



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - TUZLA - TEPEÖREN

0 ADA - 1586 PARSEL

ARSA

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800028
Rapor Tarihi	24.12.2018
Değerleme Tarihi	20.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eyup AYKUT
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı Caddesi, No: 227, Tepeören/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 1586 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 254.689.000.- TL KDV Dahil: 300.553.020.- TL

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, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 1586 parsel sayılı, 36.912,51 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Taşınmaza ilişkin; 06.08.2015 gün ve REYS-201500031 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500067 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600029 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

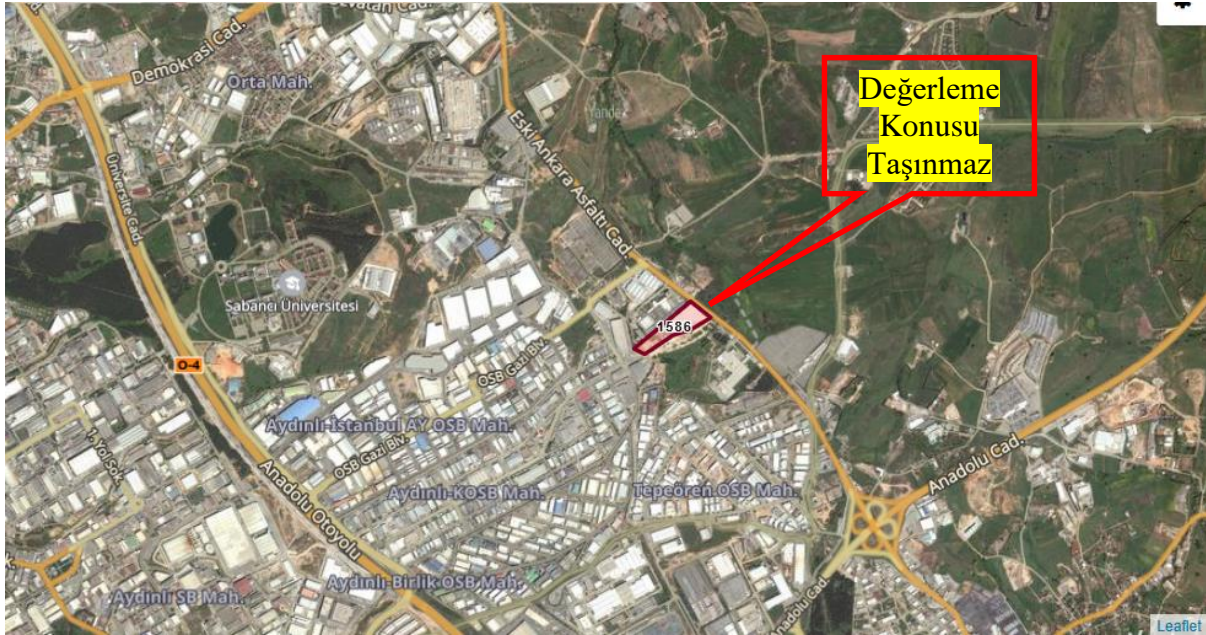
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı Caddesi, No: 227, Tuzla/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak sanayi ve depolamada yönünde gelişim göstermektedir. Yakın çevrede; Tuzla Kimyacılar OSB, Tuzla Mermerciler OSB, değişik büyüklükte depolama ve üretim yapıları ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak altı köşesi olan ve güneybatıdan kuzeydoğuya doğru genişleyen yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeyden güneye doğru eğimlidir. Üzerinde depolama yapıları bulunmaktadır. Kuzeydoğu sınırı Eski Ankara Asfaltı Caddesi’ne yaklaşık 138 m, güneydoğu sınırı (henüz açılmamış) park alanına yaklaşık 180 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.88951076, 29.40523891” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Tuzla	Parsel No	1586
Mahallesi	Tepeören	Yüzölçümü (m2)	36.912,51
Köyü	-	Yevmiye No	16491
Sokağı	-	Cilt No	18
Mevkii	Göl Bayırı	Sayfa No	1777
Pafta No	4	Tapu Tarihi	07.11.2014
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, değerlendirme taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Serhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine, 68,11 m²'lik trafo ve kablo geçiş yeri için, 99 yıllığı 1.- KRŞ karşılığında kira serhi (08.06.2018 - 11277).

Beyanlar Bölümü:

- Cins değişikliği için geçerlidir (18.09.2018 - 17354).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, sarı ile boyalı 89 m²'lik bölümde daimi hava irtifak hakkı (19.09.1997 - 3638).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 35.000.000.- USD ipotek (07.11.2014 - 16491).
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan, 105.000.000.- TL ipotek (10.08.2017 - 14899).

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.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, 17.08.2017 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 18.08.2017 gün ve 644/17 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 15.11.2018 gün ve 44/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 1), depo yapıları ve rampa alanları toplamı üzerinden, 99.861 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı 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, mimari projesinde A ve B adlandırılmış, 2 bölümlü ve 3 katlı (iki bodrum kat + zemin kat) depolama yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 10.000 m²'lik bölüm saha betonu kaplı, etrafı yaklaşık 1 m'lik perde beton duvar ve üzerinde tel çit ile çevrilidir.

Mimari projesine göre, depo; 2 ve 1. bodrum katlarda birleşik, zemin katta ayrı bölümlerden oluşmaktadır. 2. bodrum katta (~ 32.552 m²) otopark, sığınak, imalathane, depo ve su deposu

bölmeleri; 2. bodrum katın asma katlarında (~ 2.313 m2) üretim alanı ve ofis bölmeleri; 1. bodrum katta (~ 30.224 m2) otopark ve imalathane; 1. bodrum katın asma katlarında (~ 2.363 m2) imalathane, mescit, ve ofis bölmeleri; zemin katta (~ 26.105 m2) tesisat ve depolama alanı; zemin katın asma (mimari projede 1. kat olarak adlandırılmış) katlarında (~ 3.809 m2) ofis bölmelerinden oluşmaktadır. Mimari projesine göre, depolama yapısı toplam yaklaşık 97.365 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme Çerçeve Çelik Konstrüksiyon İskeletli
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-A
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 97.365
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Klima
Jeneratör	: Var
Asansör	: Var (3 adet)
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum Doğrama
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Alüminyum Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede, binanın; 2. bodrum kat, 2. bodrum katın asma katları, 1. bodrum kat, 1. bodrum katın asma katları, zemin kat ve zemin katın asma katlarından oluştuğu görülmüştür. A sınıfı özelliklere sahip depolama yapısının yüksek çelik ve beton kalitesiyle yapılmış olduğu; iç yüksekliklerin 2. bodrum katta yaklaşık 11 m, 1. bodrum katta yaklaşık 12 m, zemin katta yaklaşık 15,30 m olduğu; NFPA standardında yangın korunma sistemine sahip ve yangına dayanıklı alarm kabloları, duman tahliye fanları ve “halogen-free” materyalle donatıldığı görülmüştür. Türkiye'nin en donanımlı, kaliteli ve büyük depolarından biri olarak, betonarme çerçeve çelik konstrüksiyon iskeletli olarak yapılmış deponun, dış cephesi prefabrik betonarme duvar üzeri alüminyum panel kaplama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplama, giriş kapıları alüminyum doğrama ve zemini sıkıştırılmış beton kaplıdır. Binada 2. bodrum katta 16 adet, 1. bodrum katta 26 adet ve zemin katta 37 adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

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, sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- E-80 Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması,
- Sanayi ve üretim alanlarının yakınında bulunması,
- Yapısının oldukça nitelikli ve büyük hacimli olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Samast / 506 – 897 51 95):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 3 km doğusunda, Orhanlı Mahallesi sınırları içinde, aynı imar durumuna sahip, 28.387 m2 yüzölçümlü arsa 58.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.043.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ulusoy İnşaat / 216 330 70 60):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 km batısında, Orhanlı Mahallesi sınırları içinde, aynı imar durumuna sahip, 5.337 m2 yüzölçümlü arsa 12.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.248.- TL*]
- **Satılık Arsa (Remax Vadi / 216 – 304 04 44):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, anayola cepheli, aynı imar durumuna sahip, 7.974 m2 yüzölçümlü arsa 19.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.383.- TL*]
- **Satılık Arsa (Mustafa Aydoğdu / 216 – 304 13 21):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 16.000 m2 yüzölçümlü arsa 35.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.188.- TL*]
- **Satılık Arsa (Yedi Tepe Gayrimenkul / 216 – 304 13 21):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.300 m2 yüzölçümlü arsa 12.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.264.- TL*]
- **Satılık Arsa (Nevzat Erkek / 506 – 897 51 95):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2 km batısında, Orhanlı Mahallesi sınırları içinde, aynı imar durumuna sahip, 1.575 m2 yüzölçümlü arsa 2.950.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.873.- TL*]

- **Piyasa Araştırması (Yedi Tepe Gayrimenkul / 535 – 328 71 03):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 2.000 – 2.300 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 2.150.- TL*]

Konumuz taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, satış fiyatlarının 1.900 – 2.350 TL/m² aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.200.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (36.912,51 m² x 2.200.- TL) = ~ **81.208.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet 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.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m ²)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	5-A	97.365	2018	1	1.642	159.873.330	% 4,00	6.394.933	153.478.397
İstinat Duvarları ve Çevre Düzenlemesi	2-A	12.000	2018	1	228	2.736.000	% 4,00	109.440	2.626.560
						162.609.330		6.504.373	156.104.957

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 81.208.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 156.105.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **237.313.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

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

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (Cenke Gayrimenkul / 532 – 465 80 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.000 m2 yapı inşaat alanlı depolama binası aylık 110.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 22,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Tuncay Yüksel / 532 – 506 06 61):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, zemin ve 1. kattan oluşan, toplam 3.000 m2 yapı inşaat alanlı depolama binası aylık 65.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL*]
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 533 - 211 58 90):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, tek katlı, toplam 14.400 m2 yapı inşaat alanlı depolama binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 24,31.- TL*]
- **Kiralık Depo (Hakan Özgün / 532 – 686 66 44):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, daha hareketli bölgede, toplam 5.400 m2 yapı inşaat alanlı depolama binası aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 27,78.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Remax Vadi – Coşkun Eren / 543 - 460 29 80):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatınının 21 – 25 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 22.50.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 21 – 25 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yapı niteliği ve cadde cepheli olması göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 24.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; $(97.365 \text{ m}^2 \times 24.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 28.041.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

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

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 4,25
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 6,75

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 büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık 254.689.000.- 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)		28.041.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 80,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)		~ 200.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	17.786.240
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 81.208.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 156.105.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		237.313.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 65,78
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,63
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 97,37
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		6.086.413
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		11.699.827
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]	% 4,25
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 29,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 4,23
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 6,75
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)		17.786.240
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	128.331.281
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	254.689.288
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	5-A	97.365	1.642	159.873.330
				159.873.330

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, değerlendirilmesi konusu taşınmazın parselinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Değerleme konusu parselde, 17.08.2017 onay tarihli mimari proje ile 18.08.2017 gün ve 644/17 sayılı yeni yapı ruhsatı üzerinden depolama yapısı yapılmış ve bu yapıya ilişkin olarak 15.11.2018 gün ve 44/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Şerhler Bölümü'nde; “TEDAŞ lehine, 68,11 m2'lik trafo ve kablo geçiş yeri için, 99 yıllığı 1.- KRŞ karşılığında kira şerhi”,
- Beyanlar Bölümü'nde; “Cins değişikliği için geçerlidir”,
- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; “Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, sarı ile boyalı 89 m2'lik bölümde daimi hava irtifak hakkı”,
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine iki ayrı ipotek” kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Taşınmazın cins değişikliği işlemi için başvuruda bulunduğu öğrenilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 81.208.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, yaklaşık 237.313.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 254.689.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **254.689.000.- 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.

5.3. Sonuç Değer

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 1586 parsel sayılı, 36.912,51 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, 254.689.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 300.553.020.- 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

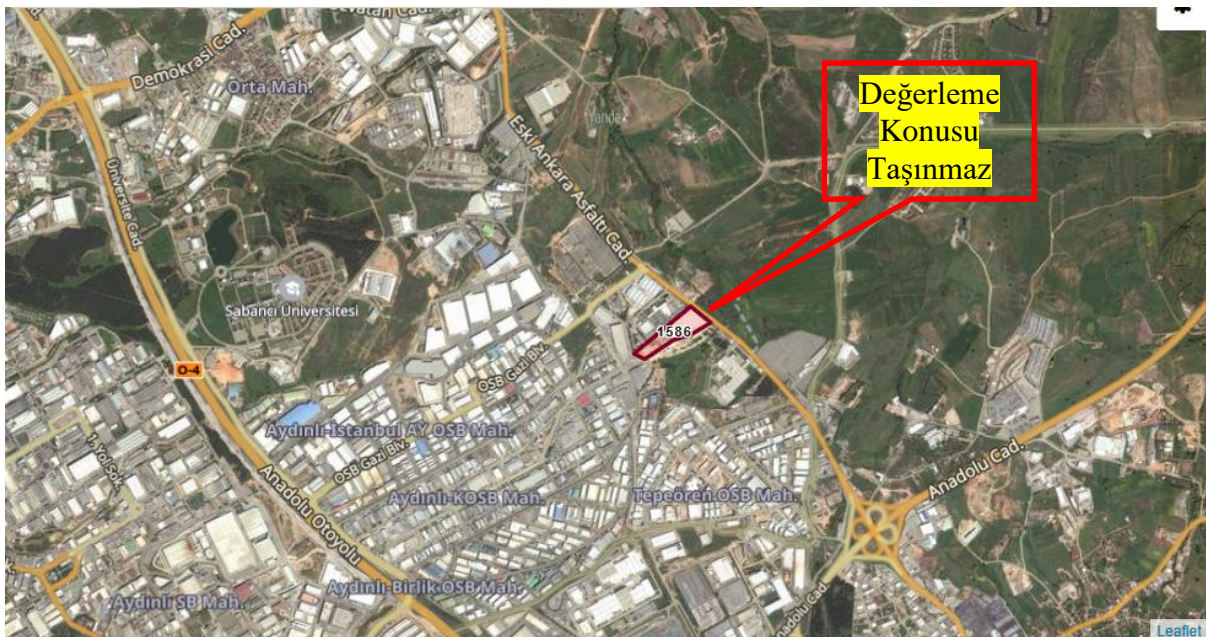

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

- 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





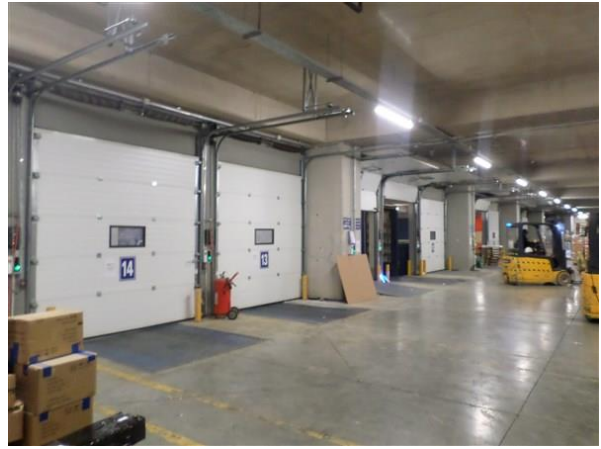
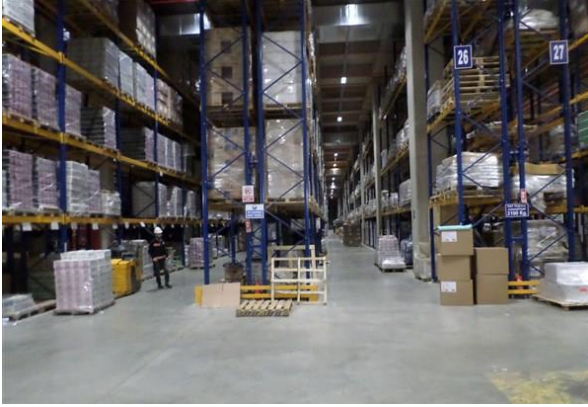
6.2. Fotoğraflar



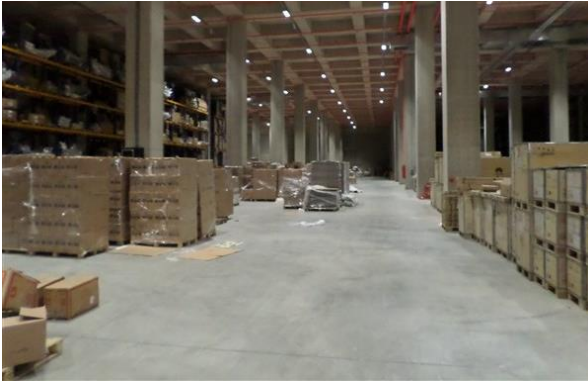




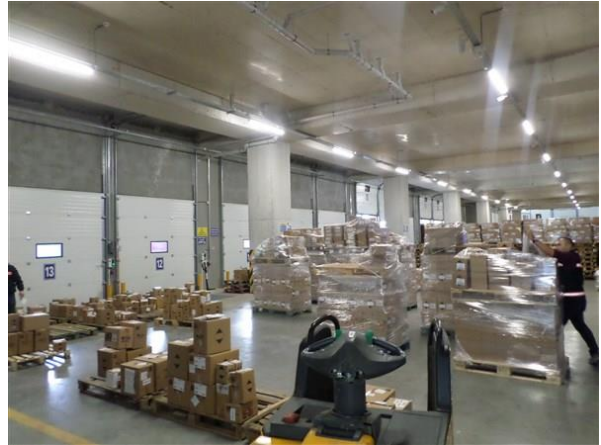
İkinci Bodrum Kat



Birinci Bodrum Kat



Zemin Kat





6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	/1586
Taşınmaz ID:	22209137	YBxSıçm(m2):	36912.51
il/ilçe	İSTANBUL/TUZLA	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Tuzla TM		
Mahalle/Köy Adı:	TEPEÖREN M		
Mevki:	GÖL BAYIRI		
Cilt/Sayfa No:	18/1777		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Yerleşim Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H:BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K.TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GEN.MD.LEHİNE SARI İLE BOYALI 89 M2 LİK KISIMDA DAIMİ HAVA İRTİFAK HAKKI TESİSİ.19/09/1997 Y:3638	-	Tuzla TM 19/09/1997 - 3638	-
Beyan	Diğer (Konusu: CİNS TAŞİHİ İÇİN GEÇERLİDİR) Tarih: 18/09/2018 Sayı: E-833219	(SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7350323890,	Tuzla TM 18/09/2018 - 17354	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

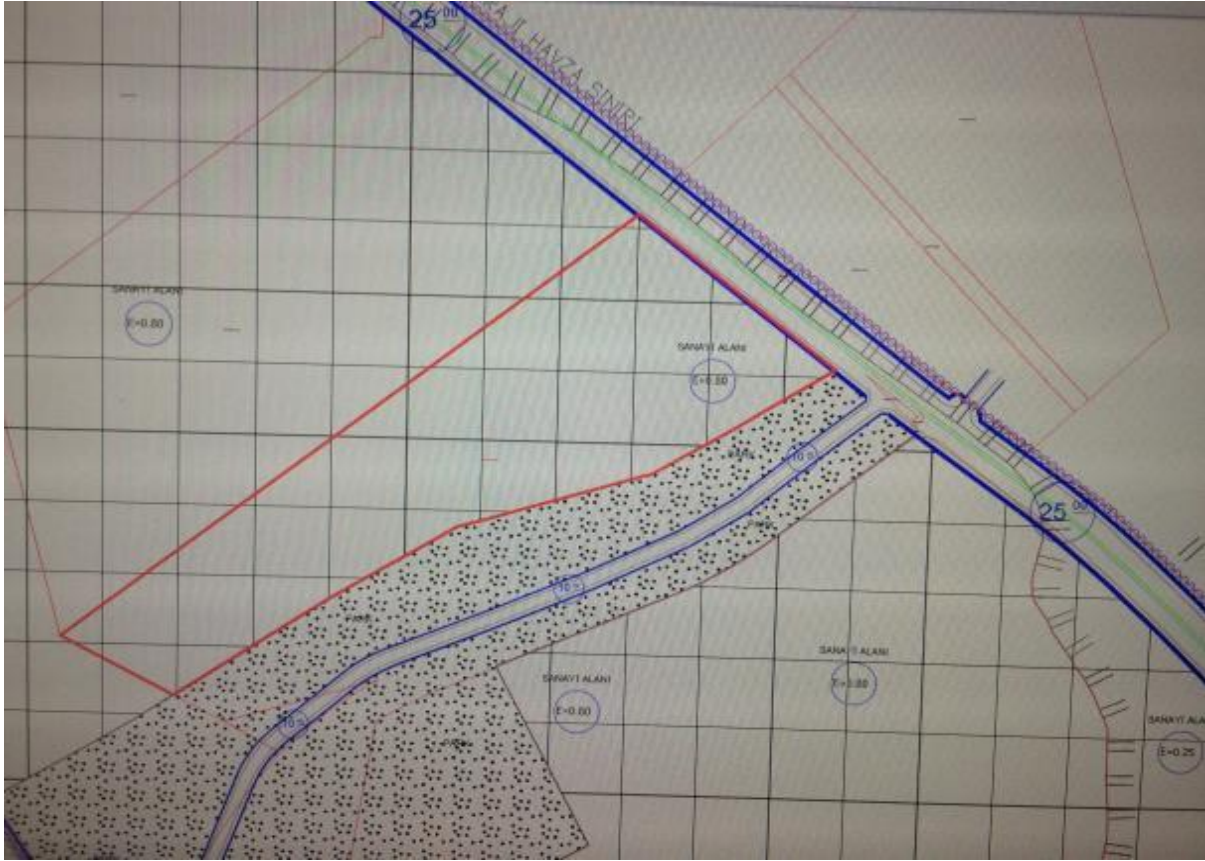
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Fay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 283513381	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	36912.51	Tuzla TM Satış ve İpotek 07/11/2014 - 16491	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 68.11m² Trafo ve Kablo Geçiş yeri için 99 Yıllığı 1 KRŞ. bedelle kira serhi vardır.)	(SN:7903853) TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397,	Tuzla TM 08/06/2018 - 11277	-

(Rahin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,	35000000.00USD	%14değişken	1/0	F.B.K.	Tuzla TM 07/11/2014 - 16491	Yok
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,	105000000.00TL	%20 değişken	2/0	F.B.K.	Tuzla TM 10/08/2017 - 14899	Var

İli	İSTANBUL	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p> <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	TUZLA						
Mahallesi	TEPEÖREN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	GÖL BAYIRI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
28.925.000,00		4		1586	ha	m ²	dm ²
					60.022,36 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22209137					
	Edinme Sebebi	Tamamı AMCOR FLEXIBLES İSTANBUL AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			Tam		
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		16491	18	1777		07/11/2014	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Erdal KAVRAF Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin aynı anda haklarında yerleşen tapu kütüğüne müzacaat edilmiştir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

6.4. İmar Durumu

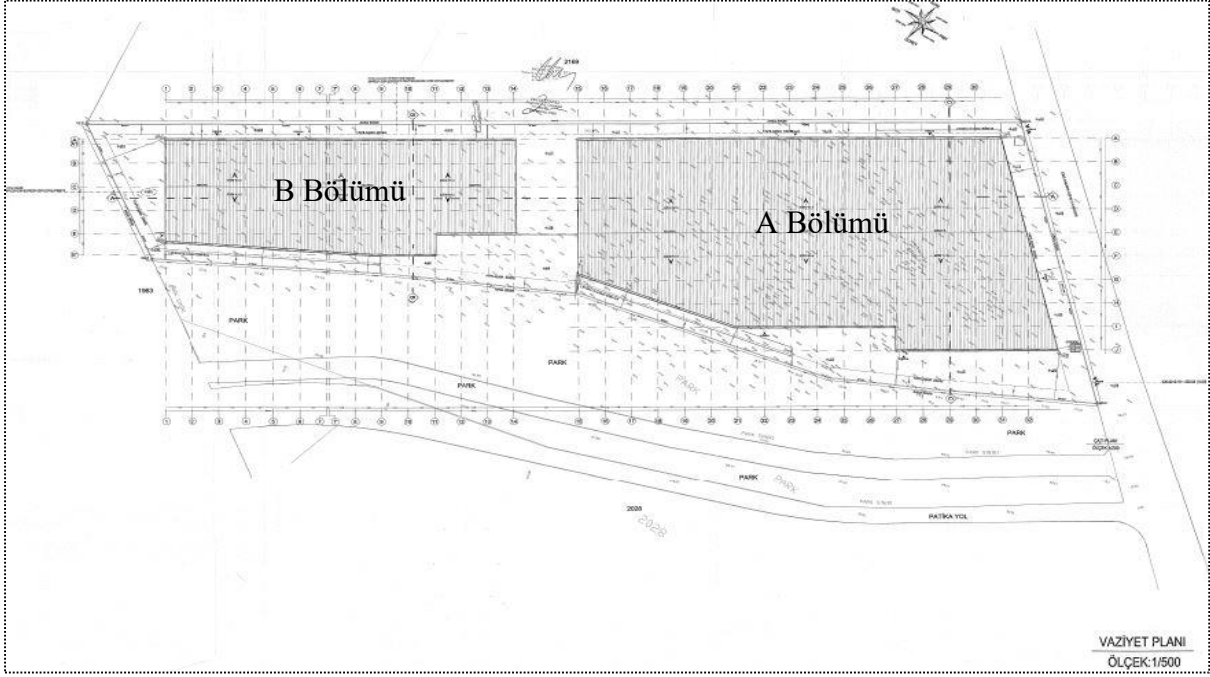


6.5. Mimari Proje

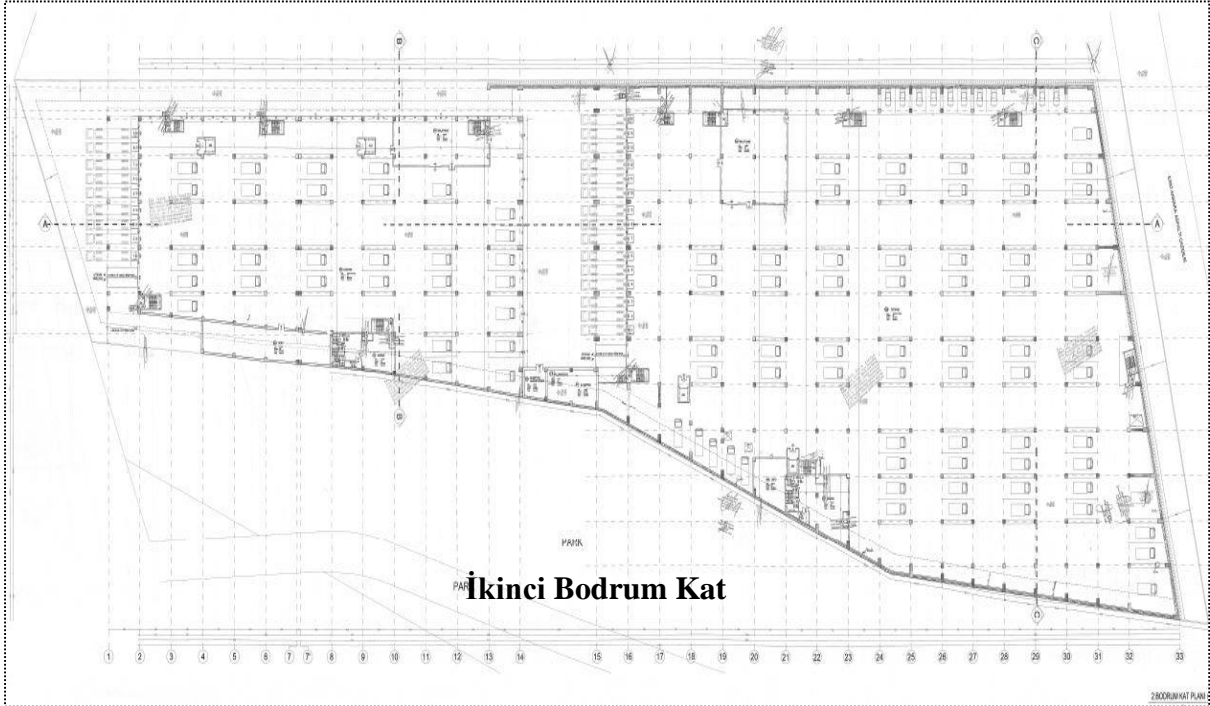
Mimari Proje Kapađı

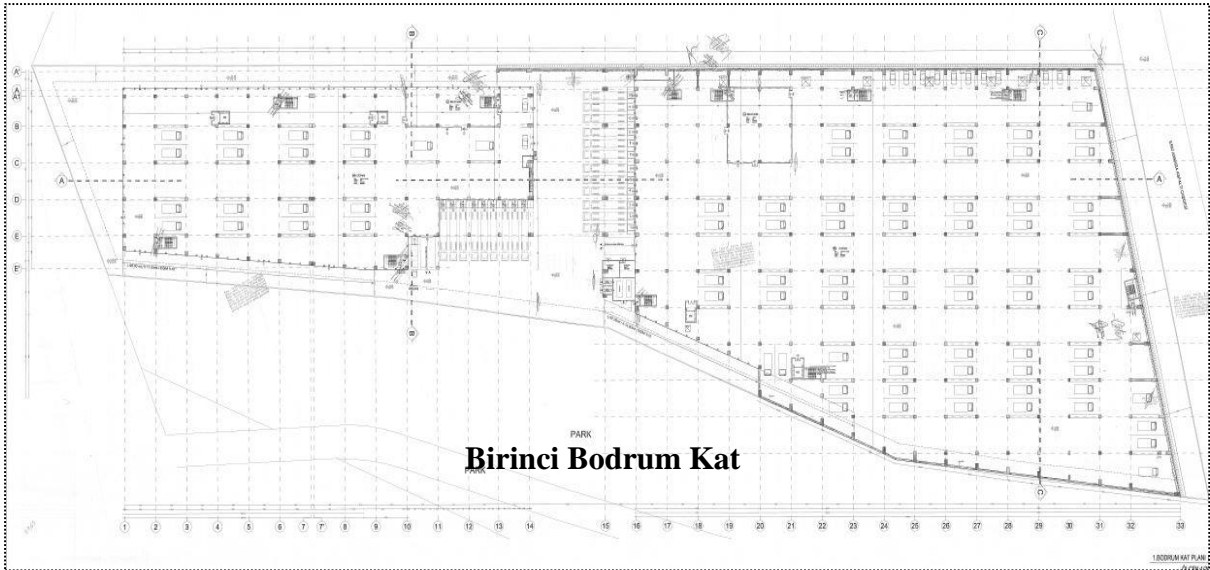
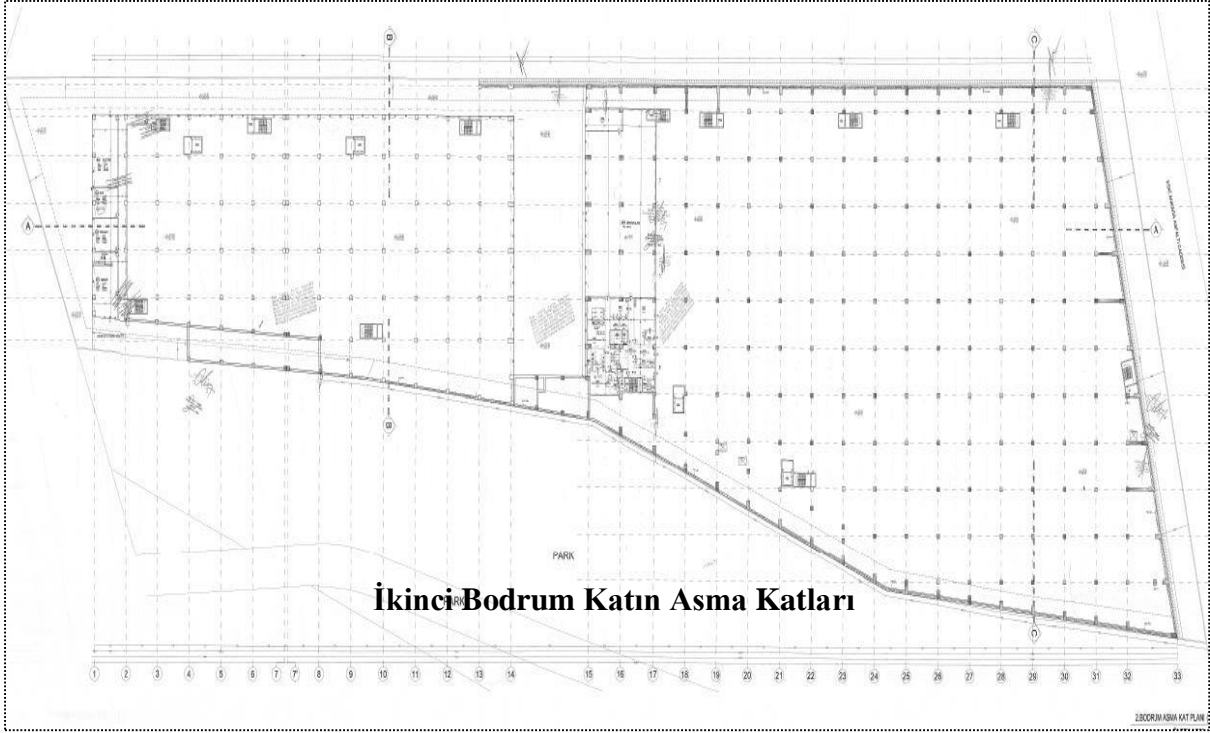
MİMARİ PROJE			
 HÖP PROJE MİMARLIK DANIŞMANLIK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ Barbaros Mah. Sımsız Sok. No:5 Daire:Paftası Oğuş55 Etiler Beşiktaş / İSTANBUL Telsiz (216) 470 00 37 gsm: Fax: 6 (216) 472 35 84 Web: www.kuprproje.com e-mail: info@kuprproje.com			
MİMARİ PROJE MÜHÜRÜ BİLGİLERİ	ADI SOYADI	KARAN KARABAĞ	İMARA - KAS - MÜHÜR
	ENYANI	KİMMAR	
	ODM SICIL NO	28480	
	ODM BELEDİ NO	54.5304	
	BELEDİYE SICIL NO	17555	
T.C. TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIğI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜğÜ			
ÖZELLİKLERİNİN KÖRÜNÜNGÜ İZİNLENDİRİLMİŞ VE HANGİ HANGİ ÖZELLİKLERİNE UYULACAKTIR. İZİNLENDİRİLMİŞ ÖZELLİKLERİNİN GEREKLİ STANDARTLAR SAĞLANACAKTIR. KONUTLARA, SALON VEYA OSALARA EN AZ İKİ ÖZELLE ATEŞLİ OLANI UYULACAKTIR. PARSEL ÖZELLİKLERİNDEN KADUK OTOGAR YERİ SAĞLANACAKTIR. İZİNLENDİRİLMİŞ ÖZELLİKLERİNİN SAĞLANMASI İÇİN GEREKLİ İZİNLER ALINILACAKTIR. İZİNLENDİRİLMİŞ ÖZELLİKLERİNİN SAĞLANMASI İÇİN GEREKLİ İZİNLER ALINILACAKTIR. İZİNLENDİRİLMİŞ ÖZELLİKLERİNİN SAĞLANMASI İÇİN GEREKLİ İZİNLER ALINILACAKTIR. İZİNLENDİRİLMİŞ ÖZELLİKLERİNİN SAĞLANMASI İÇİN GEREKLİ İZİNLER ALINILACAKTIR.			
YAPISAHİBİ	REYSAS GYO A.Ş. / LOJİSTİK DEPO (ORGANLİK)		
TAPU BİLGİLERİ		KAT	ADDET, KAT YÖK
PAFTA	5	ÇATI PİYESİ	YOK
ADA		NORMAL KAT	0
PARSEL	156	ASMA KAT	0 VAR
ADRES BİLGİLERİ		ZEMİN KAT	0
KONU	TEPEÖREN	BOZUM KAT	0
CADDE		ENYANI SİSTEMİ	S.A.K.
YOL		KULLANIM AMACI	DEPO
BELEDİYE ONAYLARI			
İMARA MÜDÜRÜ	İMARA ŞEFİ	STATİK	MİMARİ
 17.05.2017	 17.05.2017	 17.05.2017	 17.05.2017

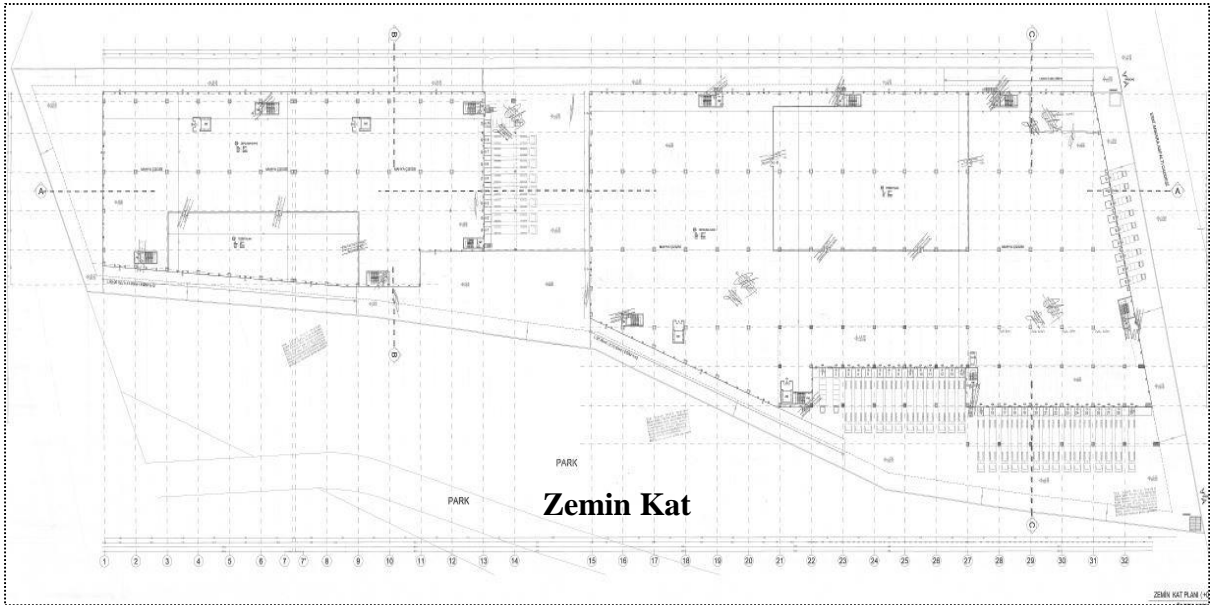
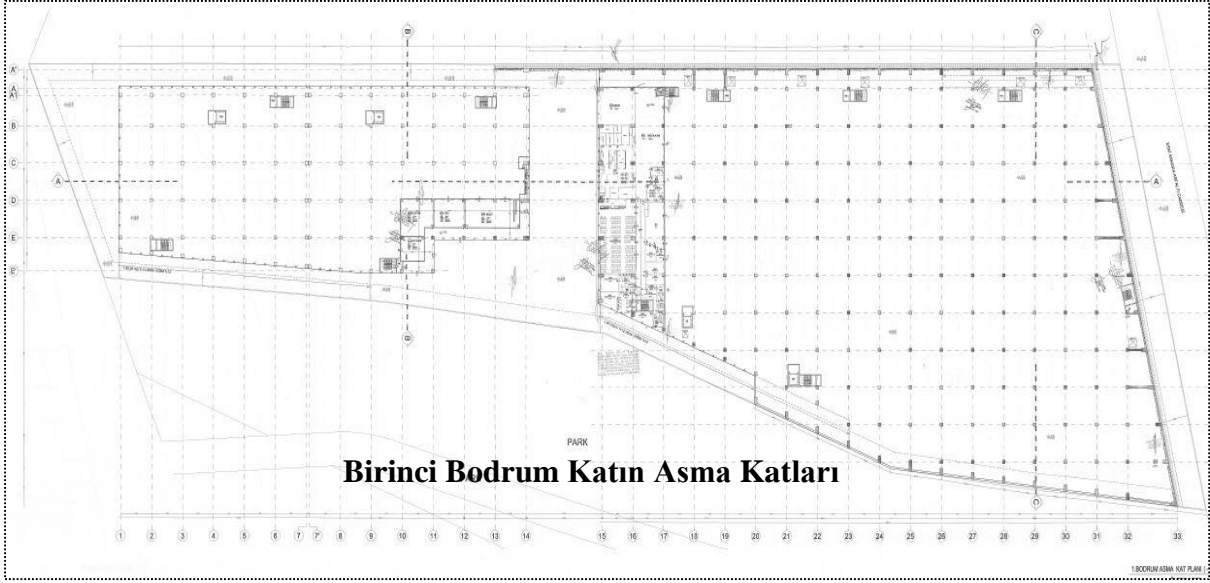
Vaziyet Planı

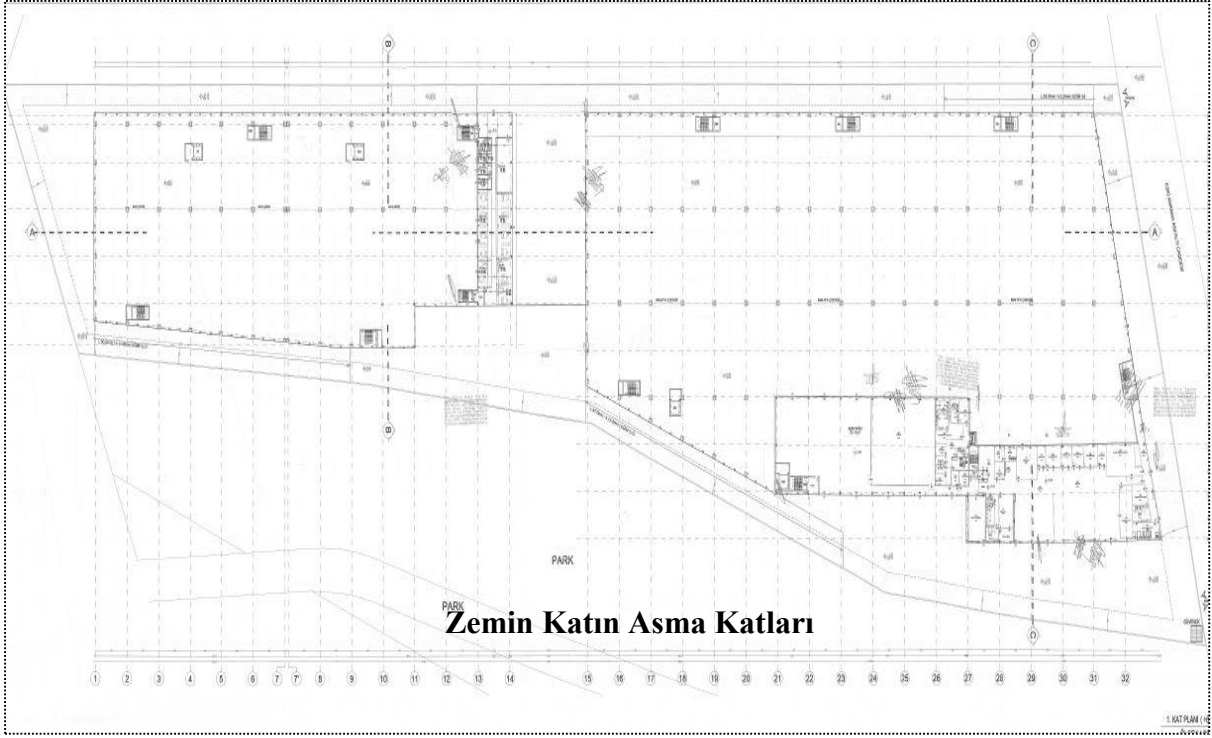


Kat Planları

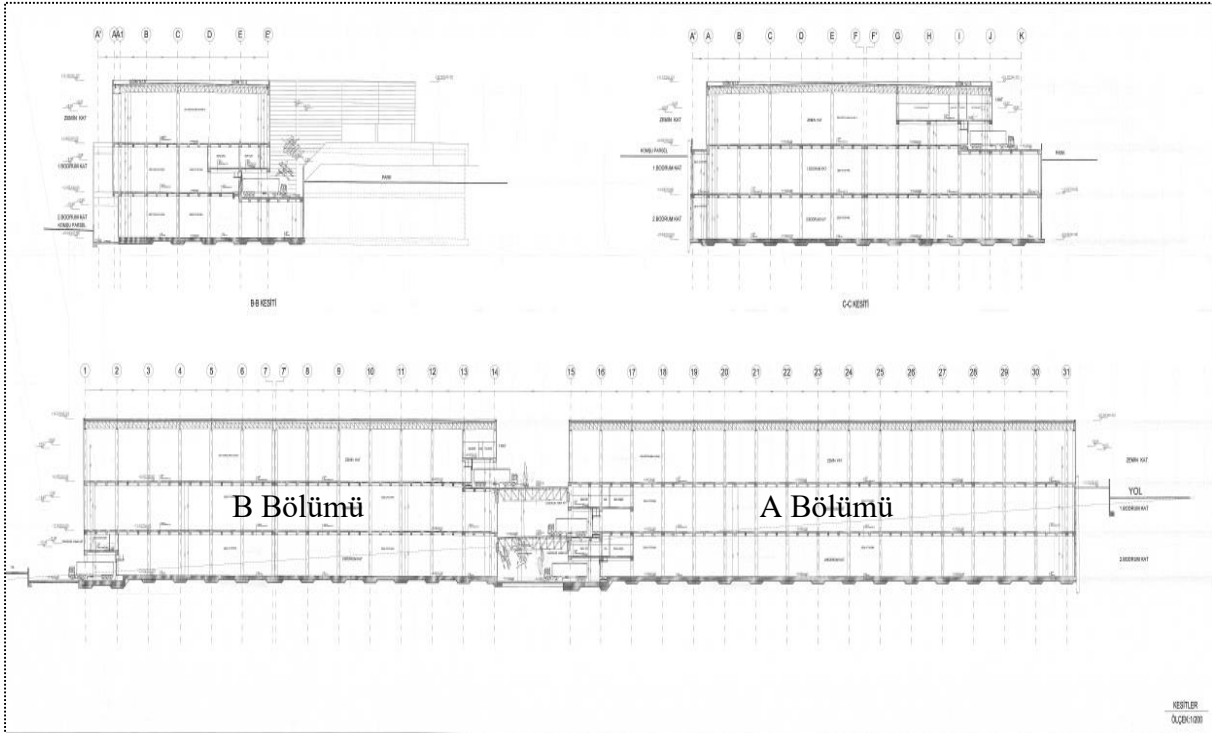








Kesitler



6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										136599578					
1 Belgeli veren kurum TUZLA BELEDİYESİ		2 Belge verilen yapının adresi İSTANBUL İpe TUZLA		3 Beğeni verili amacı <input type="checkbox"/> Kurum Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10 Belgelin onay tarihi 15/11/2018		11 Belge no 441/18							
4 Beledye TUZLA BELEDİYESİ		5 Mahalle TEPEÖREN		6 Mahalle tanımlı kodu 5		7 Beğeni esas ruhsatı <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 5 Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6 İskele <input type="checkbox"/> 7 Geçit		8 Taciilat <input type="checkbox"/> 9 Doğru <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13 Fosseptik <input type="checkbox"/> 14 Mekanik tesisat		15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16 İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17 İnatlat duvarı <input type="checkbox"/> 18 Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19					
8 Meydan/buvar/cadde/sokak/köşe adı ESKİ ANKARA ASFALTI CAD		9 Caddes/Sokak tanımlı kodu 19		10 Diğ. kapi no 230		12 İlk yapı ruhsatı tarihi 18.08.2017		14 İk. yapı ruhsatı no 644/17		15 Son yapı ruhsatı tarihi / /					
11 Site adı		12 4 Ada No		13 5 Parsel No 1580		16 6 Blok No		17 Yenidoğum ruhsatı tarihi / /		18 Yenidoğum ruhsatı no 20169316					
17 Kısım belgeleri için bir belge verilen bölümün kodu		18 Daire birim kodu		19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30		23 Zemin etüdü onay tarihi 21.06.2017		24 ÇED raporu onay tarihi 06.06.2017		25 Tapu teslim belgesi tarihi 07.07.2015					
27 Tapu teslim belgesi verilen kurum TUZLA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		28 Parasetasyon planı onay tarihi / /		29 Parasetasyon amacı SANAYİ ALANI		30 Parasetasyon alanı(m ²) 36912,51									
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin							
31 Adı soyadı, ünvanı, T.C kimlik no DURMUŞ DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470				36 Adı soyadı, ünvanı, T.C kimlik no KAŞIF GÜNDOĞDU, (ÖBİTAS ORTADOĞU BİRLİK İNŞAAT TAHA A B.), 35530990880				46 Adı soyadı, ünvanı MEHMET GÜNDOĞDU, İNŞAAT MÜHENDİSİ							
32 Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ				37 Oda sicil no 183037				47 T.C kimlik no 3556996510							
33 Vergi kimlik no 7350841817				38 Bağlı olduğu vergi dairesi adı BOĞAZIÇI KURUMLAR				48 Oda sicil no 107509							
34 Adres KÜÇÜK CAMLICA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 USKUDAR / İSTANBUL				40 Sigorta sicil no				49 Sigorta sicil no							
35 İmza				41 Sözleşme tarihi 18.08.2017				50 Sözleşme tarihi 18.08.2017							
36 Sözleşme no				42 Sözleşme no 20780				51 Sözleşme no							
37 Sözleşme adresi ŞERİFALLİ MAH. TURGUT ÖZAL BUL. NO: 169 İÇ KAPI NO: 1 ÜMRANİYE / İSTANBUL				43 Yapı müteahhidinin yetli belge no 0034215189920757				52 Adres MESCİT MAH. DEMİRCAN SK. F1-YAPI TUZLA 3 SİTESİ A3 BLOK NO: 100 İÇ KAPI NO: 3 TUZLA / İSTANBUL							
38 İmza				44 İmza				53 İmza							
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler											
54 Kullanma amacına göre yapının başlıca bölümleri ile ortak alanları		55 Başlıca bölümler		56 Yüzölçümü (m ²)		57 Benzer yapı sayısı		58 Yapıda başlıca bölümler sayısı		59 Yapıda konut birim(daire) sayısı		60 Yapının taban alanı(m ²)		61 Yapı inşaat alanı(m ²)	
1252 - Depolar		1		99861		1		1		26718		99861		99861	
62 Toplam yapı sayısı		63 Toplam başlıca bölümler sayısı		64 Toplam konut birim(daire) sayısı		65 Toplam taban alanı(m ²)		66 Toplam inşaat alanı(m ²)		67 Yapının yol kotu altı kat sayısı		68 Yapının yol kotu üstü kat sayısı		69 Yapının toplam kat sayısı	
1		1		1		26718		101756		2		1		3	
70 İskele kat sayısı		71 Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)		72 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)		73 Yapının toplam yüksekliği(m)		74 İskele kat yüksekliği(m)		75 Yapının sınıfı		76 Yapının grubu		77 1 m ² maliyet(TL)	
0		23		15,32		38,32		0		II		C		578	
78 Yapının maliyeti (TL)		79 Yapının arsa değeri (TL)		80 Arsa dahil yapının maliyeti (TL)		81 Form düzenlenirken katın maliyeti (TL)		82 Değerleme		83 Birim maliyet (TL)		84 Birim maliyet (TL)		85 Birim maliyet (TL)	
57719658		13103941,05		70823599,05		57719658		1		2		3		4	
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri							
82 Isıtma Sistemi				86 Tesisatlar				89 Ortak Kullanım Alanları				90 Yapının Tesisat Sistemi			
<input type="checkbox"/> 1 Merkezi ısıtma katları <input type="checkbox"/> 2 Bina içi katları <input type="checkbox"/> 3 Kat katları <input type="checkbox"/> 4 Soba <input type="checkbox"/> 5 Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6 Kısım <input type="checkbox"/> 7				<input type="checkbox"/> 1 Arıtma <input type="checkbox"/> 2 Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Haberleşme <input type="checkbox"/> 6 Pis su <input type="checkbox"/> 7 Temiz su <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paratoner <input type="checkbox"/> 11 Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12 HAVALANDIRMA				<input checked="" type="checkbox"/> 1 Asansör <input checked="" type="checkbox"/> 2 Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> 3 Açıkhava otopark <input checked="" type="checkbox"/> 4 Kapalı otopark <input checked="" type="checkbox"/> 5 Kapıcı dairesi <input checked="" type="checkbox"/> 6 Kömürlük <input type="checkbox"/> 7 Ortak depo <input type="checkbox"/> 8 Sigınak <input type="checkbox"/> 9 Su deposu <input type="checkbox"/> 10 Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11 Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12 SİRKÜLASYON ELEKTRİK ODASI				<input type="checkbox"/> 1 İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2 Ahşap <input type="checkbox"/> 3 Çelik <input type="checkbox"/> 2 Yiğme (Kagir) <input type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Karne <input checked="" type="checkbox"/> 6 BETONARME ÇERÇEVELİ+PERDELİ SİSTEM VE ÇELİK			
83 Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				84 Sıcak Su Temin Şekli				85 Sıcak Su Yakıt Cinsi				91 Duvar Doğru Madesi Cinsi			
<input type="checkbox"/> 1 Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3 LPG <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Güneş <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rüzgar <input type="checkbox"/> 9				<input type="checkbox"/> 1 Termosifon <input type="checkbox"/> 2 Şifon <input type="checkbox"/> 3 Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4 Kombi <input type="checkbox"/> 5 Mıçlak <input type="checkbox"/> 6				<input type="checkbox"/> 1 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2 LPG <input type="checkbox"/> 3 Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7				<input type="checkbox"/> 1 Braket <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Taş <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Kerpiç <input type="checkbox"/> 6 Gazbeton <input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input type="checkbox"/> 8 Halft panel <input type="checkbox"/> 9			
86 İçme Suyu				87 Abık su				88 Betonarme Çerçevesiz Sistem				89 Betonarme Çerçevesiz Sistem			
<input type="checkbox"/> 1 Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2 Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3 Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4 Tapma suyu <input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2 Fosseptik				<input type="checkbox"/> 1 Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3 Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Asmolon <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6				<input type="checkbox"/> 1 Plak kırı <input type="checkbox"/> 2 Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3 Asmolon <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6				<input type="checkbox"/> 1 Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3 Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Asmolon <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.								Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin				Konut İle İlgili Özellikler			
93 Belge tarihi		94 Belge no		95 Blok no		96 Başlıca bölümler no		97 Konutun salon dahil oda sayısı		98 Daire sayısı		99 Parke olan daire sayısı		100 Bir dairenin yüzölçümü	
								1 2 3 4 5 6 7+		0		0		0	

Yapı Denetimi					
Miran	101 Adı Soyadı:	102 T.C. kimlik no	103 Oda sicil no	104 Adresi	105 İmza
Statik	FEYYAZ VANLI	15022123040	4255/1966	MUTLUKENT MAH. 1872 CAD. MELİS SİTESİ C BLOK NO 5 İÇ KAPI NO: 15 ÇANKAYA/ANKARA	 SEKSAP DENETİM VE STİ. DENETİM VE STİ. YUKARI MAH. İPEKYOLU CAD. ÖZGÜR SİTESİ NO 9 KAT: 101 / 801 / 06065
	Elektrik	ALI BİLGİLİ	37798747978	16013/3006	
Mekanik tesisat	IRFAN İMER	26248757810	4319	ÇAYICI MAH. İPEKYOLU CAD. ÖZGÜR SİTESİ NO 51-16 SAPANCA / SAKARYA	
	MURAT TAŞKIN	36472464368	1007552/7538	YAYALAR MAH. HAMİT SK. KELEBEK VADİSİ SİTESİ A-1 BLOK NO 4-1 İÇ KAPI NO 4 PENCİK / İSTANBUL	
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluşun adı:	107 Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108 Vergi kimlik no	110 Adres	111 İmza	
SEMS YAPI DENETİM LIMITED ŞİRKETİ	CAN BARIŞ CENGİZ, 56383091678	8010640096	YUKARI MAH. MERDİVENLİ SK. NO 9 İÇ KAPI NO 3 KARTAL / İSTANBUL		
	<i>N. Celal YILDIRIM</i>	109 İzin belge no ve sınıfı:			
		2591			
Mimari Proje Müellifi					
112 Adı soyadı:	113 T.C. kimlik no	114 Oda sicil no	115 Adres	116 İmza	
HAKAN KARACA	25824432020	24591	BARBAROS MAH. FELEĞEN SK. AŞAĞI MY WORLD SOUTHSIDE SİTESİ B-TİPİ-2 BLOK NO 4B İÇ KAPI NO 36 ATAŞEHİR / İSTANBUL		
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117 EKB no	118 Firma / Kuruluş adı	119 EKB uzmanı adı ve soyadı	120 EKB uzmanı sertifikası no	121 Enerji Performans sınıfı	122 Sıra gazı emisyon sınıfı
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut İse)					
123 YB sertifikası no	124 YB belgesi veren kuruluş adı	125 YB belgesi veren kuruluş yetli no	126 Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
127 Değer(TL)	128 Makbuz tarihi	129 Makbuz numarası			
1886873,6	14.11.2018	2018003216876781			
130. Diğer Hususlar					
1 115 10 2018 TARİH VE 1424625 YİBF NOLU İŞİ BİTİRME TUTANAKI 2 208 09 2018 TARİH VE 112016643 36512 SAYILI KONTR. GADARI 3 300 10 2018 TARİH VE E.20180546115 SAYILI İSKİ YAZISI 4 115 10 2018 TARİH VE 1424625 YİBF NOLU YANGIN GÖRÜŞÜ 5 118 09 2018 TARİH VE E.833219 SAYILI RİHTİM VERASET VE HARÇLAR V.D. MD. YAZISI 6 111 10 2018 TARİH 13133613 SAYILI SGK YAZISI 7 204 10 2018 TARİH VE 40005(112037232) SAYILI ASANSÖR TESCİL BELGESİ 8 204 10 2018 TARİH VE 40003(112037186) SAYILI ASANSÖR TESCİL BELGESİ 9 009 11 2018 TARİH VE 42044(112048953) SAYILI ASANSÖR TESCİL BELGESİ 10 208 09 2018 TARİHLİ TOPRAKLAMA ÖLÇÜM RAPORU 11 107 09 2018 TARİH VE 1424625 YİBF NOLU MEKANİK-ELEKTRİK TESİSAT RAPORU 12 107 09 2018 TARİH VE 1424625 YİBF NOLU İSİ YALITIM RAPORU 13 107 09 2018 TARİH VE 1424625 YİBF NOLU İSKAN RAPORU 14 107 09 2018 TARİH VE 1424625 YİBF NOLU SİGNAK RAPORU					
YUKARIDAKİ BELGELERE İSTİNADEN DÜZENLENMİŞTİR.					
<p>Yapı sahibinin 11.10.2018 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzalar alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>					
Bina Mahallinli Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih			
HAKAN KOYAK İNŞAAT TEKNİKLERİ 1776276310 14.11.2018	MALİK AYDIN MAKİNA MÜHENDİSİ 27305608304 14.11.2018	ENGİN AYDIN ELEKTRİK MÜHENDİSİ 3435192810 14.11.2018			
124 Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür	126 Onay kodu			
İLKER KOÇAK YAPI KONTROL MÜDÜR VEKİLİ 11086967218 14.11.2018	SERHAN NİNGAL BAŞKAN A. TEKNİK BAŞKAN YARDIMCI 1631135480 14.11.2018	46809745			

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi


**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 15.08.2008
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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi


SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014
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)