



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

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.  
TUZLA/İSTANBUL  
0 ADA 1512 PARSEL  
(1 ADET SANAYİ BİNASI)  
DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2019-ÖZEL-269**

## DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN**

**GAYRİMENKULLERİN ADRESİ:** Orta Mahallesi, Üniversite Caddesi, No: 35, Tuzla/İstanbul

**RAPOR NO** : 2019-ÖZEL-269

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02.12.2019

**RAPOR TARİHİ** : 06.12.2019

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Sanayi Binası**'nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

| <b>İçindekiler</b>   | <b>Sayfa No</b> |
|--|-----------------|
| ➤ 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 Fotoğrafi  | 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 İmza Sirküsü | 27              |

**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 verdığımız hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlermenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirılmıştır.
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 değerlendirme çalışması İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Orhanlı mahallesi mevkiiinde 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 PIYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI**

Piyasa değeri belirli bir kıymet birleşme 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 miktarıdır. 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 0 Ada / 1512 Parsel*

|                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| <b>İLİ</b>                      | : | <i>İSTANBUL</i>                                       |
| <b>İLÇESİ</b>                   | : | <i>TUZLA</i>  |
| <b>MAHALLESİ</b>                | : | <i>-</i>  |
| <b>KÖYÜ</b>                     | : | <i>ORHANLI</i>  |
| <b>MEVKİİ</b>                   | : | <i>ESKİKÖY</i>  |
| <b>CİLT</b>                     | : | <i>33</i>   |
| <b>SAYFA</b>                    | : | <i>3200</i>   |
| <b>SİNİRİ</b>                   | : | <i>Planındadır</i>                                    |
| <b>PAFTA NO</b>                 | : | <i>4</i>  |
| <b>ADA NO</b>                   | : | <b>0</b>  |
| <b>PARSEL NO</b>                | : | <b>1512</b>   |
| <b>YEVMİYE NO</b>               | : | <b>5447</b>   |
| <b>TARİH</b>                    | : | <b>10.05.2010</b>                                     |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>                | : | <b>14.134,00 m<sup>2</sup></b>                        |
| <b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b> | : | <i>"Sanayi Binası"</i>                                |
| <b>MALİK</b>                    | : | <b>REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)</b> |
| <b>KAT MÜLKİYETİ</b>            |   | <b>KAT İRTİFAKİ</b>                                   |
| <b>ARSA</b>                     |   | <b>TARLA</b>  |
|                                 |   | <b>X</b>  |
|                                 |   | <b>CİNS TASHİHİ</b>                                   |
|                                 |   | <b>DEVRE MÜLK</b>                                     |

### TAPU TAKYİDATI

### İMAR DURUMU

Tuzla Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanında, ayrık nizam, KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat, kısmen yol (~ 60 m<sup>2</sup>) biçimindedir. Parselin kullanım şekli ve yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde edinilen bilgiler doğrultusunda parselin, 18.08.2006 onay tarihli mimari proje ile 15.09.2008 onay tarihli ek tadilat mimari projesi incelenmiş; 28.08.2006 gün ve 53 sayılı (A ve B Blok) ilk yapı ruhsatı, 30.05.2007 gün ve 50 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 25.06.2007 gün ve 57 sayılı (Mevcut A Blok + Ek Yapı), 16.04.2008 gün ve 43 sayılı (Sanayi Binası), 21.04.2008 gün ve 121099 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile 25.06.2010 gün ve 133/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

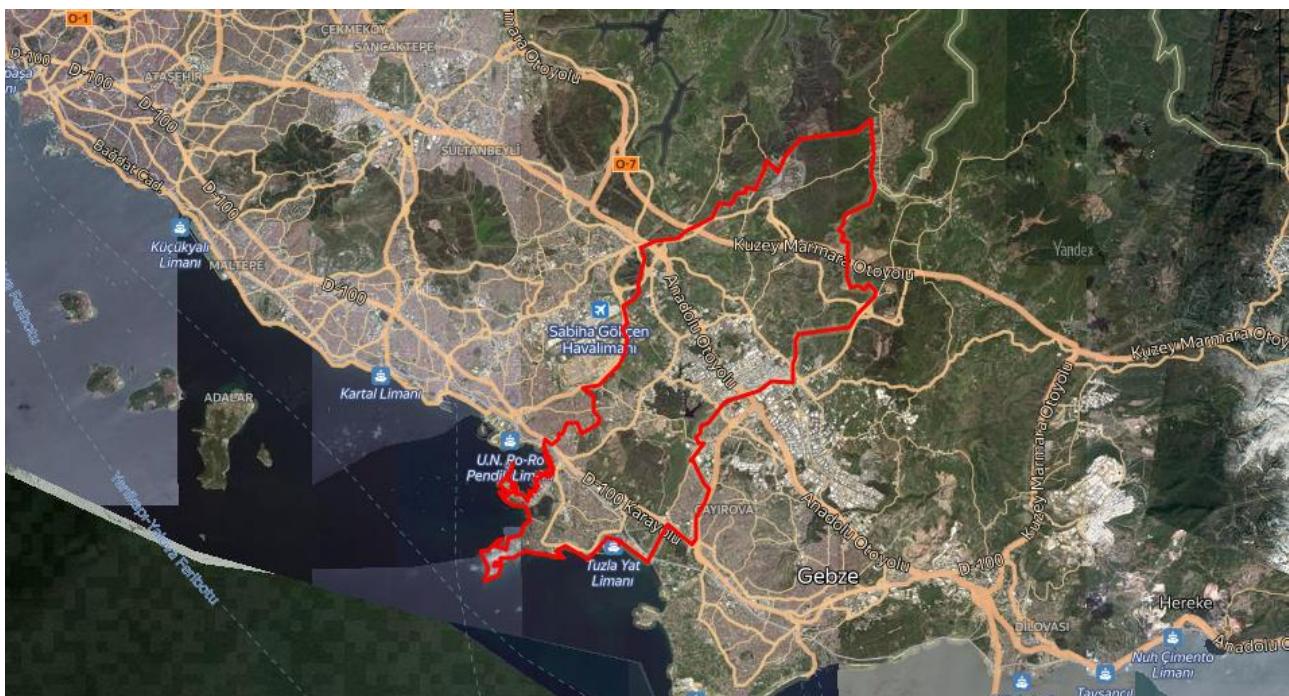
**21.04.2008 gün ve 121099 sayılı yapı kullanma izin belgesi:** 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 17.473,62 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

**25.06.2010 gün ve 133/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi:** 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 1.102,67 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Değerlemesi yapılan parselinin yapılması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine 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 Constantine 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 yaklaşığı 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 yarımadada 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 çiplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemli 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 Dere, Terkos Gölüne dökülen Trança Dere, 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 ( $11 \text{ km}^2$ ) ve Büyükçekmece ( $16 \text{ km}^2$ ) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlesinin 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:**  $28^\circ 01''$  ve  $29^\circ 55''$  doğu boylamları ile  $41^\circ 33''$  ve  $40^\circ 28''$  kuzey enlemleri arasındadır.

**Dağları:** İstiranca dağları, Saray burnu tepesi, Nuruosmaniye tepesi, Beyazıt tepesi, Fatih tepesi, Sultan Selimtepesi, Edirne tepesi, Davutpaşa tepesi, Kayış dağı, Büyük Çamlıca tepesi, Yuşa tepesi, Alemdağ, Gürgencik tepesi, Kolca tepe, Beşpinar 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:** Kinalı, Burgaz, Kaşıkadası, Heybeli, Büyük ada, Pide adası, Tavşan adası, Sedef adası, Sivriada, Yassıada.

## 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 hâsilanın % 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.

**Târim:** İstanbul ilinde nüfusa 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, aycıceği 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, müşmula, incir, nar yetişir. İstanbul ilinde çiçek yetiştirmeye 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 halkın ihtiyacını 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 bazı 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 mezgitir."

**Ormancılık:** İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin % 60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m<sup>3</sup> tomruk, mâden ve telgraf direğii ile bir milyon stere yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının 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 bölgelerinden, kuvars kumu Çatalca ve Şile'den, manganez Çatalca ve Silivri'den, kil ve kaolin de Şile, Ağaçlı ve Arnavutköy'den elde edilir.

**Sanâyi:** 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. İmâlat sanâyiinde metal eşyâ, makina ve techizât çoğunluktadır. İstanbul'un sanâyi ve ticâret hacmi çok büyktür.

## 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 yıllardaki 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 faaldır.

**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 bağlıdır. 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 mevkiiinde 281.000 m<sup>2</sup> açık, 198.000 m<sup>2</sup>

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. Sirkeli-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 güzellikini gölgelemektedir. Alt geçitler masraflı fakat her bakımdan faydalıdır. Estetiğe de daha uygundur. İstanbul trafiğini rahatlatmak için kat otoparklarının sayısı artırmaktadır. Avrupa'nın en büyük kapalı otoparkı Tepebaşı'na yapılmıştır.

**Demiryolu:** İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeli istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa-Sirkeli arasında feribot bağlantısı varsa da günlük kapasite 50-60 vagon olmaktadır. Denizaltından geçirilecek tüp geçit ile Avrupa ve Asya kıtası birleştirilerek demiryolunun kesintisiz devâmi programlanmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeli'den Trakya'ya hergün târifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Avrupa'nın çeşitli şehirlerine tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeli 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 Sirkeli-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Türkiye'nin en büyük tren istasyonu, Söğütlüçeşme'de "Ananadolu 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 etrafında 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 yurtçi 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 artırmaya çalışmaları yapılmaktadır. Türk Havacılığının tohumu 1911'de Yeşilköy'de atılmıştır. Avrupa ile Uzakdoğu'yu birbirine bağlayan hava yolu üzerinde çok önemli bir yere sahip olan İstanbul Havalimanı, ulaşım bakımından Boğaziçi Köprüsünden sonra ikinci sırayı almaktadır.

**İstanbul Boğazı:** Târihî ve turistik bakımından dünyânın en güzel köşesi olan Boğaziçi, deniz yolu ulaşımı bakımından da dünyânın sayılı ve en işlek bir boğazıdır. Jeoloji uzmanlarına göre eskiden bir akarsu vadisi olan Boğaziçi, jeolojik bir hâdise 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, bazı yerlerde genişleyip bazı yerlerde daralan bir çukur vardır. Her yerde kıyıya paralel olmayan bu oluk, 50 m ve bazı yerlerde 100 m derinlidir. Dar olan yerler en derindir.

## TUZLA İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

İstanbul'un Anadolu yakasındaki sınır bölgesidir. Marmara Bölgesinde Kocaeli Yarımadasının güneybatısında yer alır. İstanbul'un Anadolu Yakasındaki son noktadır. Kuzeyinde ve batısında Pendik İlçesi, doğusunda Gebze İlçesi (Kocaeli) güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. Yüz ölçümü 86 kilometrekare olan Tuzla, 1992 yılında ilçe olmuştur. Adını Osmanlı Dönemi'nde İstanbul'un tuz ihtiyacını karşılayan, Tuz Gölü'nden almıştır. (Yetmiş yıl öncesine kadar bu gölden tuz çıkarılmaktaydı.)

Tuzla'nın tarihi çok eski olmakla beraber, tarihi kaynaklardan edindiğimiz bilgilere göre, yerleşik hayat milattan öncesine dayanmaktadır. 1403 tarihinde, ismi tespit edilemeyen Peçenek Türkleri'nden bir komutanın 1500 kişilik bir orduyla bu bölgede bir gece kaldığı belirtilmektedir. Bir zamanlar av sahası olduğu tarihi bilgilerden anlaşılmaktadır. Abdurrahman Gazi; Yalova, Kartal ve Tuzla'yı alıp Aydos kalesini fethetmiştir.

Abdurrahman Gazi döneminde Tuzla Osmanlı Donanmasının gemilerine kalafat yeri ve liman olmuştur. O dönemde Rumlardan, Türklerden oluşan halk geçimini balıkçılık, zeytincilik ve tütün işletmeciliği ile sağlamış. Sultan 1. Ahmet Tuzla'ya bir cami yaptırmış. (1609) Kalekapı'da yapılan bir kazıda (paleolitik) çağ'a ait çanak çömlek kültür eşyaları ile bir yerleşim yerine ait kalıntılar bulunmuştur. Tuzla 1400 yılında Yıldırım Beyazıt zamanında kesin olarak Osmanlı yönetimine girdi ve bu dönemde önemli bir gelişme göstermedi. Bu dönemde bir balıkçı köyü ve yazılık dinlenme (sayfiye) yeri durumundaydı. Evliya Çelebi'nin Seyahatnamesinde yer verdiği içmeler şifali Suları o günden bu güne kadar halkın büyük ilgisini çekmeye devam ediyor.

1912 yılına kadar Balıkçı Köyü özelliğini koruyan Tuzla'ya 1924 yılında Lozan Antlaşması gereği Atatürk'ün emriyle gerçekleştirilen mübadelede Rumların yerine Selanik, Drama, Kavala, Kilkış'dan gelen Türkler yerleştirildiler. Osmanlı İmparatorluğunun son yıllarda Tuzla; Üsküdar Mutasarrıflığı'na bağlıydı. Cumhuriyetin ilk yıllarda Gebze'ye bağlı bir köy olan Tuzla'nın ilk muhtarı Em. Binbaşı Rıfat beydir. Bu yıllarda 300 hanede 1200 kişi bulunmaktaydı. 1951 yılında Kartal'a 1989 yılında Pendik'e bağlanmıştır. 3 Haziran 1992 tarihli 21247 sayılı mükerrer Resmi Gazete'de yayınlanan Bakanlar Kurulunun 27.05.1992 ve 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur.

Marmara Denizinde 13 km. uzunluğunda kıyıya sahiptir. İlçenin güney uc noktası olan Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı meydana getirir. Aydintepe kıyılarından merkeze kadar koynar ve burunlarla girintili ve çıkıntılıdır. Tuzla Körfezi'nden sonra Mezar Burnu, Mesari Burnu, Limon Burnu, Dalyan Burnu sıralanır. En ileri çıkıntı Tuzla Burnuyla, Sarp Burnudur. Tuzla Burnu güneyinde şemsiye Adası, Korsan Adası ve İncir Adası yer alır. Kuzeye doğru Sakız Ada Burnu ile içmeler Burnu belirgin bir çıkıntı gösterir. Sakız Burnu açıklarında Eşek Adası (Ekrem Bey Adası) vardır. Kıyılar, tepelerin denize yakın olduğu kesimlerde ve genellikle burunlarda yüksek kıyı, tepelerin iç kısımlarının bulunduğu kesimlerde alçak kıyı biçimindedir. Tuzla topraklarında dağlık kesim düzülüklerden daha fazladır. Denize yakın kesimlerde oldukça geniş düzülükler yer alır. İçerilere gidildikçe, yükseklik artar. Düzükler, Platolar halinde tepelerin arasında uzanır. En yüksek yerlerde denizden yüksek yerlerde denizden yükseklik 300 metreyi aşmaz. Ayaklı'daki Karatepe denizden 190 m. Kavastepe 109 m. yüksekliklerindedir.

## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Orta Mahallesi, Üniversite Caddesi, No: 35, Tuzla/İstanbul posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır; Üniversite Caddesi üzerinde güneydoğu yönünde ilerlenir ve Sabancı Üniversitesi geçilerek yaklaşık 650 m daha ilerlendikten sonra değerlendirme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibarı ile depo, fabrika amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Organize Sanayi Bölgesi ve Sabancı Üniversitesi Kampüsü yer almaktadır.

**KONUM KROKİSİ**

**KONUM: E: KONUM: E:40.8841, , B:29.3796,**
**YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>      | : Betonarme  |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>     | : Ayrık  |
| <b>KAT ADEDİ</b>         | : 2-1  |
| <b>YAPININ SINIF</b>     | : 4A   |
| <b>DIŞ CEPHE</b>         | : Alüminyum Kaplama ve Cam Giydirme  |
| <b>ELEKTRİK</b>          | : Şebeke   |
| <b>SU</b>                | : Şebeke   |
| <b>KANALİZASYON</b>      | : Şebeke   |
| <b>SU DEPOSU</b>         | : Yok  |
| <b>HİDROFOR</b>          | : Yok  |
| <b>DOĞALGAZ TESİSATI</b> | : Yok  |
| <b>ISITMA SİSTEMİ</b>    | : Yok  |
| <b>ASANSÖR</b>           | : Yok  |
| <b>YANGIN TESİSATI</b>   | : Var  |
| <b>GÜVENLİK</b>          | : Var  |
| <b>PARK YERİ</b>         | : Var  |
| <b>MALZEME DURUMU</b>    | : Lüks <input type="checkbox"/> İyi <input checked="" type="checkbox"/> Orta <input type="checkbox"/> Düşük <input type="checkbox"/> |

**AÇIKLAMALAR**

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "Sanayi Binası" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 0 ada 14.134,00 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki 1512 no'lu parseldir. Değerleme konusu parsel üzerinde 2 katlı (bodrum kat + zemin kat) depo ve tek katlı (zemin kat + 2 asma kat) ek bina bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 5.300 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu ve parke taş kaplıdır. Sınırlarında 500 m uzunlığında çevre duvarı ve 170 m boyunca aralıklarla çam ağaçları dikilidir.

**Depo (A Blok):** Mimari projeye göre; bodrum katta (8.737 m<sup>2</sup>) otopark, sığınak ve bölümleri, zemin katta (8.737 m<sup>2</sup>) depolama bölümünden oluşmaktadır. Bina toplamda 17.474 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanılidır.

**Ek Bina (B Blok):** Mimari projeye göre; zemin kat ve asma katlarında ofis bölümleri bulunmaktadır. Bina toplam (zemin kat- 279 m<sup>2</sup>, asma katlar-412'ser m<sup>2</sup>) 1.103 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.

### **DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN KRİTERLER**

#### **Olumlu etkenler:**

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

#### **Olumsuz etken:**

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

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

### **DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmaktadır.

### **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ**

Taşınmazın değerlendirmesinde “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 değerlendirme 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 değerlendirmesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemde bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

#### **Uygulamadaki Zorluklar**

- Basit ancak uygulanması söylenildeki kadar kolay olmayan bir yöntemdir.

- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleştirmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matemikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

### Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

### Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

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

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılısa 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 gayrimenkulin değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulin değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulin önemli bir kalan ekonomik ömrü bekletisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulin 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 İNDİRGEDE 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 düşülverek 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: ERİNÇ YAPI İNŞAAT- TEL: 0 (549) 510 03 90**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari+konut olan arsanın toplamda 2.546m<sup>2</sup> alanlı arazi 8.274.000,-TL'ye satılıktır.

|                |                      |                           |
|----------------|----------------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2.546 m <sup>2</sup> | 3.250,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|---------------------------|

##### **Emsal 2: ABDULLAH ÖZDEMİR- TEL: -0 (0532) 492 31 49**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 0 ada 1996 parselde bulunan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 2.644m<sup>2</sup> alanlı arsa 7.400.000,-TL'ye satılıktır.

|                |                      |                           |
|----------------|----------------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2.644 m <sup>2</sup> | 2.799,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|---------------------------|

##### **EMSAL 3: DEFA GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 480 19 15**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 30.000m<sup>2</sup> alanlı arsa 95.000.000,-TL'ye satılıktır.

|                |                       |                           |
|----------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 30.000 m <sup>2</sup> | 3.167,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|---------------------------|

##### **EMSAL 4: YETERLER EMLAK İNŞAAT-KURTKÖY- TEL: 0 (532) 653 86 32**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 19.000m<sup>2</sup> alanlı arsa 55.000.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

|                |                       |                           |
|----------------|-----------------------|---------------------------|
| <b>SATILIK</b> | 19.000 m <sup>2</sup> | 2.895,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------------|---------------------------|

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 3.000-3.750 M<sup>2</sup>/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibarı ile metrekare satış fiyatı 3.675,-M<sup>2</sup>/TL olarak belirlenmiştir.

**ARSA DEĞERİ:** 14.134,00M<sup>2</sup> X 3.675,-M<sup>2</sup>/TL=51.942.450,-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 16.03.2019 tarihli resmi gazetedede 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 4A olarak belirlenmiştir.

| YAPININ DEĞERİ    |                        |             |  |                    |                                |
|-------------------|------------------------|-------------|--|--------------------|--------------------------------|
| Niteliği          | Alan (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı | 2019 Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Oranı (%) | Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL) |
| Depo(A Blok)      | 17.474                 | 4A          | 1.270                                  | 10 %               | 19.972.782,-TL                 |
| Ek Bina(B Blok)   | 1.103                  | 4A          | 1.270                                  | 10 %               | 1.260.729,-TL                  |
| Çevre Düzenlemesi | 5.300                  | 1A          | 185                                    | 15 %               | 833.425,-TL                    |
|                   |                        |             |  |                    | <b>22.066.936,-TL</b>          |

**YAPI DEĞERİ:** 22.066.936,-TL

### GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

#### İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

**EMSAL 1: REMAX VADİ- TEL: 0 (532) 587 80 62**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 148 m<sup>2</sup> alanlı işyeri 4.100,-TL'ye kiralıktır.

|                |                    |                        |
|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 148 m <sup>2</sup> | 27,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|------------------------|

**EMSAL 2: CLK GAYRİMENKUL A.Ş.- TEL: 0 (532) 268 26 48**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 6.000 m<sup>2</sup> alanlı depo 170.000,-TL'ye kiralıktır.

|                |                      |                        |
|----------------|----------------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 6.000 m <sup>2</sup> | 28,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|------------------------|

**EMSAL 3: DEFA GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 480 19 15**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 6.000 m<sup>2</sup> alanlı depo 125.000,-TL'ye kiralıktır.

|                |                      |                        |
|----------------|----------------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 6.000 m <sup>2</sup> | 21,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|------------------------|

**EMSAL 4: ATAŞEHİR TİCARİ GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 332 21 91**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 400 m<sup>2</sup> alanlı atölye 8.500,-TL'ye kiralıktır.

|                |                    |                        |
|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 400 m <sup>2</sup> | 21,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------------|------------------------|

**EMSAL 5: FUNDA KAAN- TEL: 0 (538) 892 41 28**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 40 m<sup>2</sup> alanlı işyeri 1.000,-TL'ye kiralıktır.

|                |                   |                        |
|----------------|-------------------|------------------------|
| <b>KİRALIK</b> | 40 m <sup>2</sup> | 25,- TL/m <sup>2</sup> |
|----------------|-------------------|------------------------|

| TOPLAM BİRİM FİYAT | : | EMSAL SAYISI | = | BİRİM FİYAT |
|--------------------|---|--------------|---|-------------|
| 122,-TL            |   | 5            | = | 24,-TL      |

**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 20-30,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibarı ile metrekare aylık kira değeri 25,-M<sup>2</sup>/TL olarak belirlenmiştir.**

**Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 25,-M<sup>2</sup>/TL x 18.577,00M<sup>2</sup>=464.425,-TL**

**Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 464.425,-TL x 12 = 5.573.100,-TL~5.574.000,-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 51.942.450,-TL; yapının değeri ise 22.066.936,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın gerçek değeri maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile elde edilen sonucutur. 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 11 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşmasında yeterli değildir.

**TAŞINMAZIN DEĞERİ:****ARSA DEĞERİ:** 51.942.450,-TL**YAPI DEĞERİ:** 22.066.936,-TL**TOPLAM: 74.009.386,-TL~74.010.000,-TL****SONUÇ**

Rapor içerisinde özellikleri belirtilen "**1 Adet Sanayi Binası**" 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 YAPILI DEĞER: 74.009.386,-TL~74.010.000,-TL Takdir edilmiştir.**

(\*) Rapor tarihi itibariyle 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-269** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve git orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

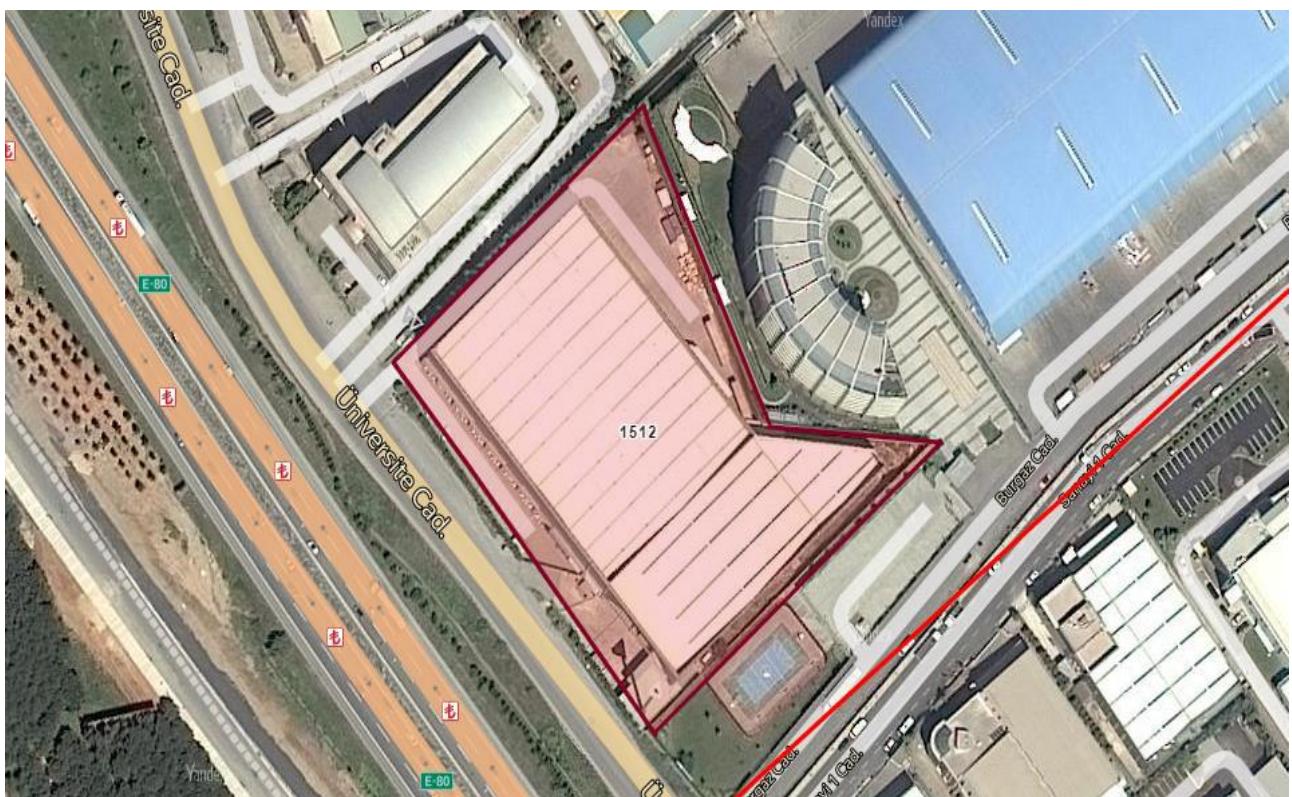
## A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

| 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) |
|  |   |   |

### 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**

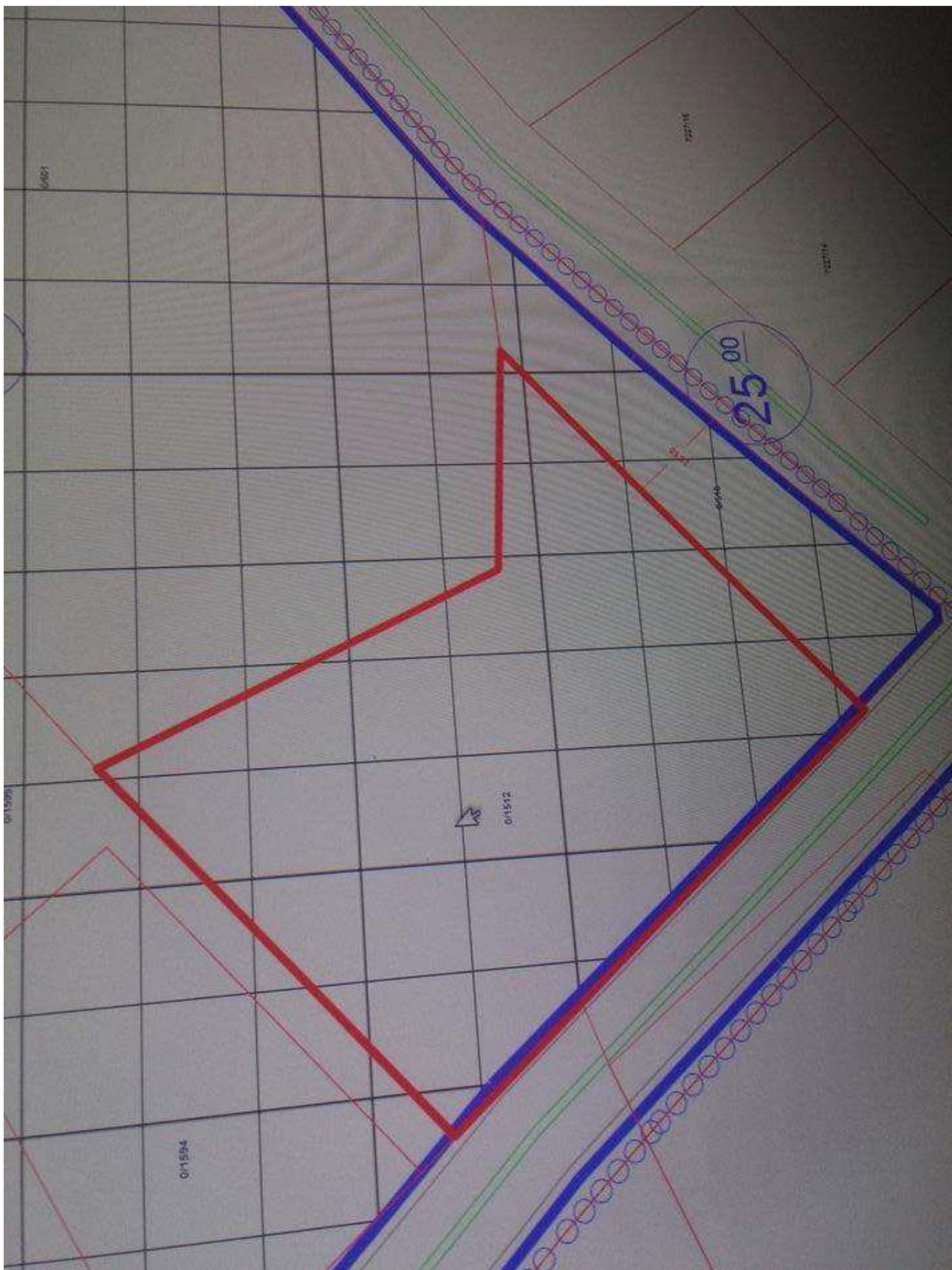




### EK.3: BELGEler

|  |          |              |         |  |                          |                |          |
|--|----------|--------------|---------|--|--------------------------|----------------|----------|
| İl   | İSTANBUL |              |         | <b>Türkiye Cumhuriyeti</b><br><br><b>TAPU SENEDİ!</b> |                          |                | Fotoğraf |
| İlçesi   | TUZLA    |              |         |  |                          |                |          |
| Mahallesi  |          |              |         |  |                          |                |          |
| Köyü   | ORHANLI  |              |         |  |                          |                |          |
| Sokakı   |          |              |         |  |                          |                |          |
| Mevki  | ESKİKÖY  |              |         |  |                          |                |          |
| Satış Bedeli   |          | Parça No.    | Ade No. | Parcel No.   | Yükseklik Mü             |                |          |
|  |          |              |         |  | ha                       | m <sup>2</sup> |          |
|  |          | 12.523,05 TL |         |  | 14.034,00 m <sup>2</sup> |                |          |
| <b>GAYRİMENKUL ÜNİTESİ</b><br>Nitelik: SANAYİ BİNA<br>Planı: Planlı<br>Sıra No: Zemin Sıra No : 22207438<br>Edinme Sebebi: REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adası kaynağı İKM REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adası KAYITLIŞ SU TASINMAZIN TAMAMINI KİSMİ BÖLÜNMESİ NEDENİYLE TÜRK TİCARET KANUNUN ANONİM ŞİRKETLERİN KURULUSU VE SERMAYE AKTİBÜRNNA İLİŞKİN İİ GİL HOKUMLU RİNE DÖRE AYNÉ SERMAYE OLARAK REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKlığı ANONİM ŞİRKETİNİ AKTARILMASI işlemleri |          |              |         |  |                          |                |          |
| <b>Geldisi</b> <b>Yerleşim No.</b> <b>Cilt No.</b> <b>Sahibe No.</b> <b>Sıra No.</b> <b>Tarifi</b> <b>Ortalı</b><br>Cilt No.: 5447      33      3208      1      10/05/2010      Cilt No.:<br>Sahibe No.: <i>Bülent DEMİR</i><br>Sıra No.:<br>Tarif: <i>Fazla Tapu Senedi Maddeden</i><br><small>NOT: * Melumatları şartname de perber şart name hizmetine minver edilebilir.<br/>           ** Tahsilat formunu Hükümetçe şartname de perber şart name hizmetine minver edilebilir.</small>                                     |          |              |         |  |                          |                |          |
| Döner Sermaye İptaliyi tarihinden beri devam etti.<br><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/><br>Stock No. 129   |          |              |         |  |                          |                |          |

## İMAR DURUMU



**YAPI RUHSATLARI**

**YAPI RUHSATI**

|  |   |   |  |   |   |  |  |   |  |
|--|---|---|--|---|---|--|--|---|--|
| 1. Ruhsat veren kurum<br><b>ORHANLI BELEDİYESİ</b>   |   | 2. Ruhsatın verilebileceği amaç:<br><input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İade <input type="checkbox"/> Kullanıcı <input checked="" type="checkbox"/> Ticaret<br><input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforit <input type="checkbox"/> İstatır duvarı <input type="checkbox"/> Birinci durağan<br><input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Vakıflar <input type="checkbox"/> |  | 3. Ruhsatın onay tarihi: <b>30.05.2001</b>  |   | 4. Ruhsat no: <b>50</b>  |  |   |  |
| İlçe: <b>İSTANBUL</b><br>Belediye: <b>ORHANLI BELEDİYESİ</b><br>Mahalle: <b>ORTA</b><br>Mahalle: <b>ORTA MAH</b>   | 5. İmar planı onay tarihi: <b>16.06.2004</b>  |   | 6. Pansiyon onay tarihi: <b>06.04.2006</b>   |   | 7. Pansev tarihi: <b>08.05.2006 / 220</b>                                       |  |  |   |  |
|  | 8. İmar planı onay tarihi: <b>11. Pansev'in kılınma tarihi ve alanı (m<sup>2</sup>)</b><br><b>SANAYİ 14134m<sup>2</sup></b> |   | 9. Pansiyon onay tarihi: <b>12. Tapu tescil belgesi veren kurum: TUZLA TAPU SİCİL MÜD.</b> |   | 10. İmar durumu tarihi ve no.: <b>15.03.2006/ 1867</b>                          |  |  |   |  |
|  | 14. Zemin istüdürü onay tarihi  |   | 15. ÇED raporu onay tarihi: <b>16. Pansiyon İmza talebi tarihi: 09/2006</b>                |   | 17. Pansiyon İmza talebi tarihi: <b>18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 09/2007</b> |  |  |   |  |
|  | 19. Adı soyadı, unvanı:<br><b>REYSAS TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC. A.Ş.</b>  |   | 20. Adı soyadı, unvanı:<br><b>REYSAS TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC. A.Ş.</b>                 |   | 21. Adı soyadı, unvanı:<br><b>Anonim Şirket</b>                                 |  |  |   |  |
|  | 22. Bağlı olduğu vergi dairesi:<br><b>Cumhuriyet</b>  |   | 23. Kullanıcı idari no:<br><b>7350191735</b>   |   | 24. Vergi dairesi idari no:<br><b>Cumhuriyet 7350191735</b>                     |  | 25. Hukuk durumu:<br><b>26. Büro tesdiği no:</b> |   |  |
|  | 26. Vergi dairesi idari no:<br><b>7350191735</b>  |   | 27. Bağlı olduğu vergi dairesi:<br><b>Cumhuriyet</b>                                       |   | 28. Vergi dairesi idari no:<br><b>31. Müşteri idari konusunu:</b>               |  | 29. Oda belge no:<br><b>30. İmza:</b>            |   |  |
| 31. Vergi dairesi idari no:<br><b>7350191735</b>   |   | 32. Adres:<br><b>Tüm Yatırımları Orhanlı / TUZLA</b>  |  | 33. İmza:<br><b>REYSAS TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC. A.Ş.</b>  |   | 34. Adı soyadı, unvanı:<br><b>35. Oda idari no:</b>  |  |   |  |
| 36. KULLANIM AMACI:<br><b>İŞYERİ A-BLOK</b>  |   | 37. İmar no:<br><b>1</b>  |  | 38. Yapı türleri:<br><b>2</b>   |   | 39. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ):<br><b>6081.21</b>  |  |   |  |
| 40. Üst kat no:<br><b>İŞYERİ B-BLOK</b>  |   | 41. Üst kat no:<br><b>1</b>   |  | 42. Üst kat no:<br><b>1</b>   |   | 43. Toplam tavan alanı (m <sup>2</sup> ):<br><b>12162.42</b>   |  |   |  |
| 44. Yüzde métrik (m <sup>2</sup> ):  |   | 45. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>  |  | 46. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>  |   | 47. Toplam tavan alanı (m <sup>2</sup> ):<br><b>237916</b>   |  |   |  |
| 47. Yüzde métrik (m <sup>2</sup> ):  |   | 48. Üst kat no:<br><b>A BLOK 1</b>  |  | 49. Üst kat no:<br><b>A-BLOK 1 - B-BLOK 3</b>   |   | 50. Üst kat no:<br><b>A-BLOK 2 - B-BLOK 3</b>  |  |   |  |
| 51. Üst kat no:<br><b>A-BLOK 1-nd B-BLOK 7-nd</b>  |   | 52. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>  |  | 53. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>  |   | 54. Üst kat no:<br><b>III</b>  |  |   |  |
| 55. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>   |   | 56. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>  |  | 57. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>  |   | 58. Üst kat no:<br><b>A</b>  |  |   |  |
| 59. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>   |   | 60. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>  |  | 61. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>  |   | 62. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>   |  |   |  |
| 63. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>   |   | 64. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>  |  | 65. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>  |   | 66. Üst kat no:<br><b>sayısı</b>   |  |   |  |
| 67. İSITMA SİSTEMİ   |   | 68. TESSİSATLAR   |  | 69. ORTAK KULLANIM ALANLARI   |   | 70. YAPIM SİSTEMLERİ   |  | 71. KULLANILAN MALZEME  |  |
| <input type="checkbox"/> Uzakta kalmamak şartları<br><input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer<br><input type="checkbox"/> Kalorifer<br><input type="checkbox"/> Doğal gaz kaloriferi<br><input type="checkbox"/> Soba<br><input type="checkbox"/> Klima<br><input type="checkbox"/> |   | <input type="checkbox"/> Yangın tesbiti <input type="checkbox"/> Parafoner<br><input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme İst. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik<br><input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör<br><input type="checkbox"/> Fosforit <input type="checkbox"/> Hidrofor<br><input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/>   |  | <input type="checkbox"/> Komşuluk<br><input type="checkbox"/> Sigortalar<br><input type="checkbox"/> Otopark<br><input type="checkbox"/> Yangın Mervenisi<br><input type="checkbox"/> Asansör<br><input type="checkbox"/> Ortak depo<br><input type="checkbox"/> Kapılar<br><input type="checkbox"/> Bölgeli kubbeli<br><input type="checkbox"/> Su deposu<br><input type="checkbox"/> Kuyu suyu<br><input type="checkbox"/> Göltü suyu<br><input type="checkbox"/> |   | <input type="checkbox"/> Yıkma (Kaplı)<br><input checked="" type="checkbox"/> Isıkoridor (Korkas)<br><input type="checkbox"/> Çelik<br><input type="checkbox"/> Ahşap<br><input checked="" type="checkbox"/> Bolonarme<br><input type="checkbox"/> Tunel kapı<br><input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dokme<br><input type="checkbox"/> |  | <input type="checkbox"/> Briket<br><input checked="" type="checkbox"/> Tuğla<br><input type="checkbox"/> Hafif panel<br><input type="checkbox"/> Tap<br><input type="checkbox"/> Ahşap<br><input type="checkbox"/> Kerpiç<br><input type="checkbox"/> Güzbelice<br> |  |
| 72. DÖSEME   |   |   |  |   |   |  |  |   |  |
| 73. Onay tarihi:   |   | 74. Adı soyadı:   |  | 75. Oda idari no:   |   | 76. Büro tesdiği no:   |  | 77. Oda belge no:   |  |
| 78. Adres:   |   | 79. İmza:   |  |   |   |  |  |   |  |
| Mimar: _____   |   | ZEYNEP DÜZTAŞ KIYAK   |  | 32799   |   | 34-4642  |  | KRT/06/962-P  |  |
| Statik: _____  |   | Kenan GÜÇLÜ   |  | 41671   |   | 34-2907  |  | KK 4854   |  |
| Elektrik: _____  |   | A.FÜSUN COŞAN   |  | 13914   |   | 34/345350632   |  | KDT-610   |  |
| Makine: _____  |   | MEHMET KAYA   |  | 8821  |   | 722  |  | Hasan Kamii Sporel Sok 23/3   |  |
| İEOFİZİK: _____  |   |   |  |   |   |  |  | Kızılıtoprak / İST  |  |
| DEĞERLEME İNSTITÜTÜ: _____   |   |   |  |   |   |  |  |   |  |

## YAPI RUHSATI



Ruhsat Takip No: 000043

06

|  |                 |   |   |  |  |  |  |  |  |   |  |
|--|-----------------|---|---|--|--|--|--|--|--|---|--|
| 1. Ruhsat veren kurum<br><b>ORHANLI BELEDİYESİ</b>   |                 | 2. Ruhsatın verilis amacı:<br><input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İkinci <input type="checkbox"/> Katlı ikinci <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat<br><input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fossilik <input type="checkbox"/> İstihal duvarı <input type="checkbox"/> Denge avn.<br><input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> | 3. Ruhsatın onay tarihi<br><b>26.05.2006</b>                        | 4. Ruhsat no:<br><b>53</b>   |  |  |  |  |  |   |  |
| İlçe<br>Bucak<br>Köy<br>Belediye<br>Mahalle<br>Mahalle   | <b>İSTANBUL</b> | 5. İmar planı onay tarihi<br><b>16.05.2004</b>  | 6. Pansiyon onay tarihi<br><b>06.04.2006</b>                        | 7. İmar durumu tarihi ve no:<br><b>06.05.2006 / 220</b>  |  |  |  |  |  |   |  |
|  | <b>TUZLA</b>    | 11. Panselin kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>SANAYİ 14134m<sup>2</sup></b>  | 12. Tapu İmzalı belgesi veren kurum<br><b>TUZLA TAPU SİCİL MÜD.</b> | 13. Tapu İmzalı belgesi tarihi ve no:<br><b>15.03.2006/ 1867</b>   |  |  |  |  |  |   |  |
| 14. Zemin stoku onay tarihi<br><b>14.09.2006</b>   |                 | 15. QED raporu onay tarihi<br><b>15.09.2006</b>   | 16. Planlenen inşaat başlama tarihi<br><b>15.09.2007</b>            | 17. Planlenen inşaat bitirme tarihi<br><b>15.09.2011</b>   |  |  |  |  |  |   |  |
| 18. YAPI SAHİBİNİN   |                 | YAPI MÜTEAHİDİNİN   |   | 19. SANTİYE SEFİNİN  |  |  |  |  |  |   |  |
| 19. Adı soyadı, unvanı:<br><b>REYSAS TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.AŞ.</b>   |                 | 24. Adı soyadı, unvanı:<br><b>REYSAS TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.AŞ.</b>  |   | 25. Hukuki durumu<br><b>Anemtin Şirket</b>   |  |  |  |  |  |   |  |
| 20. Bağlı olduğu vergi dairesi<br><b>Cumhuriyet</b>  |                 | 26. Kurum sicil no:<br><b>Cumhuriyet 7350191735</b>   |   | 27. Bağlı olduğu vergi dairesi no:<br><b>7350191735</b>  |  |  |  |  |  |   |  |
| 21. Vergi dairesi sicil no:<br><b>7350191735</b>   |                 | 28. İmza:   |   | 29. İmza:  |  |  |  |  |  |   |  |
| 22. Adres  |                 | 30. Adres   |   | 31. İmza:  |  |  |  |  |  |   |  |
| 32. Adres  |                 | 33. İmza  |   | 34. Adres  |  |  |  |  |  |   |  |
| 35. Yerleşen Orhanlı / TUZLA   |                 | 36. Yerleşen Orhanlı / TUZLA  |   | 37. İmza   |  |  |  |  |  |   |  |
| 38. KULLANIM ALANI   |                 | 43. Üçteki sayı:<br><b>1</b>  | 44. Yüzdeki yüz m <sup>2</sup> :<br><b>12163.42</b>                 | 45. Genel yapı sayısı:<br><b>2</b>   | 46. Toplam yapı sayısı:<br><b>2</b>                              | 47. Yapanın alanları (m <sup>2</sup> ):<br><b>6081.21</b>  | 48. Toplam alanları (m <sup>2</sup> ):<br><b>8140.53</b> |  |  |   |  |
| 39. İSYERİ A-BLOK  |                 | 49. Yapıda bulunan bölüm sayı:<br><b>1</b>  | 50. Toplam bulunan bölüm sayı:<br><b>2</b>                          | 51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ):<br><b>12162.42</b>  | 52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ):<br><b>237816</b> |  |  |  |  |   |  |
| 40. İSYERİ B-BLOK  |                 | 53. Yapının yarısı kat kat sayı:<br><b>A BLOK 1</b>   | 54. Yapının yarısı kat kat sayı:<br><b>A-BLOK 1 - B-BLOK 3</b>      | 55. Yapının yarısı kat kat sayı:<br><b>A-BLOK 2 - B-BLOK 3</b>   | 56. İmza kat kat sayı:<br><b>-</b>                               |  |  |  |  |   |  |
| 41. Toplam   |                 | 57. Yapının yüksekliği (m):<br><b>A-BLOK 7.00</b>   | 58. Nereye kat yüksekliği (m):<br><b>B-BLOK 7.00</b>                | 59. Yapının sınırları:<br><b>III A</b>   | 60. Yapının grubu:<br><b>-</b>                                   |  |  |  |  |   |  |
| 42. VAKIT CİNSİ  |                 | 61. 1 m <sup>2</sup> malzeme (Bin TL):<br><b>14540.58</b>   | 62. Yapının inşaat malzemesi (Bin TL):<br><b>334</b>                | 63. Yapının inşaat malzemesi (Bin TL):<br><b>14540.58</b>  | 64. Arsa dökümü yapısının malzemesi (Bin TL):<br><b>-</b>        |  |  |  |  |   |  |
| YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER   |                 |   |   |  |  |  |  |  |  |   |  |
| 65. İSTİBA SİSTEMİ   |                 | 66. TEŞİHATLAR  |   | 67. ORTAK KULLANIM ALANLARI  |  | 68. YAPIM SİSTEMLERİ   |  |  |  |   |  |
| <input type="checkbox"/> Uzaktan animali kaları<br><input type="checkbox"/> Böbrek içi kaları<br><input type="checkbox"/> Kat kaları<br><input type="checkbox"/> Doğal gaz kaları<br><input type="checkbox"/> Soba<br><input type="checkbox"/> Klima<br><input type="checkbox"/> |                 | <input type="checkbox"/> Yangın tesisi<br><input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes.<br><input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon<br><input type="checkbox"/> Fossilik<br><input type="checkbox"/> Arama  |   | <input type="checkbox"/> Panolar<br><input checked="" type="checkbox"/> Elektrik<br><input type="checkbox"/> Jeneratör<br><input type="checkbox"/> Hidroloj.<br><input type="checkbox"/>                               |  | <input type="checkbox"/> Komfortlu<br><input checked="" type="checkbox"/> Soğuk<br><input checked="" type="checkbox"/> Isıtma<br><input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni<br><input type="checkbox"/> Asansör<br><input checked="" type="checkbox"/> Ortak depo<br><input type="checkbox"/> Kapıcı davası<br><input type="checkbox"/> Bıraklı kubbeli<br><input type="checkbox"/> Su deposu<br><input type="checkbox"/> Küçük suyu<br><input type="checkbox"/> Şehir suyu |  | <input type="checkbox"/> Yığma (Kapı)<br><input checked="" type="checkbox"/> İkinci (Karkas)<br><input type="checkbox"/> Çelik<br><input type="checkbox"/> Ahşap<br><input checked="" type="checkbox"/> Betonarme<br><input type="checkbox"/> Tırmıl kalıp<br><input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dokeme<br><input type="checkbox"/> |  | <input type="checkbox"/> Brütel<br><input type="checkbox"/> Tuğla<br><input type="checkbox"/> Halit panel<br><input type="checkbox"/> TPS<br><input type="checkbox"/> Ahşap<br><input type="checkbox"/> Kerpiç<br><input type="checkbox"/> Güzbezen |  |
| 69. SICAK SU   |                 | 70. VAKIT CİNSİ   |   | 71. KULLANILAN MALZEME   |  |  |  |  |  |   |  |
| <input type="checkbox"/> Kira yaşı:<br><input type="checkbox"/> Güneş<br><input type="checkbox"/> Fuel-oil<br><input type="checkbox"/> Degażlez<br><input type="checkbox"/> LPG<br><input type="checkbox"/> Elektrik   |                 | <input type="checkbox"/> Termosifon<br><input type="checkbox"/> Soğutma<br><input type="checkbox"/> Kombi<br><input type="checkbox"/> Güneş kolektörü<br><input type="checkbox"/> Müşterek  |   | <input type="checkbox"/> Dodatgas<br><input type="checkbox"/> LPG<br><input type="checkbox"/> Fuel-oil<br><input type="checkbox"/> Elektrik<br><input type="checkbox"/> Kohle Yakıt<br><input type="checkbox"/> Termal |  |  |  |  |  |   |  |
| 72. DÖŞEME   |                 | 73. ORNAŞMA   |   | 74. YAPI PROJELERİ   |  |  |  |  |  |   |  |
| 75. Onay tarihi<br><b>Mihari</b>   |                 | 76. Adı soyadı<br><b>ZEYNEP DÜZTAŞ KİYAK</b>  |   | 77. Oda sicil no.<br><b>32799</b>  |  |  |  |  |  |   |  |
|  |                 | 78. Büro tecsil no.<br><b>34-4642</b>   |   | 79. Oda brige no.<br><b>KRT/BS/ 962-P</b>  |  |  |  |  |  |   |  |
| 75. Onay tarihi<br><b>Sarıklı</b>  |                 | 80. Adı soyadı<br><b>Kenan GÜÇLÜ</b>  |   | 81. Oda sicil no.<br><b>41871</b>  |  |  |  |  |  |   |  |
|  |                 | 82. Büro tecsil no.<br><b>34-2907</b>   |   | 83. Oda brige no.<br><b>KK 4854</b>  |  |  |  |  |  |   |  |
| 75. Onay tarihi<br><b>Elektrik</b>   |                 | 84. Adı soyadı<br><b>A.FÜSUN COŞAN</b>  |   | 85. Büro tecsil no.<br><b>34/345350032 722</b>   |  |  |  |  |  |   |  |
|  |                 | 86. Büro tecsil no.<br><b>KDT-610</b>   |   | 87. Oda brige no.<br><b>Hasan Kamil Spor Sok 23/3 Kızıltoprak / IST</b>  |  |  |  |  |  |   |  |
| 75. Onay tarihi<br><b>Mühendislik</b>  |                 | 88. Adı soyadı<br><b>MEHMET KAYA</b>  |   | 89. Büro tecsil no.<br><b>KD-0535</b>  |  |  |  |  |  |   |  |
|  |                 | 90. Büro tecsil no.<br><b>-</b>   |   | 91. Oda brige no.<br><b>Hasan Kamil Spor Sok 23/3 Kızıltoprak / IST</b>  |  |  |  |  |  |   |  |
| 75. Onay tarihi<br><b>JEOPZİK</b>  |                 | 92. Adı soyadı<br><b>-</b>  |   | 93. Büro tecsil no.<br><b>-</b>  |  |  |  |  |  |   |  |
|  |                 | 94. Büro tecsil no.<br><b>-</b>   |   | 95. Oda brige no.<br><b>-</b>  |  |  |  |  |  |   |  |

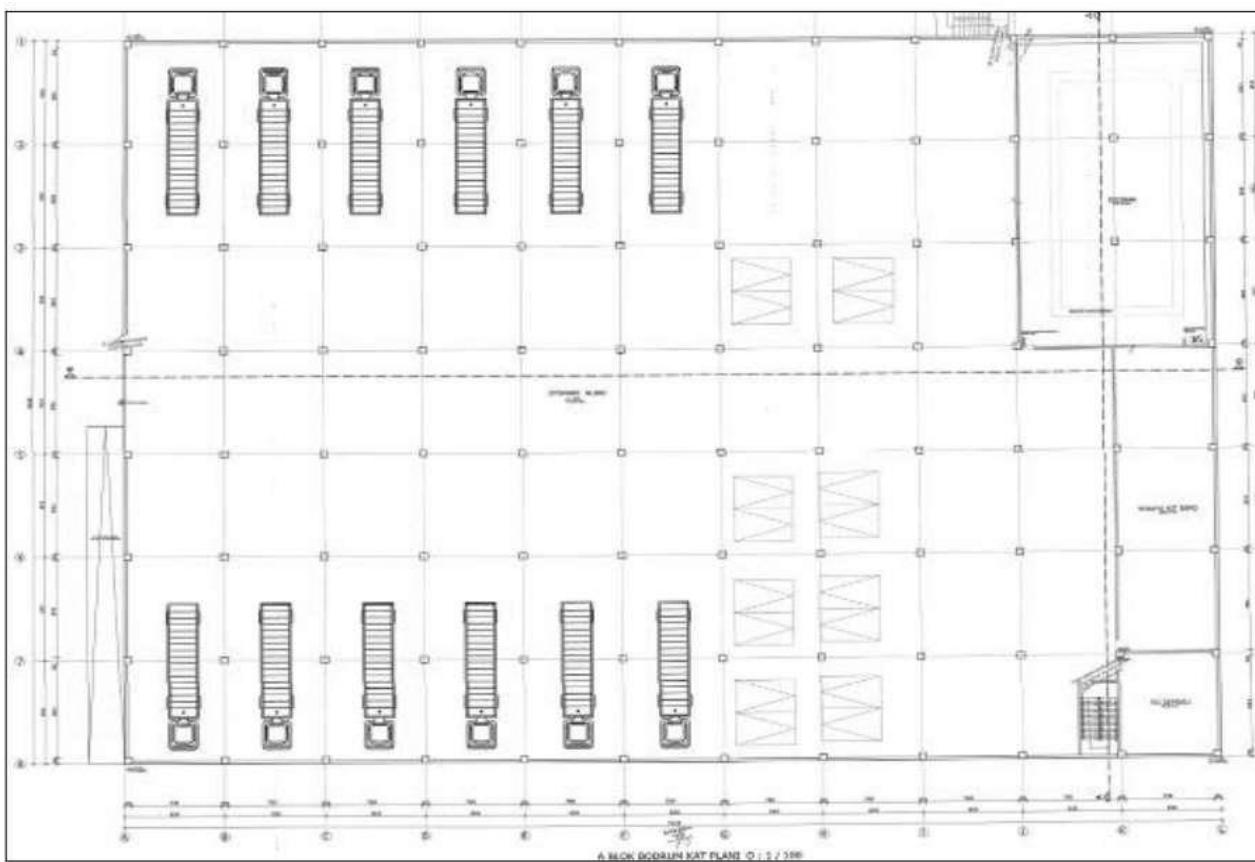
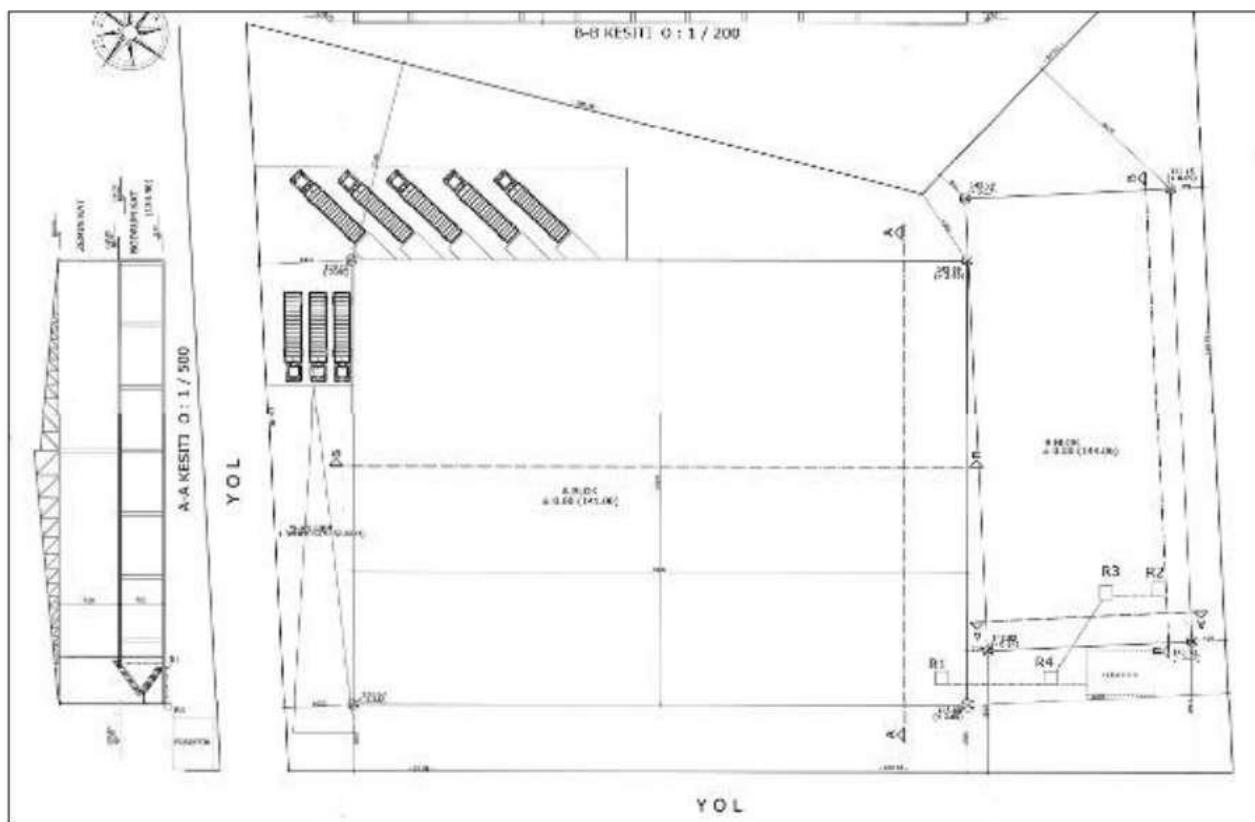
| YAPI RUHSATI   |                     | TS  |                     | Ruhsat Takip No: 000052 D7  |  |
|--|---------------------|---|---------------------|---|--|
| 1. Ruhsat veren kurum<br><b>ORHANLI BELEDİYESİ</b>   |                     | 2. Ruhsatın verip anıtı:<br><input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İkinci <input type="checkbox"/> Kullanıcı <input type="checkbox"/> Fosforik<br><input type="checkbox"/> Kullanılmış deşikçi <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İthal duvar <input type="checkbox"/> İthal duvar<br><input type="checkbox"/> Yerleşme <input type="checkbox"/> Yerleşen <input type="checkbox"/>  |                     | 3. Ruhsatın onay tarihi: 15.06.2007 52  |  |
|  |                     |   |                     | 4. Ruhsat no: 4   | 5. Patis no: 6. Adam no: 7. Paner no: 1512         |
| B  | İSTANBUL            | 8. İmar planı onay tarihi: 16.06.2004   |                     | 9. Panorama onay tarihi: 06.04.2006   |  |
|  | TUZLA               |   |                     | 10. Panorama onay tarihi: 08.05.2006 / 220  |  |
| Birek  |                     | 11. Personel kütüphanesi adası ve alesi (m <sup>2</sup> )   |                     | 12. Tapu İssiz belgesi veren kurum: 13. Tapu İssiz belgesi tarihleri ve no:   |  |
|  |                     | SANAYİ 14134m <sup>2</sup>  |                     | TUZLA TAPU SİCİL MÜD. 15.03.2006/ 1887  |  |
| Höy  | ORHANLI BELEDİYESİ  | 14.Zemin etütü onay tarihi: 15. ÇED raporu onay tarihi: 16.Panoramalı inşaat beşeriği tarihi: 17.Panoramalı inşaat bittiği tarihi: 18.Ruhnasın geçerlilik tarihi:   |                     |   |  |
|  | ORTA                |   |                     | 19.09.2006 10.09.2007 10.09.2011  |  |
| Mahalle  | ORTA MAH            |   |                     |   |  |
|  |                     |   |                     |   |  |
| YAPI SAHİBININ   |                     | YAPI İMTEAHNİDİNİN  |                     | SANTİYE SEFİNİN   |  |
| 19. Adı soyadı, ünvanı:<br><b>REYSAS TASIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.S.</b>  |                     | 24. Adı soyadı, ünvanı:<br><b>REYSAS TASIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.S.</b>   |                     | 25. Hukuki durumu:<br>Anonim Şirket   |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu   |                     |   |                     | 26. Adı soyadı, ünvanı: 27. Oda no:   |  |
| 20. Başlıca oğlu/vergi dairesi:<br><b>Cumhuriyet</b>   |                     | 25. Kurum sıfır no: 74236   |                     | 28. Vergi dairesi adı no: 7350191735  |  |
| 21. Vergi dairesi kod no: 7350191735   |                     | 26. İstihza sıfır no: 30. İstihza no:   |                     | 30. Büro sıfır no: 31. Müşteri hizmeti no: 32. Sigorta sıfır no: 33. Konserne ünvanı ve no:   |  |
| 22. Adres: Abdurrahman Gazi Mh Eimas Cad.No:5 Samandıra / KARTAL İSTANBUL  |                     | 31. İstihza no: 32. İstihza no: 33. İstihza no: 34. İstihza no: 35. İstihza no: 36. İstihza no: 37. Oda belge no:   |                     | 38. İstihza no: 39. İstihza no: 40. Adres: 41. İstihza no:  |  |
| 23. İstihza no: 32. İstihza no: 33. İstihza no: 34. İstihza no: 35. İstihza no: 36. İstihza no: 37. İstihza no: 38. İstihza no: 39. İstihza no: 40. İstihza no: 41. İstihza no:  |                     | 42. İstihza no: 43. İstihza no: 44. İstihza no: 45. İstihza no: 46. İstihza no: 47. İstihza no: 48. İstihza no: 49. İstihza no: 50. İstihza no: 51. İstihza no: 52. İstihza no: 53. İstihza no: 54. İstihza no: 55. İstihza no: 56. İstihza no: 57. İstihza no: 58. İstihza no: 59. İstihza no: 60. İstihza no: 61. İstihza no: 62. İstihza no: 63. İstihza no: 64. İstihza no: 65. İstihza no: 66. İstihza no: 67. İstihza no: 68. İstihza no: 69. İstihza no: 70. İstihza no: 71. İstihza no: 72. İstihza no: 73. İstihza no: 74. İstihza no: 75. İstihza no: 76. İstihza no: 77. İstihza no: 78. İstihza no: 79. İstihza no: |                     |   |  |
| Toplam   |                     | 2 17473.62  |                     | 334   |  |
| YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER   |                     |   |                     |   |  |
| 65. İSTİMA SİSTEMİ   |                     | 67. TEŞİSATLAR  |                     | 69. ORTAK KULLANIM ALANLARI   |  |
| <input type="checkbox"/> Uzaktan istiması kalorifer<br><input type="checkbox"/> Bina içi kazanç<br><input type="checkbox"/> Koi kazanç<br><input type="checkbox"/> Diğer gaz kazanç<br><input type="checkbox"/> Sıvı<br><input type="checkbox"/> Klima<br><input type="checkbox"/>                       |                     | <input type="checkbox"/> Yangın tesbiti: <input type="checkbox"/> Parafiter<br><input checked="" type="checkbox"/> Hızlaştırma tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik<br><input checked="" type="checkbox"/> Kendiğiz avon <input type="checkbox"/> Jeneratör<br><input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Motor<br><input type="checkbox"/> Armatır  |                     | <input type="checkbox"/> Kireçlik<br><input checked="" type="checkbox"/> Sujuv<br><input type="checkbox"/> Diopar<br><input type="checkbox"/> Yangın Məhviri<br><input type="checkbox"/> Asansör<br><input type="checkbox"/> Dörtlər dəpə<br><input type="checkbox"/> Kapıcı dəkəni<br><input type="checkbox"/> Belpi kütühesi<br><input type="checkbox"/> X-Ödə depəsi<br><input type="checkbox"/> Küçük suyu<br><input type="checkbox"/> Şəhər suyu<br><input type="checkbox"/>   |  |
| 66. YANIT CİNSİ  |                     | 68. SİCAK SU  |                     | 70. YAPIM SİSTEMLƏRİ  |  |
| <input type="checkbox"/> Hər yaxı <input type="checkbox"/> Güney<br><input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal<br><input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar<br><input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> Elektrik |                     | <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Değirməz<br><input type="checkbox"/> Gələñə <input type="checkbox"/> LPG<br><input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil<br><input type="checkbox"/> Güney kolleksiya <input type="checkbox"/> Elektrik<br><input type="checkbox"/> Müstərək <input type="checkbox"/> Kab. Yaxı<br><input type="checkbox"/>  |                     | <input type="checkbox"/> Yüngül (Kapı) <input type="checkbox"/> İstek (Karkas)<br><input type="checkbox"/> Çərçivə <input type="checkbox"/> Cərlək<br><input type="checkbox"/> Döşək <input type="checkbox"/> Aşqap<br><input type="checkbox"/> Yangın Məhviri <input type="checkbox"/> Kartop<br><input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Bətonarme<br><input type="checkbox"/> Dörtlər dəpə <input type="checkbox"/> Tünel kələp<br><input type="checkbox"/> Kapıcı dəkəni <input type="checkbox"/> Yerində dökmə<br><input type="checkbox"/> Belpi kütühesi <input type="checkbox"/> Kompozit<br><input type="checkbox"/> X-Ödə depəsi <input type="checkbox"/> Predabrik<br><input type="checkbox"/> Küçük suyu <input type="checkbox"/> |  |
| 71. KULLANılan MALZEMƏ   |                     | 72. DÖŞƏMƏ  |                     |   |  |
|  |                     |   |                     | <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Plastik<br><input checked="" type="checkbox"/> Tuğra <input type="checkbox"/> Mərmər<br><input type="checkbox"/> Matr. parçalı <input type="checkbox"/> Mərmər<br><input type="checkbox"/> Top <input type="checkbox"/> Aşqap<br><input type="checkbox"/> Aşqap <input type="checkbox"/> Kartop<br><input type="checkbox"/> Gəzətən <input type="checkbox"/>   |  |
| YAPI PROJELERİ   |                     |   |                     |   |  |
| 73. Onay təxisi  | 74. Adı soyadı      | 75. Oda skid no:  | 76. Büro İssiz no:  | 77. Oda belgə no:   | 78. Adresi   |
| Mirari   | ZEYNEP DÜZTAŞ KİYAK | 32799   | 34-4842             | KRT/09/962-P  | 23 Nisan Cad. Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST. |
| Batılık  | Kenan GÜÇLÜ         | 41671   | 34-2907             | KK 4854   | 23 Nisan Cad. Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST. |
| Evetlik  | A.FÜSUN COŞAN       | 13914   | 34/346380032<br>722 | KDT-610   | Hasan Kamil Spor Sok 23/3 Kuzitoprak / İST         |
| Mallin   | MEHMET KAYA         | 8821  | 265                 | KD-0535   | Hasan Kamil Spor Sok 23/3 Kuzitoprak / İST         |
| Geofizik   |                     |   |                     |   |  |
| ROYAL MÜELLİFİNİN  |                     |   |                     |   |  |

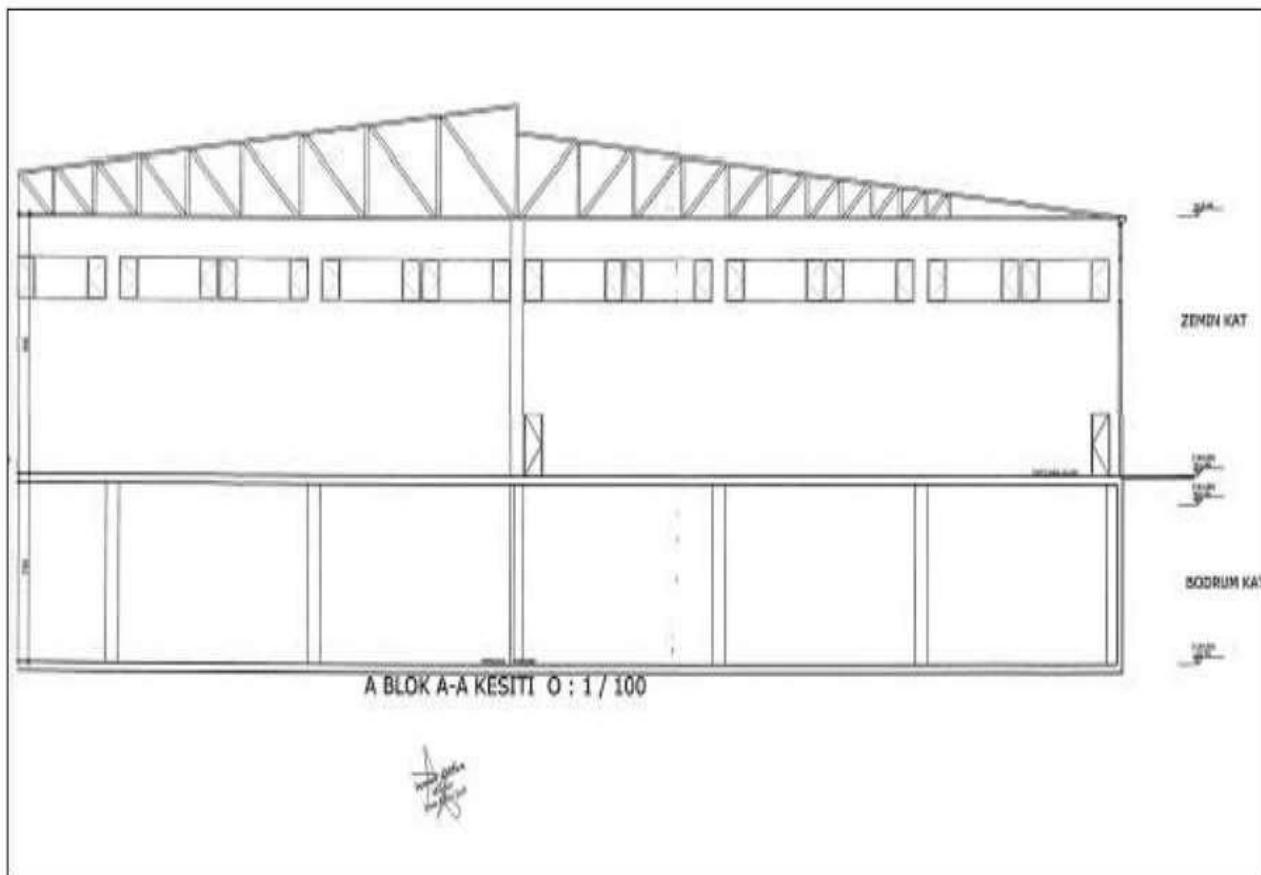
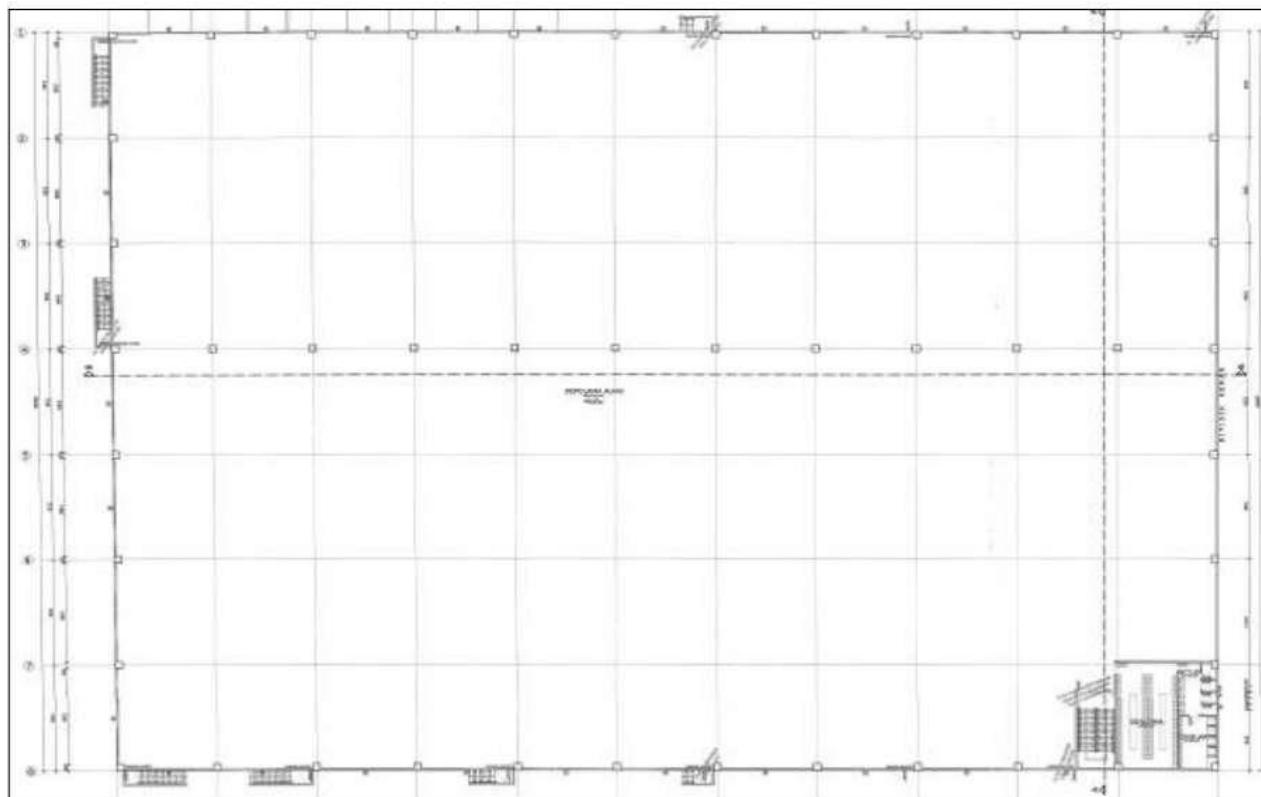


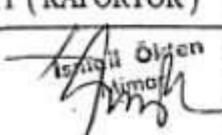
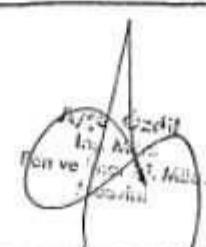


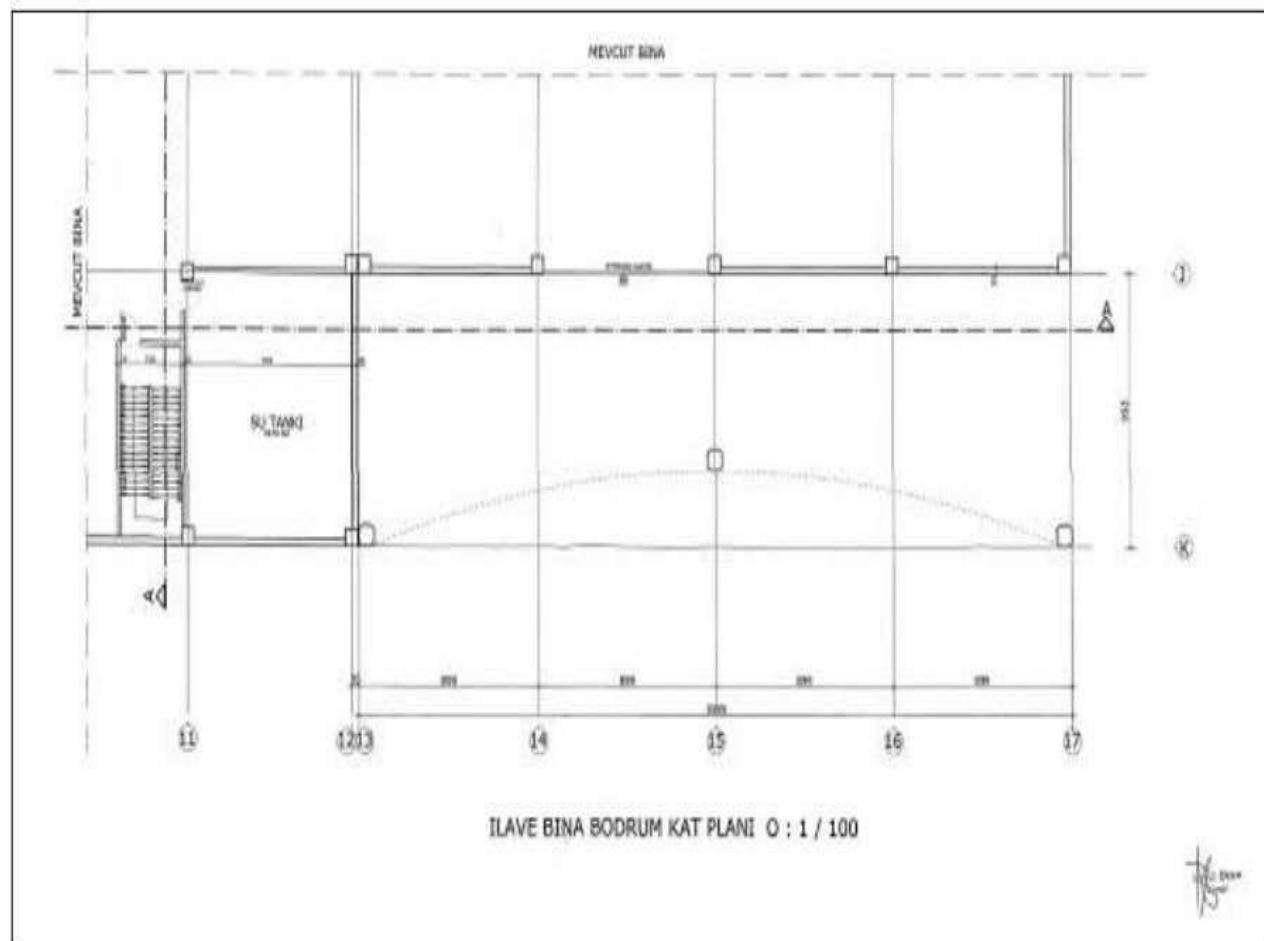
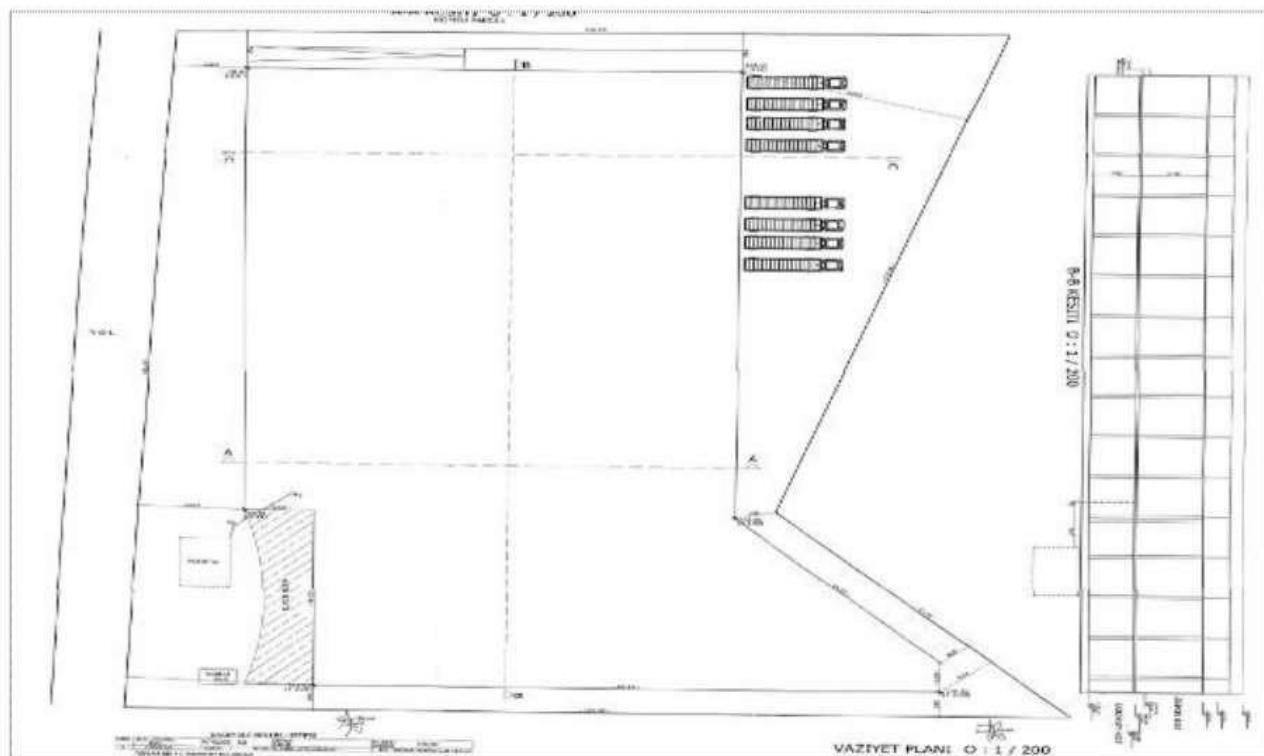


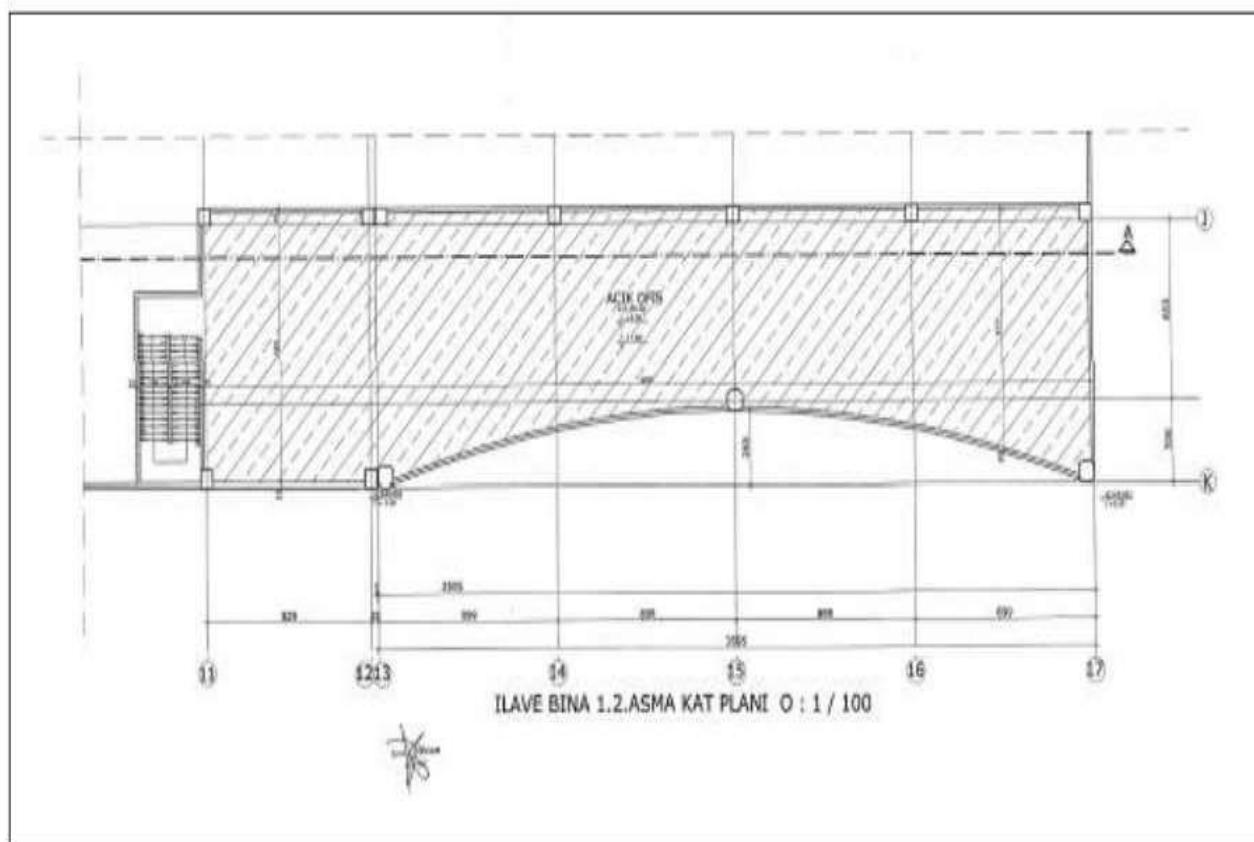
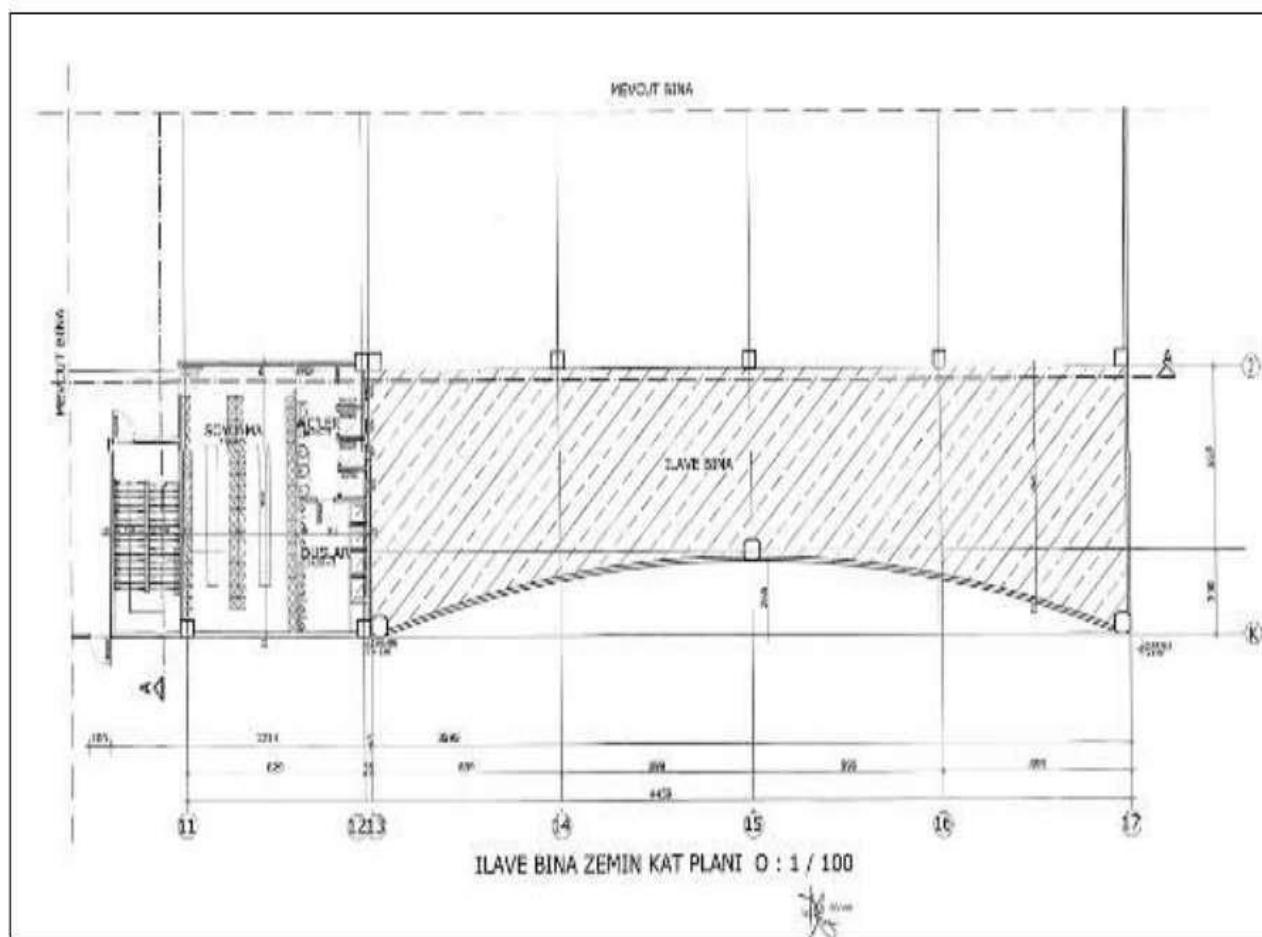
| ODA VİZESİ  |        |   |  |
|---|--------|---|--|
| MİMARİ  | STATİK |   |  |
| <br>2008/1329                      |        |  |  |
| <b>ORHANLI BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ</b>  |        |   |  |
| <b>RAPORTÖR</b>   |        | <b>FEN İSL. MÜD. YRD.</b>   |  |
| <b>KISIM ŞEFİ</b>   |        | <b>FEN İSL. MÜD.</b>  |  |
| <b>T.C</b><br><b>İSTANBUL İLİ</b><br><b>ORHANLI BELDESİ</b><br><b>ORHANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b><br>İmar Müdürlüğü |        |   |  |





| YAPININ CİNSİ  |                    | BETONARME KARKAS YAPILI<br>SANAYİ PROJESİ  |  |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
|--|--------------------|--|--|--------------------|-----------------|---|----------------------|-------------------------|---------------------------------|
| YAPININ YERİ   |                    | İNCELENEN BELGELER TARİH ve NO   |  |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
| İLÇE   | TUZLA              | İMAR DURUMU  |  |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
| KÖYÜ   | ORHANLI            | TASDİKLİ PLAN  |  |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
| CADDE  |                    | İSİ YALITIM  |  |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
| PAFTA  | 4                  | TRAFO BELGESİ  |  |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
| ADA  | -                  | İNŞ. İSTİKAMET   |  |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
| PARSEL   | 1512               | KOT KESİT  | T.C.<br>ORHANLI BELEDİYESİ<br>DÜŞMANLIĞI<br>KANUNU... TAKVİYE...<br>MİMARİ |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
| MALSAHİ  |                    | TSK.L  |  |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
| PROJE NO   | REYSAS TASIMACILIK | FEN İŞLERİ   |  |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
| ZEMİN ETÜDÜ (Raportör)   |                    | <p>Zemin Etüd Raporu ...../...../..... tarih ve ...../...../..... sayılı ile<br/> T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası-İstanbul Şubesi<br/> onaylı olup T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nın<br/> ..... Tescil no'lu Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nın<br/> .....) tarafından yapılmıştır.</p> <p style="text-align: right;">OSMANYAÇLIK<br/>GİVİ İŞLETME MÜŞAVİ</p> |  |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
| <b>BELGE UYGULAMA ESASINA GÖRE YAPININ</b>   |                    |  |  |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
| MİMARİ STATİK HİZ. SINIFI  | KAT ADEDİ          | NORMAL KAT m <sup>2</sup>  | TOPLAM   | İNŞAAT SÜRESİ (AY) | TAŞIYICI SİSTEM | İNŞAAT TÜRÜ   | EN BÜYÜK KAT AÇIKLIK | EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ | HAREKETLİ YÜK kg/m <sup>2</sup> |
|  |                    |  |  |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
| YUKARIDA ADRESİ YAZILI Yerde YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AİT PROJELER İMAR KANUNU, İMAR PLANI YÖNETMELİKLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR. |                    |  |  |                    |                 |   |                      |                         |                                 |
| STATİK   |                    | MİMARİ (RAPORTÖR )   |  |                    |                 | MİMARİ (ŞEF)  |                      |                         |                                 |
|  |                    |    |  |                    |                 |  |                      |                         |                                 |





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

T.C.  
BASRAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

26/8/2010

Sayı : B 02.1 SPK.0.15- 803

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.

İlgili de kayıtlı yazınınızda; 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 Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

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

**A)** Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlendirmeyi 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 değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarının tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

**C)** Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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 gerektiğini rica ederim



26548

Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

MERKEZ: Esenler Yolu 8 Km No: 156 00320 ANKARA Tel: (312) 292 80 90 Faks: (312) 292 80 00 Ayritim telg işin ortbası:  
ISTANBUL TEMSİLCİLİK: Hacıbey Mah. Aksarayçeşme Cad. No:15 34067 Şile ISTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 [www.spk.gov.tr](http://www.spk.gov.tr) 1/2

**EK.5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi**

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

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 9448  
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

**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) 11inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

Diger taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunanmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştirgal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevkik edecek belgelerin dökülmekte edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6ncı 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 19uncu 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 hazırlattıracakları kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevkik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6ncı 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  
Internet adresi: [www.bdkk.org.tr](http://www.bdkk.org.tr)

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGIC**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZASI SİRKÜSÜ**

Türkiye Cumhuriyeti

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

T.C.  
KONYA 9.  
NOTERLİĞİ

KONYA 9. NOTERİ  
ALI CAN

NİŞANTAŞ MAH. DR.  
HÜLÜSİ BAYBAL CAD.  
HAZIM ULUŞAHİN İŞ  
MERKEZİ A BLOK  
ZEMİN KAT N:1/K-1/L  
SELÇUKLU / KONYA  
Tel:+903322370261  
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 tutanakı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nden 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 imzamın onaylanması 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 adresde bulunduğu, 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

