



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL - ARNAVUTKÖY - ÖMERLİ**

**211 ADA - 5 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**

<b>Rapor No</b>	REYS-201800033
<b>Rapor Tarihi</b>	21.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	19.12.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Eyup AYKUT
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2018 – 002
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi, No: 34/1-2, Arnavutköy/İstanbul
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 Ada, 5 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum</b>	Sanayi Alanı, TAKS: 0,60, KAKS: 1,50, 3 Kat, Hmax: Serbest
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Depolama
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 20.218.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 23.857.240.- TL</b>

**Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada, 5 parsel sayılı, 7.323,34 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (684689/732334) ve Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. (47645/732334) 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 karşılıklı 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; 04.08.2015 gün ve REYS-201500030 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500059 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600021 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi, No: 9/A, Arnavutköy/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Hadımköy – İstanbul Caddesi üzerinde kuzeye doğru ilerlerken sağda yer alan İhsangazi Sokak’a girilip yaklaşık 1,15 km sonra yine sağdaki Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi üzerinde yaklaşık 300 m ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmaz; Hadımköy - Ömerli Sanayi Bölgesi olarak bilinen, ağırlıklı olarak depolama, üretim ve lojistik amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu bir alanda bulunmakta olup Hadımköy - İstanbul Caddesi’ne kuş uçuşu yaklaşık 1,05 km uzaklıktadır. Taşınmazın yakın çevresinde değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar, ticari işletmeler ve boş araziler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak beşgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde 1 adet depolama binası bulunmakta olup kuzey, batı ve güney cepheleri istinat duvarı ile çevrilidir. Doğusundan geçen Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi’ne yaklaşık 87 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinin tümünden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41.13319079, 28.63718428” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	211 (Eski: 111)
İlçesi	Arnavutköy	Parsel No	5 (Eski: 6)
Mahallesi	Ömerli	Yüzölçümü (m2)	7.323,34
Köyü	-	Yevmiye No	5110

Sokağı	-	Cilt No	10
Mevkii	-	Sayfa No	978
Pafta No	F21D13B 1C	Tapu Tarihi	11.05.2010
Niteliği	Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		684689/732334 47645/732334

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

### **Serhler Bölümü:**

#### **Reysaş GYO Payı Üzerinde**

- TEDAŞ lehine, 99 yıllığı 1.- TL'den kira serhi (27.08.2004 - 5079).

### **2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler**

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parselin güncel imar durumu; 08.05.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,50, Kat: 3" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimini, güncel imar durumuna uygundur.

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 15.01.1998 gün ve 925 onay sayılı mimari proje incelenmiş; 15.01.1998 gün ve 925 sayılı ilk yapı ruhsatı, 13.09.2006 gün ve 1591 sayılı yenileme ruhsatı ile 01.12.2010 gün ve 79 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 2 kat (bodrum + zemin) ve 3.962 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir

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

Arnavutköy Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu parselin yer aldığı bölgede 2018 yılı içinde imar (18. madde) uygulaması yapılmış; DOP kesintisi ve birleştirme (tevhit) sonucunda 28,66 m<sup>2</sup> azalmayla parselin yüzölçümü 7.323,34 m<sup>2</sup> olmuştur.

### **2.4. Yapılaşma Bilgileri**

#### **2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Parsel üzerinde bir adet 2 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki alanın yaklaşık 2.600 m<sup>2</sup>'lik bölümü parke taş kaplıdır.

Mimari projesine göre, depo; bodrum ve zemin kattan oluşmakta olup toplam 2 katlıdır. Bodrum katta (~ 719 m<sup>2</sup>) yemekhane, mutfak, ofis ve büro bölümleri bulunmakta olup zemin katta (~ 3.243 m<sup>2</sup>) depo bölümü bulunmaktadır. Bina projesine göre ve yerinde; toplam 3.962

m2 yapı inşaat alanlı olup bodrum kat yüksekliği yaklaşık 4,20 m, zemin kat yüksekliği, yaklaşık 10 m'dir.

**Depo'nun;**

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 4-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 2
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 3.962
<b>Yaşı</b>	: 11
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Alüminyum Panel
<b>Dış Cephe</b>	: Boyalı
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Demir Doğrama (Kapı), PVC (Pencere)
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu; bodrum kat ve zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Zemin katın yaklaşık 150 m2'lik bölümünde ofis, büro, wc ve soyunma odaları bulunmaktadır. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar plastik boyalı, ofis ve büro bölümlerinde zemin lamine parke, duvarlar plastik boyalı, soyunma odaları ve wc bölümlerinde ise zemin seramik malzeme kaplı olup duvarlar plastik boyalıdır. Binanın iç kapıları PVC malzemeli, dış kapıları demir doğrama, dış cephesi boyalı, çatısı alüminyum panel kaplıdır. Binada; bodrum katta 2 adet, zemin katta 2 adet olmak üzere 4 adet katlanabilir (seksiyonel kapı) kapı bulunmaktadır.

#### 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

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- Hadımköy - İstanbul Caddesi'ne yakın olması nedeniyle ulaşımın kolay olması.

### 2.6.1. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

#### 3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Ömerli Gayrimenkul Danışmanlık / 212 – 798 25 95):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 225 m güneyinde, ana caddeye cephesi bulunmayan, aynı imar durumuna (KAKS: 1,50) sahip, 229 ada 1 parsel sayılı 6.151,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 14.000.000 TL'den satılıktır.[*Metrekare satış fiyatı: 2.276.- TL*]
- **Satılık Arsa (Kaan Emlak / 212 – 597 72 60):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 465 m güneydoğusunda, batısındaki Hakkı İleri Caddesi'ne ve doğusundaki Kastamonu Caddesi'ne cepheli, aynı imar durumuna (KAKS: 1,50) sahip, 228 ada 4 parsel sayılı 6.099,25 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 14.000.000 TL'den satılıktır.[*Metrekare satış fiyatı: 2.295.- TL*]
- **Satılık Arsa (Livane Sanayi ve Lojistik Gayrimenkul / 212 – 854 22 12):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna (KAKS: 1,50) sahip, 2.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 5.500.000 TL'den satılıktır.[*Metrekare satış fiyatı: 2.200.- TL*]
- **Satılık Arsa (Remax Delta / 212 – 854 22 12):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna (KAKS: 1,50) sahip, 3.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 7.500.000 TL'den satılıktır.[*Metrekare satış fiyatı: 2.250.- TL*]
- **Satılık Arsa (Livane Sanayi ve Lojistik Gayrimenkul / 212 – 854 22 12):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna (KAKS: 1,50) sahip, 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 11.500.000 TL'den satılıktır.[*Metrekare*

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, satış için 2.200 – 2.300 TL aralığında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın arsa metrekare satış fiyatının 2.250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (7.323,34 m<sup>2</sup> x 2.250.- TL) = ~ **16.478.000.- TL** olarak bulunmuştur.

### 3.5.2. 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	4-A	3.962	2007	11	1.016	4.025.392	% 15,00	603.809	3.421.583
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.600	2007	11	153	397.800	% 20,00	79.560	318.240
						4.423.192		683.369	<b>3.739.823</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 16.478.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 3.740.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **20.218.000.- 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:

Yıllonlarında 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.

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama amaçlı yapılar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depolama Binası (Coldwell Banker Onko / 212 – 885 24 24):** Hadımköy - Ömerli Sanayi Sitesi'nde, zemin kat, iç yüksekliği 8 m olan, 4.250 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo aylık 57.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 13,41.- TL]
- **Kiralık Depolama Binası (Derya Gayrimenkul / 212 – 421 04 21):** Hadımköy - Ömerli Sanayi Sitesi'nde, zemin kat, iç yüksekliği 8 m olan, 11.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 13,63.- TL]
- **Kiralık Depolama Binası (Deha Gayrimenkul / 532 297 37 63):** Hadımköy - Ömerli Sanayi Sitesi'nde, zemin kat, iç yüksekliği 10 m olan, 4.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo aylık 55.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 13,75.- TL]
- **Kiralık Depolama Binası (Kumkale Gayrimenkul / 212 – 487 46 00):** Hadımköy - Ömerli Sanayi Sitesi'nde, zemin kat, iç yüksekliği 6,50 olan, 3.300 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo aylık 55.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 16,67.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları ve binalar için yapılan araştırmalarda, aylık metrekare kira fiyatlarının 13 - 16 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, ana caddeye yakınlığı, büyüklüğü, yapı yaşı ve iç yüksekliği göz önünde tutularak, aylık metrekare kira değerinin 14.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; (3.962 m<sup>2</sup> x 14.- TL x 12 Ay) = ~ **666.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (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 değerlendirme yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters 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 : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 4,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 5,22

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 15 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **7.457.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

<b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu</b>	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	15
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	666.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 85,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 65.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	400.880
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 16.478.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 3.740.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	20.218.000
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 18,50
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,23
Arsa Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,77
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	326.724
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	74.156
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) 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 ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 4,03
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 5,22</b>
Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)	400.880
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	4.393.479
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>7.456.790</b>
<b>Not:</b> 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 alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	3.962	1.016	4.025.392
				<b>4.025.392</b>

## 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 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.

#### 4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Değerleme konusu parselin yer aldığı bölgede 2018 yılı içinde imar (18. madde) uygulaması yapılmış; DOP kesintisi ve birleştirme (tevhit) sonucunda 28,66 m2 azalmayla parselin yüzölçümü 7.323,34 m2 olmuştur. Değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti tümüyle Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de iken, 26.02.2018 günü 47645/732334 payı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'ye geçmiştir.

#### 4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçiminin, güncel imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur.

#### 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 (Reysaş GYO payı üzerinde);

- Şerhler Bölümü'nde; "Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi"

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

#### 4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

## BÖLÜM 5

### SONUÇ

#### 5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (emsal) yöntemine göre, 16.478.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 20.218.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (verim) yöntemine göre, yaklaşık 7.457.000.- TL olarak bulunmuştur.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun güncel imar durumuna göre oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **20.218.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

#### 5.2. 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, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada, 5 parsel sayılı, 7.323,34 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (684689/732334) ve Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. (47645/732334) mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 20.218.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 23.857.240.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

  
**Değerleme Uzmanı**  
**Fatih ÖZER**

SPK Lisans No: 400799



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Üsküdar 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


<b>Taşınmaz Tipi:</b>	AnaTasınmaz	<b>Ada/Parsel:</b>	211/5
<b>Taşınmaz ID:</b>	98844930	<b>Yüzölçüm(m2) :</b>	7823.34
<b>il/ilçe</b>	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	<b>Ana Taşınmaz Nitelik:</b>	BETONARMA ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI.
<b>Kurum Adı:</b>	Arnavutköy TM		
<b>Mahalle/Köy Adı:</b>	ÖMERLİ M		
<b>Mevki:</b>			
<b>Cilt/Sayfa No:</b>	23/2212		
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif		

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

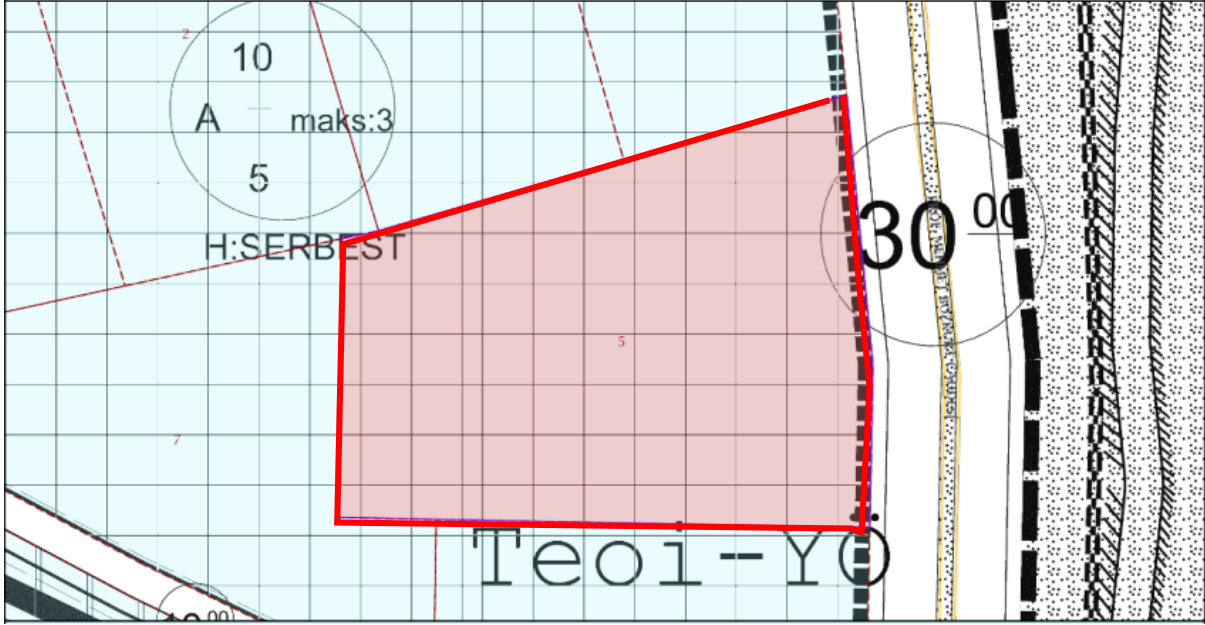
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 417136038	(SN:6590583) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	684689 / 732334	6846.89	Arnavutköy TM İmar (TSM) 26/02/2018 - 5386	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	99VİLLİĞİ 1 TL DANTÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE NİRA ŞERHİ.	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş (TEDAS) VKN:8790013397,	Catalca TM 27/08/2004 - 5079	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 417136039	(SN:5293264) REYSAS TAŞINACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. VKN:7350191738	-	47645 / 732334	476.45	Arnavutköy TM İmar (TSM) 26/02/2018 - 5386	-

İli	İSTANBUL	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	ARNAVUTKÖY						
Mahallesi	ÖMERLİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KURTİNİ						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	F15d13b4b	111	6	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					1.352,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BETONARMA ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI.					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 18956060					
	Edinme Sebebi	Tarımsal Amaçlı Olmayan Cins Değişiklikleri İşleminde.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2741	10	978		28/02/2011	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Sevim KETENCİ Arnavutköy Tapu Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri ayri haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih	

#### 6.4. İmar Durumu

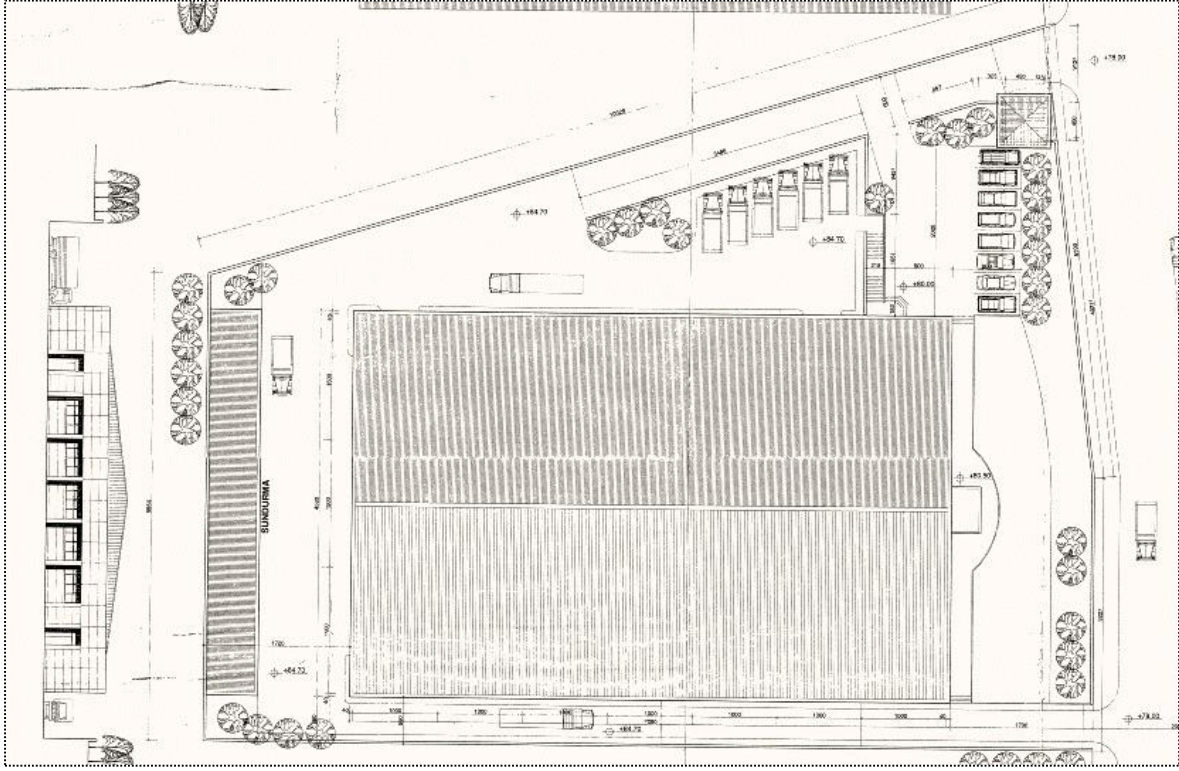


## 6.5. Mimari Proje

### Mimari Proje Kapağı

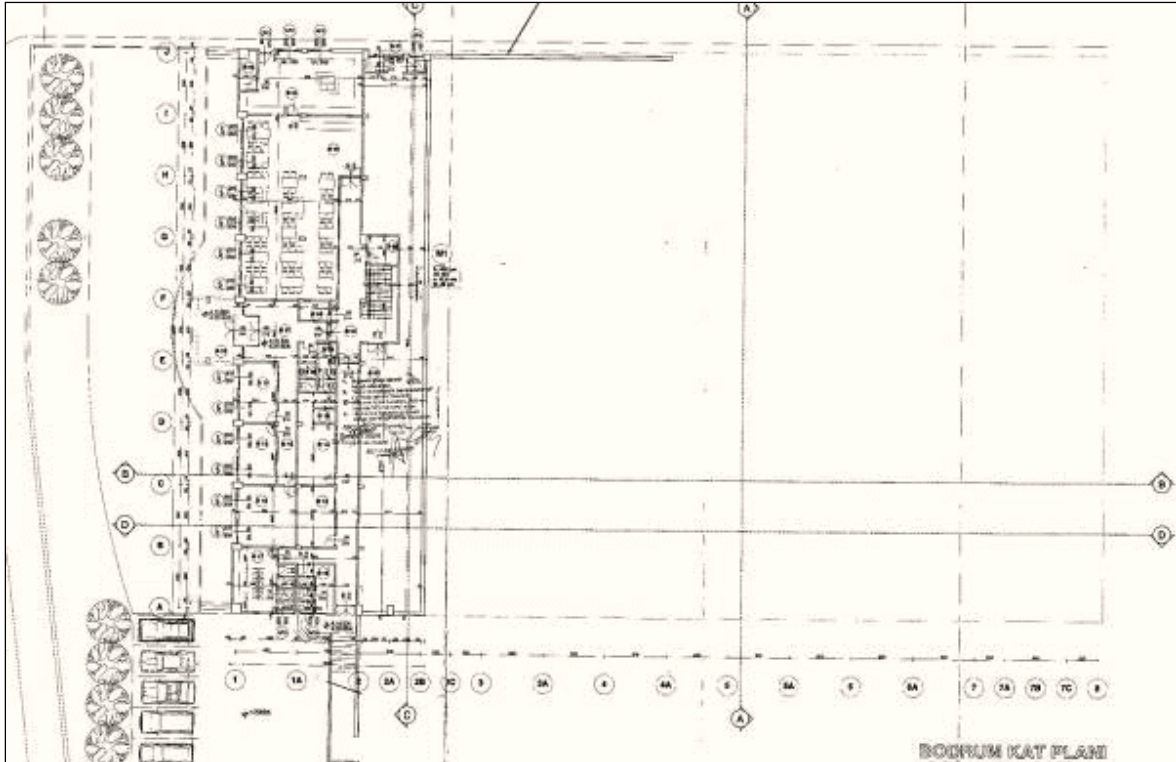
<b>YAPININ</b>		SAHİBİ	SELMA BİLGE - ERGUN BİLGE <i>APEK inş. Pro.</i>					
		KULLANIM AMACI	FABRİKA BİNASI <i>Tic. ve San. B.Ş.</i>					
<b>ARSANIN</b>								
BELEDİYESİ	İLÇESİ	KÖYÜ	MEVKİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU	
İSTANBUL	HADIMKÖY	ÖMERLİ	KURTİNİ	F 15 d 13 b.4 b	111	6		
<b>BELGE UYGUNLUK ESASLARINA GÖRE YAPININ</b>								
MİMARLIK HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	KAT ADET	ALAN (m2)	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TASIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK TAV. YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
		1			B.A.K. + ÇELİK	15 M	8.5 M	750 - 500
<b>ÖLÇEK</b>  1 / 100	MİMARİ PROJE	1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT OLMAK ÜZERE H= 10.06 M İRTİFALI S.A.K. + ÇELİK FABRİKA BİNASI.						
	STATİK PROJE							
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MALİYETİ YAZILI İNŞAATA AİT PROJE <i>24.12.1997</i> TARİHİ VE <i>10.3.1</i> SAYILI İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TARAFIMDAN TASTİK OLUNUR. <i>15.01.1998</i>								
<b>HADIMKÖY BELEDİYESİ</b>					<b>PROJE NO</b>			
<b>İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ</b>					<i>1998 / 925</i>			
<b>STATİK PROJİYİ KONTROL EDENİN ADI, SOYADI, İMZASI</b>		<b>MİMARİ PROJİYİ KONTROL EDENİN, TASTİK EDENİN ADI, SOYADI, RESMİ MÜHÜR</b>						
		<b>RAPORTÖR</b>			<b>RUHSAT ŞEFİ</b>			
<i>15 Ocak 1998</i>  <i>HAŞAN NEBİOĞLU</i> İnş. Tek. Müh. Müruru		<i>15 Ocak 1998</i>  <i>ADNAN SAVAŞKURT</i> İMAR MÜDÜRÜ			<i>15 Ocak 1998</i>  <i>HAŞAN NEBİOĞLU</i> Belediye Başkan Vekili			

## Vaziyet Planı

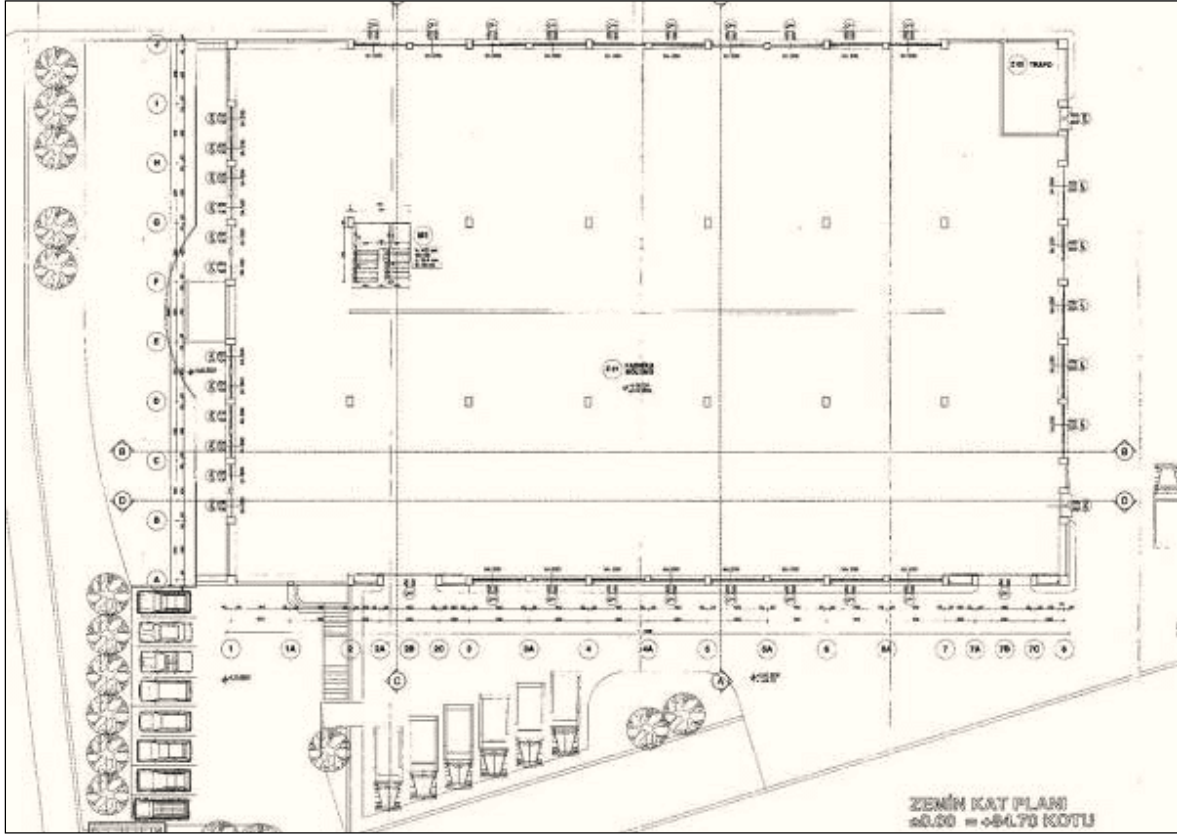


## Kat Planları

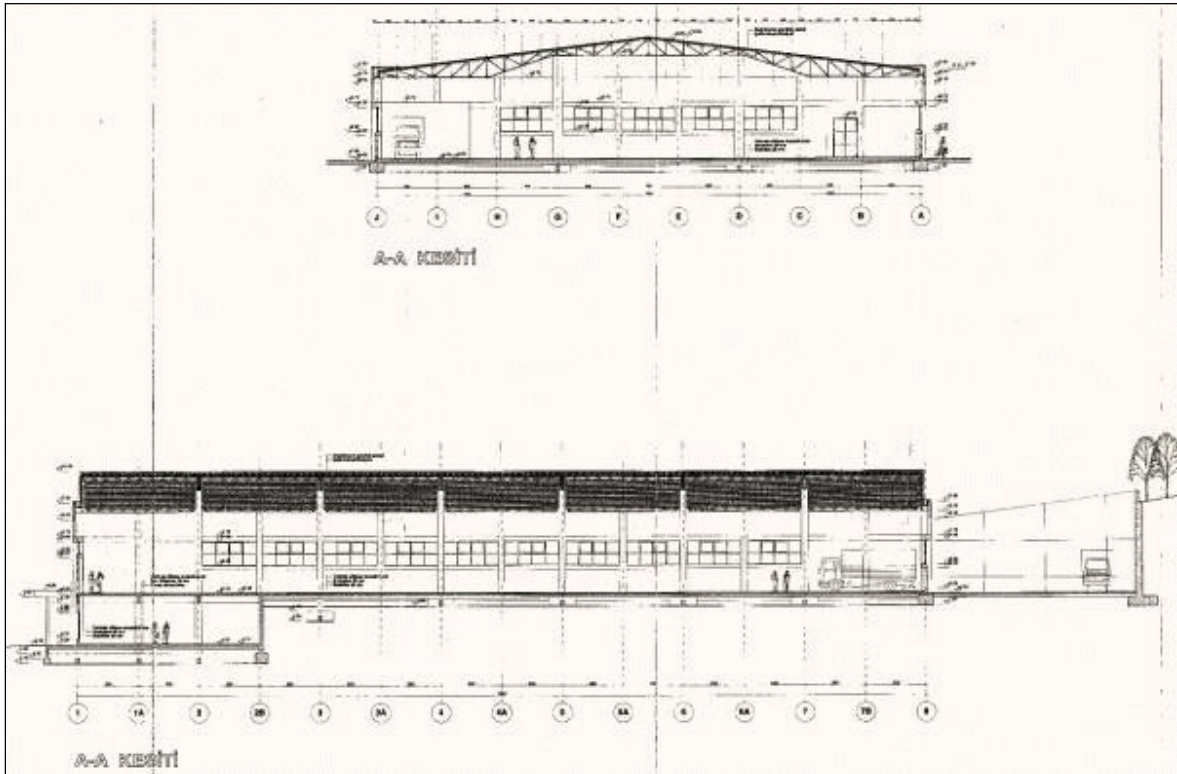
### *Bodrum Kat*



Zemin Kat



Kesit



## 6.6. Yapı Ruhsatları

### İlk Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				İS İHL YAPIDA TÜRK STANDARDAINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.						
1. Ruhsat Veren Kurum <b>Hadanköy Belediye Başkanlığı</b>		2. Ruhsat Tarihi <b>15 Ocak 1998</b>		3. Ruhsat Numarası <b>925</b>						
4. Ruhsat Veriliş Maksadı <b>Yeni Yapı</b>		5. Mahallesi <b>Ünverli Köyü</b>		6. Pafta No <b>219-13-4b</b>		7. Ada No <b>111</b>	8. Parsel No <b>6</b>			
9. İmar Durumu Tarihi <b>24.12.1997</b>		10. İmar Durumu Numarası <b>1031</b>		11. İmar Türü <b>Soba</b>		12. Yıkıl Türü <b>Kata</b>				
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum <b>Çatalca</b>				14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi <b>15.12.1997</b>		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası <b>978-1304</b>				
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN						
16. Adı Soyadı / Ünvanı <b>Apak İng. Turan, Tic. ve San. A.Ş.</b>				20. Adı Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası				
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası				
19. Adresi <b>Rami Kağıt cad. Ürütmen İş merkezi No:89/A 274 Topçular/İST.</b>				24. Adresi						
25. Yapının Her Bir Öküsünün Kullanma Malesi		26. Öküs Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yıl Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yıl Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yıkılacağı	32. 1 m <sup>2</sup> 'nin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Öküsü
<b>Fabrikalı</b>										
<b>Sodrum kat</b>		<b>1</b>	<b>719</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>9,50</b>	<b>7.413.000</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>Zemin kat</b>		<b>1</b>	<b>3243</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>9,50</b>	<b>7.420.000</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
Toplam		<b>2</b>	<b>3962 m<sup>2</sup></b>							
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) <b>29.350.420.000</b>				36. Alın Oluştuğu Yıl <b>1998</b>		37. Yapının Arsa Değeri <b>29.400.000.000</b>		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) <b>58.766.420.000</b>		
39. İskeletin Cinsi <b>Çelik</b>		40. İskeletin Dolgu Maddesi <b>Tuğla</b>				41. Yığma Yapının Cinsi				
RUHSAT EKI PROJELER					FENNI MESULÜN (TUS)					
42. Mimari Proje <b>Göknel İçoğlu - mimar</b>					49. Adı Soyadı <b>Savaş Başaran - İng. Müh.</b>					
43. Statik Proje <b>Balıs Demir - İng. Müh.</b>					50. Adresi <b>Rami Kağıt cad. No:89 Ürütmen İş merkezi No:27 Topçular/İSTANBUL</b>					
44. Tesisat Projeleri <b>Zeki Coğuksu - İng. Müh.</b>					51. Tarih <b>15 Ocak 1998</b>		52. Kurum Sicil No <b>113</b>		54. İmza <b>RHB</b>	
45. Doğru Toplamı <b>9000 m<sup>3</sup></b>					46. Kazı Toplamı <b>9000 m<sup>3</sup></b>		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı <b>9000 m<sup>3</sup></b>		53. Oda Sicil No <b>40050</b>	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer <b>Belediye Hafriyat Döküm yeri</b>										
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER										
55. Gelirin Mahiyeti		56. Makbuz Tarihi		57. Makbuz No		58. Tutar (TL.)		59. Açıklama		60. Otopark Harcı
Yol Kanal Harcı										Trafik Kurulunun
İmar İnşaat Harcı		<b>İmar 20.12.1997</b>		<b>7</b>		<b>500.000.000</b>				gün ve ..... Sayı
Çevre		<b>İmar 03.12.1997</b>		<b>-</b>		<b>500.000.000</b>				Kararı gereğince parselden otopark ihtiyacı karşılanmadığından
Toplam						<b>1.000.000.000</b>				.....TL. Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 no maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Feni adamının da imzası alınarak İlgili YAPI RUHSATI verilmiştir.										
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>HASAN MEBİOĞLU Fen. Mühürü</b>				62. Kurul Üyelerinin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>ADNAN SAĞLIK KURT İMAR MÜDÜRÜ</b>				63. Onaylayanın Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühürü <b>15 Ocak 1998</b>		

Yenileme Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI		TSE			Ruhsat Takip No: 0 0 0				
1. Ruhsat veren kurum: HADİMKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Başçe duvarı <input checked="" type="checkbox"/> Yenileme. 21.11.2003 tarih. 11954 sayılı gen.7.madde <input type="checkbox"/> Yeniden			3. Ruhsat onay tarihi: <b>13 EYLÜL 2006</b>		4. Belgeli no: <b>1591</b>		
İl: İSTANBUL		5. Parçeleme no: F21d-13b-4b			6. Ada no: 111				
İlçe: ÇATALCA		8. İmar planı onay tarihi: 07.02.1994-20.12.2002			9. Parselasyon planı onay tarihi: 14.09.2005-1878				
Bucak - Koy: HADİMKÖY		11. Parselin kullanma amacı ve alanı(m <sup>2</sup> ): Sanayi sahası - 7352.00 m <sup>2</sup>			12. Tapu sicil belgesi veren kurum: Catalca Tapu Sicil Müdürlüğü				
Belediye: HADİMKÖY		14. Zemin etüt onay tarihi: 28.02.2005			15. ÇED raporu onay tarihi: - / - / 20..		13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no: 27.07.2004 4397-978		
Mahalle: ÖMERLİ		16. Planlanan inşaat başlama tarihi			17. Planlanan inşaat bitirme tarihi		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi		
Mahallat: ÖMERLİ									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİNİN			SANTİYE ŞEKLİNİN				
19. Adı soyadı, unvanı: <input checked="" type="checkbox"/> Özel <b>Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic.A.Ş.</b> <input type="checkbox"/> Kurum		24. Adı soyadı, unvanı			34. Ada soyadı, unvanı				
20. Bağlı olduğlu vergi dairesi: Hitit/ANKARA		26. Kurum sicil no			36. Büro teskil no				
21. Vergi dairesi sicil no: 7350191735		27. Bağlı olduğlu vergi dai.			37. Oda belge no				
22. İmar no: -		28. Vergi dairesi sicil no			38. Sigorta sicil no				
23. İmarın yapıldığı yer: -		29. Sigorta sicil no			39. Sözleşme tarihi ve no				
23. İmarın yapıldığı yer: -		30. Süzülme tarihi ve No			40. Adres				
23. İmarın yapıldığı yer: -		31. Mittenhilik karno no			41. İmarın				
23. İmarın yapıldığı yer: -		33. İmarın			41. İmarın				
23. İmarın yapıldığı yer: -		33. İmarın			41. İmarın				
45. Beton yapı sayı: -		46. Toplam yapı sayı: 1			47. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 3243				
46. Beton yapı sayı: -		48. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 3243			49. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 3962				
49. Yapıda başlangıç bölme sayı: 1		50. Toplam başlangıç bölme sayı: 1			51. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 3962				
53. Yapının yapı kalite sınıfı kat sayı: 1		54. Yapının yapı kalite sınıfı kat sayı: 1			55. Yapının toplam kat sayı: 2				
57. Yapının yüksekliği(m): H= 9.50		58. İlave kat yüksekliği(m): --			59. Yapının ardi: 3				
61.1 m <sup>2</sup> maliyet (YTL)		62. Yapının inşaat maliyeti (YTL): 1.248.030.00.-YTL			63. Yapının arsa değeri (YTL): 519.000.00.-YTL		64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 1.767.030.00.-YTL		
<b>YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>									
65. ISITMA SİSTEMİ: <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtımali kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		67. TERİBATLAR: <input type="checkbox"/> Yangın tesisi: <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input checked="" type="checkbox"/> Arıtma		68. SICAK SU: TEMİN SEKLI <input type="checkbox"/> Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> Söfben		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: <input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Şişme <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		70. YAPI SİSTEMLERİ: <input type="checkbox"/> Yığın(kagir) <input type="checkbox"/> İskelet(kargas) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> yerinde dökme <input type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
66. YAKIT CİNSİ: <input checked="" type="checkbox"/> Kat yakıtı <input type="checkbox"/> fuel-oil <input type="checkbox"/> doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> İstisna		67. TERİBATLAR: <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor		68. SICAK SU: YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat yakıtı <input type="checkbox"/> Termal .		71. KULLANILAN MALZEME: <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Beton Blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Haffif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <b>72. DÖŞEME:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Plak kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Anmolit <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Prefabrik			
<b>YAPI PROJELERİ</b>									
73. Osay Tarihi:		74. ADI SOYADI		75. oda sicil no		76. biro teskil no			
Mimar: 24/11/ 2005		Gökseil İŞOĞLU		16843		77. oda belge no			
Statik: 24/11/ 2005		Halil DEMİR		8081		78. adresi			
Elektrik: 24/11/ 2005		M.Kemal ALTINDAL		9934		Topcular Rami Kışla cad.No:82/250 Eyüp/İST.			
Mekanik tesisat: 24/11/ 2005		Zeki COŞKUNSEVER		26251		Abdiipekçi cad.Parkhan K:1/33 Bayrampaşa/İST.			
Zemin Etüd: 24/11/2005		Vildan ERBAY		2199		M. Kemal Paşa mah. İstiklal cad.No:51 Avestar/İST.			
79. İmar			15.01.1998 Tarih ve 925 nolu yapı ruhsatı Proje Müellifleri						





### 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.08.2008No : 400799

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
**İlkay ARIKAN**  
 GENEL SEKRETER



  
**E.Nevzat ÖZTANGUT**  
 BAŞKAN

### 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

  
**SPL**  
 Sermaye Piyasası  
 Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014No : 402955

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Eyup AYKUT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
**Levent HANLIOĞLU**  
 LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
**Serkan KARABACAK**  
 GENEL MÜDÜR (V)