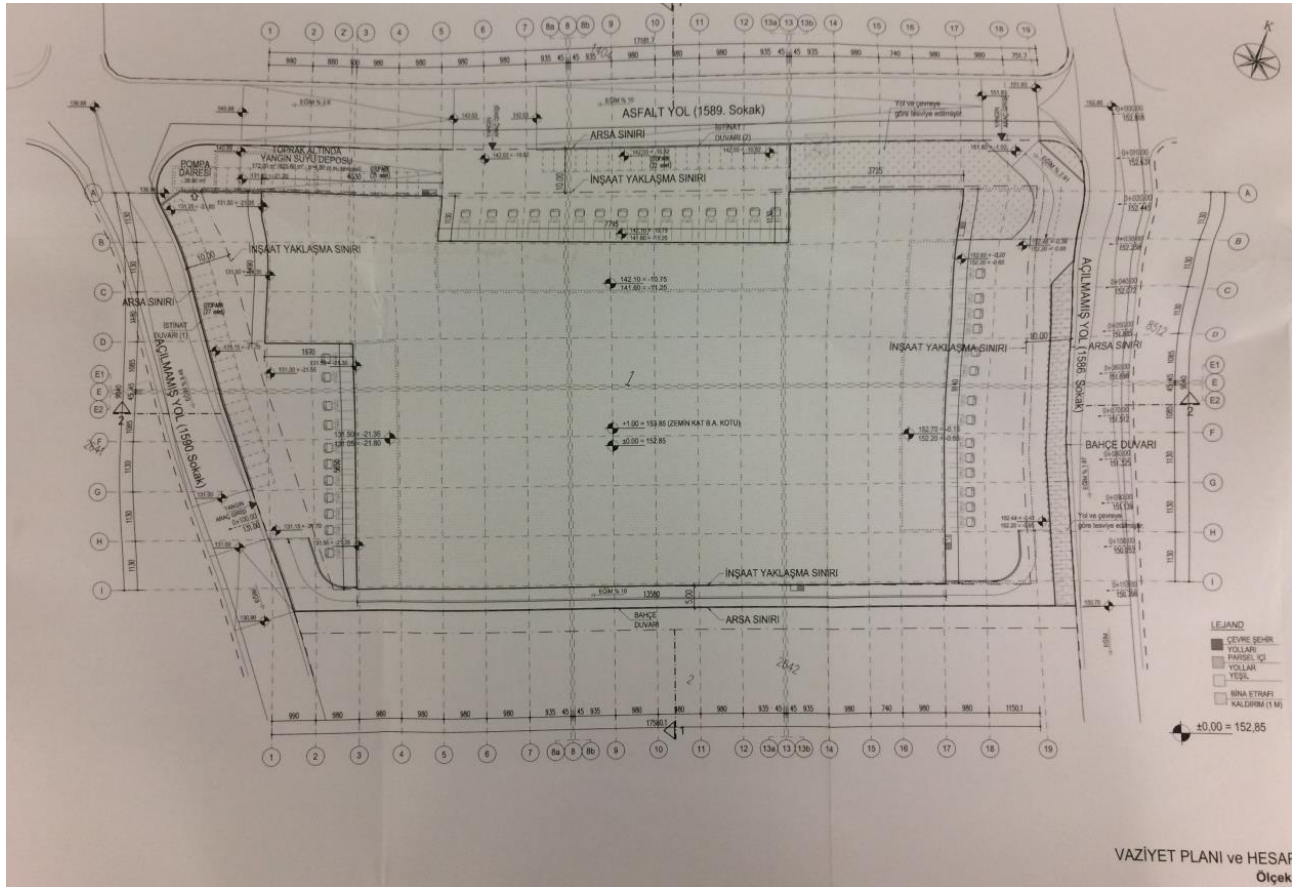
| BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ |                  |                  |              |            |                  |                    |                     |                       |                  |
|------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|------------|------------------|-------------------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

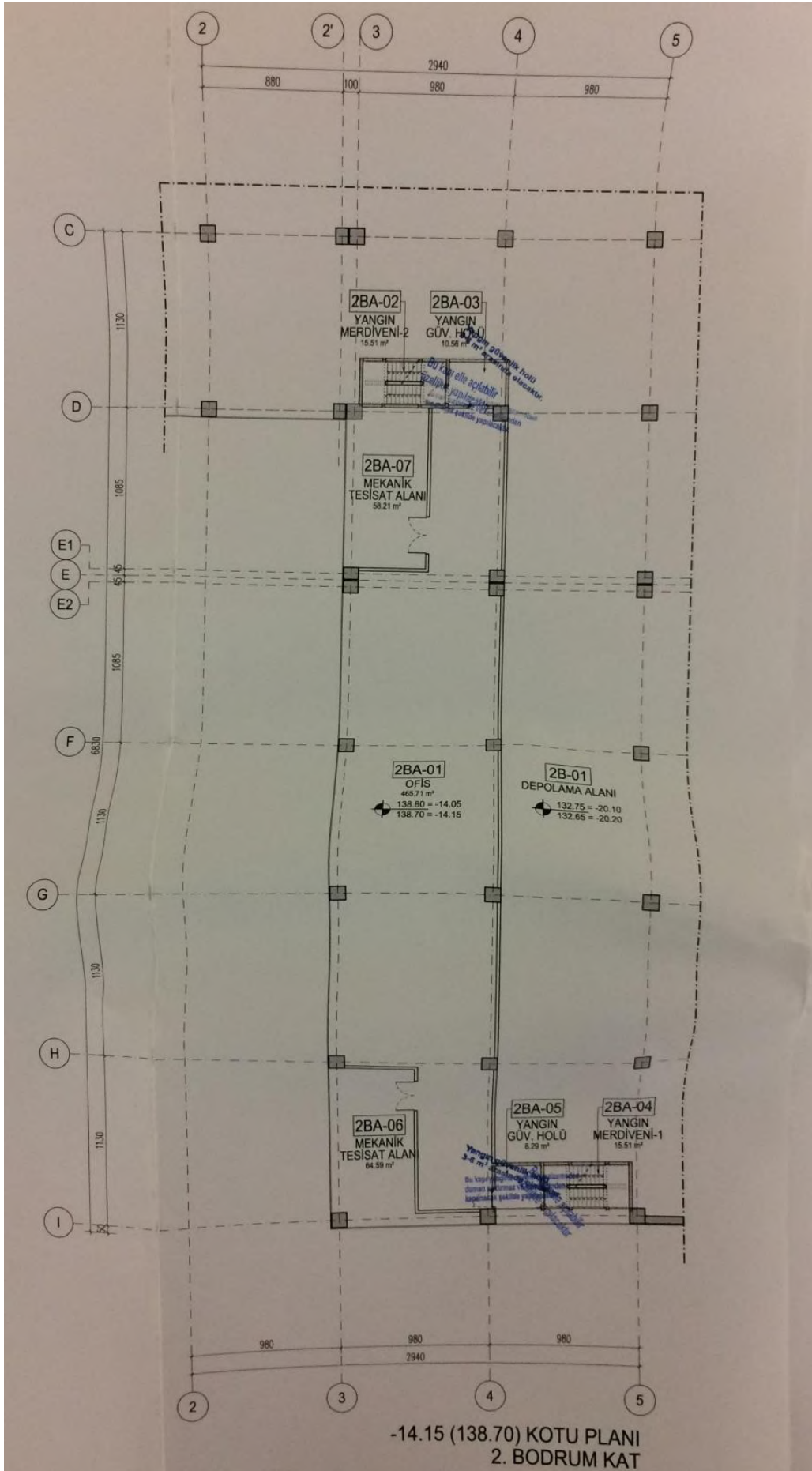
  

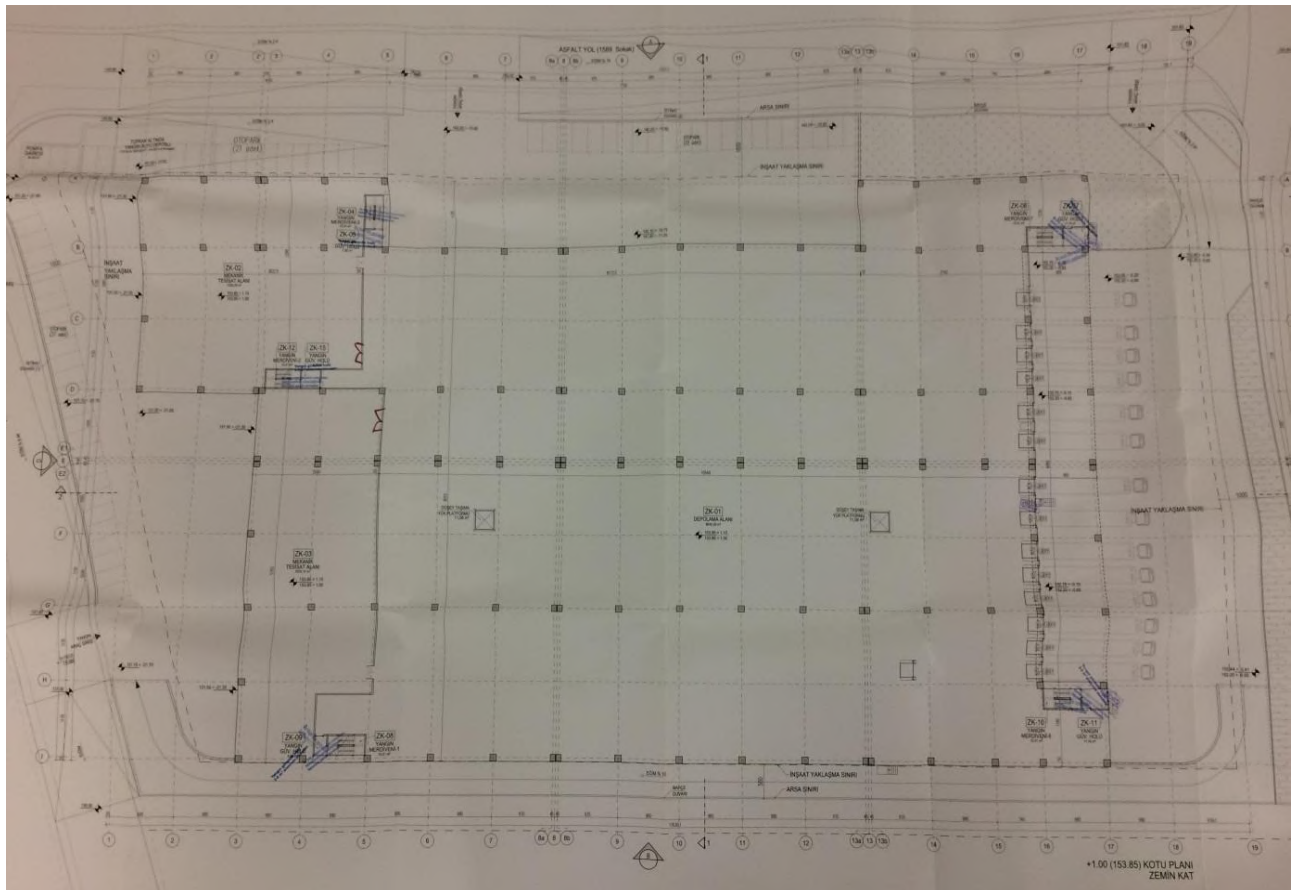
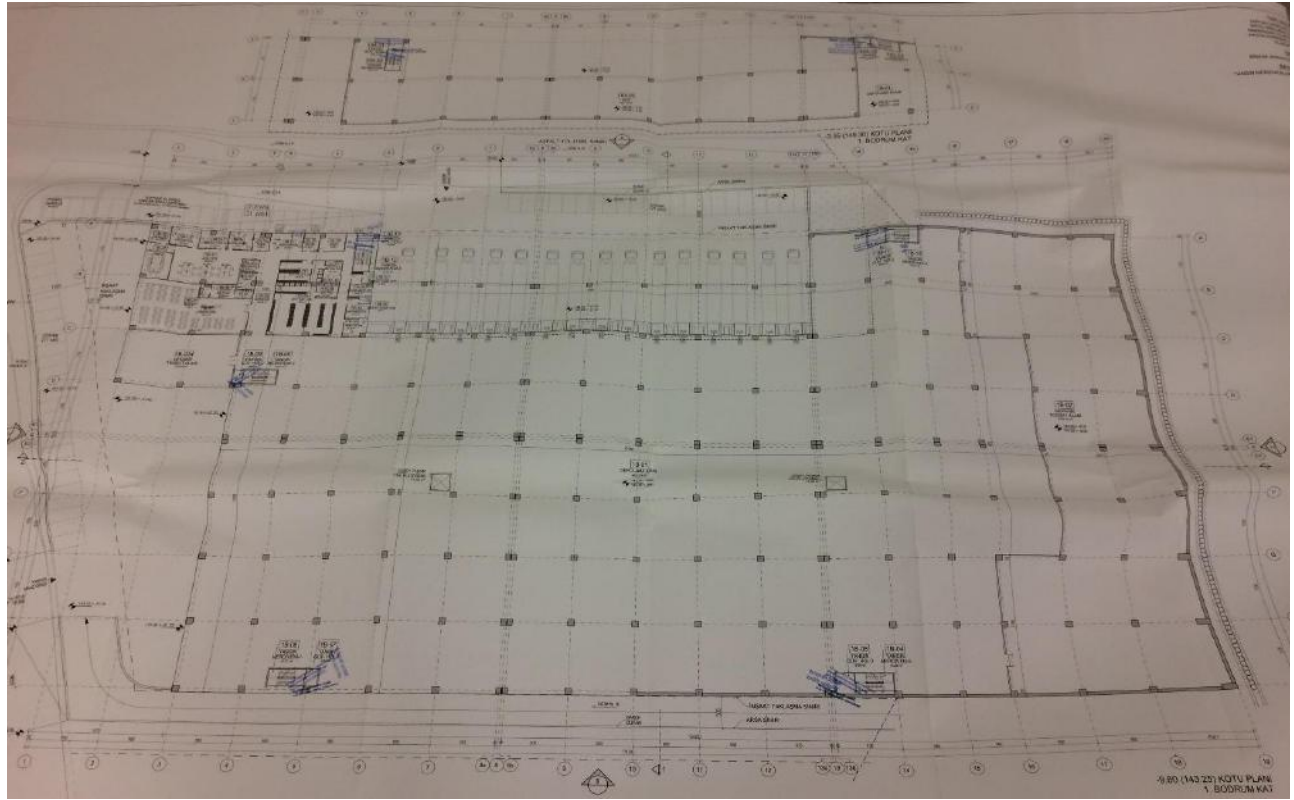
|       |        |             |
|-------|--------|-------------|
| DOSYA | RUHSAT | ÖLÇEK       |
| TARİH | TARİH  |             |
| NO    | NO     | 1/500-1/200 |

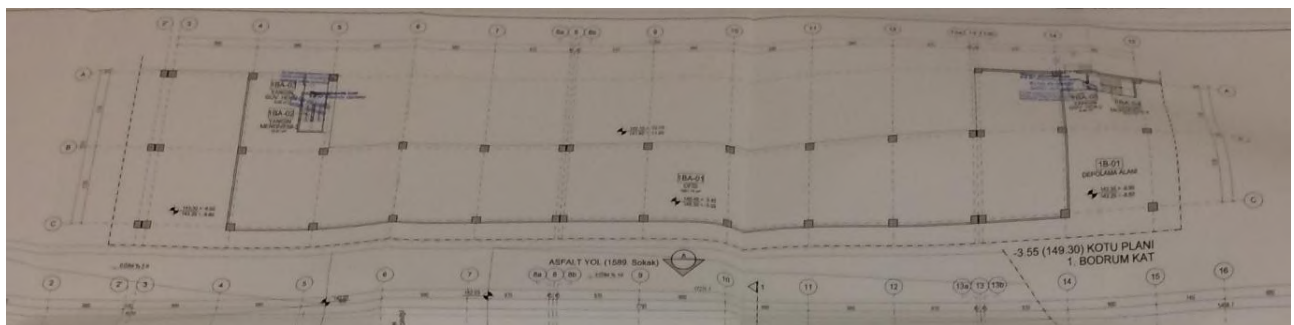
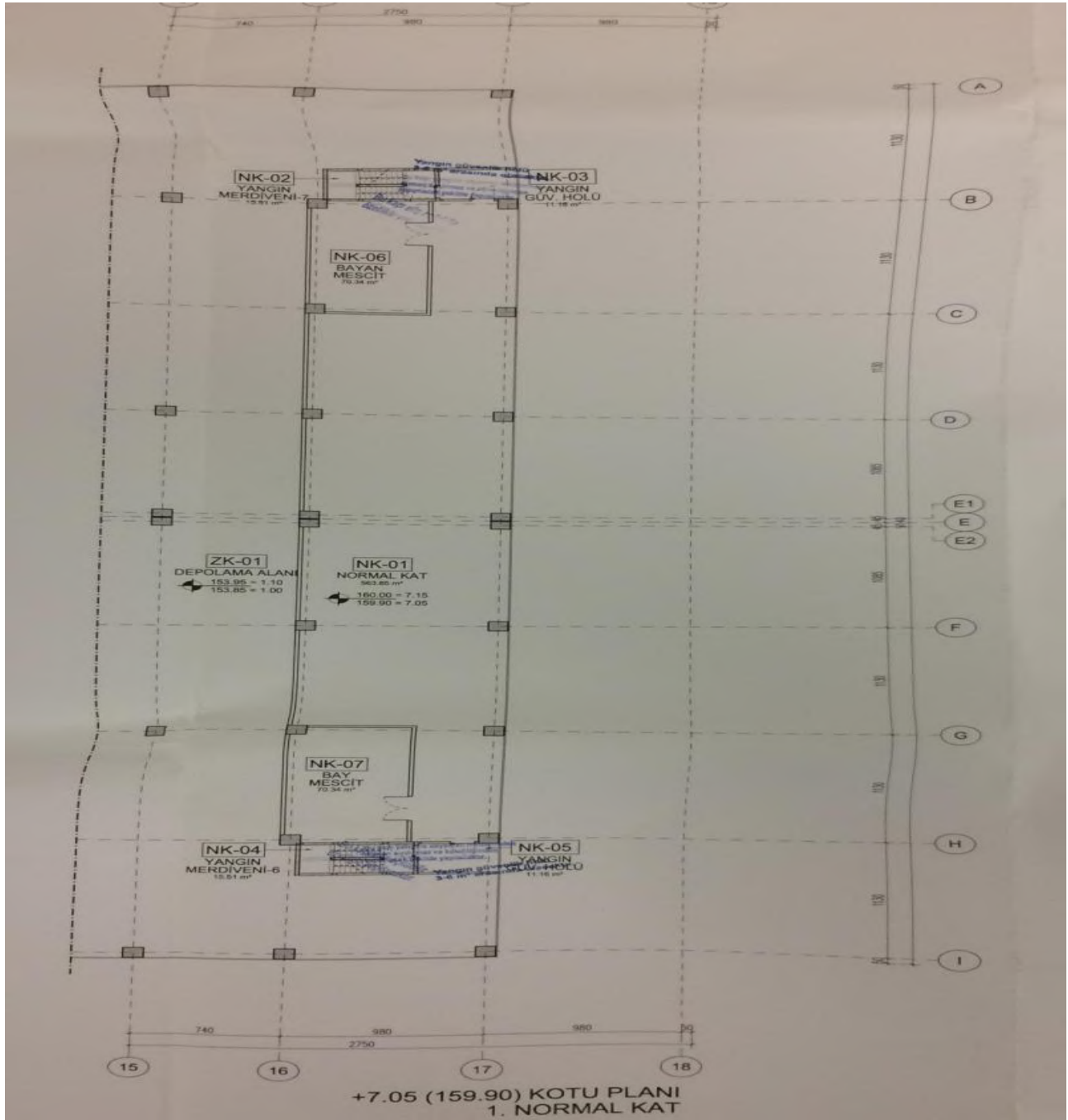
  

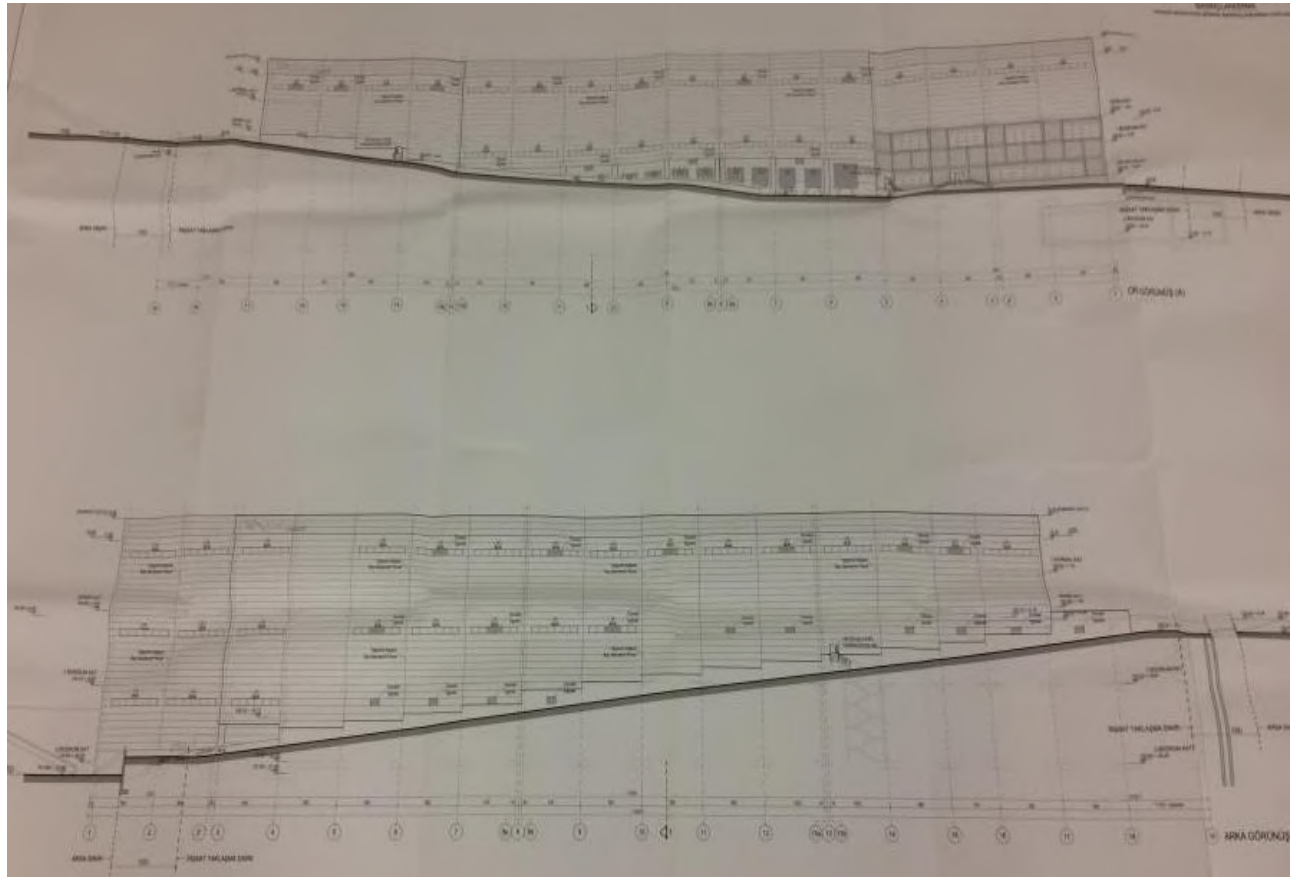
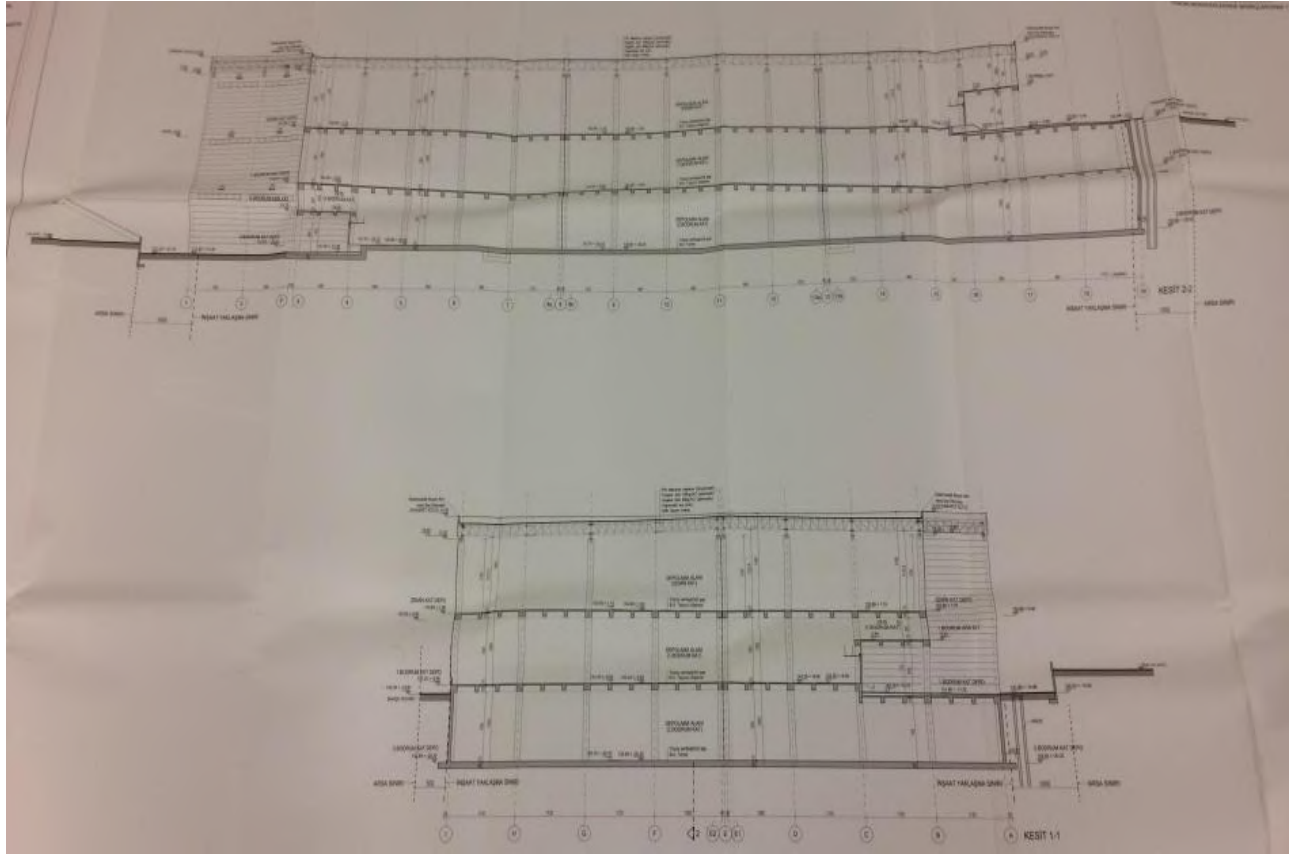
| ONAYLAR                                                 |                                                          |                                                                    |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------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











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



**T.C.**  
**RASRAKANI LİK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

26/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

Konu :

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER  
 Daire Başkanı

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Özgür DALGIÇ**  
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

## Türkiye Cumhuriyeti

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

|                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| T.C.<br>KONYA 9.<br>NOTERLİĞİ                                                                                                                                         |
| KONYA 9. NOTERİ<br>ALİ CAN                                                                                                                                            |
| NİŞANTAŞ MAH. DR.<br>HULUSİ BAYBAL CAD.<br>HAZİM ULUŞAHİN İŞ<br>MERKEZİ A BLOK<br>ZEMİN KAT N:1/K-1/L<br>SELÇUKLU / KONYA<br>Tel: +903322370261<br>Fax: +903322370261 |

## İMZA SİRKÜLERİ

07249

ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  
 ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA  
 YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854  
 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden  
 TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl  
 TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557  
 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214

Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: **20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir.** denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN**

İMZA

İMZA

İMZA

Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın **0010670214** vergi numaralı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş **23/08/2016** tarih, **20075** kayıt, **Y13** seri ve **49175** numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre **Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra** numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı **Tahsin**, ana adı **Salise**, doğum tarihi **8/6/1960**, doğum yeri **Ermenek** olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren **28844519854** T.C. kimlik numaralı **BURHANETTİN TANDOĞAN** isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. **Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019**

DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.

KONYA 9. NOTERİ  
Ali CAN

Yerine  
İmzaya Yetkili Başkatip  
Abdurrahman TOSUN

