



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - TUZLA - ORHANLI

0 ADA - 1512 PARSEL

Bu taşınmaz değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600026
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Orta Mahallesi, Üniversite Caddesi, No: 35 Tuzla/İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1512 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Kısmen Sanayi Alanı (KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat), Kısmen Yol
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 49.837.000.- TL KDV Dahil: 58.807.660.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümlenme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1512 parsel sayılı, 14.134 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Sanayi Binası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

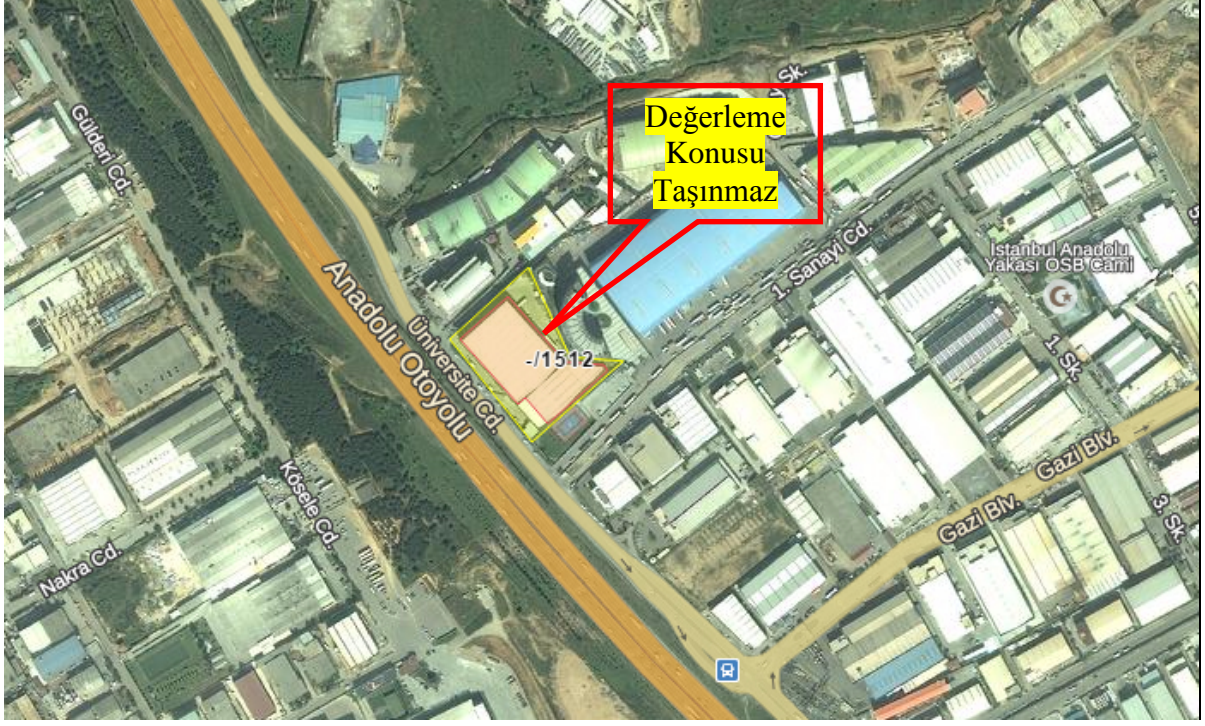
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Orta Mahalle, Üniversite Caddesi, No: 35, Tuzla/İstanbul*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, Üniversite Caddesi üzerinde doğu yönünde ilerlendiğinde Sabancı Üniversitesi’ni geçtikten sonra yaklaşık 1 km uzaklıkta, Burgaz Caddesi ile Üniversite Caddesi’nin kesiştiği köşededir. Yakın çevrede; Tuzla Kimyacılar OSB, Tuzla Mermerciler OSB, İstanbul Deri OSB, Sabancı Üniversitesi Kampüsü ve değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak içe girintili beşgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeyden güneye doğru eğimli bir yapıdadır. Parselin güney sınırı Üniversite Caddesi’ne yaklaşık 180 m cephelidir. Üzerinde depolama binası bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,884066 - 29,373963” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Tuzla	Parsel No	1512
Mahallesi	Orhanlı	Yüzölçümü (m2)	14.134,00
Köyü	-	Yevmiye No	5447
Sokağı	-	Cilt No	33
Mevkii	-	Sayfa No	3200
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.05.2010
Niteliği	Sanayi Binası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reyşas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Serhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine, 99 yıllığı 1.- TL'den kira serhi (08.03.2004 - 1061).

Beyanlar Bölümü:

- Projesinde gösterilen 10 otuluk otopark, yapının ortak yerlerinden olup başka amaçla kullanılamaz (18.07.1996 - 2949).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- AYEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine, 123,82 m²'lik bölümde daimi irtifak hakkı (31.10.2008 - 11838).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 63.650.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (16.06.2016 - 11452).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Tuzla Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Kısmen Sanayi Alanı (KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat), Kısmen Yol (~ 60 m²)" biçimindedir.

- (!) **Yola Terk (Yola Bırakma):** İmar planı bulunan alanlarda 18 uygulaması yapılmamışsa ya da değişik nedenlerle 18 uygulamasının yapılması olanaklı değilse, 3194 İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde, taşınmaz sahiplerince, karşılığı alınarak ya da karşılıksız olarak, imar planına uygun biçimde taşınmazın tümünün ya da bir bölümünün kamu yararına (yola, yeşil alana vb.) bırakılmasıdır.

İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde yapılabilen ve ayırma niteliği taşıyan kamuya (yol, yeşil alan gibi) bırakma işleminin, taşınmaz sahiplerince istenmeden ya da uygun görülmeden yapılabilmesine olanak yoktur. Öte yandan, İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması yapılmış ve dolayısıyla "arsa" niteliğini kazanmış parsellerden de sonraki imar uygulamalarında DOP kesilemez ve karşılıksız kamuya bırakma istenemez (AAD Yönetmeliği, Md. 11).

Buna göre, taşınmaz sahipleri istemedikçe, kamuya bırakılması istenen alanların karşılıksız olarak kamunun eline geçişini sağlamak olanaklı olmayacaktır. Dolayısıyla, bu gibi yerlerin kamunun eline geçişinin sağlanabilmesi için kamulaştırma yapılmasından başkaca bir yol yoktur. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30 ve 8. maddelerine göre ise, kamulaştırma öncesinde ve öncelikle satın alma yolunun denenmesi gerekmektedir. Satın alma yoluyla söz konusu alanların kamunun eline geçişi sağlanamazsa, kamulaştırma yoluna gidilecektir. Kamulaştırma yoluna başvurulması durumunda da belirlenecek kamulaştırma ederinin sürüm (piyasa) değerlerinin altında olamayacağı, olmaması gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır. Sonuç olarak, yola bırakma (terk) alanları, karşılıksız ya da düşük değerler üzerinden kamunun el koyabileceği alanlar değildir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

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

21.04.2008 gün ve 121099 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 17.473,62 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

25.06.2010 gün ve 133/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 1.102,67 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 katlı (*bodrum kat +zemin kat*) depo ve tek katlı (*zemin kat + 2 asma kat*) ilave bina bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 5.300 m²'lik bölüm saha betonu ve parke taş kaplıdır. Sınırlarında 500 m uzunluğunda çevre duvarı ve 170 m boyunca aralıklarla çam ağaçları dikilidir.

Depo: Mimari projesine göre; bodrum katta (8.736,81 m²) otopark, sığınak ve bölümleri ve zemin katta (8.736,81 m²) depolama bölümünden oluşmaktadır. Bina toplam 17.474 m² yapı inşaat alanıdır.

İlave Bina: Mimari projesine göre; zemin kat ve asma katlarında ofis bölümleri bulunmaktadır. Bina toplam (zemin kat 279,07 m², asma katlar 411,80'şer m²) 1.103 m² yapı inşaat alanıdır.

Depo ve İlave Bina'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 2 - 1
Yapı İnşaat Alanı	: 17.474 - 1.103
Yaşı	: 8 - 6
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Depo: Yerinde yapılan incelemede; taşınmazın genelinin depolama amaçlı kullanıldığı, bodrum katta bazı bölümlerinin teknik eğitim, büro ve dinlenme alanı olarak düzenlendiği görülmüştür. Yerinde 17.473,62 m² yapı inşaat alanıdır. Depolama amaçlı kullanılan bölümlerde zemin epoksi kaplı, duvarlar boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir.

İlave Bina: Kiracının isteği ve müşterinin bilgisiyle taşınmazın incelemesi dışarıdan yapılmıştır. Dışarıdan yapılan incelemede binanın projesine uygun olduğu görülmüştür. Binanın dış cephesi cam giydirmeli olup bir kısmı ise alüminyum panel kaplıdır.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değerı” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değerı: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değerı Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değerı, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsayıldığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değerı tabanlı

değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'na cepheli olması nedeniyle ulaşımının çok kolay olması,
- Cins değişikliğinin yapılmış olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Refik Tiftik / 216 - 504 24 24):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 7.935 m² yüzölçümlü arsa 13.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.701.- TL*]

- **Satılık Arsa (Ünallar Emlak / 555 - 706 46 05):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 10.132 m2 yüzölçümlü arsa 17.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.668.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Vadi / 532 - 577 25 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.022 m2 yüzölçümlü arsa 8.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.593.- TL]
- **Satılık Arsa (Çelikhan Gayrimenkul / 532 - 795 01 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 31.347 m2 yüzölçümlü arsa 48.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.531.- TL]
- **Satılık Arsa (Mustafa Aydoğdu / 530 - 642 80 89):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.021 m2 yüzölçümlü arsa 7.600.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.514.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.500 - 1.700 TL aralığında olduğu görülmüş; değerleme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.675.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (14.134 m2 x 1.675.- TL) = ~ **23.674.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Smfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	17.474	2008	8	800	13.979.200	% 10,00	1.397.920	12.581.280
Ek Bina	4-A	1.103	2010	6	800	882.400	% 10,00	88.240	794.160
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.300	2008	8	118	625.400	% 10,00	62.540	562.860
						15.487.000		1.548.700	13.938.300

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 23.674.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 13.938.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **37.612.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (*Net*) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlemesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Demir Yapı / 530 - 968 59 59):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 11.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 200.000.- TL'den kiralıktır.
[Metrekare kira fiyatı: 18,18.- TL]
- **Kiralık Depo (Optimum Gayrimenkul / 546 - 400 00 96):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 10.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 170.000.- TL'den kiralıktır.
[Metrekare kira fiyatı: 17,00.- TL]

- **Kiralık Depo (Sarigül Gayrimenkul / 532 - 703 02 28):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 6.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 100.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 16,67.- TL]
- **Kiralık Depo (Century21 Gayrimenkul / 533 - 211 58 90):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 11.000 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 185.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 16,81.- TL]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 16 - 18 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, Üniversite Caddesi ve TEM Otoyolu'na cepheli olması göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 17,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (18.577 m2 x 17,50.- TL x 12 Ay) = ~ **3.901.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrıık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 2,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 18 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **49.837.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	18
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	3.901.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 100.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	2.260.600
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 23.674.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 13.938.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	37.612.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 37,06
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,06
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,94
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	1.422.882
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	837.718
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 2,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 2,78
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 4,78
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	2.497.109
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	31.263.570
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	49.836.921
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	17.474	800	13.979.200
Ek Bina	4-A	1.103	800	882.400
				13.979.200

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Taşınmazla ilgili olarak, 29.12.2015 gün ve REYS-201500061 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 23.674.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 37.612.000.- TL.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 49.837.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **49.837.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Şerhler Bölümü'nde; "*TEDAŞ lehine kira şerhi*"
- Beyanlar Bölümü'nde; "*Projesinde gösterilen 10 otoluk otopark, yapının ortak yerlerinde olup başka amaçla kullanılamaz*"
- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; "*AYEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı*"
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "*Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek*"

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği "*Sanayi Binası*" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "*Sanayi Binası*" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1512 parsel sayılı, 14.134 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Sanayi Binası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 49.837.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 58.807.660.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT**

SPK Lisans No: 402955



**Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER**

SPK Lisans No: 400799

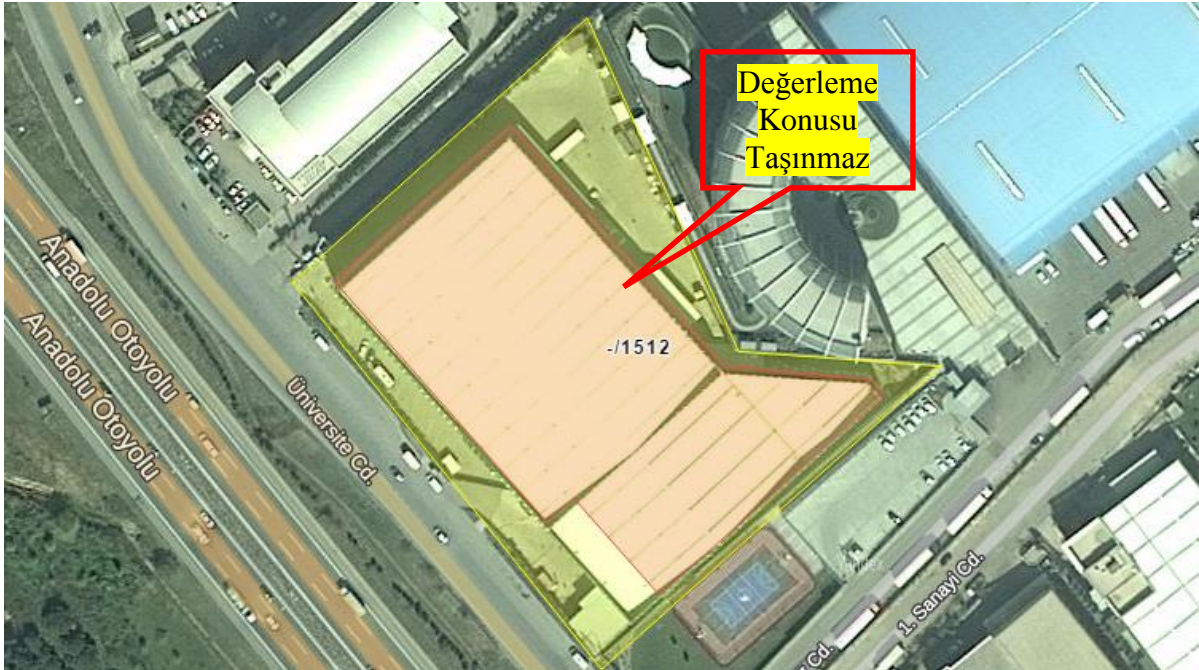


- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

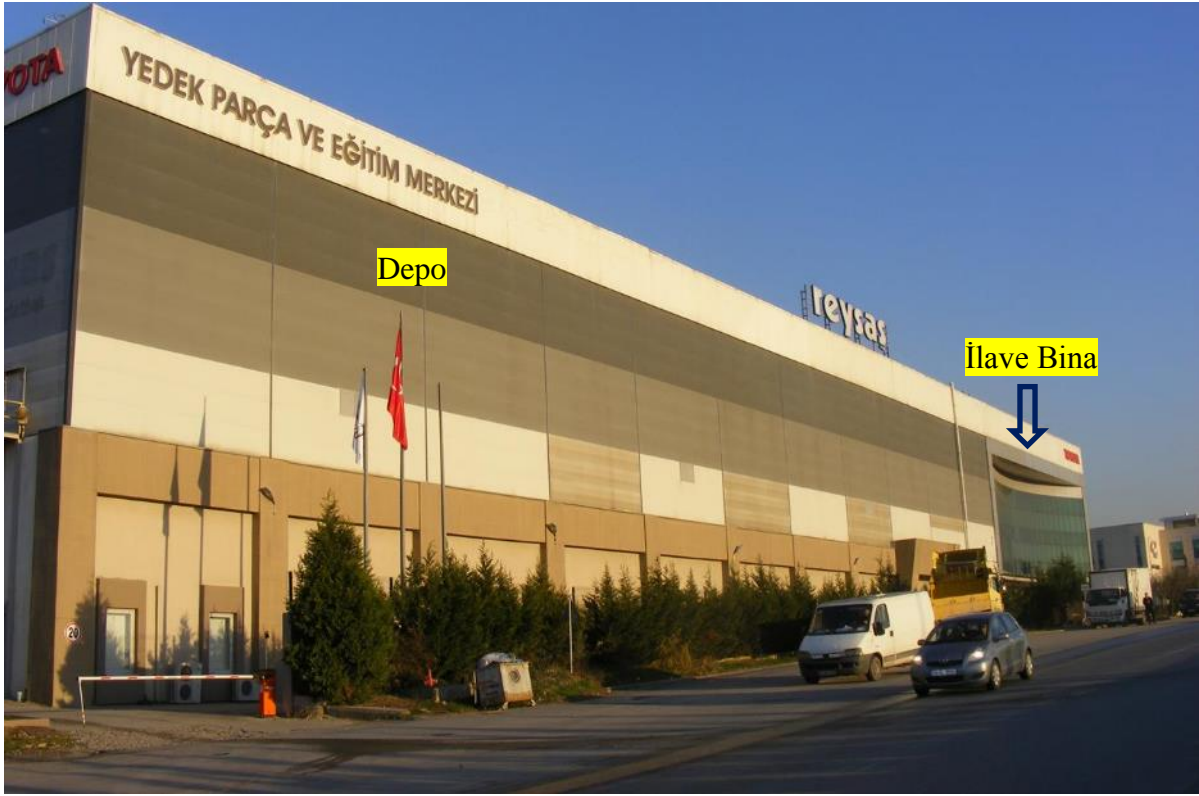
BÖLÜM 6

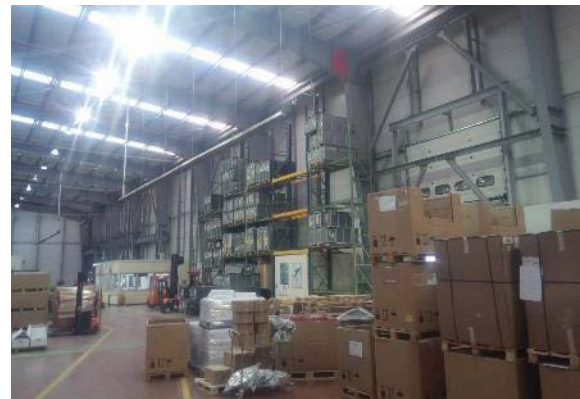
İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü




6.2. Fotoğraflar



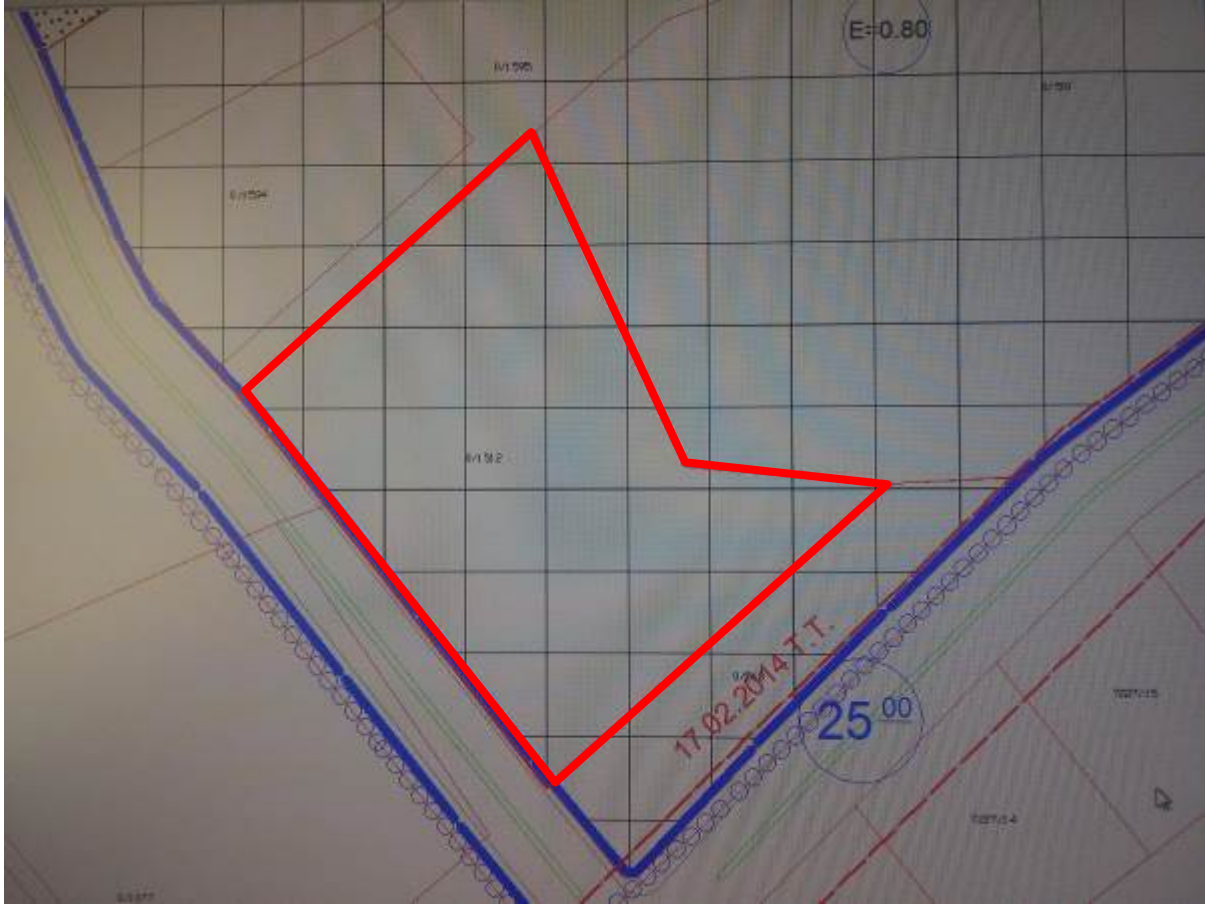


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	ESKİKÖY
Zemin No	22207438	Cilt / Sayfa No	33 / 3200
İl / İlçe	İSTANBUL / TUZLA	Ada / Parsel	/ 1512
Kurum Adı	Tuzla	Yüzölçüm	14134,00000
Mahalle / Köy Adı	ORHANLI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	SANAYİ BİNASI
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	PROJESİNDE GÖSTERİLEN 10 OTOLUK OTOYOL YAPININ ORTAK YERLERİNDEN OLUP BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. 18/07/1996 Y: 2949		18.07.1996 - 2949
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : M:AYEDAŞ GEN.MÜD.LEHİNE 123.82 M2.LİK KISIMDA DİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR (99 YIL SÜRE İLE 1 YKR BEDELLE)	AYEDAŞ	31.10.2008 - 11838
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 10.5.2010 - 5447	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	KİRA ŞERHİ: 22/10/1996 Y: 4215 TEDAŞ LEHİNE TRAFİKO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ OLARAK 99 YILLIĞI 1 TL DAN 99 YIL MÜDDETLE 08/03/2004 Y: 1061		08.03.2004 - 1061
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	63650000,00	1.0	16.6.2016 - 11452
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tuzla TM ORHANLI Mahallesi Ada 1512 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	16.6.2016 - 11452

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	TUZLA					
Mahallesi						
Köyü	ORHANLI					
Sokağı						
Mevkii	ESKİKÖY					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00 12.323,05 TL			1512	ha	m ²	dm ²
					14.334,00	m2
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	SANAYİ BİNASI				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22207438				
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına KAYITLI İŞ BU TAŞINMAZIN TAMAMINI KİSMİ BÖLÜNME NEDENİYLE TÜRK TİCARET KANUNUNUN ANONİM ŞİRKETLERİN KURULUŞU VE SERMAYE ARTIRIMINA İLİŞKİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE GÖRE AYNI SERMAYE OLARAK REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AKTARILMASI işleminden.				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	5447	33	3206		10/05/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile yerliler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerini gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.</p>						

6.4. İmar Durumu





T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 18916419-755.05-E.9700 - 40697

01/12/2016

Konu : İMAR DURUMU(YAZILI) BASVURUSU - BASVURU NUMARASI : 4809

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İcadiye Mah. Dündar Sok. No:15 Güven Apt. Üsküdar/İST

İlgi : 01/12/2016 tarihli ve 10776 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeniz tetkik edilmiş olup, Tuzla Orhanlı 4 pafta 1512 parsel sayılı yer 19.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında kısmen yol kısmen de E:0.80, Hmax:2 kat yapılanma şartlarında sanayi alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İzzet GÖZEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR

Hüseyin KARAKAS
Memur

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

[R:111313708]

Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.tuzla.bel.tr/BelgeDogrula/?P=66289>

Evliya Çelebi Mahallesi Hatboyu Caddesi No:17 Tuzla 34945 İSTANBUL

Telefon: 444 0 906 Faks: (0216) 581 47 69 Hazırlayan : S.ÇARIKLI



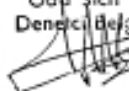
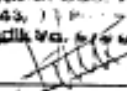
s.carikli@tuzla.bel.tr

Elektronik Ağ: www.tuzla.bel.tr

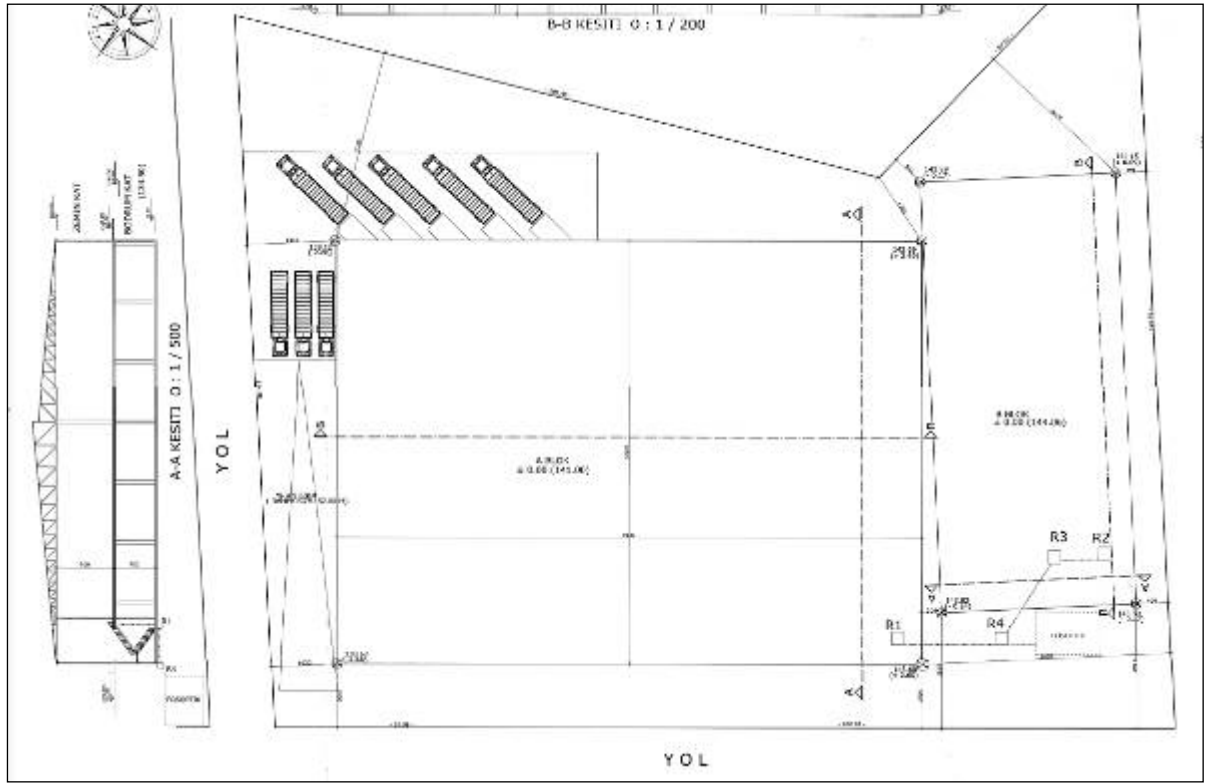
6.5. Mimari Projeler

A Blok Mimari Projesi

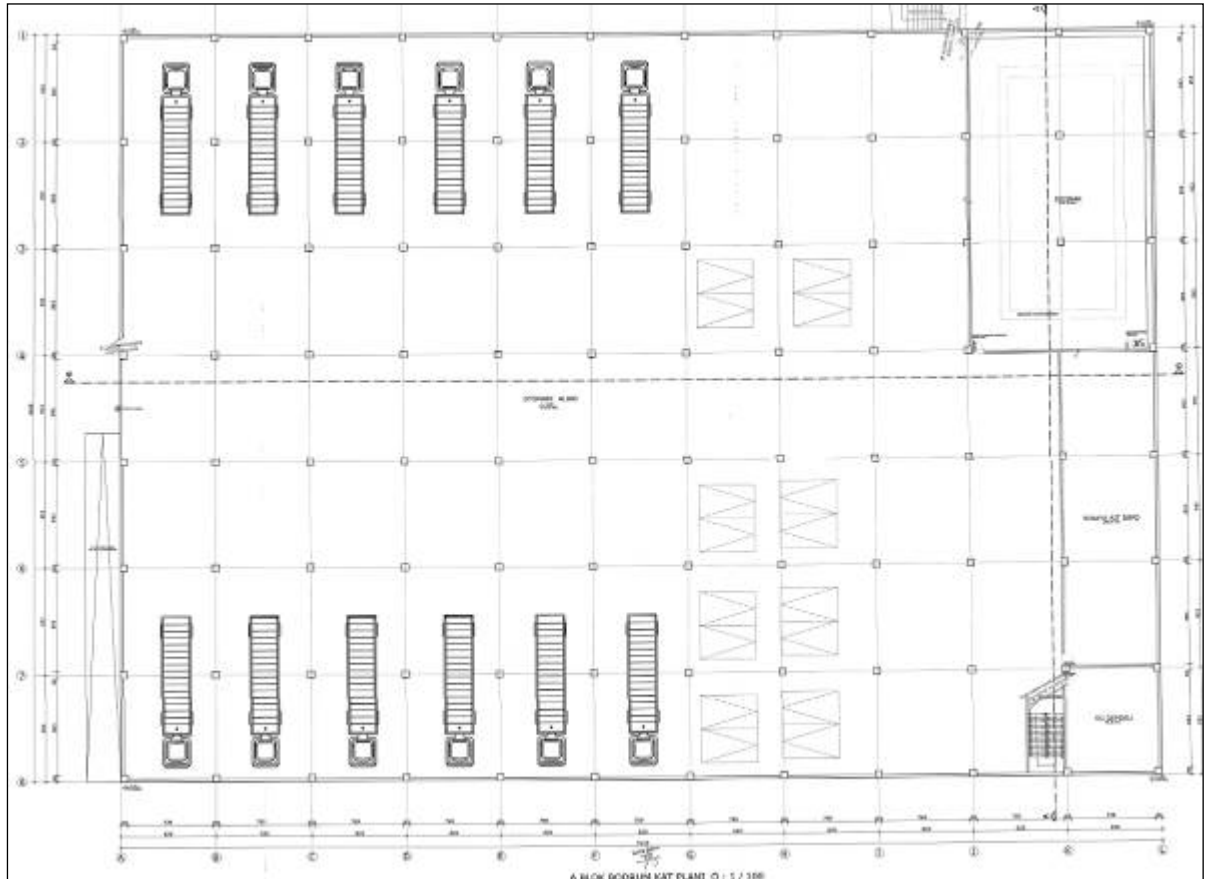
Proje Kapağı

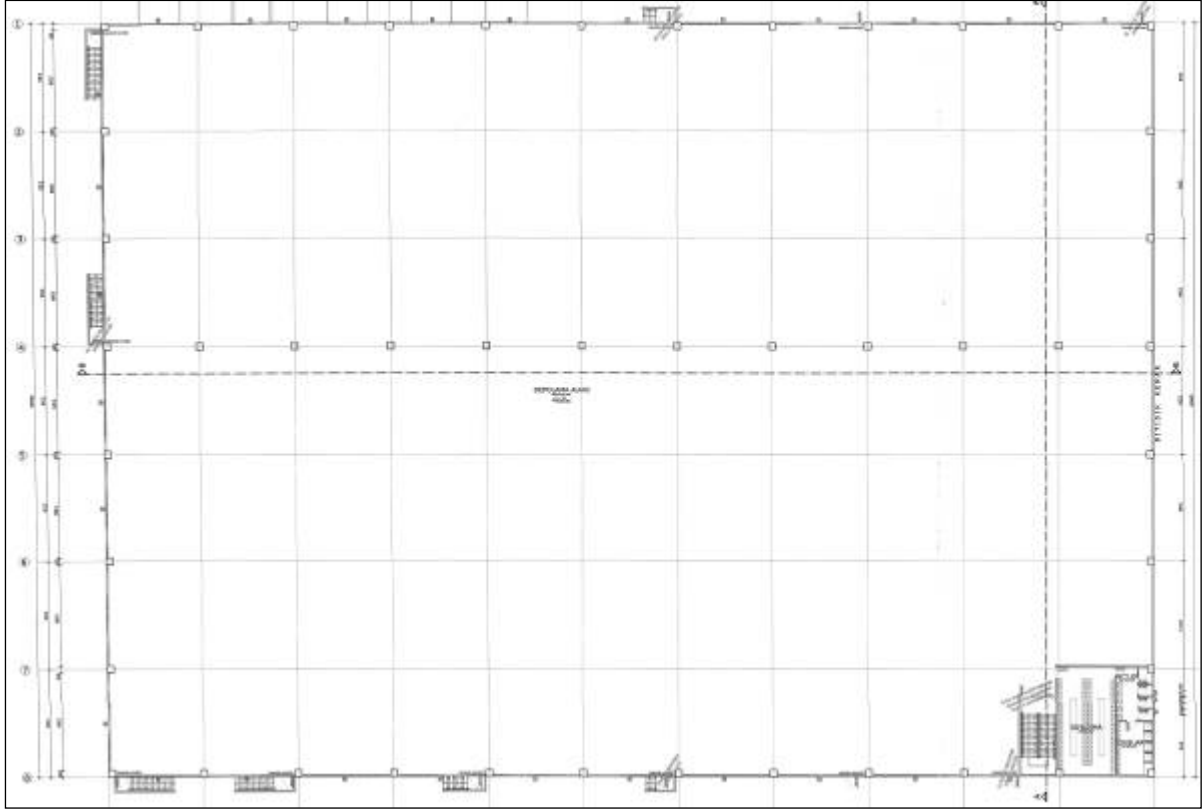
ODA VİZESİ			
MİMARİ	STATİK		
			
ORHANLI BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ			
		Agah KILIÇ Mim ar Proje ve Uygulama Denetçisi Odb Sicil No: 10213 Denetçi Belge No: 5227 	
		KONUK YAPI DENETİMİ LİMİTLEDİ 23 Nispetiye Cad. No: 43 Beşiktaş / İstanbul 	
RAPORTÖR		FEN İŞL. MÜD. YRD.	
KISIM ŞEFİ		FEN İŞL. MÜD.	
T.C İSTANBUL İLİ ORHANLI BELDESİ ORHANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar Müdürlüğü			

Vaziyet Planı

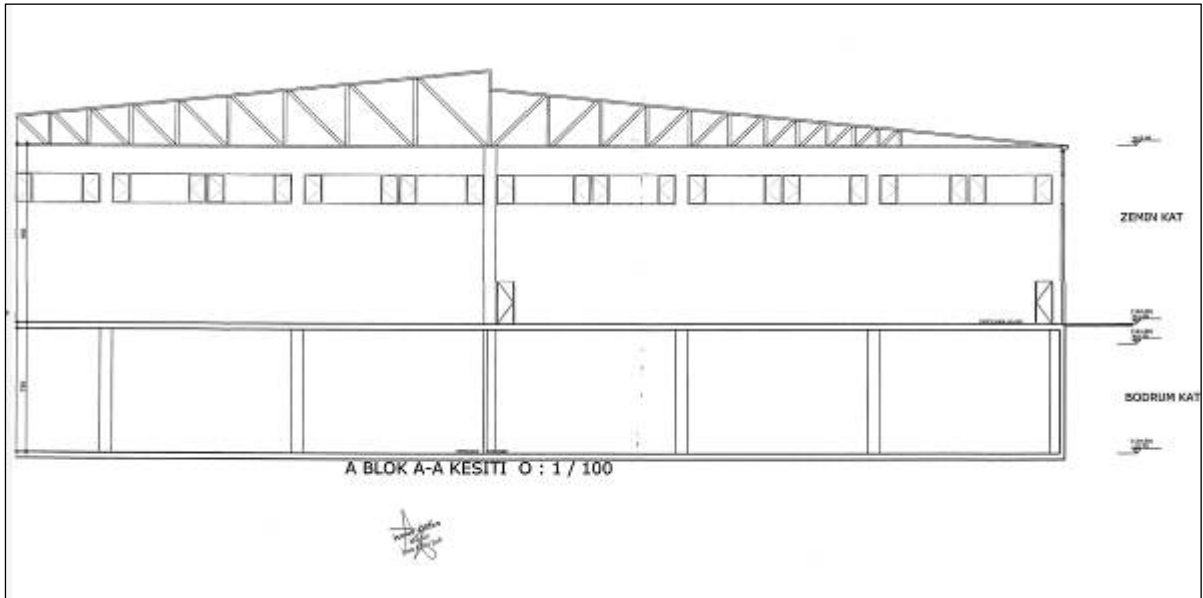


Kat Planları





Kesit

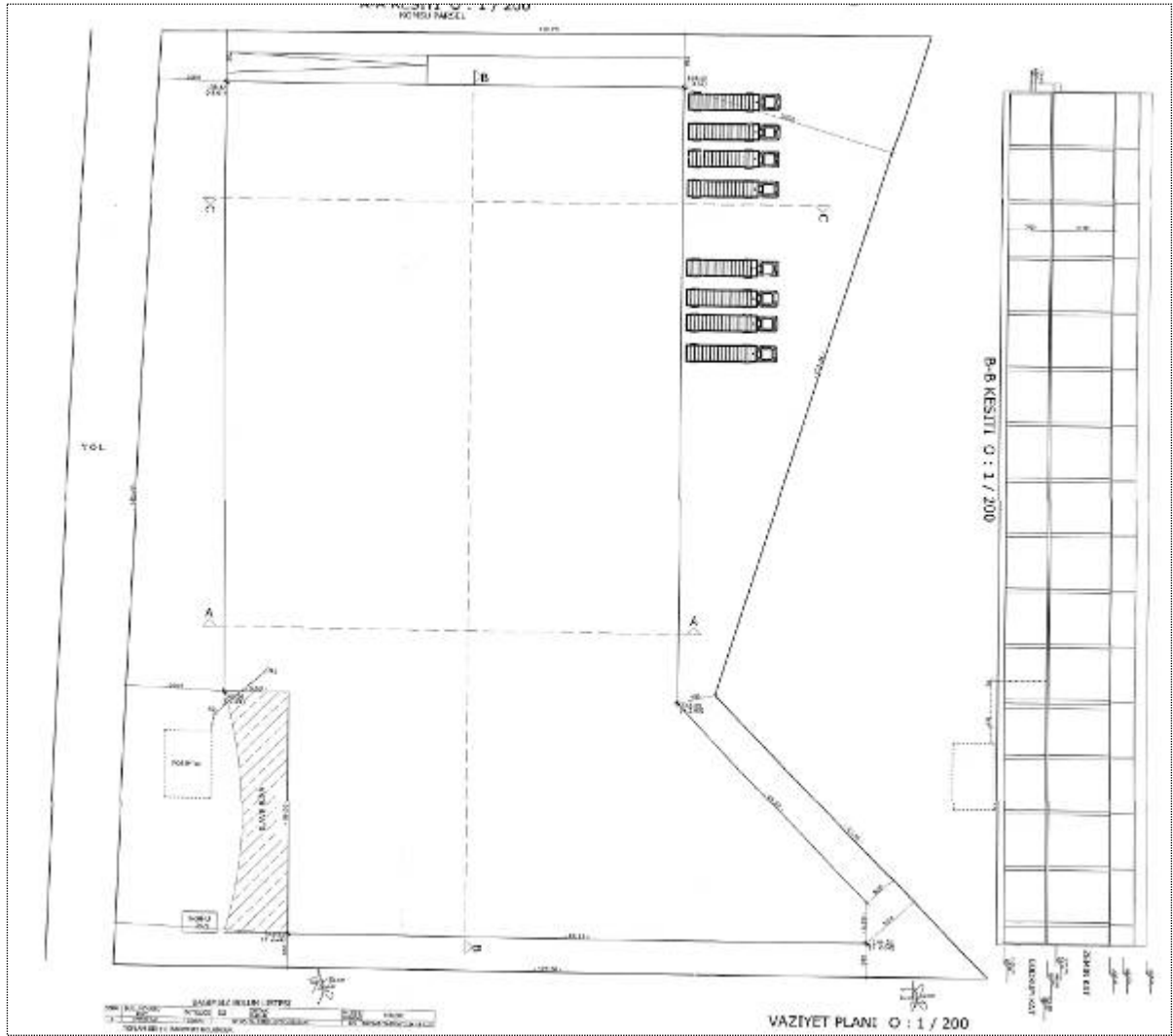


A Blok Mimari Projesi

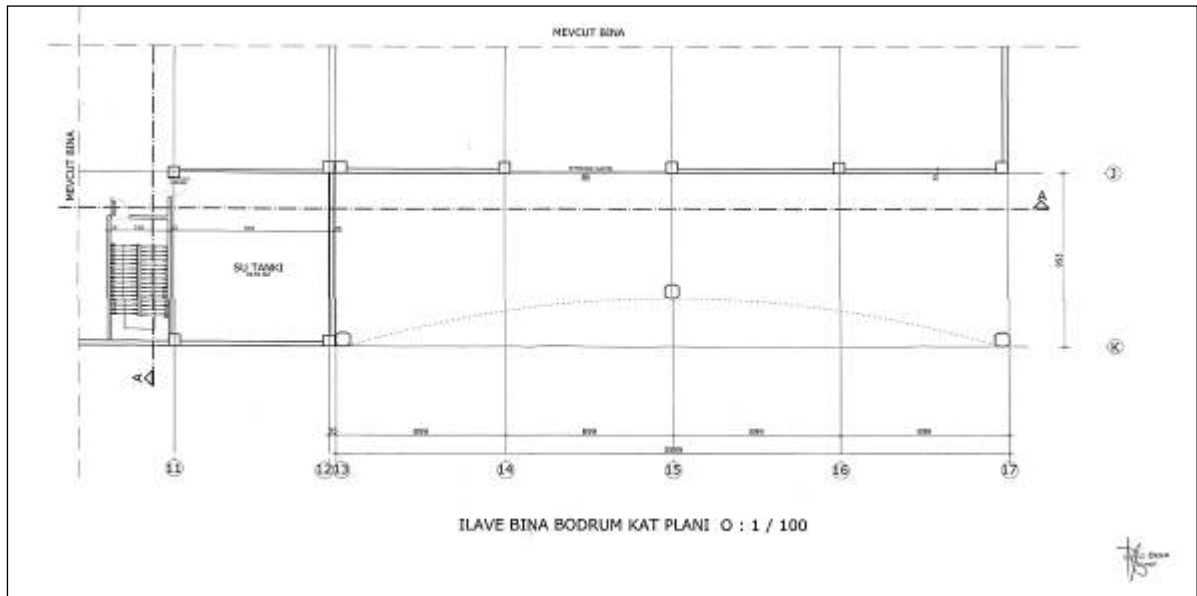
Proje Kapağı

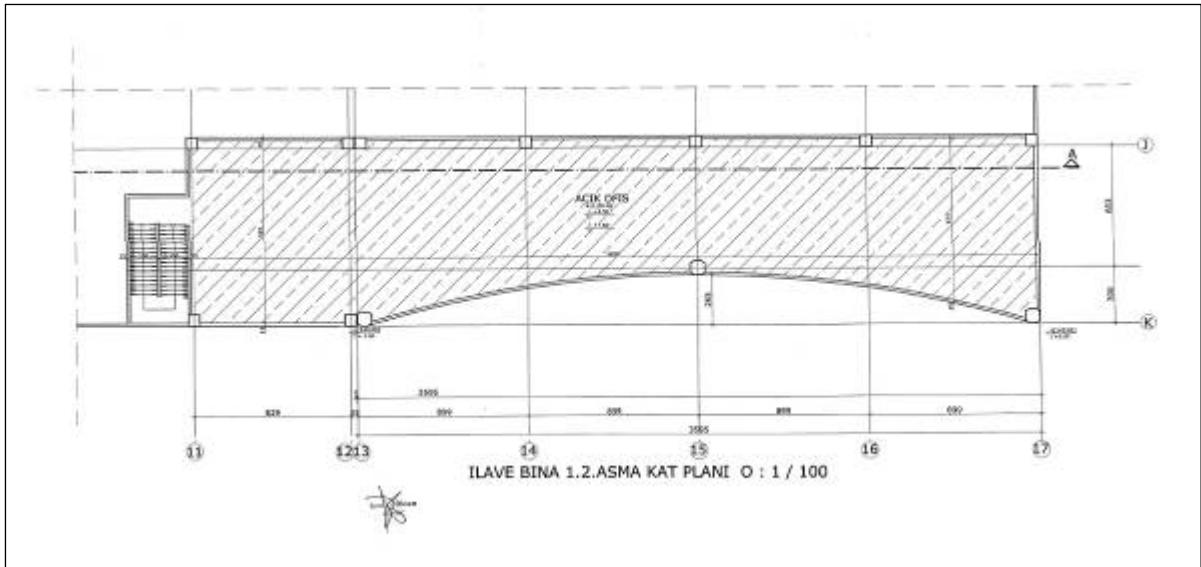
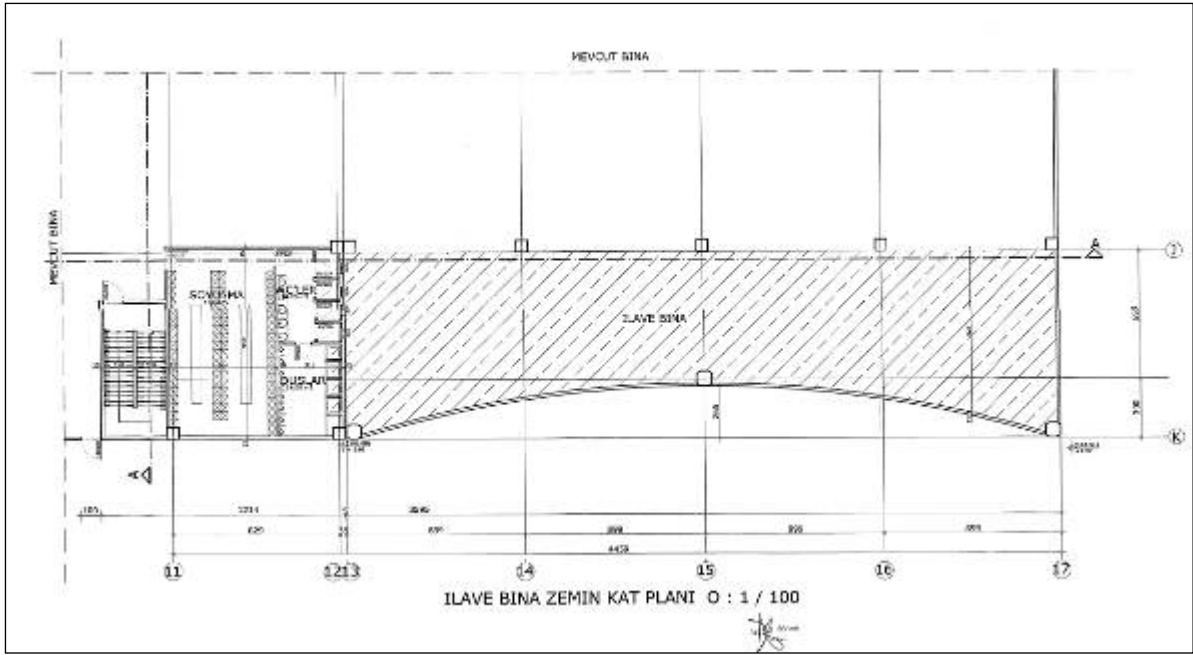
YAPININ CİNSİ		BETONARME KARKAS YAPILI SANAYİ PROJESİ							
YAPININ YERİ		İNCELENEN BELGELER TARİH ve NO							
İLÇE	TUZLA	İMAR DURUMU							
KÖYÜ	ORHANLI	TASDİKLİ PLAN							
CADDE		ISI YALITIM							
PAFTA	4	TRAFO BELGESİ							
ADA	-	İNŞ. İSTİKAMET							
PARSEL	1512	KOT KESİT	T.C. ORHANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI						
MAL SAHİBİ		İSKİ	KARŞIYAN PROJE ÇİZİMİ						
PROJE NO	REYSAS TASIMACILIK ...	FEN İŞLERİ	MİMARİ						
ZEMİN ETÜDÜ (Raportör)		Zemin Etüd Raporu tarih ve sayı ile T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası-İstanbul Şubesi onaylı olup T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nınTescil no'lu Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nın tarafından yapılmıştır.							
117140 8043 İmza ve Gözetilme Osman ÇELİK									
BELGE UYGULAMA ESASINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ STATİK HİZ. SINIFI	KAT ADEDİ	NORMAL KAT m2	TOPLAM	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TAŞIYICI SİSTEM	İNŞAAT TÜRÜ	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜKSEKLİĞİ	HAREKETLİ YÜK kg/m2
YUKARIDA ADRESİ YAZILI YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AİT PROJELER İMAR KANUNU, İMAR PLANI YÖNETMELİKLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.									
STATİK		MİMARİ (RAPORTÖR)			MİMARİ (ŞEF)				
		İsmail Ökten Mimar			Kıymet Özelti İnş. Müh. Fen ve İnceleme Müh. Mühürü				

Vaziyet Planı



Kat Planları





6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 000607 45				
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın varlık amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosfoptik <input type="checkbox"/> İnatat davası <input type="checkbox"/> Başka durum <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi 30.05.2009		
4. Ruhsat no: 50		5. Pafta no 4				
6. Ada no		7. Parsel no 1512				
8. İmar planı onay tarihi 16.06.2004		9. Parasetasyon onay tarihi 06.04.2006				
10. İmar durumu tarihi ve no. 08.05.2006 / 220		11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²) SANAYİ 14134m²				
12. Tapu tescil belgesi veren kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 15.03.2006/ 1867				
14. Zemin etüdü onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi				
16. Planlanan inşaat başlama tarihi .../06/2006		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi .../09/2007				
18. Ruhsatın geçerlik tarihi .../09/2011						
19. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.				
20. Bağı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet		25. Hukuki durumu Anonim Şirket				
21. Vergi dairesi sicil no 7350191735		26. Kurum sicil no Cumhuriyet				
22. Adres Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA		27. Bağlı olduğu vergi döl. Cumhuriyet				
23. İmza 		28. Vergi dairesi sicil no. 7350191735				
29. Sıkorta sicil no.		30. Sicil no.				
31. Mülkiyet kime no		32. Adres Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA				
33. İmza 		34. Adı soyadı, unvanı				
35. Oda sicil no.		36. Büro tescil no.				
37. Oda belge no		38. Sigorta sicil no.				
39. Sicil no.		40. Adres Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA				
41. İmza 		42. Oda sicil no.				
43. Ünite sayısı 1		44. Yıkılmı (m ²) 12163.42				
45. Denzer yapı sayısı 2		46. Toplam taban alanı (m ²) 6061.21				
47. Yapıda başlama bölüm sayısı 1		48. Toplam taban alanı (m ²) 8140.53				
49. Yapıda başlama bölüm sayısı 1		50. Toplam inşaat alanı (m ²) 12162.42				
51. Yapı inşaat alanı (m ²) A BLOK 1 - B BLOK 3		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 237916				
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı A BLOK 1		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı A-BLOK 1 - B-BLOK 3				
55. Yapının toplam kat sayısı A BLOK 12mt B BLOK 7mt		56. İlave kat sayısı				
57. Yapının yüksekliği (m) A BLOK 12mt B BLOK 7mt		58. İlave kat yüksekliği (m)				
59. Yapının sınıfı III		60. Yapının grubu A				
61. 1 m ² maliyet (Bin TL.)		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)				
63. Yapının ana değeri (Bin TL.)		64. Ana dahil yapının maliyeti (Bin TL.)				
65. Toplam 2		66. Toplam 14540.58				
67. Toplam 334		68. Toplam 334				
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER						
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR				
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtılabilir kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz kaloriferi <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosfoptik <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma				
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU				
<input type="checkbox"/> Kat yakıtı <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal				
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ				
<input type="checkbox"/> Kömürük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskeler (Kerkes) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kapı <input checked="" type="checkbox"/> Yarımda dökm <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik				
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME				
<input type="checkbox"/> Braket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Hafif panel		<input type="checkbox"/> Plak Kır <input type="checkbox"/> Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap				
YAPI PROJELERİ						
73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
Mimar	ZEYNEP DÜZTAŞ KIYAK	32799	34-4642	KRT/06/962-P	23 Nisan Cad.Boydemir İş Hamı No:10 Pendik / İST.	
Statik	Kenan GÜÇLÜ	41671	34-2907	KK 4854	23 Nisan Cad.Boydemir İş Hamı No:10 Pendik / İST.	
Elektrik	AFÜSUN COŞAN	13914	34/345350032722	KDT-610	Hasan Kamii Sporel Sok 23/3 Kızıltoprak / İST	
Makine	MEHMET KAYA	8821	265	KD-0535	Hasan Kamii Sporel Sok 23/3 Kızıltoprak / İST	
JEOFİZİK						

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 000052 07			
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İstisna <input type="checkbox"/> Taziat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstisna durumu <input type="checkbox"/> Rampa durumu <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi 25.06.2007	
4. Ruhsat no: 57		5. Pafta no: 4			
6. Ada no: 1512		7. Parsel no: 1512			
8. İmar planı onay tarihi: 16.06.2004		9. Parselasyon onay tarihi: 06.04.2006			
10. İmar durumu tarihi ve no: 08.05.2006 / 220		11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²): SANAYİ 14134m²			
12. Tapu tesviye belgesi veren kurum: TUZLA TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tesviye belgesi tarihi ve no: 15.03.2006 / 1867			
14. Zemin etüdü onay tarihi: 09/2006		15. ÇED raporu onay tarihi: 09/2006			
16. Planlanan inşaat başlama tarihi: 09/2006		17. Planlanan inşaat bitme tarihi: 09/2007			
18. Ruhsatın geçeri tarih: 09/2011					
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
19. Adı soyadı, unvanı: REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı: REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.			
20. Bağı ocağı vergi dairesi: Cumhuriyet		27. Bağı ocağı vergi dairesi: Cumhuriyet			
21. Vergi dairesi sicil no: 7350191735		30. Sicil no: 7350191735			
22. Adres: Abdurrahman Gazî Mh Elmas Cad.No:6 Samandıra / KARTAL / İSTANBUL		40. Adres: Abdurrahman Gazî Mh Elmas Cad.No:6 Samandıra / KARTAL / İSTANBUL			
23. İmza: <i>[Signature]</i>		41. İmza: <i>[Signature]</i>			
25. Hukuk durumu: Azami Şirket		34. Adı soyadı, unvanı:			
35. Oda sicil no:		36. Büro tesviye no:			
37. Oda belge no:		38. Sığma tesviye no:			
39. Sığma tesviye no:		42. İmza:			
43. Ünite sayısı: 1		44. Yüzölçümü (m ²): 12163.42			
45. Benzeri yapı sayısı: 1		46. Toplam taban alanı (m ²): 8736.81			
47. Yayıncı yapı sayısı: 1		48. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): İlave 5310.20 Mevcut - 12163.42 17473.62			
49. Yapının toplam kat sayısı: 1		50. Yapının toplam kat sayısı: 2			
51. Yapının yüksekliği (m): 12 m		52. Yapının sınıfı: III			
53. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.):		54. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.):			
55. Yapının arazi değeri (Bin TL.):		56. Yapının arazi değeri (Bin TL.):			
57. Yapının toplam maliyeti (Bin TL.):		58. Yapının toplam maliyeti (Bin TL.):			
59. Yapının toplam maliyeti (Bin TL.):		60. Yapının toplam maliyeti (Bin TL.):			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR			
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz kaloriferi <input type="checkbox"/> Sobas <input type="checkbox"/> Güneş		<input type="checkbox"/> Yangın belsah <input checked="" type="checkbox"/> Hırsızlık tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kararlılaşım <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Antiraj			
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU			
<input type="checkbox"/> Kat yakıtı <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-öl <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		Termin Şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-öl <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Kat Yakıtı <input type="checkbox"/> Termal			
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otomatik <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Merdivanı <input type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dahisi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yırtma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> Saklar (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input checked="" type="checkbox"/> Prefabrik			
71. KULLANILAN MALZEME		72. DOĞEME			
<input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Half panel <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton		<input type="checkbox"/> Plak kırp <input type="checkbox"/> Marsor Döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
YAPI PROJELERİ					
73. Onay tarihi:	74. Adı soyadı:	75. Oda sicil no:	76. Büro tesviye no:		
Mimari	ZEYNEP DÜZTAŞ KIYAK	32799	34-4642		
Statik	Kenan GÜÇLÜ	41671	34-2907		
Elektrik	A.FÜSUN COŞAN	13914	34/346360032 722		
Makine	MEHMET KAYA	8821	265		
JEOFİZİK					
77. Oda belge no:		78. Adresi:			
KRT/06/962-P		23 Nisan Cad. Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST.			
KK 4854		23 Nisan Cad. Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST.			
KDT-610		Hasan Kamil Sporel Sok 23/3 Kızıltoprak / İST			
KD-0535		Hasan Kamil Sporel Sok 23/3 Kızıltoprak / İST			



YAPI RUHSATI								125481			
1. Ruhsat alan kodu 2. Ruhsat alanın yapıya adresi 3. İSTANBUL 4. MERKEZ 5. ORHANLI BELEDİYESİ 6. ORTA 7. Üniversite Caddesi 8. 52 9. 35 10. 1512				6. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1.Yalı yapı <input type="checkbox"/> 2.Yatırım <input type="checkbox"/> 3.Yalı blok <input type="checkbox"/> 4.Faah <input type="checkbox"/> 5.Emre <input type="checkbox"/> 6.Taahhüt <input type="checkbox"/> 7.Yalı blok <input type="checkbox"/> 8.18...		8. Ruhsatın veriliş tarihi 16.04.2008 10.06.2004 16.04.2004		10. Ruhsat no 43 08.05.2006 SANAYİ 15.03.2008 14134.00 1867			
27. Adres sahibinin adı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK Tİ.C.A.Ş 7350191735			28. Adres sahibinin adı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK Tİ.C.A.Ş 7350191735			29. Adres sahibinin adı Ahmet Doğan					
31. İnceleme tarihi 22.03.2008			32. İnceleme tarihi 22.03.2008			33. İnceleme tarihi					
34. Adres sahibinin adı ABDURRAHMAN MAH.ELMAS CAD.NO:6 SAMANDIRA			35. Adres sahibinin adı ABDURRAHMAN MAH.ELMAS CAD.NO:6 SAMANDIRA			36. Adres sahibinin adı					
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler							
31. Yalıtım alanına göre yapıya katmanlı malzeme kalınlıkları		32. İçerme bölm. sayılı		33. Yükseklik (m)		34. Yapı alanı (m ²)		35. Yapı alanı (m ²)		36. Yapı alanı (m ²)	
12511 - Sanayi binaları		1		1102.67		1		279.07		1102.67	
37. Yapı alanı (m ²)		38. Yalıtım alanı (m ²)		39. Yalıtım alanı (m ²)		40. Yalıtım alanı (m ²)		41. Yalıtım alanı (m ²)		42. Yalıtım alanı (m ²)	
1		0		0		0		0		0	
43. Yalıtım alanı (m ²)		44. Yalıtım alanı (m ²)		45. Yalıtım alanı (m ²)		46. Yalıtım alanı (m ²)		47. Yalıtım alanı (m ²)		48. Yalıtım alanı (m ²)	
1		1		1		2		2		2	
49. Yalıtım alanı (m ²)		50. Yalıtım alanı (m ²)		51. Yalıtım alanı (m ²)		52. Yalıtım alanı (m ²)		53. Yalıtım alanı (m ²)		54. Yalıtım alanı (m ²)	
7.50		11.00		18.50		18.50		18.50		18.50	
55. Yalıtım alanı (m ²)		56. Yalıtım alanı (m ²)		57. Yalıtım alanı (m ²)		58. Yalıtım alanı (m ²)		59. Yalıtım alanı (m ²)		60. Yalıtım alanı (m ²)	
0		A		375.00		413501.25		413501.25		413501.25	
Yapının Teknik Özellikleri											
61. Temeller			62. Duvar Kalınlıkları			63. Çatı Kalınlıkları			64. Yapı Türü		
<input type="checkbox"/> 1. Mermer <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Betonarme <input type="checkbox"/> 4. Betonarme <input type="checkbox"/> 5. Betonarme <input type="checkbox"/> 6. Betonarme <input type="checkbox"/> 7. Betonarme <input type="checkbox"/> 8. Betonarme <input type="checkbox"/> 9. Betonarme <input type="checkbox"/> 10. Betonarme			<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Beton <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Beton <input type="checkbox"/> 6. Beton <input type="checkbox"/> 7. Beton <input type="checkbox"/> 8. Beton <input type="checkbox"/> 9. Beton <input type="checkbox"/> 10. Beton			<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Beton <input type="checkbox"/> 3. Beton <input type="checkbox"/> 4. Beton <input type="checkbox"/> 5. Beton <input type="checkbox"/> 6. Beton <input type="checkbox"/> 7. Beton <input type="checkbox"/> 8. Beton <input type="checkbox"/> 9. Beton <input type="checkbox"/> 10. Beton			<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Betonarme <input type="checkbox"/> 3. Betonarme <input type="checkbox"/> 4. Betonarme <input type="checkbox"/> 5. Betonarme <input type="checkbox"/> 6. Betonarme <input type="checkbox"/> 7. Betonarme <input type="checkbox"/> 8. Betonarme <input type="checkbox"/> 9. Betonarme <input type="checkbox"/> 10. Betonarme		
Yapı Projeleri											
65. Proje adı		66. Adres		67. TC Kimlik no		68. İnceleme tarihi		69. Adres		70. İnceleme tarihi	
ZEYNEP DÜZTAŞ KIYAK		23 NİSAN CAD. Baydeme iş.ham NO:16 PENDİK		49521720348		22.03.2008		23 NİSAN CAD. Baydeme iş.ham NO:16 PENDİK		22.03.2008	
KENAN GÜÇLÜ		23 NİSAN CAD. NO:15/1 PENDİK		27079330630				23 NİSAN CAD. NO:15/1 PENDİK			
A.FÜSÜN COŞAN		Hasan kamel sok No:23/3 Kadıköy		40087561742				Hasan kamel sok No:23/3 Kadıköy			
MEHMET KAYA		Plaj yolu kuluran sok.ogün Apt.No:5/1 Maltepe / İSTANBUL		53209380022				Plaj yolu kuluran sok.ogün Apt.No:5/1 Maltepe / İSTANBUL			

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

