



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - TUZLA - ORHANLI

0 ADA - 1512 PARSEL

DEPO

Bu 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 No	REYS-201800024
Rapor Tarihi	24.12.2018
Değerleme Tarihi	20.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eyup AYKUT
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Orta Mahallesi, Üniversite Caddesi, No: 35, Tuzla/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 0 Ada, 1512 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Sanayi Binası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Kısmen Sanayi Alanı (KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat), Kısmen Yol
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 61.068.000.- TL KDV Dahil: 72.060.240.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme 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, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve 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

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE 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 Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 0 ada, 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.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

Pazar Değeri: 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 Değeri 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 değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmaza ilişkin; 29.12.2015 gün ve REYS-201500061 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600026 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Orta Mahalle, Üniversite Caddesi, No: 35, Tuzla/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, Üniversite Caddesi üzerinde güneydoğu yönünde ilerlerken Sabancı Üniversitesi geçildikten yaklaşık 675 m sonra, Üniversite Caddesi ile soldaki Burgaz Caddesi’nin kesişiminde yer alan parselden bir önceki parseldedir. 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. Üzerinde depolama binası bulunmaktadır. Parselin güneybatı sınırı Üniversite Caddesi’ne yaklaşık 140 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. 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	Eskiköy	Sayfa No	3200
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.05.2010
Niteliği	Sanayi Binası		

Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş 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 şerhi (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 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.- TL 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 imar (18. madde) uygulaması yapılmamışsa ya da değişik nedenlerle imar uygulamasının yapılması olanaklı değilse, 3194 İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde, taşınmaz sahipleriince, 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 sahipleriince 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 denemesi gerekmektedir. Satın alma yoluyla söz konusu alanların kamunun eline geçişi sağlanamazsa, kamulaştırma yoluna gidilecektir. Kamulaştırma yoluna başvurulması durumunda da belirlenecek kamulaştırma edersinin 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 İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, 18.08.2006 onay tarihli mimari proje ile 15.09.2008 onay tarihli ek 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 + Ek Yapı), 16.04.2008 gün ve 43 sayılı (Sanayi Binası), 21.04.2008 gün ve 121099 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile 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) ek 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 (A Blok): Mimari projesine göre; bodrum katta (~ 8.737 m2) otopark, sığınak ve bölümleri, zemin katta (~ 8.737 m2) depolama bölümünden oluşmaktadır. Bina toplam 17.474 m2 yapı inşaat alanıdır.

Ek Bina (B Blok): Mimari projesine göre; zemin kat ve asma katlarında ofis bölümleri bulunmaktadır. Bina toplam (zemin kat ~ 279 m2, asma katlar ~ 412'şer m2) 1.103 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depo ve Ek Bina'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 2 - 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 17.474 + 1.103
Yaşı	: 10 - 8
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Sac

Dış Cephe	: Alüminyum Kaplama ve Cam Giydirme
Kapı ve Pencere	: Alüminyum Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; Depo (A Blok) ve Ek Bina'nın (B Blok) zemin katlarının birleştirilmiş olarak depolama amaçlı kullanıldığı görülmüştür. Depo alanı içerisinde alüminyum iskeletli ve camlı bir ofis alanı yapılmıştır. Zemin katın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin epoksi kaplı, duvarların geneli alüminyum panel ve bazı bölümleri plastik boyalı; ofis ve büro bölümlerinde zemin lamine parke kaplı, duvarların bir bölümü alüminyum panel ve bir bölümü plastik boyalıdır. Bodrum kat ofis, dinlenme salonu ve wc-lavabo bölümlerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar plastik boyalıdır. Zemin kat depo bölümünde 6 adet, bodrum katta 1 adet sekiyonel nakliye kapısı bulunmaktadır. Nakliye kapıları alüminyum malzemeden yapılmış olup personel giriş-çıkış kapıları ve yangın merdiveni kapıları çelik, ofis ve wc-lavabo kapıları ahşap paneldir. Dış cepheler cam giydirmeli ve alüminyum panel kaplıdır. Çatı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

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

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Remax Vadi / 216 – 304 04 44):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, anayola cepheli, aynı imar durumuna sahip, 7.974 m2 yüzölçümlü arsa 19.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.383.- TL]
- **Satılık Arsa (Levent Bağlan / 532 – 295 99 35):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Orhanlı Mahallesi sınırları içinde, aynı imar durumuna sahip, 6.000 m2 yüzölçümlü arsa 14.250.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.375.- TL]
- **Satılık Arsa (Ulusoy İnşaat / 216 330 70 60):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 km batısında, Orhanlı Mahallesi sınırları içinde, aynı imar durumuna sahip, 5.337 m2 yüzölçümlü arsa 12.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.248.- TL]
- **Satılık Arsa (Mustafa Aydoğdu / 216 – 304 13 21):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 16.000 m2 yüzölçümlü arsa 35.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.188.- TL]
- **Satılık Arsa (Yedi Tepe Gayrimenkul / 216 – 304 13 21):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.300 m2 yüzölçümlü arsa 12.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.264.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 2.200 – 2.400 TL aralığında olduğu görülmüş; değerleme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.350.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (14.134 m2 x 2.350.- TL) = ~ **33.215.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapılı Değer: 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.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo (A Blok)	4-A	17.474	2008	10	1.016	17.753.584	% 10,00	1.775.358	15.978.226
Ek Bina (B Blok)	4-A	1.103	2010	8	1.016	1.120.648	% 10,00	112.065	1.008.583
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.300	2008	10	153	810.900	% 15,00	121.635	689.265
						19.685.132			2.009.058
								2.009.058	17.676.074

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 33.215.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 17.676.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **50.891.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden “*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*” uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi 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

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (Cenke Gayrimenkul / 532 – 465 80 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, düz giriş, toplam 5.000 m2 yapı inşaat alanlı depolama binası aylık 110.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 22,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Tuncay Yüksel / 532 – 506 06 61):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, zemin ve 1. kattan oluşan, toplam 3.000 m2 yapı inşaat alanlı depolama binası aylık 65.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL]
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 533 - 211 58 90):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, tek katlı, toplam 14.400 m2 yapı inşaat alanlı depolama binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 24,31.- TL]
- **Kiralık Depo (Remax Arge / 850 – 251 41 95):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, düz giriş, toplam 3.361 m2 yapı inşaat alanlı depolama binası aylık 72.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL]
- **Kiralık Depo (Coldwell Banker Star / 532 – 241 69 92):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, düz giriş, 8.000 m2 yapı inşaat alanlı depolama binası aylık 190.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 23,75.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 21 - 24 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın, Üniversite Caddesi ve TEM Otoyolu'na cepheli olması göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 23.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu deponun yıllık kira değeri; $(18.577 \text{ m}^2 \times 23.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 5.127.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme 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 : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 4,00
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 5,70

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 20 yıl olacağı;

- Gerçek (reel) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **61.068.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (Arsanın Ekonomik Ömrü)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	20
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	5.127.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 90,00
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)	~ 125.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	3.591.440
Karşılaştırma (Emsal) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 33.215.000
Maliyet (Gider) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (Amortismanlı) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 17.676.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	50.891.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 34,73
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,74
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,26
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	2.344.023
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	1.247.417
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi (Belirsizlik Karşılığı) Oranı [Rp]	% 4,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 29,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı	% 4,03
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı [Ao]	% 5,70
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (Reel) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)	3.591.440
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	34.253.449
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	61.067.987
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. 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	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo (A Blok)	4-A	17.474	1.016	17.753.584
Ek Bina (B Blok)	4-A	1.103	1.016	1.120.648
				18.874.232

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. 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 değerlemesi 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.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Serhler 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 lehine irtifak hakkı*”
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “*Akbank T.A.Ş. lehine ipotek*”

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

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 33.215.000.- TL;
 - yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 50.891.000.- TL;
 - yapı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, 61.068.000.- TL
- olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **61.068.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. 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, 61.068.000.- TL;
KDV (% 18) dahil, 72.060.240.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Osaköy V.D. - 3330 730 793
www.emektd.com.tr


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

- 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

Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	/1512
Taınmaz ID:	22207438	Yüzölçüm(m2):	14134.00
İl/ilçe	İSTANBUL/TUZLA	Ana Taınmaz Nitelik:	SANAYİ BİNASI
Kurum Adı:	Tuzla TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI M		
Mevki:	ESKİKÖY		
Cilt/Sayfa No:	33/3200		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	PROJESİNDE GÖSTERİLEN 10 OTOLUK OTOPARK YAPININ ORTAK YERLERİNDEN OLUP BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. 18/07/1996 Y: 2948	-	Tuzla TM 18/07/1996 - 2948	-
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : M:AYEDAŞ GEN.MÜD.LEHİNE 123,82 M2.LİK KISIMDA DİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR (99 YIL SURE İLE 1 YKR BEDELLE)	(SN:5319652) AYEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜŞÜ VKN:4810445801,	Tuzla TM 31/10/2008 - 11838	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

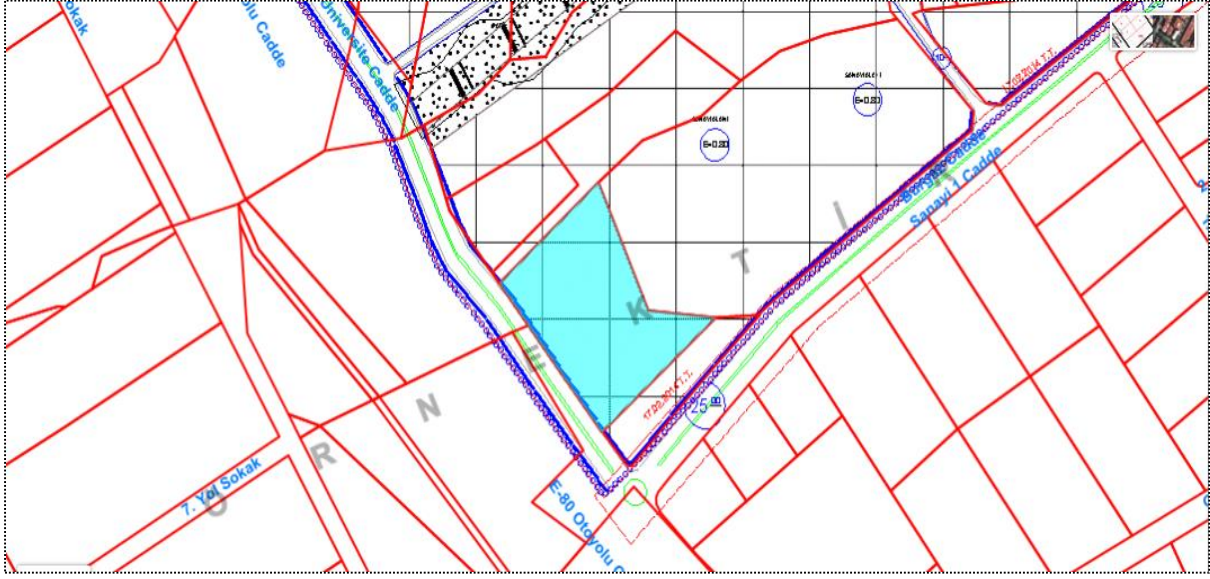
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 107553497	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	14134.00	Tuzla TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 10/05/2010 - 5447	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	KİRA ŞERHİ: 22/10/1996 Y: 4216 TEDAŞ LEHİNE TRAFO MERKEZİ VE GECİŞ YERİ OLARAK 99 YILLIĞI 1 TL DAN 99 YIL MUDDETİLE 08/03/2004 Y: 1061	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013357,	Tuzla TM 08/03/2004 - 1061	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	63650000.00TL	%37	1/0	F.B.K.	Tuzla TM 16/06/2016 - 11452	Yok

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	TUZLA					
Mahallesi						
Köyü	ORHANLI					
Sokağı						
Mevkii	ESKİKOY					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0.00				1512	ha m² dm²	
12.323.058 TL					14.734,00 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	SANAYİ BİNASI				
	Sınırı	Planındadır				
		Zemin Sistem No : 22207438				
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adını 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	3200		10/05/2010	Cilt No.
Sahife No.	Sicilgeni Tuzla'dur Tuzla Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile paylar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre önce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.						

6.4. İmar Durumu



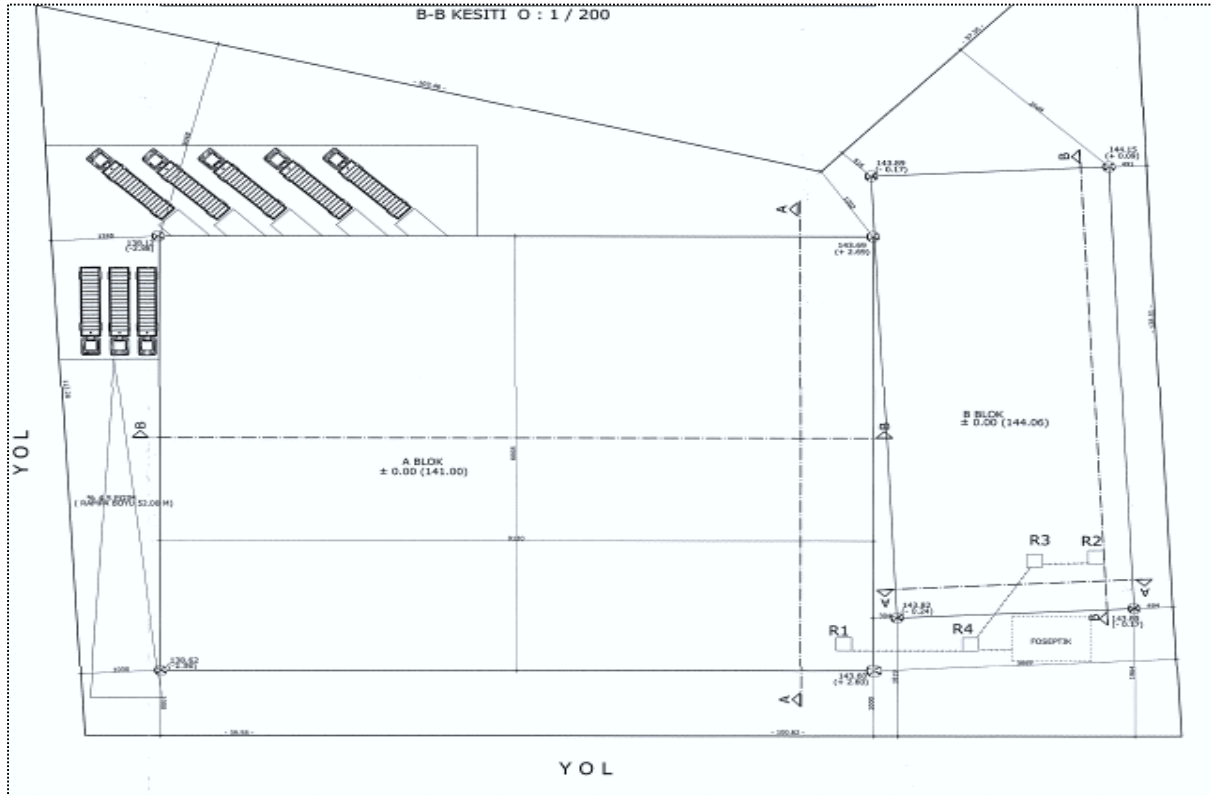
6.5. Mimari Proje

A Blok

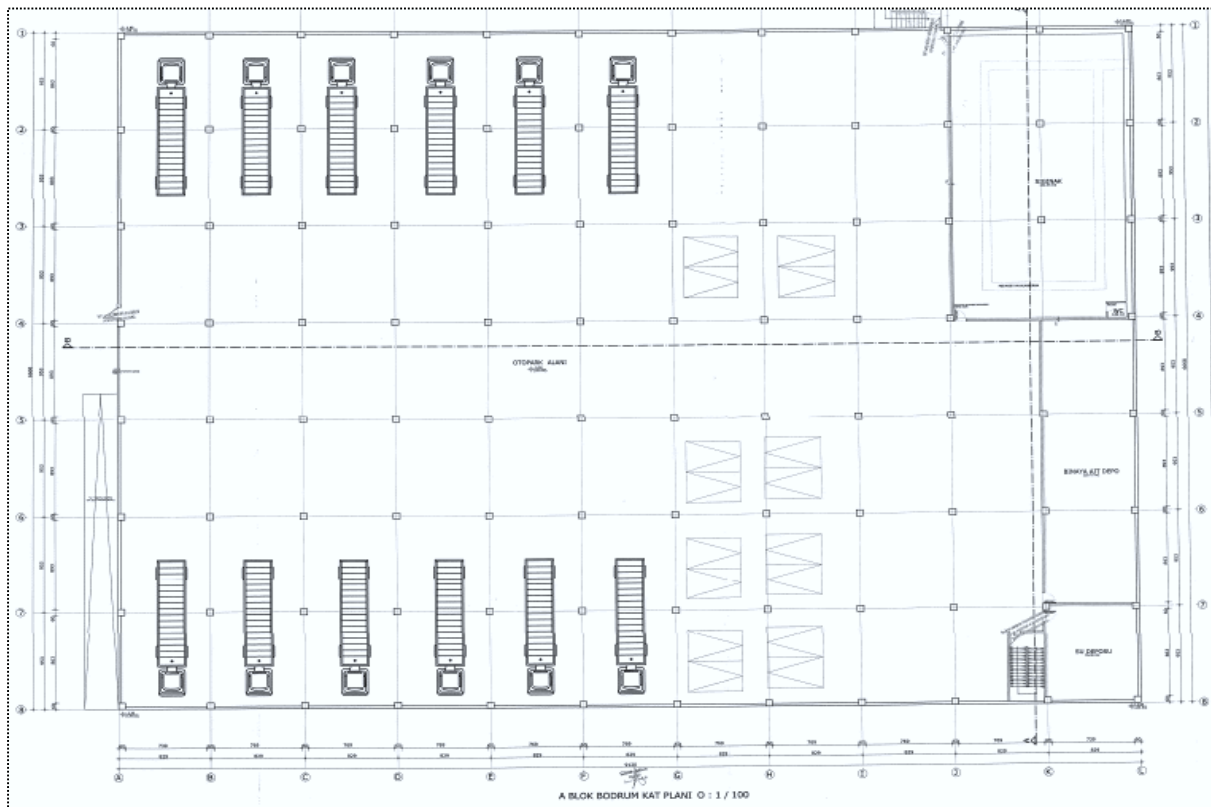
Mimari Proje Kapağı

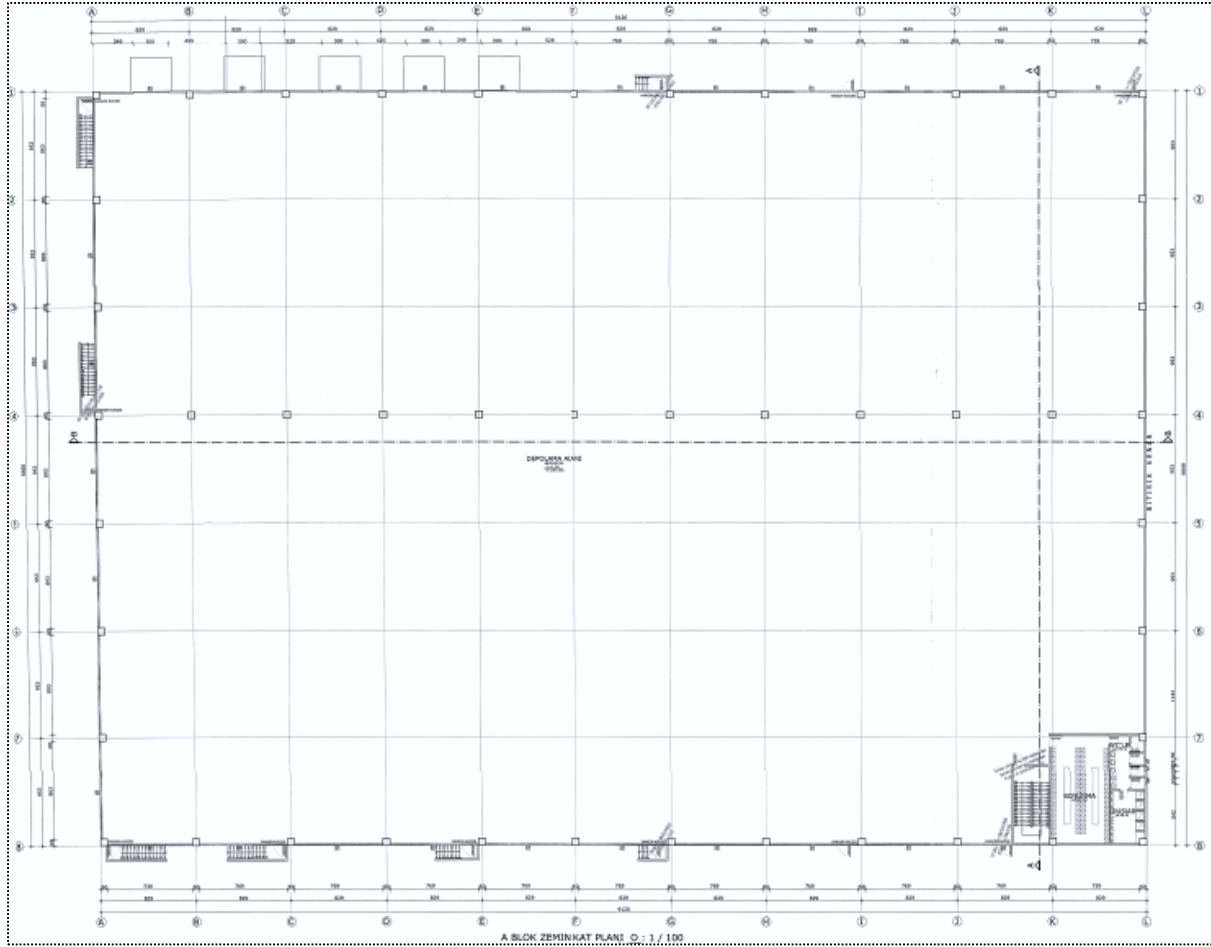
PROJE Müellifinin	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA Sicil No	ODA Belge	BELEDİYE Sicil No	Sorumluluk İMZASI
MİMARİ	ZEYNEP KIYAK	MİMAR	32799	344642	16107	
STATİK	KENAN GÜÇLÜ	İNŞ. MÜH.	41671	342907	15431	
ADRES						
ODA VİZESİ						
MİMARİ		STATİK				
ORHANLI BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ						
			Ağah KILIÇ Mimar Proje ve Uygulama Denetçisi Oda Sicil No: 10213 Denetçi Belge No: 9227 KONUK YAPI MÜHÜRÜ LİMİT. Şİ. 410 23 Nispetiye Cad. Yık. No: 43, F: 1 P: 1 Başlık: Yık. ve Yık. M. İşleri			
RAPORTÖR		FEN İŞL. MÜD. YRD.				
KISIM ŞEFİ		FEN İŞL. MÜD.				

Vaziyet Planı

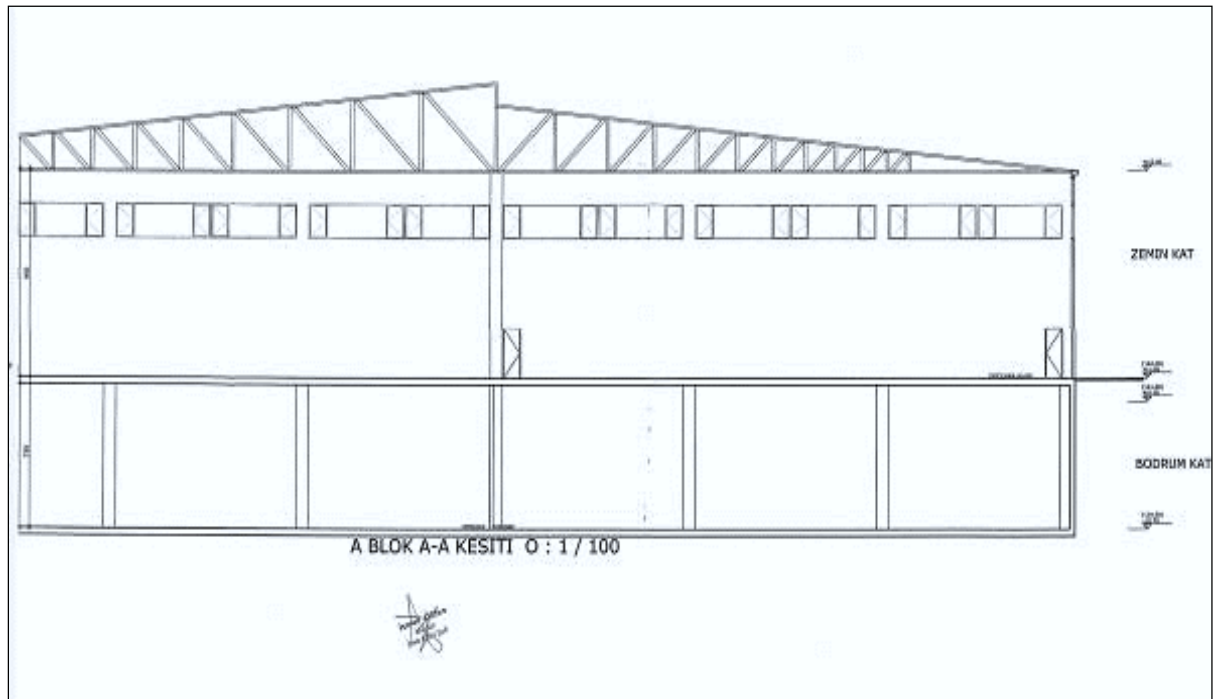


Kat Planları

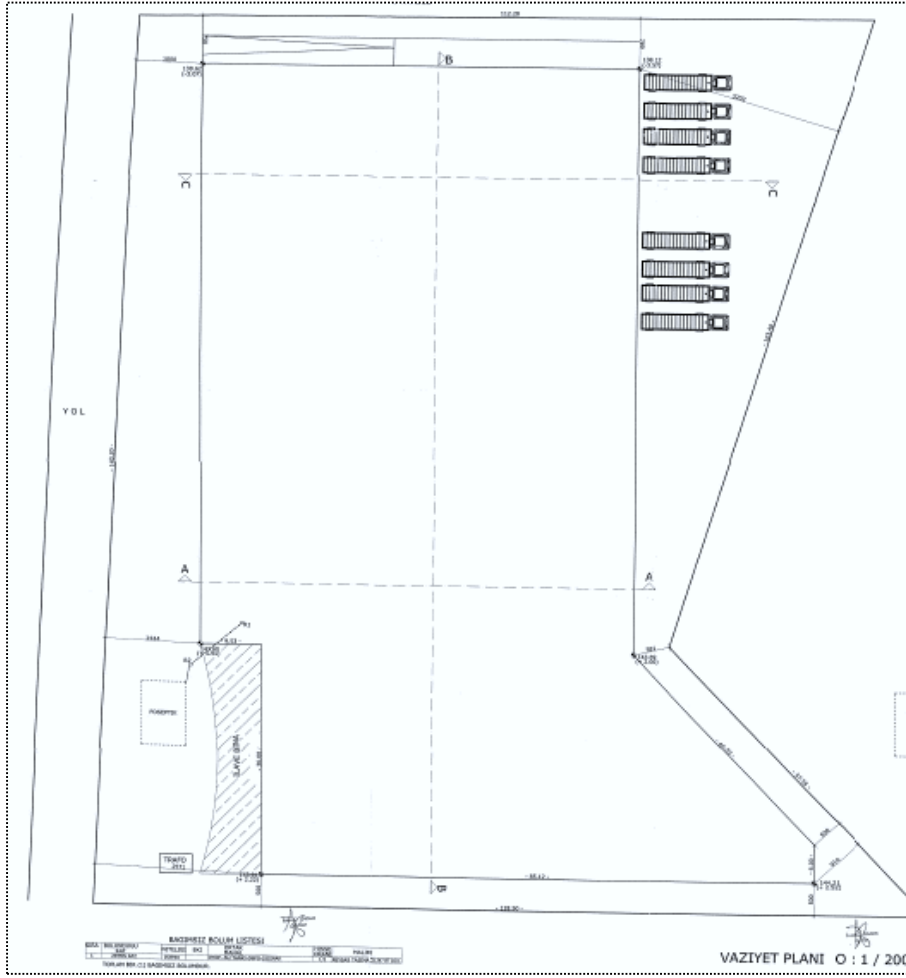




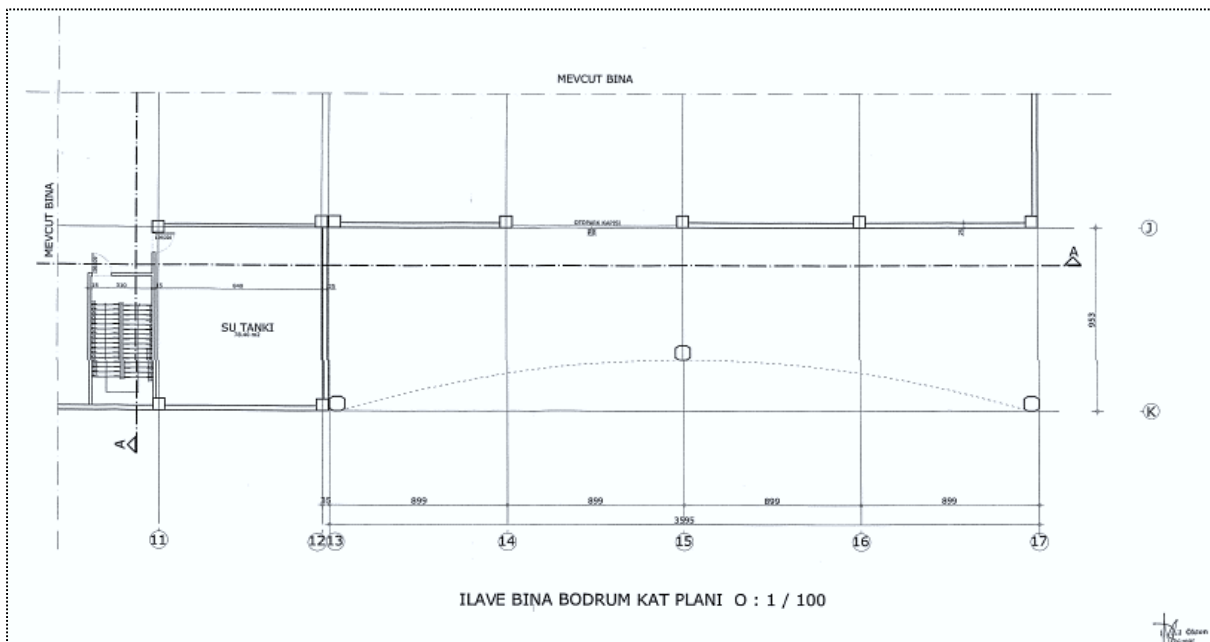
Kesit

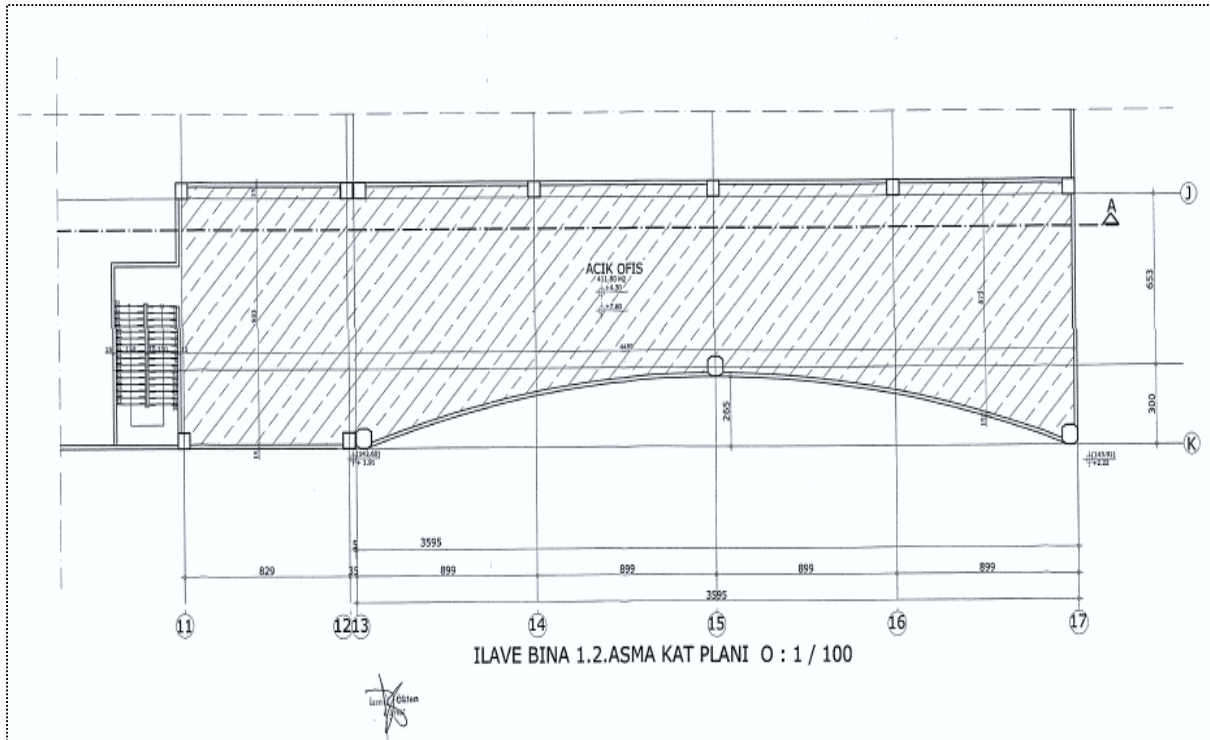
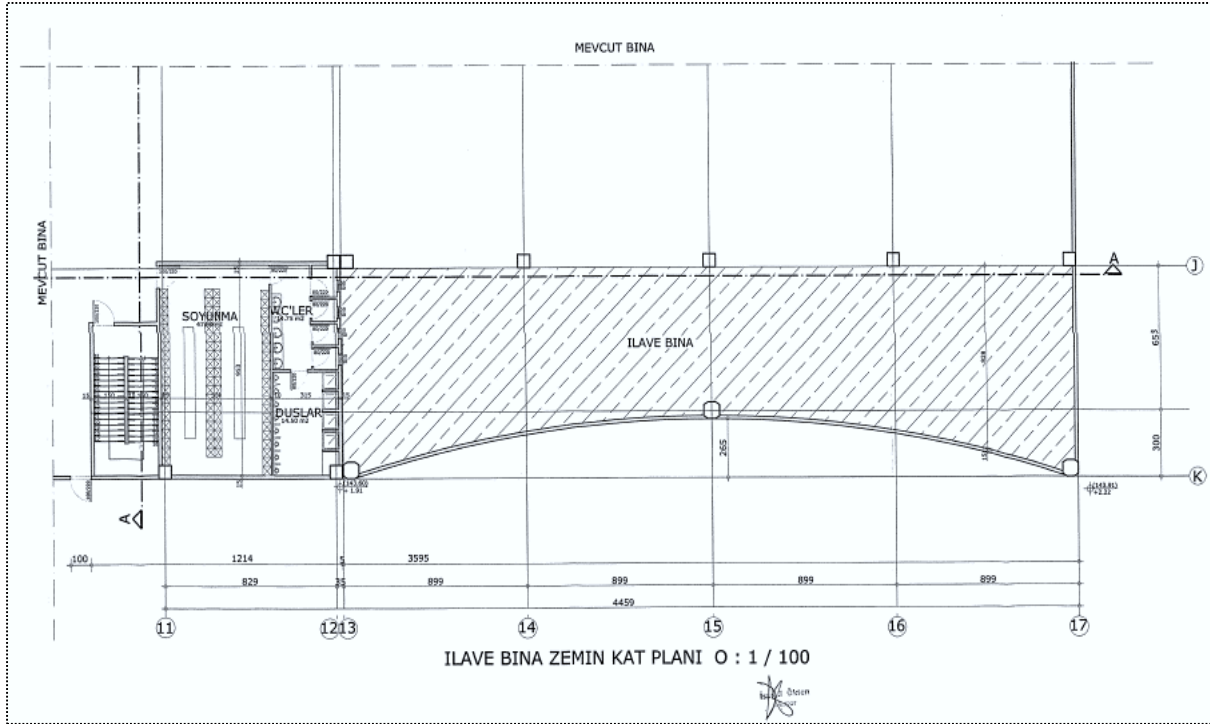


Vaziyet Planı



Kat Planları





6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 000047 06	
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Teditat	
3. Ruhsatın onay tarihi 26.08.2006		4. Ruhsat no: 53	
5. Paf no 4		6. Ada no 1512	
7. Parsel no 1512			
8. İmar planı onay tarihi 16.06.2004		9. Parçesasyon onay tarihi 06.04.2006	
10. İmar durumu tarihi ve no. 08.05.2006 / 220		11. Tapu tescil belgesi veren kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜD.	
12. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 15.03.2006 / 1867		13. Planlanan inşaat bölme tarihi 09/2006	
14. Zemin etidü onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi	
16. Planlanan inşaat bölme tarihi 09/2007		17. Planlanan inşaat bölme tarihi 09/2007	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 09/2011			
19. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		20. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet	
21. Vergi dairesi sicil no 7350191735		22. Adres Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA	
23. İmza		24. Adres Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA	
25. Hukuki durumu Anonim Şirket		26. Kurum sicil no 7350191735	
27. Vergi dairesi sicil no 7350191735		28. Mühüratlık kame no	
29. Sigorta sicil no		30. Sığortası tarihi ve no.	
31. İmza		32. İmza	
33. Adres		34. Adres	
35. Oda sicil no		36. Oda belge no	
37. Oda sicil no		38. Oda belge no	
39. Sığortası tarihi ve no.		40. Sığortası tarihi ve no.	
41. İmza		42. İmza	
43. Üçü sayı		44. Yüzölçümü (m2)	
45. Derser yapı sayısı		46. Toplam yapı sayısı	
47. Yapının taban alanı (m2) 8081.21		48. Toplam taban alanı (m2) 8140.53	
49. Yapıda belirsiz bölün sayısı 1		50. Toplam belirsiz bölün sayısı 2	
51. Yapı inşaat alanı (m2) 12162.42		52. Toplam yapı inşaat alanı (m2) 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 2 - B-BLOK 3		56. İlave kat yüksekliği (m) III	
57. Yapının yüksekliği (m) A BLOK 10m B BLOK 7.m		58. Yapının sınıfı A	
59. 1 m2 maliyet (Bin TL.) 14540.58		60. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 334	
61. 1 m2 maliyet (Bin TL.)		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL.)		64. Arsa değeri yapının maliyeti (Bin TL.)	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
65. İZLAMA SİSTEMİ		66. TESİSATLAR	
67. ORTAK KULLANIM ALANLARI		68. YAPIM SİSTEMLERİ	
69. KULLANILAN MALZEME		70. DOĞEŞİME	
71. Onay tarihi		72. Adı soyadı	
73. Oda sicil no		74. Büro tescil no	
75. Oda belge no		76. Adresi	
77. İmza		78. İmza	
79. İmza		80. İmza	
81. İmza		82. İmza	
83. İmza		84. İmza	
85. İmza		86. İmza	
87. İmza		88. İmza	
89. İmza		90. İmza	
91. İmza		92. İmza	
93. İmza		94. İmza	
95. İmza		96. İmza	
97. İmza		98. İmza	
99. İmza		100. İmza	

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 0000007 45	
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ Islahat durumu ☐ Bahçe düzeni ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐	
3. Ruhsatın onay tarihi 30.05.2007		4. Ruhsat no: 50	
5. Parça no 4		6. Ada no 1512	
7. Parçel no 1512			
8. İmar planı onay tarihi 16.06.2004		9. Parçelasyon onay tarihi 06.04.2005	
10. İmar durumu tarihi ve no. 08.05.2006 / 220			
11. Parselinin/İmarın 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		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi			
19. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		20. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet	
21. Vergi dairesi sicil no 7350191735		22. Adres	
23. İmza		24. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.	
25. Hukukî durumu Anonim Şirket		26. Kurum sicil no	
27. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet		28. Vergi dairesi sicil no 7350191735	
29. Sıkortası sicil no		30. Sicil no	
31. Mülkiyet hakkı kime no		32. Adres	
33. İmza		34. Adı soyadı, unvanı	
35. Oda sicil no		36. Büro tescil no	
37. Oda belge no		38. Sigorta sicil no	
39. Sözleşme tarihi ve no		40. Adres	
41. İmza		42. Temin edilen alan (m ²)	
43. Önte sayı		44. Yıkılacak alan (m ²)	
45. Benzer yapı sayısı		46. Toplam yapı sayısı	
47. Yapının taban alanı (m ²)		48. Toplam taban alanı (m ²)	
49. Yapıda bağlanacak bölüm sayısı		50. Toplam bağlanacak bölüm sayısı	
51. Yapı inşaat alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	
53. Yapının toplam kat sayısı		54. İlave kat sayısı	
55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı	
57. Yapının yüksekliği (m)		58. İlave kat yüksekliği (m)	
59. Yapının sınıfı		60. Yapının grubu	
61. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL)		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
65. ISITMA SİSTEMİ		66. TESİSATLAR	
67. ORTAK KULLANIM ALANLARI		68. YAPIM SİSTEMLERİ	
69. KULLANILAN MALZEME		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
71. YAPIM SİSTEMLERİ		72. DÖŞEME	
73. ORAY TARİHİ		74. ADI SOYADI	
75. ODA SİCİL NO		76. BÜRO TESCİL NO	
77. ODA BELGE NO		78. ADRESİ	
79. İMZA			
Mimar		ZEYNEP DÜZTAŞ KUYAK	
Statik		Kenan GÜÇLÜ	
Elektrik		A.FÜSUN COŞAN	
Makine		MEHMET KAYA	
JEOPFİZİK			

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

YAPI RUHSATI										123481					
1. Ruhsat veren kurum Belediye					8. Ruhsatın veriliş amacı					9. Ruhsatın onay tarihi 16.04.2008					
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: İSTANBUL İlçe: TUZLA Bucak: MERKEZ Köy: ORHANLI Belediye: ORHANLI BELEDİYESİ Mahalle: ORTA Mahalle tanımlı kodu: 3 Meydan, bulvar, cadde, sokak, köy adı: ÜNİVERSİTE CADDE Cadde/Sokak tanımlı kodu: 52 Dağı kapı no: 35 Site adı: Mavi Köy					☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosforik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 5.Katı atma ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 6.Yeni ☐ 16.İnşaat değişikliği ☐ 7.Genleşim ☐ 17.İnşaat duvarı ☐ 8.Taslat ☐ 18.Bağcı duvarı ☐ 9.Diğer					10. Ruhsat no 43		11. İlk ruhsat tarihi 25.06.2007		12. İk. ruhsat no 57	
3. Paha no: 4					4. Ada no: 1512					5. Parsel no: 1					
6. Bağcı no: 1					7. Bağcı no: 1					13. İmar planı onay tarihi 16.06.2004					
14. İmar durumu no: 20					15. İmar durumu no: 20					16. Zemin elditi onay tarihi 15.05.2006					
17. Parselasyon plan onay tarihi 16.04.2004					18. Parsel kullanım amacı SANAYİ					19. Parsel alanı(m ²) 14134.00					
20. Tapu tesdi belgesi veren kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ					21. Tapu tesdi belgesi tarihi 15.03.2008					22. Tapu tesdi belgesi no 1867					
23. CED raporu onay tarihi					24. Planlanan inşaat başlama tarihi					25. Planlanan inşaat bitirme tarihi					
26. Ruhsatın geçerlik tarihi															
Yapı Sahibinin					Yapı Mütahhhidinin					Şantiye Şefinin					
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş. 7350191735					32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş. 7350191735					43. Adı soyadı, unvanı Ahmet Doğan					
28. Vergi kimlik no 7350191735					33. Oda sicil no					44. TC kimlik no 571150821102					
29. Vergi kimlik no 7350191735					34. Bağcı olduğu vergi dairesi adı CUMHURİYET VERGİ DAİRESİ					45. Oda sicil durum belge no 50378					
30. Adres ABDURRAHMAN MAH.ELMAS CAD.NO:6 SAMANDIRA					37. Sigorta sicil no 00					46. Sigorta sicil no					
31. İmza					38. Sözleşme tarihi 22.03.2008					47. Sözleşme tarihi					
39. Sözleşme no 0					40. Yapı mütahhidi yetki belge no					48. Sözleşme no					
41. Sicil esas adres ABDURRAHMAN MAH.ELMAS CAD.NO:6 SAMANDIRA					42. İmza					49. Adres					
50. İmza															
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapı ile İlgili Özellikler										
51. Kullanma amacına göre yapının bağcı bölümleri ile ortak alanları					54. Benzer yapı sayısı 1										
52. Bağcı bölüm sayısı 1					55. Yapıda bağcı bölüm sayısı 1										
53. Yüzölçümü(m ²) 1102.67					56. Yapıda konut büni (daire) sayısı 279.07										
12511 - Sanayii binaları					57. Yapının taban alanı(m ²) 1102.67										
					58. Toplam yapı sayısı 1										
					59. Toplam bağcı bölüm sayısı 1										
					60. Toplam konut büni (daire) sayısı 9015.88										
					61. Toplam taban alanı (m ²) 18576.29										
					62. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)										
					63. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)										
					64. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1										
					65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2										
					66. Yapının toplam kat sayısı 3										
					67. İlave kat sayısı										
					68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m) 7.50										
					69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m) 11.00										
					70. Yapının toplam yüksekliği (m) 18.50										
					71. İlave kat yüksekliği (m)										
Toplam 12511 - Sanayii binaları					72. Yapının sınıfı III										
					73. Yapının grubu A										
					74. 1 m ² maliyeti (YTL) 375.00										
					75. Yapının maliyeti (YTL) 413501.25										
					76. Yapının arsa değeri (YTL)										
					77. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)										
					78. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (YTL) 413501.25										
Yapının Teknik Özellikleri															
79. Isınma Sistemi															
☐ 1. Merkezli ısıtım kaliteleri ☐ 2. Bina içi kaliteleri ☐ 3. Kat kaliteleri ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. ... 80. Isınma Amacı Kullanılan Yalıtım Cinsi ☐ 1. Katı yalıtım ☐ 2. Fırtına ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. ... 81. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 3. Fırtına ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Mısırtıcı ☐ 6. Termal ☐ 5. Katı yalıtım ☐ 6. Termal ☐ 6. ... 82. Sıcak Su Yalıtım Cinsi ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yalıtım ☐ 6. Termal ☐ 7. ... 83. Isınma Suyu ☐ 1. Şofben suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu															
85. Testisatlar															
☐ 1. Arıtma ☐ 1. Asansör ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 2. Bekli kulübesi ☐ 3. Doğalgaz ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Elektrik ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Haberleşme ☐ 5. Kapeci dairesi ☐ 6. Pasu ☐ 6. Komünite ☐ 7. Temiz su ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Hidrofor ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Jeneratör ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Paratoner ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 11. Yalıtım havuzu ☐ 12. ...															
86. Ortak Kullanılan Alanlar															
☐ 1. Asansör ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçeve sistem ☐ 2. Bekli kulübesi ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 3. Açık otopark ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.1.3. Çerçeve-Perdeli sistem ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 5. Kapeci dairesi ☐ 6. ...															
87. Yapının Tesisatı															
☐ 1. Isıtma (Kapasite) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçeve sistem ☐ 2. Yalıtım (Kapasite) ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 3. Prefabrik ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.1.3. Çerçeve-Perdeli sistem ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. ...															
88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi															
☐ 1. Braker ☐ 2. Tuğla ☐ 1. Plak Kiri ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 2. Mantar Döşeme ☐ 5. Keçiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 3. Asmolen ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Halı ☐ 4. Ahşap ☐ 9. ... ☐ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6. ...															
89. Döşeme															
☐ 1. Plak Kiri ☐ 1. Plak Kiri ☐ 2. Mantar Döşeme ☐ 2. Mantar Döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6. ...															
Yapı Projeleri															
90. Onay tarihi															
91. Adı soyadı															
92. TC kimlik no															
93. Oda sicil durum belge no															
94. Adresi															
95. İmza															
Mimari: ZEYNEP DUZTAŞ KİYAK 49621720348 23. NİSAN CAD. Baydemir iş.hanı NO:16 PENDİK Statik: KENAN GÜÇLÜ 27079330630 23 NİSAN CAD.NO:15/1 PENDİK Elektrik: A.FÜSUN COŞAN 40087561742 Hasan kamil sok No:23/3 Kadıköy Mekanik tesisat: MEHMET KAYA 53209380022 Plaj yolu şukran sok.ogün Apt.No:5/1 Maltepe / İSTANBUL															

[illegible]

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

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

