



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 867

Kasım, 2020



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.11.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-867
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1850 parselde bulunan "Depo, Su Deposu ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Kırk Altı (46) 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	23
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	23
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	23
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	23
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	23
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	28

*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.....	28
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	31
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	31
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	31
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	31
5.1	Pazar Yaklaşımı	34
5.2	Maliyet Yaklaşımı	37
5.3	Gelir Yaklaşımı	38
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	40
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	40
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	41
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	41
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	41
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.....	41
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	41
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	41
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.....	41
7.	SONUÇ	42
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	42
7.2	Nihai Değer Takdiri	42
8.	UYGUNLUK BEYANI	43
9.	RAPOR EKLERİ	43

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-867 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orta Mahallesi (Tapuda Orhanlı), Burgaz Caddesi, No: 26, Tuzla / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1850 parselde bulunan "Depo, Su Deposu ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1850 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmakta olup, Emsal:0,80, 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kaydına göre herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	160.000.000,00-TL (Yüz Altmış Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	188.800.000,00-TL (Yüz Seksen Sekiz Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası)
<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

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 2020-867 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1850 parselde bulunan “Depo, Su Deposu 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, 1850 parselde bulunan "Depo, Su Deposu 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

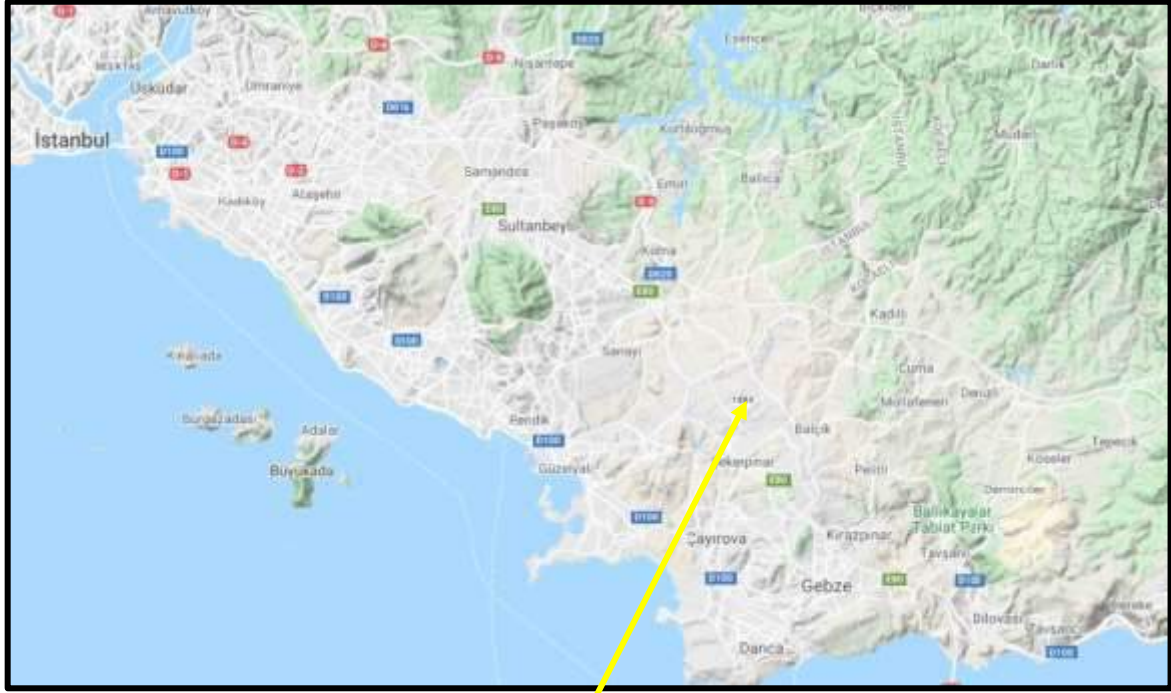
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orta (Tapuda Orhanlı) Mahallesi, 1850 nolu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında “Depo, Su Deposu 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.

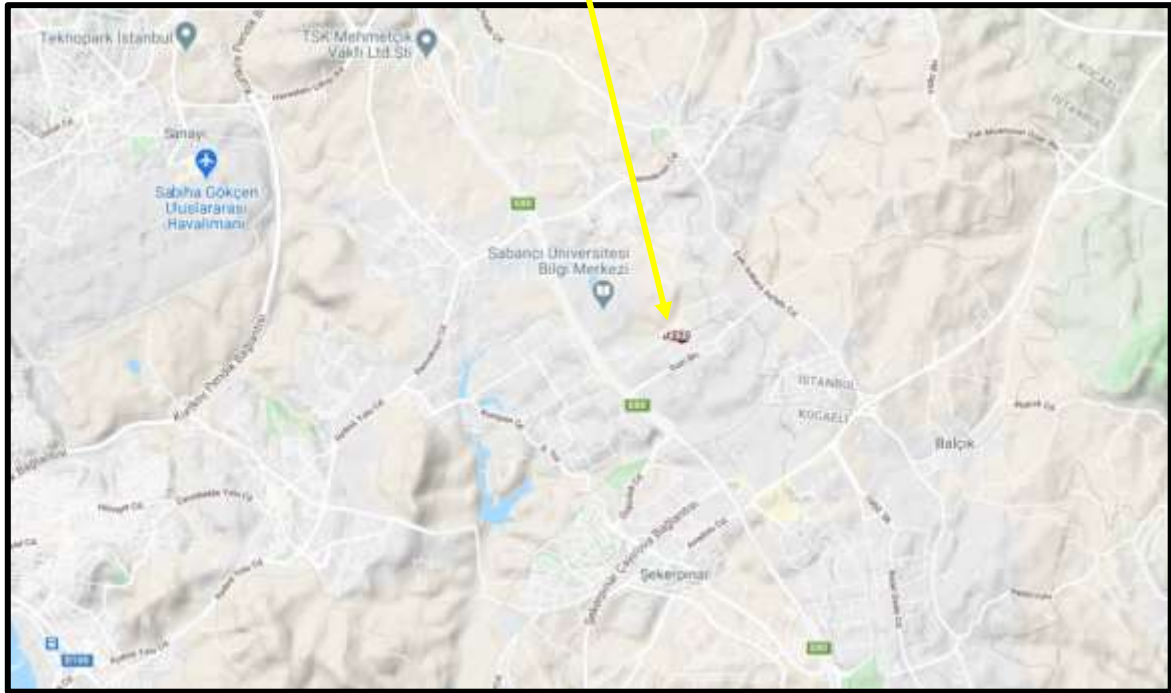
Taşınmaz Sabiha Gökçen Havalimanı yerleşkesinin güney doğusunda E-80 bağlantı yolunun doğusunda, Sabancı Üniversitesi Yerleşkesinin güneyinde konumlandır. Ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Üniversite üzerinde kuzey yönünde ilerlenir ve caddenin sağ kolundaki Sanayi 1 Caddesi takip edilir ve cadde sonunda Burgaz Caddesi’ne sapılıp yaklaşık 830 m gidildiğinde değerlendirme konusu taşınmaz sağda yer almaktadır. 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 değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.8876 - Boylam: 29.3892

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	D/1850
Taşınmaz Kimlik No:	22208093	AT Yüzölçümü(m2):	25053.36
İl/ilçe:	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:	61/5951	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Depo,Su Deposu ve Arsası

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.09.2020 tarihi 18:31 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Gayrimenkulün maliki; Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. (10.05.2010-5449)

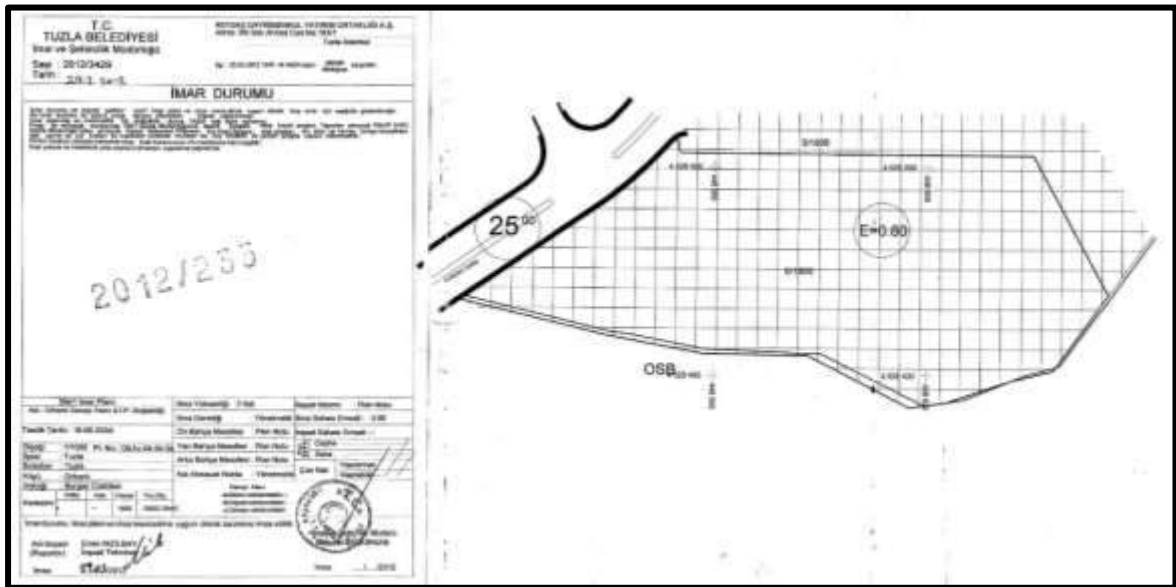
Rehin : Malik, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin tam hissesinde AKBANK T.A.Ş. lehine 96.000.000,00 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. (Tarih: 09.12.2015-Yevmiye: 21600)

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin 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 1850 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 ait incelenen evraklar aşağıda sıralanmıştır. Söz konusu taşınmazın mevcut yapılaşması, mimari projesine ve ruhsat belgelerine uygundur.

*03.08.2012 tarih ve 12/231 onay sayılı mimari proje

*26.06.2007 tarihli ve 58 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı

*30.06.2010 tarihli ve 338/10, 339/10, 440/10 sayılı yeniden Yapı Ruhsatları

*17.08.2012 tarihli 433/12 sayılı tadilat Yapı Ruhsatı

*17.08.2012 tarihli 434/12 sayılı tadilat Yapı Ruhsatı

*15.01.2013 tarihli ve 14/13 sayılı 203,5 m2 su deposu için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi ve ayrıca 15.01.2013 tarihli ve 13/13 sayılı 32.482,5 m2 depo için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

94/2058

YAPI RUHSATI

1. Alanın Niteliği (Yapı Türü): YERLİK DEĞERLEME	2. Alanın Sahibi (Yapı Sahibi): TUGLA	3. Alanın Adres (Yapı Adresi): TUGLA YOLU 3145 KAYMAKÇI KÖYÜ	4. Alanın Alan Numarası (Alan No): 3062/2010	5. Alanın Alan Numarası (Alan No): 338/10	6. Alanın Alan Numarası (Alan No): 28.07.2007	7. Alanın Alan Numarası (Alan No): 08
8. Alanın Alan Numarası (Alan No): 16.08.2009	9. Alanın Alan Numarası (Alan No): 17.12.2009	10. Alanın Alan Numarası (Alan No): 20090872	11. Alanın Alan Numarası (Alan No): 20090872	12. Alanın Alan Numarası (Alan No): 20090872	13. Alanın Alan Numarası (Alan No): 20090872	14. Alanın Alan Numarası (Alan No): 14.08.2007
15. Alanın Alan Numarası (Alan No): 20090872	16. Alanın Alan Numarası (Alan No): 20090872	17. Alanın Alan Numarası (Alan No): 20090872	18. Alanın Alan Numarası (Alan No): 20090872	19. Alanın Alan Numarası (Alan No): 20090872	20. Alanın Alan Numarası (Alan No): 20090872	21. Alanın Alan Numarası (Alan No): 20090872

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhhidinin	Şantiye Şefinin
1. Adı Soyadı: BEYLAŞ TAŞIMACILIK	2. Adı Soyadı: ÖZKURBAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	3. Adı Soyadı: KARLAK BAYRAMI
4. Kimlik No: 15088115470	5. Kimlik No: 1502110534	6. Kimlik No: 790022207
7. Adres: BEYLAŞ TAŞIMACILIK	8. Adres: ÖZKURBAN YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	9. Adres: BEYLAŞ TAŞIMACILIK
10. İmza:	11. İmza:	12. İmza:

Yapı ile İlgili Özellikler	Yapı ile İlgili Özellikler
1. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	2. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1
3. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	4. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1
5. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	6. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1
7. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	8. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1
9. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	10. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1

Yapının Teknik Özellikleri	Yapının Teknik Özellikleri
1. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	2. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1
3. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	4. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1
5. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	6. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1
7. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	8. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1

Yapı Projeleri	Yapı Projeleri	Yapı Projeleri	Yapı Projeleri	Yapı Projeleri
1. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	2. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	3. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	4. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	5. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1
6. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	7. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	8. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	9. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	10. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1
11. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	12. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	13. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	14. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1	15. Alanın Alan Numarası (Alan No): 1

94/2058

YAPI RUHSATI				6314/RT	
1. Yapı Ruhsatı No: 94/2058		2. Yayıncı Kurum: NET KURUMSAL DEĞERLEME		3. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 30.06.2015	
4. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		5. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		6. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
7. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		8. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		9. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
10. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		11. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		12. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
13. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		14. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		15. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
16. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		17. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		18. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
19. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		20. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		21. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
22. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		23. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		24. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
25. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		26. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		27. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
28. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		29. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		30. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
31. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		32. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		33. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
34. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		35. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		36. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
37. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		38. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		39. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
40. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		41. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		42. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
43. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		44. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		45. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
46. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		47. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		48. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
49. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		50. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		51. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
52. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		53. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		54. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
55. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		56. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		57. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
58. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		59. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		60. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
61. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		62. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		63. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
64. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		65. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		66. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
67. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		68. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		69. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
70. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		71. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		72. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
73. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		74. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		75. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
76. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		77. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		78. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
79. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		80. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		81. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
82. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		83. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		84. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
85. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		86. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		87. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
88. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		89. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		90. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
89. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		90. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		91. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
90. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		91. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		92. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
91. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		92. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		93. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
92. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		93. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		94. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
93. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		94. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		95. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
94. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		95. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		96. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
95. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		96. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		97. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
96. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		97. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		98. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
97. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		98. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		99. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	
98. Ruhsatın Verildiği Yer: TÜLA		99. Ruhsatın Verildiği Tarih: 30.06.2010		100. Ruhsatın Verildiği Saat: 14.08.2007	

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

94/2058

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsat Alınan Yer: TUNA 401.007.010					2. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
3. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					4. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
5. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					6. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
7. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					8. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
9. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					10. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
11. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					12. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
13. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					14. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
15. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					16. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
17. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					18. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
19. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					20. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
21. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					22. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
23. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					24. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
25. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					26. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
27. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					28. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
29. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					30. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
31. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					32. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
33. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					34. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
35. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					36. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
37. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					38. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
39. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					40. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
41. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					42. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
43. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					44. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
45. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					46. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
47. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					48. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
49. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					50. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
51. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					52. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
53. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					54. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
55. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					56. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
57. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					58. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
59. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					60. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
61. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					62. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
63. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					64. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
65. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					66. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
67. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					68. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
69. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					70. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
71. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					72. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
73. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					74. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
75. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					76. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
77. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					78. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
79. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					80. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
81. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					82. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
83. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					84. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
85. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					86. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
87. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					88. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
89. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					90. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
91. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					92. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
93. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					94. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
95. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					96. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
97. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					98. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				
99. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA					100. Ruhsat Alınan Yerin Adı: TUNA				

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

YAPRI RUHSATI				
1. Ruhsat Verilen Kurum: TUELA BELEDİYESİ		8. Ruhsatın Amacı İçin: 17.08.2012 434/12		10. Ruhsatın No: 30.06.2007
2. Ruhsatın Amacı İçin: 3. BİRİMLİK, 5. KURUMSAL DEĞERLEME		11. Ruhsatın Süresi İçin: 18.06.2004 29.03.2013 2012/0429		12. Ruhsatın Türü İçin: 28
3. Ruhsatın Alınan Kurum: TUELA BELEDİYESİ		13. Ruhsatın Verilme Tarihi İçin: 20.03.2013		14. Ruhsatın Verilme Tarihi İçin: 14.06.2007
4. Ruhsatın Alınan Kurumun Adı: BURSAZ		15. Ruhsatın Verilme Tarihi İçin: 02.11.2010		16. Ruhsatın Verilme Tarihi İçin: 28.03.08
5. Ruhsatın Alınan Kurumun Adı: REYSAS		17. Ruhsatın Verilme Tarihi İçin: 21.06.2012		18. Ruhsatın Verilme Tarihi İçin: 13.08.2017

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Santyağın
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM DİJİTALİZASYON A.Ş. 1166915470	ÇAVUŞOĞLU YAPRI DNE. TAMM. İTİ. LTD. ŞTİ. 1166915624	ARKAŞAN BANGARA İNŞAAT MÜHÜRÜ
1166915470	216931672	15214232768
ADDÜRRİHMAN GAZİ MAH. ÜZÜMLÜYÜZ CAD. NO:33 SAKARYA KA. SAKARYA İZMİR	METİH ERBAŞA VERGİ DANIŞMANI	34 KAĞIÇCIYI ÇAYIRI
1166915470	216931672	15214232768
ADDÜRRİHMAN GAZİ MAH. ÜZÜMLÜYÜZ CAD. NO:33 SAKARYA KA. SAKARYA İZMİR	1166915470	15214232768

Form Düzenlenen Kurumun Özellikleri	Yapı İşleri Özellikleri
1166915470	216931672
1166915470	216931672
1166915470	216931672
1166915470	216931672
1166915470	216931672
1166915470	216931672
1166915470	216931672
1166915470	216931672


Yapının Teknik Özellikleri				
1. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	2. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	3. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	4. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	5. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0
6. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	7. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	8. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	9. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	10. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0
11. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	12. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	13. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	14. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	15. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0
16. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	17. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	18. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	19. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0	20. Temel tip: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.0

Yapı Projeleri				
01.06.2012	İLKE BANGRA	447830670	34.14.2010/P.00043	ASMALI İNŞAAT MAH. 327 YÜZLÜK
03.06.2012	ARJUNKANDIRI GÖZGÜZ BANGRA	448443642	34 KAĞIÇCIYI ÇAYIRI	DEĞİRMEN İK. SAĞMAZ İTİ. İZMİR
08.06.2012	KORUYU ERDURU	100818400	557	ANKARA CAD. ÇORLU İK. NO:51 KARATAŞTANIRI.
09.06.2012	BAKIR DENEYİMİ YOLU	430055048	348	ÇARŞIYI CAD. ÜZÜMLÜYÜZ PLAZA NO:33 SAKARYA KA. SAKARYA İZMİR
09.06.2012	FAHRE KARSLI	174140458	8401	İYAZDA CAD. ÇANÇANERE MAH. AK BLOK NO:1 PENCİRE İZMİR

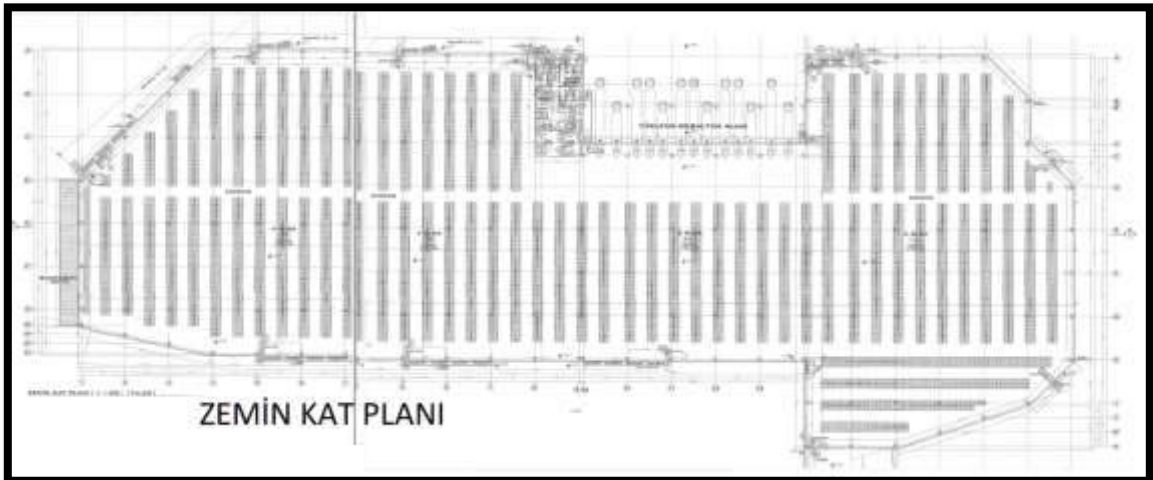
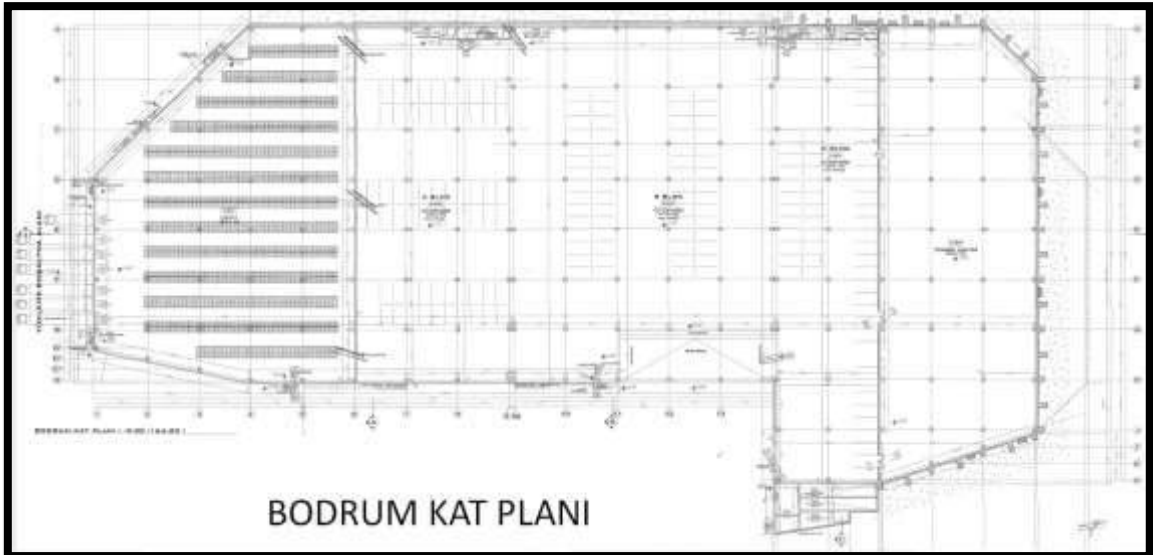
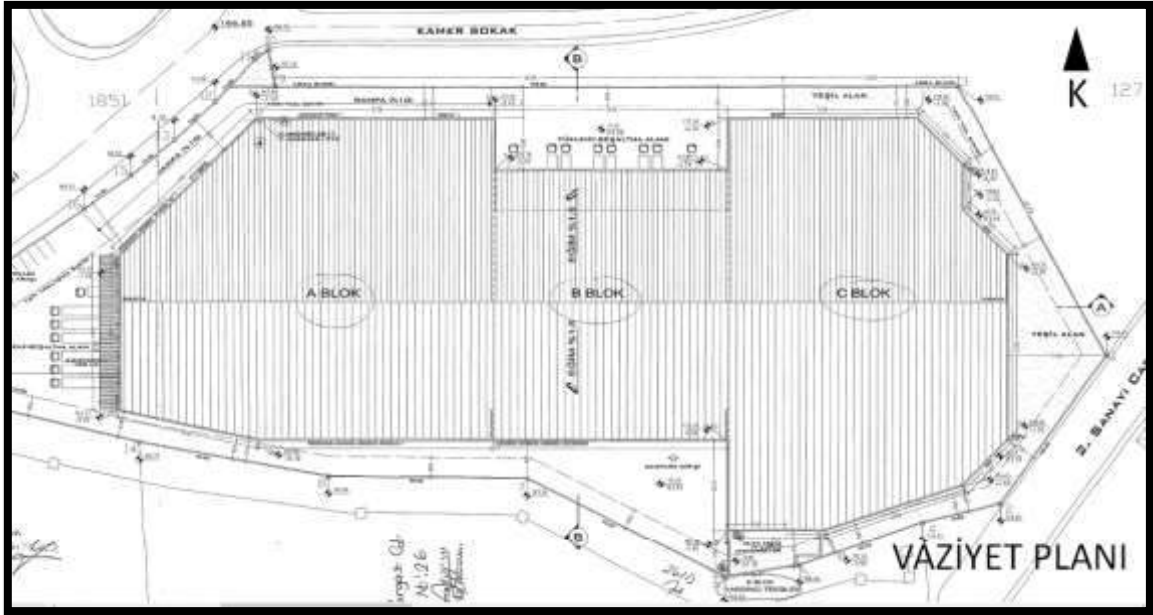
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

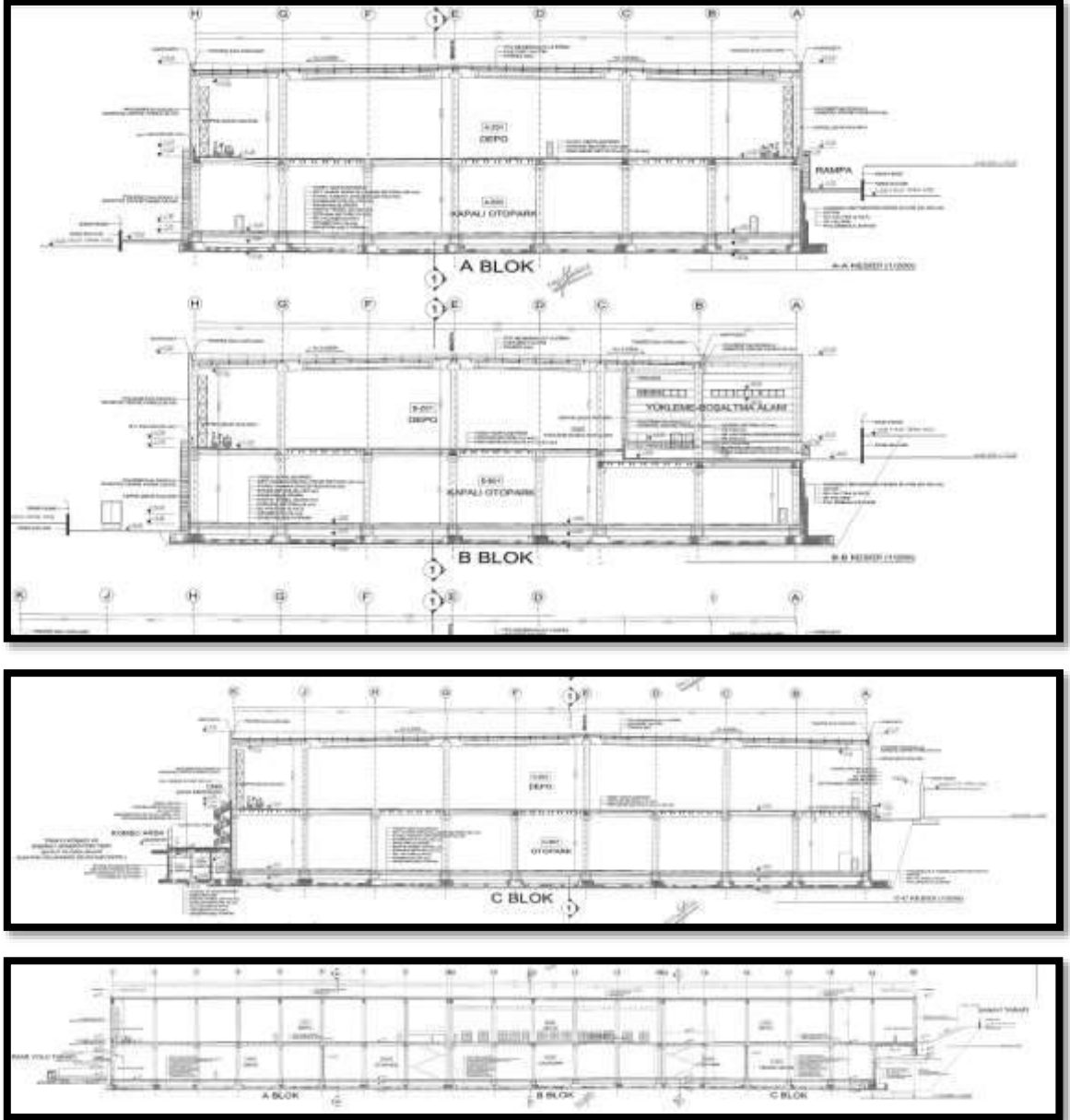
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Belgeli verilen yapı: TUZLA BELDEYİSİ				8. Belgeli veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kentsel kalınma işi <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma işi				10. Belgeli onay tarihi: 15.01.2013		11. Belge no: 13/13	
2. Belgeli verilen yapının adresi: B. BİMAMİL İy. TUZLA				12. Belgeli onay türü: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Tamir <input type="checkbox"/> 4.Eb. Dna <input type="checkbox"/> 5.Kal. İnanç <input type="checkbox"/> 6.İnanç <input type="checkbox"/> 7. Değer							
3. Adres: TUZLA BELDEYİSİ				13. İlk yapı ruhsat tarihi: 20.06.2007				14. İk. yapı ruhsat tarihi: 28		15. Son yapı ruhsat tarihi: 17.08.2012	
4. Durum: ORTA				16. Tesisler tamamlandı: <input type="checkbox"/> 17. Tesisler devam: <input type="checkbox"/> 18. Başlangıç tarihi: 20.05.2012				19. Verilene ruhsat tarihi: J.J.		20. İmar durumu no: 23102405	
5. Durum: ORTA				19. Tesisler tamamlandı: <input type="checkbox"/> 20. Tesisler devam: <input type="checkbox"/> 21. İmar durumu tarihi: 20.05.2012				22. İmar durumu no: 23102405			
6. Durum: ORTA				23. Zemin etütü onay tarihi: 14.08.2007				24. ÇED rapor onay tarihi: 21.06.2010		25. Tesis inşaat başlangıç tarihi: 02.11.2010	
7. Durum: ORTA				26. Tapu kütük belgesi verim tutum: TUZLA TA'U SIC. MÜCÜRÜSÜ				27. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		28. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
8. Durum: ORTA				29. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				30. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		31. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
9. Durum: ORTA				32. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				33. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		34. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
10. Durum: ORTA				35. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				36. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		37. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
11. Durum: ORTA				38. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				39. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		40. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
12. Durum: ORTA				39. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				40. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		41. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
13. Durum: ORTA				40. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				41. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		42. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
14. Durum: ORTA				41. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				42. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		43. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
15. Durum: ORTA				42. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				43. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		44. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
16. Durum: ORTA				43. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				44. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		45. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
17. Durum: ORTA				44. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				45. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		46. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
18. Durum: ORTA				45. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				46. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		47. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
19. Durum: ORTA				46. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				47. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		48. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
20. Durum: ORTA				47. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				48. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		49. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
21. Durum: ORTA				48. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				49. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		50. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
22. Durum: ORTA				49. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				50. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		51. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
23. Durum: ORTA				50. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				51. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		52. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
24. Durum: ORTA				51. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				52. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		53. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
25. Durum: ORTA				52. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				53. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		54. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
26. Durum: ORTA				53. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				54. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		55. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
27. Durum: ORTA				54. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				55. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		56. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
28. Durum: ORTA				55. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				56. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		57. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
29. Durum: ORTA				56. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				57. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		58. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
30. Durum: ORTA				57. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				58. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		59. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
31. Durum: ORTA				58. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				59. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		60. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
32. Durum: ORTA				59. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				60. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		61. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
33. Durum: ORTA				60. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				61. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		62. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
34. Durum: ORTA				61. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				62. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		63. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
35. Durum: ORTA				62. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				63. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		64. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
36. Durum: ORTA				63. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				64. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		65. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
37. Durum: ORTA				64. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				65. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		66. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
38. Durum: ORTA				65. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				66. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		67. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
39. Durum: ORTA				66. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				67. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		68. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
40. Durum: ORTA				67. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				68. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		69. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
41. Durum: ORTA				68. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				69. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		70. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
42. Durum: ORTA				69. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				70. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		71. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
43. Durum: ORTA				70. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				71. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		72. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
44. Durum: ORTA				71. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				72. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		73. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
45. Durum: ORTA				72. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				73. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		74. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
46. Durum: ORTA				73. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				74. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		75. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
47. Durum: ORTA				74. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				75. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		76. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
48. Durum: ORTA				75. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				76. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		77. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
49. Durum: ORTA				76. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				77. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		78. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
50. Durum: ORTA				77. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				78. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		79. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
51. Durum: ORTA				78. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				79. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		80. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
52. Durum: ORTA				79. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				80. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		81. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
53. Durum: ORTA				80. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				81. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		82. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
54. Durum: ORTA				81. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				82. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		83. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
55. Durum: ORTA				82. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				83. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		84. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
56. Durum: ORTA				83. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				84. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		85. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
57. Durum: ORTA				84. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				85. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		86. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
58. Durum: ORTA				85. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				86. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		87. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
59. Durum: ORTA				86. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				87. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		88. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
60. Durum: ORTA				87. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				88. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		89. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
61. Durum: ORTA				88. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				89. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		90. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
62. Durum: ORTA				89. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				90. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		91. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
63. Durum: ORTA				90. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				91. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		92. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
64. Durum: ORTA				91. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				92. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		93. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
65. Durum: ORTA				92. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				93. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		94. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
66. Durum: ORTA				93. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				94. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		95. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
67. Durum: ORTA				94. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				95. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		96. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
68. Durum: ORTA				95. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				96. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		97. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
69. Durum: ORTA				96. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				97. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		98. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
70. Durum: ORTA				97. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				98. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		99. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
71. Durum: ORTA				98. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				99. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.		100. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.	
72. Durum: ORTA				99. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.				100. Parçeleme plan onay tarihi: J.J.			

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

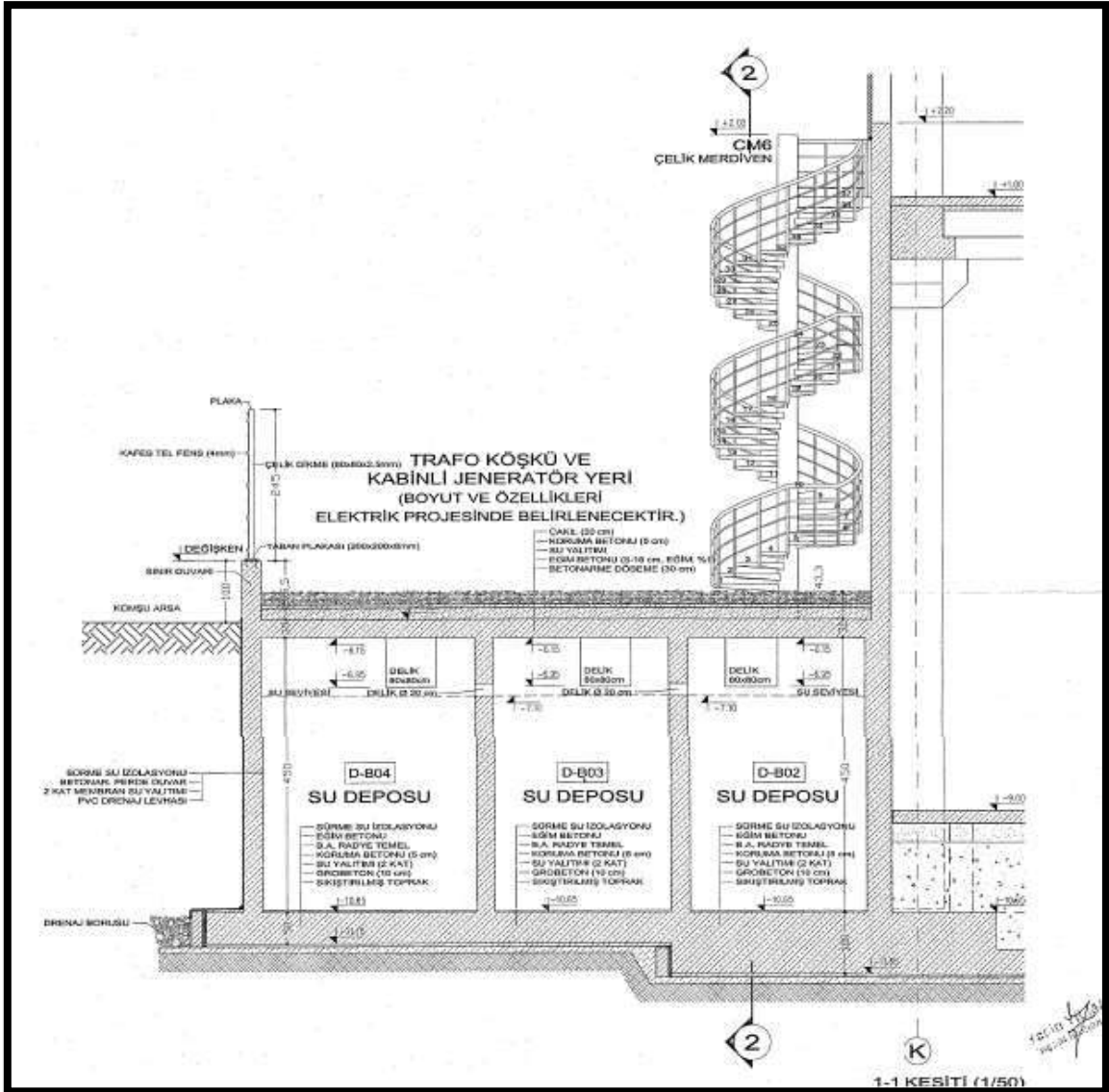
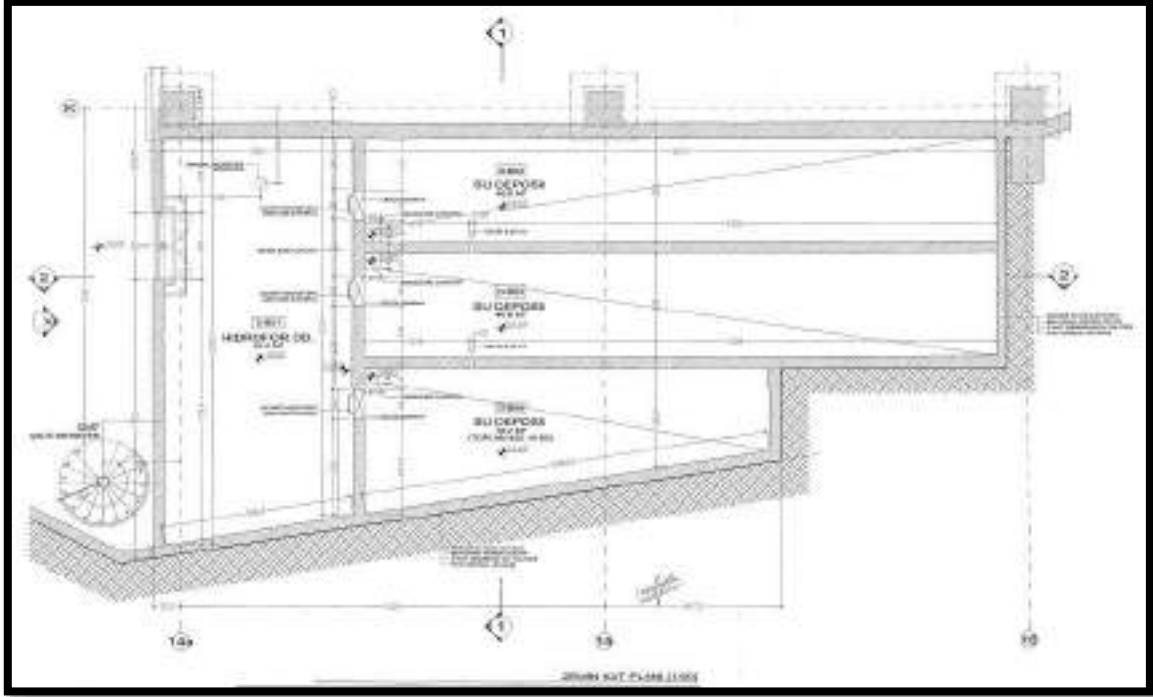
PROJE ADI:		REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK DEPO BİNASI									
YAPI SAHİBİ		YAPININ YERİ									
REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.		İNCELENEN BELGELER TARİH VE NO:									
ADRES/TEL:		İLİ									
Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad. No:6 - Samandıra/Kartal/İstanbul Tel : 0216 564 20 00		İSTANBUL									
		İLÇESİ:									
		TUZLA									
		MAH./KÖYÜ:									
		ORTA									
		PAFTA NO:									
		4									
		ADA NO:									
		-									
		PARSEL NO:									
		1850									
		ARSA ALANI:									
		25.053 m2									
MİMARİ TASARIM VE PROJE:		MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN:									
 GB MÜHENDİSLİK MİMARLIK SAN. TİC. LTD. ŞTİ. ASMALI MESİT MAH. SÖĞYALİ SOK. NO:22/4 BEYOĞLU / İSTANBUL TEL: +99 212 245 62 38 - 40 FAX: +90 212 245 62 39		ADI SOYADI: İLKE BARKA UNVANI: Y.MİMAR ODA SİCİL NO: 30719 BÜRO TESCİL NO: 34-4544 ADRES-TEL: ASMALI MESİT MAH. SÖĞYALİ SOK. NO:22/4 BEYOĞLU/İSTANBUL									
<p>BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ. BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI KURULUŞUNUN İZİNİ ALMADAN VE/VEYA İZİNİ ALINMADAN BİRİNCİSİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ</p>											
MİMARLAR ODASI ŞUBESİ		İNŞAAT MÜH. ODASI ŞUBESİ									
<p>BELEDİYE DOSYASINDA KALACAK</p>		<p>YAPI DENETİM KURULUŞU 12/231</p>									
MH İS AŞAMASI	KULLANIM AMAÇI	YAPIM SİSTEMİ	İNŞAAT ALANI	TABAN ALANI	KAT ADEDİ	B. BÖLÜM ADEDİ	BLOK ADEDİ	MHS	YMS	BÖLGE KATSAYISI	ZORLUK KATSAYISI
BELEDİYE:											
TUZLA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ											
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ:											
YUKARIDA ADRESİ BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AİT PROJE TARİHİ VE SAYILI İMAR BİLDİRİMİNE, İMAR KANUNU VE İLİMLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASTIK EDİLMİŞTİR.											
RAPORTOR:				MİMARİ RAPORTERİ:				MİMARİ (ŞEF):			
KİŞİM ŞEFİ:				STATİK:				<p>A. Safa ÖZTÜRK İmar ve Şhr. Müdürü</p>			
FEN İŞLERİ MÜD. YARD:				STATİK:				<p>Yasin Yılmaz İnşaat Mühendisi 03/03/2012</p>			
FEN İŞLERİ MÜD.:				STATİK:							

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

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 TEKDEN Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlendirilmesi 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 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 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir.

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

Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüküsu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traňa Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış aylan bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.



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.

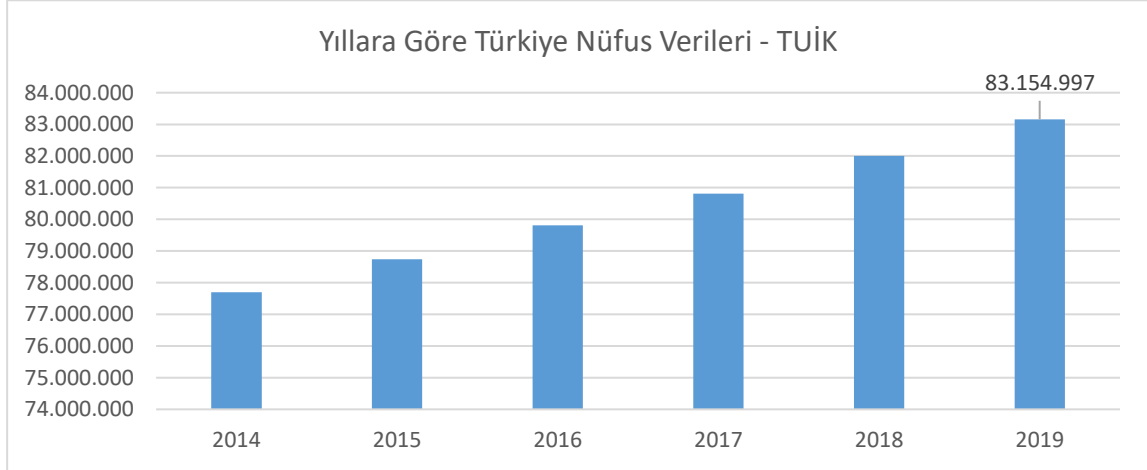
Bu nüfus, 136.758 erkek ve 130.642 kadından oluşmaktadır.

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

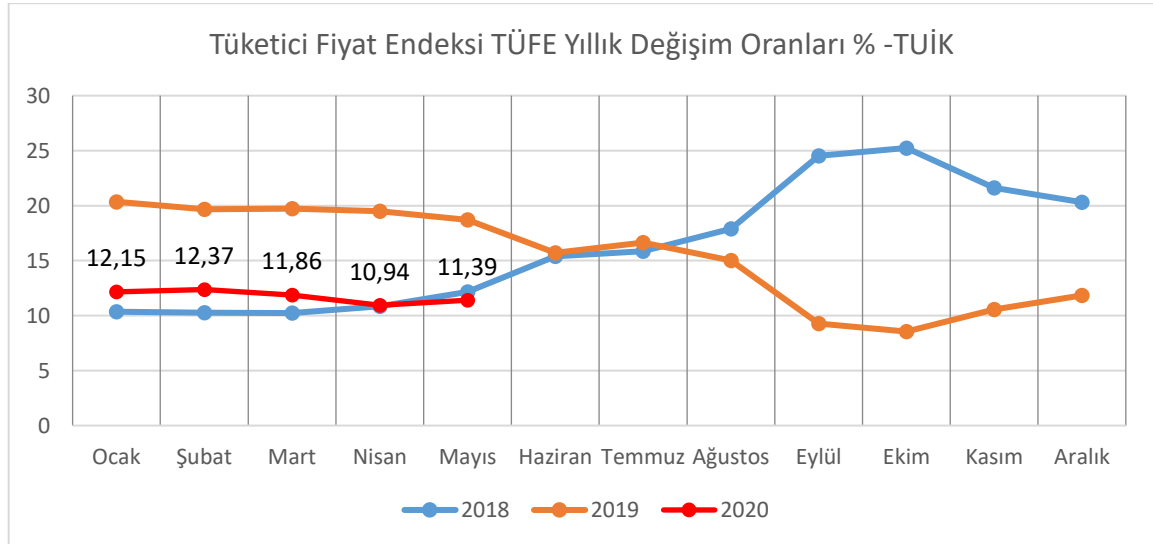
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



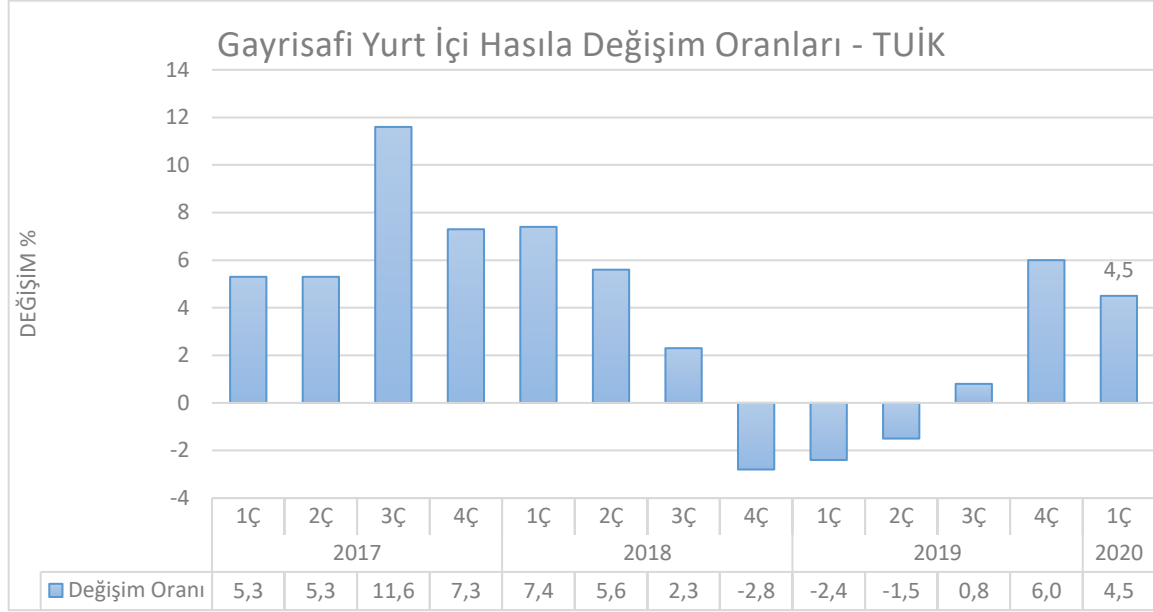
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

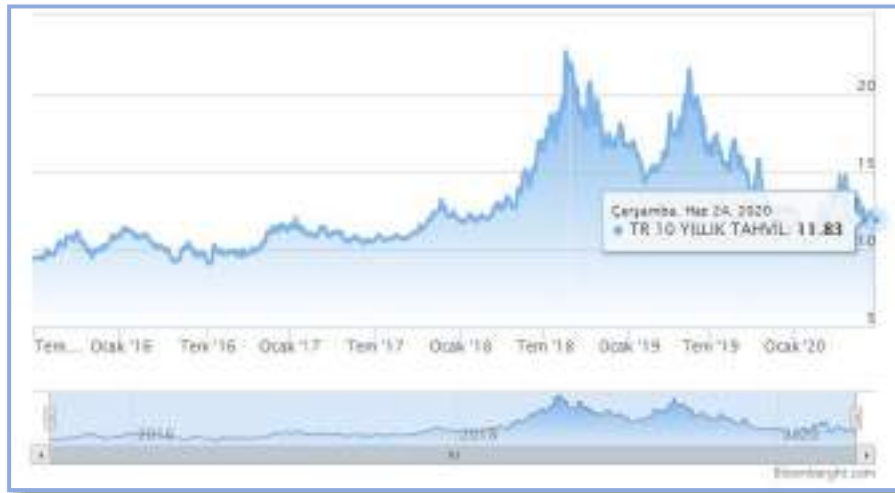
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



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 değerlendirme 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 **1850 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 25053,36 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak çok köşeli amorf yapıdadır. Topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 2 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Kuzeybatı sınırı Burgaz Caddesi'ne yaklaşık 130 m, güney ve güneydoğu sınırları Sanayi 2. Caddesi'ne yaklaşık 340 m cepheli olup kuzey ve kuzeydoğu sınırları komşu parsel bitişiktir. Parselin bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Parsel üzerindeki Yapı, Bodrum + zemin kattan oluşmakta olup toplamda 2 kat ve 32.482,50 m² inşaat alanına sahiptir. Yapının bodrum kat kotunda bulunan su deposu ise 203,5 m² yüz ölçüme sahiptir. Söz konusu depo yapısı 4A, su deposu ise 3A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

03.08.2012 tarih ve 12/231 onay sayılı mimari projesine göre;

Bodrum Kat: Otopark, teknik alan ve depo bölümleri ile 16.394,50 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Ayrıca farklı Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne sahip 203,5 m² su deposu ve hidrofor odası bulunmaktadır.

Zemin Kat: Ofis ve depolama bölümleri ile toplam 16.088 m² inşaat alanından 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 8 yıl önce inşa edilmesi ve bakımlı olması sebebi %8 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



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







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 Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda 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 olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde

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

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

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

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemeyen 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 hesaplarken varlık 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, 7.600m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 19.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(19.000.000-TL / 7.600 m² * 0,90 Pazarlık payı = 2.250 TL/m²)

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, 1980m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 5.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(5.000.000-TL / 1.980 m² * 0,95 Pazarlık payı = 2.398 TL/m²)

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, 5022m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 15.350.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(15.350.000-TL / 5.022 m² * 0,85 Pazarlık payı = 2.598 TL/m²)

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, 7000m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 19.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(19.000.000-TL / 7.000 m² * 0,85 Pazarlık payı = 2.307 TL/m²)

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, 3.500m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 10.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(10.000.000-TL / 3.500 m² * 0,85 Pazarlık payı = 2.428 TL/m²)

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, 2650m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 70.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(7.780.000-TL / 2.650 m² * 0,85 Pazarlık payı = 2.495 TL/m²)

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 m² 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 m² * 0,90 Pazarlık payı = ~25 TL/m²)

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 m² kapalı alanı, 10 m iç yüksekliği bulunan taşınmaz aylık 345.000,- TL bedel ile kiralıktır.

(345.000,- TL / 20.000,00 m² = 17,25 TL/m²)

Ticari Gayrimenkul: 0 533 413 61 90

[E:9 Kiralık Depo/Antrepo] Orhanlı Mahallesinde yer alan depo olarak kullanılan, 4.000 m² 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 m² * 0,90 Pazarlık payı = ~25 TL/m²)

Centke 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.

$(90.000,- \text{ TL} / 4.250,00 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık Payı} = 20 \text{ TL/m}^2)$

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.(Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmaza göre bakımsızdır.)

$(55.000,- \text{ TL} / 2.829,00 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık Payı} = 18,50 \text{ TL/m}^2)$

Remax Eksen: 0 216 642 02 22

[E:12 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aydınli 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: Emsal Taşınmaz değerleme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptir.)

$(80.000,- \text{ TL} / 2.700,00 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ pazarlık payı} = 28 \text{ TL/m}^2)$

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 1850 parselin birim arsa değerine 2.500 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 25.053,36 m² x 2.500 TL/m² = ~62.635.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **62.635.000,00- 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 hâkim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken 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 %8 olduğu tespit edilmiştir.

Toplam Yapı Değeri: 46.415.527,00-TL

(Depo: 32.482,50m² x 1.550 TL/m² * 0,92 Yıpranma Payı= 46.320.045,00- TL)+ (Su Deposu: 203,5 m² x 510 TL/m² * 0,92 Yıpranma Payı= 95.482 TL)

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri: 62.635.000,00- TL

Yapı Değeri: 46.415.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri = 109.050.000,00-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 **109.050.000,00-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,

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

varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

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

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire 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 20 TL ile 30 TL aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın metrekare aylık kira bedelinin 27,50- 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 0,0714 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 32482,50 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 27,09 TL olarak tespit edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ
32.482,50	27,09 ₺	879.999,65 ₺	10.559.995,79 ₺	/	0,066	159.999.936,14 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yönteminin gayrimenkulün gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **160.000.000,00-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 880.000,00-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 1850 parselde bulunan “Depo, Su Deposu 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, depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara talebi artmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

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

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 Depo, Su Deposu 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

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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 Depo, Su Deposu 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 ipotek 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, 1850 nolu parselde bulunan "Depo, Su Deposu 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

Taşınmazın 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; **160.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Yüz Altmış Milyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 188.800.000,00-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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1850
Taşınmaz Kimlik No:	22208093	AT Yüzölçüm(m2):	25053.36
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:	61/5951	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Depo,Su Deposu ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

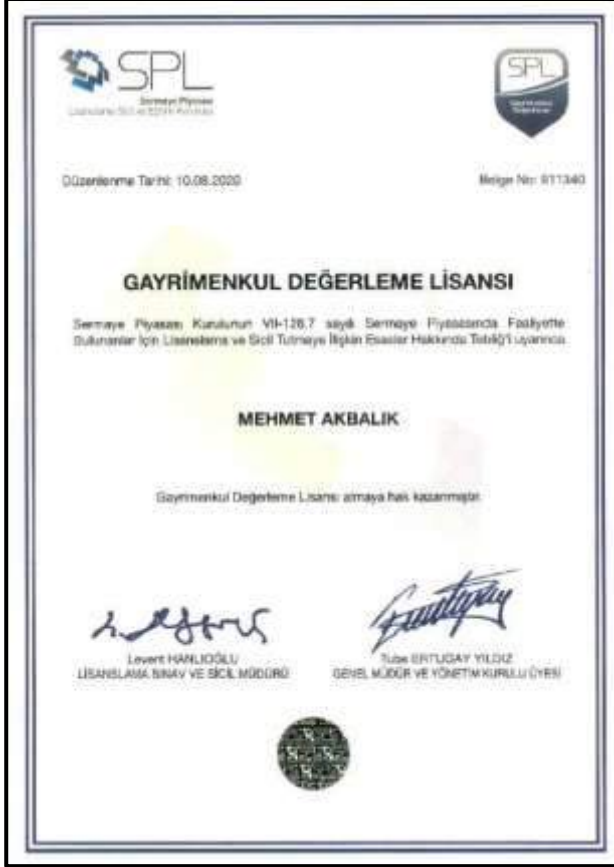
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
1075S3568	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25053.36	25053.36	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 10-05-2010	-
						5449	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	96000000.00 TL	%37değişken	1/0	F.B.K.	Tuzla - 09-12-2015 15:19 - 21600	
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Tuzla - ORHANLI Mah. - (Aktif) - 1850 Parsel	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	96000000.00 TL	Tuzla - 09-12-2015 15:19 - 21600	-		

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No:	22208093
İl:	İstanbul
İlçe:	Tuzla
Mahalle/Köy:	Orhanlı
Ada:	
Parsel:	1850
Tapu Alanı:	25.053,36
Nitelik:	Depo su deposu ve arsası
Mevki:	-
Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz
Pafta:	4

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





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721446 - Lisans No: 911540)

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