



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2020 - 1836

Aralık , 2021



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1836
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1975 parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli sekiz (58) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
5.1	Pazar Yaklaşımı	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı	24
5.3	Gelir Yaklaşımı	25
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	26
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	27
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	27
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	27
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	27
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
7.	SONUÇ	28
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	28
7.2	Nihai Değer Takdiri	29
8.	UYGUNLUK BEYANI	30
9.	RAPOR EKLERİ	30

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1836 / 29.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Gurbet Sokak, NO: 13 P. Kodu: 34887 Sancaktepe / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1975 parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz boş arsa olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1975 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, Taks:0.40, Emsal:1.30 Hmax: 15.50m yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	50.000.000,00-TL (Elli Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	59.000.000,00-TL (Elli Dokuz Milyon Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖNOĞLU – SPK Lisans No: 407327 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1836 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1975 parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 14.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖNOĞLU tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 09.11.2020 tarih Özel 2020-863 rapor numaralı ekspertiz raporu bulunmaktadır.

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL

Ticaret Sicil : 256696

Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx

E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr

Adres : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul

Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.

Sermayesi : 500.000.000,-TL

Halka Açıklık : % 37,96

Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx

E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1975 parselde bulunan “Arsa” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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



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



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.98349 - Boylam: 29.21603

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 tarihi 20:47 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

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

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

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sancaktepe Belediyesi E-imar uygulamasından alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 1975 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Konut Alanı” içerisinde kalmaktadır. Taks: 0.40 Emsal:1.30 Hmax: 15.50m yapılaşma koşullarına sahiptir.



Mer'i İmar Planı	PAŞAKÖY DERESİ VE KOLLARI İLE YAKIN ÇEVRESİNE AİT 12.07.2013 T.T.Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
FONKSİYON	Kısmen Konut Alanı Kısmen Konut Alanı		
Tasdik Tarihi	-	Pafta	-
Ölçeği	1/1000	Ada	0
İlçe	SANCAKTEPE	Parsel	1975
Mahalle	EYÜP SULTAN-I	Hesap Alanı	6965,59 m ²
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	5
Ön Bahçe	5,00	İnşaat Nizamı	A
Yan Bahçe	3,00	T.A.K.S	0,40
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	1,30 (1,30)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

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

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

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

Söz konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Sancaktepe Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre, onay tarih ve sayısı bulunmayan “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”, “H”, “I” ve “J” adlandırılmış blokların mimari projeleri, 30.06.2017 tarih ve sırası ile 1430041-6248, 1430070-6275, 1430071-6276, 1430073-6278, 1430074-6279, 1430076-6280, 1430078-6282, 1430079-6283, 1430080-6284 sayılı ilk Yapı Ruhsatı incelenmiştir. “J” blok sosyal tesis ruhsatında tarih ve sayı bulunmamaktadır.

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

Mimari Proje : Tarih ve Sayı belirtilmemiştir.

Yapı Ruhsatı : 30.06.2017

Yapı Kullanım İzin Belgesi : -

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazın dosyasında Bağdat Caddesi Zühtüpaşa Mahallesi Cemre Sokak No:12/1-11 KADIKÖY/İSTANBUL adresinde konumlu EKOEL Yapı Denetim Limited Şirketi'nin %10 hakedişin tamamlandığı tespit edilmiş, Sancaktepe Yapı Denetim Biriminden teyit edilmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel arsa vasıflı olup boş durumdadır. Taşınmazın dosyasında yer alan onaylı projesi parsel üzerinde gerçekleştirilecek en verimli proje olduğu düşünülmüştür.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapıcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uyduşturmuştur. 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 Traça Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (lodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece- gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.



Sancaktepe Nüfusu - İstanbul

SANCAKTEPE
Nüfus: 436.733

Sancaktepe nüfusu 2019 yılına göre 436.733.

Bu nüfus, 221.420 erkek ve 215.313 kadından oluşmaktadır.

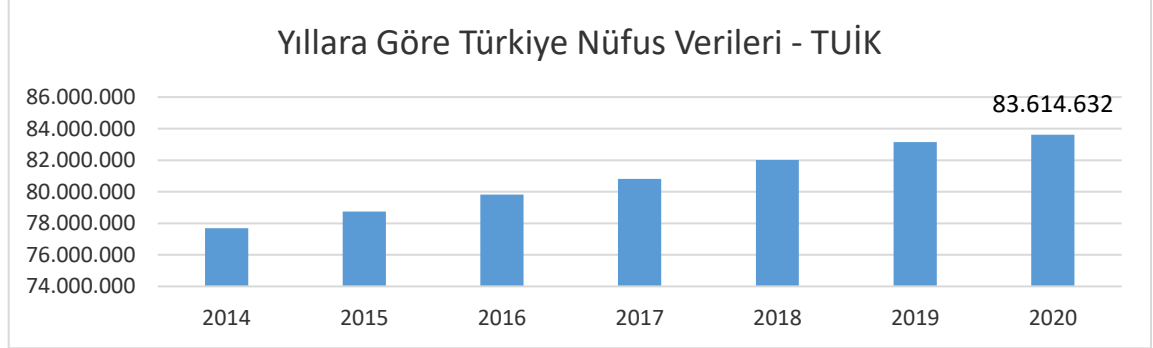
Yüzde olarak ise: %50,70 erkek, %49,30 kadındır.

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

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

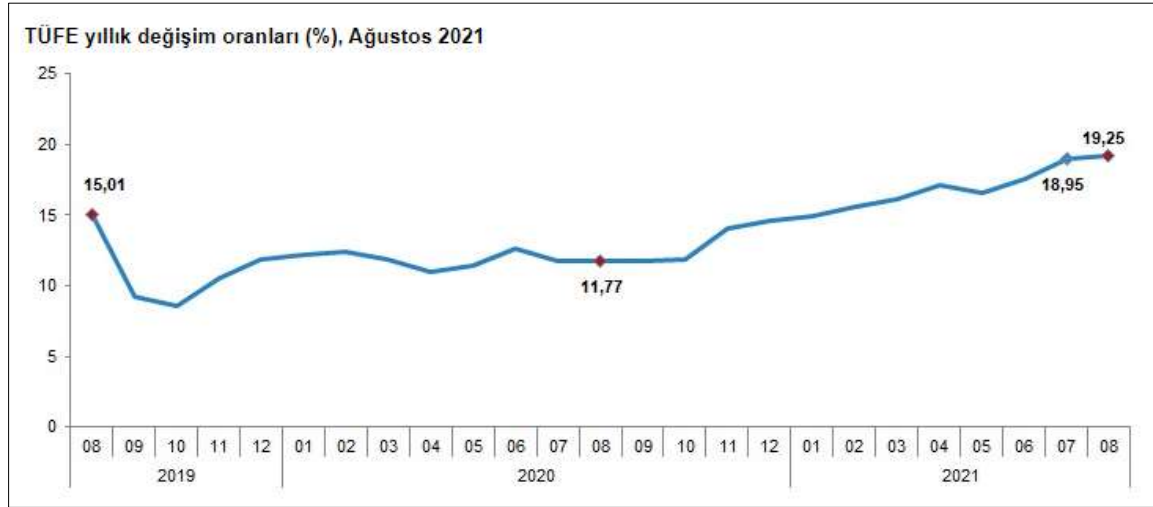
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

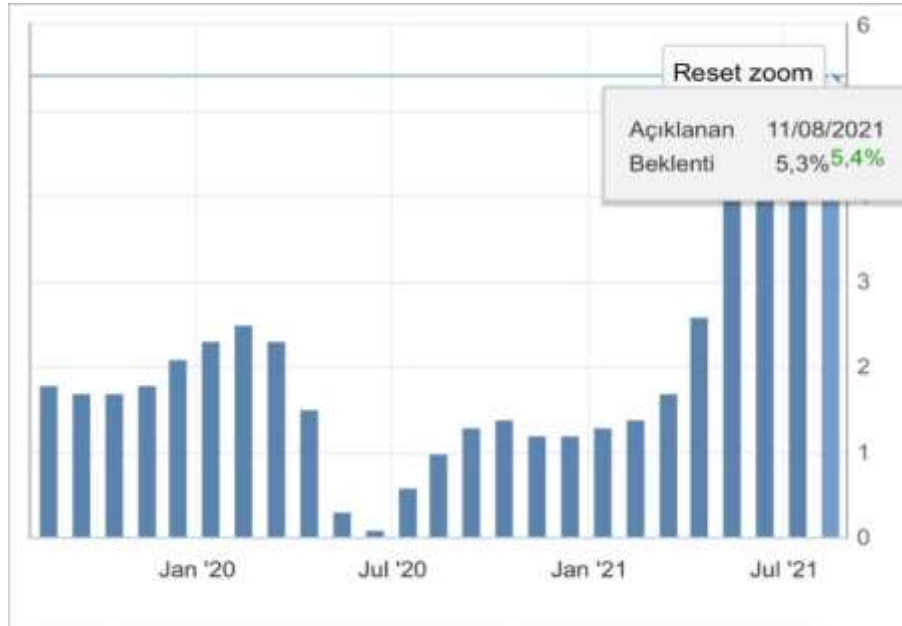


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

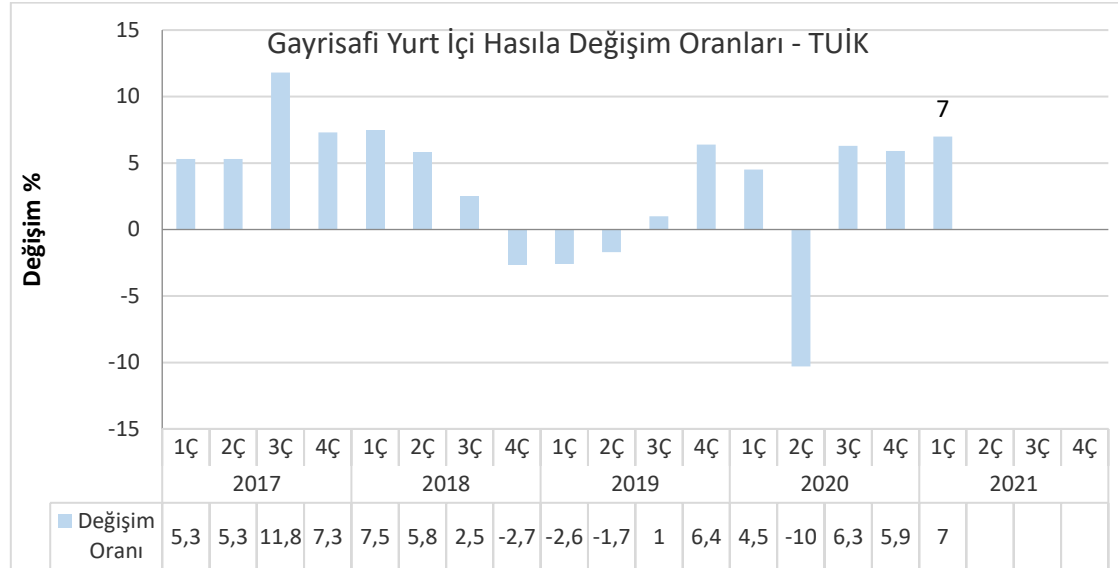


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,12, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,65, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,25 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,78 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

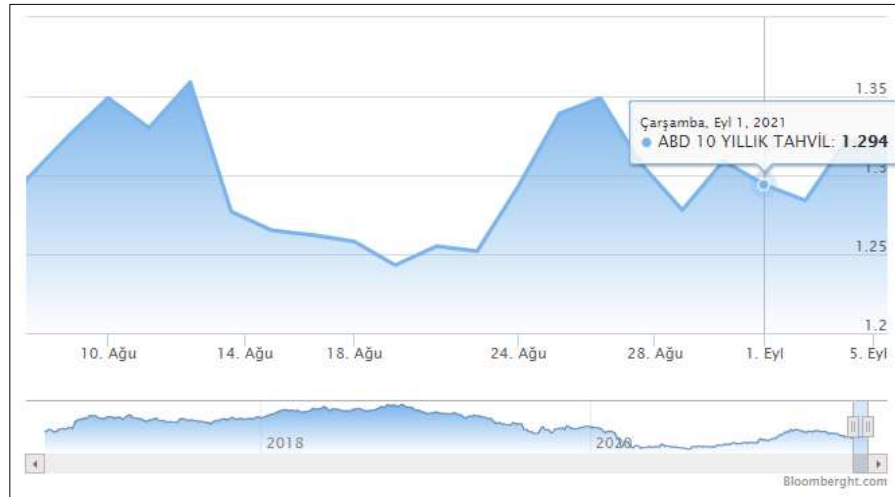


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek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

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



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Eylül 2021 itibariyle ortalama %17,09 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

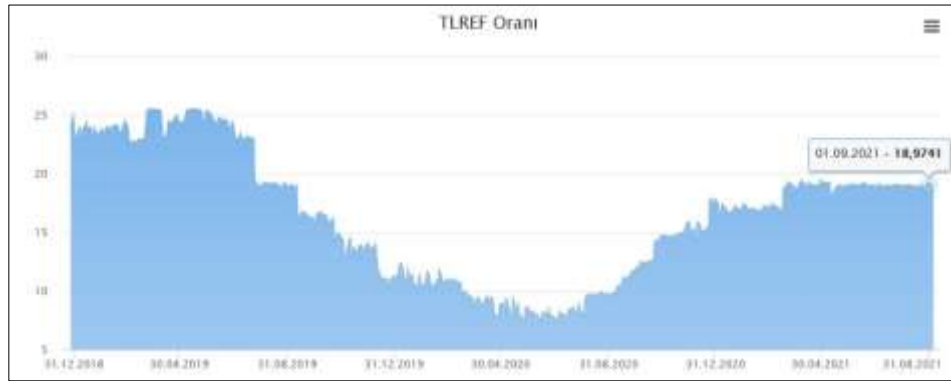


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Eylül 2021 itibariyle ortalama 1,294 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

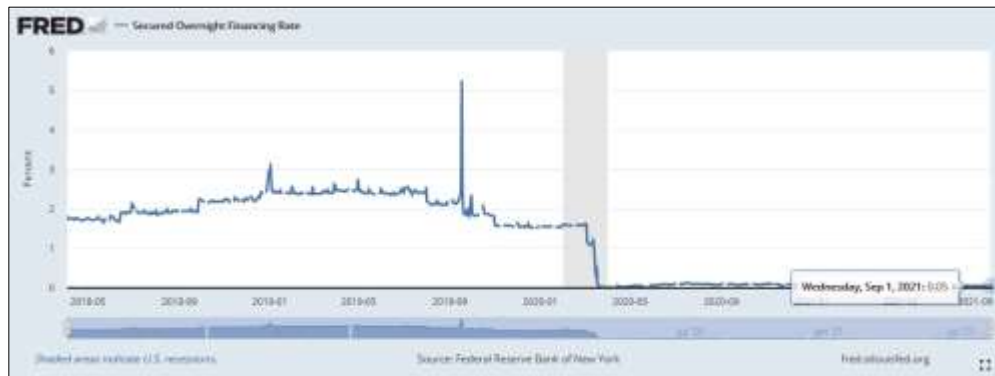


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Eylül 2021 itibariyle ortalama -0,373 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



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

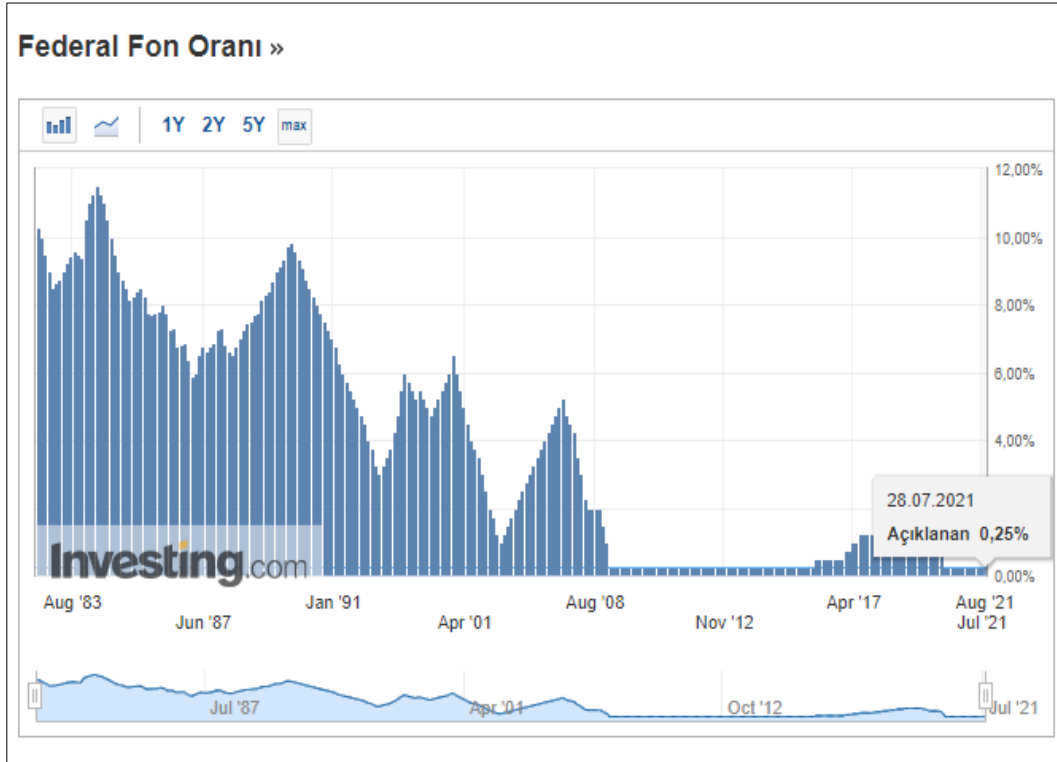


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Eylül itibariyle 0,5% altında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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



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



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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

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

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

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

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

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

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda boş arsadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var

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

olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeleyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın

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

maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Eyüp Sultan Mahallesi'nde bulunan aynı yapılaşma koşullarına sahip, konut alanı imarlı 568 m2 yüzölçümlü parsel, 3.000.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşük niteliktedir.

Mal Sahibi: 0 546 686 06 82

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Eyüp Sultan Mahallesi'nde bulunan daha düşük yapılaşma koşullarına sahip, konut alanı imarlı 220 m2 yüzölçümlü parsel, 875.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşük niteliktedir.

LEVENTOĞLU GRUP: 0 532 346 65 91

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Eyüp Sultan Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, konut alanı imarlı 6.400 m2 yüzölçümlü parsel, 35.000.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi düşük niteliktedir.

Remax Eksen: 0 532 262 89 43

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Eyüp Sultan Mahallesi'nde bulunan daha iyi yapılaşma koşullarına sahip, ana cadde üzerinde yer alan, ticaret+ konut alanı imarlı 320 m2 yüzölçümlü parsel, 2.750.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Bayraktar Gayrimenkul: 0 535 308 29 29

EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m ²)	568,00m ²		220,00m ²		6.400,00m ²		320,00m ²		
Satış fiyatı	3.000.000 TL		875.000 TL		35.000.000 TL		2.750.000 TL		
m ² birim fiyatı	5.282 TL		3.977 TL		5.469 TL		8.594 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	30%	+	30%	+	30%	+	5%	-	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
İmar Durumu şerefiyesi	0%	+	20%	+	0%	-	5%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	6.602 TL		5.767 TL		6.836 TL		7.305 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>6.627TL/m²</u>								

[E:5 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan site içerisinde olan 85 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken 867.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmazlara göre site şerefiyesi düşük niteliktedir. (10.200 TL/m2)

İDA GAYRİMENKUL: 0 534 923 36 73

[E:6 Satılık Konut] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan site içerisinde olan 125 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken 1.250.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmazlara göre site şerefiyesi düşük niteliktedir. (10.000 TL/m2)

WİNGROUP GAYRİMENKUL: 0 544 738 55 35

[E:7 Satılık İşyeri] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, cadde üzerinde köşe başı konumlu 280 m2 alanlı olduğu beyan edilen işyeri 4.500.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre konum şerefiyesi yüksek niteliktedir. (16.071 TL/m2) BÜYÜKTEPE TİCARİ: 0 532 428 32 72

[E:8 Satılık İşyeri] Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, cadde üzerinde konumlu 120 m2 alanlı olduğu beyan edilen işyeri 1.600.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmaza göre benzer niteliktedir. (13.333 TL/m2)

DENİZ GAYRİMENKUL: 0 532 052 20 24

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



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

Taşınmazın ile bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede ayırık nizam konut imarlı arsalar, ayırık nizam konut+ticaret imarlı arsalar bulunmaktadır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Ayrıca taşınmazın ilgili belediyesinde bulunan onaylı mimari projesi ve ruhsatları üzerinden proje geliştirme yapılmıştır. İlgili tablo raporun 5.4 maddesinde bulunmaktadır. Bölgede benzer nitelikte site içerisinde meskenlerin 9.000-12.000 TL/m2 civarında olduğu, dükkan nitelikli taşınmazların ise ticari potansiyel düşük olması sebebiyle 13.000 TL ile 16.000 TL/m2 aralığında satılabileceği öngörülmüştür.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, cadde cepheli olması, etrafta benzer kullanımda boş arsaların olması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 1975 parselin birim arsa değerine 7.178 TL/m2 takdir edilmiştir.

1975 Parsel Arsa Değeri: 6.965,62 m2 x 7.178 TL/m2 = ~50.000.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **50.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

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

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

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

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmaz doğrudan gelir getirici bir gayrimenkul değildir. Bu nedenle taşınmazın değerleme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte kiralık arsa veya tarla emsaline rastlanılmamıştır. Taşınmazın hali hazırda boş arsa olarak kullanılması göz önüne alınarak kira değeri oluşacağı tespit edilmiştir. Ülke genelinde benzer gayrimenkullerin değerini amorti etme süresi 25-35 yıl aralığındadır. Bu durum dikkate alınarak taşınmazın konumu ve kullanım biçimine göre değerini 31,66 yıl civarında amorti edeceği öngörülmüş ve kira değeri tespit edilmiştir.

Taşınmazın aylık kira bedelinin 50.000.000,00 TL / 400 ay (~33,33 yıl) = 125.000 TL/ay olacağı öngörülmüştür.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%35 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bölgede yapılan araştırmalarda kat karşılığı çalışma oranı %45 -50 civarındadır. Bölgede site içerisinde, yeni binada konut birim değeri 9.000-12.000 TL/m², dükkan değerleri caddesi üzerinde 13.000-16.000 TL/m² civarındadır. Taşınmazın mevcut proje ve ruhsatlarında 10.712,91 m² konut, 1.259,32 m² ticari alan olmak üzere toplam 11.972,23 m² satılabilir alan, toplam inşaat alanı 21.295,38 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Bu durum dikkate alınarak proje geliştirme yapılmıştır.

Kat Karşılığı	50%
Arsa Alanı	6965,62
TAKS	0,4
KAKS	1,3
Ruhsat Alanı	21295,38

Yapı Birim Maliyeti
2.600,00 ₺
Proje Maliyeti
55.367.988,00 ₺

Mesken		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
10712,91	1,000	11.000,00 ₺
Mesken Toplam Değeri		
117.842.010,00 ₺		

Toplam Ciro		136.731.810,00 ₺
Arsa Sahibine Düşen Değeri		68.365.905,00 ₺
Proje Süresi		18
Proje Riski	14%	9.571.226,70 ₺
Finansman Maliyeti	14%	9.571.226,70 ₺
Arsa Değeri		49.223.451,60 ₺
Arsa M2 Birim Fiyatı		7.066,63 ₺
Öntemine Göre Karlılık Oranı		
Müteahhite Maliyet		55.367.988,00 ₺
Müteahhit Geliri		68.365.905,00 ₺
Kar /Zarar		12.997.917,00 ₺
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli		104.591.439,60 ₺
Müteahhit karı		32.140.370,40 ₺
Karlılık Oranı		0,3073

Dükkan (Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
1259,32	1,000	15.000,00 ₺
İşyeri Toplam Değeri		
18.889.800,00 ₺		
Dükkan Var mı?	EVET	

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar durumuna uygun şekli ile yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmazın arsa vasıflı olması ve üzerinde herhangi bir yapılaşma olmaması sebebiyle değerlemede Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, inşaata elverişli olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parseller değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

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

Değerleme konusu parsel Arsa vasıflı olup Reysaş Gyo A.Ş. mülkiyetine geçtikten sonra ruhsat ve proje işlemleri tamamlanmış ancak henüz inşaata başlanmamıştır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Kayalar Mevkii, 1975 nolu parselde bulunan “Arsa” nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

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

Rakamla; **50.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Elli Milyon Türk Lirası** dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 59.000.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:12,2219TL dir.*

Burak Önoğlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407327	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Proje Evrakları,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-20:47



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1975
Taşınmaz Kimlik No:	93922833	AT Yüzölçümü(m2):	6965.62
İl/ilçe:	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sancaktepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYALAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	273/27265	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ASKERİ HAVAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDEDİR. 17/02/1987 Y:754(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)		Kartal 2.Bölge(Kapatıldı) - 17-02-1987 00:00 - 754	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rLmMNbQ00Eu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



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



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

A-B-C BLOKLARI

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

2017-1636 / 012925

SANCAKTEPE BELEDİYESİ

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

1 HAZİRAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

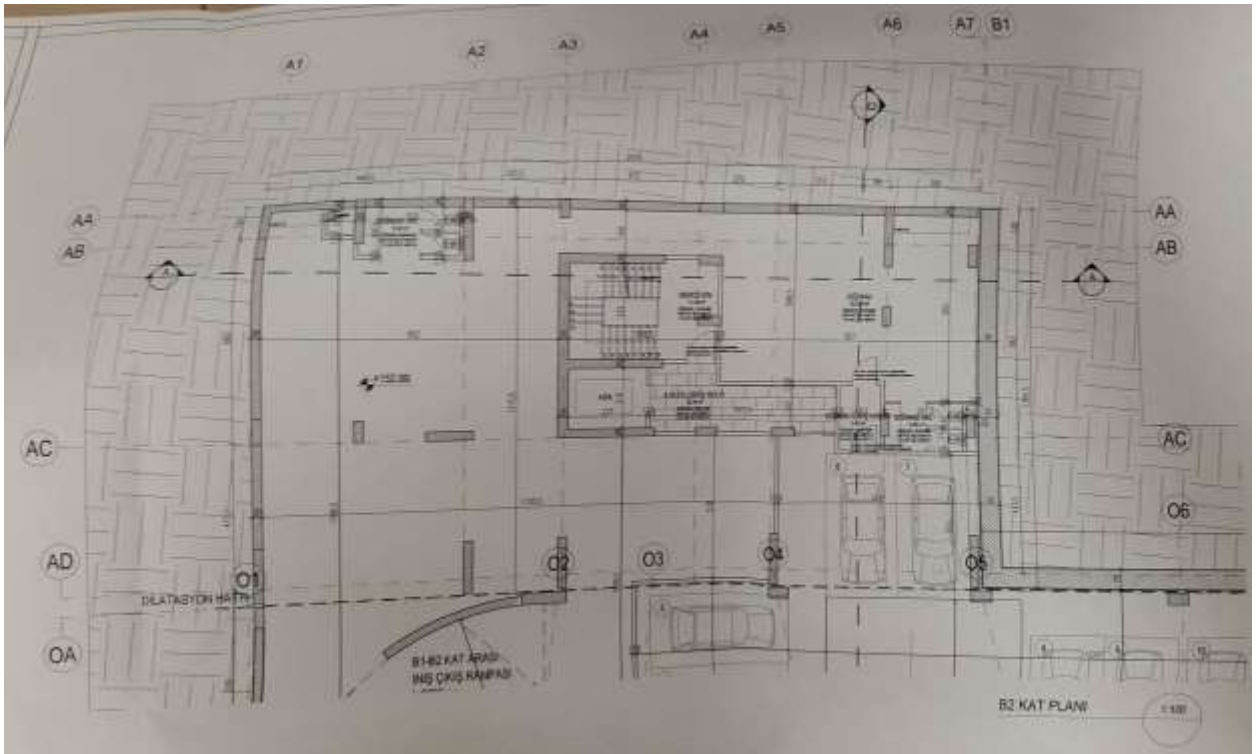
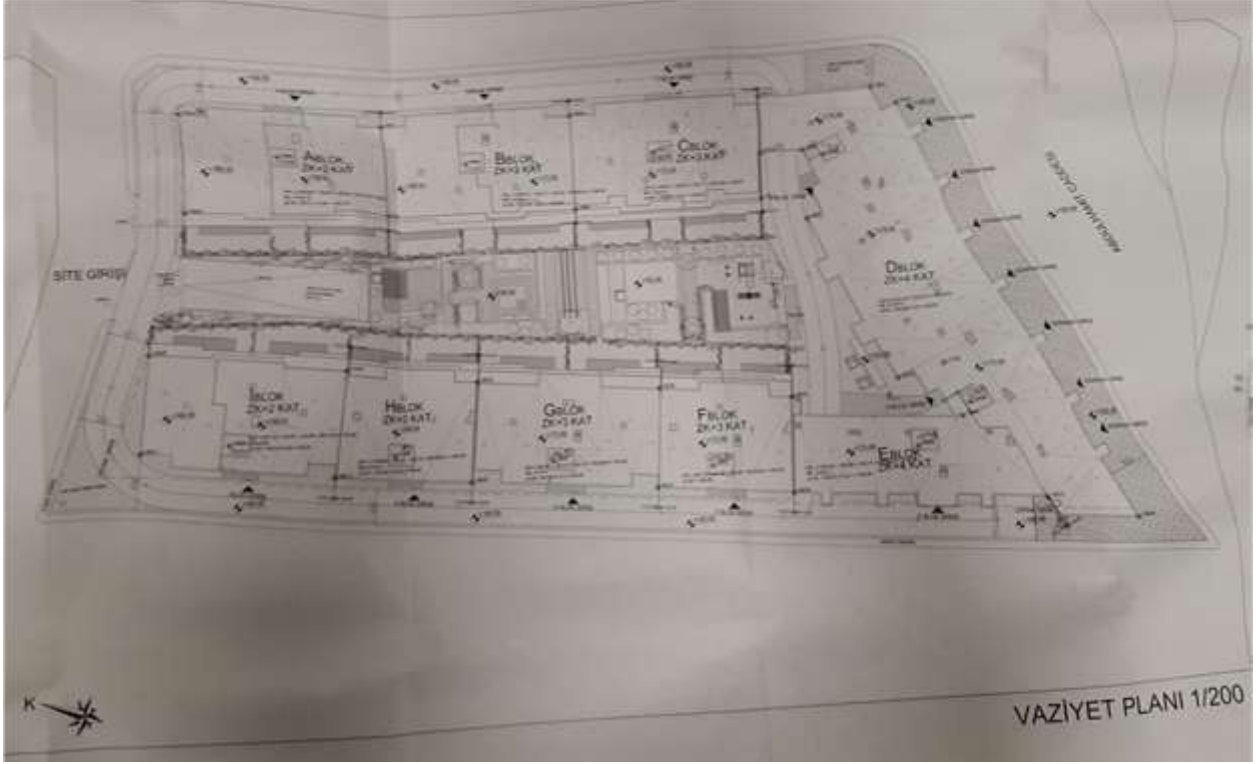
MİMARİ SİNİFİ	STATİK SİNİFİ	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK
-	-	-	2 BODRUM + 7 KAT + 4 KAT	-	-	B.A.K.	-	-

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

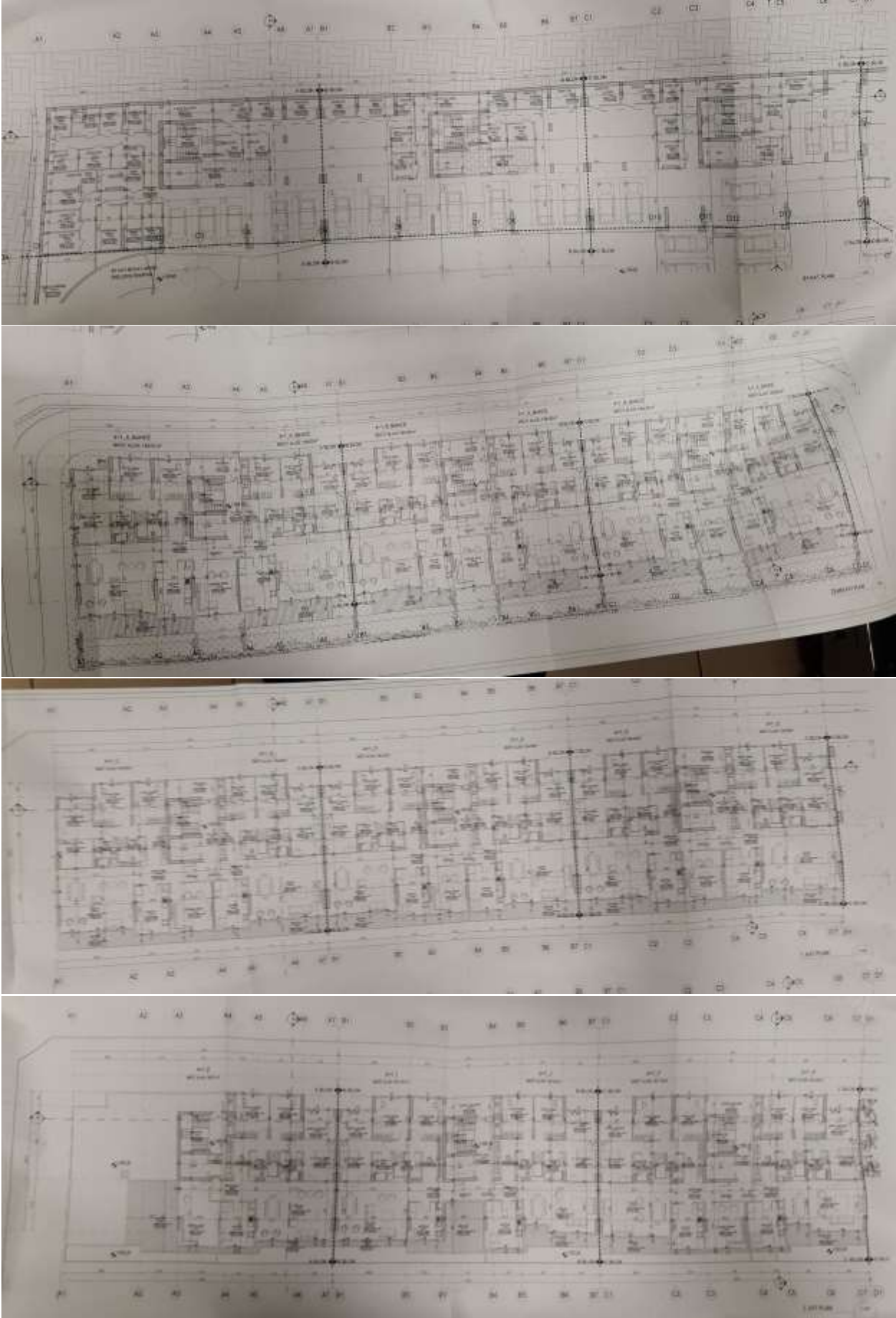
PROJE NO : 242ED2B/1975/012925

KONTROL

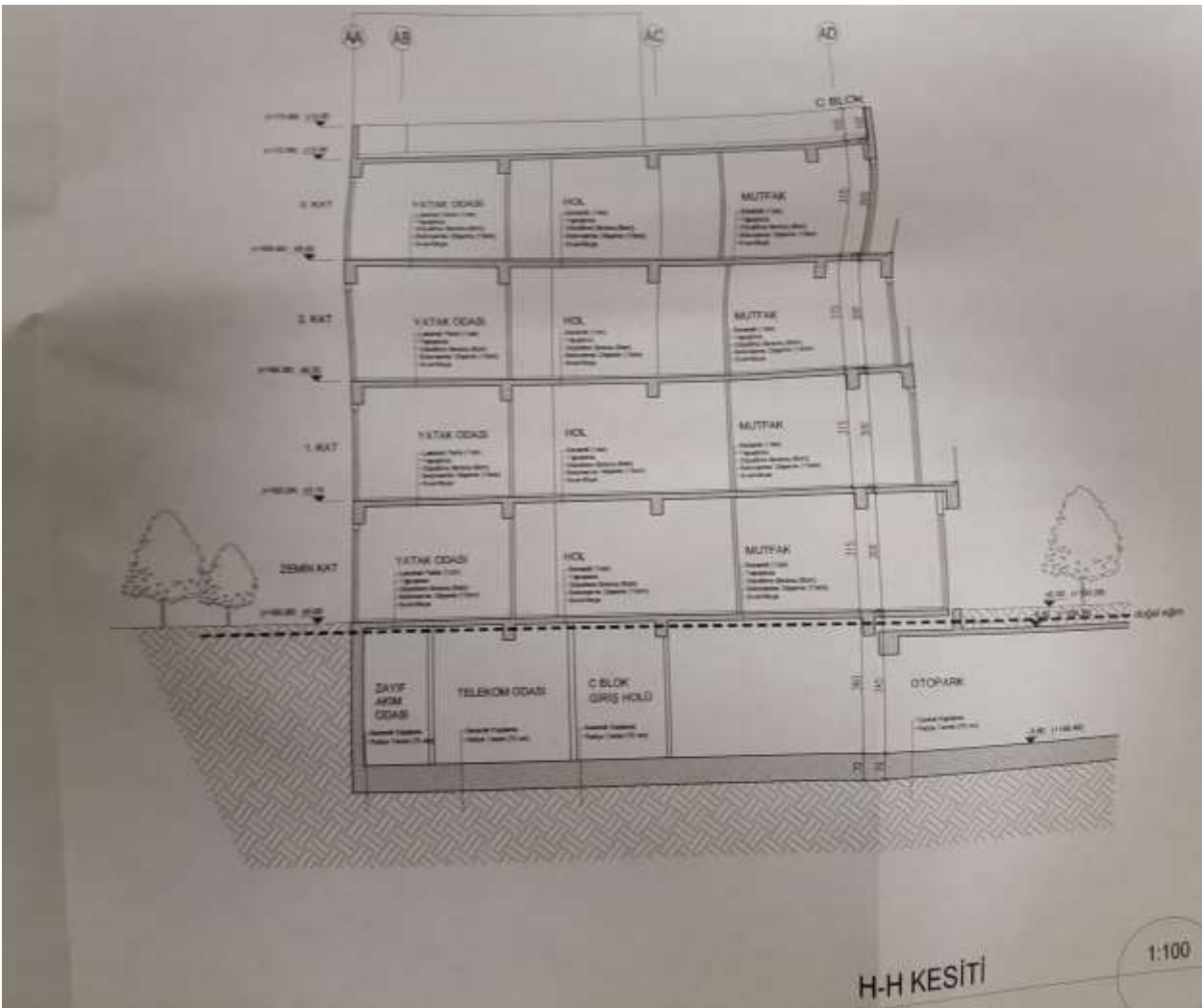
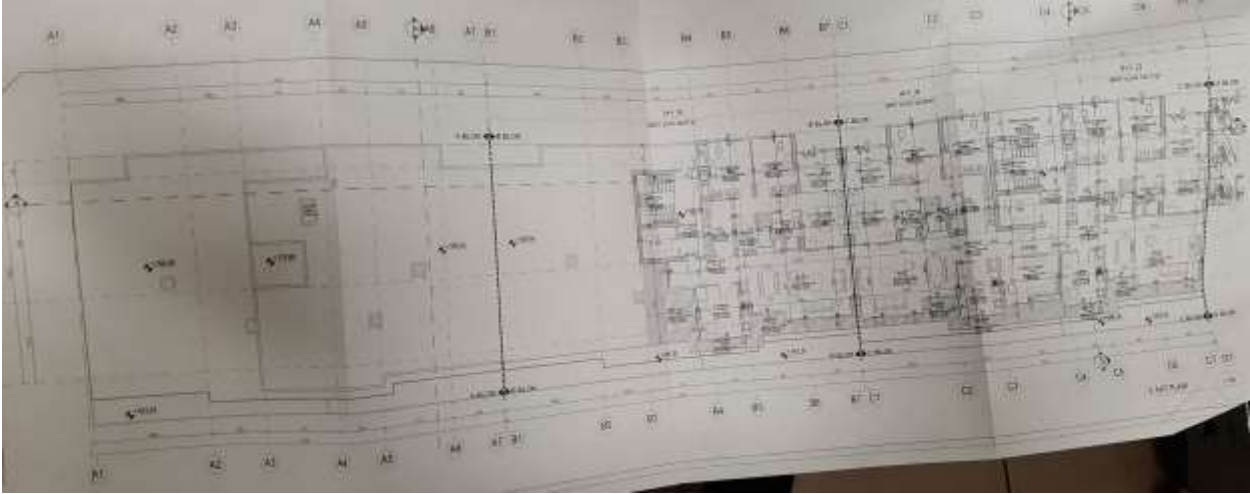
STATİK		MİMARİ	
RAPORTÖR	RAPORTÖR	ŞEF	MÜDÜR



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



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



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

D-E BLOK

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SANCAKTEPE
BELEDİYESİ

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

DOĞRULAN
KALASANTIR

1 HAZİRAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

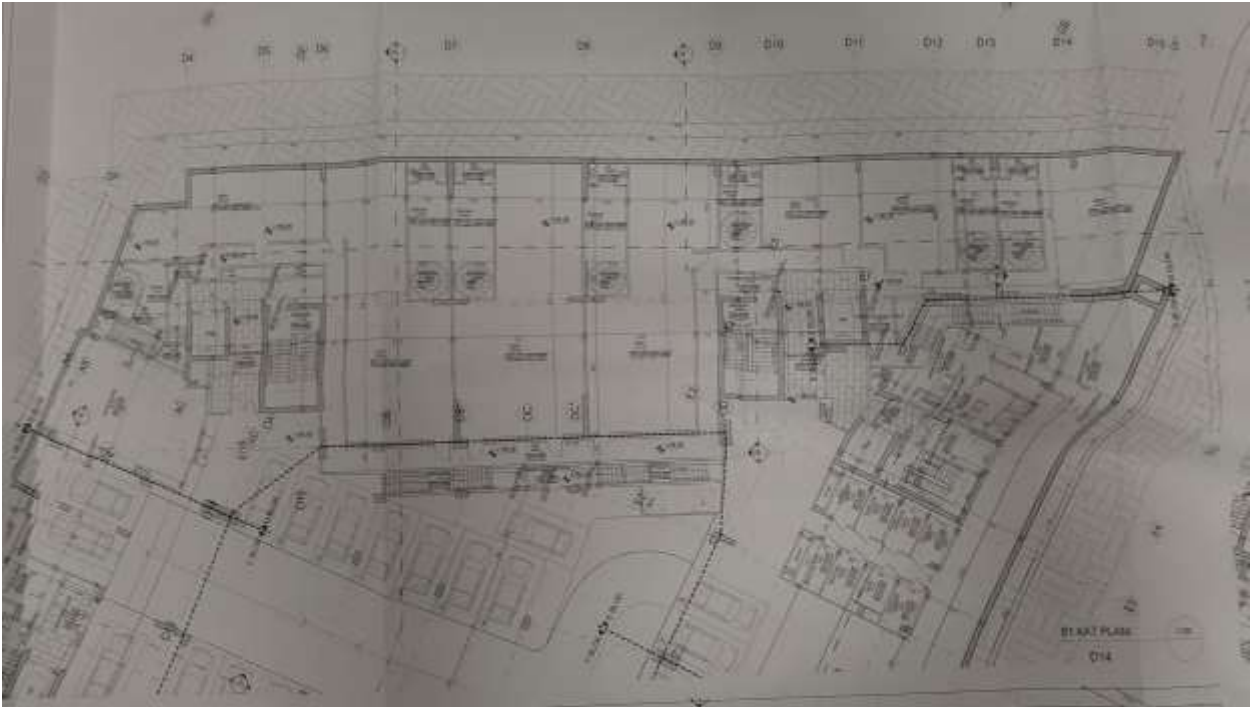
MİMARİ SINIF	STATİK SINIF	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M ²	İNŞAAT SÜRESİ	TASTIYICI SİSTEM	EN BÜY. ACIKLIK	EN BÜY. YÜK.
			1975-1977			BAK		

Yukarıda adını taşıyan yapıya ait projeler imar kararına, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre hazırlanarak tasdiklenmiştir.

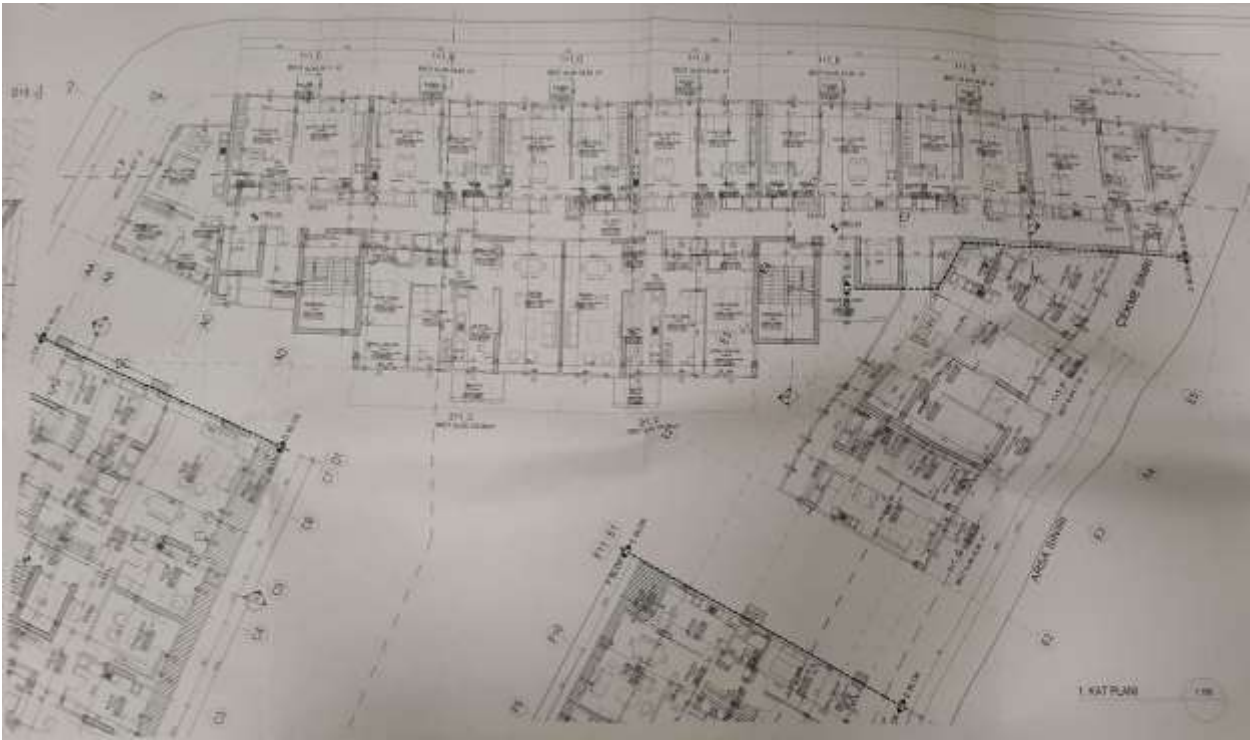
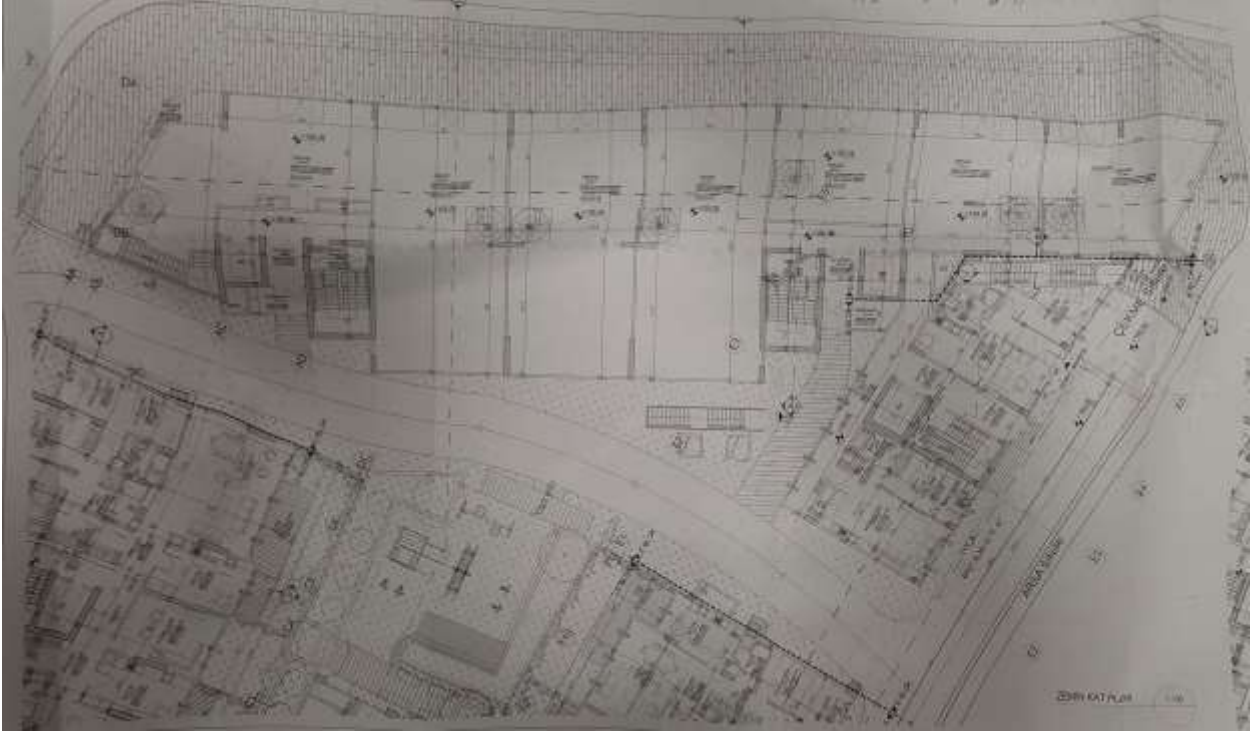
PROJE NO:

KONTROL

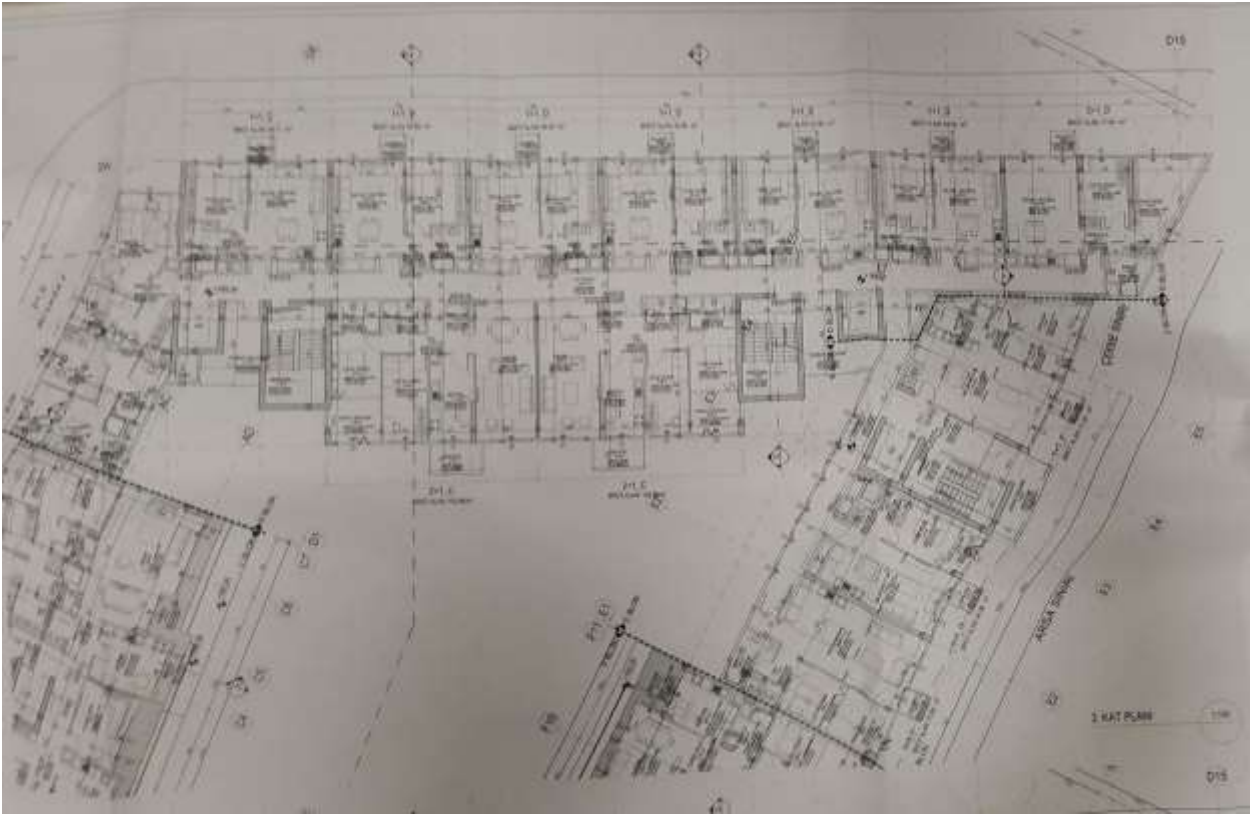
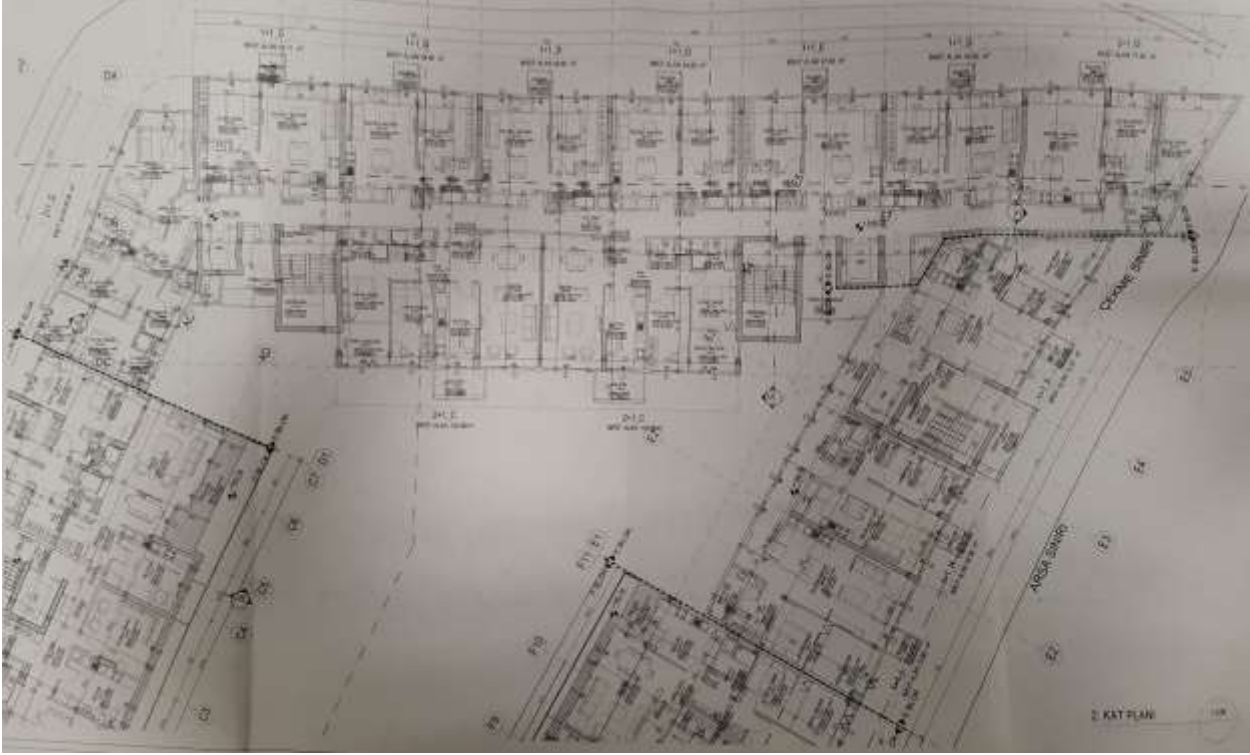
STATİK		MİMARİ	
RAPORTÖR	RAPORTÖR	ŞEF	MÜDÜR



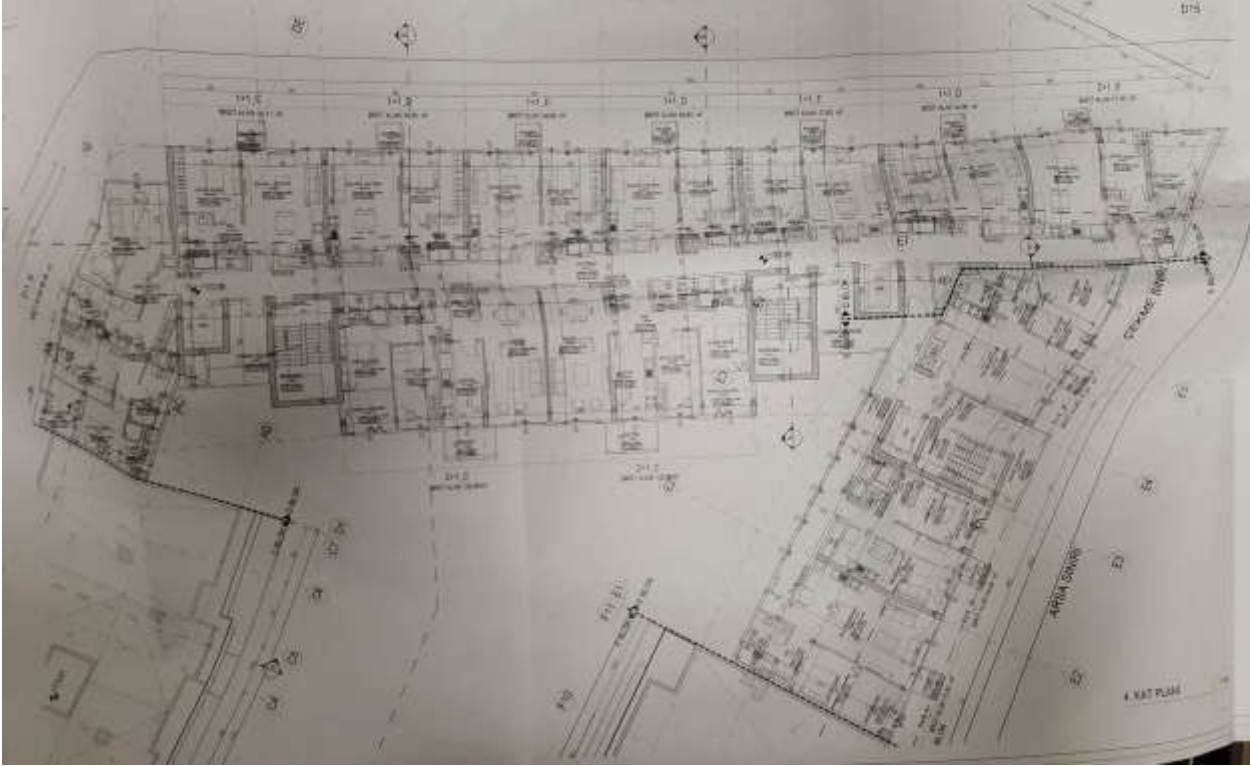
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



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



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



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

F-G-H VE I BLOK

T.C.
SANCAKTEPE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

SANCAKTEPE
BELEDİYESİ

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

DOSYASINDA
KALACAKTIR

1 HAZİRAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE

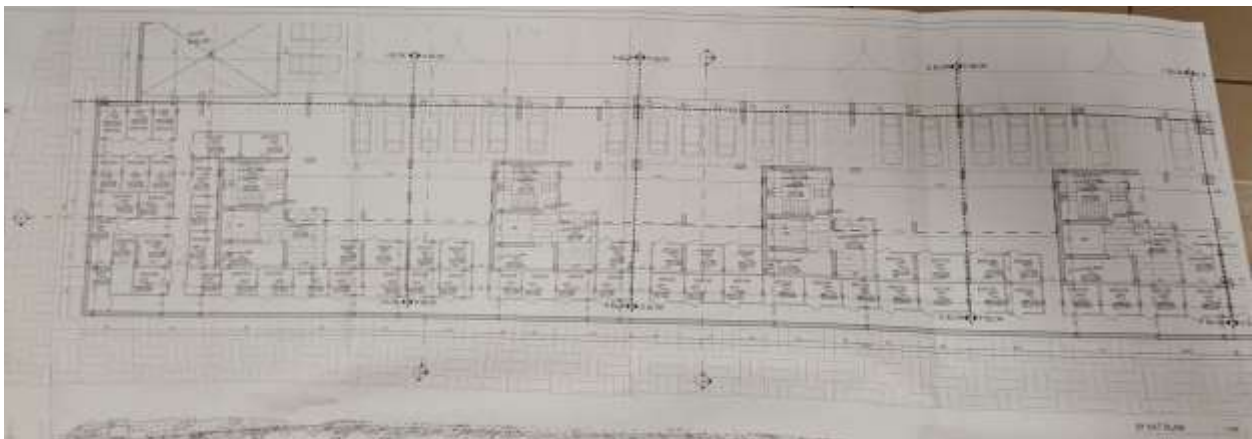
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETI	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK
-	-	-	2 BODRUM + ZEMİN + 4 KAT	-	-	B.A.K.	-	-

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

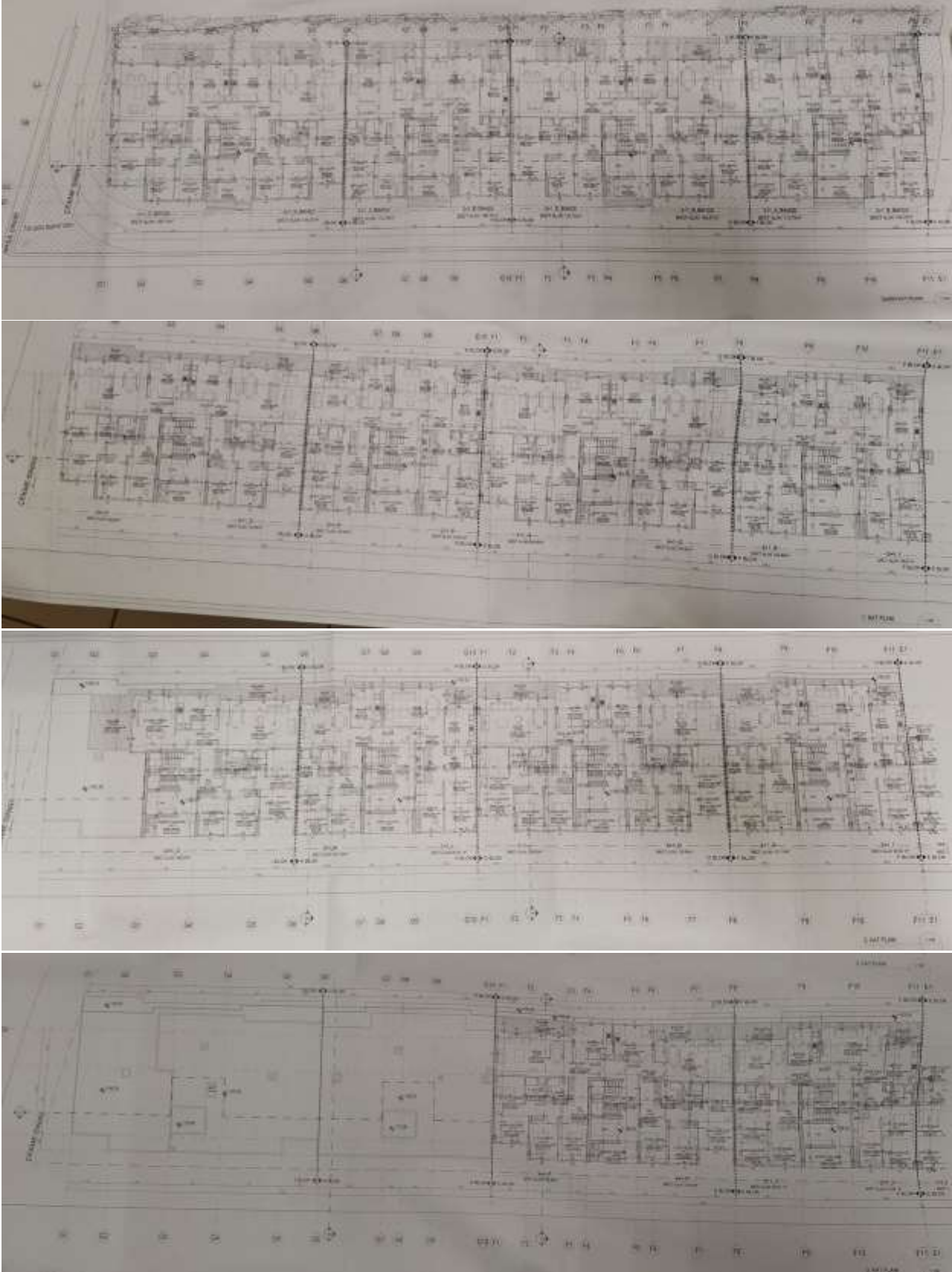
PROJE NO : 5070/142

KONTROL

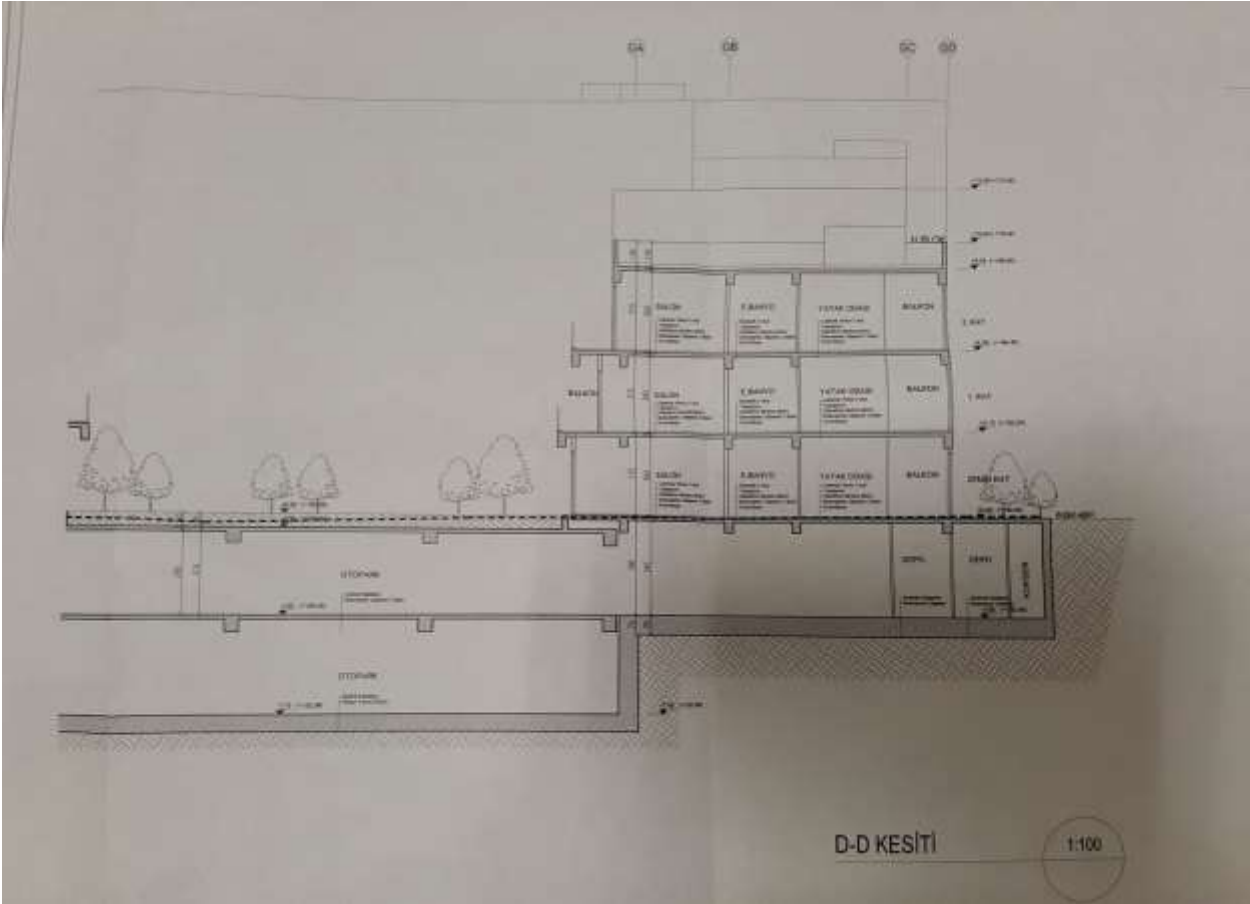
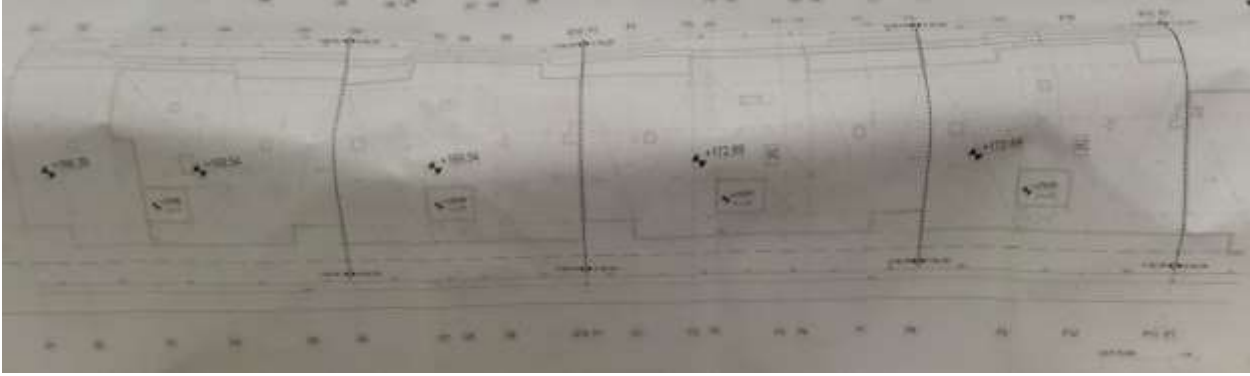
STATİK RAPORTÖR	MİMARİ RAPORTÖR	ŞEF	MÜDÜR
		 Enerji CAMCI Statik ve Mimari Şefi	 Ömer YAZICI İmar ve Şehircilik Müdürü



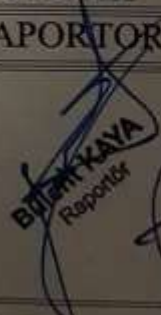
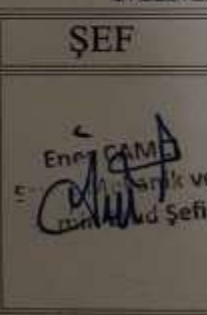
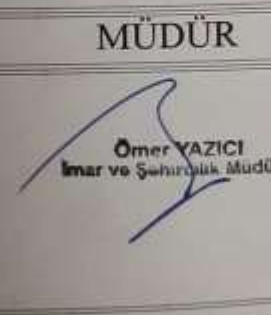
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



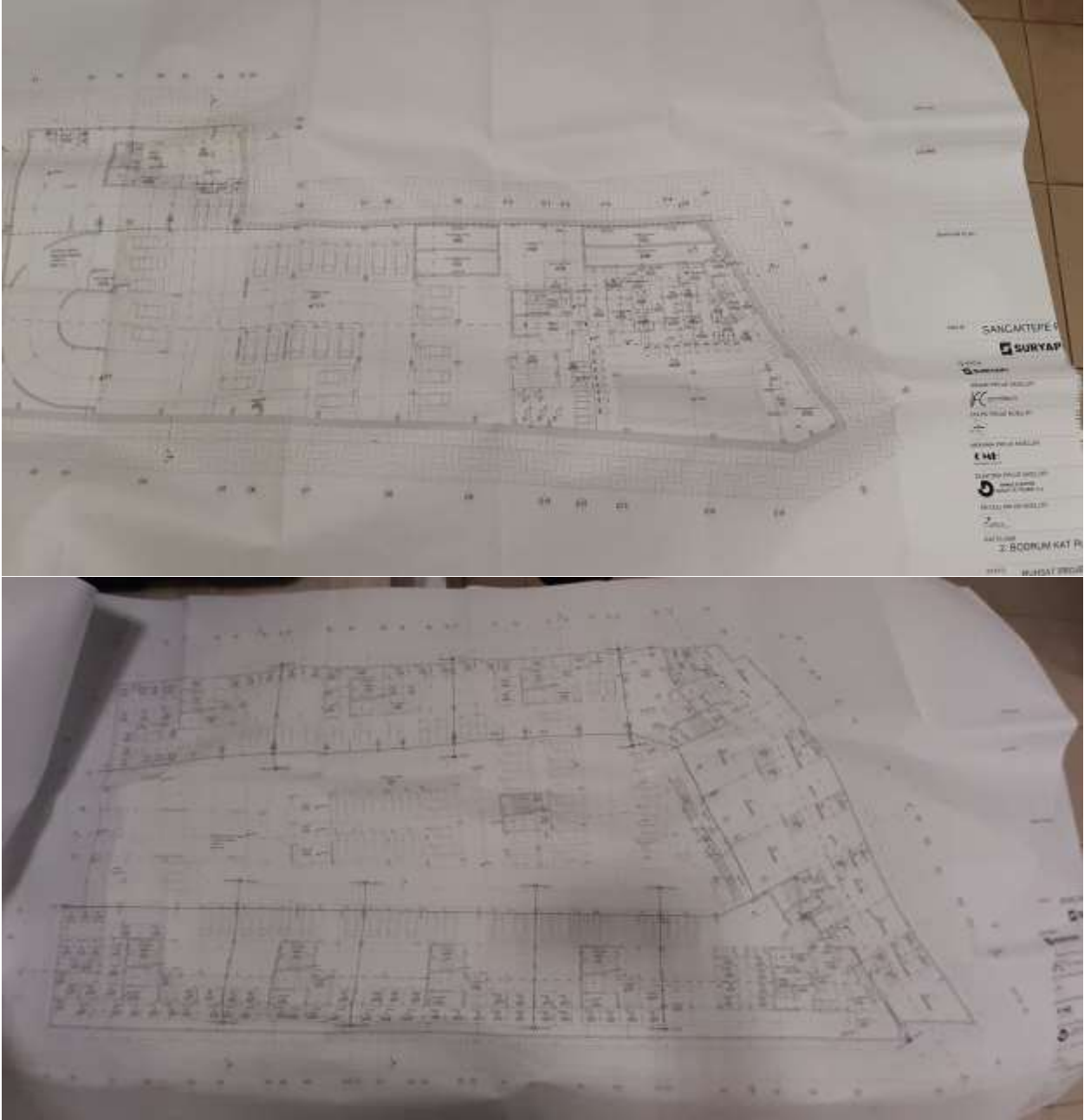
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



J BLOK

 SANCAKTEPE BELEDİYESİ	T.C. SANCAKTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ							
MAL SAHİBİ	: SUR YAPI END. SAN. TİC. A.Ş. VE HİSS.							
YAPI CİNSİ	: KONUT+DÜKKAN							
YAPININ YERİ	: İSTANBUL							
İLÇE	: SANCAKTEPE							
MAHALLE	: EYÜP SULTAN							
SOKAK	: ABDÜLHAMİT CADDESİ							
PAFTA	: 242ED2B							
ADA	:							
PARSEL	: 1975							
PARSEL ALANI	: 6965,62 m ²							
DOSYASINDA KALACAKTIR								
1 HAZİRAN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.								
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE								
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜY. AÇIKLIK	EN BÜY. YÜK.
-	-	-	2 BODRUM + ZEMİN + 4 KAT	-	-	B.A.K.	-	-
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler imar kanunu, imar planı, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdiklenmiştir.								
PROJE NO : 00000000000000000000								
KONTROL								
STATİK	MİMARİ							
RAPORTÖR	RAPORTÖR	ŞEF		MÜDÜR				
 Bilal KAYA Raporör	 Selma KAYA Mimar	 Enes GAMBIR Mimarlik ve Şehircilik Şefi		 Ömer YAZICI İmar ve Şehircilik Müdürü				

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



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

RUHSATLAR

YAPI RUHSATI

141315747

1. Ruhsat veren kurum: SANCATEPE BELEDİYESİ

2. Ruhsat vereni yetkili makam: İTİMARİYE

3. Ruhsat vereni yetkili makamın adresi: İTİMARİYE

4. Ruhsat vereni yetkili makamın telefon numarası: 0312 222 22 22

5. Ruhsat vereni yetkili makamın e-posta adresi: 0312 222 22 22

6. Ruhsat vereni yetkili makamın faks numarası: 0312 222 22 22

7. Ruhsat vereni yetkili makamın internet adresi: 0312 222 22 22

8. Ruhsat vereni yetkili makamın diğer iletişim bilgileri: 0312 222 22 22

9. Ruhsat alanın adı: 30.06.17

10. Ruhsat alanın adresi: 14.06.2017

11. Ruhsat alanın alan numarası: 12.06.2017

12. Ruhsat alanın alan numarası: 13.06.2017

13. Ruhsat alanın alan numarası: 14.06.2017

14. Ruhsat alanın alan numarası: 15.06.2017

15. Ruhsat alanın alan numarası: 16.06.2017

16. Ruhsat alanın alan numarası: 17.06.2017

17. Ruhsat alanın alan numarası: 18.06.2017

18. Ruhsat alanın alan numarası: 19.06.2017

19. Ruhsat alanın alan numarası: 20.06.2017

20. Ruhsat alanın alan numarası: 21.06.2017

21. Ruhsat alanın alan numarası: 22.06.2017

22. Ruhsat alanın alan numarası: 23.06.2017

23. Ruhsat alanın alan numarası: 24.06.2017

24. Ruhsat alanın alan numarası: 25.06.2017

25. Ruhsat alanın alan numarası: 26.06.2017

26. Ruhsat alanın alan numarası: 27.06.2017

27. Ruhsat alanın alan numarası: 28.06.2017

28. Ruhsat alanın alan numarası: 29.06.2017

29. Ruhsat alanın alan numarası: 30.06.2017

30. Ruhsat alanın alan numarası: 31.06.2017

31. Ruhsat alanın alan numarası: 32.06.2017

32. Ruhsat alanın alan numarası: 33.06.2017

33. Ruhsat alanın alan numarası: 34.06.2017

34. Ruhsat alanın alan numarası: 35.06.2017

35. Ruhsat alanın alan numarası: 36.06.2017

36. Ruhsat alanın alan numarası: 37.06.2017

37. Ruhsat alanın alan numarası: 38.06.2017

38. Ruhsat alanın alan numarası: 39.06.2017

39. Ruhsat alanın alan numarası: 40.06.2017

40. Ruhsat alanın alan numarası: 41.06.2017

41. Ruhsat alanın alan numarası: 42.06.2017

42. Ruhsat alanın alan numarası: 43.06.2017

43. Ruhsat alanın alan numarası: 44.06.2017

44. Ruhsat alanın alan numarası: 45.06.2017

45. Ruhsat alanın alan numarası: 46.06.2017

46. Ruhsat alanın alan numarası: 47.06.2017

47. Ruhsat alanın alan numarası: 48.06.2017

48. Ruhsat alanın alan numarası: 49.06.2017

49. Ruhsat alanın alan numarası: 50.06.2017

51. Ruhsat alanın alan numarası: 52.06.2017

52. Ruhsat alanın alan numarası: 53.06.2017

53. Ruhsat alanın alan numarası: 54.06.2017

54. Ruhsat alanın alan numarası: 55.06.2017

55. Ruhsat alanın alan numarası: 56.06.2017

56. Ruhsat alanın alan numarası: 57.06.2017

57. Ruhsat alanın alan numarası: 58.06.2017

58. Ruhsat alanın alan numarası: 59.06.2017

59. Ruhsat alanın alan numarası: 60.06.2017

60. Ruhsat alanın alan numarası: 61.06.2017

61. Ruhsat alanın alan numarası: 62.06.2017

62. Ruhsat alanın alan numarası: 63.06.2017

63. Ruhsat alanın alan numarası: 64.06.2017

64. Ruhsat alanın alan numarası: 65.06.2017

65. Ruhsat alanın alan numarası: 66.06.2017

66. Ruhsat alanın alan numarası: 67.06.2017

67. Ruhsat alanın alan numarası: 68.06.2017

68. Ruhsat alanın alan numarası: 69.06.2017

69. Ruhsat alanın alan numarası: 70.06.2017

71. Ruhsat alanın alan numarası: 72.06.2017

72. Ruhsat alanın alan numarası: 73.06.2017

73. Ruhsat alanın alan numarası: 74.06.2017

74. Ruhsat alanın alan numarası: 75.06.2017

75. Ruhsat alanın alan numarası: 76.06.2017

76. Ruhsat alanın alan numarası: 77.06.2017

77. Ruhsat alanın alan numarası: 78.06.2017

78. Ruhsat alanın alan numarası: 79.06.2017

79. Ruhsat alanın alan numarası: 80.06.2017

80. Ruhsat alanın alan numarası: 81.06.2017

81. Ruhsat alanın alan numarası: 82.06.2017

82. Ruhsat alanın alan numarası: 83.06.2017

83. Ruhsat alanın alan numarası: 84.06.2017

84. Ruhsat alanın alan numarası: 85.06.2017

85. Ruhsat alanın alan numarası: 86.06.2017

86. Ruhsat alanın alan numarası: 87.06.2017

87. Ruhsat alanın alan numarası: 88.06.2017

88. Ruhsat alanın alan numarası: 89.06.2017

89. Ruhsat alanın alan numarası: 90.06.2017

91. Ruhsat alanın alan numarası: 92.06.2017

92. Ruhsat alanın alan numarası: 93.06.2017

93. Ruhsat alanın alan numarası: 94.06.2017

94. Ruhsat alanın alan numarası: 95.06.2017

95. Ruhsat alanın alan numarası: 96.06.2017

96. Ruhsat alanın alan numarası: 97.06.2017

97. Ruhsat alanın alan numarası: 98.06.2017

98. Ruhsat alanın alan numarası: 99.06.2017

99. Ruhsat alanın alan numarası: 100.06.2017

100. Ruhsat alanın alan numarası: 101.06.2017

101. Ruhsat alanın alan numarası: 102.06.2017

102. Ruhsat alanın alan numarası: 103.06.2017

103. Ruhsat alanın alan numarası: 104.06.2017

104. Ruhsat alanın alan numarası: 105.06.2017

105. Ruhsat alanın alan numarası: 106.06.2017

106. Ruhsat alanın alan numarası: 107.06.2017

107. Ruhsat alanın alan numarası: 108.06.2017

108. Ruhsat alanın alan numarası: 109.06.2017

109. Ruhsat alanın alan numarası: 110.06.2017

111. Ruhsat alanın alan numarası: 112.06.2017

112. Ruhsat alanın alan numarası: 113.06.2017

113. Ruhsat alanın alan numarası: 114.06.2017

114. Ruhsat alanın alan numarası: 115.06.2017

115. Ruhsat alanın alan numarası: 116.06.2017

116. Ruhsat alanın alan numarası: 117.06.

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

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

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

[illegible]

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

[illegible]

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

[illegible]

1. Kurum Adı: YAPI KURUMU

2. Kurum Adres: ...

3. Kurum Telefon: ...

4. Kurum E-posta: ...

5. Kurum Web: ...

6. Kurum Adres: ...

7. Kurum Telefon: ...

8. Kurum E-posta: ...

9. Kurum Web: ...

10. Kurum Adres: ...

11. Kurum Telefon: ...

12. Kurum E-posta: ...

13. Kurum Web: ...

14. Kurum Adres: ...

15. Kurum Telefon: ...

16. Kurum E-posta: ...

17. Kurum Web: ...

18. Kurum Adres: ...

19. Kurum Telefon: ...

20. Kurum E-posta: ...

21. Kurum Web: ...

22. Kurum Adres: ...

23. Kurum Telefon: ...

24. Kurum E-posta: ...

25. Kurum Web: ...

26. Kurum Adres: ...

27. Kurum Telefon: ...

28. Kurum E-posta: ...

29. Kurum Web: ...

30. Kurum Adres: ...

31. Kurum Telefon: ...

32. Kurum E-posta: ...

33. Kurum Web: ...

34. Kurum Adres: ...

35. Kurum Telefon: ...

36. Kurum E-posta: ...

37. Kurum Web: ...

38. Kurum Adres: ...

39. Kurum Telefon: ...

40. Kurum E-posta: ...

41. Kurum Web: ...

42. Kurum Adres: ...

43. Kurum Telefon: ...

44. Kurum E-posta: ...

45. Kurum Web: ...

46. Kurum Adres: ...

47. Kurum Telefon: ...

48. Kurum E-posta: ...

49. Kurum Web: ...

50. Kurum Adres: ...

51. Kurum Telefon: ...

52. Kurum E-posta: ...

53. Kurum Web: ...

54. Kurum Adres: ...

55. Kurum Telefon: ...

56. Kurum E-posta: ...

57. Kurum Web: ...

58. Kurum Adres: ...

59. Kurum Telefon: ...

60. Kurum E-posta: ...

61. Kurum Web: ...

62. Kurum Adres: ...

63. Kurum Telefon: ...

64. Kurum E-posta: ...

65. Kurum Web: ...

66. Kurum Adres: ...

67. Kurum Telefon: ...

68. Kurum E-posta: ...

69. Kurum Web: ...

70. Kurum Adres: ...

71. Kurum Telefon: ...

72. Kurum E-posta: ...

73. Kurum Web: ...

74. Kurum Adres: ...

75. Kurum Telefon: ...

76. Kurum E-posta: ...

77. Kurum Web: ...

78. Kurum Adres: ...

79. Kurum Telefon: ...

80. Kurum E-posta: ...

81. Kurum Web: ...

82. Kurum Adres: ...

83. Kurum Telefon: ...

84. Kurum E-posta: ...

85. Kurum Web: ...

86. Kurum Adres: ...

87. Kurum Telefon: ...

88. Kurum E-posta: ...

89. Kurum Web: ...

90. Kurum Adres: ...

91. Kurum Telefon: ...

92. Kurum E-posta: ...

93. Kurum Web: ...

94. Kurum Adres: ...

95. Kurum Telefon: ...

96. Kurum E-posta: ...

97. Kurum Web: ...

98. Kurum Adres: ...

99. Kurum Telefon: ...

100. Kurum E-posta: ...

101. Kurum Web: ...

102. Kurum Adres: ...

103. Kurum Telefon: ...

104. Kurum E-posta: ...

105. Kurum Web: ...

106. Kurum Adres: ...

107. Kurum Telefon: ...

108. Kurum E-posta: ...

109. Kurum Web: ...

110. Kurum Adres: ...

111. Kurum Telefon: ...

112. Kurum E-posta: ...

113. Kurum Web: ...

114. Kurum Adres: ...

115. Kurum Telefon: ...

116. Kurum E-posta: ...

117. Kurum Web: ...

118. Kurum Adres: ...

119. Kurum Telefon: ...

120. Kurum E-posta: ...

121. Kurum Web: ...

122. Kurum Adres: ...

123. Kurum Telefon: ...

124. Kurum E-posta: ...

125. Kurum Web: ...

126. Kurum Adres: ...

127. Kurum Telefon: ...

128. Kurum E-posta: ...

129. Kurum Web: ...

130. Kurum Adres: ...

131. Kurum Telefon: ...

132. Kurum E-posta: ...

133. Kurum Web: ...

134. Kurum Adres: ...

135. Kurum Telefon: ...

136. Kurum E-posta: ...

137. Kurum Web: ...

138. Kurum Adres: ...

139. Kurum Telefon: ...

140. Kurum E-posta: ...

141. Kurum Web: ...

142. Kurum Adres: ...

143. Kurum Telefon: ...

144. Kurum E-posta: ...

145. Kurum Web: ...

146. Kurum Adres: ...

147. Kurum Telefon: ...

148. Kurum E-posta: ...

149. Kurum Web: ...

150. Kurum Adres: ...

151. Kurum Telefon: ...

152. Kurum E-posta: ...

153. Kurum Web: ...

154. Kurum Adres: ...

155. Kurum Telefon: ...

156. Kurum E-posta: ...

157. Kurum Web: ...

158. Kurum Adres: ...

159. Kurum Telefon: ...

160. Kurum E-posta: ...

161. Kurum Web: ...

162. Kurum Adres: ...

163. Kurum Telefon: ...

164. Kurum E-posta: ...

165. Kurum Web: ...

166. Kurum Adres: ...

167. Kurum Telefon: ...

168. Kurum E-posta: ...

169. Kurum Web: ...

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

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

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

YAPI RUHSATI

130066313

SANCATEPE BELDEYESİ		3. Mülkiyet şekli: arazi		9. Mülkiyet şekli: arazi		12. Zemin etki		13. Zemin etki		14. Zemin etki		15. Zemin etki	
1. Kurum: Yapi Kurum		2. Kurum: Yapi Kurum		3. Kurum: Yapi Kurum		4. Kurum: Yapi Kurum		5. Kurum: Yapi Kurum		6. Kurum: Yapi Kurum		7. Kurum: Yapi Kurum	
8. Kurum: Yapi Kurum		9. Kurum: Yapi Kurum		10. Kurum: Yapi Kurum		11. Kurum: Yapi Kurum		12. Kurum: Yapi Kurum		13. Kurum: Yapi Kurum		14. Kurum: Yapi Kurum	
15. Kurum: Yapi Kurum		16. Kurum: Yapi Kurum		17. Kurum: Yapi Kurum		18. Kurum: Yapi Kurum		19. Kurum: Yapi Kurum		20. Kurum: Yapi Kurum		21. Kurum: Yapi Kurum	
22. Kurum: Yapi Kurum		23. Kurum: Yapi Kurum		24. Kurum: Yapi Kurum		25. Kurum: Yapi Kurum		26. Kurum: Yapi Kurum		27. Kurum: Yapi Kurum		28. Kurum: Yapi Kurum	
29. Kurum: Yapi Kurum		30. Kurum: Yapi Kurum		31. Kurum: Yapi Kurum		32. Kurum: Yapi Kurum		33. Kurum: Yapi Kurum		34. Kurum: Yapi Kurum		35. Kurum: Yapi Kurum	
36. Kurum: Yapi Kurum		37. Kurum: Yapi Kurum		38. Kurum: Yapi Kurum		39. Kurum: Yapi Kurum		40. Kurum: Yapi Kurum		41. Kurum: Yapi Kurum		42. Kurum: Yapi Kurum	
43. Kurum: Yapi Kurum		44. Kurum: Yapi Kurum		45. Kurum: Yapi Kurum		46. Kurum: Yapi Kurum		47. Kurum: Yapi Kurum		48. Kurum: Yapi Kurum		49. Kurum: Yapi Kurum	
50. Kurum: Yapi Kurum		51. Kurum: Yapi Kurum		52. Kurum: Yapi Kurum		53. Kurum: Yapi Kurum		54. Kurum: Yapi Kurum		55. Kurum: Yapi Kurum		56. Kurum: Yapi Kurum	
57. Kurum: Yapi Kurum		58. Kurum: Yapi Kurum		59. Kurum: Yapi Kurum		60. Kurum: Yapi Kurum		61. Kurum: Yapi Kurum		62. Kurum: Yapi Kurum		63. Kurum: Yapi Kurum	
64. Kurum: Yapi Kurum		65. Kurum: Yapi Kurum		66. Kurum: Yapi Kurum		67. Kurum: Yapi Kurum		68. Kurum: Yapi Kurum		69. Kurum: Yapi Kurum		70. Kurum: Yapi Kurum	
71. Kurum: Yapi Kurum		72. Kurum: Yapi Kurum		73. Kurum: Yapi Kurum		74. Kurum: Yapi Kurum		75. Kurum: Yapi Kurum		76. Kurum: Yapi Kurum		77. Kurum: Yapi Kurum	
78. Kurum: Yapi Kurum		79. Kurum: Yapi Kurum		80. Kurum: Yapi Kurum		81. Kurum: Yapi Kurum		82. Kurum: Yapi Kurum		83. Kurum: Yapi Kurum		84. Kurum: Yapi Kurum	
85. Kurum: Yapi Kurum		86. Kurum: Yapi Kurum		87. Kurum: Yapi Kurum		88. Kurum: Yapi Kurum		89. Kurum: Yapi Kurum		90. Kurum: Yapi Kurum		91. Kurum: Yapi Kurum	
92. Kurum: Yapi Kurum		93. Kurum: Yapi Kurum		94. Kurum: Yapi Kurum		95. Kurum: Yapi Kurum		96. Kurum: Yapi Kurum		97. Kurum: Yapi Kurum		98. Kurum: Yapi Kurum	
99. Kurum: Yapi Kurum		100. Kurum: Yapi Kurum		101. Kurum: Yapi Kurum		102. Kurum: Yapi Kurum		103. Kurum: Yapi Kurum		104. Kurum: Yapi Kurum		105. Kurum: Yapi Kurum	

Yapı Sahibinin

1. Adı Soyadı: ...

2. Doğum Yılı: ...

3. Doğum Yeri: ...

4. Doğum Yeri: ...

5. Doğum Yeri: ...

6. Doğum Yeri: ...

7. Doğum Yeri: ...

8. Doğum Yeri: ...

9. Doğum Yeri: ...

10. Doğum Yeri: ...

11. Doğum Yeri: ...

12. Doğum Yeri: ...

13. Doğum Yeri: ...

14. Doğum Yeri: ...

15. Doğum Yeri: ...

16. Doğum Yeri: ...

17. Doğum Yeri: ...

18. Doğum Yeri: ...

19. Doğum Yeri: ...

20. Doğum Yeri: ...

21. Doğum Yeri: ...

22. Doğum Yeri: ...

23. Doğum Yeri: ...

24. Doğum Yeri: ...

25. Doğum Yeri: ...

26. Doğum Yeri: ...

27. Doğum Yeri: ...

28. Doğum Yeri: ...

29. Doğum Yeri: ...

30. Doğum Yeri: ...

31. Doğum Yeri: ...

32. Doğum Yeri: ...

33. Doğum Yeri: ...

34. Doğum Yeri: ...

35. Doğum Yeri: ...

36. Doğum Yeri: ...

37. Doğum Yeri: ...

38. Doğum Yeri: ...

39. Doğum Yeri: ...

40. Doğum Yeri: ...

41. Doğum Yeri: ...

42. Doğum Yeri: ...

43. Doğum Yeri: ...

44. Doğum Yeri: ...

45. Doğum Yeri: ...

46. Doğum Yeri: ...

47. Doğum Yeri: ...

48. Doğum Yeri: ...

49. Doğum Yeri: ...

50. Doğum Yeri: ...

51. Doğum Yeri: ...

52. Doğum Yeri: ...

53. Doğum Yeri: ...

54. Doğum Yeri: ...

55. Doğum Yeri: ...

56. Doğum Yeri: ...

57. Doğum Yeri: ...

58. Doğum Yeri: ...

59. Doğum Yeri: ...

60. Doğum Yeri: ...

61. Doğum Yeri: ...

62. Doğum Yeri: ...

63. Doğum Yeri: ...

64. Doğum Yeri: ...

65. Doğum Yeri: ...

66. Doğum Yeri: ...

67. Doğum Yeri: ...

68. Doğum Yeri: ...

69. Doğum Yeri: ...

70. Doğum Yeri: ...

71. Doğum Yeri: ...

72. Doğum Yeri: ...

73. Doğum Yeri: ...

74. Doğum Yeri: ...

75. Doğum Yeri: ...

76. Doğum Yeri: ...

77. Doğum Yeri: ...

78. Doğum Yeri: ...

79. Doğum Yeri: ...

80. Doğum Yeri: ...

81. Doğum Yeri: ...

82. Doğum Yeri: ...

83. Doğum Yeri: ...

84. Doğum Yeri: ...

85. Doğum Yeri: ...

86. Doğum Yeri: ...

87. Doğum Yeri: ...

88. Doğum Yeri: ...

89. Doğum Yeri: ...

90. Doğum Yeri: ...

91. Doğum Yeri: ...

92. Doğum Yeri: ...

93. Doğum Yeri: ...

94. Doğum Yeri: ...

95. Doğum Yeri: ...

96. Doğum Yeri: ...

97. Doğum Yeri: ...

98. Doğum Yeri: ...

99. Doğum Yeri: ...

100. Doğum Yeri: ...

Yapı Mülklerinin

1. Adı Soyadı: ...

2. Doğum Yılı: ...

3. Doğum Yeri: ...

4. Doğum Yeri: ...

5. Doğum Yeri: ...

6. Doğum Yeri: ...

7. Doğum Yeri: ...

8. Doğum Yeri: ...

9. Doğum Yeri: ...

10. Doğum Yeri: ...

11. Doğum Yeri: ...

12. Doğum Yeri: ...

13. Doğum Yeri: ...

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

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat Verilen Kurum: SANCAŞTİRE BİLİTTEYER						2. Ruhsat veriliş tarihi: 30.06.2017					
3. Ruhsat verilen yapıya adını: BANKATEPE						4. Ruhsat no: 103376093					
5. Ruhsat alanın adı: ÖZTANCI						6. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
7. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						8. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
9. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						10. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
11. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						12. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
13. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						14. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
15. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						16. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
17. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						18. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
19. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						20. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
21. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						22. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
23. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						24. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
25. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						26. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
27. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						28. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
29. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						30. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
31. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						32. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
33. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						34. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
35. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						36. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
37. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						38. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
39. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						40. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
41. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						42. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
43. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						44. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
45. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						46. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
47. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						48. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
49. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						50. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
51. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						52. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
53. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						54. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
55. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						56. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
57. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						58. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
59. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						60. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
61. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						62. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
63. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						64. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
65. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						66. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
67. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						68. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
69. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						70. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
71. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						72. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
73. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						74. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
75. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						76. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
77. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						78. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
79. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						80. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
81. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						82. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
83. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						84. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
85. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						86. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
87. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						88. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
89. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						90. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
91. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						92. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
93. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						94. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
95. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						96. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
97. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						98. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					
99. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016						100. Ruhsat alanın adresi: 19.06.2016					

[illegible]

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

 SPL
Sermaye Piyasası
Uzmanlık Kuruluşları Birliği

Tarih : 07.09.2017 No : 407327

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Burak ÖNOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



 SPL
Sermaye Piyasası
Uzmanlık Kuruluşları Birliği

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



 E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186 - Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2991

Sayın Burak ÖNOĞLU

(T.C. Kimlik No: 60894254864 - Lisans No: 407327)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

Windows'u
Windows'u etkinleştirin