



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - TUZLA - ORHANLI

0 ADA - 1990 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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600028
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Orta Mahallesi, Öztaş Sokak, No: 3, Tuzla/İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 0,80, Hmax: 6,50 m, 2 Kat
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 110.582.000.- TL KDV Dahil: 130.486.760.- 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; “*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 parsel sayılı, 17.425,92 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Arsa*” 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; “*Orta Mahallesi, Öztaş Sokak, No: 3, Tuzla/İstanbul*” adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak sanayi ve depolamada yönünde gelişim göstermektedir. Yakın çevrede; Sabancı Üniversitesi, Tuzla Kimyacılar OSB, Tuzla Mermerciler OSB, değişik büyüklükte depolama ve üretim alanları ve boş arsalar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeyden güneye doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde depo binası bulunmaktadır. Parselin doğu sınırı Öztaş Sokak’a yaklaşık 145 m, batı sınırı Burgaz Caddesi’ne yaklaşık 60 m ve kuzey sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 125 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,888698 - 29,389837” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Tuzla	Parsel No	1990
Mahallesi	Orhanlı	Yüzölçümü (m2)	17.425,92
Köyü	-	Yevmiye No	14486
Sokağı	-	Cilt No	80
Mevkii	-	Sayfa No	7880
Pafta No	-	Tapu Tarihi	01.10.2013
Niteliği	Arsa		
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:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Garanti Bankası A.Ş. lehine, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 13.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (10.01.2014 - 411).
- Garanti Bankası A.Ş. lehine, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, 22.525.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (15.06.2015 - 10737).

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, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat" biçimindedir.

Tuzla Belediyesi'nde yapılan incelemede, taşınmaza ilişkin 20.05.2014 gün ve 14/228 onay sayılı mimari proje ile 27.06.2016 gün ve 16/349 onay sayılı mimari tadilat projesi incelenmiş; 05.06.2014 gün ve 434/14 sayılı ilk yapı ruhsatı, 18.02.2015 gün ve 86/15 sayılı yenileme (*ad değişikliği*) ruhsatı, 18.07.2016 gün ve 460/16 sayılı tadilat ruhsatı ile 01.09.2016 gün ve 254/16 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 1) ve 44.596,99 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Tuzla Belediyesi'nde yapılan incelemede, parsel üzerindeki depo binasına ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye de rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 3 katlı (2 bodrum kat + zemin kat + 3 asma kat + çatı alanı) depo bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 5.000 m2'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

27.06.2016 gün ve 16/349 sayılı mimari tadilat projesine göre; 2. bodrum katta (10.354 m2) otopark, sığınak ve imalathane bölümleri, 2. bodrum asma katında (700 m2) personel ve idari işler bölümleri; 1. bodrum katta (10.759 m2) otopark ve imalathane bölümleri, 1. bodrum asma katında (815 m2) personel ve idari işler bölümleri, zemin katta (10.105 m2) depolama bölümü, zemin asma katında (1.149 m2) personel ve idari işler bölümleri bulunmaktadır. Ayrıca binanın 10.715 m2 alanlı çatı alanı bulunmaktadır. Depo projesine göre toplam 44.597 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı	: 44.597 m2
Yaşı	: 0
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzeri Panel Kaplama
Dış Cephe	: Sandviç Panel
Kapı ve Pencere Doğramaları	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var

Yangın Tesisatı : Var
Deprem Bölgesi : 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu, 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 asma kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sertleştirilmiş beton kaplı, dış cephesi betonarme duvar üzeri sandviç panel, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel ile örtülüdür. Binanın her katında seksiyonel (*katlanabilir*) kapı bulunmakta olup tüm katlarına nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir.

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 imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, 01.10.2013 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiş, üzerinde depo yapılmış ve 01.09.2016 günü yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

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 sınırlanmadığı varsayılır.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik, sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- E-80 Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış 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 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 kullanımını sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Refik Tiftik / 216 - 504 24 24):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 7.935 m² yüzölçümlü arsa 13.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.701.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ünallar Emlak / 555 - 706 46 05):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 10.132 m² yüzölçümlü arsa 17.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.668.- TL*]
- **Satılık Arsa (Remax Vadi / 532 - 577 25 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.022 m² yüzölçümlü arsa 8.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.593.- TL*]
- **Satılık Arsa (Çelikhan Gayrimenkul / 532 - 795 01 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 31.347 m² yüzölçümlü arsa 48.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.531.- TL*]
- **Satılık Arsa (Mustafa Aydoğdu / 530 - 642 80 89):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.021 m² yüzölçümlü arsa 7.600.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.514.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.500 - 1.700 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.525.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (17.425,92 m² x 1.525.- TL) = **26.575.000.- 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	4-A	44.597	2016	0	800	35.677.600	% 0,00	0	35.677.600
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	2016	0	118	590.000	% 0,00	0	590.000
						36.267.600		0	36.267.600

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 26.575.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 36.268.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **62.843.000.- 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:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (Demir Yapı / 530 - 968 59 59):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 11.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 200.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 18,18.- TL]
- **Kiralık Depo (Optimum Gayrimenkul / 546 - 400 00 96):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 10.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 170.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 17,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Sarıgül Gayrimenkul / 532 - 703 02 28):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 6.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 100.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 16,67.- TL]
- **Kiralık Depo (Century21 Gayrimenkul / 533 - 211 58 90):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 11.000 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 185.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 16,81.- TL]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 16 - 18 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 17,00.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (44.597 m2 x 17.- TL x 12 Ay) = ~ **9.098.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrıık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirilmesi 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 : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 2,50
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;

- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **110.582.000.- 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]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	9.098.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 225.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	5.278.800
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 26.575.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 36.268.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	62.843.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 57,71
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,31
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,69
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	2.232.295
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	3.046.505
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 2,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 2,78
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 5,02
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)	5.831.079
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	67.728.448
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	110.581.967
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 birim maliyetleri ve yapı inşaat alanı üzerinden sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	44.597	800	35.677.600
				35.677.600

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

-

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Taşınmazla ilgili olarak, 06.08.2015 gün ve REYS-201500032 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500066 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 26.575.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 62.843.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 110.582.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **110.582.000.- 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;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1 ve 2. derecede ipotek"

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapılaşmanın tapu kütüğüne yansıtılması yolunda cins değişikliği için yapı kullanma izin belgesiyle, ilgili kadaströ müdürlüğüne başvuruda

bulunulması yeterlidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 parsel sayılı, 17.425,92 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 110.582.000.- TL;
KDV (% 18) dahil, 130.486.760.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955



Sorumlu 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

- 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

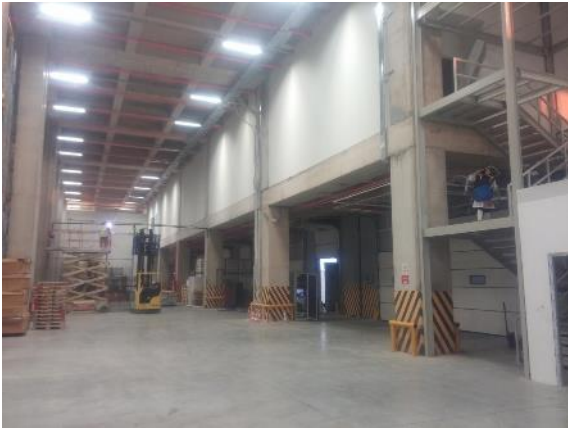
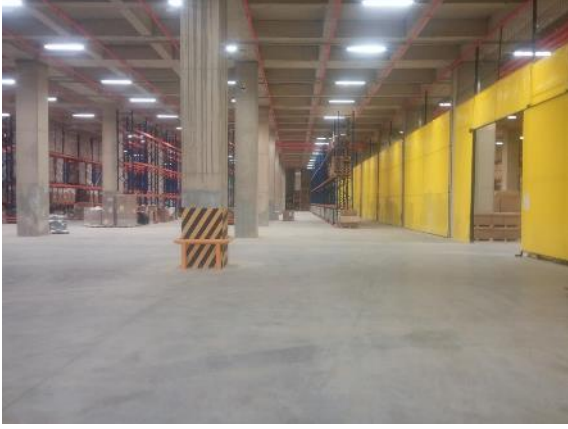
İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü




6.2. Fotoğraflar



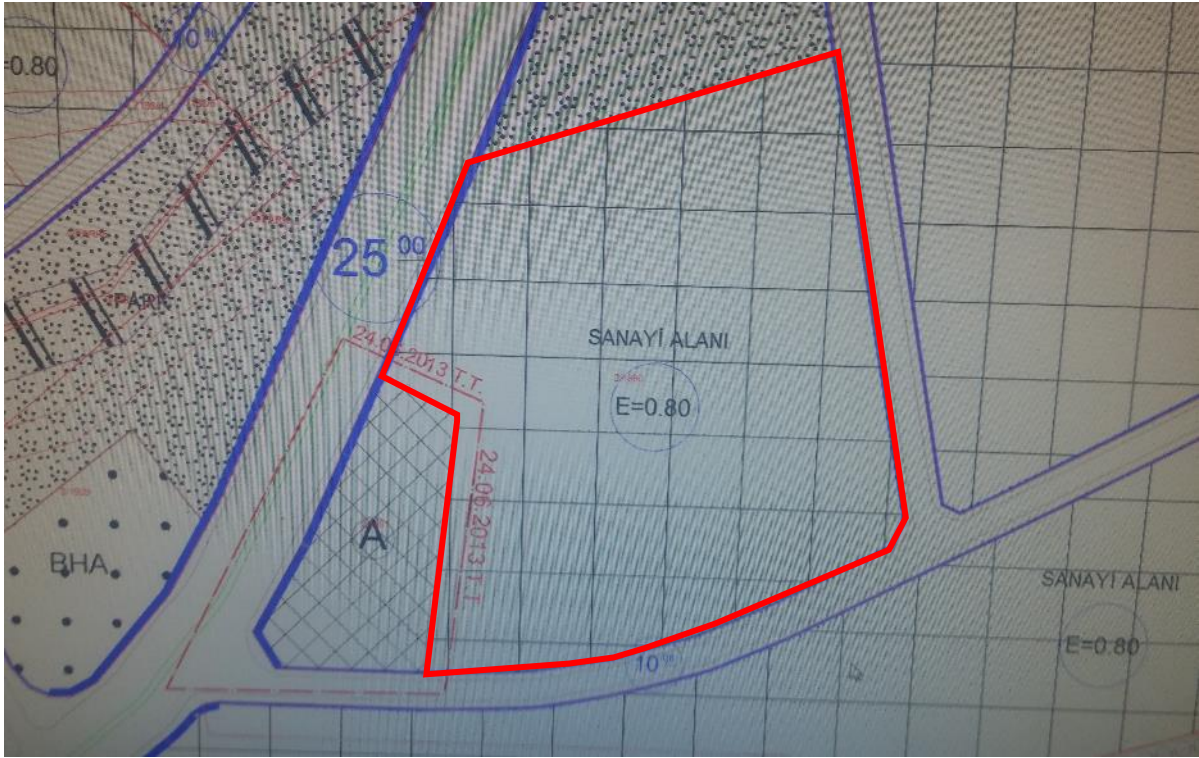


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil	
Zemin No	81085328	Cilt / Sayfa No	80 / 7880
İl / İlçe	İSTANBUL / TUZLA	Ada / Parsel	/ 1990
Kurum Adı	Tuzla	Yüzölçüm	17425,92000
Mahalle / Köy Adı	ORHANLI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 1.10.2013 - 14486	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	13000000,00	1.0	10.1.2014 - 411
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	22525000,00	2.0	15.6.2015 - 10737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tuzla TM ORHANLI Mahallesi Ada 1990 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.1.2014 - 411
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	13000000,00	1.0	10.1.2014 - 411
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	22525000,00	2.0	15.6.2015 - 10737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tuzla TM ORHANLI Mahallesi Ada 1990 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.6.2015 - 10737

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	TUZLA						
Mahallesi							
Köyü	ORHANLI						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
12.355.000,00	022B14A1C		1990	ha	m ²	dm ²	
						17.425,92 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 81085328					
	Edinme Sebebi	Tamamı TUZLA BELEDİYESİ - (İSTANBUL) adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	14484	80	7880		01/10/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri menkuller ile ilgili işlemlerinin yapılması için bu belgeye başvurulmalıdır. ** Tefahat Kanunu Hükümleri gereğince bu belgeyi düzenleyen Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>							

6.4. İmar Durumu





T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 18916419-755.05-E.9713-40696

02/12/2016

Konu : İMAR DURUMU(YAZILI) BASVURUSU - BASVURU NUMARASI : 4808

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

İlgi : 01/12/2016 tarihli ve 10769 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeniz tetkik edilmiş olup, Tuzla Orhanlı 1990 parsel sayılı yer 19.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında E:0.80, Hmax:2 kat yapılanma şartlarında sanayi alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İzzet GÖZEN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Hüseyin KARAKAŞ
Memur

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

[R:111313866]

Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.tuzla.bel.tr/BelgeDogrula/?P=72917>

Evliya Çelebi Mahallesi Hatboyu Caddesi No:17 Tuzla 34945 İSTANBUL

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

s.carikli@tuzla.bel.tr

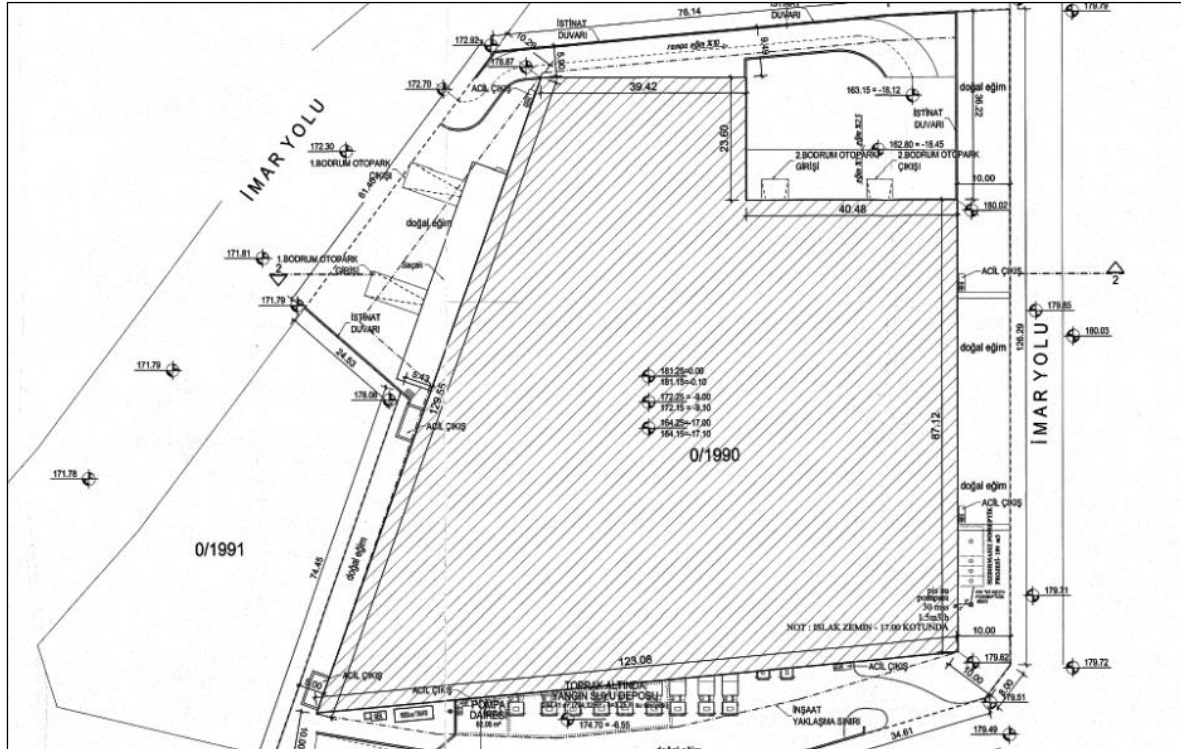
Elektronik Ağ: www.tuzla.bel.tr

6.5. Mimari Proje

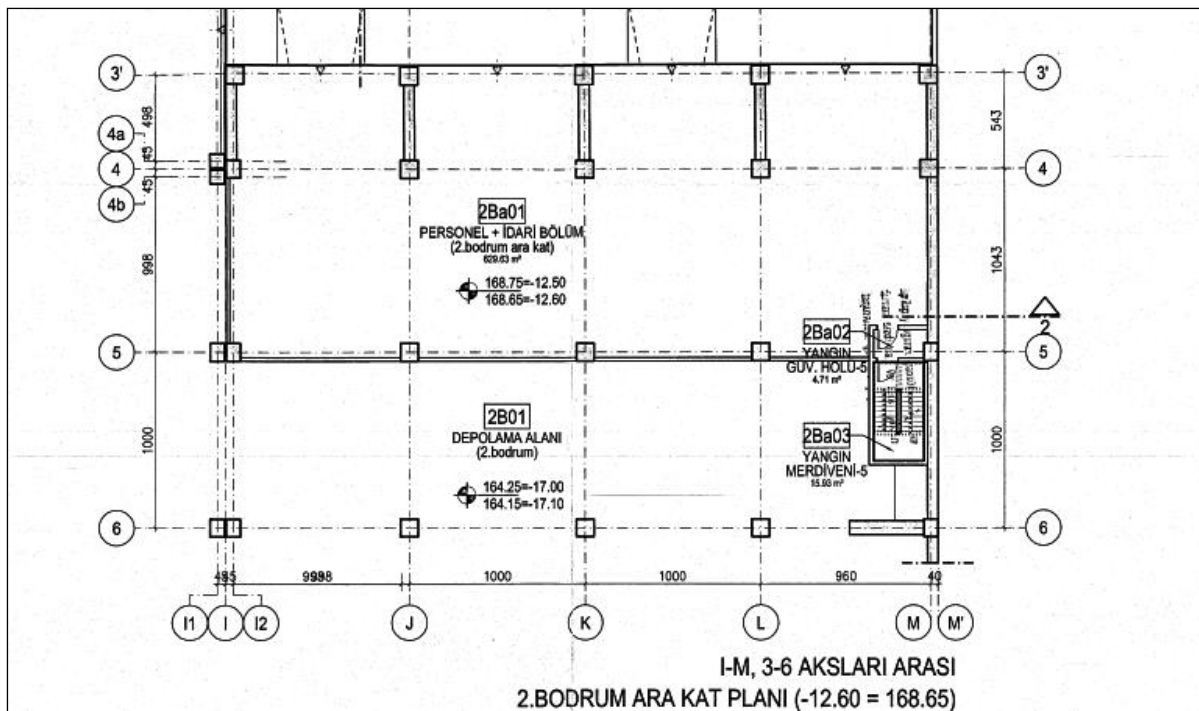
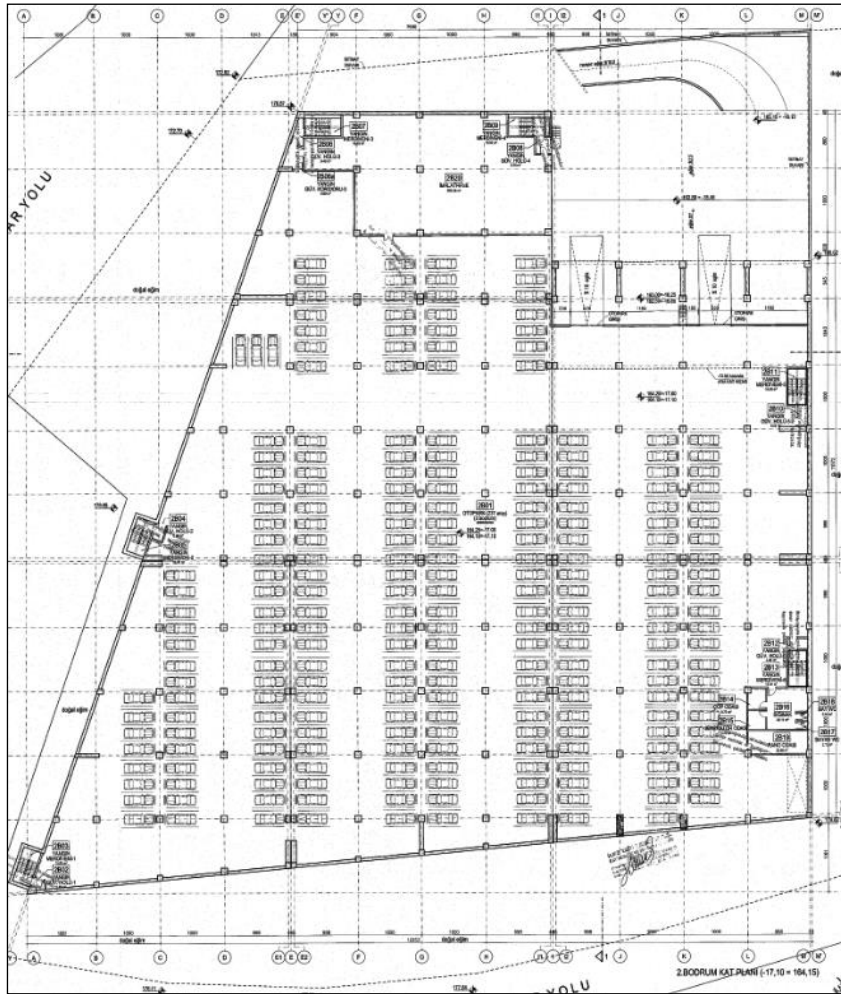
6.5.1. Proje Kapak

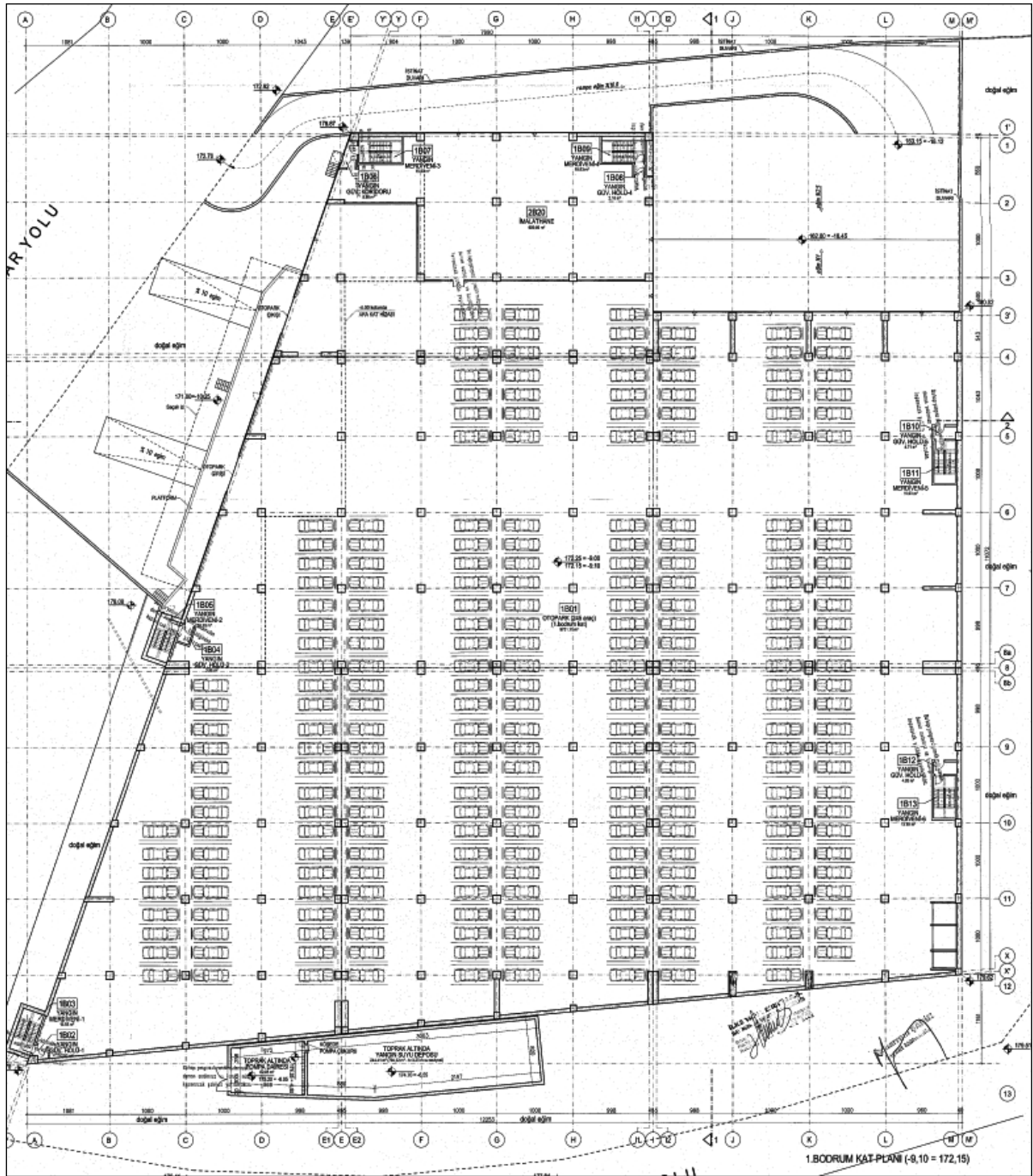
		<p>BU PROJE MÜELLİFİNİN ÖZELİNE OLMAK ÜZERE YAYINLANMAZ. ÇOĞALTIYLA KULLANILAMAZ. DEĞİŞTİRİLEMEZ. * BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMIN BİR BÖTÜNDÜR. * 5846 SAYILI FİKRİ VE SAN'AT ESERLERİ YASASI GEBİRİNCİ PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HAKSİZ VE ONAY OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.</p>					
		<p>H.HALİL MAH.ALİRIZA EFENDİ CAD.NO:25 K:3 D:17 GEBZE/KOCAELİ E-MAIL : penahmimarlik@hotmail.com TEL.: 0 262 646 85 42 Fax.: 0 262 646 86 50 - GSM:0 533 237 77 44</p>					
M	PROJE MÜELLİFİNİN					İMZASI	
	ADI SOYADI	ÜNVANI	SİCİL NO	TESCİL NO			
	MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056			
ARSANIN	İL	İLÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL ALAN	
	İSTANBUL	TUZLA	ORHANLI	G22B14A1C	-	1990 17425.92m ²	
YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	2.BODRUM KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
	2-A	B.A.K.	2BK+ZK	12125m ²	48884m ²	8,00-9,00m 12,00m	-
	SAHİBİ	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
	KULLANIM AMACI	DEPO BİNASI					
MESLEK ODASI ONAYI			YAPI DENETİM ONAYI				
16/349							
BELEDİYE ONAYI							

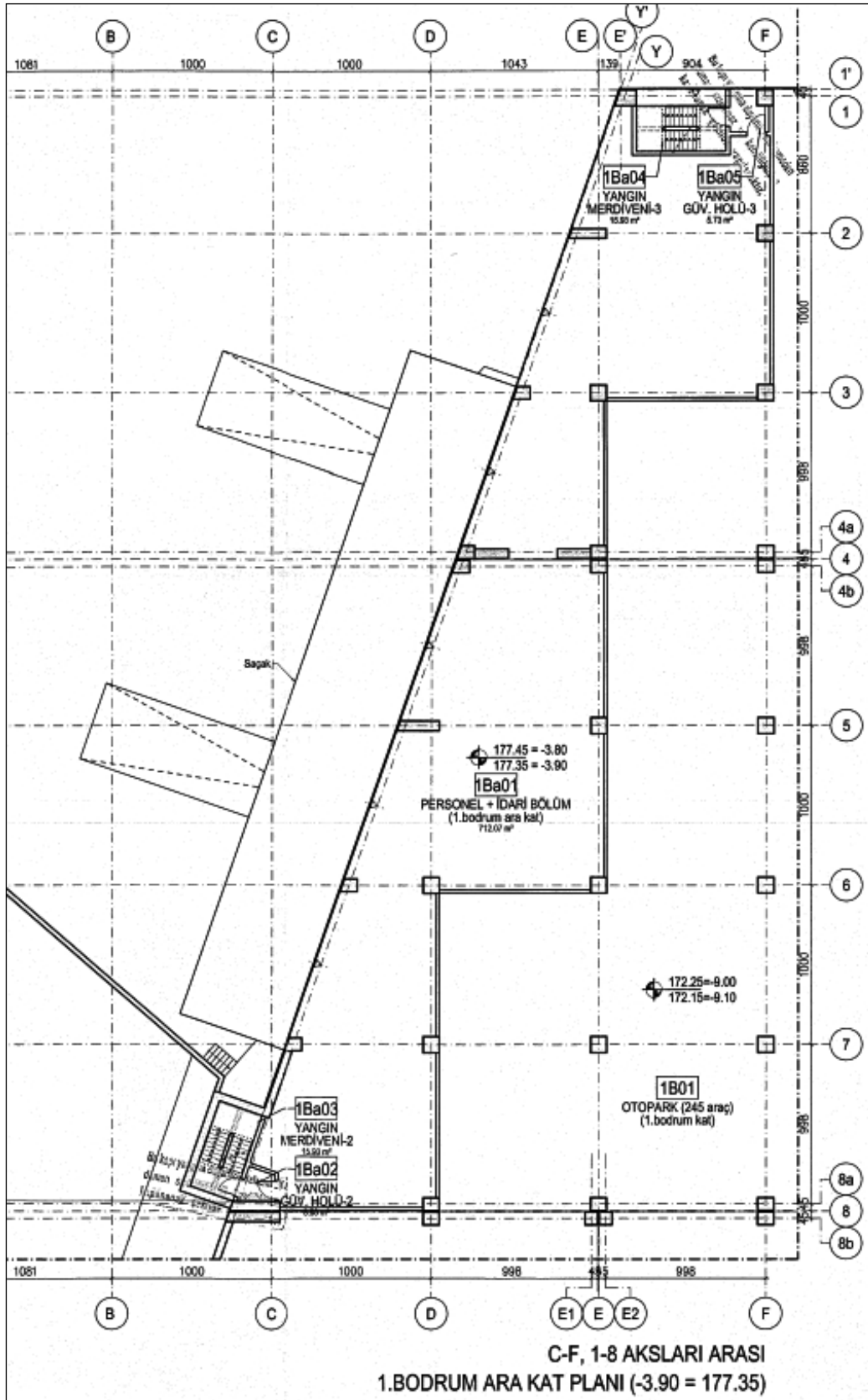
6.5.2. Vaziyet Planı

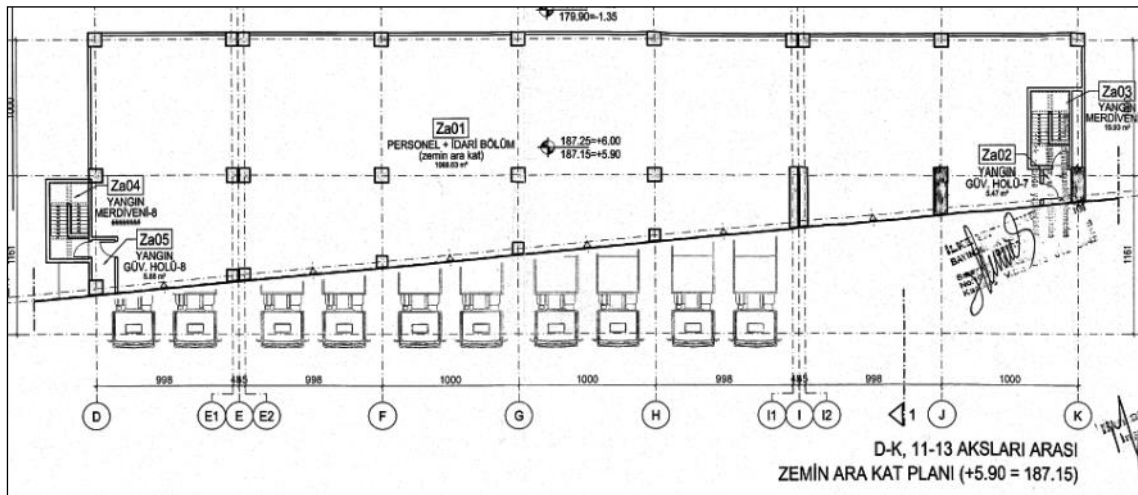
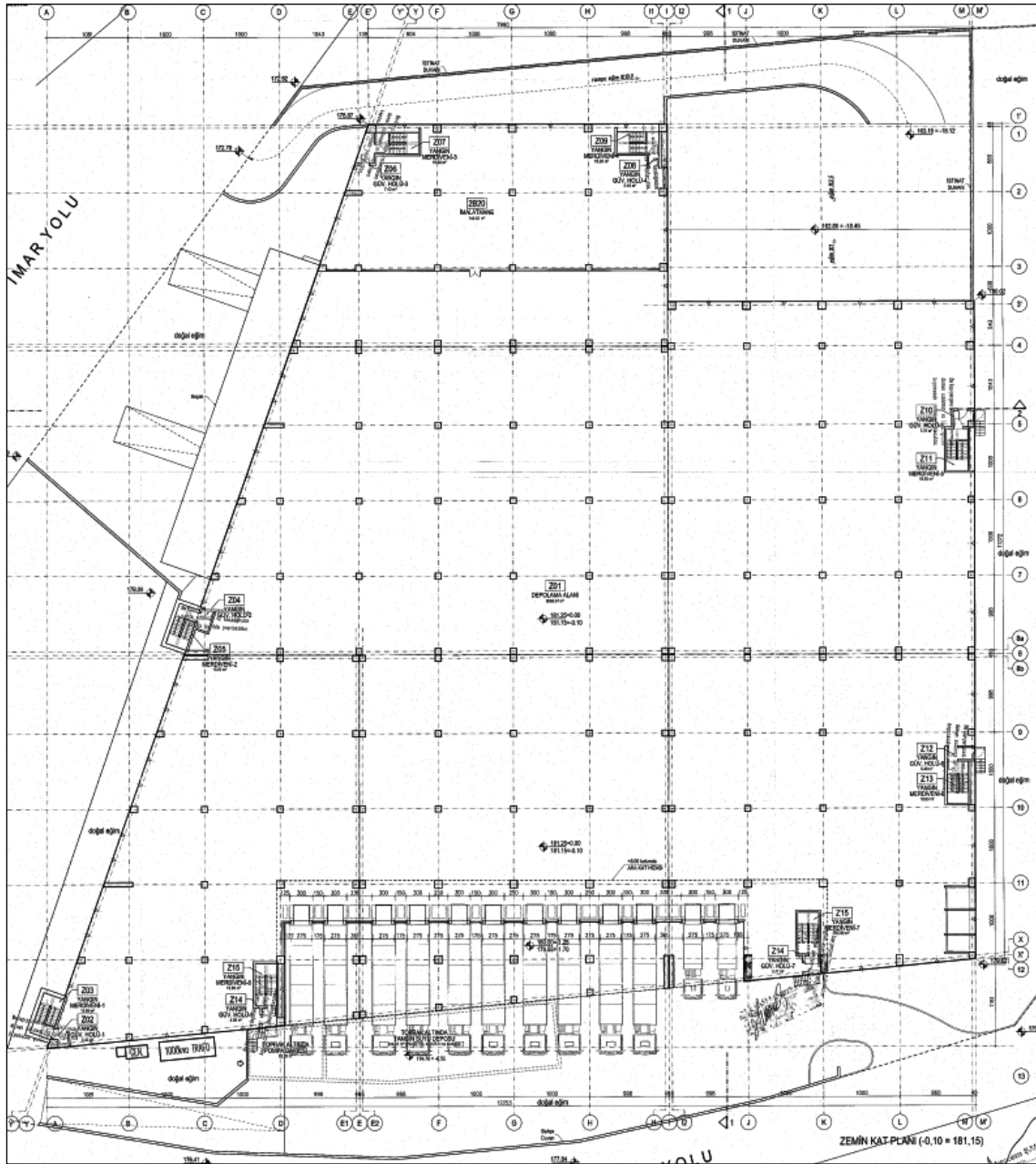


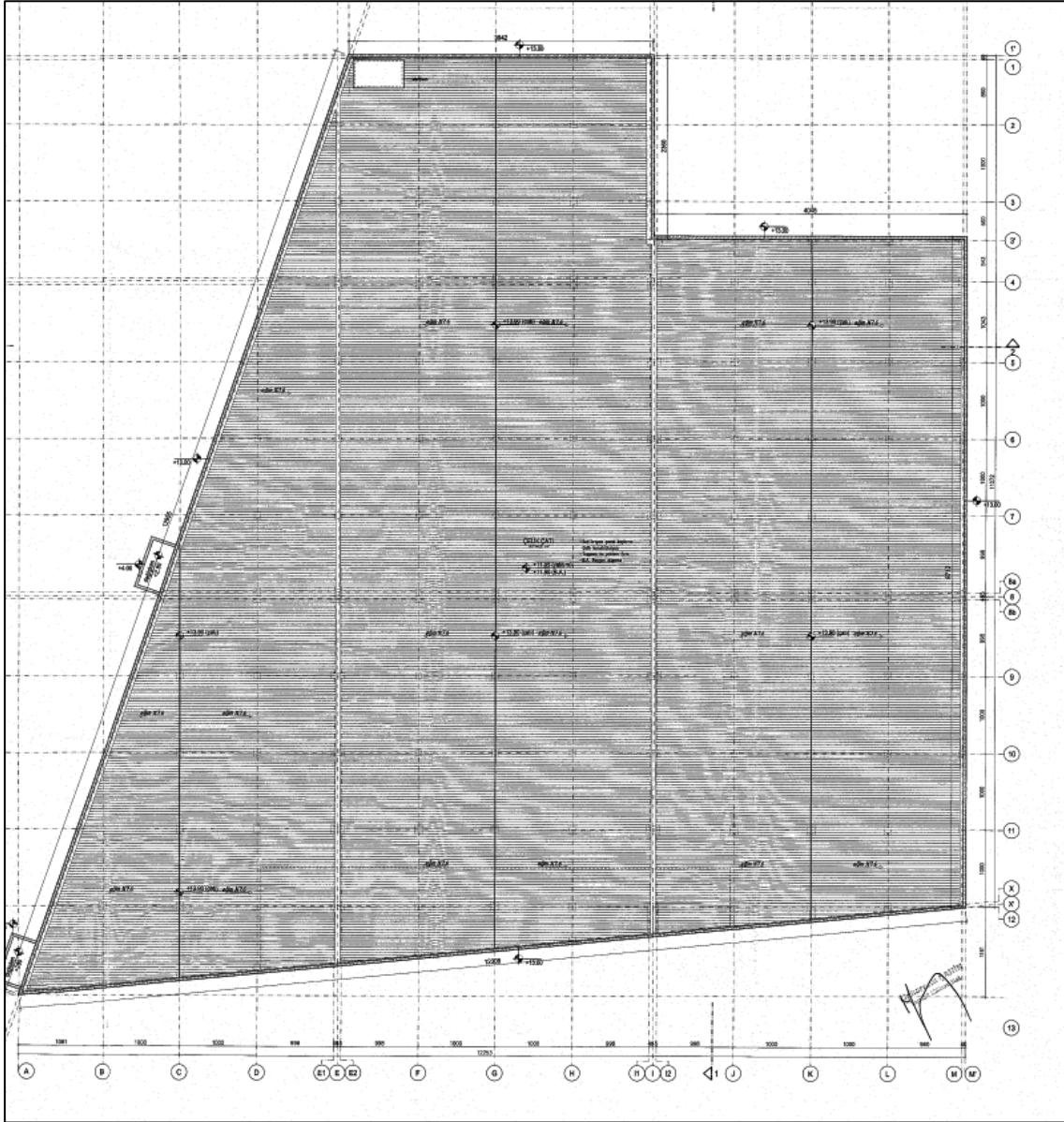
6.5.3. Kat Planları



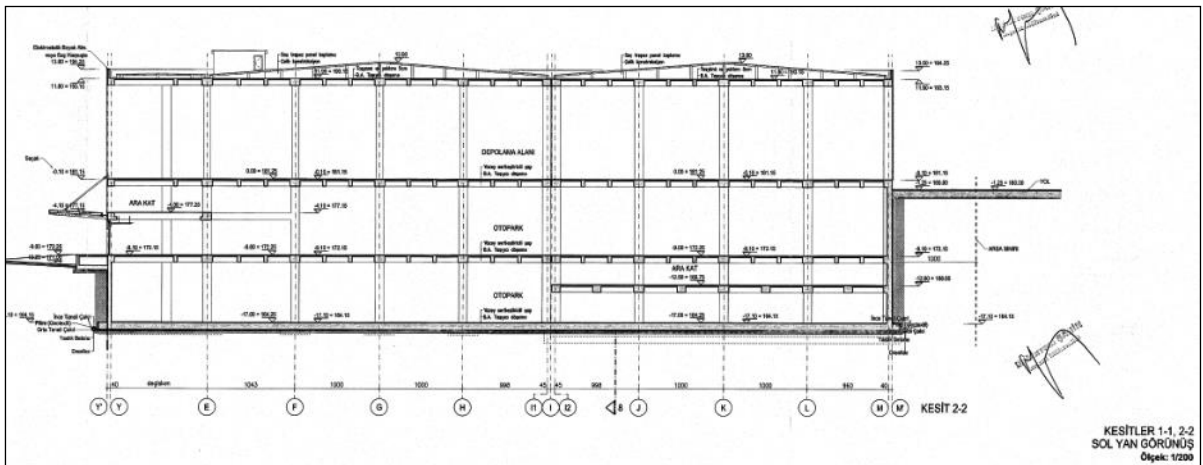


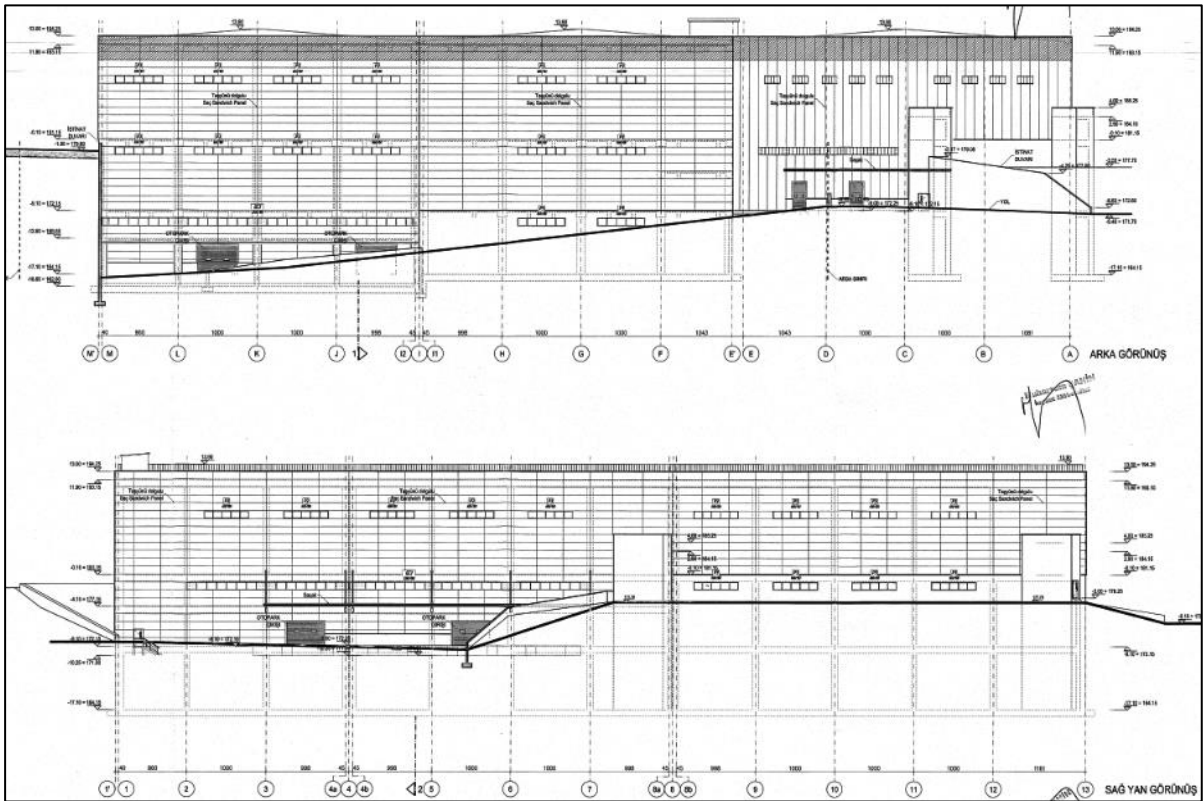
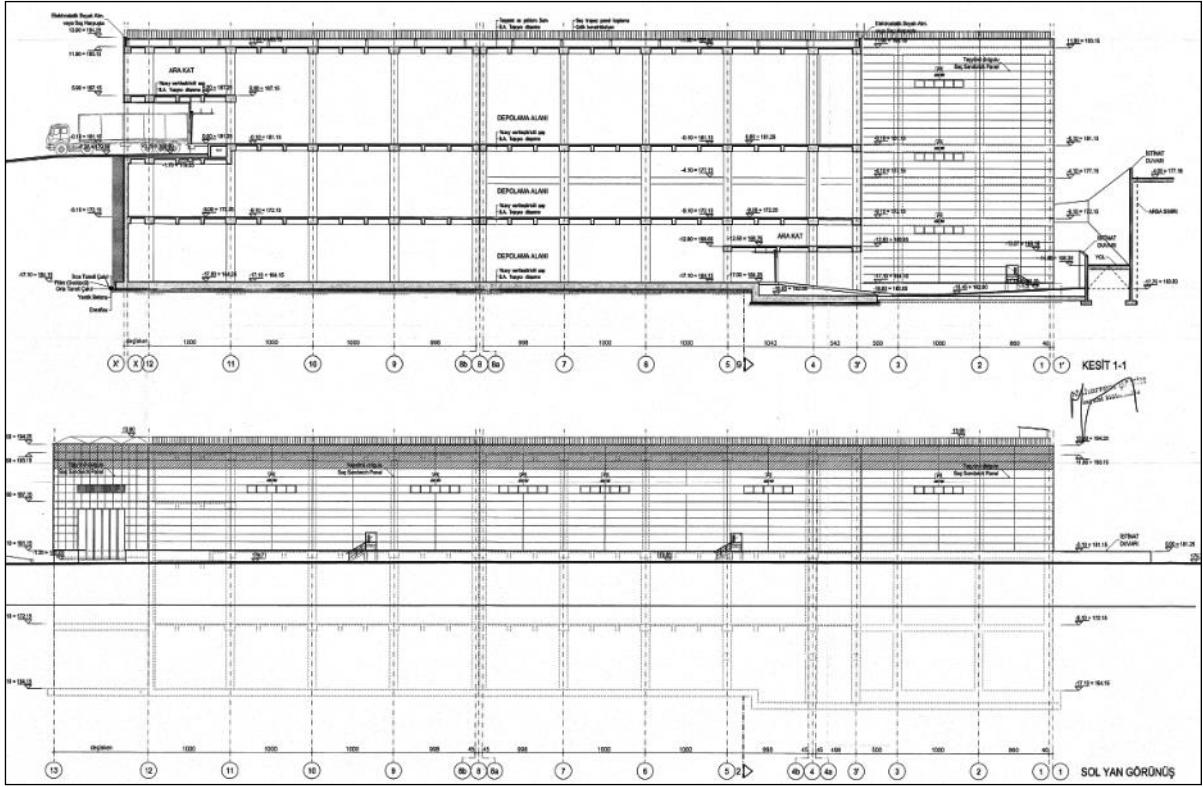






6.5.4. Kesitler





6.6. Yapı Ruhsatları

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

YAPI RUHSATI												112864046																																																					
1. Ruhsat verilen kurum: TUZLA BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilen yapının adresi				3. Ruhsat veriliş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. 1.ik ruhsat tarihi		12. 2.ik ruhsat no																																															
İ: İSTANBUL İlçe: TUZLA				Bucak: Köy:				<input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosfezik <input type="checkbox"/> 5.Kat İlavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Çeçil <input type="checkbox"/> 16.İsim değişikliği <input checked="" type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı				18.07.2016		460116		05.05.2014		434/14																																															
Mahalle: ORTA Mahalle tanıtım kodu: 10				Meydan,buvar,cadde,sokak,köme adı: ÖZTAŞ SK.				Caddesokak tanıtım kodu: 45 Dış kapı no: 3				13.İmar planı onay tarihi		14.İmar durumu tarihi		15.İmar durumu no		16.Zemin etüdü onay tarihi																																															
Site adı:				3.Pafla No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No: 7.Bağimsiz bölüm no:				17.Parselasyon plan onay tarihi				18.Parselin kullanım amacı				19.Parselin alanı(m2)																																																	
G2B14A1C				1980				TUZLA TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ				SANAYİ ALANI				17425,92																																																	
23.ÇED raporu onay tarihi				24.Planlanan inşaat başlama tarihi				25.Planlanan inşaat bitirme tarihi				26.Ruhsatın geçerlilik tarihi				18.07.2021																																																	
Yapı Sahibinin						Yapı Mütahhidinin						Şantiye Şefinin																																																					
27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11868115470						32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no ERKAN YİĞİT, YİĞİT METAL MAMÜLLERİNİN PLASTİK PAZ SAN TİC.LTD.ŞTİ. 33061712902						42.Adı soyadı, unvanı SİNAN ÖZBAIRAM, YÜKSEK MAKİNA MÜHENDİSİ																																																					
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ						33.Oda sicil no 8713						43.TC kimlik no 59332109912																																																					
29.Vergi kimlik no 7350641817						34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı İLYASBEY VERİ DAİRESİ						35.Vergi kimlik no 980060435																																																					
30.Adres ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANATISH SİTESİ C-12 BLOK NO: 85 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL						36.Sigorta sicil no 12.05.2016						37.Sözleşme tarihi 03667						38.Sözleşme no 0041312838817530						39.Yapı mütahhidi yetki belge no 0041312838817530						45.Sigorta sicil no 09.05.2016						46.Sözleşme tarihi 09.05.2016						47.Sözleşme no																							
40. Sicile esas adres ABDİ İPEKÇİ MAH. 1558/3. SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 DARIÇA / KOCAELİ						41.İmza						48.Adres ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. EVİNPARK SİTESİ B BLOK 2 GİRİŞ NO: 23B2 İÇ KAPI NO: 45 ATAŞEHİR / İSTANBUL						49.İmza																																															
Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler						Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler																																															
54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları						51.Bağımsız bölüm sayısı						52.Yüzölçümü (m2)						53.Benzersiz yapı sayısı						54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı						55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı						56.Yapının taban alanı(m2)						57.Yapı inşaat alanı(m2)																							
1251 - Sanayi						1						44596,99						1						4						10759,06						44596,99																													
58.Toplam yapı sayısı						59.Toplam bağımsız bölüm sayısı						60.Toplam konut birimi(daire) sayısı						61.Toplam taban alanı(m2)						62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)						63.Yapının yol kotu altı kat sayısı						64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı						65.Yapının toplam kat sayısı						66.İlave kat sayısı																	
1						1						1						10759,06						44596,99						2						1						3						66.İlave kat sayısı																	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)						68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)						69.Yapının toplam yüksekliği(m)						70.İlave kat yüksekliği(m)						71.Yapının arazi						72.Yapının grubu						73.1 m2 maliyeti (TL)						74.Yapının maliyeti (TL)						75.Yapının arsa değeri (TL)						76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)						77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)					
17						11,9						28,9						11						C						460						20514615,4						4140398,50						24655013,99						20514615,4											

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ												135634939																																																					
1. Belgeyi veren kurum: TUZLA BELEDİYESİ				2. Belge verilen yapının adresi				3. Belge veriliş amacı				9. Belgenin onay tarihi		10. Belge no																																																			
İ: İSTANBUL İlçe: TUZLA				Bucak: Köy:				<input type="checkbox"/> Kısıtlı Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Geçici				01/09/2016		254/16																																																			
Mahalle: ORTA Mahalle tanıtım kodu: 10				Meydan,buvar,cadde,sokak,köme adı: ÖZTAŞ SK.				Caddesokak tanıtım kodu: 45 Dış kapı no: 3				13. 1.ik ruhsat tarihi				14. 2.ik ruhsat tarihi				15. 3.üçüncü ruhsat tarihi				16. 4.dördüncü ruhsat tarihi				17. 5.beşinci ruhsat tarihi																																					
Site adı:				3.Pafla No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No:				23. Zemin etüdü onay tarihi				24. ÇED raporu onay tarihi				25. Tapu teslif belgesi tarihi				26. Tapu teslif belgesi no																																													
G2B14A1C				1980				TUZLA TAPU SICIL MÜDÜRLÜĞÜ				19.03.2013				23.05.2016				2016/4336																																													
Yapı Sahibinin						Yapı Mütahhidinin						Şantiye Şefinin																																																					
31.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11868115470						36.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no ERKAN YİĞİT, YİĞİT METAL MAMÜLLERİNİN PLASTİK PAZ SAN TİC.LTD.ŞTİ. 33061712902						46.Adı soyadı, unvanı SİNAN ÖZBAIRAM, YÜKSEK MAKİNA MÜHENDİSİ																																																					
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ						37.Oda sicil no 8713						47.T.C kimlik no 59332109912																																																					
33.Vergi kimlik no 7350641817						38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı İLYASBEY VERİ DAİRESİ						39.Vergi kimlik no 980060435																																																					
34. Adres ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANATISH SİTESİ C-12 BLOK NO: 85 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL						40.Sigorta sicil no 12.05.2016						41.Sözleşme tarihi 03667						42.Sözleşme no 0041312838817530						43.Yapı mütahhidi yetki belge no 0041312838817530						45.Sigorta sicil no 09.05.2016						50.Sözleşme tarihi 09.05.2016						51.Sözleşme no																							
44. Sicile esas adres ABDİ İPEKÇİ MAH. 1558/3. SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 DARIÇA / KOCAELİ						45.İmza						52.Adres ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. EVİNPARK SİTESİ B BLOK 2 GİRİŞ NO: 23B2 İÇ KAPI NO: 45 ATAŞEHİR / İSTANBUL						53.İmza																																															
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler						Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler																																															
54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları						51.Bağımsız bölüm sayısı						52.Yüzölçümü (m2)						57.Benzersiz yapı sayısı						58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı						59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı						60.Yapının taban alanı(m2)						61.Yapı inşaat alanı(m2)																							
1251 - Sanayi						1						44596,99						1						4						10759,06						44596,99																													
62.Toplam yapı sayısı						63.Toplam bağımsız bölüm sayısı						64.Toplam konut birimi(daire) sayısı						65.Toplam taban alanı(m2)						66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)						67.Yapının yol kotu altı kat sayısı						68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı						69.Yapının toplam kat sayısı						70.İlave kat sayısı																	
1						1						1						10759,06						44596,99						2						1						3						70.İlave kat sayısı																	
71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)						72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)						73.Yapının toplam yüksekliği(m)						74.İlave kat yüksekliği(m)						75.Yapının arazi						76.Yapının grubu						77.1 m2 maliyeti (TL)						78.Yapının maliyeti (TL)						79.Yapının arsa değeri (TL)						80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)						81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)					
17						11,9						28,9						11						C						460						20514615,4						4140398,50						24655013,99						20514615,4											

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve EĞİTİM KURULU

Tarih : 07.08.2014 No : 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)

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.



İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN