



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - ARNAVUTKÖY - ÖMERLİ

111 ADA - 6 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 | 29.12.2015 |
| Rapor No | REYS-201500059 |
| Rapor Türü | Değerleme Raporu |
| Raporu Hazırlayanlar | Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Fatih ÖZER |
| Değerleme Tarihi | 25.12.2015 |
| Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası | 14.01.2015 - 001 |
| Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır? | SPK Standartlarına Uygundur. |

| | |
|---|---|
| Taşınmazın Adresi | Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi, No: 9/A Arnavutköy / İstanbul |
| Taşınmazın Kullanım Durumu | 1 Adet Depo |
| Tapu Kayıt Bilgileri | İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, F15D13B4B Pafta, 111 Ada, 6 Parsel |
| Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu | Sanayi Alanı, TAKS: 0,60, KAKS: 0,50, 3 Kat, Hmax: Serbest |
| Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Pazar Değeri | KDV Hariç: 10.955.000.- TL KDV Dahil: 12.926.900.- TL |

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, 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; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 111 ada, 6 parsel sayılı, 7.352,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme 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; “*Ömerli Mahallesi, Profesör. Mehmet Bozkurt Caddesi, No: 9/A, Arnavutköy/İstanbul*” adresinde 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 Yolu’na yaklaşık 1,5 km uzaklıktadır. Taşınmazın yakın çevresinde değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar, ticari işletmeler ve boş sanayi arsaları yer almaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak yamuk dörtgen biçimli olup, topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Doğusundan geçen Profesör Mehmet Bozkurt Caddesi’ne yaklaşık 85 m cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde 1 adet 3.243 m2 taban oturumlu betonarme ve çelik taşıyıcı sistemli, bodrum ve zemin kattan oluşan fabrika binası bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki alanın yaklaşık 2.600 m2’lik bölümü parke taş kaplıdır. Kuzey, batı ve güney cepheleri istinat duvarı ile çevrilidir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinin tümünden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41,133205 - 28,637235” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

| ANA TAŞINMAZIN; | | | |
|-----------------|---|----------------|------------|
| İli | İstanbul | Ada No | 111 |
| İlçesi | Arnavutköy | Parsel No | 6 |
| Mahallesi | Ömerli | Yüzölçümü (m2) | 7.352,00 |
| Köyü | - | Yevmiye No | 5110 |
| Sokağı | - | Cilt No | 10 |
| Mevkii | Kurtini | Sayfa No | 978 |
| Pafta No | F15D13B4B | Tapu Tarihi | 11.05.2010 |
| Niteliği | Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası | | |
| Sahibi | Adı, Soyad / Unvan | | Pay Oranı |
| | Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | | Tam |

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

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır (28.05.2013 - 10481).

Serhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 99 yıllığı 1.- TL'den kira serhi (27.08.2004 - 5079).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Arnavutköy Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 111 ada, 6 parselin güncel imar durumu; 05.08.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Hadımköy 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,60, KAKS: 1,50, Kat: 3, Katlar Arası Hmax: Serbest, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m" biçimindedir.

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

Arnavutköy Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 111 ada 6 parselin de içinde bulunduğu bölge imar uygulamasına alınmış, ancak imar uygulaması henüz sonuçlanmamıştır. Yeni imar uygulamasında, DOP oranının yaklaşık % 32,31 olduğu öğrenilmiştir. Yeni imar uygulamasının sonuçlanmasıyla birlikte, değerlendirme konusu taşınmaz 211 ada 5 parsel olarak adlandırılacaktır. İmar uygulaması kapsamında, 111 ada 6 parselden önceki parselasyon (*İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddesi*) uygulamasında terk edilen alanın üzerine yaklaşık 545 m²'lik daha DOP kesintisi yapılacağı, buna karşın yine Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan 111 ada 7 parselden 443 m²'lik bölümün 111 ada 6 parsel ile birleştirileceği öğrenilmiştir. Sonuç olarak, 111 ada 6 parselin şimdiki yüzölçümünden 102 m² eksiğiyle, 7.250 m² yüzölçümlü 211 ada 5 parsel oluşacaktır.

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, 1 bodrum + zemin kat olmak üzere, toplam 2 kat ve 3.962,00 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir

Taşınmazın parselinin yapılması mimari proje, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgesine 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 bir depo yapısı bulunmaktadır. Depo mimari projesine göre; bodrum ve zemin kattan oluşmakta olup toplam 2 katlıdır. Projesine göre, bodrum katta (719 m²) yemekhane, mutfak, ofis ve büro bölümleri bulunmakta olup zemin katta (3.243 m²) fabrika bölümü bulunmaktadır. Bina projesine göre toplam 3.962 m² yapı inşaat alanıdır. Mimari projesine göre ve yerinde; bodrum kat yüksekliği 4,20 m, zemin kat yüksekliği, 10,00 m'dir.

Depo'nun;

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Yapı Tarzı | : Betonarme |
| Yapı Düzeni | : Ayrık |
| Yapı Sınıfı | : 2-C |
| Binanın Kat Adedi | : 2 |
| Yapı İnşaat Alanı | : 3.962 m ² |
| Yaşı | : 17 |
| Elektrik | : Şebeke |
| Su | : Şebeke |
| Kanalizasyon | : Şebeke |
| Su Deposu | : Yok |
| Hidrofor | : Yok |
| Isıtma Sistemi | : Yok |
| Paratoner | : Yok |
| Jeneratör | : Yok |
| Asansör | : Yok |

| | |
|------------------------------------|---|
| Çatı | : Çelik Konstrüksiyon Üzerine Alüminyum Panel |
| Dış Cephe | : Boyalı |
| Kapı ve Pencere Doğramaları | : Demir Doğrama (<i>Kapı</i>), PVC (<i>Pencere</i>) |
| Manzarası | : Bulunmamaktadır |
| Park Yeri | : Var |
| Güvenlik | : Var |
| Yangın Tesisatı | : Yok |
| Deprem Bölgesi | : 1. Derece |

Yerinde yapılan incelemede; binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu; bodrum kat ve zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Zemin katın 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) nakliye kapısı bulunmaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

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 ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. Taşınmazın mülkiyetinde son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır. Arnavutköy Belediyesi'nde yapılan sorgulamada, taşınmazın parselinin imar (*18. madde*) uygulamasına alındığı, imar uygulamasının henüz sonuçlanmadığı ve planlanan imar uygulaması sonunda parselin yüzölçümünün 7.250 m² olacağı bilgisi edinilmiştir.

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, 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.

3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- Hadımköy - İstanbul Yolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımın kolay 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 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 sınavında 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 (Emlak Bankası Gayrimenkul / 532 - 169 90 55):** Hadımköy - Ömerli Sanayi Sitesi'nde, TAKS: 0,60, KAKS: 1,50, 3 kat, sanayi imarlı, imar düzenlemesi kapsamında olan ve DOP kesintileri yapılmamış 18.000 m² yüzölçümlü arsa 15.000.000.- TL'den satılıktır. *[DOP kesintisi yapılmamış yüzölçümü üzerinden metrekare satış fiyatı: 833.- TL]*
- **Satılık Arsa (UKAB Gayrimenkul / 507 - 593 20 99):** Hadımköy - Ömerli Sanayi Sitesi'nde, TAKS: 0,60, KAKS: 1,50, 3 kat, sanayi imarlı, imar düzenlemesi kapsamında olan ve DOP kesintileri yapılmamış 21.000 m² yüzölçümlü arsa 17.750.000.- TL'den satılıktır. *[DOP kesintisi yapılmamış yüzölçümü üzerinden metrekare satış fiyatı: 845.- TL]*
- **Satılık Arsa (WEC Çağdaş Emlak / 533 - 373 86 83):** Hadımköy - Ömerli Sanayi Sitesi'nde, cadde cephe, TAKS: 0,60, KAKS: 1,50, 3 kat, sanayi imarlı, güncel durumda 25.000 m² yüzölçümlü, imar düzenlenmesi ile yapılacak kesintiler sonrasında 17.600 m² yüzölçümlü olacağı belirtilen arsa 22.000.000.- TL'den satılıktır. *[DOP kesintisi yapılmamış yüzölçümü üzerinden metrekare satış fiyatı: 880.- TL; DOP kesintisinden sonraki yüzölçümü üzerinden metrekare satış fiyatı: 1.250.- TL]*
- **Satılık Arsa (Nadir Güngüder / 553 - 281 88 79):** Hadımköy - Ömerli Sanayi Sitesi'nde, cadde cephe, TAKS: 0,60, KAKS: 1,50, 3 kat, sanayi imarlı, güncel durumda 18.000 m² yüzölçümlü, imar düzenlenmesi ile yapılacak kesintiler sonrasında 12.500 m² yüzölçümlü olacağı belirtilen arsa 16.000.000.- TL'den satılıktır. *[DOP kesintisi yapılmamış yüzölçümü üzerinden metrekare satış fiyatı: 889.- TL; DOP kesintisinden sonraki yüzölçümü üzerinden metrekare satış fiyatı: 1.280.- TL]*
- **Satılık Arsa (Taka Emlak / 532 - 292 18 86):** Hadımköy - Ömerli Sanayi Sitesi'nde, TAKS: 0,60, KAKS: 1,50, 3 kat, sanayi imarlı, daha önce imar düzenlemesi ile kesintileri yapılmış 2.550 m² yüzölçümlü arsa 3.500.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.373.- TL]*

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, imar düzenlemesi kapsamında DOP kesintileri henüz yapılmamış arsaların güncel yüzölçümü üzerinden metrekare satış fiyatlarının 840 - 890 TL aralığında olduğu, daha önceden parselasyonu yapılmış ya da planlanmış imar düzenlemesi kapsamında oluşacak yeni yüzölçümleri üzerinden pazarlanan arsaların ise metrekare satış fiyatlarının 1.250 - 1.375 TL aralığında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu parselin, daha önceden yapılan parselasyon ile yaklaşık 2.751 m²'lik kesintiye uğradığı ve planlanmış imar

uygulanması çerçevesinde yaklaşık 102 m2 ek kesinti yapılacağı göz önüne alınarak, metrekare satış fiyatının 1.260.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (7.352,00 m2 x 1.260.- TL) = ~ **9.264.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet 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 Sınıfı | m2 | Yapım Yılı | Yaş | Metrekare Maliyeti (TL) | Maliyet Bedeli (TL) | Yıpranma Oranı | Yıpranma Tutarı (TL) | Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL) |
|-------------------|-------------|-------|------------|-----|-------------------------|---------------------|----------------|----------------------|--------------------------------|
| Depo | 2-C | 3.962 | 2006 | 9 | 430 | 1.703.660 | % 15,00 | 255.549 | 1.448.111 |
| Çevre Düzenlemesi | 1-A | 2.600 | 2006 | 9 | 110 | 286.000 | % 15,00 | 42.900 | 243.100 |
| | | | | | | 1.989.660 | | 298.449 | 1.691.211 |

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 9.264.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 1.691.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **10.955.000.- 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:

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

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin 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 (HD Gayrimenkul / 533 - 580 26 29):** Hadımköy - Ömerli Sanayi Sitesi'nde, zemin kat, 1.750 m2 kapalı alan ve 6 m iç yüksekliği olan depo aylık 18.750.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,71.- TL*]
- **Kiralık Depolama Binası (En Gayrimenkul / 532 - 257 23 17):** Hadımköy - Ömerli Sanayi Sitesi'nde, zemin kat, 2.450 m2 kapalı alan ve 500 m2 açık alanlı, iç yüksekliği 7 m olan depo aylık 27.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11.02.- TL*]
- **Kiralık Depolama Binası (Uzman Arsa Ofisi / 532 - 492 06 11):** Hadımköy - Ömerli Sanayi Sitesi'nde, bodrum katta 1.300 m2, zemin katta, 1.500 m2 olmak üzere, toplam 2.800 m2 kapalı alanlı, iç yükseklikleri 4,50 m olan depolama binası aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,71.- TL*]
- **Kiralık Depolama Binası (İstanbul Factory Emlak / 532 - 491 77 07):** Hadımköy - Ömerli Sanayi Sitesi'nde, zemin kat, 3.250 m2 kapalı alan ve 8 m iç yüksekliği olan depo aylık 40.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12.31.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları ve binalar için yapılan araştırmalarda, aylık metrekare kira fiyatlarının 10,00 – 12,50 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 11.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; (3.962 m2 x 11.- TL x 12 Ay) = ~ **523.000.- 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 değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî 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 : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 5,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 16 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **6.124.000.- 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] | 16 |
| Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL) | 523.000 |
| Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı | % 20,00 |
| Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL) [Hg] | 418.400 |
| Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı | ~ % 70,00 |
| Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL) | ~ 9.264.000 |
| Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL) | ~ 1.691.000 |
| Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL) | 10.955.000 |
| Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo] | ~ % 15,44 |
| Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya] | ~ % 0,96 |
| Arsa Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı | ~ % 99,04 |
| Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL) | 353.816 |
| Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL) | 64.584 |
| Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro] | % 10,00 |
| Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp] | % 5,50 |
| Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo] | % 15,50 |
| Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo] | % 8,75 |
| Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı | % 6,21 |
| Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao] | % 7,11 |
| 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) | 462.174 |
| Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud] | 3.052.248 |
| Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td] | 6.124.246 |
| Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (<i>net</i>) 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 alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| Yapılar | Yapı Sınıfı | m2 | Metrekare Maliyeti (TL) | Sigorta Değeri (TL) |
|---------|-------------|-------|-------------------------|---------------------|
| Depo | 2-C | 3.962 | 430 | 1.703.660 |
| | | | | 1.703.660 |

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Taşınmazın üzerinde yer alan depo ile ilgili olarak, 04.08.2015 gün ve REYS-201500030 sayılı kira değeri belirleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 9.264.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 10.955.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 6.124.000.- TL'dir.

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, **10.955.000.- 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;

- Beyanlar Bölümü'nde; “İmar düzenlemesine alınmıştır”
- Şerhler Bölümü'nde; “Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi”

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

4.5. Yasal Gereklere, 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.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu durumla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmemektedir.

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, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 111 ada, 6 parsel sayılı, 7.352,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 10.955.000.- TL (3.759.824.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 12.926.900.- TL (4.436.593.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 29.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9137.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyup 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




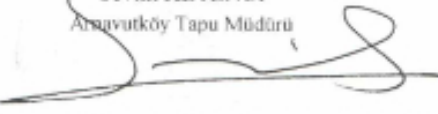






6.3. Tapu Kaydı

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI | | | |
|---|---|--|---|
| Zemin Tipi | AnaTasınmaz | Mevkii | KURTINI |
| Zemin No | 18956060 | Cilt / Sayfa No | 10 / 978 |
| İl / İlçe | İSTANBUL / ARNAVUTKÖY | Ada / Parsel | 111 / 6 |
| Kurum Adı | Arnavutköy | Yüzölçüm | 7352,00000 |
| Mahalle / Köy Adı | ÖMERLİ Mahallesi | Ana Taşınmaz Nitelik | BETONARMA ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI. |
| Ş/B/İ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye |
| Beyan | İmar düzenlemesine alınmıştır. | | 28.05.2013 - 10491 |
| MÖLKİYET BİLGİLERİ | | | |
| Malik | Hisse Pay/Payda | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye | |
| REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 1000 / 1000 | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 11.5.2010 - 5110 | |
| Ş/B/İ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye |
| Şerh | 99YILLIĞI 1 TL DANTURKIYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ. | | 27.08.2004 - 5079 |

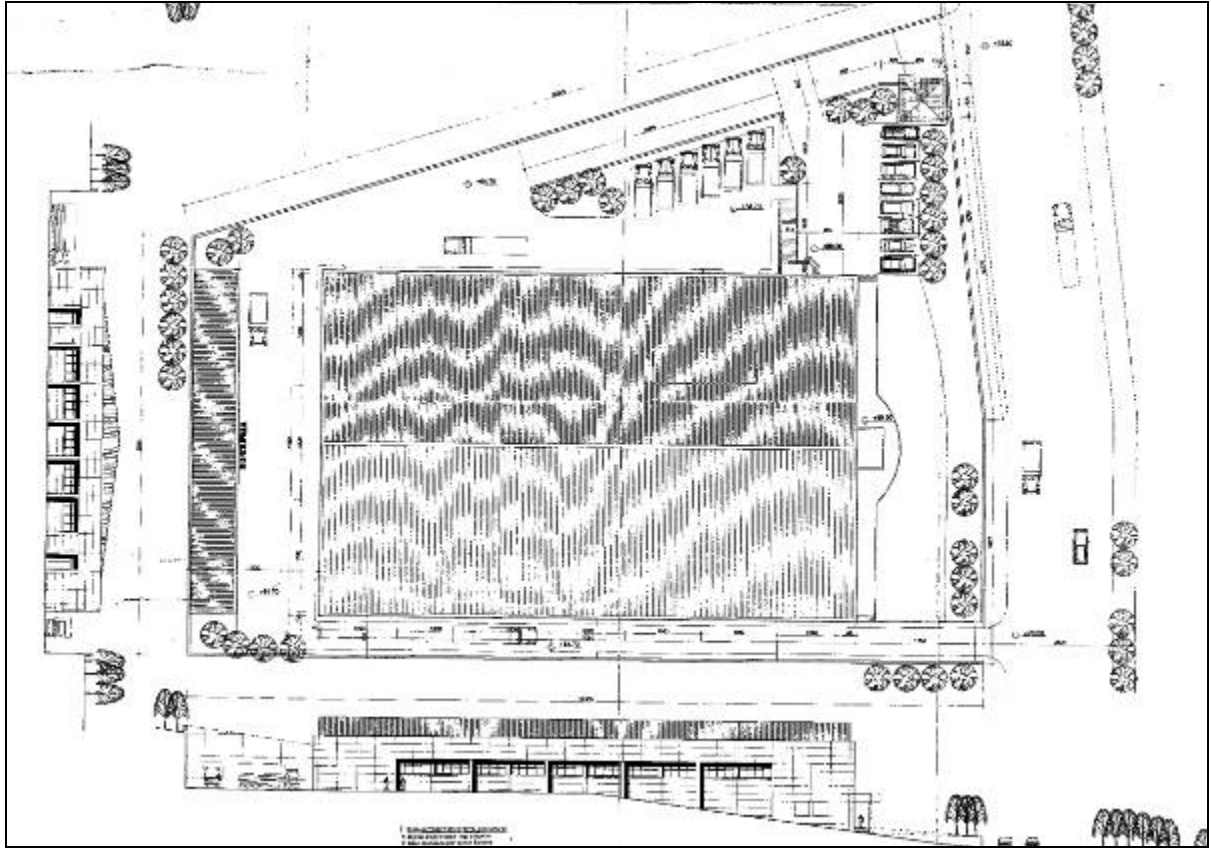
| | | | | | | | | | | |
|---|---------------|---|-----------|------------|----------|------------|---|-------------|----------------|-----------------|
| İli | İSTANBUL | <p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p> | | Fotoğraf | | | | | | |
| İlçesi | ARNAVUTKÖY | | | | | | | | | |
| Mahallesi | ÖMERLİ | | | | | | | | | |
| Köyü | | | | | | | | | | |
| Sokağı | | | | | | | | | | |
| Mevkii | KURTİNİ | | | | | | | | | |
| Satış Bedeli | 0,00 | Pafta No. | F15d13b4b | Ada No. | 111 | Parsel No. | 6 | Yüzölçümü | | |
| | | | | | | | | ha | m ² | dm ² |
| | | | | | | | | 7.352,00 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. | | <p>Siciline Uygundur.</p> <p>Sevim KETENCİ</p> <p>Arnavutköy Tapu Müdürü</p>  | | | | | | Sahife No. | | |
| Sıra No. | | | | | | | | Sıra No. | | |
| Tarih | | | | | | | | Tarih | | |
| <p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kanunu Hükümlerine gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildiriyecektir.</p> | | | | | | | | | | |

6.5. Mimari Proje

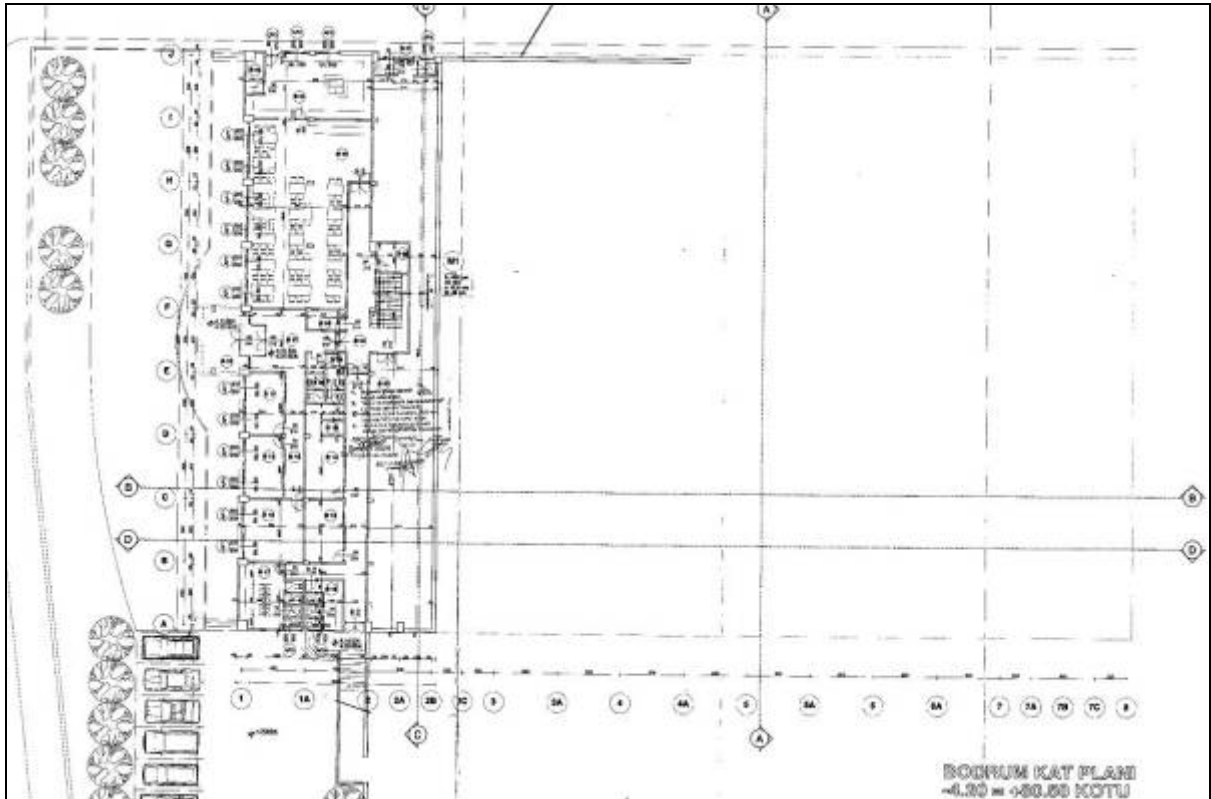
6.5.1. Mimari Proje Kapağı

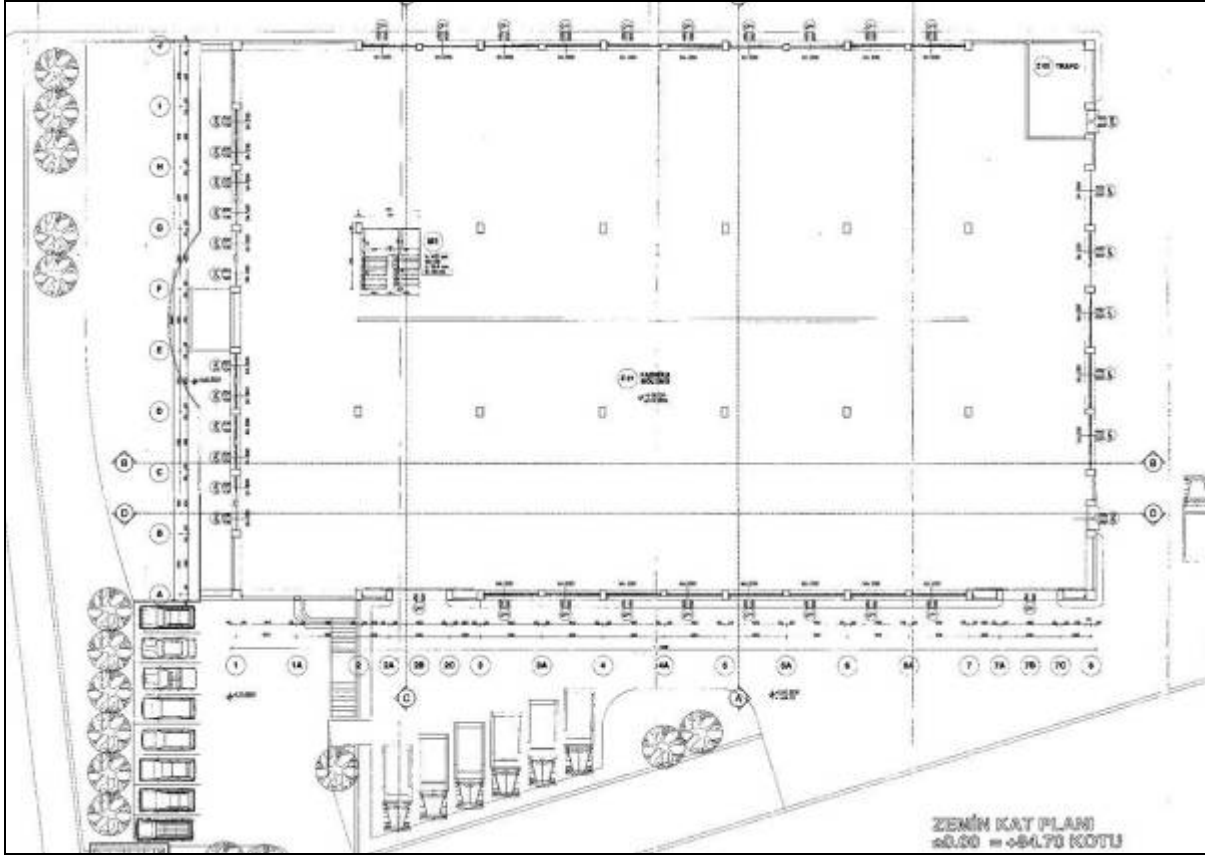
| | | | | | | | | |
|--|----------------------|--|--|-------------------------|----------------------------------|------------------|---------------------|---------------|
| YAPININ | | SAHİBİ | SELMA BİLGE - ERGUN BİLGE <i>APEK inşaat</i> | | | | | |
| | | KULLANIM AMACI | FABRİKA BİNASI <i>716.10.50.1.5</i> | | | | | |
| ARSANIN | | | | | | | | |
| BELEDİYESİ | İLÇESİ | KÖYÜ | MEVKİ | PAFTA | ADA | PARSEL | İMAR DURUMU | |
| İSTANBUL | HADIMKÖY | ÖMERLİ | KURTINI | <i>P15.2</i> 135.4.5 | 111 | 6 | | |
| BELGE UYGUNLUK ESASLARINA GÖRE YAPININ | | | | | | | | |
| MİMARLIK HİZMET SINIFI | STATİK HİZMET SINIFI | KAT ADET | ALAN (m ²) | İNŞAAT SÜRESİ (AY) | TASIVICI SİSTEM | EN BÜYÜK AÇIKLIK | EN BÜYÜK TAV. YÜKS. | HAREKETLİ YÜK |
| | | 1 | | | B.A.K. + ÇELİK | 15 M | 8.5 M | 750 - 500 |
| ÖLÇEK | MİMARİ PROJE | 1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT OLMAK ÜZERE H= 10.00 M İRTİFALI B.A.K. + ÇELİK FABRİKA BİNASI | | | | | | |
| | 1 / 100 | STATİK PROJE | | | | | | |
| YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MALİYETİ YAZILI İNŞAATA AİT PROJE <i>24.12.1997</i> TARİHİ VE <i>15.01.1998</i> SAYILI İMAR DURUMUNA İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TARAFIMIZDAN TASTİK OLUNUR. | | | | | | | | |
| HADIMKÖY BELEDİYESİ | | | | | PROJE NO | | | |
| İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ | | | | | <i>1998 / 925</i> | | | |
| STATİK PROJİYİ KONTROL EDENİN ADI, SOYADI, İMZASI | | MİMARİ PROJİYİ KONTROL EDENİN, TASTİK EDENİN ADI, SOYADI, RESMİ MÜHÜR | | | | | | |
| | | RAPORTÖR | | | RUHSAT ŞEFİ | | | |
| HASAN NEBİOĞLU Mimar Mimarlık Bürosu | | ADNAN SAVAŞ KURT İMAR MÜDÜRÜ | | | İSMAIL ÇİĞDEM Ruhsat Şefi | | | |
| | | <i>15 Ocak 1998</i> | | | <i>15 Ocak 1998</i> | | | |

6.5.2. Vaziyet Planı

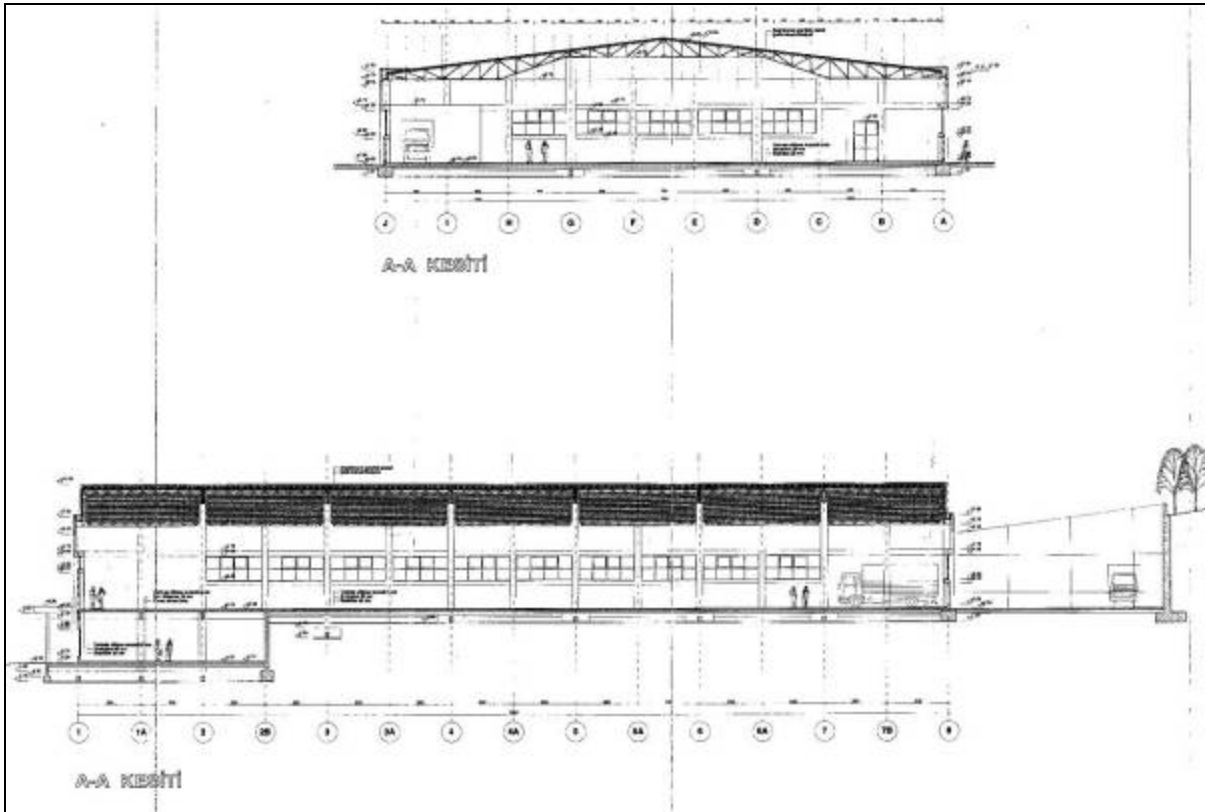


6.5.3. Kat Planları





6.5.4. Kesit



6.6. Yapı Ruhsatları

İlk Yapı Ruhsatı

| YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE) | | | | BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPIMALZEMESİ VE YAPIMALZEMESİ KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER. | | | | | |
|--|------------------------|---|---|--|---|--|--------------------------------------|--|-------------------|
| 1. Ruhsat Veren Kurum Hadımköy Belediye Başkanlığı | | 2. Ruhsat Tarihi 15 Ocak 1998 | | 3. Ruhsat Numarası 925 | | | | | |
| 4. Ruhsat Veriliş Maksudı Yeni Yapı | | 5. Mahalle Ünverli Köyü | | 6. Pafta No 244 130 4b | 7. Ada No 111 | 8. Parsel No 6 | | | |
| 9. İmar Durumu Tarihi 24.12.1997 | | 10. İmar Durumu Numarası 1031 | | 11. İmar Türü Soba | | 12. Yekit Türü Katı | | | |
| 13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum Çatalca | | | | 14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 15.12.1997 | | 15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası 578-1304 | | | |
| YAPI SAHİBİNİN | | | | YAPI MÜTEAHHİDİNİN | | | | | |
| 16. Adı Soyadı / Ünvanı Apak İnş. Turizm, Tic. ve San. A.Ş. | | | | 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 Rami Kaya cad. Üretmen İş merkezi No:89/A 374 Topraklar/İST. | | | | 24. Adresi | | | | | |
| 25. Yapının Her Bir Ötesinin Kullanma Maksudı | 26. Öteler Sayısı | 27. Yüz Ölçümü | 28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı | 29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı | 30. Toplam Kat Sayısı | 31. Yapının Yüksekliği | 32. 1 m ² alının Maliyeti | 33. Yapının Geni | 34. Yapının Derin |
| Fabrikatör | | | | | | | | | |
| Sodrum kat | 1 | 719 | 1 | 1 | 2 | 9,50 | 7.410.000 | 3 | 1 |
| Zemin kat | 1 | 3243 | 1 | 1 | 2 | 9,50 | 7.410.000 | 3 | 1 |
| Toplamı | | 2 | 3962 m² | | | | | | |
| 35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) 29.358.420.000 | | | | 36. Alt Olduğu Yıl 1998 | | 37. Yapının Arsa Değeri 29.408.000.000 | | 38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 58.766.420.000 | |
| 39. İskeletin Cinsi Çelik | | 40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla | | 41. Yığma Yapının Cinsi | | | | | |
| RUHSAT EKI PROJELER | | | | FENNİ MESULÜN (TUS) | | | | | |
| 42. Mimari Proje Göknel İğoğlu - Mimar | | | | 49. Adı Soyadı Görsel Başaran - İnş. Müh. | | | | | |
| 43. Statik Proje Baki Demir - İnş. Müh. | | | | 50. Adresi Rami Kaya cad. No:89 Üretmen İş merkezi No:27 Topraklar/İSTANBUL. | | | | | |
| 44. Tesisat Projeleri Zeki Çoğuluoğlu - Mak. Müh. | | | | 51. Tesisat No RAMİ 0710065082 | | 54. İmza | | | |
| 45. Doğru Toplamı 9000 m³ | | | | 46. Kazı Toplamı 9000 m³ | | 47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı 9000 m³ | | 52. Kurum Sicil No 113 | |
| 48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer Belediye Mafiyet Gülmaz yeri | | | | 53. Oda Sicil No 40058 | | | | | |
| RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER | | | | | | | | | |
| 55. Gelirin Mahiyeti | 56. Makbuz Tarihi | 57. Makbuz No | 58. Tutarı (TL) | 59. Açıklama | 60. Otopark Harcı | | | | |
| Yol Kanal Harcı | | | | | Trafik Komisyonunun gün ve ... Bayh Kararı gereğince parselden otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL Otopark bedeli tahsil edilmemiştir. | | | | |
| Bina-İnşaat Harcı | İmar 28.10.1997 | 7 | 500.000.000 | | | | | | |
| Yerleşim Harcı | İmar 03.12.1997 | - | 500.000.000 | | | | | | |
| Toplam | | | 2.000.000.000 | | | | | | |
| 3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22,23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemler tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da İmzası alınarak İbu YAPI RUHSATI verilmiştir. | | | | | | | | | |
| 61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası HASAN MEBİOĞLU Tik. Fen. Müh. uru | | | 62. Kurumun Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası ADNAN SAĞLIK KURT İMAR MÜDÜRÜ | | | 63. Onaylayanın Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası 15 Ocak 1998 Belediye Başkanı | | | |

Yenileme Yapı Ruhsatı

| YAPI RUHSATI | | TSE | | Ruhsat Takip No: 0 0 0 | |
|--|--|---|--|---|--|
| 1. Ruhsat veren kurum: HADIMKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI | | 2. Ruhsatın verilmiş 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"/> Balçık duvarı <input checked="" type="checkbox"/> Yenileme. 21.11.2003 tarih, <input type="checkbox"/> Yeniden | | 3. Ruhsat onay tarihi: 3 EYLÜL 2006 | |
| İlçe: ÇATALCA | | 11954 sayılı gen. 7.madde | | 4. Başvuru no: | |
| Bucak: - | | 8. İmar planı onay tarihi: 07.02.1994-20.12.2002 | | 5. Parçesi no: F21d-13b-4b | |
| Köy: HADIMKÖY | | 9. Parselasyon planı onay tarihi: | | 6. Ada no: 111 | |
| Belediye: HADIMKÖY | | 11. Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²): Sanayi sahası - 7352,80 m ² | | 10. İmar durumu tarihi ve no: 14.09.2005-1878 | |
| Mahalle: ÖMERLİ | | 14. Zemin etüt onay tarihi: 28.02.2005 | | 12. Tapu sicil belgesi veren kurum: Catalca Tapu Sicil Müdürlüğü | |
| Muhtarlık: ÖMERLİ | | 15. ÇED raporu onay tarihi: ... / ... / 20... | | 13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no: 27.07.2004 4397-978 | |
| 16. Planlanan inşaat başlama tarihi: | | 17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: | | 18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: | |
| YAPI SAHİBİNİN | | YAPI MÜTEAHHİTİNİN | | SANTİYE ŞEKLİNİN | |
| 19. Adı soyadı, unvanı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic.A.Ş. | | 24. Adı soyadı, unvanı | | 34. Adı soyadı, unvanı | |
| 20. Bağlı olduğu vergi dairesi: HİTİT/ANKARA | | 26. Kurum sicil no | | 36. Büro tescil no | |
| 21. Vergi dairesi sicil no: 7350191735 | | 27. Bağlı olduğu vergi dal. | | 37. Oda balge no | |
| 23. İmza | | 29. Sigorta sicil no | | 38. Sigorta sicil no | |
| 25. Adres | | 30. Sözleşme tarihi ve No | | 39. Sözleşme tarihi ve no | |
| 31. İmza | | 31. Mühürhizmetlik karnesi no | | 40. Adres | |
| 32. Adres | | 33. İmza | | 41. İmza | |
| 45. Binanın yapı sayı: | | 46. Toplam yapı sayı: | | 47. Yapının taban alanı(m ²): | |
| 49. Yapıda başlanmış bölün sayı: | | 50. Toplam başlanmış bölün sayı: | | 48. Toplam taban alanı(m ²): | |
| 53. Yapının yolo kata altı kat sayı: | | 54. Yapının yolo kata üst kat sayı: | | 51. Yapı inşaat alanı(m ²): | |
| 57. Yapının yüksekliği(m): H= 9.50 | | 58. İlave kat yüksekliği(m): | | 52. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): | |
| 61. 1 m ² maliyeti (YTL): | | 62. Yapının inşaat maliyeti (YTL): | | 55. Yapının toplam kat sayı: | |
| 63. 1 m ² maliyeti (YTL): | | 64. Yapının ana değeri (YTL): | | 56. İlave kat sayı: | |
| 65. 1 m ² maliyeti (YTL): | | 66. Yapının ana değeri (YTL): | | 59. Yapının sınıfı: | |
| 67. 1 m ² maliyeti (YTL): | | 68. Yapının ana değeri (YTL): | | 60. Yapının grubu: | |
| Toplam | | Toplam | | Toplam | |
| YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER | | | | | |
| 64. İZALAMA SİSTEMİ | | 67. TERBİATLAR | | 70. YAPI SİSTEMLERİ | |
| Uzakdan ısıtılmalı kalorifer | | <input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner | | <input type="checkbox"/> Yiğimsi/kagir | |
| Bina içi kalorifer | | <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik | | <input type="checkbox"/> İskelet/kargas | |
| Kat kaloriferi | | <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> jeneratör | | <input checked="" type="checkbox"/> Çelik | |
| Doğalgaz sobası | | <input checked="" type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor | | <input type="checkbox"/> Ahşap | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Soba | | <input type="checkbox"/> Arıtma | | <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme | |
| <input type="checkbox"/> Klima | | 68. SICAK SU | | <input type="checkbox"/> Tünel kalıp | |
| | | TEMİN SEKİLİ | | <input type="checkbox"/> yörtme | |
| | | YAKIT CİNSİ | | dökme | |
| | | <input type="checkbox"/> Termostifon | | <input type="checkbox"/> Prefabrik | |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Şofben | | <input type="checkbox"/> Kompozit | |
| | | <input type="checkbox"/> Termostifon | | <input type="checkbox"/> Prefabrik | |
| | | <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer | | | |
| | | <input type="checkbox"/> Kombi | | | |
| | | <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü | | | |
| | | <input type="checkbox"/> Müpterek | | | |
| 66. YAKIT CİNSİ | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kat yakıt | | | | | |
| <input type="checkbox"/> fuel-oil | | | | | |
| <input type="checkbox"/> doğalgaz | | | | | |
| <input type="checkbox"/> LPG | | | | | |
| <input type="checkbox"/> İlelelek | | | | | |
| 71. KULLANILAN MALZEME | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton Blok | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton | | | | | |
| 72. DÖŞEME | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Plak kiriş | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Muntaz döşeme | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Asimolen | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Ahşap | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Prefabrik | | | | | |
| YAPI PROJELERİ | | | | | |
| 73. Onay Tarihi | | 74. ADI SOYADI | | 75. oda sicil no | |
| Mimarı | | 76. büro tescil no | | 77. oda belge no | |
| 24/11/ 2005 | | Gökse İŞOĞLU | | 78. adresi | |
| Statik | | 24/11/ 2005 | | Hafis DEMİR | |
| Elektrik | | 24/11/ 2005 | | M. Kemal ALTINDAL | |
| Mekanik tesisat | | 24/11/ 2005 | | Zeki COŞKUNSEVER | |
| Zemin Etüd | | 24/11/2005 | | Vildan ERBAY | |
| | | | | 2199 | |
| | | | | 4013 | |
| | | | | Abdiipekçi cad. Parkhan K:1/33 Bayrampaşa/İST. | |
| | | | | M. Kemal Paşa mah. İstiklal cad.No:51 Avedar/İST. | |
| | | | | 15.01.1998 Tarih ve 925 nolu yapı ruhsatı Proje Müellifleri | |

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

No : 402955

Tarih : 07.08.2014

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)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008

No : 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