



## NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1259

Aralık, 2023



<b>Talep Sahibi</b>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	Rapor Tarihi: 08.01.2024 (Değerleme Tarihi: 31.12.2023)
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2023-1259
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde bulunan "B.A.K. Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmaz ile ilgili "Şufa Hakkı Devri ve Gayrimenkul Satış Vaadi" sözleşmesinden doğan hakkın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Seksen Sekiz (87) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

## İÇİNDEKİLER

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	21
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 .....	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	22
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	27
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	32
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	32
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	32
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	32
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	32
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 .....	32
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 .....	32
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 .....	32
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 .....	33
7.	SONUÇ .....	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	34
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	34
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	35
9.	RAPOR EKLERİ .....	35

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-1259 / 08.01.2024 (Değerleme Tarihi: 31.12.2023)
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkul ile ilgili sözleşmeden doğan hakkın değerlendirilmesinde piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Hatıra Sokak, No: 4 Arnavutköy / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parsel "B.A.K. Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz imalathane/atölye olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parsel, Hadımköy Sanayi Bölgesi II. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmakta olup Ayırık nizam, E:1,50, Taks: 0,60 H: Serbest, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kayıtlarında "İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir." şerhi bulunmaktadır.
<u>Sözleşmeden Doğan Hakkın Piyasa Değeri</u>	<b>100.032.000,00-TL</b> <b>(Yüz Milyon Otuz İki Bin Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>120.038.400,00 TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış, 31.12.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları ve değer takdiri tamamlanmış olup 08.01.2024 tarihinde Özel 2023-1259 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde bulunan "B.A.K. Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmaz ile ilgili sözleşmeden doğan hakkın 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 güncel pazar değerini içeren değerlendirme 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**

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.01.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 05.05.2023 tarihli, Özel 2023-380 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul  
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.  
Sermaye : 3.900.000.000, TL\*  
Telefon : 0 212 371 87 00  
E-Posta : [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)

(\* )Şirketin 6.500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı ve %200 oranında olmak üzere 2.600.000.000 TL artışla 3.900.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 07.12.2023 tarihli ve 76/1684 sayılı toplantısında onaylanmıştır. 04.01.2024 tarihi itibarıyla da nakit olarak artırılan 2.600.000.000 TL nominal değerli payların ihracı izahnamede belirtilen koşullar çerçevesinde tamamlanarak, bedelleri nakden ve tamamen ödenmiş olması sebebiyle yeni çıkarılmış sermayesi 3.900.000.000 TL'ye yükselmiştir.

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde bulunan "B.A.K. Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmaz ile ilgili sözleşmeden doğan hakkın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4 İşin Kapsamı

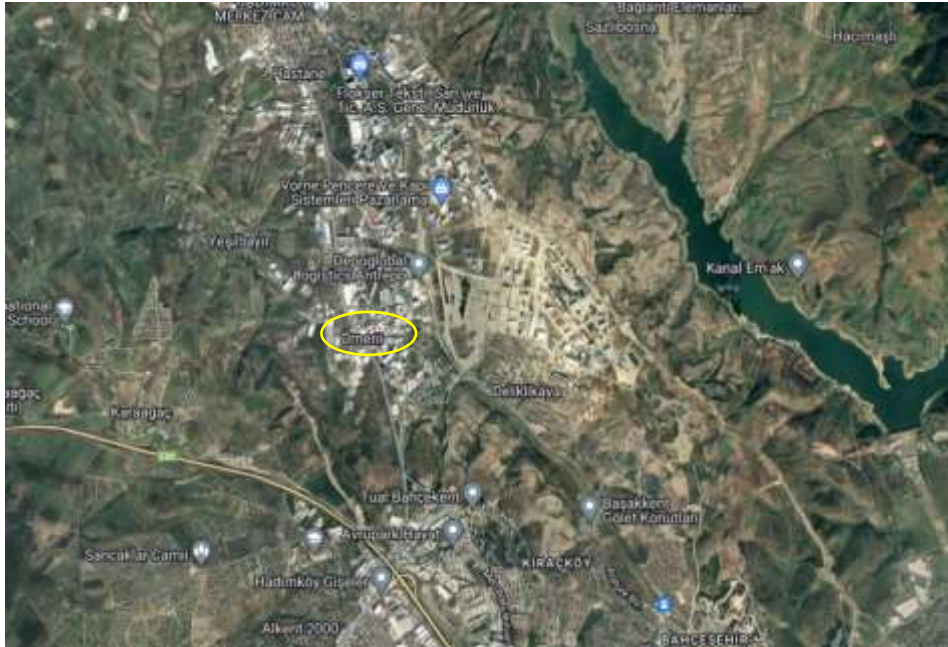
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı veya elektronik imzalı şekilde teslim edilmesidir.

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

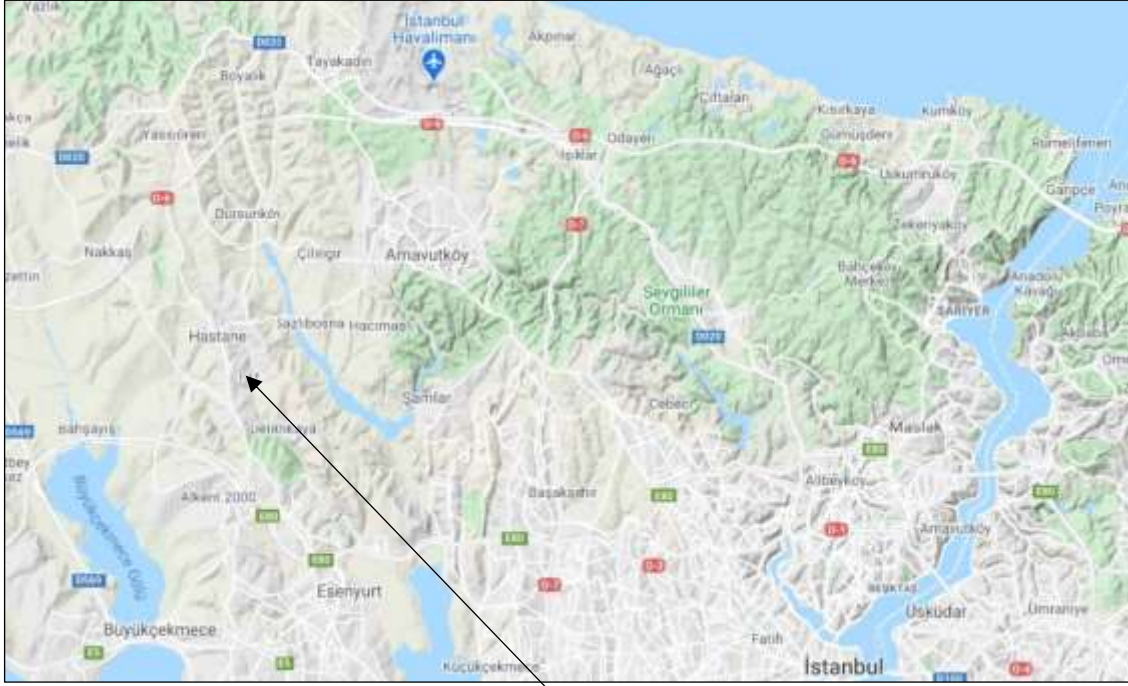
Gayrimenkul; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 numaralı (Eski 140 ada 3 parsel) parselde Hatıra sokak üzerinde bulunmaktadır. Tapu kaydında “B.A.K. Fabrika Binası ve Arsası” vasıflı olan gayrimenkul, mevcut durumda atölye/imalathane/idari bina olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz Hadımköy - Ömerli Sanayi Bölgesi olarak bilinen, ağırlıklı olarak depolama, üretim ve lojistik amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu bir alanda bulunmakta olup Hadımköy - İstanbul Caddesi’ne kuş uçuşu yaklaşık 200 m. uzaklıktadır. Taşınmazın yakın çevresinde değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar, ticari işletmeler ve boş arsalar yer almaktadır. Avrupa Otoyolu’na 2 km, İstanbul Uluslararası Havalimanı’na 17 km. kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Hadımköy – İstanbul Caddesi üzerinde güneye doğru ilerlerken solda Hadımköy-Ömerli caddesine girilir ve sola dönlür. Değerleme konusu taşınmaz girilen bu hatıra sokak üzerinde sağ tarafta yer almaktadır. Bölgede yapılaşma yoğun olmayıp boş arsalar da mevcuttur. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.





### Konu Taşınmaz



**Koordinatlar: Enlem: 41.1188 - Boylam: 28.6314**

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İstanbul/Arnavutköy
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Ömerli Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 26/2551
ADA - PARSEL	: 267 Ada 5 Parsel (Eski: 140 Ada 3 Parsel)
YÜZÖLÇÜM	: 7.027,42 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: B.A.K. Fabrika Binası ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 98845253
MALİK - HİSSE	: AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ (546721/702742) : T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (156021/702742)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış - 26.07.2023 – 31567 (Akfen Hissesi) : İmar 26.02.2018 – 5386 (TCDD Hissesi)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Portalı üzerinden alınan tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

**Beyan:** Diğer (Konusu: 3194 sy İmar Kanununun 18 inci maddesine istinaden geri dönüşüm ve yeniden imar uygulamasına alınmıştır.) Tarih: 22/09/2023 Sayı: 369724( Şablon: Diğer) (25.09.2023 – 42132)(Herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

**Beyan:** Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.( Şablon: Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)(18.04.2023 – 16626)(Herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

**Şerh:** 1 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (27.11.2008 – 12700) (Elektrik iletim hattı ile ilgili olup herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

**Şerh:** 1000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (FARKLI YATIRIM İNŞAAT A.Ş. LEHİNE YILLIK 100.000 TL, 10 YILLIĞI 1.000.00 TL BEDEL KOŞULUYLA 10 YIL SÜRELİ KİRA ŞERHİ.) (14.11.2018 – 27675)

### 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 son üç yıllık dönemde tapu kayıtlarında, imar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konu parsel, 08/05/2011 Tarihinde onaylanan Hadımköy Sanayi Bölgesi II. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup, Ayırık düzen, E:1.50, Taks:0,60 - H: Serbest, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Arnavutköy Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında herhangi bir karara rastlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (Alıcı) ile Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina Sanayi Ticaret A.Ş. arasında 05.05.2023 tarihinde "Şufa hakkı devri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi" imzalanmıştır.

Sözleşmenin konusu: "İşbu Sözleşme; Eraysan' ın Gayrimenkul ile ilgili olarak OdeaBank A.Ş.'den olan sözleşmesel şufa hakkının ("Şufa Hakkı") Akfen tarafından devir alınması, Akfen'in Gayrimenkul'ü şufa hakkı kapsamında devralması, Gayrimenkul'ün Eraysan'a kiralanması ve Eraysan tarafından Farklı Yatırım İnşaat A.Ş. ("Farklı")'ye olan Ek-2'deki kira kontratının devam ettirilmesi amacıyla akdedilmiştir."

Bu sözleşmeye ilave olarak 07.07.2023 tarihli ek sözleşme bulunmaktadır.

İlgili sözleşme ve ek sözleşme, raporun ekler kısmında verilmiştir.

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

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup Arnavutköy Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen evraklar aşağıda sıralanmıştır.

\*Bila onay tarihli mimari proje.

\*19.02.2013 onay tarihli tadilat mimari proje (3. Bodrum kat Asma kat ilavesi için düzenlenmiştir.)

\*09.01.2008 / 205 onay tarihli, 3B+Z+1 Normal kat, 14204,58 m2 yapı için Yeni Yapı Ruhsatı

\*19.02.2013 / 74 onay tarihli, 3B+Z+1 Normal kat, 15349,74 m2 yapı için Tadilat Yapı Ruhsatı

\*20.09.2013 / 422 onay tarihli, 3B+Z+1 Normal kat, 16119,29 m2 yapı için Tadilat Yapı Ruhsatı

\*08.12.2010 / 80 onay tarihli, 3B+Z+1 Normal kat, 14204,58 m2 yapı için Yapı Kullanım İzin Belgesi

\*18.03.2014 / 74 onay tarihli, 3B+Z+1 Normal kat, 16119,29 m2 yapı için 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**

Söz konusu taşınmazın yapı denetim işleri Saygın Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

### **3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

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

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı.

Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

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

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

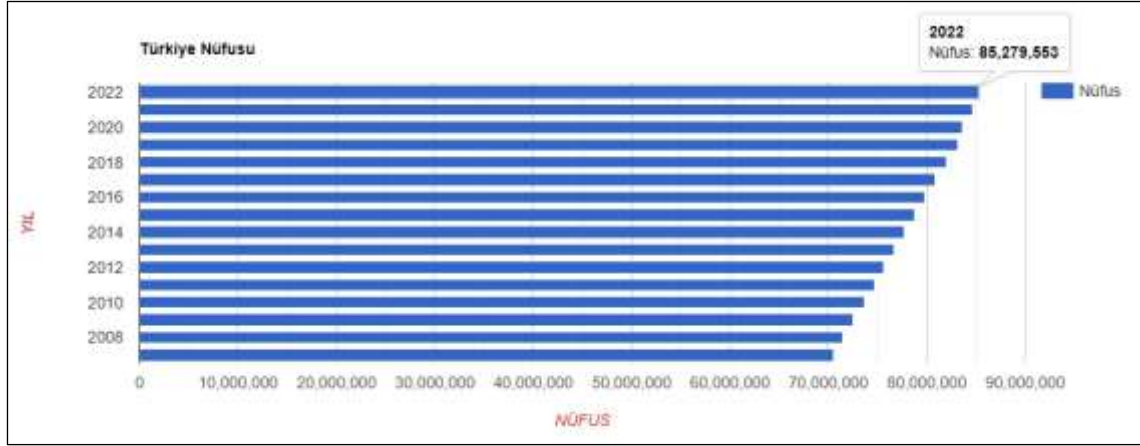
Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun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



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

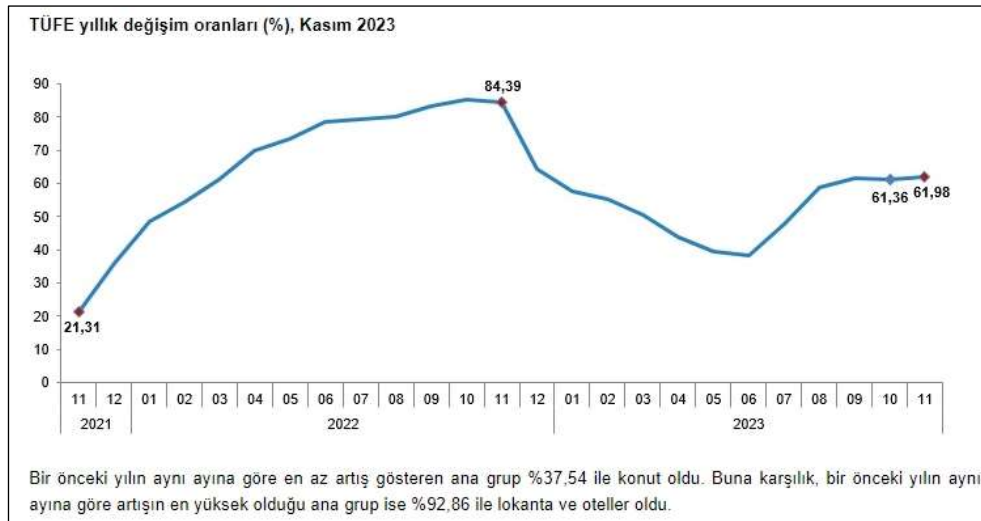
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;

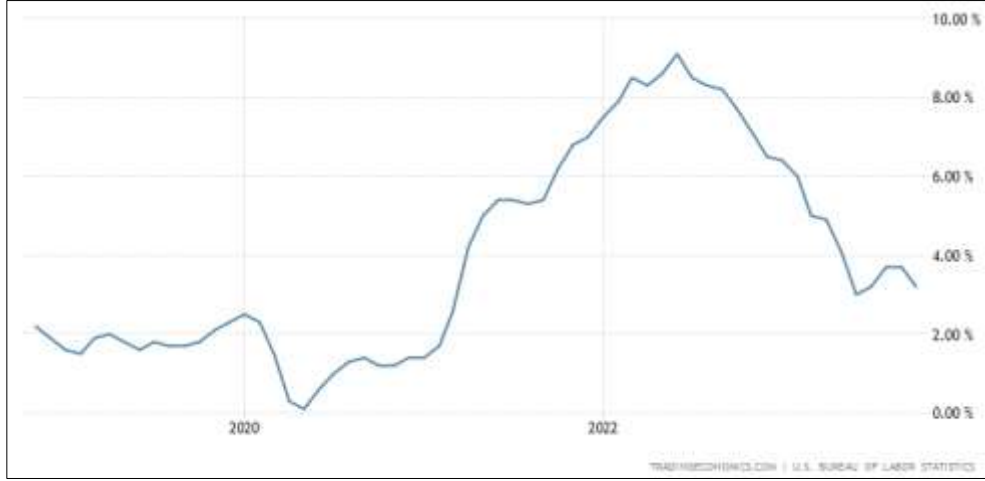


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

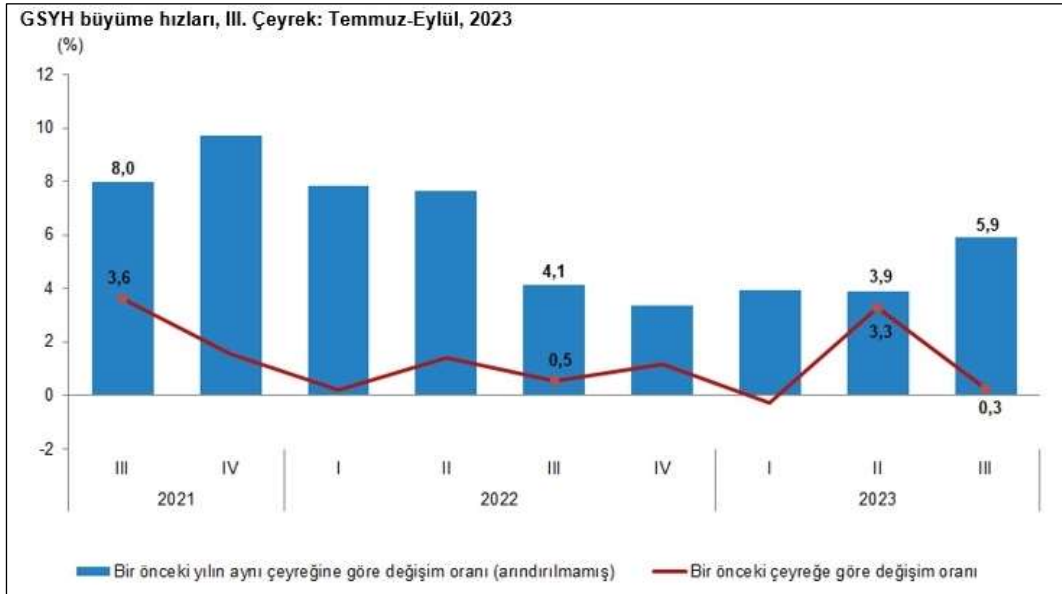


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



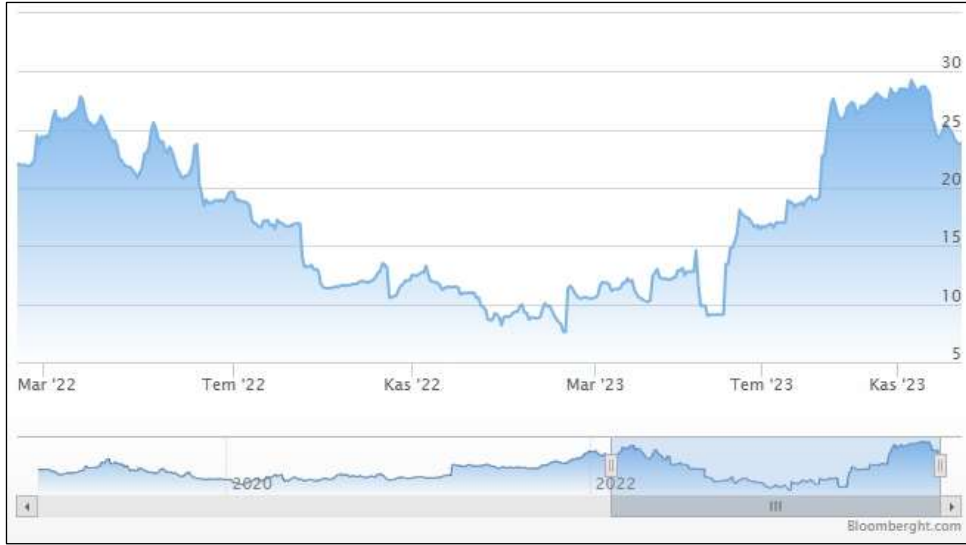
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

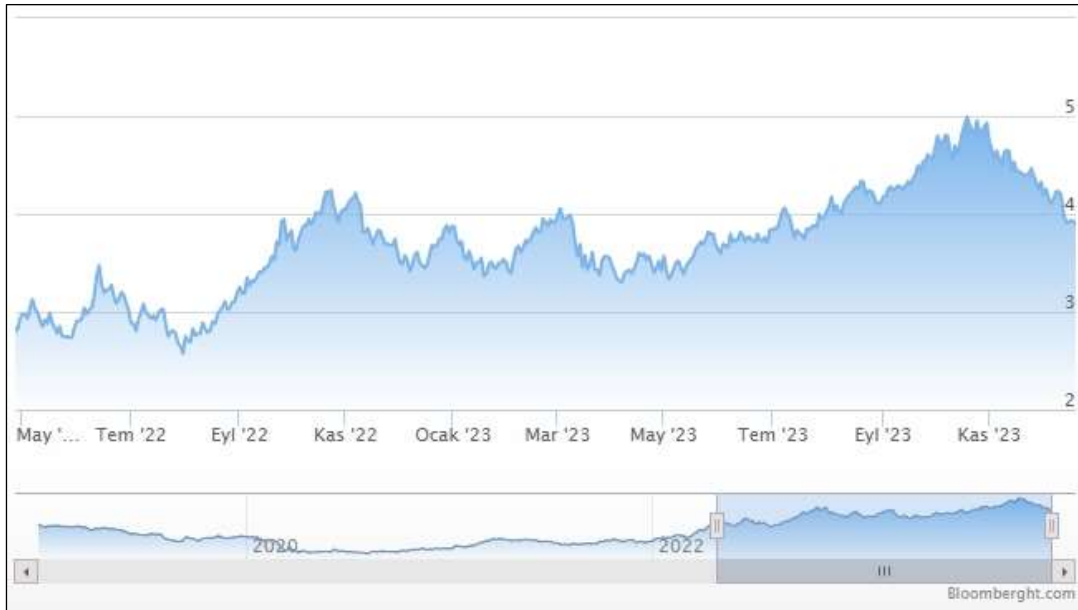


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUİK)

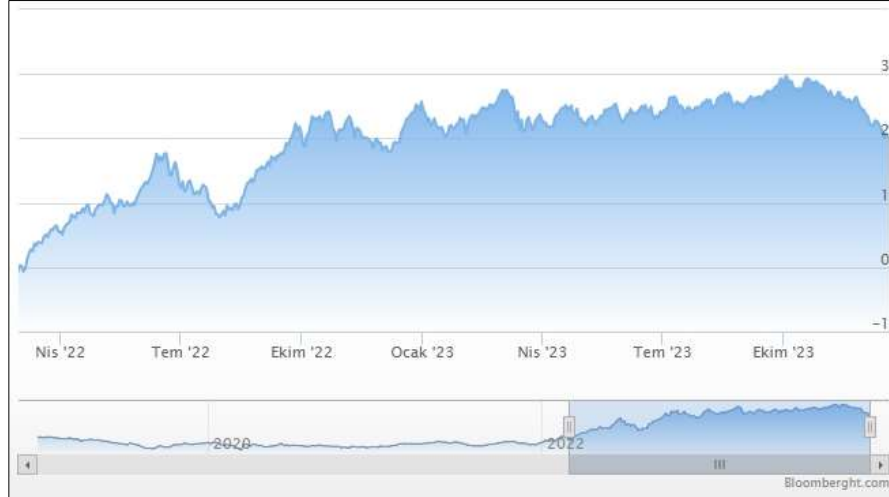
### Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyredirken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %23,70 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

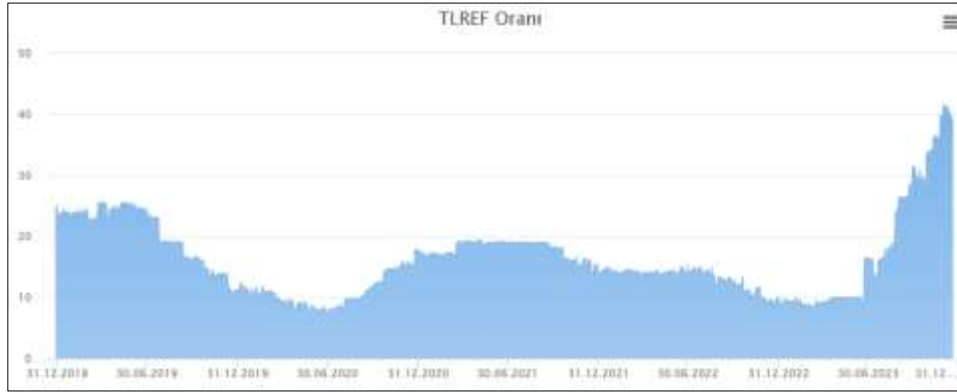


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %3,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

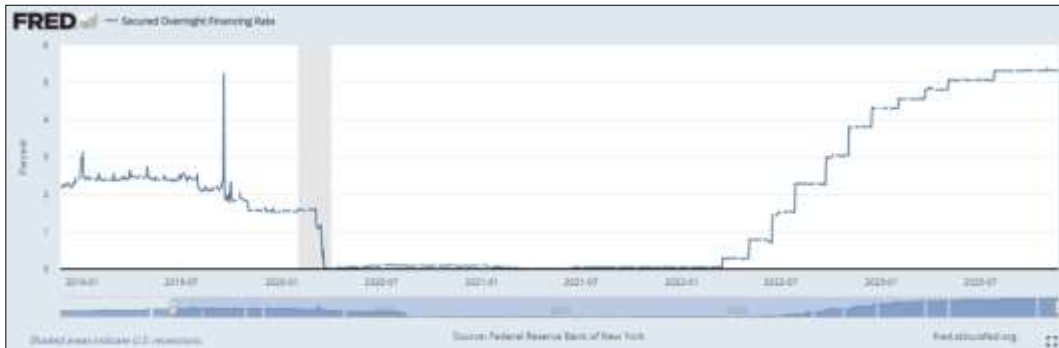


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %1,98 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



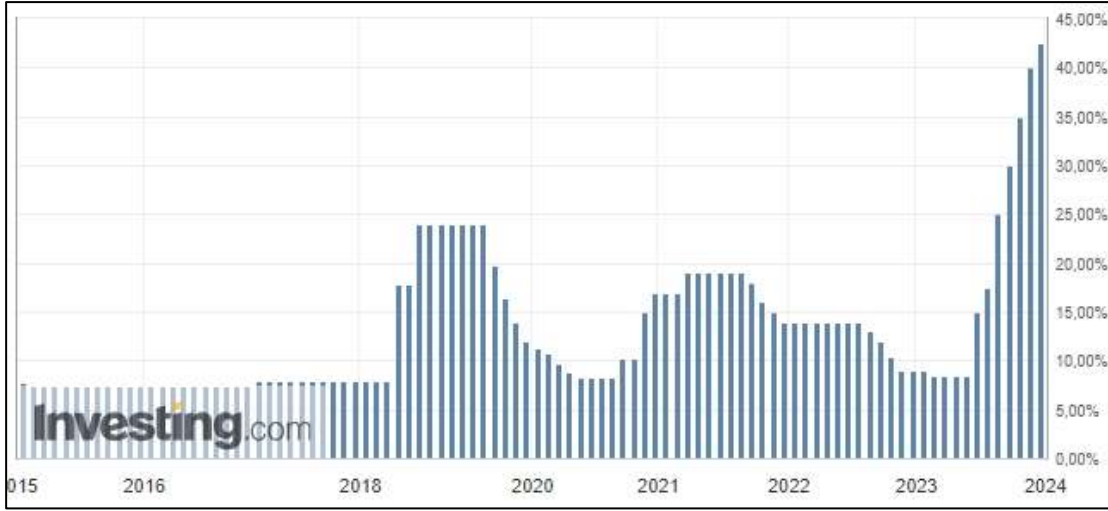
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %39 civarındadır.



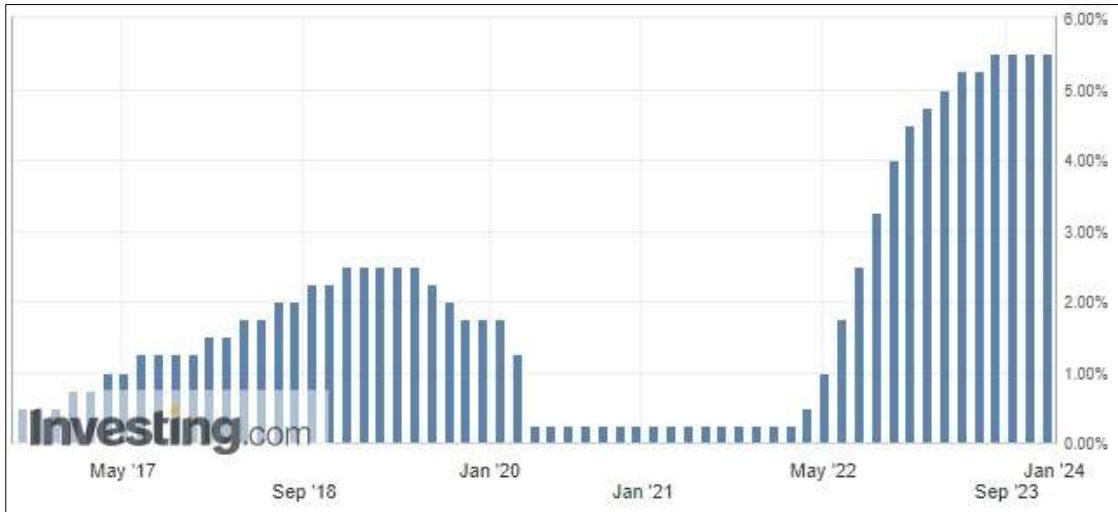
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,31 seviyesine yükselmiştir.



### **Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**



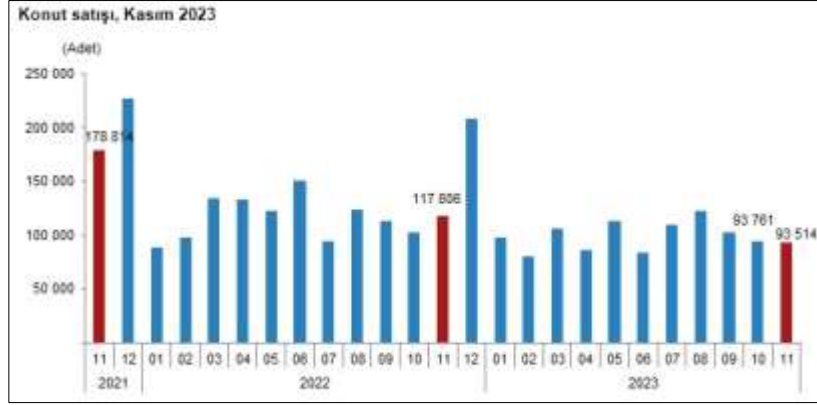
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %42,50 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

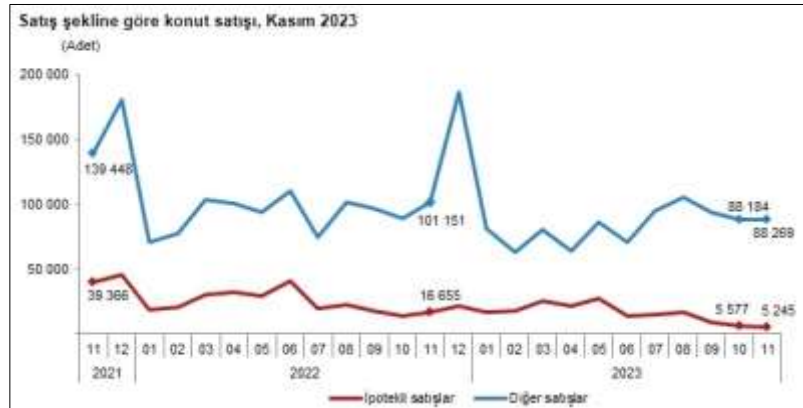
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)



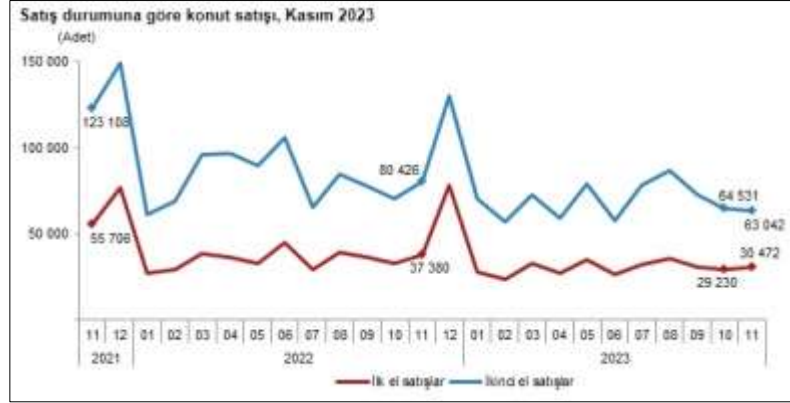
**Konut satış sayısı, Kasım 2023**

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>93 514</b>	<b>117 806</b>	<b>-20,6</b>	<b>1 087 349</b>	<b>1 277 659</b>	<b>-14,9</b>
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>93 514</b>	<b>117 806</b>	<b>-20,6</b>	<b>1 087 349</b>	<b>1 277 659</b>	<b>-14,9</b>
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

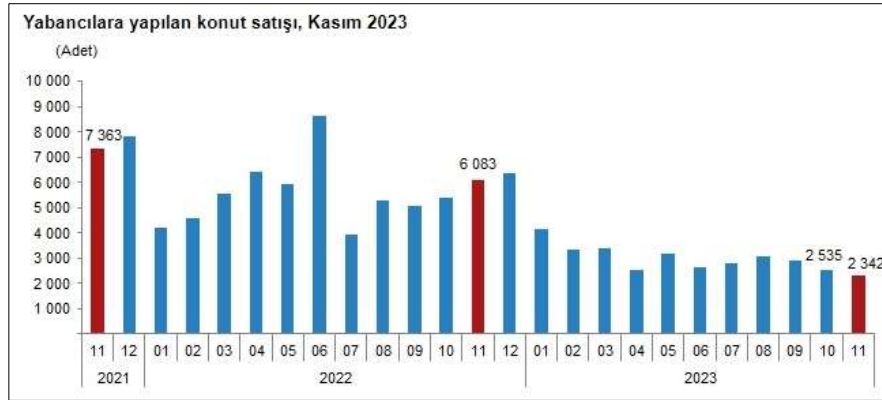
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 21,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)



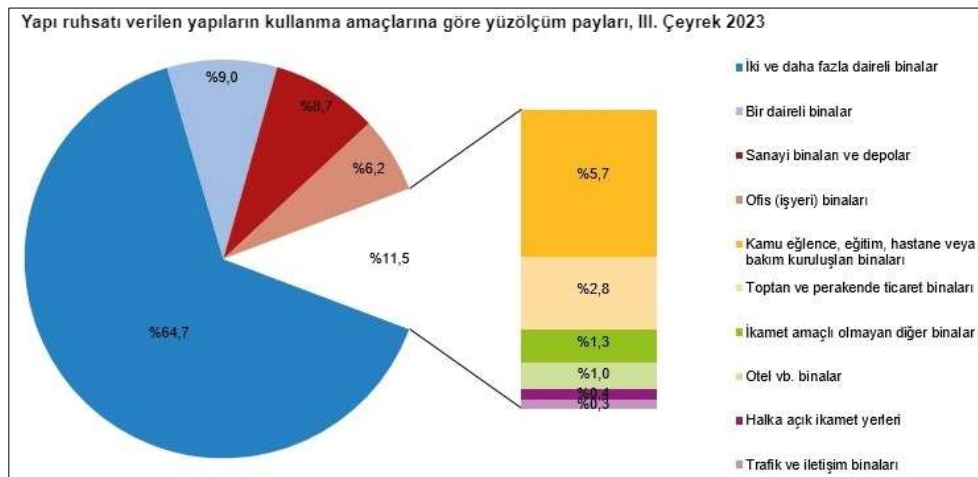
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
2022		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
2023		23 087	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	I	23 087	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

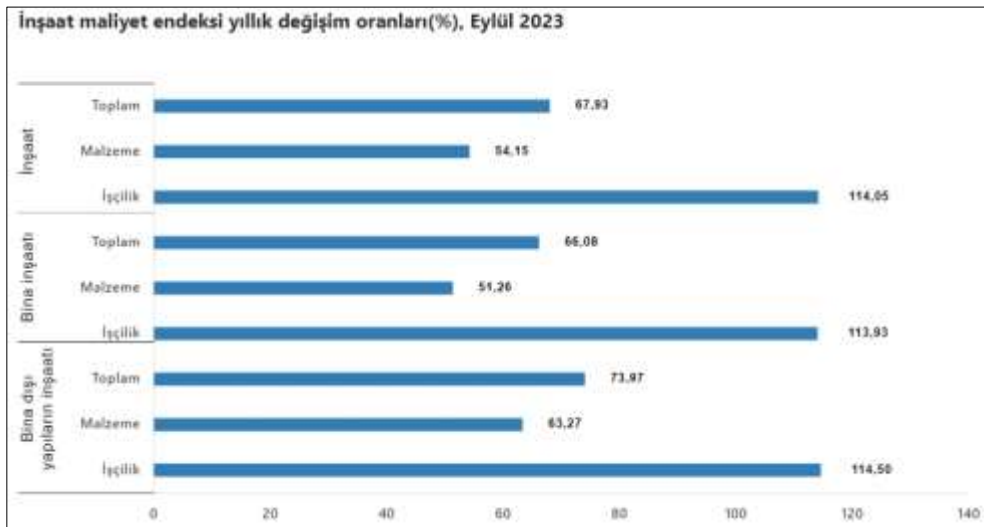
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUIK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

Rapora konu 267 ada 5 parsel; tapu kayıtlarında “B.A.K. Fabrika Binası ve Arsası” vasıflı olup 7.027,42 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parselin etrafı beton duvar üzeri demir korkuluk ile çevrilidir. Yapı alanları dışında kalan kısımlar saha betonu ile kaplıdır. Girişte demir sürgülü kapı ve güvenlik bulunmaktadır.

Parsel üzerinde bulunan yapı onaylı tadilat projesi ve yapı kullanma izin belgesine göre 3. Bodrum, 3. Bodrum asma kat, 2. Bodrum, 1. Bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplamda 16.119,29 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

Onaylı Tadilat Mimari projesine göre;

3. Bodrum katta; otopark (~1.651 m<sup>2</sup>), Asma katta; okuma salonu, mescid, spor salonu, toplantı salonu, wc (~769 m<sup>2</sup>), 2. Bodrum katta; kart basım, kazan dairesi, sığınak (~3.172 m<sup>2</sup>), 1. Bodrum katta; otopark, soyunma odaları, teknik servis (~3.180 m<sup>2</sup>), zemin katta; imalathane ve ofisler(~3.233 m<sup>2</sup>), 1. Katta; imalathane ve ofisler (~3.365 m<sup>2</sup>) Çatı katında; yemekhane (750 m<sup>2</sup>) mevcuttur.

Projeye aykırı kısımlar raporun 4.5 sekmesinde belirtilmiştir.

Bina içerisinde atölye/imalathane kısımlarında zeminler epoksi kaplama, duvarlar plastik boyalı, kapılar demir kapı, pencereler ısı camlı pvc doğramadır. 3. Bodrum katta depo olarak kullanılan kısımda zeminler ise sıkıştırılmış saha betonu kaplamadır.

İdari kısım olarak kullanılan katlarda zeminler mermer (yönetici odaları laminant), duvarlar alçı sıva üzeri saten boya (kısmi duvar kağıdı) , pencereler ısı camlı pvc doğramadır. Ofis bölmeler alüminyum doğrama ve tavan alçıpan panel, taşıyıcı panel, iç kapılar mobilya kapıdır. Bina eski olmasına rağmen atölye bölümü ve idari kısım oldukça bakımlı durumdadır.

Dış cephe kompozit panel ve dekoratif tuğla kaplama, ısınma sistemi merkezi doğalgaz, soğutma ise chiller grubu ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde bir adet yük, bir adet de insan asansörü bulunmaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı yerinde incelenmiş olup aşağıdaki aykırılıklar tespit edilmiştir.

\*Çatı katında bulunan mimari projesine göre yemekhane olarak görünen kısım çatı alanı genişliğinde yaklaşık 1.250 m<sup>2</sup> büyütülmüştür.

\* Arsa sınırları içerisinde giriş kısmına 2 adet güvenlik kulübesi yapılmıştır. (10 m<sup>2</sup> + 18 m<sup>2</sup>)

Ayrıca bina içerisinde ihtiyaca göre bölmeler yapılmıştır.

\*\*\*Yapı iskan belgesine göre 16.119,29 m<sup>2</sup>, mevcut durumda ise 17.397,29 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

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

Söz konusu yapının çatı katında bulunan ilave kısımları için yeniden ruhsat alması gerektiği kanaatine varılmıştır.

#### **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 imalathane/atölye olarak kullanılmaktadır.

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

## 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 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 görülmemiş 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 hesaplarken varlık 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 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 değerlendirilmede 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**

#### **A 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 göstergesel 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.

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Arsa]** Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 3.110 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 66.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmazın konum ve arazi yapısından dolayı olumlu şerefiyesi bulunmaktadır.  
İlgilisi: 0533 594 50 49

**[E:2 Satılık Arsa]** Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 2.650 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 50.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmazın konum ve arazi yapısından dolayı olumlu şerefiyesi bulunmaktadır.  
İlgilisi: 0533 281 13 23

**[E:3 Satılık Arsa]** Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 82.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmazın konum ve arazi yapısından dolayı olumlu şerefiyesi bulunmaktadır.  
İlgilisi: 0532 577 12 82

**[E:4 Satılık Arsa]** Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 4.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 66.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmazın konum ve arazi yapısından dolayı olumlu şerefiyesi bulunmaktadır.  
İlgilisi: 0532 577 12 82

**[E:5 Satılık Arsa]** Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 4.600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 79.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmazın konum ve arazi yapısından dolayı olumlu şerefiyesi bulunmaktadır.  
İlgilisi: 0532 577 12 82

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
<b>Brüt alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3.110,00m<sup>2</sup></b>		<b>2.650,00m<sup>2</sup></b>		<b>5.000,00m<sup>2</sup></b>		<b>4.000,00m<sup>2</sup></b>		<b>4.600,00m<sup>2</sup></b>	
<b>Satış fiyatı</b>	<b>66.500.000 TL</b>		<b>50.000.000 TL</b>		<b>82.000.000 TL</b>		<b>66.500.000 TL</b>		<b>79.000.000 TL</b>	
<b>m<sup>2</sup> birim fiyatı</b>	<b>21.383 TL</b>		<b>18.868 TL</b>		<b>16.400 TL</b>		<b>16.625 TL</b>		<b>17.174 TL</b>	
<b>Pazarlık</b>	<b>10%</b>	<b>-</b>	<b>7%</b>	<b>-</b>	<b>5%</b>	<b>-</b>	<b>5%</b>	<b>-</b>	<b>5%</b>	<b>-</b>
<b>Konum ve Peyzaj şerefiyesi</b>	<b>20%</b>	<b>+</b>	<b>20%</b>	<b>+</b>	<b>20%</b>	<b>+</b>	<b>20%</b>	<b>+</b>	<b>20%</b>	<b>+</b>
<b>Arazi Yapısı Şerefiyesi</b>	<b>25%</b>	<b>+</b>	<b>25%</b>	<b>+</b>	<b>25%</b>	<b>+</b>	<b>25%</b>	<b>+</b>	<b>25%</b>	<b>+</b>
<b>Yapı kalitesi şerefiyesi</b>	<b>0%</b>	<b>+</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>+</b>	<b>0%</b>	<b>+</b>
<b>İndirgenmiş birim fiyat</b>	<b>28.867 TL</b>		<b>26.038 TL</b>		<b>22.960 TL</b>		<b>23.275 TL</b>		<b>24.043 TL</b>	
Ortalama Birim fiyat	<b>25.037TL/m<sup>2</sup></b>									

**[E:6 Kiralık Depo/İmalathane]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu depo olarak kullanılan, 5 katlı, 2.750 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan taşınmaz aylık 280.000,- TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

**Not:** Konu taşınmaz konum olarak avantajlıdır, yapı kalitesi emsale göre iyi seviyededir.  
İlgilisi: 0532 315 69 85

**[E:7 Kiralık Depo/İmalathane]** Rapora konu taşınmaza göre iyi konumda, 3.200 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan depo-imalathane binası aylık 550.000,- TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

**Not:** Emsal natamam olup konu taşınmazın yapı kalitesi emsale göre iyi seviyededir.  
İlgilisi: 0541 224 37 77

**[E:8 Kiralık Depo/İmalathane]** Rapora konu taşınmaza göre iyi konumda, 5.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan depo-imalathane binası aylık 900.000,- TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

**Not:** Emsal natamam teslim olup konu taşınmazın yapı kalitesi emsale göre iyi seviyededir. Emsal taşınmaz konum bakımından avantajlıdır.  
İlgilisi: 0532 292 16 45

**[E:9 Kiralık Depo/İmalathane]** Raporu konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 9.300 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan depo-imalathane binası aylık 1.200.000,- TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

Not: Emsal natamam olup konu taşınmazın yapı kalitesi emsale göre iyi seviyededir.

İlgilisi: 0532 704 16 94

**[E:10 Kiralık Depo/İmalathane]** Raporu konu taşınmaza göre iyi konumda, 8.800 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan depo-imalathane binası aylık 1.300.000,- TL den pazarlıklı olarak kiralıktır.

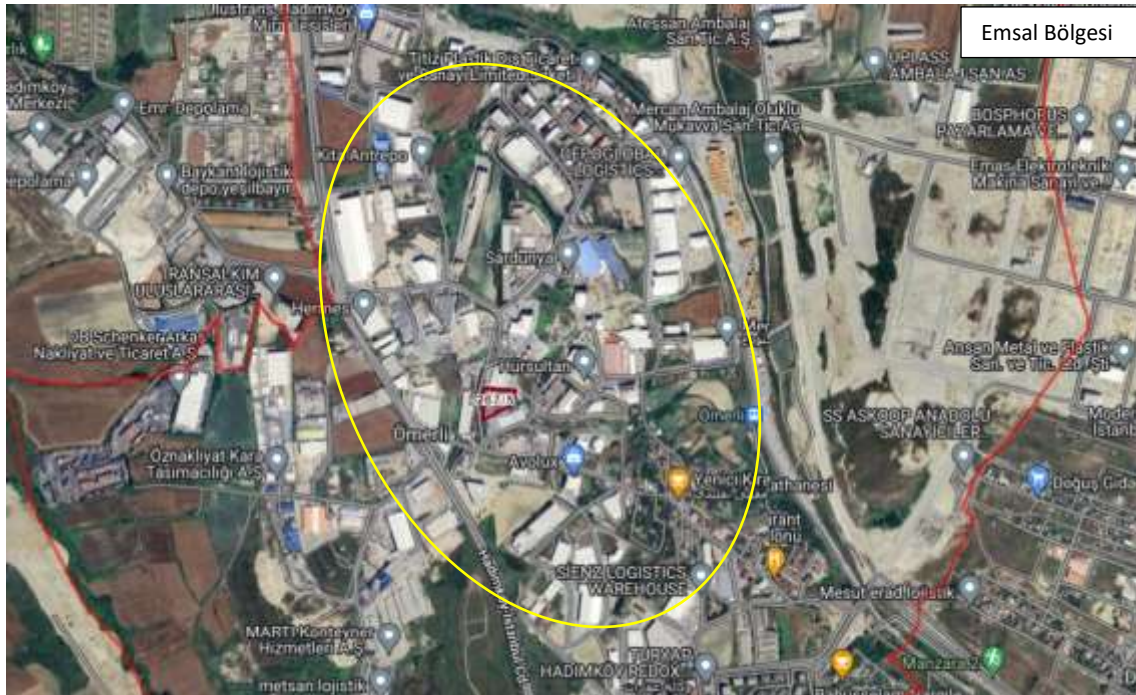
Not: Emsal natamam olup konu taşınmazın yapı kalitesi emsale göre iyi seviyededir.

İlgilisi: 0532 292 16 45

EMSAL DÜZELTME TABLOSU KİRALIK DEPO/ANTREPO										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	2.750,00m <sup>2</sup>		3.200,00m <sup>2</sup>		5.000,00m <sup>2</sup>		9.300,00m <sup>2</sup>		8.800,00m <sup>2</sup>	
Kira fiyatı	280.000 TL		550.000 TL		900.000 TL		1.200.000 TL		1.300.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	102 TL		172 TL		180 TL		129 TL		148 TL	
Pazarlık	7%	-	10%	-	10%	-	7%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	-	20%	-	0%	-	10%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	20%	-	20%	-	10%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	50%	+	20%	+	20%	+	20%	+	20%	+
İndirgenmiş birim fiyat	135 TL		138 TL		144 TL		146 TL		148 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>142TL/m<sup>2</sup></b>									

**Not:** Bölgede kiralama yapılan gayrimenkuller genelde natamam ve kaba teslimdir. Konu taşınmaz ise içi yapı ve temiz durumdadır. Bu durum tabloda dikkate alınmıştır.

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



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve aynı imar yapılaşma şartlarına sahip satılık arsa emsalleri bulunmuştur. Bölge genelinde ayrıık nizam E: 1,50 Sanayi Tesisi imarlı arsalar bulunmaktadır.

Bölgede kiralık depo ve satılık arsa emsalleri de ayrıca incelenmiştir. Genelde natamam ve depo olarak kullanılan taşınmazlar kiraya konu edilmiştir. Konu taşınmazın faal durumda ve bakımlı olması yapı birim değerini olumlu yönde etkilemiştir.

Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, mevcut yapılaşması, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış olup taşınmaza arsa ve kira değeri takdir edilmiştir. Parselin kot alıyor olması arsa birim değerinde belirleyici faktördür.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, reklam avantajı, arazi yapısı, bölgede yapılan araştırmalarda benzer imar durumuna sahip karşılaştırılabilir arsaların incelenmesi ve her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında parselin birim arsa değerine 25.000 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m2)	Birim Değer (TL/m2)	DEĞER (TL)
267	5	7027,42	25.000,00 ₺	₺175.685.500,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) yaklaşık **175.685.500,00- TL** takdir edilmiştir.

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken mevcut yapı alanı üzerinden güncel inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır.

Ada	Parsel	Yapı Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Yıpranma Payı	DEĞER (TL)
267	5	17397,29	20.000,00 ₺	7,00%	<b>₺323.589.594,00</b>

### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri maliyet yaklaşımı yöntemine göre, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan yaklaşık **499.280.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

<b>Arsa Değeri</b>	175.685.500,00 ₺
<b>Yapı Değeri</b>	323.589.594,00 ₺

<b>Toplam Değer</b>	499.280.000,00 ₺
---------------------	------------------

AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ HİSSE DEĞERİ			
Toplam Değer	Toplam Hisse	Hisse Oranı	Hisse Değeri (TL)
499.280.000,00 ₺	7027,42	546721/702742	₺388.431.118,22

\*\*Hisse değeri ~388.000.000,00 TL'dir.

### **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:

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

### → **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

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

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin 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 gelinine 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 Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Değerleme çalışması rapor içerisinde tapu bilgileri verilen taşınmaz ile ilgili yapılan “Şufa hakkı devri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi”nden doğan hakların değerinin tespitine yönelik yapılmıştır. Sözleşmenin ilgili maddesine göre;

-Erayşan tarafından 3.085.120,59 EURO'nun, Akfen'e nakit olarak en geç 5 (beş) yıl içerisinde ödenmesi halinde, Akfen, Gayrimenkul'ü Erayşan'a veya göstereceği kişiye bu tutar üzerinden, Farklı'nın kira kontratının en az 10 yıl süre ile devam etmesi yönünde tek taraflı seçimlik hakkı olması kaydıyla devredecektir. Alım satım harçları ve tüm masraflar Erayşan'a ait olacaktır.

-Gayrimenkul, Erayşan'a yıllık 308.512 EURO bedelle, yıllık kira bedeli her yıl EURO ve rayiç bedele göre güncellenmek üzere kiralanacaktır.

-Gayrimenkul'e ilişkin kira ödemesi Akfen'e yıllık olarak, tek seferde, her kira döneminin sonunda yapılacaktır. Bununla birlikte Gayrimenkul alım hakkının kullanılması halinde, kullanılan döneme ilişkin kira ödemesi, dönem sonu beklenmeden yapılmış olmalıdır.

-İşbu Sözleşme 5 (beş) yıl süreli olup, beşinci senenin sonunda söz konusu tutar nakden ve tamamen ödenmemiş ise, Taraflar bir araya gelerek Sözleşme süresinin uzatılıp uzatılmayacağı konusunda mutabakatla karar vereceklerdir.

Sözleşmeye ilave olarak imzalanan 07.07.2023 tarihli ek sözleşmeye göre;

-Erayşan tarafından Gayrimenkul' un geri alınması için ödenecek tutar olan 3.085.120,59 EURO, 3.140.630,92 EURO olarak revize edilmiştir.

-Erayşan'a yıllık 308.512 EURO bedelle kiralanan Gayrimenkul' un kira bedeli 314.063 EURO olacaktır. Gayrimenkul' ün ilk kira dönemi, Gayrimenkul' ün Akfen' e devri ile başlayacak ve 5 Mayıs 2024 tarihinde sona erecektir, ancak bu dönemin kira bedeli de 314.063 EURO olacak olup, 12 tam ay olmaması ilk dönemin kira bedelinde değişiklik veya indirim talebine konu olmayacaktır.

Söz konusu sözleşmeden doğan hakkın gelir yaklaşımı ile değer tespiti yapılırken, yukarıda verilen ilgili sözleşme maddeleri neticesinde sağlanan nakit akışları esas alınmıştır. Sözleşmeye göre kira ödemesi her kira döneminin sonunda yapılacak olup ilk kira döneminin sonu 05.05.2024 tarihidir, Şirketten alınan bilgiye göre ilk dönem için herhangi bir kira tahsilatı yapılmamıştır.

2024 yılı kira bedeli sözleşmede belirlendiği üzere 314.063,00 Avro alınmış olup, geçmiş ve güncel piyasa verileri dikkate alınarak kira bedelinde yıllık %3'lik artış olacağı öngörülmüştür.

Projeksiyon sonunda satış bedeli sözleşmede belirlendiği üzere 3.140.630,92 Avro olarak alınmıştır.

Şirket tarafından iletilen sigorta bedelleri yıllık bazda artış olmayacağı varsayılarak her yıl aynı tutar üzerinden projeksiyona eklenmiştir.

İndirgeme oranı, raporun ilgili maddesinde belirtildiği üzere gelir projeksiyonunda %12 olarak alınmıştır. İndirgenmiş nakit akışı hesabı yapılırken, sözleşmede belirlenen dönem sonları esas alınmış olup 2024 yılı nakit akışı için ay hesabı yapılmıştır.

Nakit akışı tablosu ekler kısmında verilmiştir.

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

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- Değerlenen varlığı türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnın yer alan oranlar,
- Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

\* Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Avrobond Avro değeri olan tahvillerin Avro Bazlı; 5 yıllık değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

\*\* Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir yaklaşımında indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %12 olarak alınmıştır.

### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Rapor içerisinde bilgileri verilen taşınmaz ile ilgili “Şufa hakkı devri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi”nden doğan hakların değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Bu yaklaşımda ulaşılan değer, sözleşmeden kaynaklı nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

İNA verileri dikkate alındığında, taşınmazın sözleşmede belirtilen süre boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucunda takdir edilen değeri 3.070.921 Avro, yaklaşık **100.031.877 TL**’dir.

### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

#### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Değerleme konusu taşınmazın kira bedeli sözleşme ile belirlenmiş olup ayrıca bir kira çalışması yapılmamıştır.

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

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

#### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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

#### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

#### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.



## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 267 ada 5 parselde bulunan “Fabrika Binası ve Arsası” ve bu taşınmaz ile ilgili “Şufa hakkı devri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi”nden doğan hakkın değerlendirilmesinde raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır.

Sözleşmeye konu olan gayrimenkulün değerlendirilmesinde pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

Gelir yaklaşımı başlığı altında söz konusu sözleşmeden doğan nakit akışlarının bugüne indirgenmesi ile bir değer takdir edilmiştir. Değerleme raporuna konu edilen sözleşmeden doğan hakların değer takdiri olması nedeni ile değer oluşumu “Gelir Yaklaşımı” esasına göre belirlenmiştir.

### 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın ruhsata baz mimari projesine uygun hale getirilmesi ya da aykırı imalatlar için yeniden ruhsat alması tavsiye edilmektedir. Söz konusu taşınmaz Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde mevzuat uyarınca olumsuz bir evrağa rastlanılmamıştır.

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Söz konusu taşınmazın tapu kayıtlarında olumsuzluk teşkil eden herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu parsel hâlihazırda yapılaşmış niteliği B.A.K. Fabrika Binası ve Arsası olup üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki 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 “**(Değişik: RG-9/10/2020-31269)** Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkülü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” , (b) bendi “**(Değişik:RG-2/1/2019-30643)** Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın maliki Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi olup Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, 28. Maddesinin “d” bendine göre; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek Şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75’ini oluşturduğu Türkiye’de kurulu şirketlere iştirak edebilir. Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10’undan fazla olamaz.

Ancak, tebliğin “Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin finansal tablolarında yer alan aktif toplamının en az % 75’ini oluşturması” ve “Ortaklıklar tarafından işletmeciler şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10’u aşmaması hususu gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının konusu dışında kaldığından, bu hükümlere uygunluk hususunda bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Bu nedenle Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat Anonim Şirketi’nin Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “iştirak” olarak, ya da “şufa hakkı devri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi”nden doğan hakkın GYO portföyünde “gayrimenkule dayalı hak” olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada 5 parselde bulunan "B.A.K. Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı gayrimenkul ile ilgili imzalanan "Şufa hakkı devri ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi"nden doğan hakkın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Rapora içerisinde bilgileri verilen taşınmaz ile ilgili sözleşmeden doğan hakkın piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle gelir yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Pazar ve maliyet yaklaşımları başlığı altında sözleşmeye konu edilen gayrimenkulün değeri bilgi amaçlı olarak verilmiştir. Böylelikle;

Değerleme tarihi itibarıyla Gelir Yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **100.032.000,00-TL** ve Yazıyla **Yüz Milyon Otuz İki Bin Türk Lirasıdır.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 120.038.400,00 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€:32,5739 TL'dir.*

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporun sunulan bulgulara 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 ilgilimiz 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 Belgesi,

Δ İmar Durumu Belgesi,

Δ Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

## Nakit Akış Tablosu

Kira Geliri Üzerinden İndirgenmiş Nakit Akışı		4	16	28	40	52
Dönemler	1	2	3	4	5	
Yıllar	2024	2025	2026	2027	2028	
Brüt Kira Geliri	314.063,00 €	323.484,89 €	333.189,44 €	343.185,12 €	353.480,67 €	
Satış Geliri	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.140.630,92 €	
Emlak Vergisi Bedeli	15.572,00 €	15.572,00 €	15.572,00 €	15.572,00 €	15.572,00 €	
Bina Sigorta Bedeli	3.219,00 €	3.219,00 €	3.219,00 €	3.219,00 €	3.219,00 €	
Net Gelir Toplamı	295.272,00 €	304.693,89 €	314.398,44 €	324.394,12 €	3.475.320,59 €	
İndirgeme Oranı	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	
İndirgenmiş Nakit Akışı	283.750,59 €	259.849,43 €	237.947,92 €	217.880,33 €	2.071.492,84 €	
Toplam Piyasa Değeri (€):						<b>3.070.921 €</b>
Toplam Piyasa Değeri (TL):						<b>100.031.877 ₺</b>
Döviz Kuru 29.12.2023 TCMB (1€):						<b>32,5739 ₺</b>

## Tapu Kaydı



Kayıd Oluşturan: YUSUF ANIL ( AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ )

### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	267/5
Taşınmaz Kimlik No:	98845253	AT Yüzölçümü(m2):	7027.42
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Arnavutköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Girig/BBNo:	
Çilt/Sayfa No:	26/2551	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	B.A.K FABRİKA BİNASI VE ARSASI

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sy İmar Kanununun 18 inci maddesine istinaden geri dönüşüm ve yeniden imar uygulamasına alınmıştır. ) Tarih: 22/09/2023 Sayı: 369724( Şablon: Diğer)	(SN:2859541) ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ VKN:0800013797	Arnavutköy - 25-09-2023 14:34 - 42132	
Beyan	... Derecede Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.( Şablon:		Arnavutköy -	

1 / 3

	Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.)		18-04-2023 13:43 - 16626
--	--	--	--------------------------

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
417138707	(SN:23115) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD) V	-	156021/70 2742	1560.21	7027.42	İmar (TSM) 26-02-2018 5386	-
758727321	(SN:8470868) AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	546721/70 2742	5467.21	7027.42	Satış 26-07-2023 31567	-

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 YTL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-)	AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Çatalca - 27-11-2008 11:16 - 12700	
Serh	1000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( FARKLI YATIRIM İNŞAAT A.Ş. LEHİNE YILLIK 100.000 TL,	AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL	(SN:8168209) FARKLI YATIRIM İNŞAAT A.Ş VKN:3850749553	Arnavutköy - 14-11-2018 16:49 - 27675	

2 / 3

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

10 YILLIĞI 1.000.00 TL BEDEL KOŞULUYLA 10 YIL SÜRELİ KİRA ŞERHİ. )	L YATIRIMLARI VE İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ VKN			
---	--	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) G1\_8hwZWrtR kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

## Rapora Konu Sözleşme ve Eki

### ŞUFA HAKKI DEVRİ VE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

İşbu Şufa Hakkı Devri ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ("Sözleşme"), 05.05.2023 tarihinde;

Merkezi Büyükdere Caddesi Levent Loft C Blok No:201 K.8 Beşiktaş/İSTANBUL adresinde bulunan ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 779183 sicil numarası ile kayıtlı bulunan **Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.** ("Alıcı" veya "Akfen") ve

Merkezi Hadımköy, Ömerli Caddesi Hatıra Sokak No:4 Arnavutköy/İSTANBUL adresinde bulunan ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 310892-0 sicil numarası ile kayıtlı bulunan **Erayşan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina ve Sanayi Ticaret A.Ş.** ("Erayşan")

arasında imzalanmıştır.

Akfen ve Erayşan birlikte "**Taraflar**", ayrı ayrı "**Taraf**" olarak anılacaktır.

Ek-1'de tapusu bulunan, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 267 ada, 5 parselde kain gayrimenkul ve üzerindeki fabrika binası bundan böyle "**Gayrimenkul**" olarak anılacaktır.

#### 1. SÖZLEŞME'NİN KONUSU

İşbu Sözleşme; Erayşan' ın Gayrimenkul ile ilgili olarak OdeaBank A.Ş.'den olan sözleşmesel şufa hakkının ("**Şufa Hakkı**") Akfen tarafından devir alınması, Akfen'in Gayrimenkul'ü şufa hakkı kapsamında devralması, Gayrimenkul'ün Erayşan'a kiralanması ve Erayşan tarafından Farklı Yatırım İnşaat A.Ş. ("**Farklı**")'ye olan Ek-2'deki kira kontratının devam ettirilmesi amacıyla akdedilmiştir.

Şufa hakkı bedeli olarak Akfen, Erayşan'a 2.028.710,33 EURO ödeyecektir. Bu tutar karşılığı 43.515.836,6 TL Erayşan tarafından OdeaBank A.Ş.'ye temlik edilmiş olup Odea Bank A.Ş.'ye ait TR24 0014 6000 0000 0007 6007 33 IBAN numaralı hesaba 2.005.411 EURO karşılığı 43.016.059,51 TL ve Hakan Türkmen'e ait TR14 0014 6000 0014 1119 9000 03 IBAN numaralı hesaba 23.300 EURO karşılığı 499.777,05 TL olarak Akfen tarafından gönderilecek ve böylece söz konusu tutar kayıtsız şartsız tamamen ödenmiş ve şufa hakkı devredilmiş olacaktır. Söz konusu tutarların TL olarak gönderilmiş olması, Taraflar arasındaki işlemin EURO olarak yapılmış olduğunu değiştirmeyecektir.

Akfen, işbu Sözleşme uyarınca devir aldığı şufa hakkı bedeli çerçevesinde, Gayrimenkul'ün devir bedeli olan 1.056.410,26 EURO karşılığı 22.660.000 TL ise OdeaBank A.Ş.'ye ait TR24 0014 6000 0000 0007 6007 33 IBAN numaralı hesaba gönderecek ve Gayrimenkul devir bedeli, OdeaBank A.Ş. tarafından Erayşan'dan mahsup edilse de, Akfen'in bu hesaba ödemesi ile Akfen tarafından tamamen ödenmiş olacaktır.

akfen  
Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.  
Levent Loft Binyıldırım Cd. No: 201 C Blok Kat: 8  
34384 Levent / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 275413/03  
Kuruluş Yılı: 2009

Ömerli Cd. Hatıra Sk.  
No: 4/1 Hadımköy  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 310892/0  
Erayşan  
ERAYŞAN  
İMALAT İTHALAT İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE SANAYİ TİCARET A.Ş.  
Faka: 0212 700 29 85  
Piyade Konağı V.D.  
Vergi No: 354 039 49 23  
Tic. Sic. No: 310892

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Şufa Hakkı çerçevesinde, Gayrimenkul'ün Akfen tarafından devralınması işlemi 25.05.2023 tarihinde gerçekleşmediği durumda, Akfen, işbu Sözleşme uyarınca ödemiş olduğu tüm tutarları Eraysan'dan talep edebilir.

## 2. ŞUFA HAKKININ KULLANIMI

Eraysan, Odea Bank A.Ş.'ye olan toplam borcunun 3.085.120,59 EURO olduğunu ve bu tutar ödendiğinde Gayrimenkul'ün Akfen'e 22.660.000 TL bedelle OdeaBank A.Ş. tarafından takyidatsız olarak devredileceğini kabul ve taahhüt etmiş olup, buna dair halen yürürlükte bulunan Ek-3'deki protokolü Akfen'e sunmuştur. Eraysan, Odea Bank A.Ş.'nin bu taahhüdü yerine getireceğini Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde üçüncü kişinin taahhüdü olarak kabul etmiş ve ayrıca garanti etmiştir.

Gayrimenkul'ün her türlü takyidattan ari olarak Akfen'e devredilmesi Eraysan'ın sorumluluğundadır ve bu konuda her tür masraf Eraysan tarafından yapılacaktır.

İmar yasası 18 madde uygulaması ile ilgili olarak gerekli tüm iş ve işlemler, masrafları kendisine ait olmak üzere Eraysan tarafından takip edilecek ve yerine getirilecektir. Gayrimenkul'ün TCDD adına kaydolmuş kısmının kısmen veya tamamen iadesi, TCDD hissesinin küçülmesi halinde, sözkonusu hisse bedelsiz olarak Akfen'e ait olacak, devrin Eraysan'a yapılması halinde her türlü takyidattan ari olarak, ilgili hisse Akfen'e devredilecektir.

## 3. GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI

Eraysan tarafından 3.085.120,59 EURO'nun, Akfen'e nakit olarak en geç 5 (beş) yıl içerisinde ödenmesi halinde, Akfen, Gayrimenkul'ü Eraysan'a veya göstereceği kişiye bu tutar üzerinden, Farklı'nın kira kontratının en az 10 yıl süre ile devam etmesi yönünde tek taraflı seçimlik hakkı olması kaydıyla devredecektir. Alım satım harçları ve tüm masraflar Eraysan'a ait olacaktır.

Gayrimenkul, Eraysan'a yıllık 308.512 EURO bedelle, yıllık kira bedeli her yıl EURO ve rayiç bedele göre güncellenmek üzere kiralanacaktır. Eraysan ise Ek-2'de yer alan kira kontratını devam ettirecektir. Akfen ile Eraysan arasında yapılacak ve Ek-4 olarak Sözleşme'ye ek yapılan kira sözleşmesi, işbu Sözleşme'nin bir parçası olup, kira sözleşmeleri ile ilgili yasal düzenlemelerde yer alan sınırlamalara tabi olmayacaktır. Taraflar, basiretli tacirler olarak bunu kabul etmişlerdir. Yeni kira kontratı Gayrimenkul'ün Akfen'e tapudan geçmesi ile yürürlüğe girecek ve Akfen'e ait Fibabanka A.Ş. nezdinde bulunan TR39 0010 3000 0000 0005 2446 09 IBAN numaralı hesaba kira sözleşmesine uygun olarak yatırılacaktır.

Gayrimenkul'e ilişkin kira ödemesi Akfen'e yıllık olarak, tek seferde, her kira döneminin sonunda yapılacaktır. Bununla birlikte Gayrimenkul alım hakkının kullanılması halinde, kullanılan döneme ilişkin kira ödemesi, dönem sonu beklenmeden yapılmış olmalıdır.

Eraysan, 3.085.120,59 EURO tutarındaki gayrimenkul alım bedelinden, o tarih itibarıyla tüm kira bedellerinin tam olarak ödenmiş olması, ve yıl sonunda ödenecek tutarın da, yıl sonu beklenmeksizin, kullanılan döneme ilişkin kısmı ödenmek şartıyla, kısmi ödemeler yapabilir. Kısmi ödemelerin toplam gayrimenkul payının % 20'si ve katlarına gelmesi halinde kendisine

  
Akfen  
Nispetiye Gayrimenkul Yatırım ve Menkul Değerler A.Ş.  
Levent Loft Büyükdere Cd. No:10/1 Kat:5/1 D:10/1  
34394 Levent - Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 277945  
Tic. Sic. No: 277945

  
Ömerli Cd. Hatıra Sk.  
No: 4/1 Hacımakiy  
Aşmolu - Üy / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 277945  
Faks: 0212 770 29 85  
Büyükdere - Beşiktaş / İstanbul  
Vergi No: 354 019 49 23  
Tic. Sic. No: 310892

devri talep edebilir. Yıllık kira tutarı, gayrimenkul bedelinin ödenen tutarında azalacaktır. Alım satım harç ve vergi masrafları Eraysan' a ait olacaktır.

İşbu Sözleşme 5 (beş) yıl süreli olup, beşinci senenin sonunda söz konusu tutar nakden ve tamamen ödenmemiş ise, Taraflar bir araya gelerek Sözleşme süresinin uzatılıp uzatılmayacağı konusunda mutabakatla karar vereceklerdir.

#### 4. UYGULANACAK HUKUK VE YETKİLİ MAHKEME

- İşbu Sözleşme, Sözleşmede yapılabilecek her türlü yazılı zeyil ve Sözleşmenin ekleri Türkiye Cumhuriyeti yasalarına tabidir.
- İşbu Sözleşmeden doğacak ihtilafların halinde Ankara (Merkez) Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

#### 5. DİĞER HÜKÜMLER

##### a. İhbarlar

Adres değişiklikleri de dahil olmak üzere Tarafların birbirlerine karşı bu Sözleşme çerçevesinde yapacakları her türlü bildirim, işbu Sözleşmenin giriş kısmında belirtilen adreslere yazılı olarak ve iadeli taahhütlü mektup yoluyla veya noter kanalıyla yapılacaktır. Tebligatlar teslim edildikleri gün yapılmış kabul edilecektir. Taraflar, adres değişikliklerini birbirlerine en geç 7 (yedi) İş Günü içinde yazılı olarak bildireceklerdir.

Yeni adres bildirilmediği takdirde eski adrese yapılan tebligat ve yazışmalar geçerli kabul edilecektir. Taraflar, TTK'nın ilgili hükmü ile diğer ilgili mevzuattan doğan şekil şartlarına uyacaklardır.

##### b. Taraflar Arasındaki İlişki

İşbu Sözleşme Taraflar arasında herhangi bir ortaklık veya ortak girişim tesis etmez ve bu belgede yer alan hiçbir husus, burada açıkça ve net olarak öngörülmedikçe, herhangi bir Tarafı diğer Taraf adına hareket etmeye, temsil etmeye veya bağlayıcı bir fiilde bulunmaya yetkili kılmaz.

##### c. Feragat

Taraflardan birinin diğer Tarafın kusuruna itiraz etmemesi veya bu Sözleşme altında sahip olduğu haklarını kullanmaması, söz konusu Taraf bu haklarından feragat ettiğini açık ve yazılı beyanı ile karşı Tarafa bildirmedikçe, hak sahibi Tarafın bu hakkından feragat ettiği veya karşı Tarafın benzeri kusurlarını kabul ettiği anlamına gelmez.

##### d. Gizlilik

Kanunun aksini gerektirdiği haller dışında, Alıcı ve Satıcı, bu Sözleşme'nin veya bu Sözleşme'de öngörülen herhangi bir diğer sözleşmenin ifası ile bağlantılı olarak diğer Taraf'tan almış oldukları veya diğer Taraf ile ilgili tüm bilgileri son derece gizli tutmayı ve Bağlı Kuruluşlarının, çalışanlarının, yönetim kurulu üyelerinin, danışmanlarının, avukatlarının, muhasebecilerinin ve bu Sözleşme ile bağlantılı olarak öngörülen işlemlerle ilgili olan diğer temsilcilerinin veya vekillerinin de bunları gizli tutmalarını sağlamayı kabul ederler. Taraflar'dan her biri, Sözleşme'de öngörülen bir diğer sözleşmede aksi açıkça belirtilmedikçe, önceki cümlede tarif edilen bilgilerden hiçbirini diğer Taraf'ın önceden yazılı muvafakati olmadan yayınlamamayı, iletmemeyi, açıklamamayı, ifşa etmemeyi veya

Ömerli Cd. Hatıra Sk.  
No: 11 Adımköy  
Çengelköy / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 279113  
Tic. Sic. No: 279113  
Tic. Sic. No: 279113

Ömerli Cd. Hatıra Sk.  
No: 11 Adımköy  
Çengelköy / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 279113  
Tic. Sic. No: 279113  
Tic. Sic. No: 279113

kullanmamayı kabul eder. İşbu bentte belirtilen kısıtlamalar: (i) ifşa edildiği anda, ifşa eden tarafça gizlilik konusunda herhangi bir yükümlülük konmadan bilgiyi alan tarafın kanunen elinde bulunan bilgilere, (ii) bilgiyi alan tarafın bu Sözleşme'yi ihlal etmesinden dolayı kamu bilgisine dahil olduğu haller dışında ifşa sırasında kamu bilgisine dahil olan veya ifşadan sonraki bir tarihte yayınlanan veya kamu bilgisine dahil olan bilgilere; (iii) bilgiyi alan tarafın bağımsız olarak geliştirdiğini gösterebildiği bilgilere veya söz konusu bilgileri yaymaya devam etmek konusunda sınırlamalara tabi tutulmadan doğrudan veya dolaylı olarak ifşa eden taraftan alan bir üçüncü taraftan alınan bilgilere, (iv) tarafların artık gizli bilgi olmadığı konusunda mutabakata varmış oldukları bilgilere ve (v) herhangi bir uygulanan kanun veya yetkili mahkeme veya hükümet veya sair makam veya borsa kuralları gereğince ifşa edilmesi gereken veya emri verilen bilgilere uygulanmaz. Ancak bu durumda, ifşa etmesi zorunlu kılınan Taraf (her bir durumda Kanun tarafından yasaklanmadığı kadarıyla), herhangi bir ilan vermeden veya ifşada bulunmadan, diğer Taraf'ın uygun bir koruyucu emir veya sair çare bulmasına fırsat vermek için diğer Tarafı derhal bu emir veya hukuki gereksinim konusunda bilgilendirecektir ve söz konusu emir veya hukuki sürece karşı koymak ya da kapsamını daraltmak için alınacak adımlar konusunda ve ifşanın içeriği hakkında diğer Tarafa danışacaktır ve tüm bu tür ifşalar, ifşa etmeye zorunlu kılınan Taraf ile sınırlıdır.

**e. Geçersiz Hüküm**

Bu Sözleşme hükümlerinden biri veya birden fazlası herhangi bir sebeple geçersiz veya ifa edilemez sayıldığı takdirde, bu ifa edilemezlik Sözleşmenin diğer hükümlerini etkilemeyecektir. Geçersiz veya ifa edilemez sayılan hüküm Sözleşmeye hiç konulmamış sayılarak, Taraflarca geçersiz ve ifa edilemez sayılan hükme mümkün olduğunca yakın şartlarda ve söz konusu hükmün amacını ve söz konusu hükümden beklenen ekonomik etkiyi en yakın şekilde karşılayan geçerli bir hükümlerle değiştirilecektir.

**f. Temlik**

Taraflar, bu Sözleşme' den kaynaklanan yükümlülüklerini, bu Sözleşmeden doğan hak veya alacaklarını, diğer tarafın yazılı rızasını önceden almadan üçüncü bir kişi veya kuruluşa temlik edemez.

**g. Borçların Niteliği**

Bu Sözleşmede düzenlenmiş tüm borçlar aslı borç niteliğinde olup, hiçbir fer'i borç niteliğinde değildir.

**h. Vergi**

İşbu Sözleşme ya da işbu Sözleşme hükümlerince icra edilen Devir İşlemi ve teminatları ile ilgili olarak herhangi bir Resmi Kurum tarafında tarh edilen her türlü vergi, masraf, harç ve söz konusu vergilerle ilişki olarak ödenmesi gereken her türlü ceza veya faiz Alıcı tarafından ödenecektir.

**i. Değişiklikler**

Taraflar işbu Sözleşmede değişiklik, ekleme ve/veya çıkarmalar yapmayı öngörebilirler. Bu tür değişiklikler, sadece Tarafların aralarında yazılı olarak anlaşarak Sözleşmenin tüm Taraflar tarafından imzalanmaları halinde geçerli ve bağlayıcı olurlar.

**j. Masraflar**

Taraflardan her biri, özellikle ilgili maddelerde belirtilen sorumlular istisna olmak üzere işbu Sözleşme çerçevesinde yapmış olduğu masrafları kendisi üstlenecektir.

  
Akfen  
Koruyucu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi  
Levent Loft Binası Kat: 10 No:20/K:10 Kat:10  
34398 Beşiktaş / İstanbul T.C. ŞİŞLİ M.B.Ç.İ.Ş.İ.İ.İ.İ.  
Tic.Sic.No: 270232  
Ziraatçılık V.D. No: 270232

  
ERAYSAN  
MİLLÎ HİZMETLER VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Ömerli Cd. Hatıra Sk.  
No: 471 Hadimköy  
Arnavutköy İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272500  
Tic. Sic. No: 272500  
Miyokopçuluca V.D.  
Vergi No: 354 039 49 23  
Tic. Sic. No: 310802

**k. Geçerliliğin Devam Etmesi**

İşbu Sözleşmenin feshi ya da sona ermesi halinde dahi, Sözleşmenin; 5.d. maddesi ve bu maddesi geçerliliklerini korumaya devam edeceklerdir.

İşbu Sözleşme 2 (iki) orijinal nüsha olarak imzalanmıştır.

**KİRAYA VEREN**

**AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL  
YATIRIMLARI VE İNŞAAT A.Ş.**

akfen  
Karaköy Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat A.Ş.  
Levent Loft Büyükdere Cd. No: 202 Kat: 3. Kat D. No: 33  
34394 Levent Kat: 3. Kat D. No: 33  
Tic. Sic. No: 279  
Mersis No: 08100002790001000000


**KİRACI**

**ERAYSAN İMALAT İTHALAT  
İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE  
SANAYİ TİCARET A.Ş.**

Ömerli Cd. Hatıra Sk.  
No: 4/1 Kat: 1. Kat  
Arnavutköy - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 27965  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 27965  
Vergi No: 354 039 49 23  
Tic. Sic. No: 310892

**Ekler:**

- 1- Gayrimenkul'e ait tapu sureti
- 2- Eraysan ve Farklı Yatırım İnşaat A.Ş. arasında imzalanmış olan Kira Kontratı
- 3- Odeabank A.Ş. ve Eraysan arasında imzalanan protokol
- 4- Eraysan ve Akfen arasında imzalanan Kira Sözleşmesi ve ekleri

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ARNAVUTKÖY						
Mahallesi	ÖMERLİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	AYNALI ÇEŞME						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F21D13C1B	140	3		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					7.280,19	19	2
Niteliği	B.A.K. FABRİKA BİNASI VE ARSASI						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 18956234						
Edinme Sebebi	Tanımı ERAYSAN İMALAT İTHALAT İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ adına kayıtlı iken ERAYSAN İMALAT İTHALAT İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişilerin Ünvan Değişikliği işleminden.						
Sahibi	ERAYSAN İMALAT İTHALAT İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	14639	13	7237		23/06/2015	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT : \* Mülhelin gayri ayni tapu devri için tapu kütüğüne mücazati edilmelidir.  
\*\* Tabiiyet Kanunu hükümlerine göre satış adresi değiştirilmiştir ilgili Tapu Sicil Makamına bildirilmiştir.

D.M.Q. Basım İşl. Md.

Özner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Slovak No 129

akfen  
Harahby Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Lavant Loti Dayıkdere Caddesi No: 207/33B Kat: 10. Kat  
34394 Levent / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sicil No: 279100 / Mersis No: 34390000000000000000  
E-posta Adresi: info@akfen.com.tr / Telefon No: 0212 333 99 99

Ömerli Cd. Hatıra Sk.  
Arnavutköy  
İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 279100 / Mersis No: 34390000000000000000  
E-posta Adresi: info@akfen.com.tr / Telefon No: 0212 333 99 99

## KİRA KONTRATI

İli	İstanbul
Mahallesi	Arnavutköy
Sokağı	Hadımköy Yolu Ömerli Caddesi, Hatıra Sokak
Numarası	4/1 (1.Kattaki Yönetim Kısım ve -2 Kat Üretim Katı ) Eklil vaziyet alanında işaretli
Kiralanın Şeyin Cinsi	Fabrika Binasının İçinde Yer Alan Üretim Yeri ve İdari Ofisler
Kiraya Veren Adı Soyadı	<b>Erayсан İmalat İth.İhr.Plastik Mak.Ve San.Tic.A.Ş.</b>
Kiraya Veren İkametgahı	Hadımköy Yolu Ömerli Caddesi, Hatıra Sokak No:4 34555 Arnavutköy/İstanbul/TÜRKİYE
Kiraya Veren Teli	0212 798 25 00
Kiracının Adı Soyadı	<b>Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.</b>
Kiracının İkametgahı	Hadımköy Yolu Ömerli Caddesi, Hatıra Sokak No:4/1 34555 Arnavutköy/İstanbul/TÜRKİYE
Tel	02127982525
Bir Aylık Kira Karşılığı	200.000 TL.+ KDV
Bir Yıllık Kira Karşılığı	2.400.000,00 TL.+ KDV
Kiranın Ne Şekilde Ödeneceği	Her ayın 5 inde Peşin Olarak Ödenecektir.
Kiranın Başlangıcı ve Süresi	01.03.2023 ten itibaren 10 yıldır ve kiracının talebi halinde uzatılır.
Kiralanın Şeyin Şimdiki Durumu	Kullanıma Hazır fabrika ve ofis Katı
Kiralanın Şeyin	Fabrika , üretim tesisi ve işyeri olarak kullanılacaktır.
Ne İçin Kullanılacağı	
Kiralanınandaki Demirbaş Listesi	Visa ve Master sertifikasyonuna uygun durumdadır.

Kiracı

Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.

**FARKLI YATIRIM İNŞAAT A.Ş.**  
Ömerli Cd. Hatıra Sok.  
No: 4/1 Hadımköy / İSTANBUL  
Tel: 0212 798 25 00  
Faks: 0212 798 29 85  
Büyükdere Anıtepe V.D.  
Vergi No: 346 039 49 23  
Tic. Sic. No: 278843

akfen  
Hadımköy Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi  
Tezneli Lab. Etiler / Beşiktaş / İstanbul  
34091 Levent / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 278843  
Zararlılık E.D. No: 278843

Kiralaya Veren

Erayсан İmalat İth.İhr.Plst.Mak.Ve San.Tic.A.Ş

**ERAYSAN**  
İTH.İHR.İPLST.MAK.VE SAN.TIC.A.Ş.  
Ömerli Cd. Hatıra Sok.  
No: 4/1 Hadımköy / İSTANBUL  
Tel: 0212 798 25 00  
Faks: 0212 798 29 85  
Büyükdere Anıtepe V.D.  
Vergi No: 346 039 49 23  
Tic. Sic. No: 278843

**ERAYSAN**  
İTH.İHR.İPLST.MAK.VE SAN.TIC.A.Ş.  
Ömerli Cd. Hatıra Sok.  
No: 4/1 Hadımköy / İSTANBUL  
Tel: 0212 798 25 00  
Faks: 0212 798 29 85  
Büyükdere Anıtepe V.D.  
Vergi No: 346 039 49 23  
Tic. Sic. No: 278843

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

- 1- İşbu Kira kontratı tapuya şerh edilecek olup, taraflardan herhangi birisi tapuya şerhi tek taraflı olarak gerçekleştirmek üzere etkilidir.
  - 2- Kiracı kiraladığı şeyi kendi malı gibi kullanmaya ve bozulmamasına, evsaf ve mezyetlerini ,şöhret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve içinde oturanlarla( varsa) onlara karşı iyi davranmaya mecburdur.
  - 3- Kiralanan yerin su ,elektrik, havagazı, yakıt masrafları ,kapıcı parası kiracıya aittir.
  - 4- Kiralanan teyin tamiri lazım gelir ve üçüncü bir şahıs onun üzerinde bir hak iddia ederse, kiracı hemen mal sahibine haber vermeye mecburdur. Haber vermezse zarardan mesul olacaktır Kiracı zaruri tamiratın icrasına müsaade etmeye mecburdur. Kiralanan şeyin alelade kullanılması için menteşeleme , cam taktırmak , reze koymak, kilit ve sürgü yerleştirmek, badana gibi ufak tefek kusurlar mal sahibine haber vermeden ve münasip müddet beklemeden kiracı tarafından yaptırılırsa masraflar mal sahibinden istenmez.
  - 5- Kiralanan şeyin vergisi ve tamiri mal sahibine ,kullanılması için lazım gelen temizleme islah masrafları kiracıya aittir. Bu hususta adede bakılır.
  - 6- Kiracı kiraladığı şeyi ne halde buldu ise mal sahibine o halde ve adete göre teslim etmeye mecburdur. Kiralanan gayrimenkul içinde bulunan demirbaş eşya ve aletler kontrat müddetinin bitiminde tamamen iade ile mükelleftir. Gerek bu demirbaşlar ve gerek kiralanan şeyin teferruatı zayı edilir veya kullanmaktan dolayı eskirse kiracı bunları kıymetleriyle tanzime ve mal sahibi talep eylediği halde ödemeye mecburdur.
  - 7- Kiracı kiraladığı şeyi mukaveleye göre kullanmış olması hesabıyla onda ve eşyasında husule gelen eskililiği ve değişiklikten mesul olmayacaktır. Kiracının kiraladığı şeyi iyi halde almış olması asıldır.
  - 8- Kiracı mukavele müddetinin son ayı içinde kiralanan şeyi görmek için gelen taliplerin gezip görmesine ve vasıflarını tetkik etmesine karşı koyamaz.
  - 9- Kira müddeti bittiği halde kiralanan şeyi boşaltmadığı takdirde kiracı mal sahibinin bundan doğacak zarar ve ziyanını tazmin edecektir.
  - 10- Kontratoya yapıştırılması icap eden damga pulları ve kontrat bedel ve harçları ve belediye ve noter dairelerine ödenecek harç ve resimler kiracıya aittir.
  - 11- Kiracının yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil edecek derece ve mahiyette bulunmayan şeyler kiracı için kiralanan şeyi tesellümden imtina ve kira müddeti içinde zuhuru halinde kontratı bozmaya ve kirada bir miktar kesmeye talepte talepte bulunamaz.
  - 12- Kiracı kiralanan şeyin içinde ve dışında yapacağı tezyinat masrafları kendisine ait olacak ve mukavele müddeti bittiğinde yapılan her türlü masraf için tazminat istemeye hakkı olmamak ve bu gayrimenkul inşaatın tamamı mal sahibinin olacaktır.
  - 13- Kiracı mal sahibinin rızasını almadan masrafı kamilen kendisine ait olmak üzere şehir suyu havagazı ve elektrik alabilecek ve apartmanda umumî anten tesisatı yoksa hususî televizyon anteni yaptırabilecektir. Bu teçhizatın sarfiyat bedelleri radyo ve televizyon aboneliği gibi hizmet mukabili alınan resimler demirbaş telefon varsa bunun abone ücreti kiracıya ait olacaktır.
  - 14- Bu sözleşmede yazılı bulunmayan hükümlere ihtiyaç duyulduğunda 6570 sayılı kira kanunu , Medeni Kanunu, Borçlar Kanunu ,634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer yürürlükteki alakalı kanun ve Yargıyat kararları uygulanır.
  - 15- Bu sözleşme ile taraflar arasında önceden yapılmış tüm sözleşmeler ortadan kalkmıştır. İşbu kira sözleşmesi tapuya taraflardan birisi tarafından şerh edilebilir.
- İş bu sözleşme 15 özel maddeden ibarettir.

**Kiracı**

Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.  
FARKLI YATIRIM İNŞAAT A.Ş.  
Nispetiye Cd. Habra Sk. No: 4/1  
A.Ş. Kat: 11/11 - BEŞİKTAS / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270909 - İstanbul  
Tic. Sic. No: 270 958-B Kurumleşme V.D.  
38507456 - MERSİS : 095074955300010

akfen

Harcama Gözetim ve Denetim ve Danışmanlık A.Ş.  
Lenen Lef Büyükdere Nispetiye  
34294 Kavata, No: 11 Kat: 11/11  
Tic. Sic. No: 279109  
Mersis No: 095074955300010

**Kiralaya Veren**

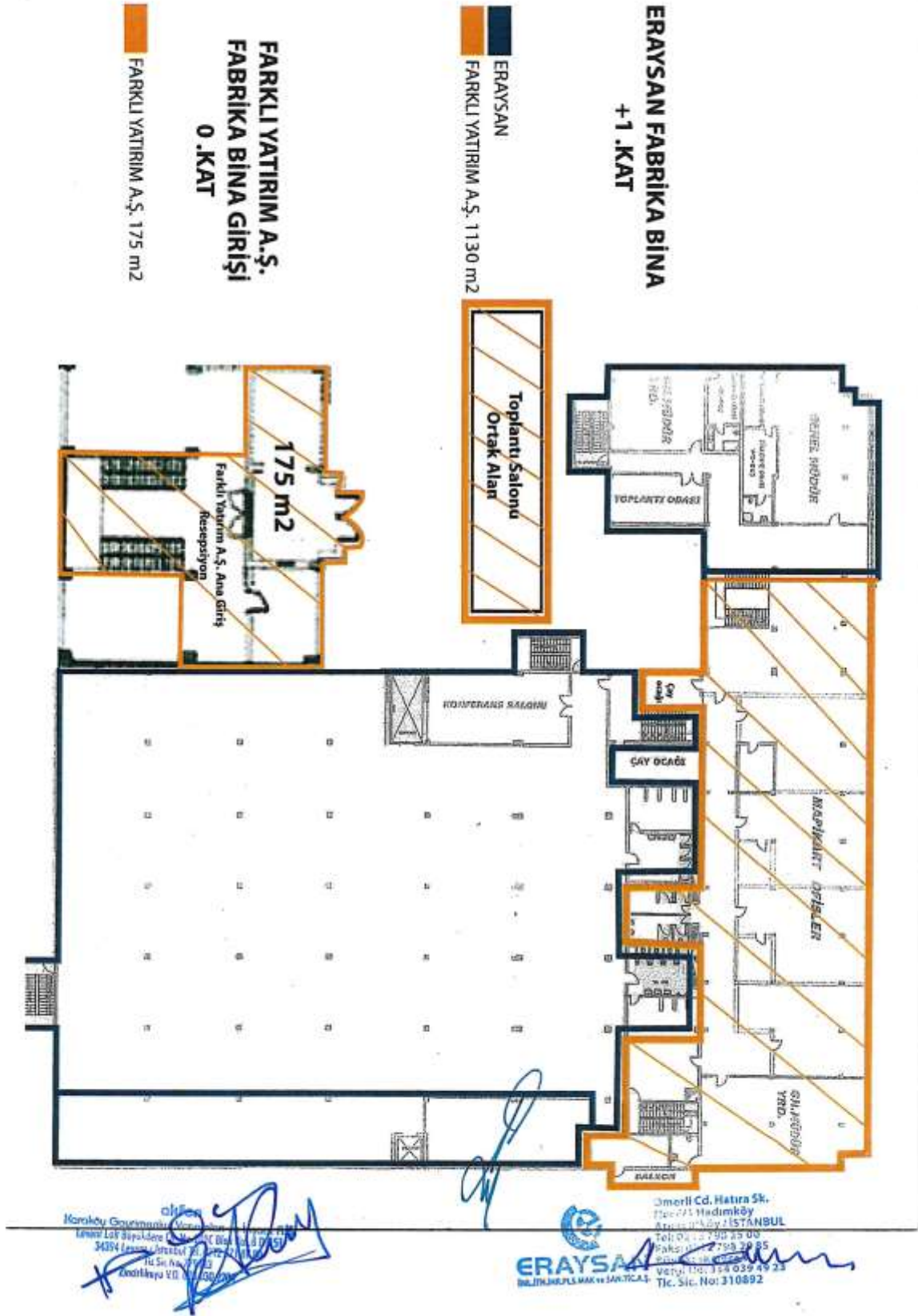
Erayсан İmalat İth.İhr.Pls.Mak.Ve San.Tic.A.Ş

Ömerli Cd. Habra Sk.  
No: 4/1 Mademköy  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270909  
Tic. Sic. No: 270 958-B Kurumleşme V.D.  
38507456 - MERSİS : 095074955300010

ERAYSAN  
İMALAT İTH.İHR. PLS. MAK. VE SAN. TİC. A.Ş.

Ömerli Cd. Habra Sk.  
No: 4/1 Mademköy  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 270909  
Tic. Sic. No: 270 958-B Kurumleşme V.D.  
38507456 - MERSİS : 095074955300010

ERAYSAN  
İMALAT İTH.İHR. PLS. MAK. VE SAN. TİC. A.Ş.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.





## BORÇ TASFİYE VE TAŞINMAZ GERİ ALIM SÖZLEŞMESİ

1. **TARAFLAR** :İşbu Borç Tasfiye ve Taşınmaz Geri Alım Sözleşmesi ("Sözleşme"), bir tarafta, Levent 199, Büyükdere Cad. No: 199 Kat: 35-39 34394 Şişli/İstanbul adresinde mukim, İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde 812115 numara ile kayıtlı (Mersis No: 0-6340-4219-7300010) **Odea Bank A.Ş.'yi vekaleten Av. HAKAN TÜRKMEN** ile (bundan böyle "BANKA" olarak anılacaktır) diğer tarafta Hadımköy, Ömerli Cad. Hatıra Sok No:4 Arnavutköy İstanbul adresinde mukim **ERAYSAN İMALAT İTHALAT İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (3540394923)** ve **NOSY TANITIM HİZMETLERİ VE DIŞ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (6120296540)**, **E. MEDYA REKLAM MATBAACILIK DIŞ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (3230070433)**, Şenlikköy Mah. Yeşilyurt Cad. Samir Sitesi No:16/6 Bakırköy İstanbul adresinde mukim **EROL AYKUT (35351113642)**, Şenlikköy Mah. Yamaç Sk. No:4/3 Mira Apt. D:6 Florya Bakırköy İstanbul adresinde mukim **ERDAL AYKUT (35360113350)** ile Bakırköy 6.Aile Mahkemesi'nin 2021/481 Esas Sayılı Dosya Davacısı Şenlikköy Mah. Yeşilyurt Cad. No: 16/6 Bakırköy İstanbul adresinde mukim **Meryem Aykut (35324114508)** arasında; (bundan böyle "BORÇLULAR" olarak-Banka ile birlikte ise **Taraflar** olarak anılacaktır.) **05.05.2023** tarihinde düzenlenmiştir.

2. **SÖZLEŞME'NİN KONUSU**: İşbu Sözleşmenin konusu, Banka'nın yasal takip hesaplarında izlenen **ERAYSAN İMALAT İTHALAT İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (3540394923)** ve **NOSY TANITIM HİZMETLERİ VE DIŞ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (6120296540)** lehine kullanılan kredilerden kaynaklı borçları için İstanbul 10. İcra Dairesinin 2019/6152 Esas sayılı dosyası ile bu dosya ile tahsilde tekerrür etmemek üzere açılan İstanbul 6. İcra Müdürlüğünün 2019/44882 Esas ve İstanbul 6. İcra Müdürlüğünün 2019/44883 Esas sayılı takip dosyalarına konu edilen alacak ve ferilerinin tasfiyesine ilişkin koşullar ile İstanbul 10. İcra Dairesinin 2019/6152 Esas sayılı dosyası kapsamında Gaziosmanpaşa 6. İcra Müdürlüğünün 2019/21857 Talimat sayılı dosyasından Bankaya ihale edilen İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 267 Ada, 5 Parsel sayılı taşınmazın ihale bedeli üzerinden **0230309204 Vergi No.'lu**, Büyükdere cad. No: 201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde mukim **AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI TİCARET A.Ş.'ne (Devir alacak olan)** Banka tarafından geri alım/alım hakkı kullanılarak devrine ilişkin hususların düzenlenmesidir.

3. **BORÇ TESPİTİ VE İKRARI**: Borçlular, İstanbul 10. İcra Dairesinin 2019/6152 Esas sayılı dosyası ile bu dosya ile tahsilde tekerrür etmemek üzere açılan İstanbul 6. İcra Müdürlüğünün 2019/44882 Esas ve İstanbul 6. İcra Müdürlüğünün 2019/44883 Esas sayılı takip dosyalarına konu edilen borçlarını hiçbir ihtirazı kayıt ileri sürmeksizin kabul etmişlerdir. Borçlular, bahsi geçen icra dosyalarından kaynaklanan borçlarının tasfiyesi ve İstanbul 10. İcra Dairesinin 2019/6152 Esas sayılı dosyası kapsamında Gaziosmanpaşa 6. İcra Müdürlüğünün 2019/21857 Talimat sayılı dosyasından Bankaya ihale edilen İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 267 Ada, 5 Parsel sayılı taşınmazın **0230309204 Vergi No.'lu**, Büyükdere cad. No: 201 C Blok Kat: 8 Levent İstanbul adresinde mukim **AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI TİCARET A.Ş.'ne (Devir alacak olan)** Banka tarafından devri için tüm yargısal harç masraf ile tapu devir harç ve masrafları hariç, vekalet ücreti dahil toplam **61.589.073,69-TL'yi** en geç **05.05.2023 tarihine** kadar ödemeyi kabul ve taahhüt ederler.

Ömerli Cd. Hatıra Sk.  
No:4/3 Hadımköy  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Tel: 0212 798 25 00  
Fax: 0212 798 29 85  
E-Posta: info@eraysan.com.tr  
Etiler Mah. Akkökmece V.D. No: 351 09 49 23  
Etiler Mah. Akkökmece V.D. No: 351 09 49 23

ERAYSAN  
DÜZENLEME VE DEĞERLEME

NOSY  
TANITIM HİZMETLERİ VE DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.  
Hadımköy Ömerli Cad. Hatıra Sk. No:4 Arnavutköy / İST.  
Etiler Mah. Akkökmece V.D. No: 351 09 49 23  
Etiler Mah. Akkökmece V.D. No: 351 09 49 23  
Etiler Mah. Akkökmece V.D. No: 351 09 49 23

emedya  
Reklam Matbaacılık Dış Tic. Ltd. Şti.  
Hadımköy Ömerli Cad. Hatıra Sk. No: 4  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Etiler Mah. Akkökmece V.D. No: 351 09 49 23

AVUKAT  
Hakan TÜRKMEN  
Esenlepe Mah. Büyükdere Cad.  
Yonca Apt. B Blok No: 14720 Beşik / İST.  
Zincirlikuyu V.D. No: 079 046 5311  
T.C. No: 375 194 46166

- Genele Açık -

#### 4. KREDİ BORÇLARININ TASFİYE SEKLİ:

- 4.1 Borçlular; 3. Maddede kararlaştırılan ödemenin, **61.089.296,60-TL'sini** en geç 05.05.2023 tarihine kadar Bankanın ODEA BANK A.Ş. TR24 0014 6000 0000 0007 6007 33 IBAN nolu havuz hesabına nakden ve defaten ödeyeceklerdir.
- 4.2 Borçlular; 3. Maddede kararlaştırılan ödemenin belirtilen tüm dosyalar kapsamında **499.777,05-TL'sini Karşı Taraf Vekalet Ücreti** olarak Av. Hakan Türkmen'in TR14 0014 6000 0014 1119 9000 03 IBAN numaralı hesabına en geç 05.05.2023 tarihine kadar nakden ve defaten ödeyeceklerdir.
- 4.3 Borçlular; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 267 Ada, 5 Parsel sayılı taşınmazın banka adına tescili için İcra müdürlüğüne ödenmesi gereken tahsil, cezaevi harç ve masraflarını da yine 05.05.2023 tarihine kadar Banka'nın TR24 0014 6000 0000 0007 6007 33 IBAN numaralı hesabına bloke edeceklerdir. Bloke edilecek tutarlar;
- 4.3.1 İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 2019/6152 E. Sayılı dosyası için;
- 2.979.022,79-TL Tahsil Harcı (%11.38)  
453.200,00-TL Cezaevi Harcı (%2)  
226.600,00-TL Telleliye Ücreti (%1)  
2.000,00-TL Tapu Döner Sermaye Ücreti ve İpotek Fek Harcı  
**3.660.822,79-TL Toplam**
- 4.3.2 İstanbul 6. İcra Müdürlüğü'nün 2019/44882 E. Sayılı dosyasına **554.595,32 -TL Tahsil Harcı (%4.55)**
- 4.3.3 İstanbul 6. İcra Müdürlüğü'nün 2019/44883 E. Sayılı dosyasına **371.344,80 -TL Tahsil Harcı (%4.55)**

#### 3 İCRA DOSYASI İÇİN BLOKE EDİLMESİ GEREKEN TOPLAM TUTAR: 4.586.762,91-TL'dir.

- 4.3.4 Yukarıda belirtilen tutarlar tahmini olarak hesaplanmıştır. İcra dosyalarına yukarıda belirtilen harç ve masraf miktarlarından daha fazla bir ödeme yapılmasının gerekmesi halinde bu ek miktar da borçlular tarafından ayrıca ve derhal karşılanacaktır. Bundan başka yukarıda belirtilen tutarlar mutlaka belirtilen icra dosyası bazında yatırılacak tutarlar olarak değerlendirilmeyecektir. İcra müdürlüklerinin kararına göre bloke edilen toplam tutardan gerekli ödemeler yapılacaktır.
- 4.3.5 İcra müdürlüklerinin kararına göre bloke edilen toplam tutardan gerekli ödemeler yapıldıktan sonra, bloke edilen paradan artan bir tutar olursa bu **Eraysan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina ve Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin** bildirecek hesabına, bildirim takip eden 3 iş günü içinde iade edilecektir.

- 4.4 İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 267 Ada, 5 Parsel sayılı taşınmazın **BANKA ADINA TESCİLİ** ve akabinde sözleşme gereğince **AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI TİCARET A.Ş.** adına devir ve devir masrafları, ödemeye dahil edilmemiş olup, işbu masraf ve harçlardan doğan sorumluluk tamamen Borçlular'a veya devir alacak olan aittir. Borçluların veya devir alacak olanın işbu ödemeleri yapmaması veya borçluların sözleşmede zikredilen devir alıcısına taşınmazın devrinin yapılmasını engelleyici

Ömerli Cd. Hatıra Sk.  
No: 4/1 Arnavutköy  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Tel: 0 212 796 25 00  
Faks: 0 212 798 29 85  
E-posta: info@eraysan.com.tr  
www.eraysan.com.tr  
Tic. Sic. No: 270892



**NOSY**  
YATIRIM HİZMETLERİ ve DİŞ TİC. LTD. ŞTİ.  
Arnavutköy Ömerli Cad. Hatıra Sk. No: 4 Arnavutköy / İST.  
Tel: 0212 796 25 00 Faks: 0212 798 29 85  
E-posta: info@nosy.com.tr  
www.nosy.com.tr  
Tic. Sic. No: 466933

**emedya**  
İcra Müdürlüğüne Devir Tescil İşleri  
Arnavutköy Ömerli Cad. Hatıra Sk. No: 4  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 323 507 04

**AVUKAT**  
**Hakan TÜRKMEN**  
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.  
Yenca Apt. B Blok No: 18/20 Şişli / İST.  
Zincirlikuyu V.D. 879 046 5311  
T.C. No: 875 194 46166  
Genele Açık -

DA 107

herhangi bir fiilin var olması sözleşmenin ihlali sayılacaktır. Banka işbu halde taşınmaz üzerindeki tüm işlemleri yapmaya muhtardır.

4.5 Borçlular yukarıda belirtilen yükümlülüklerini yerine getirmeden ve ödenmesi gereken masraf, harçları ve doğarsa vergilerin tamamını bankanın yukarıda belirtilen hesabına bloke etmeden dosyaların tahsil ile infazı ve taşınmazın bankadan geri alınmasına dair devir talebinde bulunamazlar.

4.6 **Borçlular işbu sözleşme imzasını müteakip en geç 09.05.2023 günü mesai saati bitimine kadar İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 267 Ada, 5 Parsel sayılı taşınmazın ihalesinin feshi amacıyla Gaziosmanpaşa 2. İcra Hukuk Mahkemesinin 2022/160 Esas 2022/390 Karar sayılı dava dosyasından feragat ile işbu dosyada verilen karara karşı başvurdukları istinaf kanun yolu ve ayrıca temyiz kanun yolu başvuru haklarından yargılama giderleri ve vekalet ücreti talebi olmaksızın feragat ederek ihalenin kesinleşmesini sağlayacaktır. Ayrıca; Borçlular, Kefil Erol Aykut'un eşi Meryem Aykut tarafından açılan Bakırköy 6.Aile Mahkemesi'nin 2021/481 Esas sayılı dava dosyası ve/veya Banka aleyhine icra dosyaları veya ipotekler ile ilgili açılmış veya açılacak davalar nedeni ile Banka aleyhine harç, yargılama giderleri ve vekalet ücreti hükmedilerek, banka tarafından ödenmek zorunda kalınır ise işbu ödemeleri de Banka'ya derhal nakden ve defaten yapacaklardır. Aksi halde söz konusu dava neticesinde Banka'nın uğrayacağı tüm zararları borçlular ayrıca ödemekle yükümlü olacaklardır. Banka'nın işbu şartların yerine getirilmemesi halinde sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır.**

4.7 **Borçluların tüm ödemeleri eksiksiz ve süresi içerisinde yukarıdaki şekilde yapması, masraf, harç ve vergileri ilgili belirtilen hesaplara depo etmesi ve Gaziosmanpaşa 2. İcra Hukuk Mahkemesinin 2022/160 Esas 2022/390 Karar sayılı dosyası ile görülmekte olan ihalenin feshi davasından yargılama giderleri ve vekalet ücreti talebi olmaksızın feragat etmeleri halinde; alacaklı Banka tarafından İstanbul 10. İcra Müdürlüğünün 2019/6152 Esas sayılı haricen tahsilat bildirimi, İstanbul 6. İcra Müdürlüğünün 2019/44882 ve 2019/44883 E. Sayılı dosyalarına, İstanbul 10. İcra Müdürlüğünün 2019/6152 Esas sayılı dosyasından kaynaklanan borcun haricen tahsil edildiği bildirimini gönderilecek ve işbu dosyalar tahsil harçları borçlular tarafından bankaya depo edilmiş olan harç ve masraflardan ödenmek kaydı ile infaz edilecektir. Ödenecek harç ve masrafların depo edilen tutarı aşması halinde 4.3.4 maddesi hükmü gereğince işlem yapılacaktır.**

4.8 Borçluların Gaziosmanpaşa 2. İcra Hukuk Mahkemesinin 2022/160 Esas 2022/390 Karar sayılı dosyasından verilen karara karşı başvurdukları istinaf kanun yolundan feragatini müteakip ihalenin kesinleşmesi üzerine tahsil ve cezaevi harçları ve tapu tescil ve devir masrafları vb Borçlulara ait olmak üzere İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 267 Ada, 5 Parsel sayılı taşınmazın derhal Banka adına tescili sağlanacak olup, Borçlular söz konusu tescile engel olmayacağını ve tüm harç ve masrafların kendisi tarafından ödeneceğini kabul, beyan ve taahhüt eder. Aksi takdirde Banka, Sözleşmeye aykırılık sebebi ile Sözleşmeyi feshedebilecektir. Aynı zamanda 3.kişiler tarafından işbu taşınmazın tescilini engeller herhangi bir durum ortaya çıkar ise işbu halde de Banka'nın sözleşmenin tek tarafı feshedilmesi hakkı olacaktır.

9 İşbu Sözleşme'nin imza tarihi itibarıyla Borçlular;

i. Taşınmaz'da yasa dışı veya usulsüz bir eylem veya davranışta bulunulmadığını veya bulunulmayacağını ve Taşınmaz ve Taşınmaz'da bulunan menkullere zarar verici, tahrip

Ömerli Cd. Hazza Sk.  
No:4/11 Hadimköy  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Tel: 0212 798 25 00  
Faks: 0212 798 29 85  
E-Posta: info@netkurumsal.com.tr  
Tic Sic No: 310892



NET KURUMSAL  
DEĞERLEME  
ve DANIŞMANLIK A.Ş.

**NOSY**  
TANITIM HİZMETLERİ ve DİŞ TİC. LTD. ŞTİ.  
Hadimköy Ömerli Cad. Hazza Sk. No:4 Arnavutköy / İST.  
Tel: 0212 798 25 00 Faks: 0212 798 22 39  
E-posta: info@nosy.com.tr Tic. Sic. No: 466631

**emedya**  
İstanbul Mahkemeleri De Tic. Ltd. Şti.  
Hadimköy Ömerli Cad. Hazza Sk. No:  
Arnavutköy / İSTANBUL  
E-posta: info@emedya.com.tr Tic. Sic. No: 223 677

**AVUKAT**  
**Hakan TÜRKMEN**  
Eseniye Mah. Büyükdere Cad.  
Yenip Apt. B Blok No: 151/20 Sığı / 15  
Zincirlikuyu V.D. 879 046 5311  
T.C. No: 321844144144

AA Lon

- edici veya değerlerini azaltıcı herhangi bir eylem bulunmadığını ve bulunmayacağını ve üçüncü kişilerin bu hareketlerde bulunmaması için gereken her türlü önlemi alacağını,
- ii. Taşınmaz'ı, üzerinde herhangi bir ayıp, tahrifat ve kusur olmaksızın Banka'ya teslim edeceğini,
- iii. Taşınmaz'da Banka veya iştiraklerinin itibarını ve/veya markalarını zedelemesi veya itibarına ve/veya markalarına zarar vermesi beklenen veya Banka veya iştirakleri için istenmeyen veya olumsuz tanıtıma sebebiyet vermesi beklenen hiçbir faaliyet veya eylemde bulunulmayacağını;
- iv. Taşınmaz üzerinde gerek kendisi gerek ise üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen faaliyetler nedeniyle çevreye herhangi bir zarar verilmediğini, Taşınmaz'a ilişkin, yürürlükteki çevre mevzuatı dâhil ancak bununla sınırlı olmaksızın, çevre kirliliği konusunda herhangi bir uyarıda bulunulmadığı veya ceza tahakkuk ettirilmediğini;
- v. İşbu Sözleşme'de yer alan yükümlülükleriyle ilgili olarak üçüncü şahısların telif haklarının ve diğer fikri ve sınai haklarının ihlal edilmediğini, üçüncü şahıslar tarafından bu konuda herhangi bir talepte bulunulması durumunda, Borçluların bu husustan münhasıran sorumlu olduğunu, bu durumda Banka'nın vaki zararlarını derhâl tazmin edeceğini;
- vi. Taşınmaz ile ilgili olan her türlü harç, vergi, ortak gider, abonelikler ve diğer finansal yükümlülüklerini ve Taşınmaz'daki kamu hizmetlerine ve Taşınmaz'ın yönetimine ilişkin bütün mali yükümlülüklerini yerine getirdiğini ve devir tarihinde bunlara ilişkin hiçbir borcu bulunmayacağını; devir tarihinden sonra geri alım hakkının kullanımına dair verilen sürenin hitamına kadar doğacak tüm vergi, gider, harç ve masraflarında Borçlular'ca Bankaya ödeneceğini,
- vii. Taşınmaz'a ilişkin olarak işbu Sözleşme'nin ekinde yer alan veya burada yer almasa da Borçlular tarafından Banka'ya sunulan tüm belge, evrak, ruhsat, izin vb. bilgilerin doğru ve geçerli olduğunu, Taşınmaz(lar)a veya ruhsat, parselasyon, imar planları vb. işlemlere ilişkin açılmış herhangi bir dava veya aleyhe karar bulunmadığını, Taşınmaz(lar)a ilişkin idareler tarafından mühürlleme, yapı tatil vb. herhangi bir yasal işlem yapılmadığı veya olumsuz bir yazışma olmadığını;
- viii. Banka, Geri Alım Süresi içerisinde Taşınmaz'da sürekli veya süreli olarak, tamamen kendi takdiriyle belirleyip görevlendireceği kişi veya kişileri bulundurabilir;
- ix. Borçlular, Banka'nın görevlendirdiği kişi/kişilere bilgi vermekle ve Taşınmaz'da süreli veya sürekli bulunmalarına engel olmamakla ve onlar için gerekli ortamı sağlamakla yükümlü olacaktır;
- x. Borçlular, Taşınmaz'ın uğradığı ve malikin sorumlu tutulacağı her türlü zarar ve ziyanın kendisine ait olduğunu ve Taşınmaz'ın değerini yükseltebilecek tasarruflardan dolayı Banka'dan hiçbir hak ve alacak talebinde bulunmamayı kabul, beyan ve taahhüt eder.
- xi. Banka adına tescilinden sonra taşınmazın doğal afet ve mücbir sebepler de dâhil olmak üzere herhangi bir sebeple ortadan kalkması halinde, bankanın devir yükümlülüğünün ortadan kalkacağını,
- xii. Borçlular, Taşınmaz'ı, geçerli mimari projesine, alınan izne ve diğer sair onaylara uygun halde muhafaza ve hareket etmekte yükümlüdür. Borçlu, işbu Sözleşme tarihi itibariyle Taşınmaz (lar)ın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinlerini tam ve hukuka uygun olduğunu, kullanımına ilişkin herhangi bir hukuki ve fiili engel olmadığını,
- xiii. Sözleşmede belirtilen geri alım hakkının süresi içerisinde kullanılmaması ve/veya sözleşmenin herhangi bir nedenle geçersiz olması halinde Banka'ya taşınmazın

AA

ERAYŞAN

ERAYŞAN

Genel Cd. Hattıra Sk.  
No: 4/3 Hacımköy  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 271912  
Vergi No: 34271912798  
Sicil No: 34271912798  
E-Posta: iletisim@eraysan.com.tr  
Telefon: 0212 798 23 00

TANITIM HİZMETLERİ ve DİŞ TİC. LTD. ŞTİ.  
Hacımköy Özerdi Cad. Hattıra Sk. No:4 Arnavutköy / İST.  
Tic. Sic. No: 271912 25 15 Faks: 0212 798 22 33  
E-posta: iletisim@eraysan.com.tr

emedya  
İstanbul Kurumlar Değerleme ve Yat. Ltd. Şti.  
Genelkurum Ömerli Cad. Hattıra Sk. No  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Kurumlar Değerleme ve Yat. Ltd. Şti.

AVUKAT  
Hakan TÜRKMEN  
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.  
Yıldız Apt. B Blok No: 151/20 Sığı / I  
Zincirlikuyu V.D. 379 046 9311  
T.C. Nö. 33051434110 - 112

RA 107

eksiksiz/tam olarak teslimini sağlayacağını ve teslimi için tüm tahliye işlemlerini ivedi olarak yerine getireceğini, işbu tahliyeye itirazda bulunmayacağını, tüm tahliye masraflarının Borçlular'a ait olduğunu,

**İşbu Sözleşme'nin imza tarihi itibarıyla işbu Madde 4.9.'de yer alan hususların eksiksiz ve doğru olduğunu ve Sözleşme yürürlükte kaldığı sürece tekrar edilmiş sayılacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.**

4.10

- i. Borçlular, Taşınmaz (lar)ı kullanıyor ise Geri Alım Süresi içinde, (i) Banka'nın yazılı iznini almak ve (ii) ilgili proje ve izinler ile İmar Kanunu ve ilgili sair yasal mevzuat hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla, Taşınmaz'da tadilat, ilave inşaat, iyileştirme vs. gibi işlemler yapabilecektir. Borçlular, anılan fiilleri ve işlemleri ve/veya taahhütleri, Banka'nın yazılı izni olmaksızın kesinlikle yapamaz ve bunlar nedeniyle Banka'dan hiçbir nam altında hiçbir talepte bulunamaz. Borçlular, Taşınmaz'da yaptığı/yapacağı tadilat, ilave inşaat, iyileştirme vs. tüm fiillerine ve işlemlerine/taahhütlerine ilişkin Bankaya maliyet projeksiyonu ve proje sunar. Sunulan projeksiyon ve proje Banka'nın yazılı onayına tabidir. Banka'nın projeksiyonu ve/veya projeyi onaylamaması durumunda Borçlular hiçbir şekilde tadilat, ilave inşaat, iyileştirme vs. fiillerin ve işlemlerin hiçbirini yapamaz. Ayrıca Borçluların geri alım hakkını kullan(a)maması veya Sözleşme'nin ihlali halinde, Borçlu Taşınmaz'ı hakkın sona erdiği haliyle Banka'ya teslim etmekle yükümlü olacaktır. Borçlular bu tadilat, inşaat ve imalatlar ile ilgili sebepsiz zenginleşme, değer artışı vb. hiçbir gerekçe ile herhangi bir bedel, indirim vb. talepte bulunamaz.
- ii. Taşınmaz'a ilişkin olarak yapılan/yapılacak herhangi bir inşaat, değişiklik, iyileştirme vs. fiil ve işlemler nedeniyle mevzuata veya verilen idari izne/projeye aykırılığın saptanması halinde Banka, Borçlulara bu aykırılığı giderip Taşınmaz'ı mevcut düzenlemelere uygun hale getirmesi için bir süre verecektir. Borçluların anılan süre içinde bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi veya getirememesi halinde ve bundan bağımsız olarak bu inşaat, tadilat ve imalat ile ilgili her türlü aykırılıktan doğan her türlü mevcut ve munzam zarar ile tüm cezai, yasal ve mali sorumluluklar Borçlulara ait olacaktır.
- iii. Borçlular, Geri Alım Süresi boyunca, Taşınmaz'ın mevcut ve geçerli ruhsat/izin ve benzeri belge ve haklarını korumak zorundadır. Dış cephenin dökülerek çevreye zarar vermesi vb. gibi durumların oluşması halinde Borçlular, ilgili belediye tarafından zorunlu tutulan bakım, onarım ve/veya güçlendirme gereksinimlerinden kendisi sorumlu olacak ve hiçbir şekilde ve hiçbir gerekçe ile bunlara ilişkin olarak Banka'dan herhangi bir hak veya alacak talebi veya başkaca bir talepte bulunmayacaktır.
- iv. Geri Alım Süresi içinde, Borçlular, Taşınmaz'da gerek fiili inşaat, imar, tadilat, tamirat ve benzeri işlerin yapılması sırasında veya böyle bir çalışma bulunmamasına rağmen Taşınmaz dolayısıyla üçüncü bir şahsa bedeni ve/veya cismani bir zarar verilmesi halinde, tüm bu zararlardan dolayı cezai, idari ve hukuki sorumluluk Borçlulara ait olacaktır.
- v. Borçlular, Taşınmaz üzerinde gerek kendisinin gerekse müteahhidinin, taşeronun veya alt taşeronun yaptığı inşaat, tadilat, ıslah ve tamirat işlemleri dolayısıyla meydana gelecek her türlü sonuçtan ve doğacak her türlü ödemeden ve iş kazası meydana gelmesi

RA

A. Cad. No: 4/1

Ömerli Cd. Hatıra Sk.  
No:4/1 Hacımüky  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Tel: 0212 798 25 00  
Faks: 0212 798 29 85  
Büyükdere Köyü V.D.  
Veri No: 354 0397  
ERAYSAN  
İMAR KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NOSY  
TANITIM HİZMETLERİ ve DİŞ TİC. LTD. ŞTİ.  
Hacımüky Çınarı Cad. Hatıra Sk. No:4 Arnavutköy / İST.  
Tel: 0212 798 25 00 / 0212 798 29 85  
Büyükdere Köyü V.D. 354 0397 Tlc. Sic. No: 468620

54  
emedya  
İstanbul Marmaracık Dağı Üst. Kat. Sk.  
Jemşid Ömerli Cad. Hatıra Sk. No: 4  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 272007 547

AVUKAT  
Hakan TÜRKMEN  
Esnentepe Meh. Bulvarı Cad.  
Yonca Apt. B Blok No: 18/1/20 Sıyılı  
Zincirlikuyu V.D. 879 046 5311  
T.C. No: 275 124 4616

- halinde bu iş kazasından dolayı gerek işçi gerekse üçüncü şahısların uğrayacakları zarardan tamamen sorumlu olacaktır. Bu husus, SGK ve diğer resmi kuruluşların iş kazasından dolayı rücu işlemlerinde de geçerlidir.
- vi. Borçlular, Banka'nın Taşınmaz(lar) ile ilgili talep edeceği her türlü bilgi ve belgeyi derhal temin etmeyi taahhüt eder. Yine, Taşınmaz(lar) ile ilgili herhangi bir bilgi, aykırılık veya işleme vakıf olması halinde bu hususta Banka'yı derhal bilgilendirecektir.
- vii. İş bu sözleşmenin imzalanmasından taşınmazın borçlulara veya göstereceği 3. Kişiye devrine kadar geçecek süre içinde taşınmaz için ödenmesi gereken her türlü sigorta bedeli Borçlular tarafından karşılanacaktır.
- viii. Borçlular taşınmazı kira ve/veya alt kiraya veremeyeceği gibi aynı zamanda taşınmaz sözleşme imzası öncesi kiraya verilmiş ise kiralarnı tahsil etme hakkına da sahip olmadığını kabul, beyan ve taahhüt eder.

4.11 Borçlular; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 267 Ada, 5 Parsel sayılı taşınmazın banka adına tescili ve geri alım hakkı kullanımı ile taşınmazın devri işlemlerini en geç **05.06.2023 tarihine kadar neticelendirecektir.** İşbu tescil ve geri alım hakkına dair yapılacak işlemlerden doğacak tüm masrafları ödeme yükümlülüğünün borçlularda olacağını ve **05.06.2023 tarihine kadar** devir sağlanmadığı takdirde bahsi geçen taşınmaz için bu sözleşmeden kararlaştırılan devir talep haklarından borçluların feragat etmiş sayılacaklarını ve sözleşmenin kendiliğinden ihtar ve ihbara gerek olmaksızın geçersiz olacağını, işbu tarihten itibaren taşınmaz üzerinde Banka'ca tüm tasarruflarda bulunulabileceğini, taşınmazı kullanana karşı Banka'nın ecrimisil/kira vs talep edebileceğini, Banka'ca dilediği şart ve koşul ile taşınmazın 3. kişilere devredilebileceğini ve sözleşmeye istinaden Banka'ya Borçlular tarafından yapılmış olan tüm ödemelerin borçtan mahsup edilerek Borçlulara iade edilmeyeceğini gayrikabili rücu, kabul, beyan ve taahhüt eder.

4.12 İş bu sözleşmenin Borçlulara yüklediği tüm edimlerin yerine getirilmesine ek olarak İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 267 Ada, 5 Parsel sayılı taşınmazın önce banka adına arkasından da sözleşmede kararlaştırılan kişi adına tescilinden sonra; Banka kök taşınmaz olan İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi 140 Ada, 3 Parsel sayılı taşınmaza imar uygulaması sonucu oluşan diğer parseller olan İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mah. 205 Ada 3 Parsel, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mah. 227 Ada 2 Parsel, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mah. 726 Ada 7 Parseller üzerindeki ipotekleri fek edecektir. Fek masraf ve harçları Borçlular tarafından ayrıca karşılanacaktır.

4.13 Borçlulardan EROL AYKUT'e ait İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 79 Pafta, 286 Ada, 3 Parselde kain 1. Kat 6 Nolu Bağımsız Bölüm Bakırköy 18. İcra Müdürlüğünün 2019/1364 Talimat sayılı dosyasından 25.11.2021 günü yapılan ihalede 2.130.000,00-TL bedelle 3. Şahsa ihale edilmiş olup ihale henüz kesinleşmemiştir. Borçlunun iş bu protokolün kendisine yüklediği edimlerin tamamını eksiksiz yerine getirmesi sebebiyle dosyalar haricen tahsilat bildiriminde bulunulup tahsil harçları yatırıldıktan sonra ihale bedelinin bankaya ödenmek üzere esas icra dosyasına gelmesi halinde, bu tutarın borçlunun talebi olması halinde Banka'ya bildireceği hesaba aktarılması yönünde ilgili icra dosyasına talep açılacaktır. Talebin takibi ve paranın iadesinin sağlanması borçlunun yükümlülüğündedir.

4.14 Borçlulardan EROL AYKUT'a ait İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Avcılar Mahallesi, 45 Pafta, 7330 Parsel sayılı Arsa Vasıflı taşınmazın (İpotek Bilgisi: Odea Bank A.Ş. Lehine 13.06.2016

Ömerli Cad. Hatıra Sk.  
No:411 Hadimköy  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Tel: 0212 798 25 00  
Faks: 0212 798 29 85  
Büyükdere Şişli No:3/5039 49 23

ERAYSAN  
MÜHÜRLEME VE DEĞERLEME A.Ş.

NOSY  
TANITIM HİZMETLERİ ve DİŞ TİC. LTD. ŞTİ.  
Hedemköy Ömerli Cad. Hatıra Sk. No:4 Arnavutköy / İST.  
Tel: 0212 798 25 00 Faks: 0212 798 22 30  
Etiler/Beşiktaş V.D. 0212 444 11 11 No: 466631

emedya  
Saklıca Mahallesi Değ. Tic. Ltd. Şti.  
Arnavutköy Ömerli Cad. Hatıra Sk. No:  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Mühürleme ve Değerleme A.Ş.

AVUKAT  
Hakan TÜRKMEN  
Esnentepe Mah. Beşiktaş  
Yeni Apt. B Blok No: 151/20 Sığı  
Zincirlikuyu V.D. 879 046 531  
T.C. NİSİSİ No: 151/20 Sığı

Handwritten initials and a mark.

Tarih 2016/14424 Y. Nolu 4.000.000,00-TL 1. Derece İpotek) Küçükçekmece İcra Müdürlüğünün 2019/3569 Talimat sayılı dosyasından elektronik ortamda yapılacak satışta; 1. Satış tarihi 06.04.2022 Saat 10:03-13.04.2023 Saat:10:03 arası olup satış neticesinde taşınmaz 3.kişiye ihale edilmiş ancak ihale bedeli yatırılmadığından taşınmaz ikinci ihale tarihi olan 03.05.2023 Saat 10:03-10.05.2023 Saat 10:03 arasından yeniden ihaleye çıkarılmış olup teklif verme süreci devam etmektedir. **Borçlunun işbu protokolün kendisine yüklediği edimlerin tamamını eksiksiz yerine getirmesi sebebiyle dosyalara haricen tahsilat bildiriminde bulunulup tahsil harçları yatırıldıktan Banka tarafından Uyap üzerinden satışın düşürülmesi talep edilecektir. Talebin takibi ve satışın düşürülmesinin sağlanması borçlunun yükümlülüğündedir. Mevzuattan kaynaklı olarak veya herhangi sebeple satışın düşürülmemesi halinde tüm sorumluluk Borçlulara aittir.**

- 4.15 Borçlular protokolden kaynaklanan yükümlülüklerini tam olarak yerine getirmeden Banka satış düşürmeyecektir. İş bu nedenle adı geçen taşınmazın ihale edilmesi/satılması halinde tüm sorumluluk Borçlulara ait olacağı gibi Borçlular bu satışın gerçekleşmesi nedeniyle her ne nam altında olursa olsun Bankadan hiçbir talepte bulunmayacaklardır. Bankanın talebine rağmen icra müdürlüklerince herhangi bir nedenle satışın durdurulmaması, düşürülmemesi ve satışa devam edilerek taşınmazın ihale edilmesi/satılması halinde Bankaya hiçbir sorumluluk ilave edilemez. Bundan doğacak zarar Borçlulara aittir.
- 4.16 Borçlular iş bu protokolden kaynaklanan yükümlülüklerini fiilen ve hukuken tam olarak yerine getirene kadar Banka haciz, muhafaza ve satış dahil tüm takip işlemlerine serbestçe devam etmek, devam eden satışlara iştirak etmek ve pey sürmek hakkına sahiptir. Bankanın bu madde gereğince yaptığı iş ve işlemler dolayısıyla ortaya bir zarar çıkarsa çeşidine, niteliğine ve niceliğine bakılmaksızın bu zarara Borçlular tarafından katlanılacaktır.
- 4.17 İş bu sözleşmede belirtilen esas icra dosyalarına ve bunların talimat dosyalarına Banka tarafından yatırılan ve henüz kullanılmayan her türlü avans/masrafların iadesi bankaya ait olup Borçluların edimlerini tam olarak yerine getirmesini müteakip banka tarafından işbu tutarlar dosyalarından geri çekilecektir.
- 4.18 Taraflar devam eden davalardan karşılıklı olarak feragat edecek olup birbirlerinden yargılama gideri ve vekalet ücreti talebinde bulunmayacaklardır.
- 4.19 Borçlular, işbu Sözleşme'de belirtilen şartlardan birini dahi ihlal etmemek kaydıyla Banka'ya olan borçlarına karşılık ödeme yapacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 4.20 Taraflar, işbu Sözleşme'ye konu edilen ödeme yükümlülüklerinin kararlaştırılan tarihten daha erken ifa edilmesi halinde dahi alacak tutarından herhangi bir tenkis yapılmayacağı hususunda mutabıktır.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

#### SONA ERMEYE DAİR HÜKÜMLER:

İşbu sözleşme herhangi bir şartının yerine getirilmemesi ve/veya geri alım hakkının kullanılması ile devir işlemlerinin 25.05.2023 tarihine herhangi bir nedenle ifa edilememesi halinde sözleşme kendiliğinden sona erecek olup, borçlular tarafından yapılan ödemelerin iadesi talebinde bulunulamayacaktır.

6. Borçlular, işbu sözleşme boyunca ve sonrasında Banka aleyhine herhangi bir dava açmamayı, borcun esasına ve tahsiline yönelik işlemler dolayısıyla itirazda bulunmamayı, varsa açılmış olan davalardan ve itirazlardan feragat etmeyi gayrikabili rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt eder.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

**NOSY**  
TANITIM HİZMETLERİ ve DİŞ TİC. LTD. ŞTİ.  
Halıoğlu Ömeri Cad. Kat: 5. No: 4/Amasra / İST.  
Tel: 0212 733 20 20 Faks: 0212 733 22 33  
Piyiçköy/Beşiktaş/İstanbul T.C. Sic. No: 450200

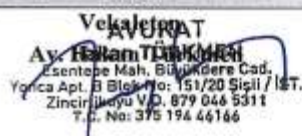
**emedya**  
Akfen Menkul Değerler A.Ş. Şişli Şişli  
Akfen Menkul Değerler A.Ş. Şişli Şişli  
Akfen Menkul Değerler A.Ş. Şişli Şişli  
Akfen Menkul Değerler A.Ş. Şişli Şişli  
Akfen Menkul Değerler A.Ş. Şişli Şişli

**AVUKAT**  
**Hakan TÜRKMEN**  
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.  
Yanca Apt. Blok No: 151/20 Şişli  
Zincirlikuyu V.D. 879 044 531  
T.C. 0212 990 6146




7. Bu Sözleşme'nin tarafları, bu sözleşmeden doğacak her türlü uyuşmazlıkların çözümlenmesinde, Türk Hukukunun uygulanacağını ve İstanbul Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili olacağını, Kanunen yetkili mahkeme ve icra dairelerinin yetkilerinin saklı olduğunu kabul ederler.
8. İşbu Sözleşme hiçbir şekilde borcun (alacağın) ertelenmesi (temdit) ve/veya yenilenmesi (teddit) anlamına gelmez. Erteleme yenileme anlamında yorumlanamaz.
9. Borçlular, işbu Sözleşme'nin giriş maddesinde yazılı adresini kanuni ikametgâh olarak tayin ettiğini ve bu adrese yapılacak her türlü tebligatın ve yazışmanın kendisine yapılmış sayılacağını, bu adrese yapılacak tebligatların Teb.K.'nın 21 maddesi gereğince kendisine yapılmış geçerli tebligatlar olduğunu, ikametgâhını değiştiren Borçluların yurt içinde derhal aynı şekilde bir ikametgâh göstereceğini ve bu yeni ikametgâhı Noter aracılığı ile en geç bir hafta içinde, Banka'ya bildireceğini, aksi halde işbu Sözleşme'de gösterilen ikametgâh adresine yapılacak her türlü tebligatın geçerli olacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.
10. Bu Sözleşme'nin tarafları, bu Sözleşme ve uygulanması ile ilgili olarak aralarında çıkabilecek her türlü uyuşmazlıkların çözümlenmesinde; Banka'nın defter, kayıt ve belgeleri ile Borçlular tarafından Banka'ya gönderilecek yazılı veya faks talimatlarının, H.M.K.'nın 193. maddesi gereği münhasır delil olacağını, herhangi bir hususun ispatı için birbirlerine yemin teklif etmeyeceklerini, yemin teklif haklarından feragat ettiklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler.
11. İşbu Sözleşme 02.01.2004 tarih ve 25334 mükerrer sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 5035 sayılı kanununun 30. maddesi uyarınca damga vergisinden muaf olmakla birlikte doğabilecek her türlü masraf, vergi ve harçlar Borçlular tarafından ayrıca ödenecektir.
12. Borçlular, işbu Sözleşme'ye konu kredi alacakları ile ilgili olarak şimdiye kadar yapmış/yapmamış olduğu her türlü işlemler nedeniyle Banka'yı gayrikabili rücu ibra ettiğini, yapılan işlemler ve ödemeler nedeniyle Banka'dan temlik, istirdat dahil herhangi bir hak, alacak ve talebinin olmadığını gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.
13. Borçlular, sözleşme hükümlerine aykırı davranılması hallerinde işbu Sözleşme'yi ihlal etmiş olacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.
- İşbu 13 maddeden oluşan Sözleşme 2 nüsha olarak düzenlenmiş olup Taraflarca 05.05.2023 tarihinde imza altına alınmıştır.


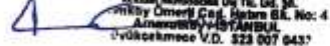


**ALACAKLI:**

Ticaret Unvanı	Kısa Tanım	İmza
ODEA BANK A.Ş.	Banka	 Vekâlet Ayhan Tuncel Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Yolcu Apt. B Blok No: 151/20 Sığı / İST. Zincirlikuyu V.D. 879 044 5311 T.C. No: 375 194 44166

**BORÇLULAR:**

AD SOYAD/UNVAN	Kısa Tanım	İmza
I-ERAYSAN İMALAT İTHALAT İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (3540394923)	İpotek Veren ve/veya Borçlular	 Ömerli Cd. Hatare Sk. No: 4/1 Hadimköy Arnavutköy / İSTANBUL Tel: 0212 798 25 00 Faks: 0212 798 29 85 Vergi No: 354 039 49 23 Tic. Sic. No: 310002

RA 109

2-NOSY TANITIM HİZMETLERİ VE DİŞ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (6120296540)	İpotek Veren ve/veya Borçlular	 <b>NOSY</b> TANITIM HİZMETLERİ ve DİŞ TİC. LTD. ŞTİ. Hacıhalık Özalp Cad. Hacı S.K. No:4 Arnavutköy/İST. Tic. Sic. No: 2712 790 25 25 571 / Mers: 0811 700 22 39 *Ticaret Sicil No: 012 023 6540 T.C. Sic. No: 46863*
3-E. MEDYA REKLAM MATBAACILIK DİŞ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (3230070433),	İpotek Veren ve/veya Borçlular	 <b>medya</b> Akfen Menkul Değerler A.Ş. Şif. No: 90 Orduyolu Ömerli Çatı Kat. No: 4 Arnavutköy-İSTANBUL *Vergi Sicil No: 323 007 0433*
4- EROL AYKUT (35351113642)	İpotek Veren ve/veya Borçlular <i>yerine</i>	
5-ERDAL AYKUT (35360113350)	İpotek Veren ve/veya Borçlular	

AD SOYAD/UNVAN	Kısa Tanım	İmza
MERYEM AYKUT (35324114508)	BAKIRKÖY 6.AİLE MAHKEMESİ'NİN 2021/481 ESAS SAYILI DOSYA DAVACISI	

A

## KİRA SÖZLEŞMESİ

İşbu Kira Sözleşmesi,

(a) Ticari ikametgahı Büyükdere Caddesi Levent Loft Residence No: 201 C Blok K: 8 Levent İstanbul olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 779183-0 sicil numarası ve Zincirlikuyu Vergi Dairesi - 0230309204 vergi sicil numarası ile kayıtlı bulunan **AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT A.Ş. ("Kiraya Veren")** ile,

(b) Ticari ikametgahı Hadımköy, Ömerli Caddesi Hatıra Sokak No:4 Arnavutköy İstanbul olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nde 310892-0 sicil numarası ve Büyükçekmece Vergi Dairesi 3540394923 vergi sicil numarası ile kayıtlı bulunan **ERAYSAN İMALAT İTHALAT İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE SANAYİ TİCARET A.Ş. ("Kiracı")**

arasında, aşağıda yazılı hüküm ve şartlar çerçevesinde tanzim ve imza edilmiştir.

Kiraya Veren ve Kiracı ayrı ayrı "**Taraf**", birlikte "**Taraflar**" olarak anılacaktır.

### MADDE 1 TANIMLAR

<b>Devir Sözleşmesi</b>	;	Kiraya Veren ve Kiracı arasında yapılmış olan 05.05.2023 tarihli Şufa Hakkı Devri ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ni,
<b>Kira Bedeli</b>	;	İşbu Sözleşme'nin 6.1.maddesinde kendisine verilen anlamı,
<b>Kira Süresi</b>	;	İşbu Sözleşme'nin 5.1.maddesinde kendisine verilen anlamı,
<b>Kiracı</b>	;	Eray-san İmalat İthalat İhracat Plastik Makina ve Sanayi Ticaret A.Ş.'yi,
<b>Kiralanan</b>	;	Tapusu Ek-1'de yer alan ve İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 267 ada, 5 parsel'de kain taşınmazı,
<b>Kiraya Veren</b>	;	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.'yi,
<b>Kullanım Amacı</b>	;	İşyerini/fabrika binasını,
<b>Sözleşme</b>	;	işbu Kira Sözleşmesini,

İfade eder.

### MADDE 2 SÖZLEŞMENİN KONUSU

İşbu Sözleşme'nin konusu; Kiraya Veren'in, Kira Bedeli karşılığında, yasal maliki olduğu Kiralanan'ın aşağıda yazılı hüküm ve şartlar çerçevesinde Kiracı'ya Kullanım Amacı'na uygun olarak kiralamasına ilişkin karşılıklı hak ve yükümlülükleri düzenlemektir. Kiracı, Kiralanan'ı başka amaçlarla kullanamaz ve/veya kullanıramaz.

Sözleşme, Kiracı'ya kiracı olmaktan başka hiçbir hak veya yetki bahşetmez.

### MADDE 3 KİRAYA VERENİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

3.1. Kiraya Veren, Sözleşme konusu Kiralanan'ı olduğu hali ile Kiracı'ya teslim edecektir.

3.2. Kiraya Veren, uhdesinde bulunan ve Kiracı'nın gerekli abonelikler için ihtiyaç duyacağı tüm evrak ve bilgileri Kiracı'ya sağlama konusunda makul çaba gösterecektir.

  
Maraşköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.  
Levent Loft Residence No: 201 C Blok K: 8  
35394 Levent / Zincirlikuyu / Beşiktaş / İstanbul  
Tic. Sic. No: 272204/01  
Zincirlikuyu E.D. No: 102/102

  
Ömerli Cd. Hatıra Sk.  
No: 4/1 Hadımköy  
Ari. S. No: 3540394923  
Tic. Sic. No: 310892/0  
Faks: 0212 267 00 00  
Büyükdere Mahallesi No: 4  
Vergi No: 355 1214923  
Tic. Sic. No: 310892

#### MADDE 4 KİRALANANIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- 4.1. Kiracı, Kiraya Veren tarafından Kiralanan'ın kendisine teslim edileceğine ilişkin olarak yapılan bildirim müteakip 3 (üç) gün içerisinde Kiralanan'ı teslim alacaktır. Kiracı, teslim işlemleri için Kiralanan'da hazır bulunmaz veya bu işlemler için yetkilendirdiği bir kişiyi hazır bulundurmazsa, söz konusu günün akşamı saat 17:00'de teslim gerçekleşmiş sayılacaktır.
- 4.2. Kiralanan'ın altyapısını ilgilendiren ve özellikle kullanıma bağlı olanlar dahil tüm teknik arızaların makul süre içerisinde giderilmesinden Kiracı sorumludur ve bu masraflar kiradan düşülemez. Kiralanan'ın işletilmesi için gereken her türlü eşya, malzeme, takım, ünite ve donanımların temin edilmesi, dekorasyon, temizlik ve bakımının yapılması ile, Kiralanan'ın Kullanım Amacı'na uygun olarak gerekli tüm ekipmanın temin edilmesi Kiracı'ya aittir.
- 4.3. Kiracı, Sözleşme'nin her ne sebeple olursa olsun sona ermesi durumunda, Kiralanan'ı projesine uygun, temiz ve bakımlı olarak Kiraya Veren'e teslim etmekle yükümlüdür. Kiracı, Kiralanan'da yaptırmış olduğu veya Kiralanan'a getirmiş olduğu tüm imalatları kullanılmaya uygun haliyle bilabedel Kiraya Veren'e bırakacaktır. Aksi takdirde, bu zarar ziyarı karşılamakla yükümlüdür. Kiralanan'ın doğal afetler dışındaki sebeplerle hasar görmesi ve yıpranması halinde buna ilişkin giderler Kiracı tarafından karşılanacaktır.
- 4.4. Kiracı, gerek kendisinin, gerekse de istihdam ettiği kişilerin; Kiraya Veren'e, Kiralanan'a ve/veya bunlar tarafından istihdam edilen kişilere, üçüncü şahıslara veya her türlü sistem, teçhizat ve eşyaya ilişkin olarak yol açtığı maddi, cismani, manevi ve benzeri her türlü zarar ve ziyandan doğrudan doğruya sorumlu olup meydana gelen zarar ve ziyarı, protesto/ihhtarname çekmeye gerek kalmaksızın tazmine mecburdur.
- 4.5. Kiracı, Kiraya Veren tarafından önceden yazılı olarak onaylanmadıkça Kiralanan'da herhangi bir değişiklik, tadilat, yıkım vs yapamaz/yaptıramaz. Aksi takdirde, meydana gelen zarar ve ziyarı, protesto/ihhtarname çekmeye gerek kalmaksızın tazmine mecburdur. Söz konusu işlerden dolayı Kiraya Veren'den herhangi bir ücret talep edemez.
- 4.6. Kiralanan'da tamirat gerekir veya üçüncü bir kişi Kiralanan'da herhangi bir hak talep ederse, Kiracı durumu derhal Kiraya Veren'e yazılı olarak bildirir. Aksi halde, kendisi sorumlu olacaktır. Kiracı, zaruri tamiratın icrasına müsaade etmek zorundadır. Kiralanan'ın kullanılması sırasında meydana gelen ufak tefek kusurlar Kiraya Veren'e haber verilmeksizin ve beklenmeksizin Kiracı tarafından yapılacaktır. Bu durumda masraflar Kiraya Veren'den talep edilemez.
- 4.7. Kiracı, Kiralanan'ı ve Kiralanan ile birlikte kendisine teslim edilen tüm demirbaş ve ekipmanı özenle kullanmaya, korumaya ve Kira Süresi sonunda teslim aldığı hali ile Kiraya Veren'e geri vermeye mecburdur. Kiracı, Sözleşme'nin her ne sebeple olursa olsun sona ermesi halinde, Kiralanan'da yaptığı tamirat, tadilat, bunların mütemmim cüz niteliği kazanıp kazanmamasına bakılmaksızın Kiraya Veren'e ait her türlü ekipmanı sağlam ve temiz olarak Kiraya Veren'e teslim edecektir.
- 4.8. Kiracı, Sözleşme'nin herhangi bir sebeple sona erdirilmesinden önce, Kiraya Veren'in bildirim üzerine, Kiralanan'ı potansiyel kiracılara göstermek zorundadır.

Hareketli Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Lavazlı Etiler, Beşiktaş/İstanbul  
34398  
Tic. Sic. No: 27590  
Kısmi Sermaye Yatırımcıları Birliği (KSYB) Kayıtlı Yatırımcı  
Kısmi Sermaye Yatırımcıları Birliği (KSYB) Kayıtlı Yatırımcı  
Kısmi Sermaye Yatırımcıları Birliği (KSYB) Kayıtlı Yatırımcı

2

ERATICA  
MÜHÜRLEME VE SAKLAMA  
Dümenli Cd. Habra Sk.  
No: 471 Hacımüsey  
Ariavutköy / İSTANBUL  
Tel: 0212 248 25 00  
Faks: 0212 248 25 85  
Vergi No: 334 054 40 2  
Tic. Sic. No: 310892



talepleri saklı kalmak kaydıyla feshetme hakkına sahiptir. Bu hakkın kullanılmamış olması haktan feragat edildiği anlamına gelmez.

- 6.8. Kiracı, Kira Bedeli'ni ödemede geciktiği her gün için kanuni temerrüd faizi ödeyecektir. Kira Bedeli, ardarda 2 (iki) kez geç ödenirse, Kiraya Veren Sözleşme'yi tek taraflı ve haklı nedenle, herhangi bir tazminat ödemeksizin, tüm hak ve talepleri saklı kalmak kaydıyla, feshedebilir. Bu durumda, Kiracı Kiralanan'ı 15 (onbeş) gün içerisinde tahliye etmekle yükümlüdür.

#### MADDE 7 VERGİ, İZİNLER, KULLANIM VE DİĞER GİDERLER

- 7.1. Kiracı, Kiralanan'ı işletirken kendisine ait fatura ve işletme için gerekli diğer evrakı kullanacaktır. Kiralanan'da çalışan personel Kiracı'nın personeli olup Kiraya Veren ile hiçbir hukuki bağı bulunmamaktadır.
- 7.2. Sözleşme'den kaynaklanan damga vergisi dahil tüm vergi, resim, harç, noter masrafları ve diğer masraflar Kiracı'ya aittir.
- 7.3. İşbu Sözleşme yürürlüğe girdikten sonra da, su, doğalgaz, elektrik, havalandırma masrafı, çevre temizlik, çöp vergisi, aidat gibi Kiralanan'ın kiralananına ve işletilmesine ait tüm giderler ve m<sup>2</sup> bazında tüm ortak alan giderler ve ilgili abonelikler Kiracı'ya ait olmaya devam edecektir.
- 7.4. Kiracı, Kiralanan'ın işletilmesi için alınması gereken tüm izin ve ruhsatların alınmasından ve bunların Kira Süresi'nce geçerli kalmasından tüm masrafları ile birlikte sorumludur.

#### MADDE 8 SIR SAKLAMA

Taraflar'dan her biri, diğer Taraf hakkında Sözleşme'nin ifası dolayısıyla öğrendiği, üçüncü kişilerce yasal yollarla zaten bilinen ya da bilinebilecekler dışındaki tüm bilgi ve belgeleri sır olarak kabul etmeyi ve bu bilgileri diğer Taraf'ın yazılı izni olmadan üçüncü kişi ya da kuruluşlara vermemeyi, açıklamamayı, kamuya duyurmamayı ya da bu şekilde sonuçlanacak davranışlardan kaçınmayı taahhüt eder. Taraflar, personellerinin de bu hükümlere uygun davranacağını taahhüt eder. Taraflar'dan birinin, Sözleşme'de öngörülen sır saklama (gizlilik) kurallarını ihlal etmesi halinde, ihlali gerçekleştiren Taraf, diğer Taraf'ın bundan mütevellit zarar ve ziyasını tazmin edecektir.

#### MADDE 9 SÖZLEŞMENİN DEVRİ ve ALT KİRA

- 9.1. Kiracı, Ek-2'deki krokide belirtilen alanın, halihazırda kiracı sıfatıyla bulunan Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.'ye kiralanmış olarak devam edeceğini, aralarındaki mevcut kira sözleşmesinin alt kira sözleşmesi olarak geçerli olmayı sürdüreceğini kabul, beyan ve taahhüt eder. Aksi durum, Kiraya Veren için Sözleşme'yi haklı sebeple fesih sebebidir.
- 9.2. İşbu Sözleşme'nin 9.1.maddesi saklı kalmak kaydıyla, Kiracı, Kiraya Veren'in önceden alınmış yazılı izni olmaksızın Sözleşme'yi ve Sözleşme'den kaynaklanan hak ve alacaklarını 3. kişilere devir, temlik veya ciro edemez. Aksi halde, bu durum Kiraya Veren'e Sözleşme'yi tek taraflı olarak haklı sebeple feshetme hakkı verir.

4

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Zaferkaya YD 23100/9904

4

ERA SAN  
MELİMEMLİK VE SANAT A.Ş.  
Ömerli Cd. Hattıra Sk.  
No: 4/1 Hadimköy  
Armutluköy / İSTANBUL  
Tel: 0312 746 25 00  
Fax: 0312 746 25 05  
Büyükdere Etiler V.Şi.  
Vergi No: 354 038 49 23  
Tic. Sic. No: 310692

## MADDE 10 SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

Sözleşme, aşağıdaki hallerde ve aşağıda belirtildiği şekillerde sona erer:

- 10.1. Taraflar, Devir Sözleşmesi uyarınca karşılıklı mutabakat ile Sözleşme'yi sona erdirebilirler.
- 10.2. Sözleşme, Kira Süresi'nin 5.yılıının sonunda Taraflar'ın süreyi uzatmamaya karar vermeleri halinde kendiliğinden sona erer.
- 10.3. Sözleşme'nin Kiraya Veren tarafından süre verilerek feshedilmesi

Aşağıdaki hallerden birinin meydana gelmesi durumunda, Kiraya Veren durumun bir an önce bertarafı için Kiracı'ya durumun mahiyetine uygun mehil verecektir. Söz konusu sürede Kiracı bu hali bertaraf etmemiş ya da edememiş ise, Kiraya Veren, Sözleşme'yi başkaca bir tebligata veya hüküm istihsaline gerek kalmaksızın, tüm zarar, ziyan, cezai şart ve sair talep hakları saklı kalmak kaydıyla, tek taraflı yazılı bir beyanla Sözleşme Süresi'nin sona ermesinden önce feshedebilir:

Kiracı'nın;

- a. Sözleşme ile üstlendiği herhangi bir borç, taahhüt veya mükellefiyete gereği gibi, zamanında veya tam olarak uymaması, bunlardan birini ihlal etmesi,
- b. Tasfiyeye girmesi, aleyhine icra yahut iflas takibi yapılması, ödmeden aczi, konkordato talep etmesi.

- 10.4. Sözleşme'nin Kiraya Veren tarafından haklı nedenle feshedilmesi

Kiracı tarafından, Sözleşme'nin haklı fesihle sonuçlanabileceği düzenlenen maddelerinin ihlal edilmesi durumunda, Kiraya Veren, Sözleşme'yi herhangi bir telafi süresi verilmesine, bildirim yapılmasına gerek olmaksızın, tüm zarar, ziyan, cezai şart ve sair talep hakları saklı kalmak kaydıyla, tek taraflı olarak haklı sebeple ve her zaman feshedebilir.

## MADDE 11 TEBLİGAT

Taraflar, Sözleşme'de yer alan adreslerini kanuni ikametgah adresleri olarak tayin ve tespit etmişlerdir. Taraflar'ın adreslerinde vukuu bulacak değişiklikler diğer Taraf'a yazılı olarak bildirilmedikçe, Sözleşme'de belirtilen adrese yapılacak tebligatlar geçerli tebligatın hukuki sonuçlarını doğuracaktır.

Faks ve e-mail, Kiraya Veren ve Kiracı arasında yalnızca haberleşme amacıyla kullanılacak olup tebligat hükmünü haiz değildir.

## MADDE 12 İHTİLAFLARIN HALLİ

Taraflar, Sözleşme'nin uygulanmasından ve yorumundan doğabilecek her türlü ihtilafta İstanbul Mahkeme ve İcra Müdürlüklerinin yetkili olduğunu kabul ve beyan etmişlerdir.

  
Akfen GYO  
Tic. Sic. No: 274444  
Ziraatçılar Cd. No: 10/1  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

5

  
ERAYSAN  
MUTLAK İHTİLAFLAR VE SAKTAKLAR  
Ömeriye Cd. No: 10/1  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 274444  
Ziraatçılar Cd. No: 10/1  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye

### MADDE 13 GENEL HÜKÜMLER

- 13.1. Sözleşme hükümlerinden herhangi birinin hukuken etkisiz ya da geçersiz hale gelmesi, Sözleşme'nin ifasını önlemediği ya da önemli ölçüde engellemediği takdirde, geri kalan hükümlerin geçerliliğini etkilemeyecektir.
- 13.2. Sözleşme'de ya da hükümlerinden herhangi birine ilişkin feragat, tadilat, değişiklik ya da ilave, Kiraya Veren'in kanunen yetkili temsilcileri tarafından imzalanmadıkça geçerli ve bağlayıcı olmayacaktır.
- 13.3. Taraflar'ın, kendilerine Sözleşme kapsamında tanınan herhangi bir hakkı kullanmaması, bu hakkından feragat ettiği anlamına gelmeyecektir.

İşbu Sözleşme 13 ana maddeden ibarettir ve Taraflar'ca 05/05/2023 tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

#### KİRAYA VEREN

#### AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIMLARI VE İNŞAAT A.Ş.

Harikeliy Gayrimenkul Yatırım ve İnşaat A.Ş.  
Levent Loft Binası  
34394 Levent Kat: 10  
Tic. Sic. No: 274953  
Zarflıcağa Kat: 10  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

#### KİRACI


#### ERAYSAN İMALAT İTHALAT İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE SANAYİ TİCARET A.Ş.

Ömerli Cd. Hatıra Sk.  
Nispetiye Mahallesi  
AKATLAR/BEŞİKTAŞ/İSTANBUL  
Tic. Sic. No: 274953  
Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
İMLERAY SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Tic. Sic. No: 274 059 49 23  
Tic. Sic. No: 310892

#### Ekler:

- 1- Kiralanan'a ait tapu sureti
- 2- Farklı Yatırım İnşaat A.Ş.'ye kiralanın alanı gösteren kroki



İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ARNAVUTKÖY						
Mahallesi	ÖMERLİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	AYNALI ÇEŞME						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F21D13C1B	140	3		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği	S.A.K. FABRİKA BİNASI VE ARSASI						
Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 18956234						
Edinme Sebebi	Tamamı ERAYSAN İMALAT İTHALAT İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ adına kayıtlı olan ERAYSAN İMALAT İTHALAT İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Örtün Değişikliği işleminden.						
Sahibi	ERAYSAN İMALAT İTHALAT İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	14639	13	1237		23/06/2015	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

D.M.O. Beşim İçl. Md.

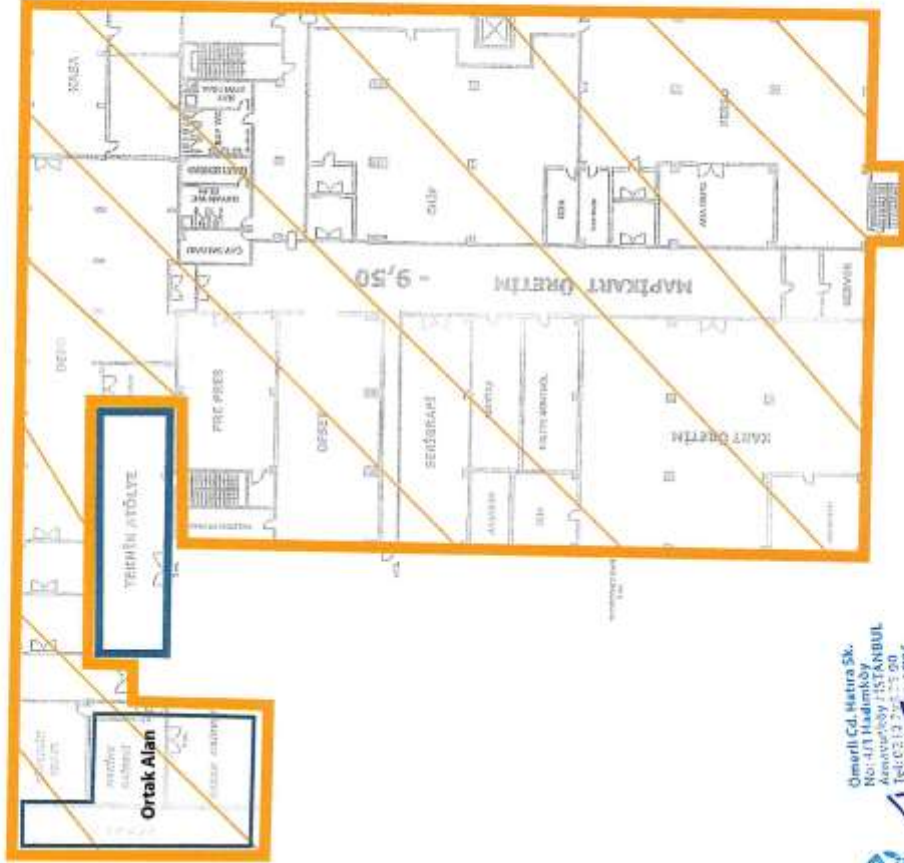
Öneri Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

akfen  
Mareketli Gözetim ve Değerleme A.Ş.  
Levent İşler Binası Kat: 11 / 11. Kat Kat: 11 D: 11  
34394 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 27911  
Ziraatçılık Y.O. 022

ERAYSAN  
İMALAT İHRACAT PLASTİK MAKİNA VE SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ  
Ömerli Cd. Hattıra Sk.  
No: 4/1 Hadimköy  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Tel: 0212 98825 00  
Fax: 0212 98825 00  
Büyükdere Caddesi V.G.  
Vergi No: 354 039 49 25  
Tic. Sic. No: 310892

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



**ERAYSAN FABRİKA BINA  
-2. KAT**

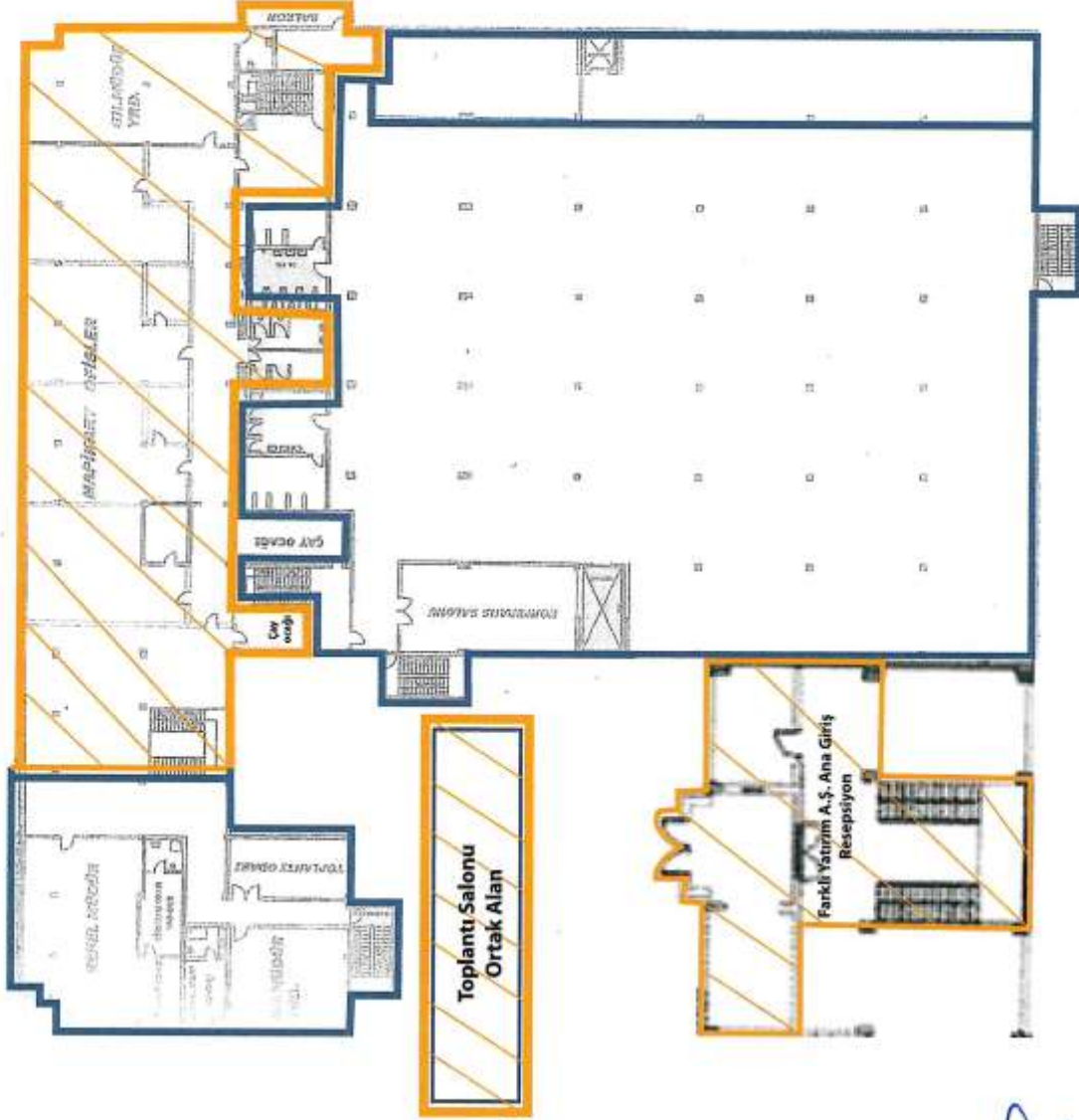
**ERAYSAN  
FARKLI YATIRIM A.Ş. 3.195 m2**

Muzaffer Çelebi  
Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Emirli Cd. No: 471 Kat: 15/15  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 279120  
Zarflıya Etiler 0212 234 4141

Ömerli Cd. Mevra Sk.  
No: 471 Kat: 15/15  
Araçlar Cd. No: 471 Kat: 15/15  
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye  
Tic. Sic. No: 279120  
Zarflıya Etiler 0212 234 4141



**ERAYSAN**  
KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



**ERAYSAN FABRİKA BİNA**  
**+1 .KAT**

**ERAYSAN**  
**FARKLI YATIRIM A.Ş. 1130 m<sup>2</sup>**

**ERAYSAN**  
BİLİMLER, İNŞAAT VE SAN. TİC. A.Ş.

**FARKLI YATIRIM A.Ş.**  
**FABRİKA BİNA GİRİŞİ**  
**0 .KAT**

Özgenç Sokak No: 1 Kat: 5K.  
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul  
Arnavutköy / İSTANBUL  
Tel: 0212 298 15 00  
Faks: 0212 298 15 00  
E-posta: info@farkliyatirim.com.tr  
www.farkliyatirim.com.tr

akfen  
Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Merkezi Ofis: Akfen Plaza Kat: 11 Kat: 11  
Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul  
Tel: 0212 333 33 33  
Faks: 0212 333 33 33  
E-posta: info@akfen.com.tr  
www.akfen.com.tr

## ŞUFA HAKKI DEVRİ VE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ EK NO 01

İşbu Ek Sözleşme, Merkezi Büyükdere Caddesi Levent Loft C Blok No:201 K.8 Şişli/İSTANBUL adresinde bulunan ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 779183 sicil numarası ile kayıtlı bulunan **Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.** ("Alıcı" veya "Akfen") ve

Merkezi Hadımköy, Ömerli Caddesi Hatıra Sokak No:4 Arnavutköy/İSTANBUL adresinde bulunan ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 310892-0 sicil numarası ile kayıtlı bulunan **Erayşan İmalat İthalat İhracat Plastik Makina ve Sanayi Ticaret A.Ş.** ("Erayşan")

arasında 05.05.2023 tarihinde imzalanmış Şufa Hakkı Devri ve Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ("Sözleşme")' ne ek olarak imzalanmıştır.

İşbu Ek Sözleşme' de Sözleşme' deki tanımlar kullanılacaktır.

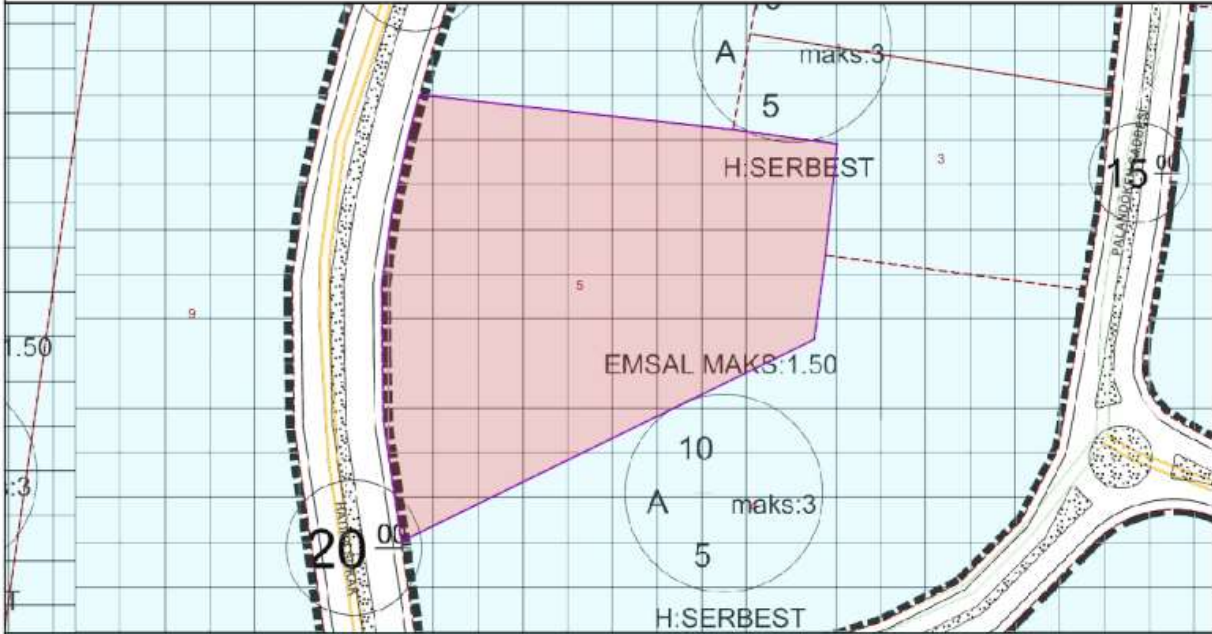
Odea Bank A.Ş.' den Akfen'e yapılacak devir sırasındaki masraflar için gereken 55.510,33 Euro tutar Akfen tarafından Eraysan adına borç kaydedilmek üzere ödenecektir.

Erayşan tarafından Gayrimenkul' un geri alınması için ödenecek tutar olan 3.085.120,59 EURO, 3.140.630,92 EURO olarak revize edilmiştir.

Erayşan'a yıllık 308.512 EURO bedelle kiralanın Gayrimenkul' un kira bedeli 314.063 EURO olacaktır. Gayrimenkul' ün ilk kira dönemi, Gayrimenkul' ün Akfen' e devri ile başlayacak ve 5 Mayıs 2024 tarihinde sona erecektir, ancak bu dönemin kira bedeli de 314.063 EURO olacak olup, 12 tam ay olmaması ilk dönemin kira bedelinde değişiklik veya indirim talebine konu olmayacaktır.

İşbu Ek Sözleşme' de hüküm bulunmayan konularda Sözleşme hükümleri uygulanacak olup, Sözleşme' de kira ve gayrimenkul satış bedeli tutarları işbu Ek Sözleşme' deki tutarlar olacaktır.07/07/2023

- 1 - Mer'î İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz.
- 2 - Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İSKİ' den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye onayı, Kadaströ Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösterir inşaat istikamet rölevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir kot-kesit rölevesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri mimari ve statik projelere eklenecektir.
- 3 - İMAR UYGULAMASINA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER
- 3.1. Parselin yüz aldığı yol imar kanununun 23. maddesine tabi olup, Müdürlüğünden ilişiği kesilmeden uygulama yapılamaz.
- 3.2. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliği, Otopark ve Sığınak Yönetmeliklerine göre uygulama yapılacaktır.
- 3.3. Yola terk ve kamuya ayrılan kısımlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3.4. Belirlenemeyen yol genişlikleri ile kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak, terk, satın almalar ve blok ebatları inşaat istikamet rölevesi belirlenecektir.
- 3.5. İlgilisinin bulunduğu evraklara, uygulama imar planına ve imar planı notlarına göre tanzim edilmiş olan imar durumu, yapılanma şartlarını göstermekte olup söz konusu parseli kapsayan, ifraz işlemlerinden kaynaklanan ve imar uygulamalarını etkileyen işlemler 18. madde uygulama bürosunun sorumluluğundadır.
- 3.6. Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.



11/04/2023 Tarihli İmar Durumu Bilgileri

Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
ÖMERLİ	-	267	5	7,027.32 m <sup>2</sup>
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
ÖMERLİ		HATIRA		-
Plan Adı	HADIMKÖY SANAYİ BÖLGESİ II. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI			
Plan Ölçeği	1 / 1000	Tasdik Tarihi	08/05/2011	
Fonksiyon Adı	SANAYİ ALANI - 7,027.12 m <sup>2</sup>			
Kat Adedi	3	İnşaat Nizamı	A	
Taks	0.60	Kaks (Emsal)	1.50	
Ön Bahçe Mesafesi	10.00	Yan Bahçe Mesafesi	5.00	

Resmi Evraklar ve Mimari Proje

YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat Takip No:

0 0 0 0 0 5 0 8

1. Ruhsatı veren kurum: <b>HADIMKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b>		2. Ruhsatın veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		3. Ruhsat onay tarihi: <b>09 Ocak 2008</b>		4. Ruhsat no: <b>005</b>							
ii. İSTANBUL		5. Pafta no: <b>F21d-13c-1b</b>		6. Ada no: <b>140</b>		7. Parsel no: <b>3</b>							
İlçe: ÇATALCA Bucak - Köy: HADIMKÖY Belediye: HADIMKÖY		8. İmar planı onay tarihi: <b>17.04.2007-13.04.2007/1020</b>		9. Parselasyon planı onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no: <b>02.10.2007-2023</b>							
Müşahid: ÖMERLİ Muharrik: ÖMERLİ		11. Parselin kullanma amacı ve alanı(m <sup>2</sup> ): <b>Sanayi Alanı - 7280,19 m<sup>2</sup></b>		12. Tapu sicil belgesi veren kurum: <b>Çatalca Tapu Sicil Müdürlüğü</b>		13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no: <b>18.12.2007-1121</b>							
14. Zemin etüt onay tarihi: <b>09.05.2005</b>		15. ÇED raporu onay tarihi: <b>- / - / 20..</b>		16. Planlanan inşaat başlama tarihi:		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi:							
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi:		19. Adı soyadı, unvanı: <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <b>Ercaysan İml.İth.İhr Plastik Mak.ve San. Tic. Ltd.Şti.</b>		24. Adı soyadı, unvanı: <b>H.Funda İnş.Taşh.ve Tic.A.Ş.</b>		34. Adı soyadı, unvanı: <b>Anonim Şirketi</b>							
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: <b>AVCILAR</b>		26. Kurum sicil no: <b>250662</b>		27. Bağlı olduğu vergi dai. <b>Boğaziçikurumlar</b>		28. Vergi dairesi sicil no: <b>4540006713</b>							
21. Vergi dairesi sicil no: <b>337 004 4802</b>		29. Sigorta sicil no:		30. Sözleşme tarihi ve No:		31. Mütahhithlik karne no:							
32. Adres: <b>San.Sit.Fuar 1.No:17 ramiyere/İST.</b>		32. Adres: <b>Muhtar mah.Tarlabası Bulvarı No:36-38 Beyoğlu/İST.</b>		33. İnşaat başlatma tarihi ve No: <b>H.FUNDA ANONİM ŞİRKETİ</b>		38. Sigorta sicil no:							
39. Sözleşme tarihi ve no:		40. Yapının kullanılma amacı:		41. İmza:		42. İmza:							
43. Yayıncı kuruluşun kullanım amacı:		44. Yüzdeleri (m <sup>2</sup> ):		45. Beton yapı sayısı:		46. Taplara yapı sayısı:							
3. Bodrum Kat: (Otopark)		- 1633.80		49. Yapıda başlangıç bölüm sayısı:		50. Taplara başlangıç bölüm sayısı:							
2. Bodrum Kat: (Sığınak, Depo, Otopark)		- 2769.48		51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ):		52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ):							
1. Bodrum Kat: (Hidrofor, Su deposu, Kazan Dairesi, Otopark, Atölye)		- 3152.28		53. Yapının yola kota altı kat sayısı:		54. Yapının yol kotu üst kat sayısı:							
Zemin Kat: (Ambar, Showroom, Buralar)		1 3152.28		55. Yapının toplam kat sayısı:		56. İlave kat sayısı:							
1. Normal Kat: (İmalat, Ofisler)		- 3293.38		57. Yapının yüksekliği (m): H= 9.50		58. İlave kat yüksekliği (m):							
Çatı Arası: (As. Bakım Evi)		- 203.36		59. Yapının sınıfı: IV		60. Yapının garube: A							
Toplam		1 14.204,58		61. 1 m <sup>2</sup> maliyet (YTL): 482,00		62. Yapının inşaat maliyeti (YTL): 6.846.607,56.-YTL.							
				63. Yapının arsa değeri (YTL): 113.458,80.-YTL.		64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 6.960.066,36.-YTL.							
<b>YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>													
65. İSİTME SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		67. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisi <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> jeneratör <input type="checkbox"/> Fosseptik <input checked="" type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Korumalık <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Otok depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		70. YAPI SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (kagir) <input type="checkbox"/> İskelet (kargas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tunel kalıp <input type="checkbox"/> yerinde dökme <input type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton Blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Halif paneli <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Keçiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <b>72. DÖŞEME</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plak kirli <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Prefabrik					
66. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		68. SICAK SU TEMİN SEKİLİ <input type="checkbox"/> Temsifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Temsifon <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müşterek		YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal									
<b>YAPI PROJELERİ</b>													
73. Onay Tarihi:		74. ADI SOYADI		75. oda sicil no		76. Büro tescil no		77. oda belge no		78. adresi		79. İmza	
Mimari 10/08/2005		Hatice CAN		18907		34-0428		34.05BKT.1726		Doğan Araslı cad.ışık Topçu pasajı No:209 Esenyurt/İST.			
Statik 03/08/2005		Hayri HAŞÇELİK		30909		34-0185		8544		Çamçeşme Mah.Şehir sok.No:2 K:1 Pendik/İST.			
Elektrik 02/04/2005		Tuncay ÖZKOÇ		7435		34/34-2690039434		KRT-435		Hamam sok.No:11/1 Kartal/İST.			
Mekanik tesisat 10/08/2005		Refik ÖZDÖL		40210		2363		KT-0441		H.Halil mah.Kuyulu sok.2/58 Gebze/KOCAELİ			
Zemin Etüt 09/05/2005		Hasan BACIOĞLU		5574		622.00.34.A		800		Cumhuriyet mah.Yıldırım Çınar sok.No:1 B Çekmece			

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATI											
1.Ruhsat veren kurum: ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ		6.Ruhsatın veriliş amacı:		9.Ruhsatın onay tarihi: 19/02/2018	10.Ruhsat no: 74	11.İk ruhsat tarihi: 09.01.2009	12.İk ruhsat no: 065				
2.Ruhsat verileceği yerin adresi: İSTANBUL		İy: ARNAVUTKÖY		13.İmar planı onay tarihi: 09.05.2012		14.İmar durumu tarihi: 21.08.2012		15.İmar durumu no: 211290419		16.Zemin etidü onay tarihi: 12.06.2012	
Bucak: ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ		Kıy: ...		17.Parselasyon plan onay tarihi: ...		18.Parselin kullanma amacı: BANYI		19.Parselin alan(m <sup>2</sup> ): 7380,19		20.Zemin etidü onay tarihi: 12.06.2012	
Mevki: ÇAMLI		Mevki tahsin kağıdı: 14		21.Tapu tesvi belgesi tarihi: 18.12.2007		22.Tapu tesvi belgesi no: 11121					
Meydan/bölme cadde/sokak/köşe adı: HATIRA		Diy tapı no: 4 EŞ İRMA DİŞ KAPI NO:17		23.ÇED raporu onay tarihi: ...		24.Planlanan inşaat başlama tarihi: ...		25.Planlanan inşaat bitirme tarihi: ...		26.Ruhsatın geçersizlik tarihi: 19/02/2018	
3.Pafla no: ...		4.Ada no: 140		5.Parsel no: 3		6.Blok no: ...		7.Bağimsiz bölüm no: ...			
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhhidinin				Şantiye Şefinin			
27.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ERAYŞAN HALUK İNŞAAT FLAKS MAK SAN TİC.LTD.ŞTİ. 3536113280				32.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: HÜSEYİN FÜNDA AND H.FÜNDA AND İNŞ.TAAH.TİC.A.Ş. 5573042345				42.Adı soyadı, unvanı: HESLUT KİJC İNŞAAT MÜHENDİSİ			
28.Başlı olduğu vergi dairesi adı: MARMARA KURUMLAR VERGİ DAİRESİ				33.Ölçe sicil no: 29992				43.TC kimlik no: 19321611734			
29.Vergi kimlik no: 337044802				34.Başlı olduğu vergi dairesi adı: BOĞAZIÇI KURUMLAR VERGİ DAİRESİ				35.Vergi kimlik no: 4540026713			
36.Adres: HİZMETKÖY ÖMERLİ MAH. HATIRA SOK. NO:4 ARNAVUTKÖY/İSTANBUL				37.Sözleşme tarihi: 30.12.2012				38.Sözleşme no: 1			
39.No: ...				40.Söle esas adres: GİHT MUTLAK MAH. TARLABASI BULVARI NO:36K:6 BEYOĞLU/İSTANBUL				41.İnşa: H.FÜNDA AND İnşaat Taahhüt ve Ticaret Anonim Şirketi			
39.No: ...				44.Ölçe sicil no: 42028				45.Sözleşme tarihi: 18.04.2008			
39.No: ...				46.Sözleşme tarihi: 18.04.2008				47.Sözleşme no: ...			
39.No: ...				48.Adres: ÖĞRETİMENLERİ MAH. 515 SOK. EYLÜL APT. NO:100 KONYAALTINANTALYA				49.İmza: ...			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler				Anonim Şirketi			
50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları				51.Bağımsız bölüm sayısı				52.Yükselim (m): 11167,8			
10511 Fabrika binası				1				11167,8			
05500 Ortak Alan (bina içi dışı hariç)				06:54				06:54			
05500 Ortak Alan (dış ortak alan hariç)				3630,4				3630,4			
Toplam (10511) Fabrika binası				1				15345,74			
53.Betonsöz yapı sayısı: 1				54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1				55.Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1			
56.Toplam yapı sayısı: 1				58.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1				59.Toplam konut birim(daire) sayısı: 1			
63.Yapının yıl kolu altı kat sayısı: 3				64.Yapının yıl kolu üstü kat sayısı: 2				65.Yapının toplam kat sayısı: 5			
67.Yapının yıl kolu altı yüksekliği(m): 15,10				68.Yapının yıl kolu üstü yüksekliği(m): 0,5				69.Yapının toplam yüksekliği(m): 24,60			
71.Yapının sınıfı: IV				72.Yapının grubu: A				73.1 m <sup>2</sup> maliyet (TL): 615			
74.Yapının maliyeti (TL): 944009,1				75.Yapının ana değeri (TL): 418683,67				76.Azami deprem yapının maliyeti (TL): 986953,77			
77.Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 944009,1											
Yapının Teknik Özellikleri											
78.İnşaat Sistemi				84.Tespitler				85.Ortak Kullanım Alanları			
1.Merkezi estrihli katlar: 2				1.Antena				1.1.Azami			
2.Dış katlar: 3				2.Eziz katlar				2.2.Belgi kullanımı			
3.Dış katlar: 4				3.Dış katlar				3.3.Açık otopark			
4.Soba				4.Elektrik				4.4.Kapalı otopark			
5.Dış katlar: 6				5.Hidrofor				5.5.Kapalı depo			
6.3.katlar: 7				6.Pis su				6.6.Konutlar			
7.7.katlar: 8				7.Temiz su				7.7.Özellikler			
8.8.katlar: 9				8.Hidrofor				8.8.Özellikler			
9.9.katlar: 10				9.Jeneratör				9.9.Özellikler			
10.10.katlar: 11				10.Paratoner				10.10.Özellikler			
11.11.katlar: 12				11.Yangın tesisi				11.11.Özellikler			
12.12.katlar: 13				12.12.Özellikler				12.12.Özellikler			
86.Yapının Taahhüt Sistemi				87.Dışar Dışı Müktesel Çözüm				88.Özellikler			
1.1.1.Çerçevesiz sistem				1.1.2.Çerçevesiz sistem				1.1.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.2.1.Çerçevesiz sistem				1.2.2.Çerçevesiz sistem				1.2.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.3.1.Çerçevesiz sistem				1.3.2.Çerçevesiz sistem				1.3.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.4.1.Çerçevesiz sistem				1.4.2.Çerçevesiz sistem				1.4.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.5.1.Çerçevesiz sistem				1.5.2.Çerçevesiz sistem				1.5.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.6.1.Çerçevesiz sistem				1.6.2.Çerçevesiz sistem				1.6.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.7.1.Çerçevesiz sistem				1.7.2.Çerçevesiz sistem				1.7.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.8.1.Çerçevesiz sistem				1.8.2.Çerçevesiz sistem				1.8.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.9.1.Çerçevesiz sistem				1.9.2.Çerçevesiz sistem				1.9.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.10.1.Çerçevesiz sistem				1.10.2.Çerçevesiz sistem				1.10.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.11.1.Çerçevesiz sistem				1.11.2.Çerçevesiz sistem				1.11.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.12.1.Çerçevesiz sistem				1.12.2.Çerçevesiz sistem				1.12.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.13.1.Çerçevesiz sistem				1.13.2.Çerçevesiz sistem				1.13.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.14.1.Çerçevesiz sistem				1.14.2.Çerçevesiz sistem				1.14.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.15.1.Çerçevesiz sistem				1.15.2.Çerçevesiz sistem				1.15.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.16.1.Çerçevesiz sistem				1.16.2.Çerçevesiz sistem				1.16.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.17.1.Çerçevesiz sistem				1.17.2.Çerçevesiz sistem				1.17.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.18.1.Çerçevesiz sistem				1.18.2.Çerçevesiz sistem				1.18.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.19.1.Çerçevesiz sistem				1.19.2.Çerçevesiz sistem				1.19.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
1.20.1.Çerçevesiz sistem				1.20.2.Çerçevesiz sistem				1.20.3.Çerçevesiz-Perforat sistem			
Yapı Projeleri											
89.Ölçe tarihi: ...		90.Adı soyadı: HATICE CAN		91.TC kimlik no: 25196015736		92.Ölçe sicil no: 5907		93.Adresi: DOĞANIRAZLI BULV. İSK. TOPÇU PSİ. NO:291 ESENYURT/İST.		94.İnşa: ...	
95.Ölçe tarihi: ...		96.Adı soyadı: HAYRİ HAŞÇELİK		97.TC kimlik no: 2380391348		98.Ölçe sicil no: 3090		99.Adresi: ÇAMÇIŞME MAH.AYDINLI YOLU CAD. BEHER SK. NO:2 K:1 ÜSTKAYNARCAFENDE/İSTANBUL		100.İnşa: ...	
99.Ölçe tarihi: ...		101.Adı soyadı: ZERİ ARBYIK		102.TC kimlik no: 1451250362		103.Ölçe sicil no: 2026		104.Adresi: BEYLÜKÇÜ SAN. SİT. NO:1905-31 BEYLÜKÇÜ/İST.		105.İnşa: ...	
106.Ölçe tarihi: ...		107.Adı soyadı: ZERİ ŞAHNACI		108.TC kimlik no: 2031197304		109.Ölçe sicil no: 2528		110.Adresi: HALKALI CAD. NO:100/5 K.ÇENİÇMECE/İST.		111.İnşa: ...	
112.Ölçe tarihi: ...		113.Adı soyadı: HASAN BACIOĞLU		114.TC kimlik no: 11301217418		115.Ölçe sicil no: 5574		116.Adresi: CUMHURİYET MAH. YILDIRAY ÇINAR SK. DAİRE:1 B.ÇENİÇMECE/İST.		117.İnşa: ...	

YAPI RUHSATI						2355458								
1. Ruhsat veren kurum ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ	8. Ruhsatın velayet amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> 11. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Döğlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yenisinden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek binası <input type="checkbox"/> 13. Fosforitlik <input type="checkbox"/> 5. Kalınlıkta <input type="checkbox"/> 14. Mevkan tesisi <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisi <input type="checkbox"/> 7. Geçit <input type="checkbox"/> 16. Kimi değişikliği <input checked="" type="checkbox"/> 8. Tacek <input type="checkbox"/> 17. İskelot duvarı <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19. ....	9. Ruhsatın onay tarihi 20/09/2018	13. Ruhsat no. 422	11. Ruhsat tarihi 09.01.2008	12. Ruhsat no. 005									
2. Ruhsat edilen yapının adresi İSTANBUL İYİ: ARNAVUTKÖY Bölge: ARNAVUTKÖY BELEDİYESİ Mevkan: ÖMERLİ Mevkan beşen kodu: 14 Meydan beşen kodu/teknik birim adı: PALANDÖKEN Cadde/Sokak beşen kodu: 33 Day beşen no: 17 Site adı: .....	13. İmar planı onay tarihi 09.05.2012	14. İmar durumu beşen 21.06.2012	15. İmar durumu no. 211390419	16. Zemin etabı onay tarihi 12.04.2012										
3. Pafta no. ....	4. Ada no. 149	5. Parsel no. 3	6. Blok no. ....	7. Bağlısız bölün no: 1	17. Parafesayın plan onay tarihi .....	18. Parafesayın kullanım amacı SANKIYI	19. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 7280,19	20. Tapu beşen belgesi tarihi 18.12.2007	21. Tapu beşen belgesi no. 11121	22. Tapu beşen belgesi tarihi .....	23. ÇED raporu onay tarihi .....	24. Planlanan inşaat başlama tarihi .....	25. Planlanan inşaat bitme tarihi .....	26. Ruhsatın geçetlik tarihi 20/09/2018

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ERAYSAM MİLİTİH BİRLEŞİM MAH. SAKIT LTD. ŞTİ. 3036113350	32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. H. F. FÜNDA AND M. FÜNDA AND İNŞ. TAARİK A.Ş. 55753040346	42. Adı soyadı, unvanı EVREN YILMAZ İNŞAAT MÜH.
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MARMAR KURUMLAR VERGİ DAİRESİ	33. Öde sicil no. 250692	43. TC kimlik no. 1230669304
29. Vergi kimlik no. 3370644802	34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BOĞAZİÇİ KURUMLAR VERGİ DAİRESİ	44. Öde sicil no. 55843
30. Adresi HAKİMİYÖY ÖMERLİ MAH. HATİRA SOK. NO:4 ARNAVUTKÖY/İSTANBUL	35. Vergi beşen no. 454006713	45. Sığortası sicil no. 0
31. Adresi ERAYSAM MİLİTİH BİRLEŞİM MAH. HATİRA SOK. NO:4 ARNAVUTKÖY/İSTANBUL	36. Sığortası sicil no. 9	46. Sığortası tarihi 30.07.2015
37. Sığortası tarihi 28.12.2012	38. Sığortası no. 1	47. Sığortası no. 1
39. Yayımlanmış yetki belgesi no. 411Jms	40. Yayımlanmış yetki belgesi no. 411Jms	48. Adresi FERİHATPAŞA MAH. ÖĞRETİMEN NİS-PAT ERDOĞAN Sİ. İÇ. İNŞAAT M. EMIN KÖKER SİTESİ 15. CATALCA/İSTANBUL

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
50. Kullanma amacına göre yapılan bölünmez bölümlerin bir ortak alanları 120111 Fabrika binası 1 11157,8	53. Benzer yapı sayısı 1
120201 Ornak Alan (orta iç yapı) 561,54	54. Yapıda bölünmez bölün sayısı 1
100681 Ornak Alan (diğer ortak alanlar) 436,95	55. Yapıda korut birim(dairesi) sayısı 1
51. Bağlısız bölün sayıları	56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 3170,71
52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 16119,20
53. Toplam yapı sayısı 1	58. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 16119,20
54. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )	59. Toplam korut birim(dairesi) sayısı
55. Yapının yol yolu adı kat sayısı 3	60. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 3170,71
56. Yapının yol yolu değeri kat sayısı 2	61. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 16119,20
57. Yapının yol yolu değeri (yükseltilmiş) 15,10	62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 16119,20
58. Yapının yol yolu değeri (yükseltilmiş) 9,5	63. Yapının toplam kat sayısı 5
59. Yapının toplam kat sayısı 5	64. Yapının yol yolu değeri kat sayısı 2
60. Yayımlanmış yetki belgesi no. ....	65. Yapının toplam kat sayısı 5
61. Yayımlanmış yetki belgesi no. ....	66. İskele kat sayısı
62. Yayımlanmış yetki belgesi no. ....	67. Yapının toplam (yükseltilmiş) 24,65
63. Yayımlanmış yetki belgesi no. ....	68. Yapının yol yolu değeri (yükseltilmiş) 9,5
64. Yayımlanmış yetki belgesi no. ....	69. Yapının toplam (yükseltilmiş) 24,65
65. Yayımlanmış yetki belgesi no. ....	70. İskele kat sayısı
66. Yayımlanmış yetki belgesi no. ....	71. Yapının alanı N
67. Yayımlanmış yetki belgesi no. ....	72. Yapının grubu A
68. Yayımlanmış yetki belgesi no. ....	73.1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL) 650
69. Yayımlanmış yetki belgesi no. ....	74. Yapının maliyeti (TL) 1047538,5
70. Yayımlanmış yetki belgesi no. ....	75. Yapının arsa değeri (TL) 440436,12
71. Yayımlanmış yetki belgesi no. ....	76. Arsa değeri yapılan maliyeti (TL) 1062844,62
72. Yayımlanmış yetki belgesi no. ....	77. Ortam düzenlenmesi yapılan maliyeti (TL) 1047538,5

Yapının Teknik Özellikleri			
78. İskele Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merdivenli iskeleler <input checked="" type="checkbox"/> 2. Birinci kat iskeleler <input type="checkbox"/> 3. Kalınlık iskeleleri <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kırım <input type="checkbox"/> 7. ....	84. Testeçiler <input type="checkbox"/> 1. Arma <input type="checkbox"/> 2. İnce istasyon <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pnö su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisi <input type="checkbox"/> 12. ....	85. Ortak Kullanılan Aları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bahçe kullibisi <input type="checkbox"/> 3. Açık otomatik <input type="checkbox"/> 4. Kapaç otomatik <input type="checkbox"/> 5. Kapaç duvarı <input type="checkbox"/> 6. Kırım <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığortak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın maddelesi <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. DİŞER	86. Yapının Yapı Sistemi <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perde sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perde sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Prefabrik <input type="checkbox"/> 1.5. Karan <input type="checkbox"/> 1.6. ....
79. İskele Aramaçları Kullanılan Yalıtım Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Kalsiyum <input type="checkbox"/> 2. Fosforit <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. .... <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Nispet <input type="checkbox"/> 9. ....	87. Çerçevesiz Yapı Sistemleri <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taç <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kırım <input type="checkbox"/> 6. Çerçevesiz <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. ....	88. Dişerler <input type="checkbox"/> 1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar dişer <input type="checkbox"/> 3. Asansör <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hızır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ....	89. Diğer Özellikler <input type="checkbox"/> 1. Temizlik <input type="checkbox"/> 2. Sığortak <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mijör <input type="checkbox"/> 6. .... <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Nispet <input type="checkbox"/> 9. ....

Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi ..../..../20..	90. Adı soyadı HATİCE ÇAY	91. TC kimlik no. 20166015736	92. Öde sicil no. 18607	93. Adresi DOĞANIRISLI BULV. İSKR. TOPÇU PSL. NO:291 EYENYURT/İST.	94. İmza <i>[İmza]</i>
95. Şirket ..../..../20..	HAYRİ HAŞÇELİK	23693081348	30669	ÇAMÇEŞME MAH. AYDINLI YOLU CAD. BEHER SK. NO:2 K:1 ÜSTKAYNARCA/İSTANBUL	<i>[İmza]</i>
96. Eylem ..../..../20..	ZEHİ ARKINÇ	14612682662	20625	BEYLİKÜZÜ SAN. BİT. NO:1930-31 BEYLİKÜZÜ/İST	<i>[İmza]</i>
97. Mevkan beşen ..../..../20..	ZEHİ ŞAHİNACI	20311573534	25080	HALKALI CAD. NO:10325 K.ÇEKMECE İST.	<i>[İmza]</i>
98. JEOLUJİ ..../..../20..	HASAN BACIOĞLU	11001017410	5574	CUMHURİYET MAH. YILDIZAY ÇINAR SK. DAİRE:1 B.ÇEKMECE/İST.	<i>[İmza]</i>
99. ....	.....	.....	.....	.....	.....
100. ....	.....	.....	.....	.....	.....

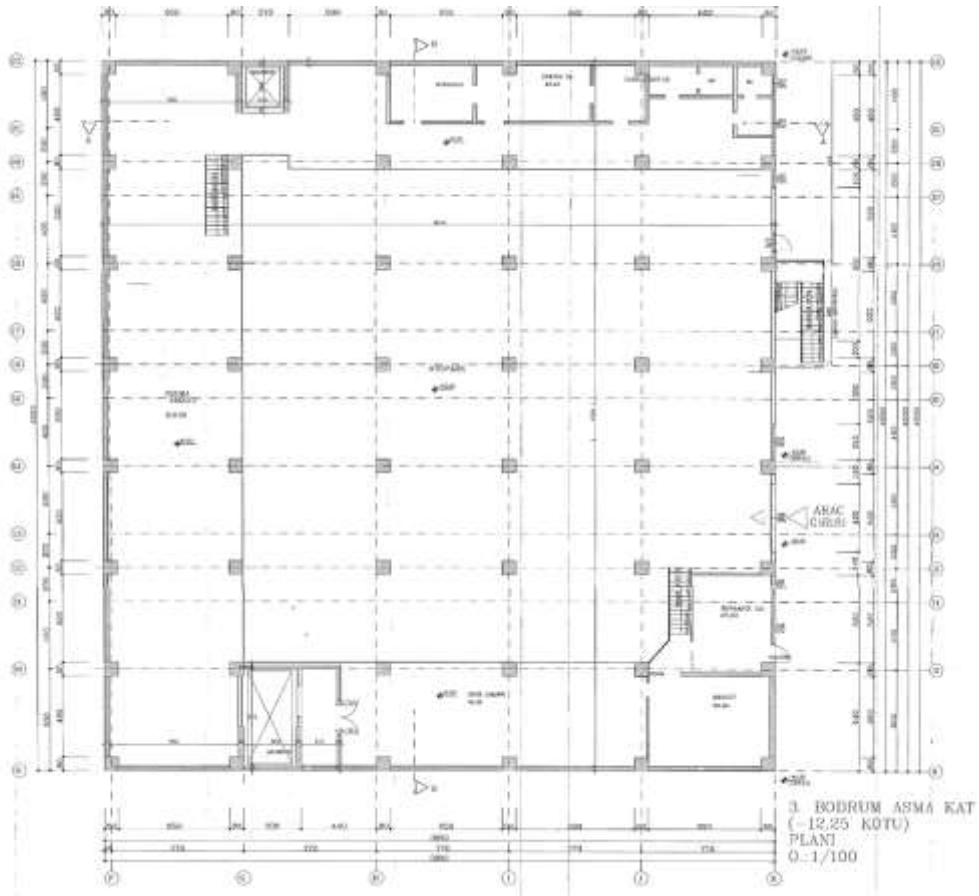
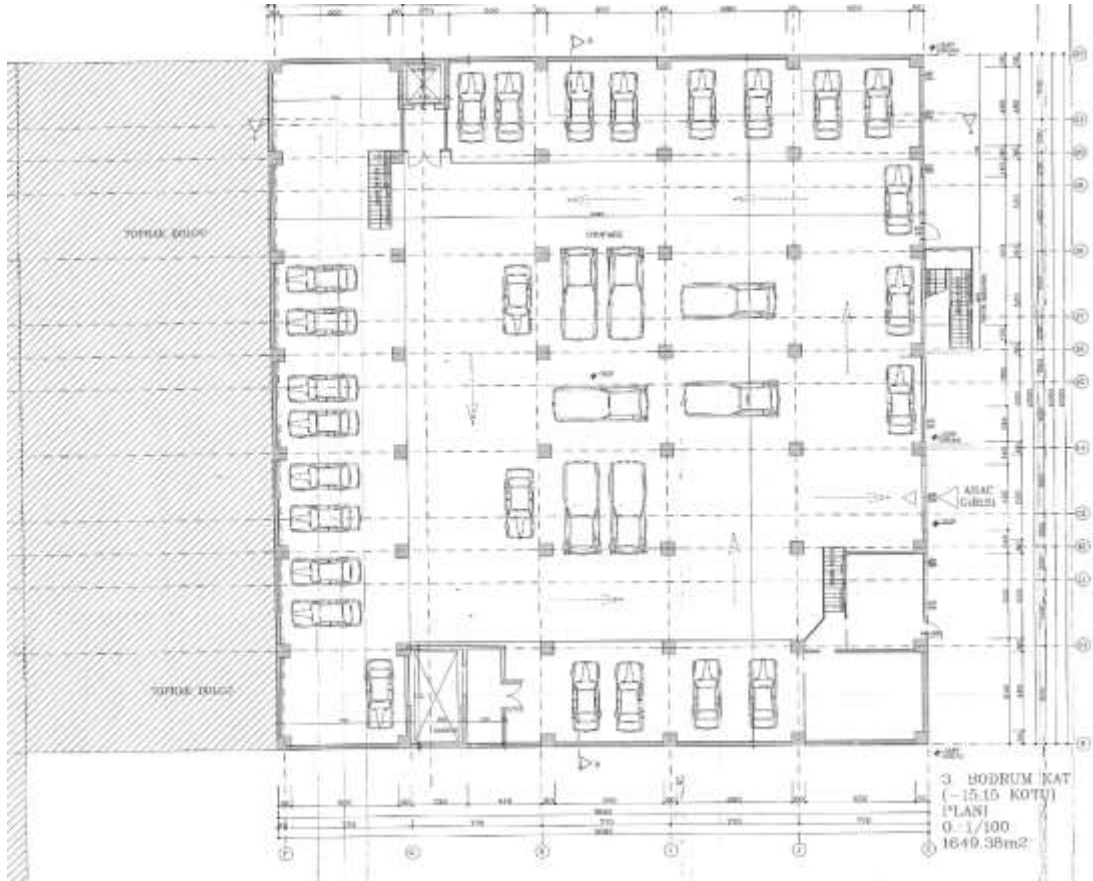
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



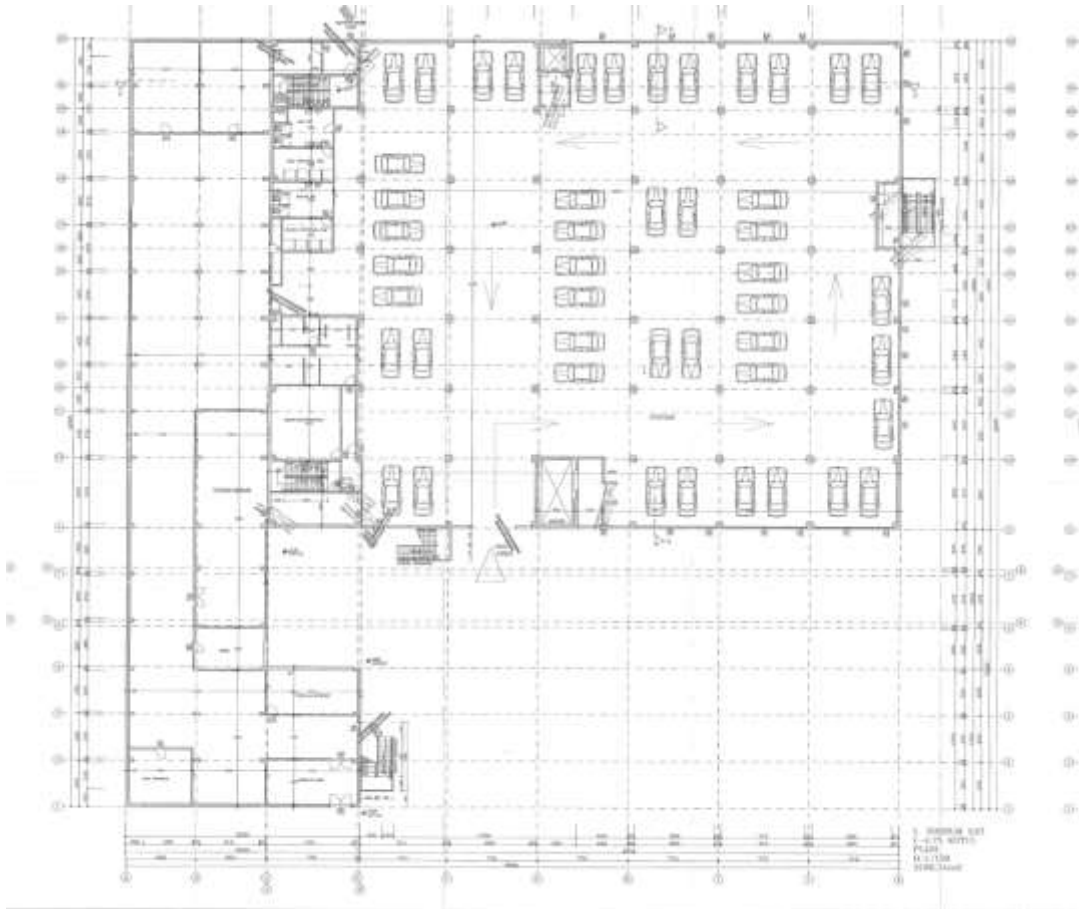
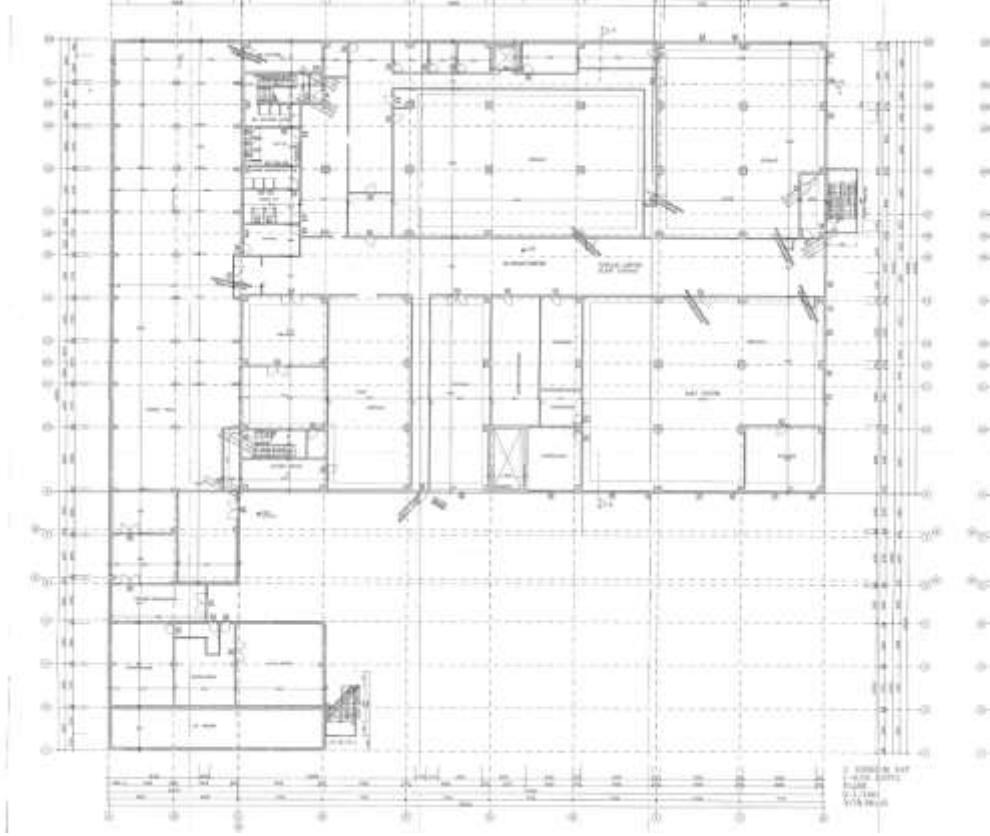




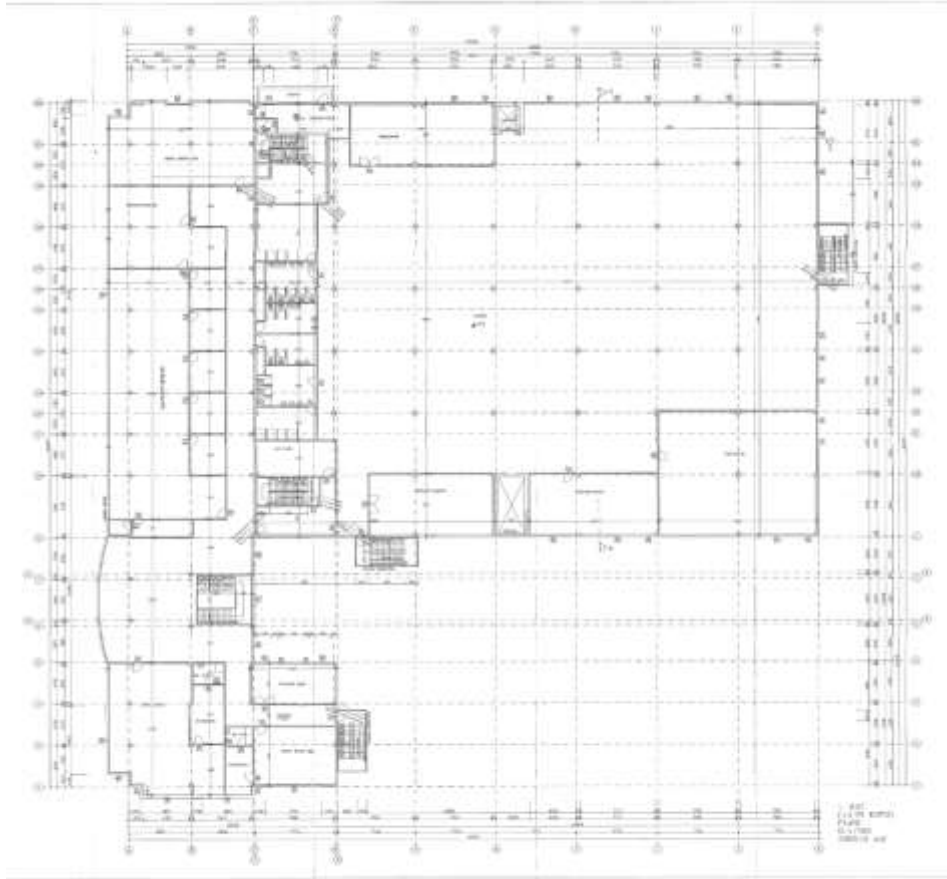
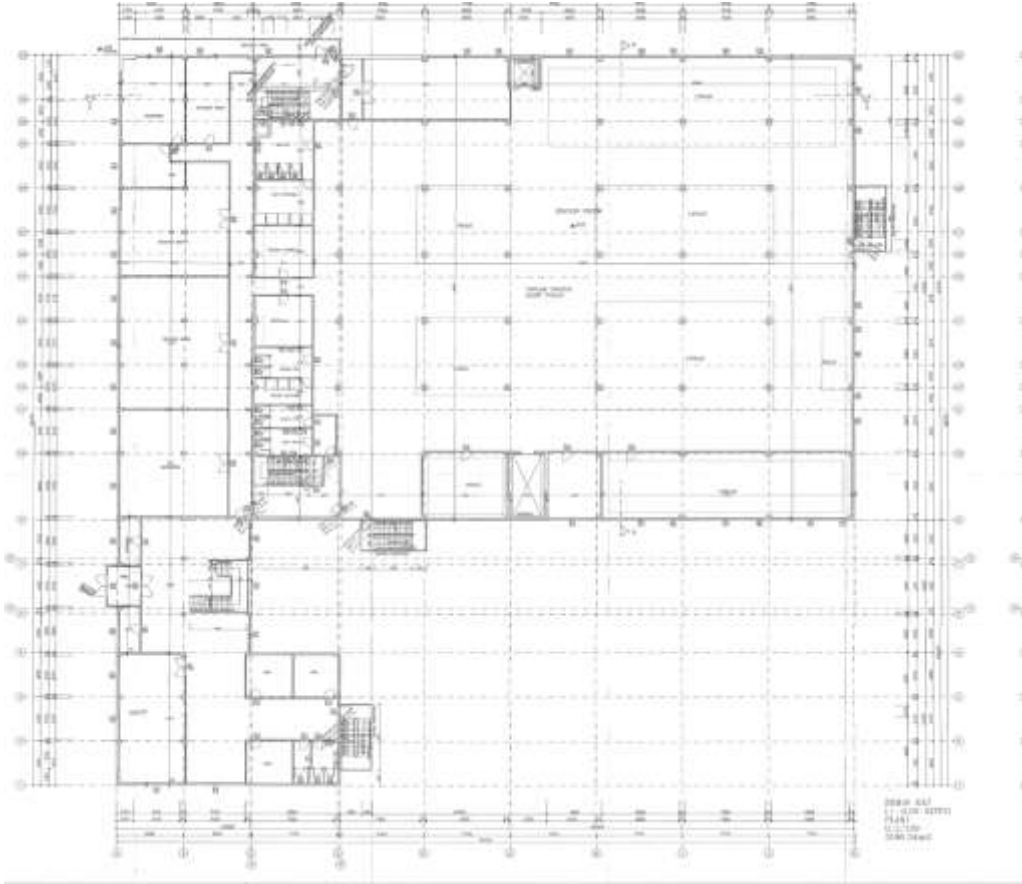




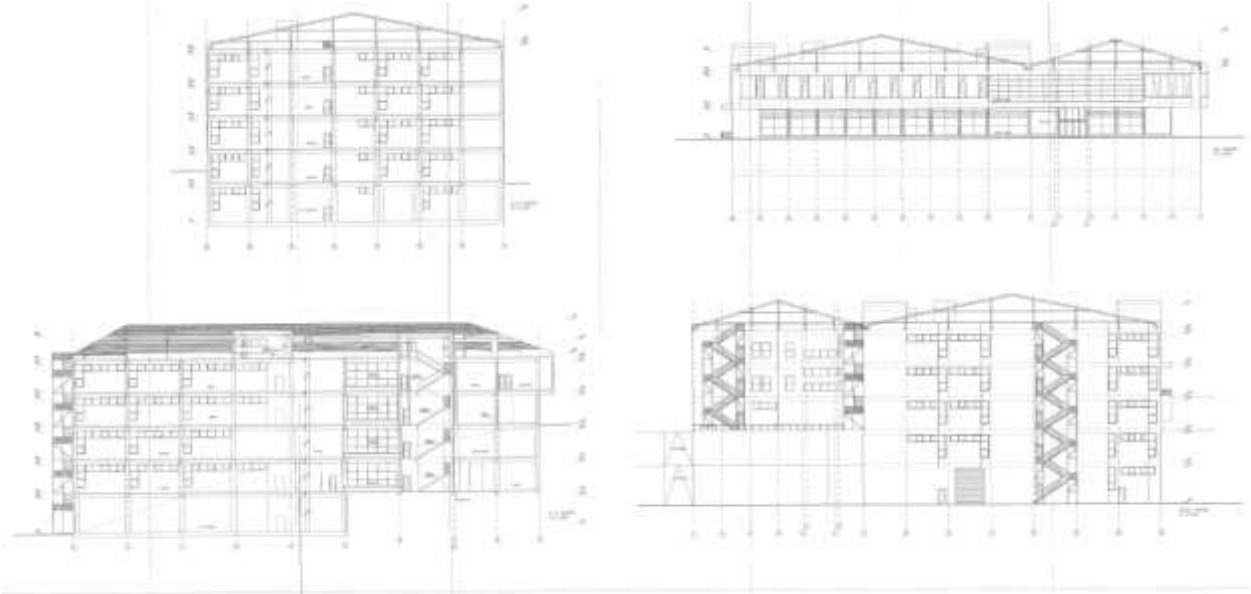
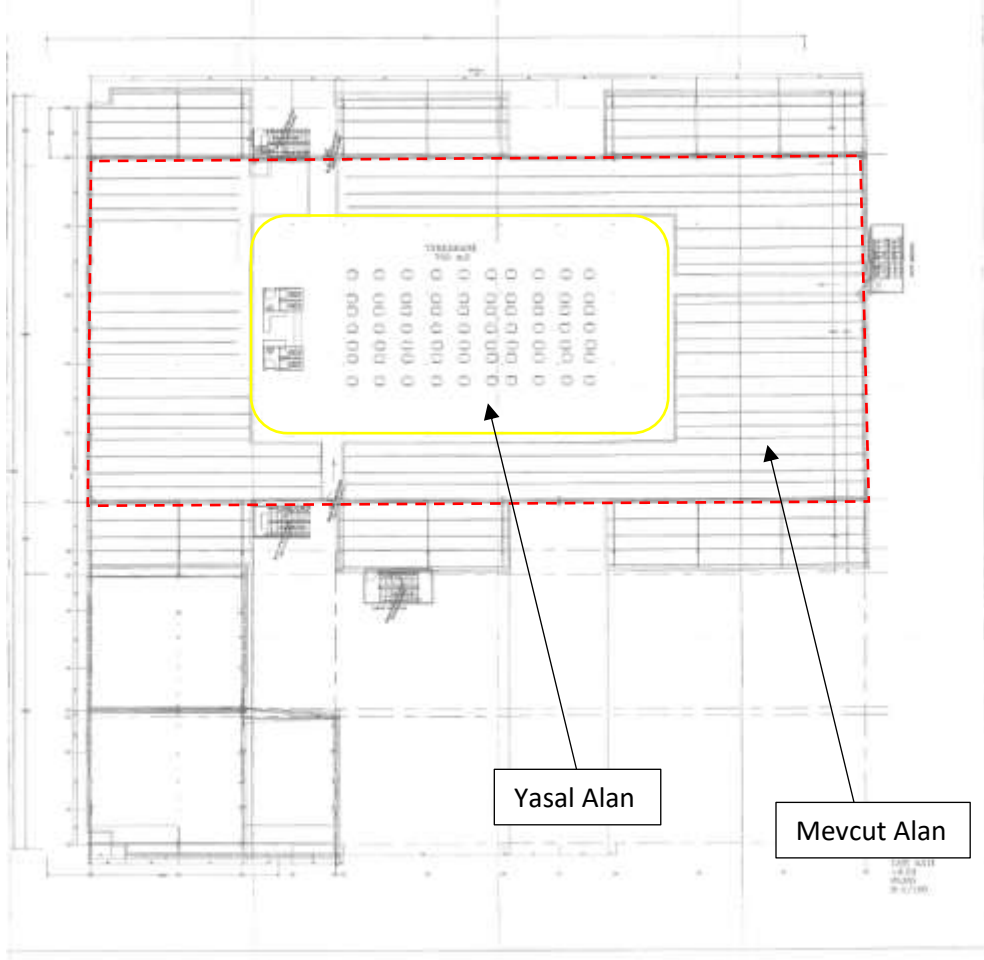
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

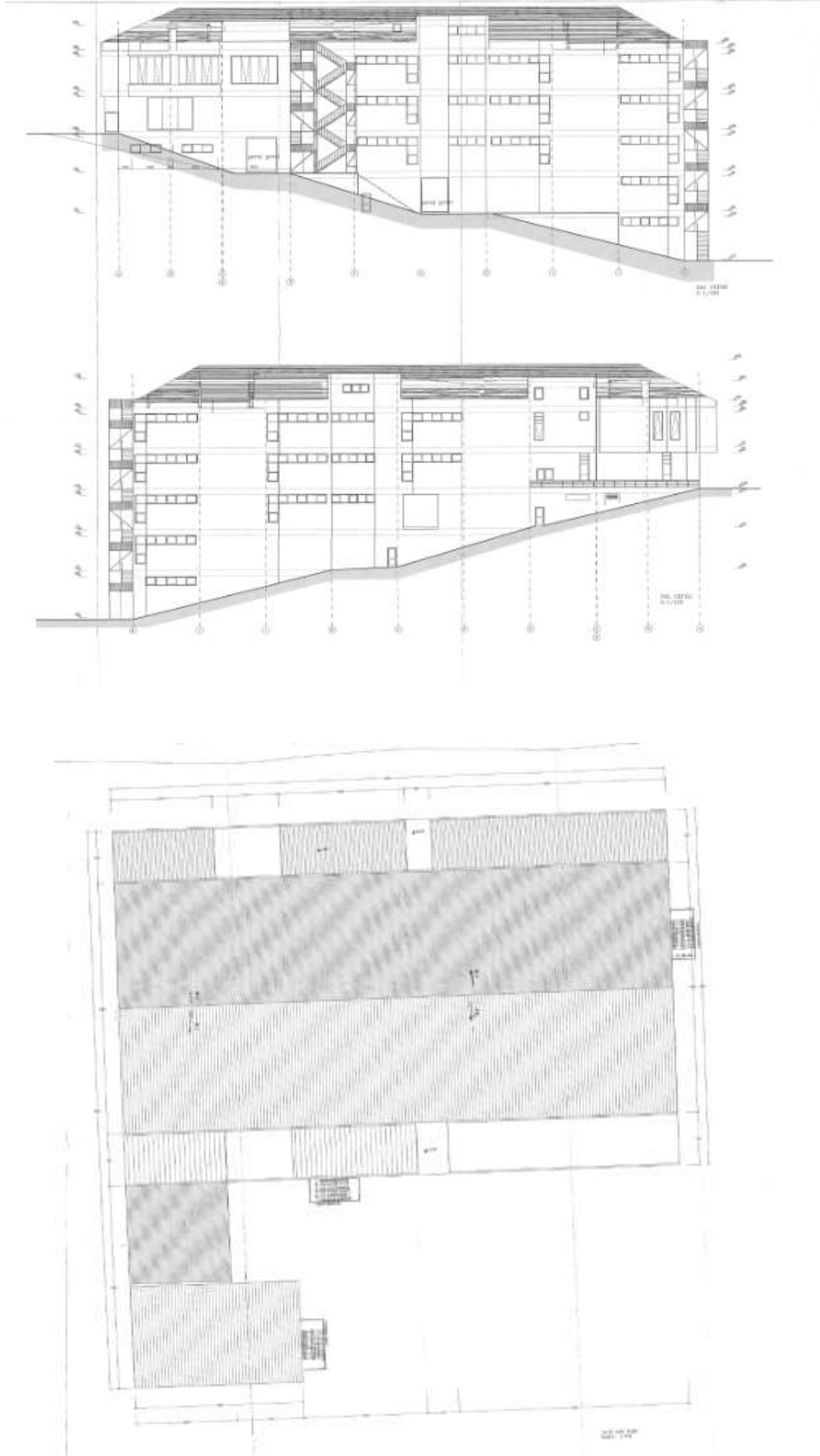


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.





Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



## TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ATÖLYE/İMALATHANE BÖLÜMÜ



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

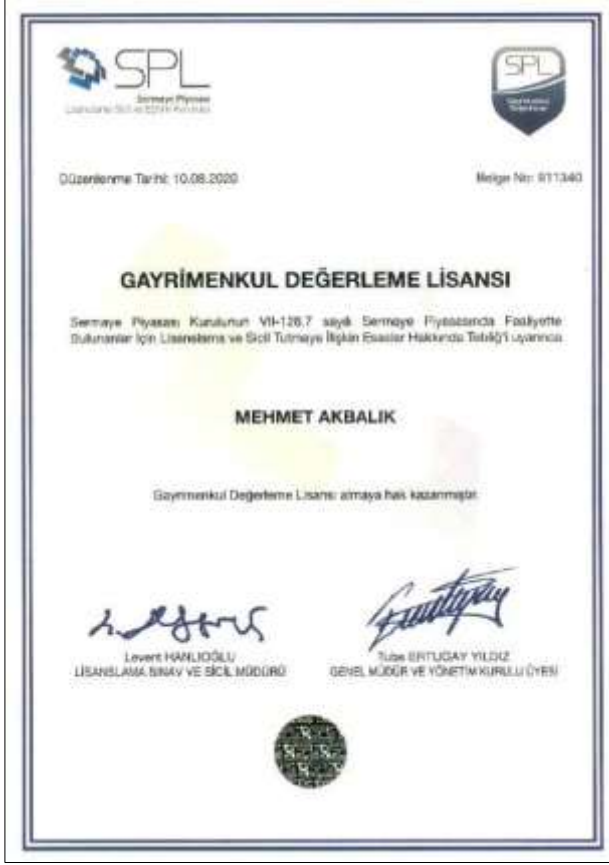


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İDARİ İŞLER BÖLÜMÜ



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.





### 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: 4393302186 - Lisans No: 404622 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

**Sayın Mehmet AKBALIK**

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 511540 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan