



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 866

Kasım, 2020



<b>Talep Sahibi</b>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	30.11.2020
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2020-866
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 parselde bulunan "3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk sekiz (48) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı .....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	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 .....	24
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 .....	24
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	24
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	24
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	24
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	30

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

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	30
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	33
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	33
4.6	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	33
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	33
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	36
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	39
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	40
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	42
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	42
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	42
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	42
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	43
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	43
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.....	43
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi .....	43
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 .....	43
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.....	43
7.	SONUÇ .....	44
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	44
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	44
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	45
9.	RAPOR EKLERİ .....	45

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-866 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orta Mahallesi (Tapuda Orhanlı), Öztaş Sokak, No: 3, Tuzla / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 parselde bulunan "3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz antrepo olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1990 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmakta olup, Emsal:0,80 2Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>170.000.000,00-TL</b> <b>(Yüz Yetmiş Milyon Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>200.600.000,00-TL</b> <b>(İki Yüz Milyon Altı Yüz Bin Türk Lirası)</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 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 28.08.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-866 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 parselde bulunan "3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren 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**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2020 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 herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

## **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 \_\_\_\_\_ : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil \_\_\_\_\_ : 256696  
Telefon \_\_\_\_\_ : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web \_\_\_\_\_ : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres \_\_\_\_\_ : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

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

Şirket Unvanı \_\_\_\_\_ : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi \_\_\_\_\_ : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul  
Şirket Amacı \_\_\_\_\_ : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermayesi \_\_\_\_\_ : 246.000.001,-TL  
Halka Açıklık \_\_\_\_\_ : % 37,96  
Telefon \_\_\_\_\_ : 0 216 564 20 00 Pbx  
E-Posta \_\_\_\_\_ : info@reysasgyo.com.tr

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 parselde bulunan "3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### **2.4 İşin Kapsamı**

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

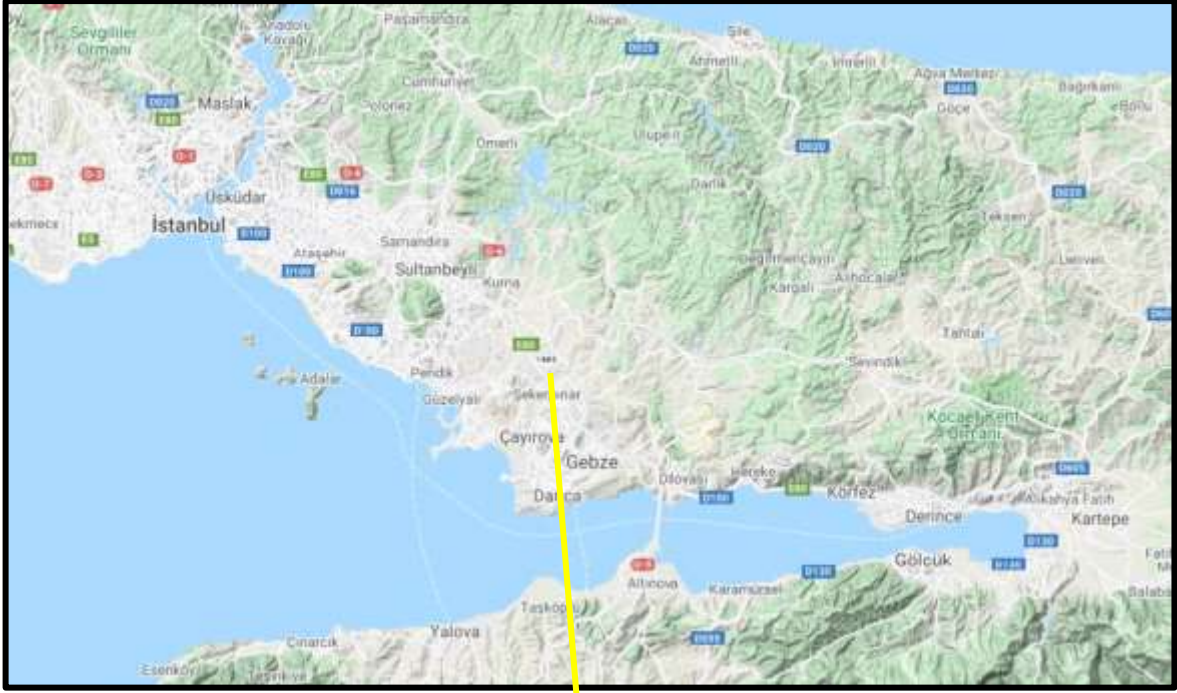
Gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orta (Tapuda Orhanlı) Mahallesi, 1990 nolu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında “3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” vasıflı olan gayrimenkul, Burgaz Caddesi ve Öztaş sokağın kesişimde yer almaktadır. Anadolu Otoyolu’na 1 km, Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı’na 8 km, Osmangazi Köprüsü’ne 17 km, kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaz Sabiha Gökçen Havalimanı yerleşkesinin güney doğusunda E-80 bağlantı yolunun doğusunda, Sabancı Üniversitesi Yerleşkesinin güneyinde konumlandır. Ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Üniversite üzerinde kuzey yönünde ilerlenir ve caddenin sağ kolundaki Sanayi 1 Caddesi takip edilir ve cadde sonunda Burgaz Caddesine girilerek Öztaş Sokak ile kesişen sol kolda bulunan parselde ulaşılır. Bölge, ilçe merkezinin kuş bakışı yaklaşık 10 km kuzeyinde, sanayi yapılarının olduğu Tuzla Kimya Sanayicileri OSB bölgesinde konumlandır. Yapılaşma yoğun seviyede olup çevrede boş arsalar da mevcuttur. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.

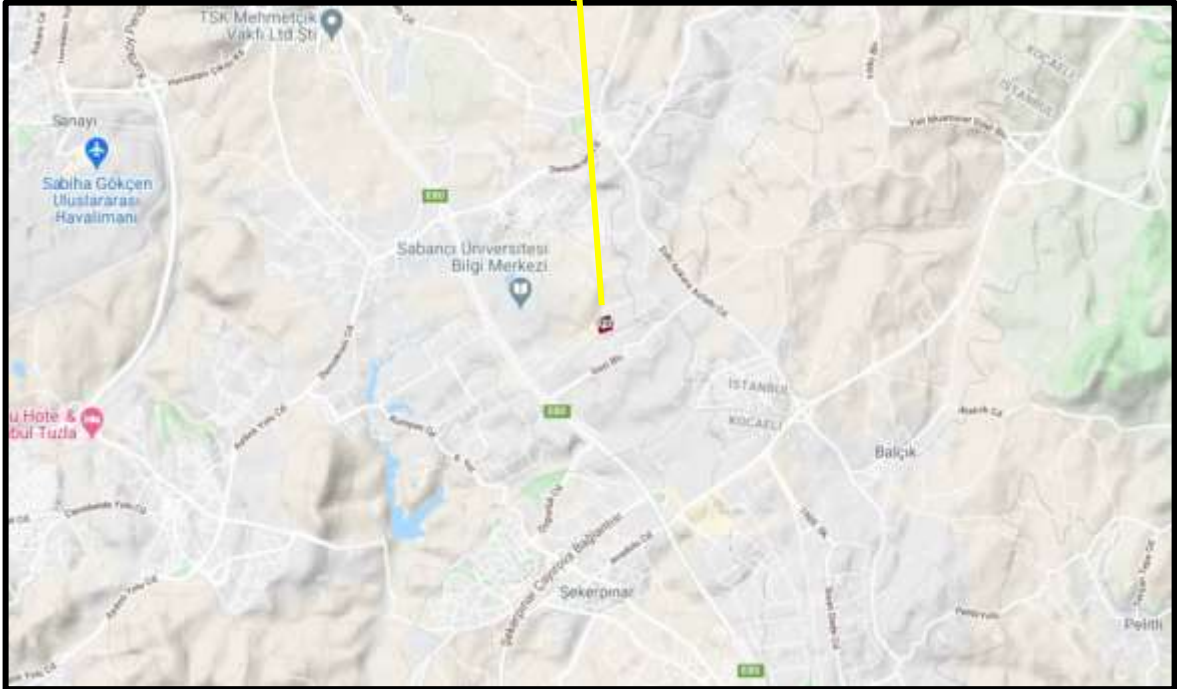


\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





**Konu Taşınmaz**



**Koordinatlar: Enlem: 40.8890 - Boylam: 29.3898**

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1990
Taşınmaz Kimlik No:	B1085328	AT Yüzölçümü(m2):	17425,92
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	80/7880	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 05.11.2020 tarihi 18:58 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Gayrimenkulün maliki; Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. (01.10.2013-14486)

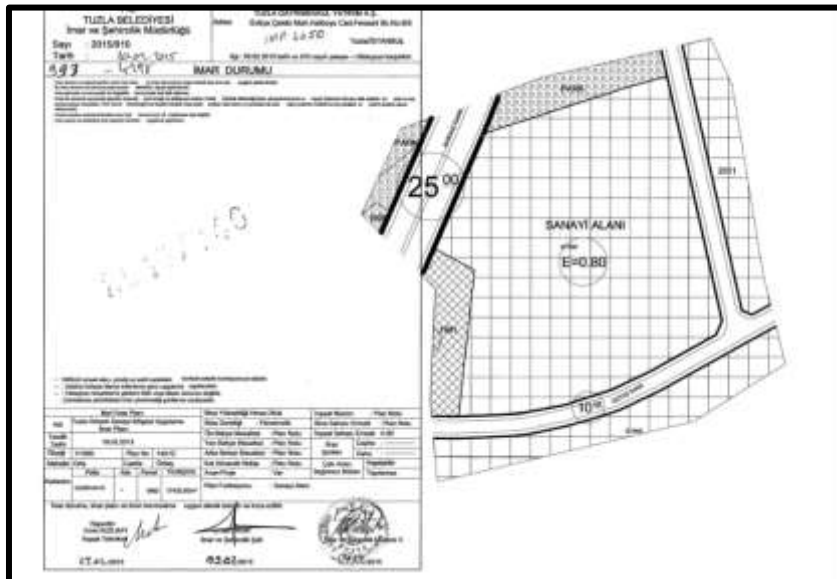
**Rehin** : Malik, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin tam hissesinde TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 119.000.000,00 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. (Tarih: 29.05.2020-Yevmiye: 8826)

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

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında imar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 1990 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmaktadır. Emsal:0.80 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.



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

Söz konusu gayrimenkul için Tuzla 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**

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

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

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Tuzla Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ilişkin, 20.05.2014 Tarih ve 14/228 onay sayılı mimari proje, 22.10.2015 tarihli 16/349 sayılı mimari proje, 27.06.2016 Tarih ve 16/349 onay sayılı mimari tadilat projesi incelenmiştir.

\*05.06.2014 tarihli ve 434/14 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı

\*18.02.2015 tarihli ve 86/15 sayılı yenileme isim değişikliği Ruhsatı

\*31.11.2015 tarihli 783/15 sayılı tadilat Yapı Ruhsatı

\*18.07.2016 tarihli ve 460/16 sayılı Yapı Ruhsatı

\*01.09.2016 tarihli ve 254/16 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ve yukarıda yazılı ruhsatlar incelenmiştir.

Yapı Ruhsat belgeleri ve Yapı Kullanma İzin Belgesi inşaat alanının tamamını içeren 44.596,99 m2 için verilmiştir.

### Resmi Evraklar ve Mimari Proje

YAPI RUHSATI																	
1. Ruhsat veren kurum: TUZLA BELEDİYESİ				8. Ruhsatın verildiği tarih				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no.		11. R. ruhsat tarihi		12. R. ruhsat no.			
2. Ruhsat verilen yapının adresi İSTANBUL İYİC TUZLA				<input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Etki bina <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Çeçkel <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Doğru <input type="checkbox"/> 10.				<input type="checkbox"/> 10. Rekonstrüksiyon <input type="checkbox"/> 11. Döğlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişeri <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Akademi katlar <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsten değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İhtisai duvar <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı		05.06.2014		434/114					
Ruhsat no. 6228/14A1C				4. Adres no. 1900				5. Parsel no. 1900		6. Blok no.		7. Bağımsız bldm no.					
3. Parsel no. 6228/14A1C				4. Adres no. 1900				5. Parsel no. 1900		6. Blok no.		7. Bağımsız bldm no.					
8. Ruhsatın verildiği tarih				9. Ruhsatın onay tarihi				10. Ruhsat no.		11. R. ruhsat tarihi		12. R. ruhsat no.					
13. İmar planı onay tarihi				14. İmar durumu tarihi				15. İmar durumu no.		16. Zemin etdii onay tarihi		17. Zemin etdii onay no.					
18.03.2013				09.10.2013				2013/0083		13.05.2014		17425,02					
17. Parselasyon plan onay tarihi				18. Parselasyon katlaması onay tarihi				19. Parselasyon katlaması no.		20. Parselasyon katlaması no.		21. Tapu tesdi belgesi tarihi		22. Tapu tesdi belgesi no.			
				SAHAYI A. A. B.				10.10.2013				14095					
23. ÇED raporu onay tarihi				24. Planlanan işleme başlama tarihi				25. Planlanan işleme bitme tarihi		26. Ruhsatın onay tarihi		27. Ruhsatın onay tarihi					
								05.06.2014									
<b>Yapı Sahibinin</b>				<b>Yapı Mütcahhdinin</b>				<b>Şantiye Sefitinin</b>									
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŐIRKETİ 17806116470				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. DZ. ATAK INŐAAT TAHHİMİT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŐIRKETİ 80185409092				42. Adı soyadı, unvanı CANKER URGUT-MİMAR									
33. Bağlı değeri vergi dairesi adı SULTANBEYLİ				33. Oda sicil no. 657406				43. TC kimlik no. 4699348504									
29. Vergi kimlik no. 7326041817				34. Bağlı değeri vergi dairesi adı ANADOLU KURUMLAR				35. Vergi kimlik no. 663062479									
35. Adres SANKAŞIRA A. GAZİ M. GÜLER YÖZ CAD. NO:23 SANCaktePE/İSTANBUL				36. Vergi kimlik no. 13052014				37. Sđeyme no. 11026									
				38. Sđeyme no. 11026				38. Yayı mütcahhdin yayı değeri no. 0004315274514002									
38. Adres SANKAŞIRA A. GAZİ M. GÜLER YÖZ CAD. NO:23 SANCaktePE/İSTANBUL				39. Sđeyme tarihi				40. Sđeyme tarihi									
				39. Sđeyme tarihi				41. İmar									
40. Sđeyme tarihi				41. İmar				42. İmar									
43. Adres CAMLIR MAH. PAHLIK SOĖ. SÖNMEZ TOWER NO:20 B:4 ÜMRANİYE/İSTANBUL				44. Oda sicil no. 46399				45. Sđeyme tarihi									
				44. Oda sicil no. 46399				46. Sđeyme tarihi									
				45. Sđeyme tarihi				47. Sđeyme no.									
				46. Sđeyme tarihi				48. Sđeyme tarihi									
				47. Sđeyme no.				49. İmar									
				48. Sđeyme tarihi				50. İmar									
				49. İmar				51. İmar									
				50. İmar				52. İmar									
				51. İmar				53. İmar									
				52. İmar				54. İmar									
				53. İmar				55. İmar									
				54. İmar				56. İmar									
				55. İmar				57. İmar									
				56. İmar				58. İmar									
				57. İmar				59. İmar									
				58. İmar				60. İmar									
				59. İmar				61. İmar									
				60. İmar				62. İmar									
				61. İmar				63. İmar									
				62. İmar				64. İmar									
				63. İmar				65. İmar									
				64. İmar				66. İmar									
				65. İmar				67. İmar									
				66. İmar				68. İmar									
				67. İmar				69. İmar									
				68. İmar				70. İmar									
				69. İmar				71. İmar									
				70. İmar				72. İmar									
				71. İmar				73. İmar									
				72. İmar				74. İmar									
				73. İmar				75. İmar									
				74. İmar				76. İmar									
				75. İmar				77. İmar									
				76. İmar				78. İmar									
				77. İmar				79. İmar									
				78. İmar				80. İmar									
				79. İmar				81. İmar									
				80. İmar				82. İmar									
				81. İmar				83. İmar									
				82. İmar				84. İmar									
				83. İmar				85. İmar									
				84. İmar				86. İmar									
				85. İmar				87. İmar									
				86. İmar				88. İmar									
				87. İmar				89. İmar									
				88. İmar				90. İmar									
				89. İmar				91. İmar									
				90. İmar				92. İmar									
				91. İmar				93. İmar									
				92. İmar				94. İmar									
				93. İmar				95. İmar									
				94. İmar				96. İmar									
				95. İmar				97. İmar									
				96. İmar				98. İmar									
				97. İmar				99. İmar									
				98. İmar				100. İmar									
				99. İmar				101. İmar									
				100. İmar				102. İmar									
				101. İmar				103. İmar									
				102. İmar				104. İmar									
				103. İmar				105. İmar									
				104. İmar				106. İmar									
				105. İmar				107. İmar									
				106. İmar				108. İmar									
				107. İmar				109. İmar									
				108. İmar				110. İmar									
				109. İmar				111. İmar									
				110. İmar				112. İmar									
				111. İmar				113. İmar									
				112. İmar				114. İmar									
				113. İmar				115. İmar									
				114. İmar				116. İmar									
				115. İmar				117. İmar									
				116. İmar				118. İmar									
				117. İmar				119. İmar									
				118. İmar				120. İmar									

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

YAPI RUHSATI												108402389			
1. Ruhsat Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş tarihi:				9. Başvuru onay tarihi: 18.02.2015		10. Ruhsat no: 86/15		11. İlk ruhsat tarihi: 05.08.2014		12. İlk ruhsat no: 43474	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:				3. Ruhsat alanının adresi:				13. İlk plan onay tarihi: 19.03.2013		14. İkinci durumu tarihi: 10.02.2015		15. Üçüncü durumu no: 2015/010		16. Zemin eteği onay tarihi: 13.05.2014	
İ: İSTANBUL İlçe: TUZLA				Köy: ...				17. Parçeleme plan onay tarihi: ...		18. Parselin katmanca amacı: SANAYİ ALAN		19. Parselin alan(m <sup>2</sup> ): 17425,92		20. Tapu tesvii belgesi no: 14498	
Bölge: TUZLA BELEDİYESİ				Mahalle: ORTA Mahalle tanımı kodu: 10				21. Tapu tesvii belgesi tarihi: 01.10.2013		22. Tapu tesvii belgesi no: 14498		23. ÇED raporu onay tarihi: ...		24. Planların inşaat başlama tarihi: ...	
Meydan/buvarı/caddesi/sokak/itina adı: ÖZTAŞ SK.				Caddesi/Sokak/Avlusu kodu: 45				25. Planların inşaat bitirme tarihi: ...		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 18.02.2010		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: ...		28. Ruhsatın geçerlilik tarihi: ...	
3. Pafta No: 022B14A/C				4. Ada No: 1990				5. Parsel No: ...				6. Blok No: ...			
7. Başlangıç bölüm no: ...				8. Blok No: ...				9. Blok No: ...				10. Blok No: ...			
11. Blok No: ...				12. Blok No: ...				13. Blok No: ...				14. Blok No: ...			
15. Blok No: ...				16. Blok No: ...				17. Blok No: ...				18. Blok No: ...			
19. Blok No: ...				20. Blok No: ...				21. Blok No: ...				22. Blok No: ...			
23. Blok No: ...				24. Blok No: ...				25. Blok No: ...				26. Blok No: ...			
27. Blok No: ...				28. Blok No: ...				29. Blok No: ...				30. Blok No: ...			
31. Blok No: ...				32. Blok No: ...				33. Blok No: ...				34. Blok No: ...			
35. Blok No: ...				36. Blok No: ...				37. Blok No: ...				38. Blok No: ...			
39. Blok No: ...				40. Blok No: ...				41. Blok No: ...				42. Blok No: ...			
43. Blok No: ...				44. Blok No: ...				45. Blok No: ...				46. Blok No: ...			
47. Blok No: ...				48. Blok No: ...				49. Blok No: ...				50. Blok No: ...			
51. Blok No: ...				52. Blok No: ...				53. Blok No: ...				54. Blok No: ...			
55. Blok No: ...				56. Blok No: ...				57. Blok No: ...				58. Blok No: ...			
59. Blok No: ...				60. Blok No: ...				61. Blok No: ...				62. Blok No: ...			
63. Blok No: ...				64. Blok No: ...				65. Blok No: ...				66. Blok No: ...			
67. Blok No: ...				68. Blok No: ...				69. Blok No: ...				70. Blok No: ...			
71. Blok No: ...				72. Blok No: ...				73. Blok No: ...				74. Blok No: ...			
75. Blok No: ...				76. Blok No: ...				77. Blok No: ...				78. Blok No: ...			
79. Blok No: ...				80. Blok No: ...				81. Blok No: ...				82. Blok No: ...			
83. Blok No: ...				84. Blok No: ...				85. Blok No: ...				86. Blok No: ...			
87. Blok No: ...				88. Blok No: ...				89. Blok No: ...				90. Blok No: ...			
91. Blok No: ...				92. Blok No: ...				93. Blok No: ...				94. Blok No: ...			
95. Blok No: ...				96. Blok No: ...				97. Blok No: ...				98. Blok No: ...			
99. Blok No: ...				100. Blok No: ...				101. Blok No: ...				102. Blok No: ...			
103. Blok No: ...				104. Blok No: ...				105. Blok No: ...				106. Blok No: ...			
107. Blok No: ...				108. Blok No: ...				109. Blok No: ...				110. Blok No: ...			
111. Blok No: ...				112. Blok No: ...				113. Blok No: ...				114. Blok No: ...			
115. Blok No: ...				116. Blok No: ...				117. Blok No: ...				118. Blok No: ...			
119. Blok No: ...				120. Blok No: ...				121. Blok No: ...				122. Blok No: ...			
123. Blok No: ...				124. Blok No: ...				125. Blok No: ...				126. Blok No: ...			
127. Blok No: ...				128. Blok No: ...				129. Blok No: ...				130. Blok No: ...			
131. Blok No: ...				132. Blok No: ...				133. Blok No: ...				134. Blok No: ...			
135. Blok No: ...				136. Blok No: ...				137. Blok No: ...				138. Blok No: ...			
139. Blok No: ...				140. Blok No: ...				141. Blok No: ...				142. Blok No: ...			
143. Blok No: ...				144. Blok No: ...				145. Blok No: ...				146. Blok No: ...			
147. Blok No: ...				148. Blok No: ...				149. Blok No: ...				150. Blok No: ...			
151. Blok No: ...				152. Blok No: ...				153. Blok No: ...				154. Blok No: ...			
155. Blok No: ...				156. Blok No: ...				157. Blok No: ...				158. Blok No: ...			
159. Blok No: ...				160. Blok No: ...				161. Blok No: ...				162. Blok No: ...			
163. Blok No: ...				164. Blok No: ...				165. Blok No: ...				166. Blok No: ...			
167. Blok No: ...				168. Blok No: ...				169. Blok No: ...				170. Blok No: ...			
171. Blok No: ...				172. Blok No: ...				173. Blok No: ...				174. Blok No: ...			
175. Blok No: ...				176. Blok No: ...				177. Blok No: ...				178. Blok No: ...			
179. Blok No: ...				180. Blok No: ...				181. Blok No: ...				182. Blok No: ...			
183. Blok No: ...				184. Blok No: ...				185. Blok No: ...				186. Blok No: ...			
187. Blok No: ...				188. Blok No: ...				189. Blok No: ...				190. Blok No: ...			
191. Blok No: ...				192. Blok No: ...				193. Blok No: ...				194. Blok No: ...			
195. Blok No: ...				196. Blok No: ...				197. Blok No: ...				198. Blok No: ...			
199. Blok No: ...				200. Blok No: ...				201. Blok No: ...				202. Blok No: ...			
203. Blok No: ...				204. Blok No: ...				205. Blok No: ...				206. Blok No: ...			
207. Blok No: ...				208. Blok No: ...				209. Blok No: ...				210. Blok No: ...			
211. Blok No: ...				212. Blok No: ...				213. Blok No: ...				214. Blok No: ...			
215. Blok No: ...				216. Blok No: ...				217. Blok No: ...				218. Blok No: ...			
219. Blok No: ...				220. Blok No: ...				221. Blok No: ...				222. Blok No: ...			
223. Blok No: ...				224. Blok No: ...				225. Blok No: ...				226. Blok No: ...			
227. Blok No: ...				228. Blok No: ...				229. Blok No: ...				230. Blok No: ...			
231. Blok No: ...				232. Blok No: ...				233. Blok No: ...				234. Blok No: ...			
235. Blok No: ...				236. Blok No: ...				237. Blok No: ...				238. Blok No: ...			
239. Blok No: ...				240. Blok No: ...				241. Blok No: ...				242. Blok No: ...			
243. Blok No: ...				244. Blok No: ...				245. Blok No: ...				246. Blok No: ...			
247. Blok No: ...				248. Blok No: ...				249. Blok No: ...				250. Blok No: ...			
251. Blok No: ...				252. Blok No: ...				253. Blok No: ...				254. Blok No: ...			
255. Blok No: ...				256. Blok No: ...				257. Blok No: ...				258. Blok No: ...			
259. Blok No: ...				260. Blok No: ...				261. Blok No: ...				262. Blok No: ...			
263. Blok No: ...				264. Blok No: ...				265. Blok No: ...				266. Blok No: ...			
267. Blok No: ...				268. Blok No: ...				269. Blok No: ...				270. Blok No: ...			
271. Blok No: ...				272. Blok No: ...				273. Blok No: ...				274. Blok No: ...			
275. Blok No: ...				276. Blok No: ...				277. Blok No: ...				278. Blok No: ...			
279. Blok No: ...				280. Blok No: ...				281. Blok No: ...				282. Blok No: ...			
283. Blok No: ...				284. Blok No: ...				285. Blok No: ...				286. Blok No: ...			
287. Blok No: ...				288. Blok No: ...				289. Blok No: ...				290. Blok No: ...			
291. Blok No: ...				292. Blok No: ...				293. Blok No: ...				294. Blok No: ...			
295. Blok No: ...				296. Blok No: ...				297. Blok No: ...				298. Blok No: ...			
299. Blok No: ...				300. Blok No: ...				301. Blok No: ...				302. Blok No: ...			
303. Blok No: ...				304. Blok No: ...				305. Blok No: ...				306. Blok No: ...			
307. Blok No: ...				308. Blok No: ...				309. Blok No: ...				310. Blok No: ...			
311. Blok No: ...				312. Blok No: ...				313. Blok No: ...				314. Blok No: ...			
315. Blok No: ...				316. Blok No: ...				317. Blok No: ...				318. Blok No: ...			
319. Blok No: ...				320. Blok No: ...				321. Blok No: ...				322. Blok No: ...			
323. Blok No: ...				324. Blok No: ...				325. Blok No: ...				326. Blok No: ...			
327. Blok No: ...				328. Blok No: ...				329. Blok No: ...				330. Blok No: ...			
331. Blok No: ...				332. Blok No: ...				333. Blok No: ...				334. Blok No: ...			
335. Blok No: ...				336. Blok No: ...				337. Blok No: ...				338. Blok No: ...			
339. Blok No: ...				340. Blok No: ...				341. Blok No: ...				342. Blok No: ...			
343. Blok No: ...				344. Blok No: ...				345. Blok No: ...				346. Blok No: ...			
347. Blok No: ...				348. Blok No: ...				349. Blok No: ...				350. Blok No: ...			
351. Blok No: ...				352. Blok No: ...				353. Blok No: ...				354. Blok No: ...			
355. Blok No: ...				356. Blok No: ...				357. Blok No: ...				358. Blok No: ...			
359. Blok No: ...				360. Blok No: ...				361. Blok No: ...				362. Blok No: ...			
363. Blok No: ...				364. Blok No: ...				365. Blok No: ...				366. Blok No: ...			
367. Blok No: ...				368. Blok No: ...				369. Blok No: ...				370. Blok No: ...			
371. Blok No: ...				372. Blok No: ...				373. Blok No: ...				374. Blok No: ...			
375. Blok No: ...				376. Blok No: ...				377. Blok No: ...				378. Blok No: ...			
379. Blok No: ...				380. Blok No: ...				381. Blok No: ...				382. Blok No: ...			
383. Blok No: ...				384. Blok No: ...				385. Blok No: ...				386. Blok No: ...			
387. Blok No: ...				388. Blok No: ...				389. Blok No: ...				390. Blok No: ...			
391. Blok No: ...				392. Blok No: ...				393. Blok No: ...				394. Blok No: ...			
395. Blok No: ...				396. Blok No: ...				397. Blok No: ...				398. Blok No: ...			
399. Blok No: ...				400. Blok No: ...				399. Blok No: ...				400. Blok No: ...			

YAPI RUHSATI												113002000															
1. Ruhsat Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ				6. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat tarihi													
2. Ruhsat verilen yapının adresi:				<input type="checkbox"/> 1. Yerli yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Gökçendime <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforifik <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Nebahat tesisi <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisi <input type="checkbox"/> 7. Çeşitli <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input checked="" type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 9. Doğru <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı				30.11.2015		783/15		05.06.2014		434/14													
İl: İSTANBUL İlçe: TUZLA				13. İmar planı onay tarihi				14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etütü onay tarihi		17. Zemin etütü onay no													
Büyük: Belediye: TUZLA BELEDİYESİ				17. Parselasyon plan onay tarihi				18. Parselin belirlenme amacı:		19. Parselin alanı(m <sup>2</sup> )		20. Tapu tescil belgesi no		21. Tapu tescil belgesi tarihi													
Mahalle: ORTA Mahalle tanımlama kodu: 10				TUZLA TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ				SANNAYI ALAN		17425,92		14486															
Meydan/bahçe/çevre alanı/köşe adı: ÖZTAŞ SK.				20. Tapu tescil belgesi verim kurumu				21. Tapu tescil belgesi tarihi		22. Tapu tescil belgesi no																	
Cadde/Sokak tanımlama kodu: 45 Dış kapı no: 3				23. CED raporu onay tarihi				24. Planlanan inşaat başlangıç tarihi		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi		30.11.2024													
Site adı: Merak ed:				36. Sigorta sicil no				37. Sözleşme tarihi		38. Sözleşme no		39. Yapı mülkiyet hakkı belge no		40. İmza													
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Başlangıç bölüm no:				3022B14A1C 1990				14.06.2015		25083		0204311517084731		41. İmza													
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidi				Şantiye Şefinin																			
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no DURRANİ DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11988115470				32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no MAHİR MALKOÇAK, 2M PROJE GELİŞTİRME MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT SANNAYI VE TİCARET LİMİTED				42. Adı soyadı, ünvanı TAMER ÇAVUŞOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ																			
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı DULTANBEYLİ				33. Oda sicil no 800415				43. TC kimlik no 42811757544																			
29. Vergi kimlik no 7350941817				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ÖMRANİYE VERGİ DAİRESİ				35. Vergi kimlik no 10745470																			
30. Adres ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANKIŞI SİTESİ C-10 BLOK NO: 9G İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				36. Sigorta sicil no				37. Sözleşme tarihi				38. Sözleşme no															
31. İmza				39. Sigorta sicil no				37. Sözleşme tarihi				38. Sözleşme no															
40. Skille esas adres CUMHURİYET MAH. AKÇİÇEK SK. AKYILDIZ BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				41. İmza				42. Adres BAŞAKŞEHİR MAH. ERİCİYES SK. BAŞAKŞEHİR 2. ETAP SİTESİ 037 BLOK NO: 15 İÇ KAPI NO: 6 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL				43. İmza															
F. Düzenlenen Kısmia İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler																							
30. Alanın amaçına göre yapılan başlangıç bölümü ile ortak alanlar				51. Başlangıç bölüm sayısı				52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )																			
1251 - Sanayi				1				4494,99																			
53. Beton yapı sayısı				54. Yapıda başlangıç bölüm sayısı				55. Yapıda korut (daire) sayısı				56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )				57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )											
1				1				10759,08				4494,99															
58. Toplam yapı sayısı				59. Toplam başlangıç bölüm sayısı				60. Toplam korut (daire) sayısı				61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )				62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )											
1				1				12125				4494,99															
63. Yapının yol kolu alt kat sayısı				64. Yapının yol kolu üst kat sayısı				65. Yapının toplam kat sayısı				66. İlave kat sayısı															
2				1				3																			
67. Yapının yol kolu alt yüksekliği(m)				68. Yapının yol kolu üst yüksekliği(m)				69. Yapının toplam yüksekliği(m)				70. İlave kat yüksekliği(m)															
17				11,9				28,9																			
71. Yapının sınıfı				72. Yapının grubu				73. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL)				74. Yapının maliyeti (TL)				75. Yapının arsa değeri (TL)				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)				77. Form düzenlenmiş karın maliyeti (TL)			
II				C				430				10326345,7				4020901,4				23354347,1				19326345,7			
Yapının Teknik Özellikleri																											
78. Isıtma Sistemi				84. Tesisatlar				85. Ortak Kullanım Alanları				86. Yapının Tıppıcı Sistemi															
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma sistemi <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kalorifer <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. KİMA <input checked="" type="checkbox"/> 7. RADYANT				<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Bez istasyonu <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Habermesajma <input type="checkbox"/> 6. Pnö. su <input type="checkbox"/> 7. Terzi su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paslanmaz <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Aesatör <input type="checkbox"/> 2. Bakıç/kuldesiz <input type="checkbox"/> 3. Apık otomatik <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otomatik <input type="checkbox"/> 5. Kapalı dairesi <input type="checkbox"/> 6. KİMÖRÖK <input type="checkbox"/> 7. Orak depo <input type="checkbox"/> 8. Su deposu <input type="checkbox"/> 9. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 10. Yangın havuzu <input type="checkbox"/> 11. YAN G. HOLD+İMALAT (HMM) <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. İbeler (Kartöz) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perdali sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdali sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 6.															
79. Isıtma Aracı Kullanılan Yakıt Cinsi				80. Pnö. Su Temin Sistemi				81. İçme Su Yakıt Cinsi				87. Duvar Doğru Maddesi Cinsi				88. Örgeme											
<input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. ODNAŞ <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input checked="" type="checkbox"/> 9. DOĞALGAZ				<input type="checkbox"/> 1. Atmosferik <input type="checkbox"/> 2. Şifon <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Güney kollektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Mdgazlık <input type="checkbox"/> 6. YOK <input type="checkbox"/> 7. YOK				<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. YOK				<input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mimar örgeme <input type="checkbox"/> 3. Aamden <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hacı yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.															
82. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Köy suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu				83. Aık su <input type="checkbox"/> 1. Karatasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforifik																							
Yapı Projeleri																											
89. Onay tarihi		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no		92. Oda sicil no		93. Adres		94. İmza																	
27.10.2015		MEHTAP YILMAZEL		51100090930		20279		20.11.15		OSMAN YILMAZ MAH. 806. SK. TULUNAY APT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 9 GEBZE / KOCAELİ																	
01.07.2015		İMİDAT ÇILIK		32966410326		35519		20.11.2015		OSMAN YILMAZ MAH. 820/1. SK. BAHAAR APT. SİTESİ A BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 6 GEBZE / KOCAELİ																	
08.08.2015		ERCAN DURSUN		19625424148		38453		20.11.2015		DRHANGAZI MAH. BAĞDAT CAD. NO: 106 İÇ KAPI NO: 1 BİLOVASI / KOCAELİ																	
09.08.2015		FATMA AKKAYA		25824320484		92391		20.11.15		OSMAN YILMAZ MAH. 809/5. SK. SAFA EVLERİ SİTESİ A BLOK NO: 1A İÇ KAPI NO: 10 GEBZE / KOCAELİ																	
13.05.2014		YÖKSEL KAYMAKCI		45754458804		11085				VEBİLİKENT MAH. AKTİF SK. 10 ADA B BLOK SİTESİ NO: 17 İÇ KAPI NO: 1 BAĞIŞKELE / KOCAELİ																	
13.05.2014		TOLGA ÇETİN		13324627648		2781				ATAŞEHİR MAH. EVRİM SK. C2-B/B BLOK NO: 5B İÇ KAPI NO: 10 KARTEPE / KOCAELİ																	

YAPI RUHSATI												112864046															
1. Ruhsatı Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 5. Kat Revizi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Çeçirdi <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstisna davanı <input type="checkbox"/> 9. Döğde <input type="checkbox"/> 18. Başya davanı				9. Ruhsatın onay tarihi 18.07.2016		10. Ruhsat no 460116		11. İlk ruhsat tarihi 05.06.2014		12. İlk ruhsat no 43674													
2. Ruhsatı verilen yapının adresi İl: İSTANBUL İlçe: TUZLA Bucak: K5y: K5y: Belediye: TUZLA BELEDİYESİ Mahalle: ORTA Mahalle tanımlama kodu: 1B Meydan/bahçe/ceçirdik/sokak/köme adı: ÖZTAŞ SK. Cadde/Sokak tarifi/kodu: 45 Dig kısı no: 3 Ske adı: Mevki adı:				13. İmar planı onay tarihi 19.03.2013		14. İmar durumu tarihi 23.05.2015		15. İmar durumu no 2016A4336		16. Zemin etüd onay tarihi 13.05.2014																	
3. Pafta No: G22B14A1C 4. Adn No: 5. Parsel No: 1990 6. Blok No: 7. Başlımsız bölüm no:				17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amacı SARAYI ALANI		19. Parselin alanı(m2) 17425.92		20. Tapu teskil belgesi veren kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ																	
21. Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no DURMUŞ DOVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115476				32. Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no ERKAN YİĞİT, YİĞİT METAL MAMÜLLERİNİN PLASTİK PAZ.SAN.TIC.LTD.ŞTİ., 33061712902				42. Ad soyadı, unvanı SİHAH ÖZBAYRAK, YÜKSEK MAKİNA MÜHENDİSİ																			
28. Bağı oğdu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ				33. Oda sicil no 8713				43. TC kimlik no 98332109912																			
29. Vergi kimlik no 7350641817				34. Bağı oğdu vergi dairesi adı İLYASBEY VERİ DAİRESİ				35. Vergi kimlik no 9800060425																			
30. Adres ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANPAŞA SİTESİ C-12 BLOK NO: 55 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				37. Sütlüleme tarihi 12.05.2016		38. Sütlüleme no 03067		39. Yapı müteahhidi yetki belge no 0041312330817539		45. Sütlüleme tarihi 09.05.2016																	
40. Sicil esas adres ABOİ PEKÇİ MAH. 15580. SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 DARICA / KOCAELİ				36. Sigorta sicil no		38. Sütlüleme no		40. Sicil esas adres		41. İmza																	
48. Adres ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. EVİNPARK SİTESİ B BLOK 2 GİRİŞ NO: 2382 İÇ KAPI NO: 45 ATAŞEHİR / İSTANBUL				49. İmza				48. Adres ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. EVİNPARK SİTESİ B BLOK 2 GİRİŞ NO: 2382 İÇ KAPI NO: 45 ATAŞEHİR / İSTANBUL																			
23. CED raporu onay tarihi				24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaat bitme tarihi		26. Ruhsatın geçerlik tarihi 18.07.2021																			
<b>Yapı Sahibinin</b>				<b>Yapı Müteahhidinin</b>				<b>Şantiye Şefinin</b>																			
<b>Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>				<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>																							
50. Kullanma amacına göre yapının başlımsız bölümünün alanı (m2)				51. Başlımsız bölüm sayısı		52. Yüzölçümü (m2)		53. Benzer yapı sayısı		54. Yaptıda başlımsız bölüm sayısı		55. Yaptıda konut birimi(daire) sayısı		56. Yapının taban alanı(m2) 10759.05		57. Yapı inşaat alanı(m2) 44596.99											
1251 - Saraylı				1		44596.99		1		1		3		10759.05		44596.99											
58. Toplam yapı sayısı				59. Toplam başlımsız bölüm sayısı				60. Toplam konut birimi(daire) sayısı				61. Toplam taban alanı(m2) 10759.05				62. Toplam yapı inşaat alanı(m2) 44596.99											
1				1				1				10759.05				44596.99											
63. Yapının yıl kolu altı kat sayısı				64. Yapının yıl kolu üstü kat sayısı				65. Yapının toplam kat sayısı				66. İskele kat sayısı															
2				1				3																			
67. Yapının yıl kolu altı yüksekliği(m)				68. Yapının yıl kolu üstü yüksekliği(m)				69. Yapının toplam yüksekliği(m)				70. İskele kat yüksekliği(m)															
17				11.9				28.9																			
71. Yapının sınıfı				72. Yapının grubu				73. 1 m2 malıyeti (TL)				74. Yapının malıyeti (TL)				75. Yapının arsa değeri (TL)				76. Arsa dahil yapının malıyeti (TL)				77. Form düzenlenene kadar malıyeti (TL)			
II				C				480				20514615.4				4140998.59				24655613.99				20514615.4			
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>																											
78. Isınma Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kot kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sozma <input type="checkbox"/> 5. Döğde gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Köme <input checked="" type="checkbox"/> 7. RADYANT				84. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Bez tesizasyonu <input type="checkbox"/> 3. Döğde gaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pa su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ....				85. Ortak Kullanılan Alanlar <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Beklet kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapalı dairesel <input type="checkbox"/> 6. Köyörük <input type="checkbox"/> 7. Ornak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. YAN G.H.D.Ü-JEN.Ç. MALATHANE				86. Yapının Taşıyıcı Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Köme															
79. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Kömür <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Döğde gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rölöğde <input type="checkbox"/> 9. DOĞALGAZ				81. Soğuk Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Döğde gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kömür <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. YOK				87. Duvar Döğde Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Brüt <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 2. Marlar döğde <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 5. Kireç <input type="checkbox"/> 6. Gaceton <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 9. .... <input type="checkbox"/> 5. Hızlı yapı elemanı <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 6. ....																			
82. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tıpme suyu <input type="checkbox"/>				83. Akır su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik																							
<b>Yapı Projeleri</b>																											
89. Onay tarihi		90. Ad soyadı		91. TC kimlik no		92. Oda sicil no		93. Adres		94. İmza																	
Mimar 28.06.2016		MEHTAP YILMAZ		51100062050		30278		OSMAN YILMAZ MAH. 698. SK. TULLUNAY APT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 9 GEBZE / KOCAELİ																			
Sıra 16.08.2016		İMİDAT ÇELİK		32866410326		35518		OSMAN YILMAZ MAH. 6261. SK. BAHAR APT. SİTESİ A BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 8 GEBZE / KOCAELİ																			
Elektrik 06.08.2015		ERİCAN DURBUN		19676424148		36403		ORHANGAZI MAH. BAĞDAT CAD. NO: 106 İÇ KAPI NO: 1 DİLOVASI / KOCAELİ																			
Mekanik Tesisat 06.08.2015		FATMA AKGAYA		26524328484		52381		OSMAN YILMAZ MAH. 6981. SK. SAFA EVLERİ SİTESİ A BLOK NO: 1A İÇ KAPI NO: 18 GEBZE / KOCAELİ																			
JEOLÜJİ 13.05.2014		YÜKSEL KAYMAKÇI		45754456894		11065		YEŞİLKENT MAH. AKTİP SK. 16 ADA 9 BLOK SİTESİ NO: 17 İÇ KAPI NO: 1 BAĞIŞKELE / KOCAELİ																			
JEOPZİK 13.05.2014		TOLGA ÇETİN		13324827648		2761		ATAŞEHİR MAH. EVRİM SK. C2-B18 BLOK NO: 5B İÇ KAPI NO: 10 KARTEPE / KOCAELİ																			

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										135634939						
1. Belgeyi veren kurum: TUZLA BELEDİYESİ				9. Belgelerin veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgelerin onay tarihi: 01/09/2016		11. Belge no: 254/16								
2. Belgeli yapılan yapının adresi: İSTANBUL İlçe: TUZLA				12. Belgeliye esas ruhsatı: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çeçid		8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dağı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikli <input type="checkbox"/> 13.Posepetik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat		15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsınm değişikli <input type="checkbox"/> 17.İhtinat düzeni <input type="checkbox"/> 18.Bahçe düzeni <input type="checkbox"/> 19. ....								
Bucak: ..... Köy: ..... Mahalle: ORTA Mahalle tarifi kodu: 10				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 05.06.2014		14. İlk yapı ruhsatı no: 4341/4		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 18.07.2016		16. Son yapı ruhsatı no: 460/16						
Caddesi/Sokakı tarifi kodu: 45 Diğ. kapı no: 3				17. Yenden ruhsat tarihi: .....		18. Tadilat ruhsatı tarihi: .....		19. İmar planı onay tarihi: 18.03.2013		20. İmar durumu tarihi: 23.05.2016						
Site adı: ..... Merkezi adı: ..... 23. Zemin etütü onay tarihi: 13.05.2014				24. ÇED raporu onay tarihi: .....		25. Tapu tesvii belgesi tarihi: 01.10.2013		26. Tapu tesvii belgesi no: 14486		27. Tapu tesvii belgesi vereni kurum: TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ						
3. Parça No: G22B14A1C				4. Ada No: *		5. Parsel No: 1900		6. Blok No: .....		28. Parselin kullanma amacı: SANKIRI ALAN						
7. Karşılıklı kullanım izni bu belgeyle verilmektedir.				8. Daire önce kullanılmamış ise, alınan belgenin 200/100 no: .....		29. Parçaların planı onay tarihi: .....		30. Parçaların alanı(m <sup>2</sup> ): 17425,92								
<b>Yapı Sahibinin</b>				<b>Yapı Mütahhdidinin</b>				<b>Şantiye Şefinin</b>								
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURSUN DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ERKAN YİĞİT, YİĞİT METAL MAMÜLLERİNİN PLASTİK PAZ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ., 33061172802				46. Adı soyadı, unvanı: ŞİRAN ÖZBAYRAM, YÜKSEK MAKİNA MÜHENDİSİ								
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ				37. Oda sicil no: 8713				47. T.C. kimlik no: 59332109812								
33. Vergi kimlik no: 7360641817				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: LYASBEY VERİ DAİRESİ				48. Oda sicil no: 105248								
34. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANNAZİŞİTESİ C-1/2 BLOK NO: 8/6 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				40. Sigorta sicil no: .....				41. Sığortaya tarihi: 12.05.2016								
35. İmza:				42. Sığortaya no: 03667				43. Yapı mütahhidiye yeni belge no: 0041312838417530								
44. Sicil esas adres: ABDİ İPEKÇİ MAH. 15593. SK. ÇALIĞKAMLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 DARICA / KOCAELİ				45. İmza:				49. Sigorta sicil no: .....								
50. Sığortaya tarihi: 09.05.2016				51. Sığortaya no: .....				52. Adres: ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. EVİNPARK SİTESİ B BLOK 2 GİRİŞ NO: 23B2 İÇ KAPI NO: 45 ATAŞEHİR / İSTANBUL								
53. İmza:								54. Adres: .....								
<b>Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>				<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>												
54. Kullanma amacına göre yapının başlangıç bölümleri ile ortak alanlar:			55. Başlangıç bölüm sayısı:		56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ):		57. Birimler yapı sayısı:		58. Yapıda başlangıç bölüm sayısı:		59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı:		60. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ):		61. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ):	
1251 - Sanayi			1		44596,99		1		1		10759,06		44596,99			
							62. Toplam yapı sayısı:		63. Toplam başlangıç bölüm sayısı:		64. Toplam konut birimi(daire) sayısı:		65. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ):		66. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ):	
							1		1		10759,06		44596,99			
							67. Yapının yol kotu altı kat sayısı:		68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı:		69. Yapının toplam kat sayısı:		70. İskele kat sayısı:			
							2		1		3					
							71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):		73. Yapının toplam yüksekliği(m):		74. İskele kat yüksekliği(m):			
							17		11,9		28,9					
							75. Yapının eni:		76. Yapının genişliği:		77. 1 m <sup>2</sup> maliyeti(TL):		78. Yapının maliyeti (TL):		79. Yapının ırsat değeri (TL):	
							8		C		460		20514615,4		4140398,50	
							80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL):		81. Form Düzenlenen kısmın maliyeti (TL):		82. Arsa dahil yapının maliyeti (TL):		83. Form Düzenlenen kısmın maliyeti (TL):			
							24655013,99		20514615,4		24655013,99		20514615,4			
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>																
82. Isıtma Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Boba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. RADIYANT				88. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pto su <input type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hırlotör <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ....				89. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Binekli kütübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Köprü <input type="checkbox"/> 7. Ornak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. YANGIN HOLDÜREN DİBALETAHANE				90. Yapının Taçyapı Sistemi: <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve/Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ....				
83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Yalıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Kömür <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. DOĞALGAZ <input type="checkbox"/> 10. Güneş <input type="checkbox"/> 11. YOK				84. Sıcak Su Tesisatı Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şifon <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıçılörler <input type="checkbox"/> 6. YOK				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kömür <input type="checkbox"/> 6. Gaz <input type="checkbox"/> 7. YOK				91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Brüt <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Köpiç <input type="checkbox"/> 6. Garbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ....				
86. İzne Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kıyı suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Yagın suyu <input type="checkbox"/> 5. Kararizasyon <input type="checkbox"/> 6. Posepetik <input type="checkbox"/> 7. ....				87. Akk. su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Posepetik <input type="checkbox"/> 3. ....				92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kirli <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ....								
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprakta gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağık olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya 1 adet(diger kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																
<b>Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin</b>						<b>Konut İle İlgili Özellikler</b>										
93. Belge tarihi:		94. Belge no:		95. Blok no:		96. Başlangıç bölüm no:		97. Konutun sakin dahil oda sayısı:								
								1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM								
								98. Daire sayısı: 0								
								99. Parka olan daire sayısı: 0								
								100. Bir dairenin yüzölçümü: 0								



Alınan raporun değeri, raporu hazırlayan değerlemeye aittir.

Hasan AKDENİZ  
İnş. Teknisyeni

22/05/2014  
Fevzi ÖLMEZ  
Mimar ve Şiş. Müh. Şefi

Korhan KASAPDOĞU  
TUZLA ŞUBE MÜD. V.

TUZLA BELEDİYESİ  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. V.  
TESCİL ŞUBESİ  
T.NO: 20126  
Tescil Memuru  
Suat GILARA

# PENAH

mimarlık mühendislik

\* BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ  
COĞALTLANMAZ-KULLANILAMAZ  
DÜĞİŞTİRİLEMEZ.  
\* BU PROJEDEKİ TAŞIYICI  
SİSTEM MİMARİ TASARIMLA  
BİR BÖTENDİR.  
\* 3846 SAYILI FİKİR VE SANAT  
ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE  
PROJE MÜELLİFİ MİMARIN  
HABERİ VE ONAYI OLMADAN  
PROJEDE VE PROJEDEKİ  
TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK  
YATILAMAZ.

**H. HALİL MAHALİRİZA EFENDİ CAD.NO:25 K:3 D:17 GEBZE/KOCAELİ**  
E-MAIL : penahmimarlik@hotmail.com  
TEL: 0 262 646 85 42 Fax.: 0 262 646 86 50 - GSM:0 533 237 77 44

PROJE MÜELLİFİNİN					
ADI SOYADI	ÜNVANI	SİCİL NO	TESCİL NO	İMZASI	
MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056	 	

ARSANIN	İL	İLÇE	PAFTA	ADA	PARSEL NO	ALAN
		İSTANBUL		G22B14A1C		1990/R

YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	2.BODRUM KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
		2-A	B.A.K.	2BK+2K	12125m <sup>2</sup>	48884m <sup>2</sup>	8.00-9.00m 12.00m
SAHİBİ			REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
KULLANIM AMACI			DEPO BİNASI				

MESLEK ODASI ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI
<p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">14/228</p>	 <p style="font-size: 0.8em;">MİMAR CELALHATİN KAYANAN DİP NO: 716 ODSA SİCİL: 16239 BEL SİCİL: 3953</p>

BELEDİYE ONAYI	
<p>ALİ İSRAİL ÇAKIR İnşaat M. 14.05.2014</p>	<p>İsmail HİKAR İmar Ş. Şefi 20.05.2014</p>
<p>İzzet GÖZEN İmar ve Şiş. Müdür V. 20.05.2014</p>	

Çetin Güneş  
İNŞAAT MÜHÜRÜ

Fevzi GÜNEŞ  
Tuzla Sul ve Kanalı Akademi Şefi

## ÇATI TADİLAT PROJESİ

**PENAH**  
mimarlık mühendislik

\* BU PROJE MÜELLİFİN OLARAK  
OLMADAN YAYINLANMAZ  
ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ  
DEĞİŞTİRİLEMEZ  
\* BU PROJEDEKİ TAŞIYICI  
SİSTEM MİMARİ TASARIMLA  
BİR BÜTÜNDÜR  
\* 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT  
ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE  
PROJE MÜELLİFİ MİMARIN  
HABERİ VE ONAYI OLMADAN  
PROJEDE VE PROJEDEKİ  
TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK  
YAPILAMAZ.

İ.HALİL MAHALİRİZA EFENDİ CAD.NO:25 K:3 D:17 GEBZE/KOCAELİ  
E-MAIL : penahmimarlik@hotmail.com  
TEL: 0 262 646 85 42 Fax: 0 262 646 86 50 - GSM:0 533 237 77 44

PROJE MÜELLİFİNİN					
ADI SOYADI	ÜNVANI	SİCİL NO	TESCİL NO	İMZASI	
MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056		

ARSANIN	İL	İLÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN
	İSTANBUL	TUZLA	ORHANLI	G22B14A1C	-	1990	17425.92m <sup>2</sup>

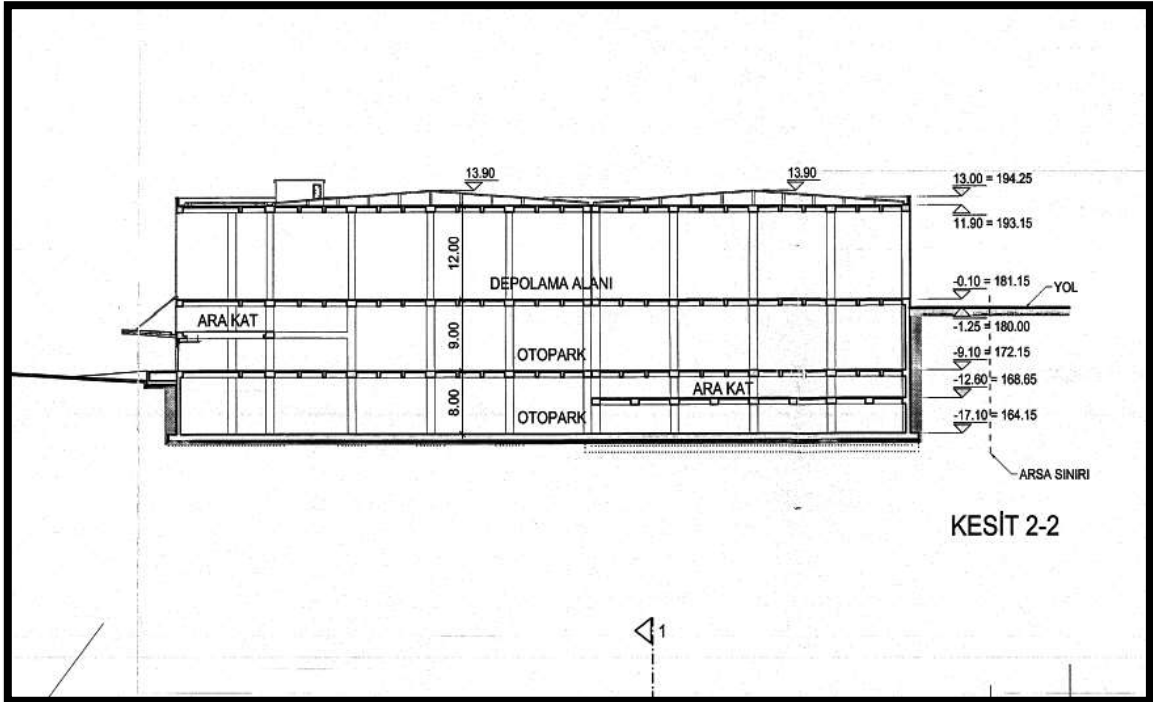
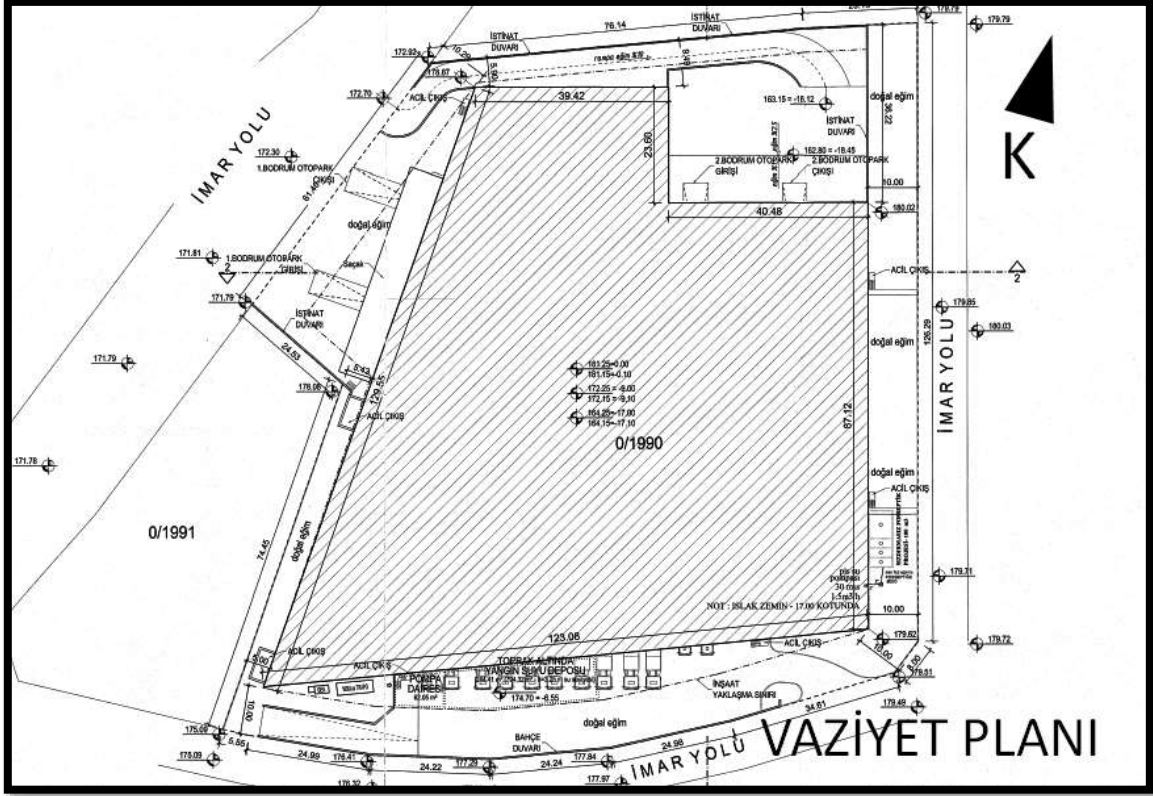
YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	2.BODRUM KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
	2-A	B.A.K	2BK+ZK	12125m <sup>2</sup>	48884m <sup>2</sup>	8,00-9,00m 12,00m	-
	SAHİBİ		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
	KULLANIM AMACI		DEPO BİNASI				

MESLEK ODASI ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI
16/349	

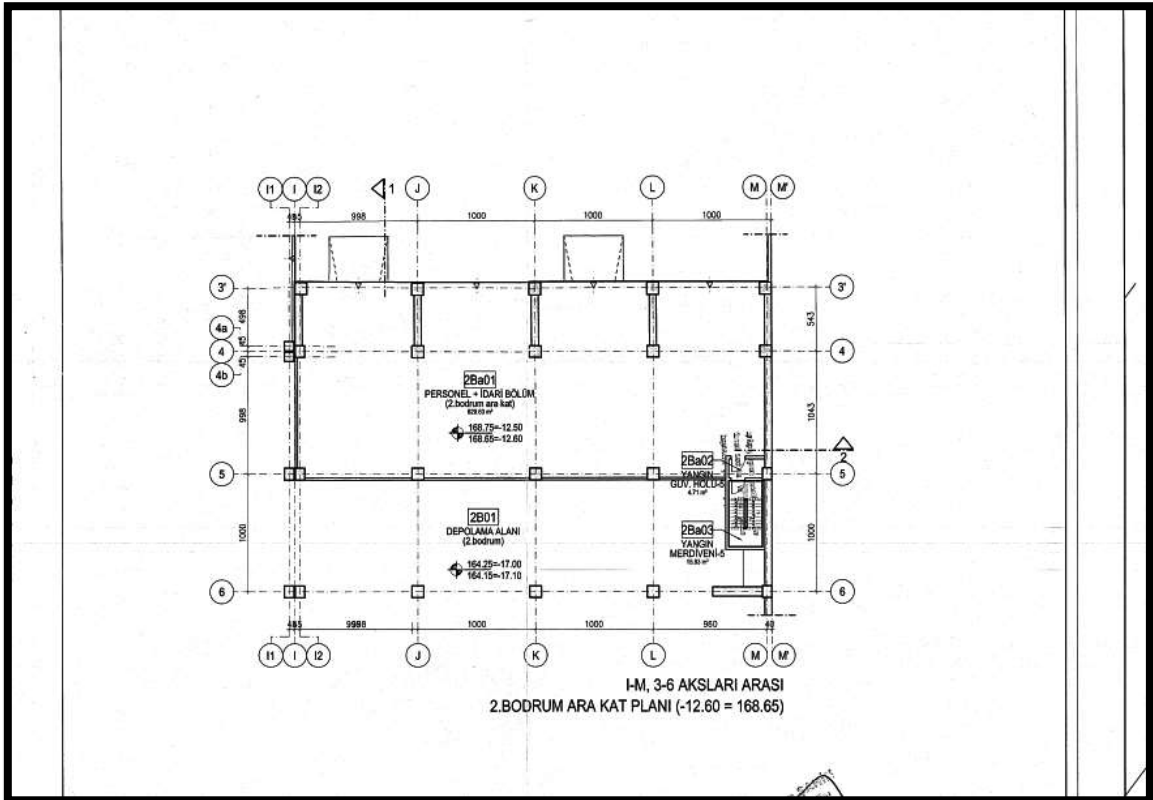
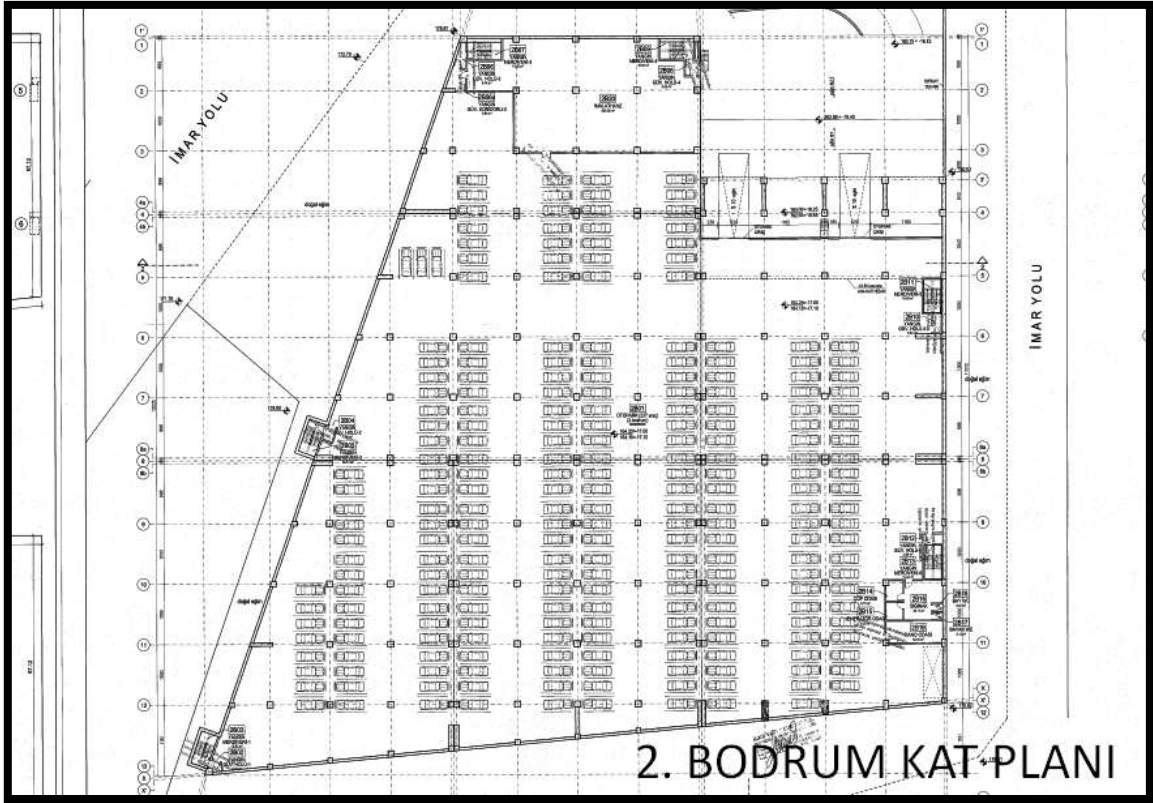
BELEDİYE ONAYI
<p>Şahin Şahin Mühendislik 27.06.2016</p> <p>Süleyman DOĞAN İnşaat Mühendisi 46.06.2016</p> <p>27.06.2016</p> <p></p>

<p>YAPILAN PARSELLERE İNŞAAT İZİNİ VERİLMESİ İÇİN TEMEL ÜSTÜ VE İSKAN GÖRÜŞÜ VERİLMEMEKTİR. (TÜLANI KANAL ONAYLI PROJELER HARİCİ) KABİL BEDELİ VE KAZI RUHSATI BEDELİ TAHSİL EDİLMİŞTİR.</p>		<p><input type="checkbox"/> BENZİN AYIRICI <input type="checkbox"/> TÜLANI KANAL (..... MİL.)</p>						
<p>ÇEVRESEL İZİN (MEHMET YILMAZ)</p>		<p>Fevzi GÖNEŞ Tuzla Su Kan. ve Ruh. Şefi</p>						
<p><b>PENAH</b> mimarlık mühendislik</p>		<p>* BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇÖĞÜLTÜLEMEZ-KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ. * BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA HİÇ BÜTÜNDÜR. * 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI ÇERÇEVİNDE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ.</p>						
<p>H.HALİL MAHALİRİZA EFENDİ CAD.NO:25 K:3 D:17 GEBZE/KOCAELİ E-MAIL : penahmimarlik@hotmail.com TEL: 0 262 646 85 42 Fax.: 0 262 646 86 50 - GSM:0 533 237 77 44</p>								
PROJE MÜELLİFİNİN								
M	ADI-SOYADI	ÖNVANI	SİCİL NO	TESCİL NO	İMZASI			
	MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056				
ARSANIN		İL	İLÇE	MAHALLE				PAFTA
		İSTANBUL	TUZLA	ORHANLI	G22B14A1C	-	1990	17425.92m <sup>2</sup>
YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	2.BODRUM KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK	
	2-A	B.A.K.	2BK+ZK	12125m <sup>2</sup>	48884m <sup>2</sup>	8.00-9.00m 12.00m	-	
SAHİBİ		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.						
KULLANIM AMACI		DEPO BİNASI						
MESLEK ODASI ONAYI				YAPI DENETİM ONAYI				
<p>76/349</p>				<p>YAPI DENETİM ONAYI MİMAR SELMAHATİN KAYMAKÇI DİR.NO: 716 ODA SİCİL: 6239 BEL. SİCİL: 3953</p>				
BELEDİYE ONAYI								
<p>ŞEHİR MİMARİ VE İNŞAAT MÜHÜRÜ Mehmet SAHİN Mimarlık Mühendisi 22.10.2015</p> <p>İSKAN VE İZİN ŞEFİ FEVZİ GÖNEŞ 22-10-2015</p> <p>İmar ve Şhr. Müdür V. 22/10/15</p>								

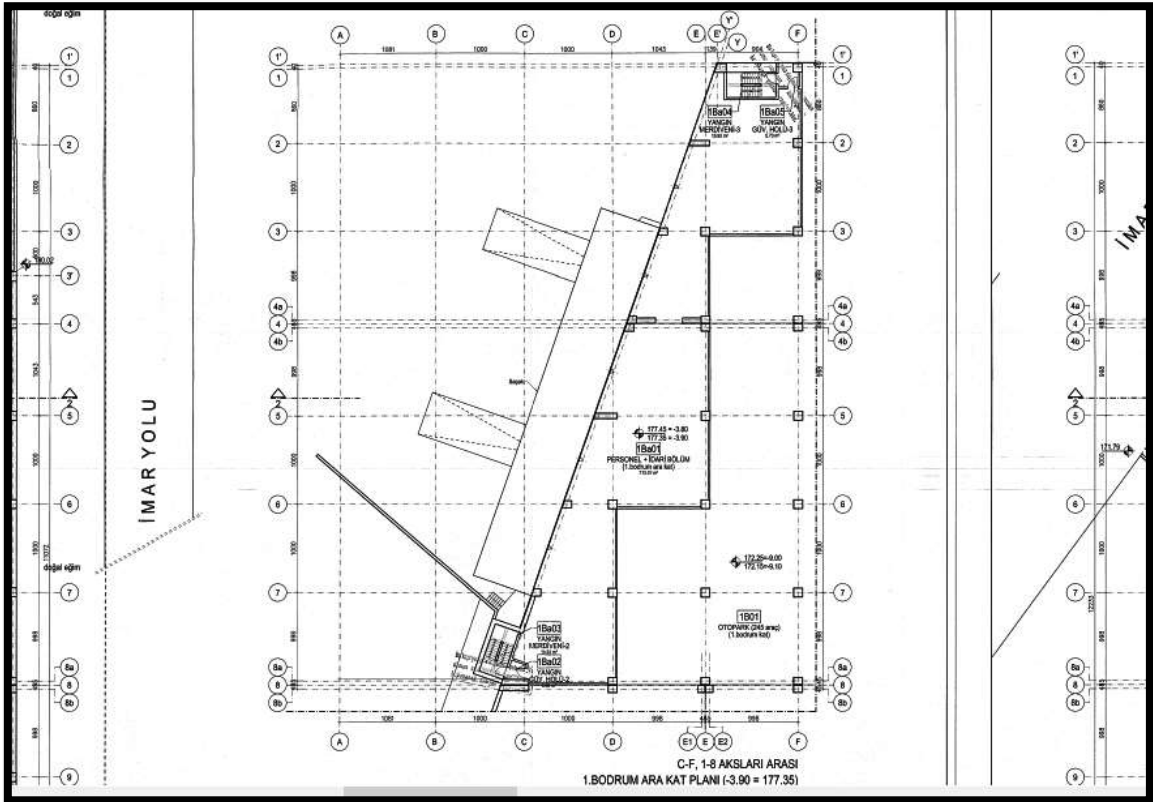
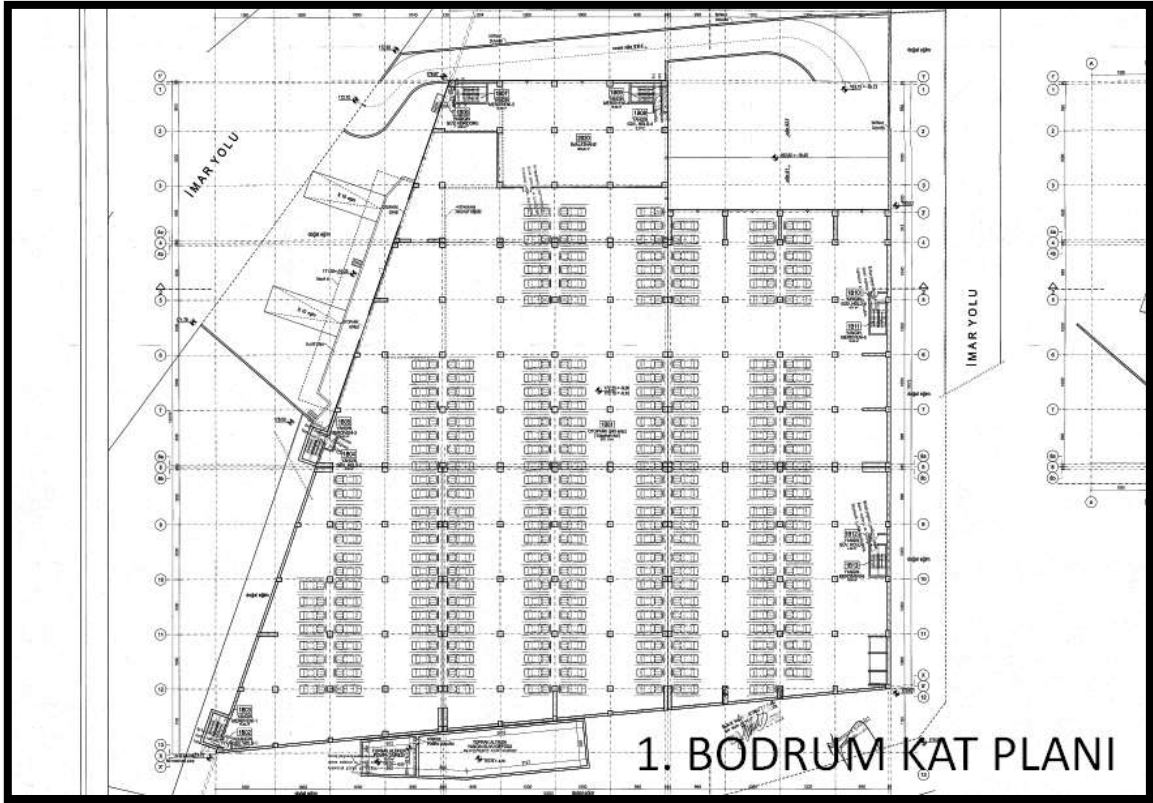
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



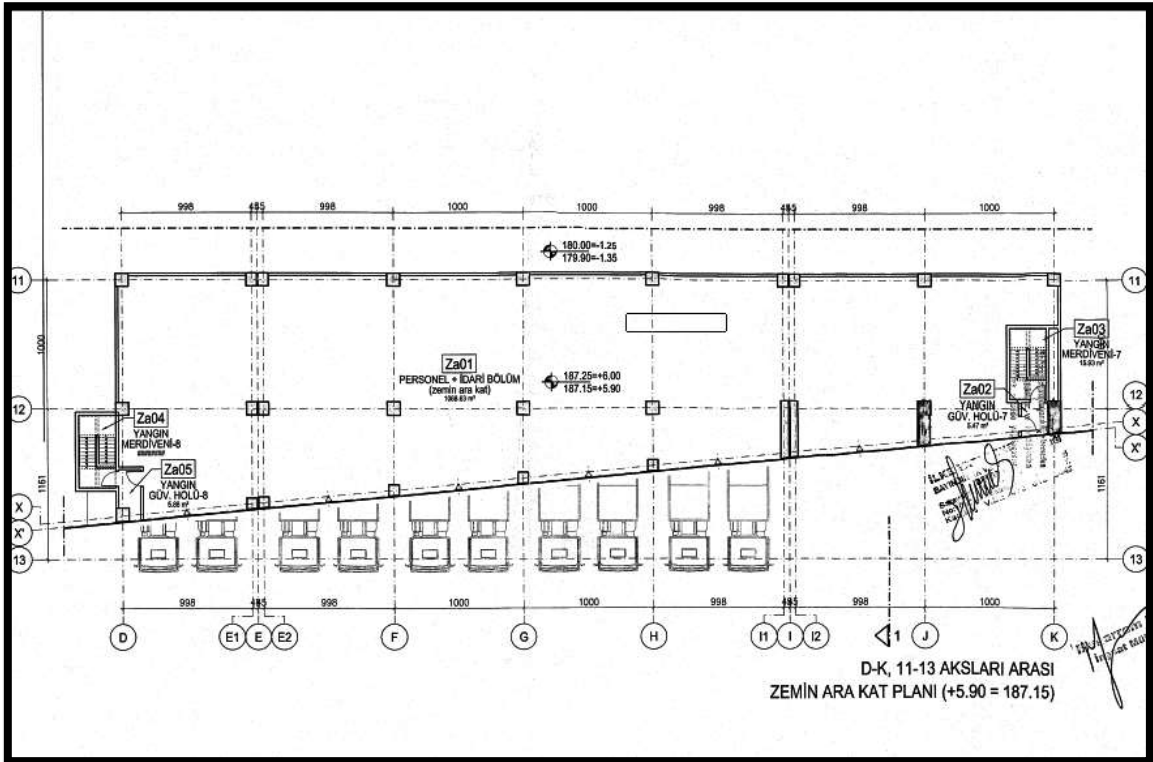
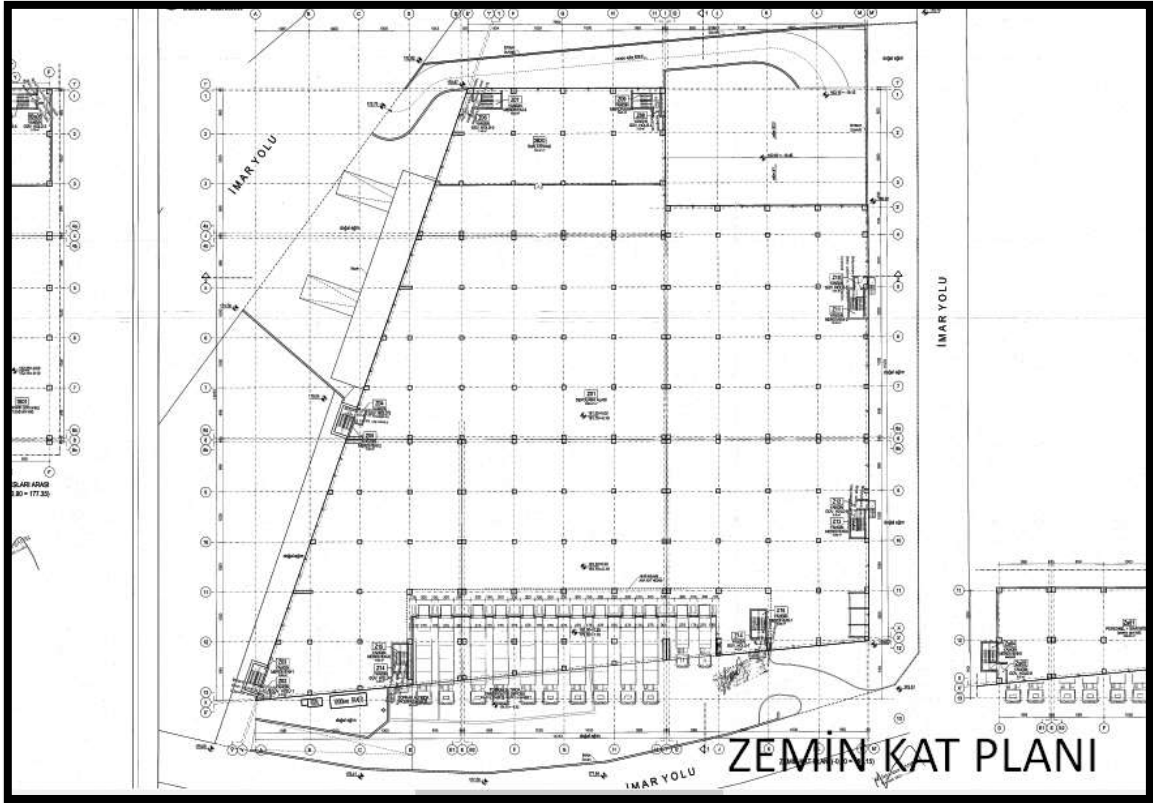
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



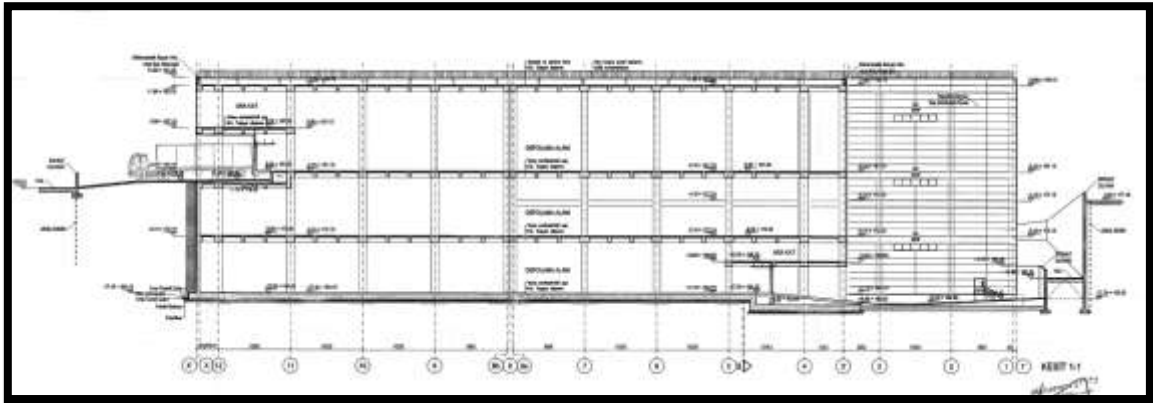
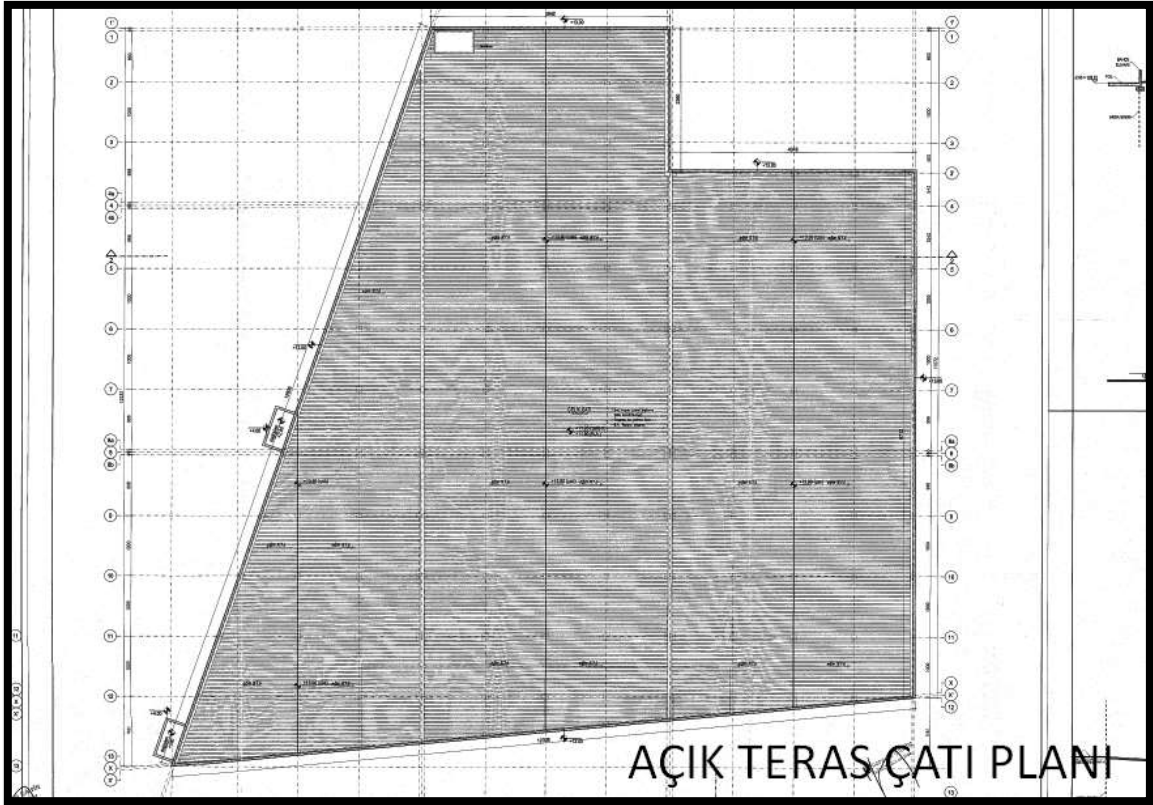
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



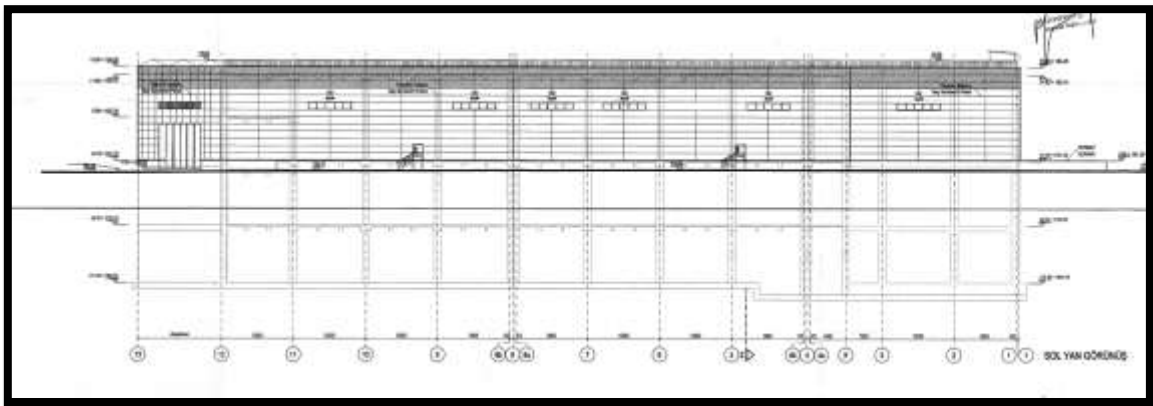
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



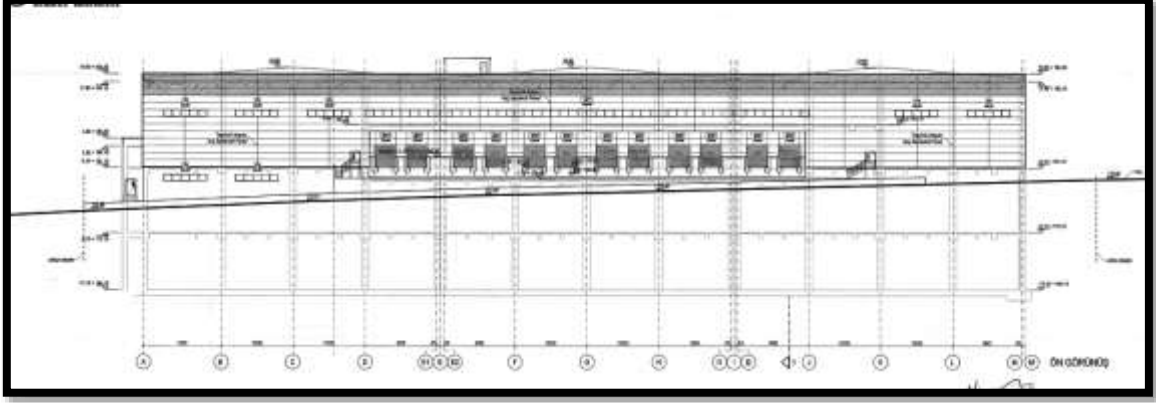
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



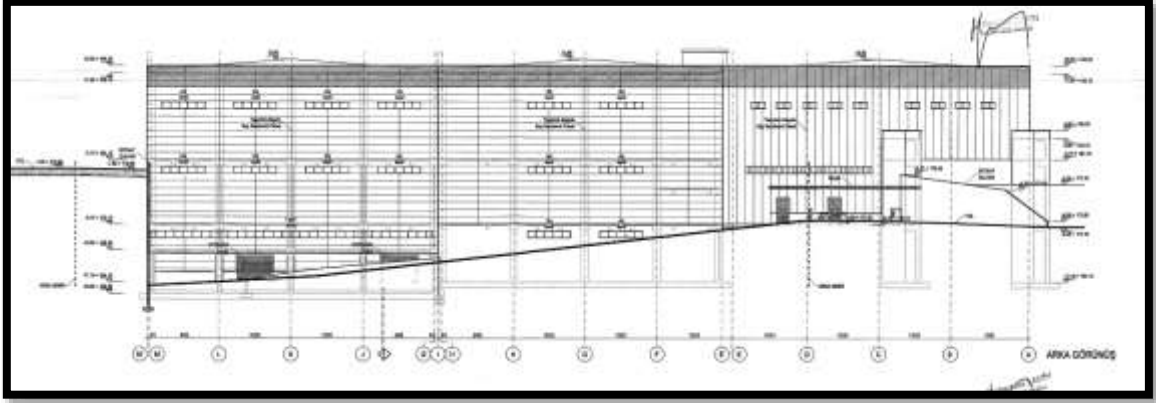
15







1



**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 işlemi 24.11.2005 tarihinde İlke Yapı Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

**3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer 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 İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata

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

Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uyduştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.



## İstanbul Nüfusu

**İSTANBUL**  
Nüfus: 15.519.267

↑ %3,00

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 451.543 artmıştır.

**İstanbul nüfusu 2019** yılına göre **15.519.267**'dir.

Bu nüfus, **7.790.256** erkek ve **7.729.011** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%50,20** erkek, **%49,80** kadındır.

## Tuzla Nüfusu - İstanbul

**TUZLA**  
Nüfus: 267.400

**Tuzla nüfusu 2019** yılına göre **267.400**.

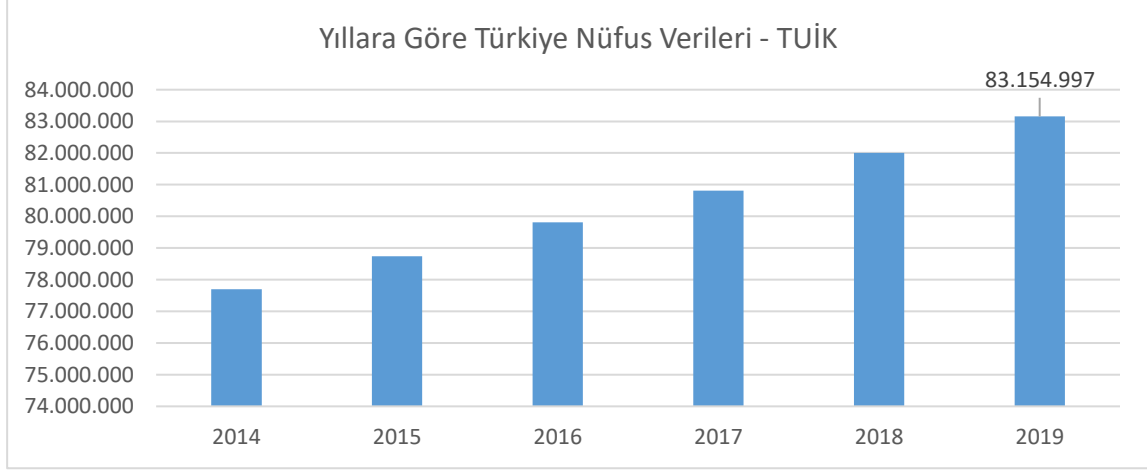
Bu nüfus, **136.758** erkek ve **130.642** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%51,14** erkek, **%48,86** kadındır.

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

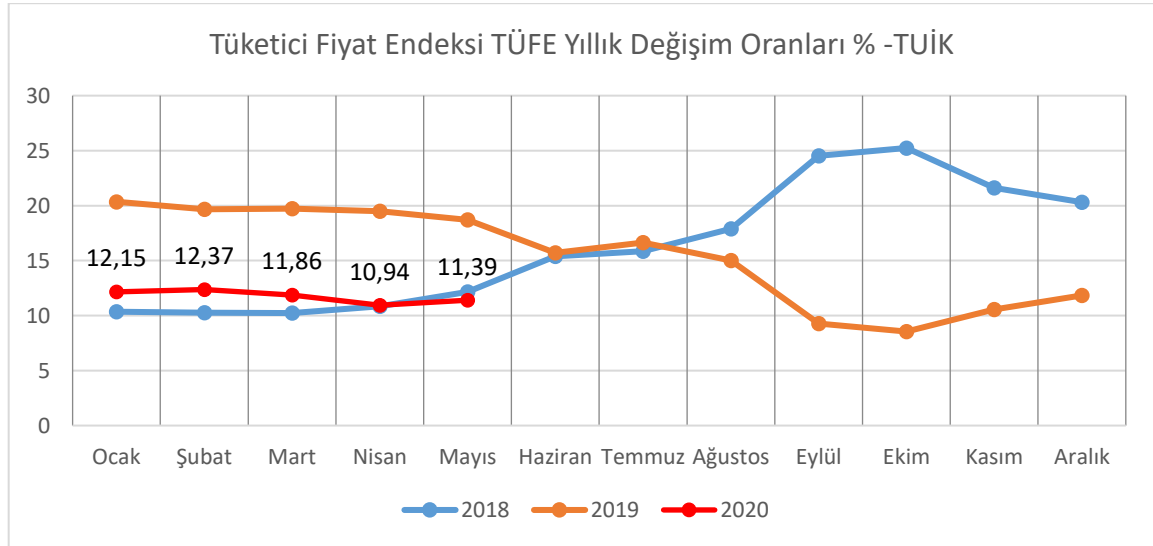
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;



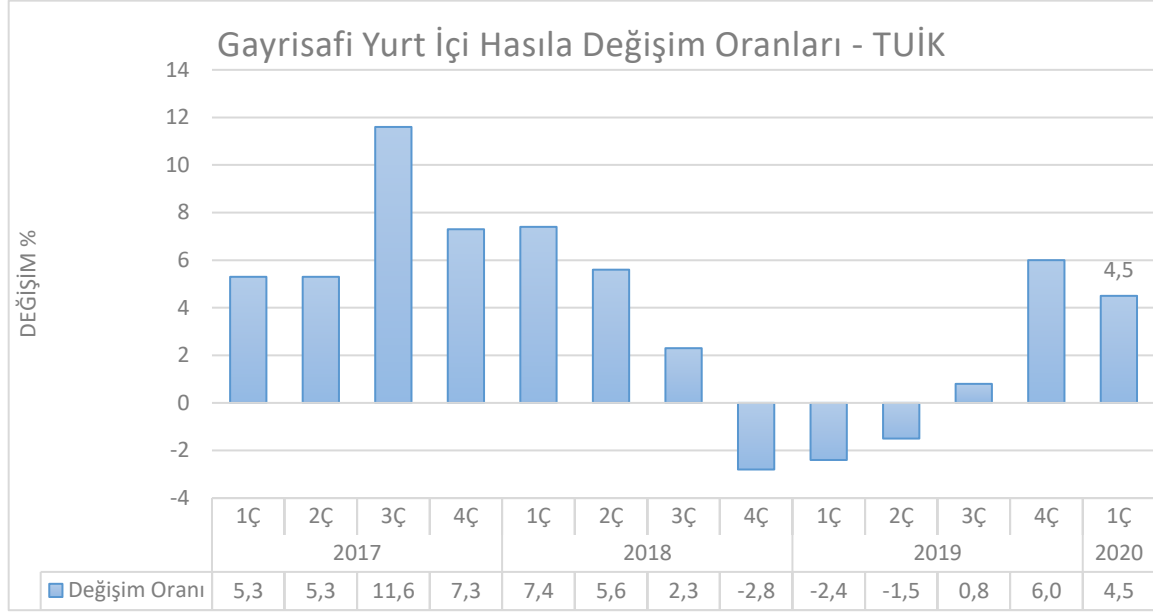
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

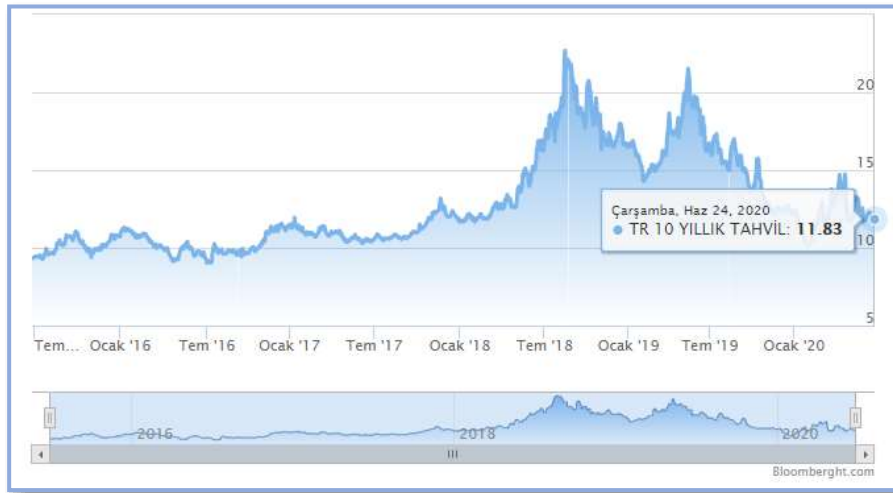
### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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

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

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

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

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

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

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

#### **4.2 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.

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

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

Değerlemeye konu **1990 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 17425,92 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeyden güneye doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Güney sınırı Öztaş Sokak'a yaklaşık 140 m, doğu sınır henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 130 m cepheli olup diğer sınırları komşu parsellere bitişiktir. Yapı, 2 Bodrum + zemin kat + açık teras çatı katı + 3 asma kattan oluşmakta olup toplamda 3 kat ve 44.597,00 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Söz konusu yapı 4A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

27.06.2016 tarih ve 16/349 sayılı tadilat mimari projesine göre;

2. Bodrum Kat: Otopark, sığınak ve imalathane bölümleri ile 10.354 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmaktadır. 2. Bodrum katta yer alan asma kat ise personel ve idari işler bölümü olmak üzere 699 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmaktadır.

1. Bodrum Kat: Otopark ve imalathane bölümleri ile 10.759 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmaktadır. 1. Bodrum katta yer alan asma kat ise personel ve idari işler bölümü olmak üzere 815 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmaktadır.

Zemin Kat: 10.105 m<sup>2</sup> depolama bölümünden oluşmaktadır. Zemin katta yer alan asma kat ise personel ve idari işler bölümü olmak üzere 1.149 m<sup>2</sup> inşaat alanından oluşmaktadır.

Açık Çatı Alanı: 10.716 m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.

Yapı dış cephesi betonarme üzerine sandviç alüminyum panel, çatı örtüsü ise çelik taşıyıcı üzerine panel kaplanmış vaziyettedir. Yapının her katında katlanabilir alüminyum kapı bulunmakta olup tüm katlarına nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir. Yapı oturma alanının dışını çevreleyen parsel alanı saha betonu ile kaplanmıştır. Garaj giriş kapıları katlanabilir alüminyum malzemeden, yapı; betonarme ve strüktür malzemelerden yapılmıştır. Fiziki yıpranma yapının yaklaşık 5 yıl önce inşa edilmesi ve bakımlı olması sebebi %5 olarak belirlenmiştir. Yapı bakımlı, inşaat ve malzeme kalitesi iyi seviyededir. Yerinde yapılan incelemede taşınmaz kiracı tarafından kullanıldığı gerekçesi ile iç mekân özellikleri tespit edilememiştir.

## TAŞINMAZ GÖRSELLERİ









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

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

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

**4.6 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**

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

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

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun

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

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

**(d)** "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

**(h)** "Tarafların 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 kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* 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

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

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

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

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

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

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 7.600m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 19.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(19.000.000-TL / 7.600 m<sup>2</sup> \* 0,90 Pazarlık payı = 2.250 TL/m<sup>2</sup>)

**Not:** Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz gibi cadde cepheli olup konum olarak benzer şerefiyeye sahiptir.

İlgilisi: 0 533 211 58 90

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 1980m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 5.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(5.000.000-TL / 1.980 m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık payı = 2.398 TL/m<sup>2</sup>)

**Not:** Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.

İlgilisi: 0 532 748 95 93

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 5022m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 15.350.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(15.350.000-TL / 5.022 m<sup>2</sup> \* 0,85 Pazarlık payı = 2.598 TL/m<sup>2</sup>)

**Not:** Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaz gibi sanayi parseli olup benzer konum şerefiyesine sahiptir.

İlgilisi: 0 535 328 71 03

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 7000m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 19.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(19.000.000-TL / 7.000 m<sup>2</sup> \* 0,85 Pazarlık payı = 2.307 TL/m<sup>2</sup>)

**Not:** Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.

İlgilisi: 0533 922 03 09

**[E:5 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 3.500m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 10.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(10.000.000-TL / 3.500 m<sup>2</sup> \* 0,85 Pazarlık payı = 2.428 TL/m<sup>2</sup>)

**Not:** Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.

İlgilisi: 0530 418 83 24

**[E:6 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 2650m<sup>2</sup> yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 70.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(7.780.000-TL / 2.650 m<sup>2</sup> \* 0,85 Pazarlık payı = 2.495 TL/m<sup>2</sup>)

**Not:** Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.

İlgisi: 0532 513 48 47

**[E:7 Kiralık Depo/Antrepo]** Orhanlı Mahallesinde yer alan depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 4.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı, 9 m iç yüksekliği, 1 adet rampası ve 1 adet tır girişi bulunan taşınmaz aylık 109.000,- TL bedel ile kiralıktır.

(109.000,- TL / 4.000,00 m<sup>2</sup> \* 0,90 Pazarlık payı = ~25 TL/m<sup>2</sup>)

Remax Atölye: 0 216 510 44 44

**[E:8 Kiralık Sanayi Tesisi]** Orhanlı Mahallesinde yer alan üretim tesisi olarak inşa edilmiş benzer yapılaşmaya sahip zemin ve bodrum kat, toplam 20.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı, 10 m iç yüksekliği bulunan taşınmaz aylık 345.000,- TL bedel ile kiralıktır.

(345.000,- TL / 20.000,00 m<sup>2</sup> = 17,25 TL/m<sup>2</sup>)

Ticari Gayrimenkul: 0 (533) 413 61 90

**[E:9 Kiralık Depo/Antrepo]** Orhanlı Mahallesinde yer alan depo olarak kullanılan, 4.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı, 7 m iç yüksekliği, 2 adet rampası ve 2 adet tır girişi bulunan taşınmaz aylık 110.000,- TL bedel ile kiralıktır.

(110.000,- TL / 4.000,00 m<sup>2</sup> \* 0,90 Pazarlık payı = ~25 TL/m<sup>2</sup>)

Kenke Gayrimenkul: 0 532 465 80 36

**[E:10 Kiralık Depo/Antrepo]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Orhanlı Mahallesi'nde yer alan ve depo olarak kullanılan; benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 4.250 m2 kapalı alanı bulunan taşınmaz aylık 90.000,- TL bedel ile kiralıktır.

(90.000,- TL /4.250,00 m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık Payı = 20 TL/m<sup>2</sup>)

Ataşehir Gayrimenkul: 0 530 418 83 24

**[E:11 Kiralık Depo/Antrepo]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Orhanlı Mahallesi'nde yer alan ve depo olarak kullanılan; benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 2.829 m2 kapalı alanı bulunan taşınmaz aylık 55.000,- TL bedel ile kiralıktır.

(55.000,- TL /2.829,00 m<sup>2</sup> \* 0,95 Pazarlık Payı = 18,50 TL/m<sup>2</sup>)

Remax Eksen: 0 216 642 02 22

**[E:12 Kiralık Depo/Antrepo]** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ayddnlı Mahallesi'nde yer alan ve depo olarak kullanılan; benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 2.700 m2 kapalı alanı bulunan taşınmaz aylık 80.000,- TL bedel ile kiralıktır. (Not: Taşınmaz sirkülasyonun yoğun olduğu cadde üzerinde bulunması sebebi ile değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.)

(80.000,- TL /2.700,00 m<sup>2</sup> \*0,95 pazarlık payı\* 0,90 konum şerefiyesi = 25 TL/m<sup>2</sup>)

İlgili kişi: 0216 504 03 03

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



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

Taşınmazın ile bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede ayrık nizam E: 0.80 Sanayi Tesisi ve depolama tesisi İmarlı Arsalar bulunmaktadır. Bölgede kiralık depo ve satılık arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, mevcut yapılaşması, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza kira ve arsa değer takdir edilmiştir.

### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, reklam avantajı, arazi yapısı, bölgede yapılan araştırmalarda benzer imar durumuna sahip karşılaştırılabilir arsalar incelenmiş ve her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında 1990 parselin birim arsa değerine 2.500 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 17.425,92 m<sup>2</sup> x 2.500 TL/m<sup>2</sup> = 43.565.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **43.565.000,00- TL** takdir edilmiştir.

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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



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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim ve 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır. Taşınmazın 4A grubu yapı sınıfında olduğu ve yıpranma payının %5 olduğu tespit edilmiştir.

Yapı Değeri: 44.597,00m<sup>2</sup> x 1.550 TL/m<sup>2</sup> \* 0,95 Yıpranma Payı= 65.670.000,00- TL

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

Arsa Değeri: 43.565.000,00- TL

Yapı Değeri: 65.670.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri = 109.235.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri, ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri maliyet yaklaşımı yöntemine göre, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **109.235.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

## **5.3 Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira bedellerinin taşınmazın özellik ve konumuna göre 17 TL ile 27 TL aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın metrekare aylık kira bedelinin 26,46- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında söz konusu taşınmazın kapitalizasyon oranının 0,0833 olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 44.597 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 26,46 TL olarak tespit edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
44.597,00	26,46 ₺	1.180.036,62 ₺	14.160.439,44 ₺	/	0,0833	169.993.270,59 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yönteminin gayrimenkulün gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **170.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

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

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 1.180.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Rapora konu 1990 parselde bulunan “3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri ve kira değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Maliyet yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı ve doğrudan kapitalizasyon yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret sektörünün hız kazanması ile internet üzerinden alışverişin artması sebebiyle depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara talep artmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

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

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

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

Söz konusu taşınmaz 3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

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

Taşınmazın tapu tapu kayıtlarında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüştür.

**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 Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu parsel hâlihazırda yapılaşmış ve niteliği 3 Katlı Betonarme Sanayi 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 (b) ve (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur. Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 nolu parselde bulunan "3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Rakamla; **170.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Yüz Yetmiş Milyon Türk Lirasıdır.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 200.600.000,00-TL dir.*

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,8233 TL dir.*

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

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

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014920387015	20201105-919-F03099	38701

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1990
Taşınmaz Kimlik No:	81085328	AT Yüzölçüm(m2):	17425.92
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	80/7880	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
249095213	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL	-	1/1	17425.92	17425.92	Satış	-

1 / 3

	YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V					01-10-2013 14486	
--	---------------------------------------	--	--	--	--	---------------------	--

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

**İpotek**

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN-92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	119000000.00 TL	%32	1/0	F.B.K.	Tuzla - 29-05-2020 17:26 - 8826

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Tuzla - ORHANLI Mah. - (Aktif) - 1990 Parsel	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	119000000.00 TL	Tuzla - 29-05-2020 17:26 - 8826	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QaW0IY8BLE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.









### 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