



**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 Uygundur.

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:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerleme 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 kurallara 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 değerlendirme 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 beğendirmeye (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.

- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

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

3.3. Taşınmazın 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 kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (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; $(44.597 \text{ m}^2 \times 17.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim \mathbf{9.098.000.- \text{ TL}}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. 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
- TÜİK'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 çıkmayacağı 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 Gerekler, 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

SONUÇ

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



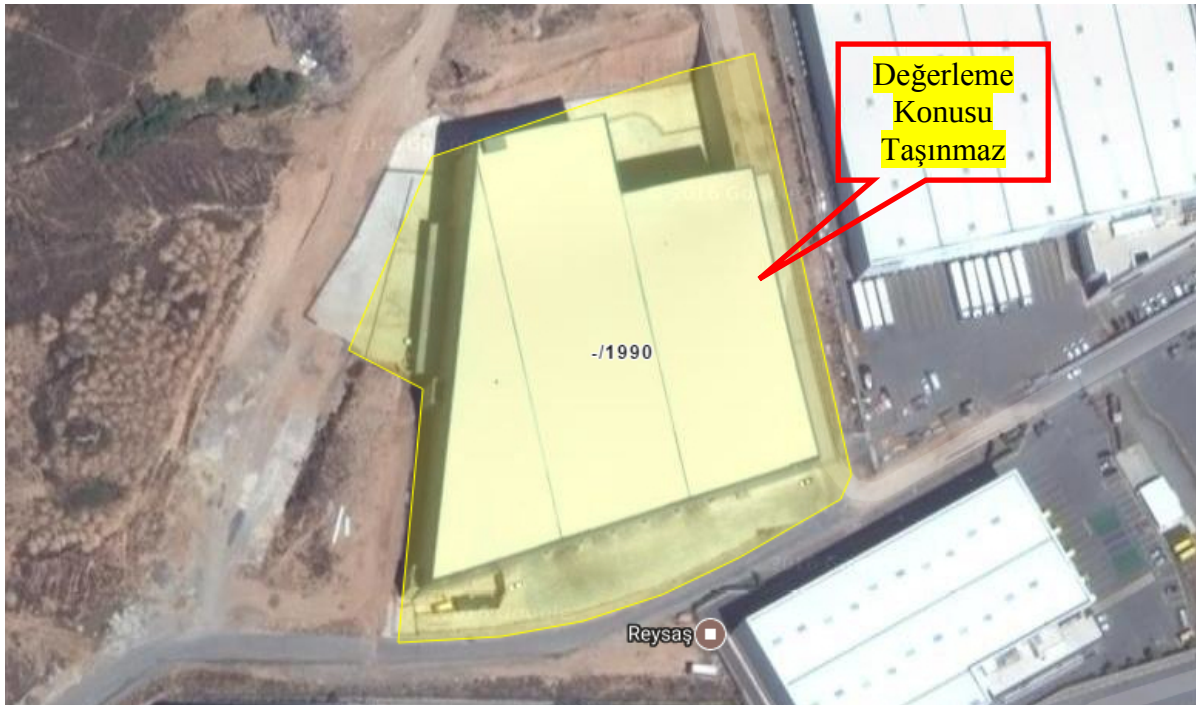
Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. – 3330 730 793
www.emektd.com.tr

- 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



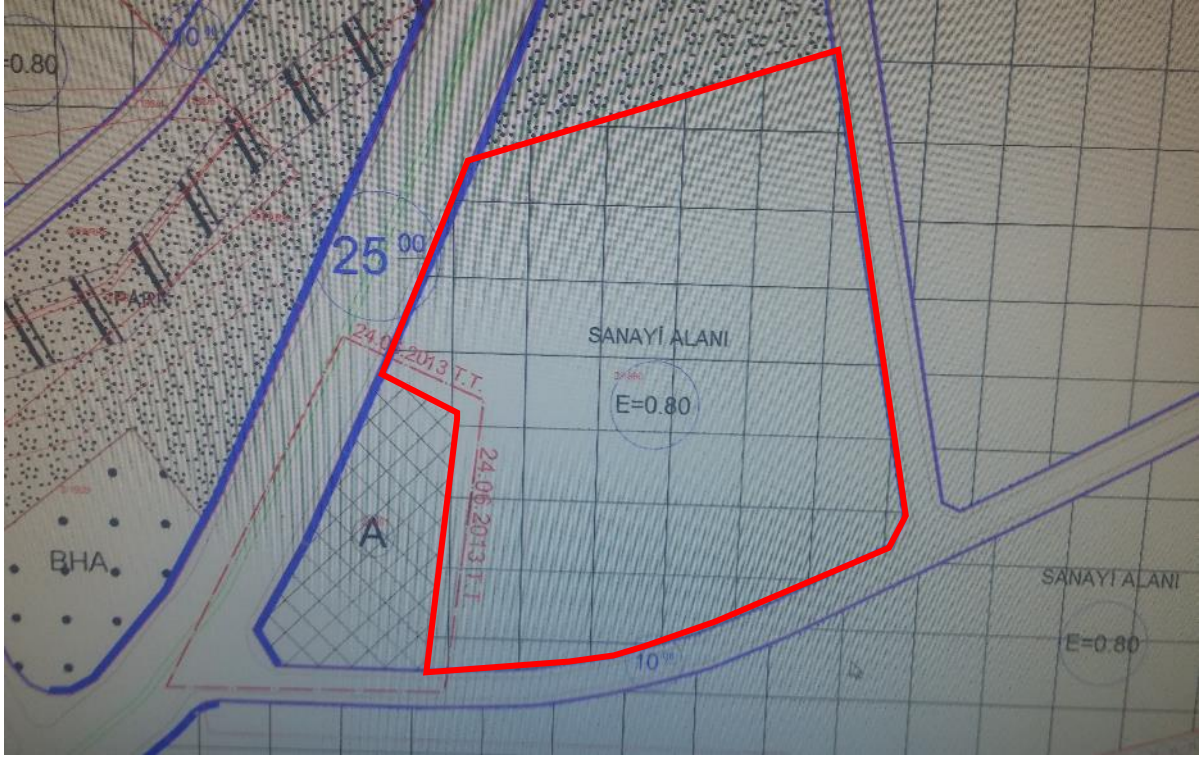


6.3. Tapu Kaydı

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		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		TUZLA					
Mahallesi							
Köyü		ORHANLI					
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
12.355.000,00		022B14A1C			1990	ha	m²
						17.425,92 m²	
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						
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
NOT : * Mülkiyetin gayri menkuller ile ilgili olarak her türlü hak ve sorumluluklar devredilmiştir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince satış bedeli Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

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>

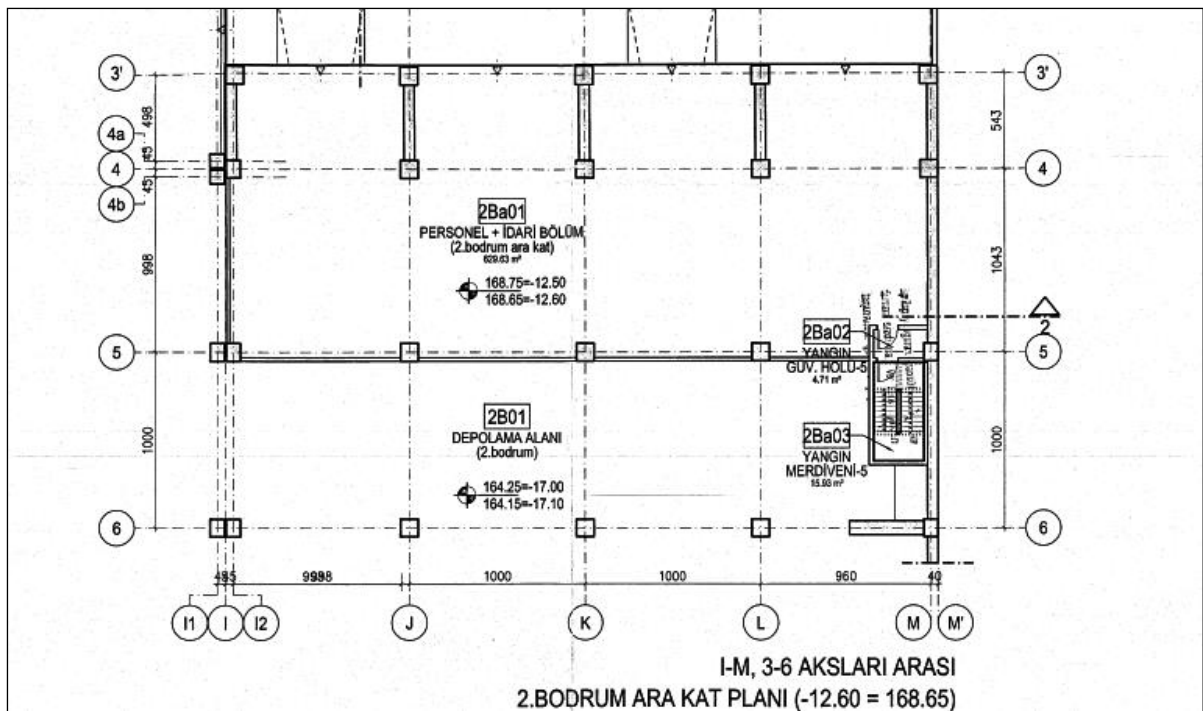
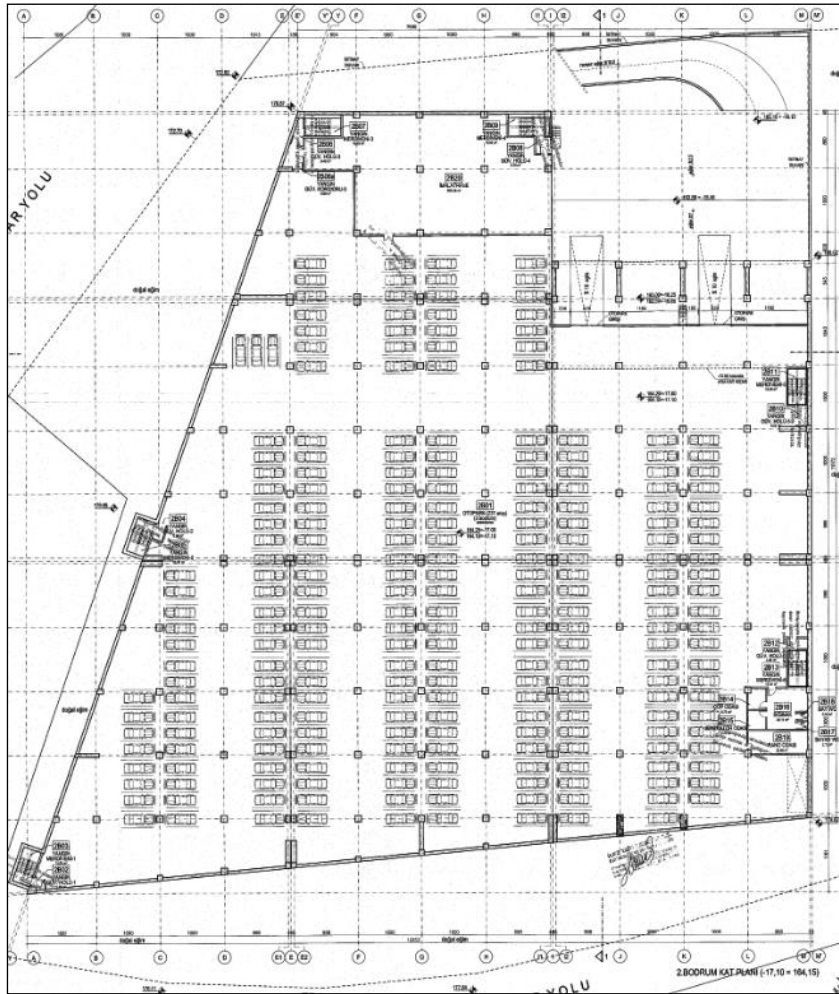
Evliya Çelebi Mahallesi Hatboyu Caddesi No:17 Tuzla 34945 İSTANBUL

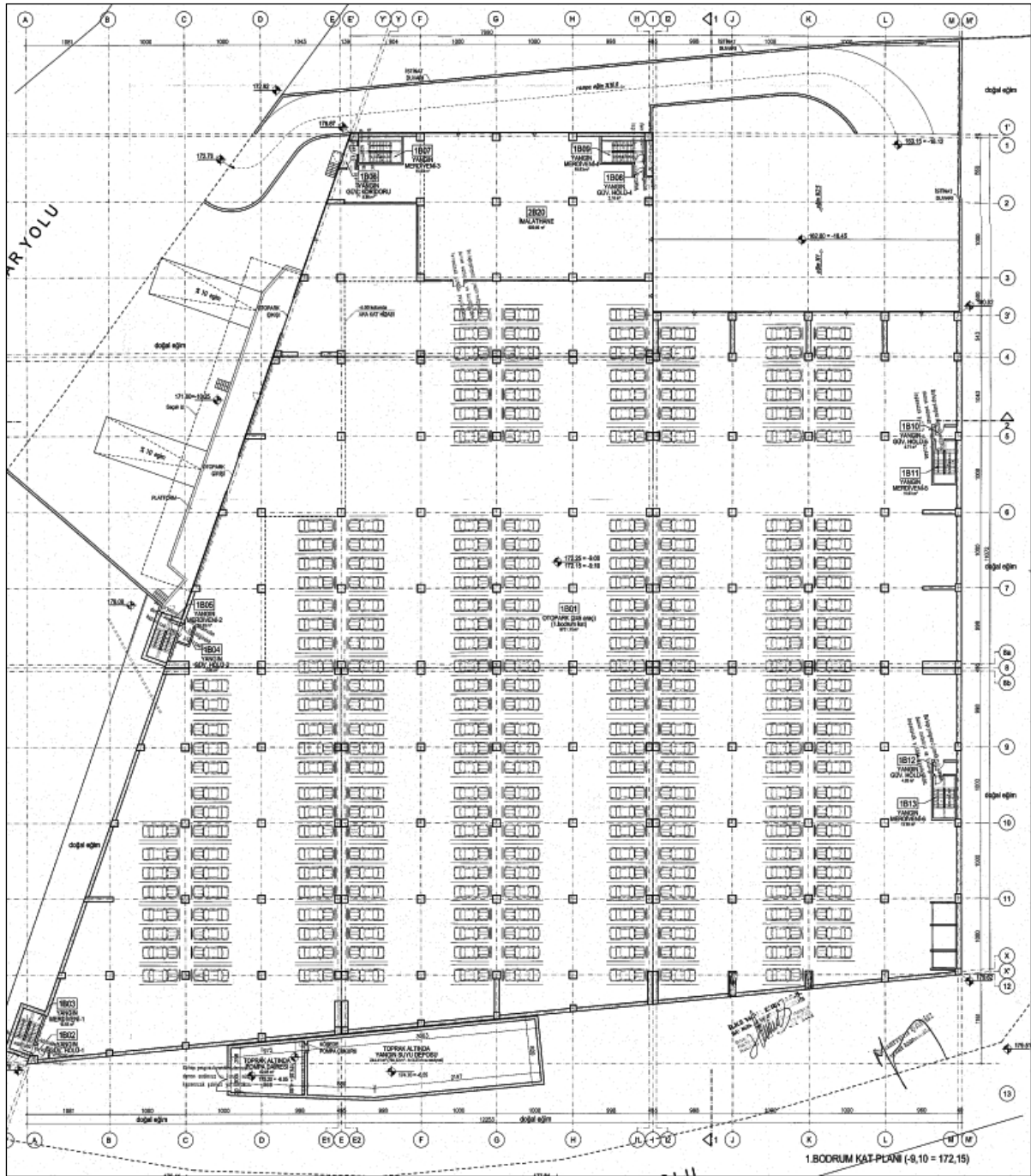
Telefon: 444 0 906 Faks: (0216) 581 47 69 Hazırlayan : S.ÇARIKLI

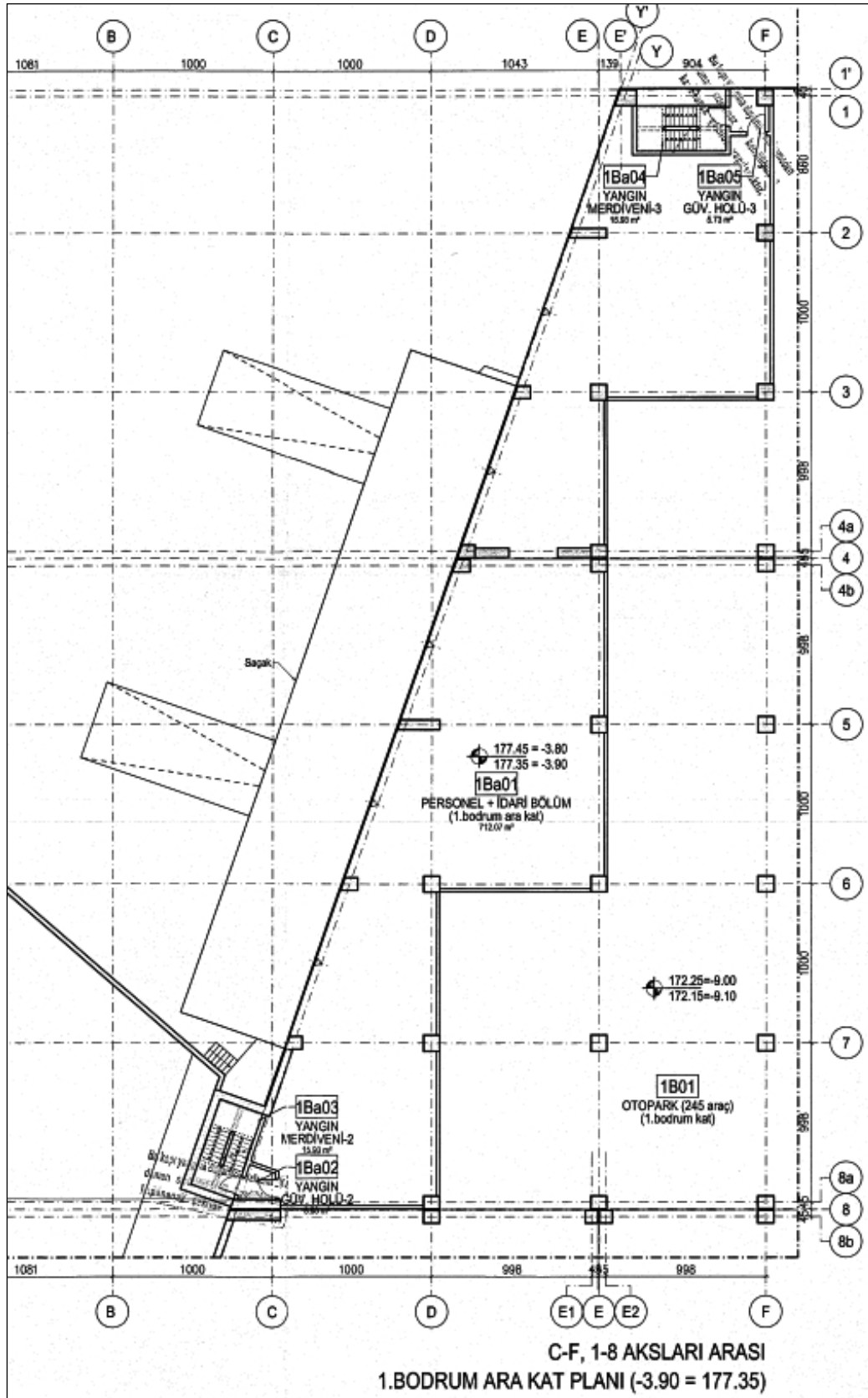
s.carikli@tuzla.bel.tr

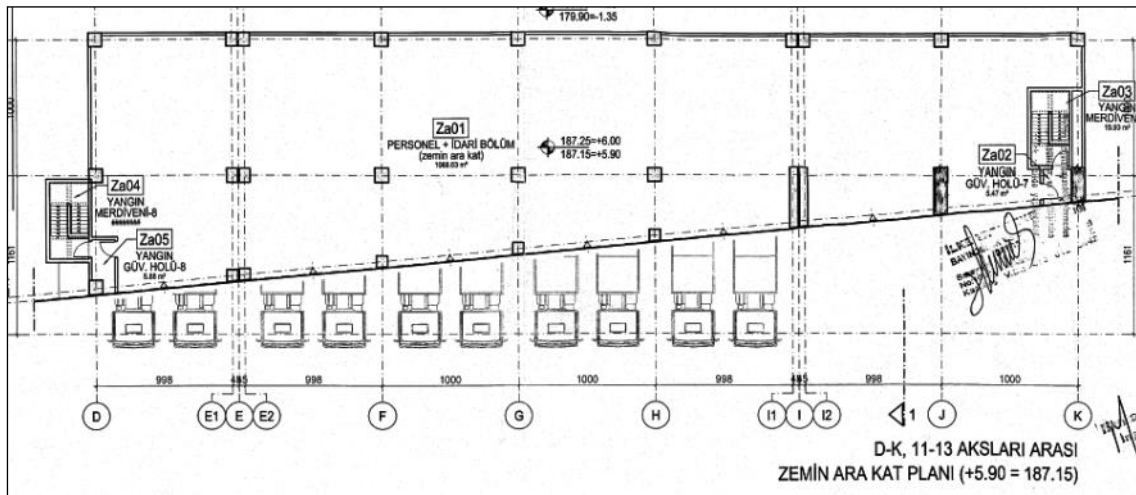
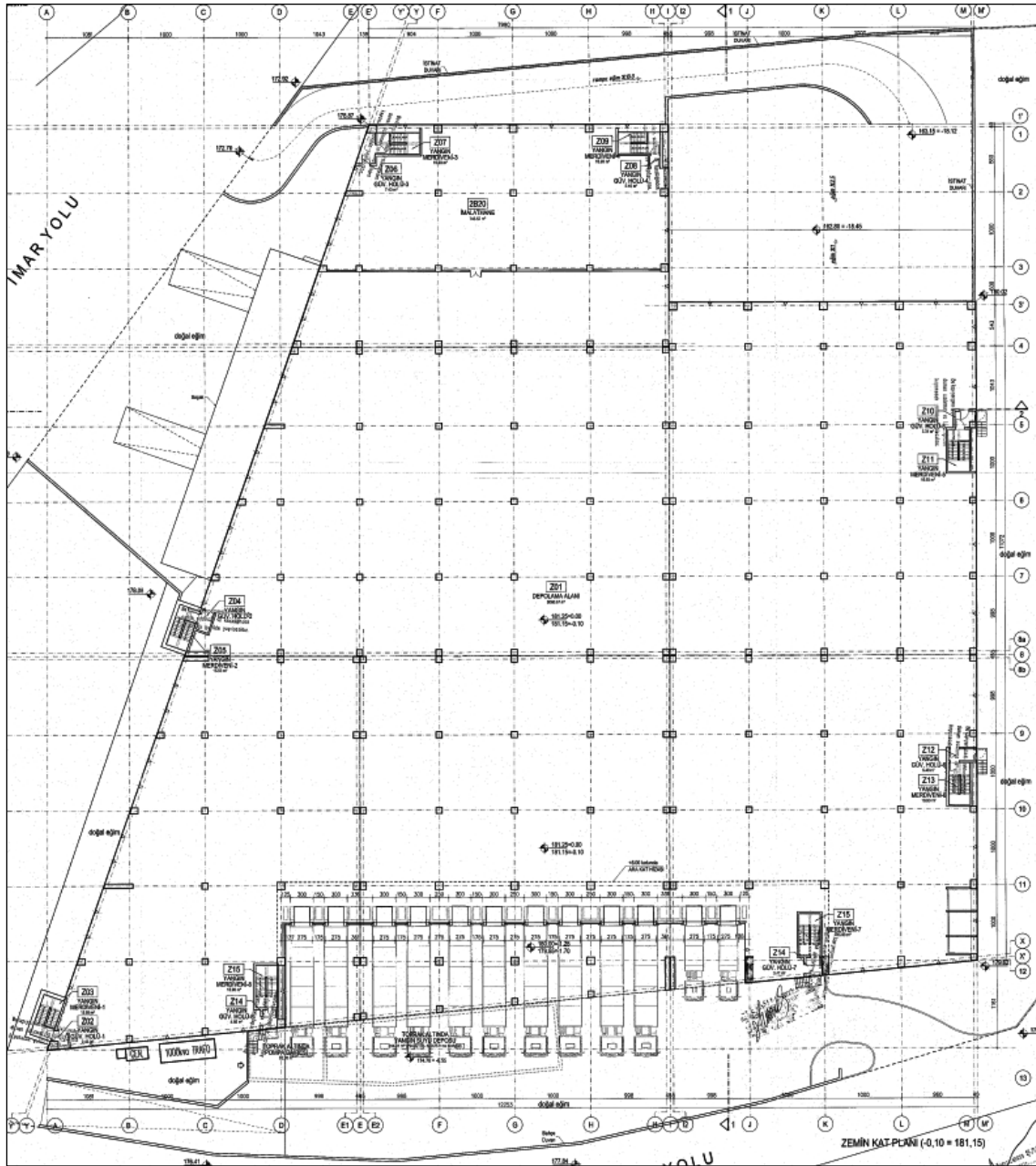
Elektronik Ağ: www.tuzla.bel.tr

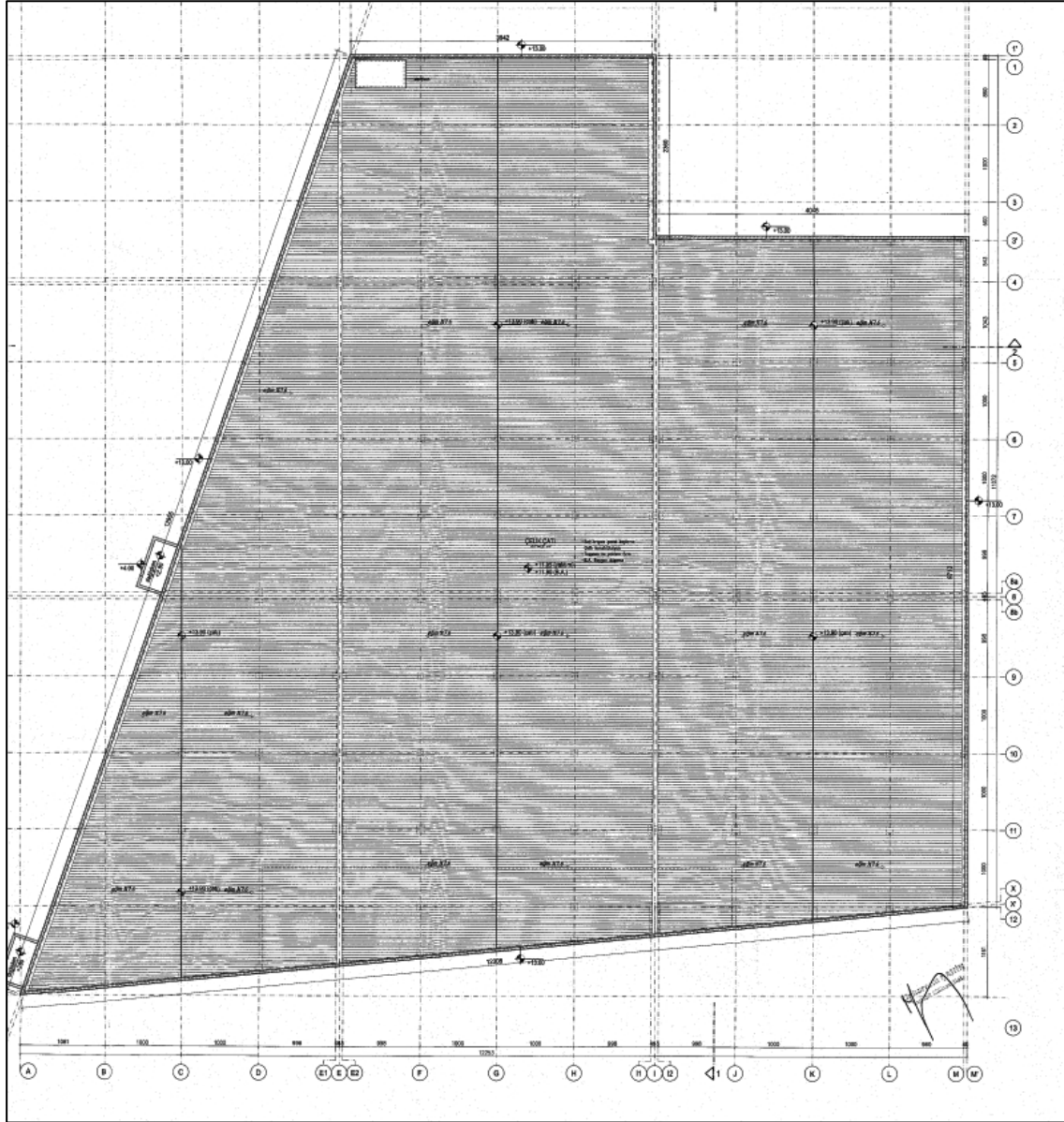
6.5.3. Kat Planları



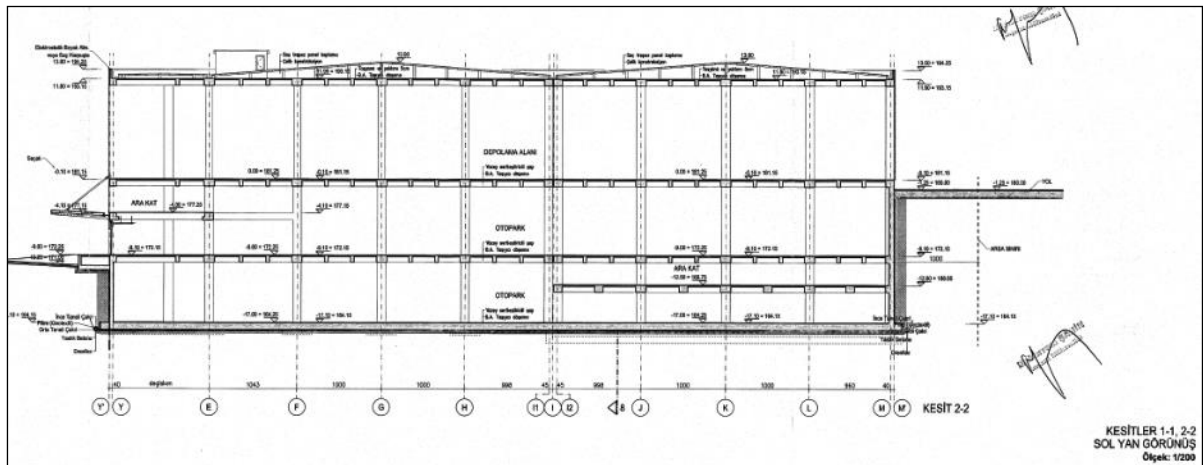


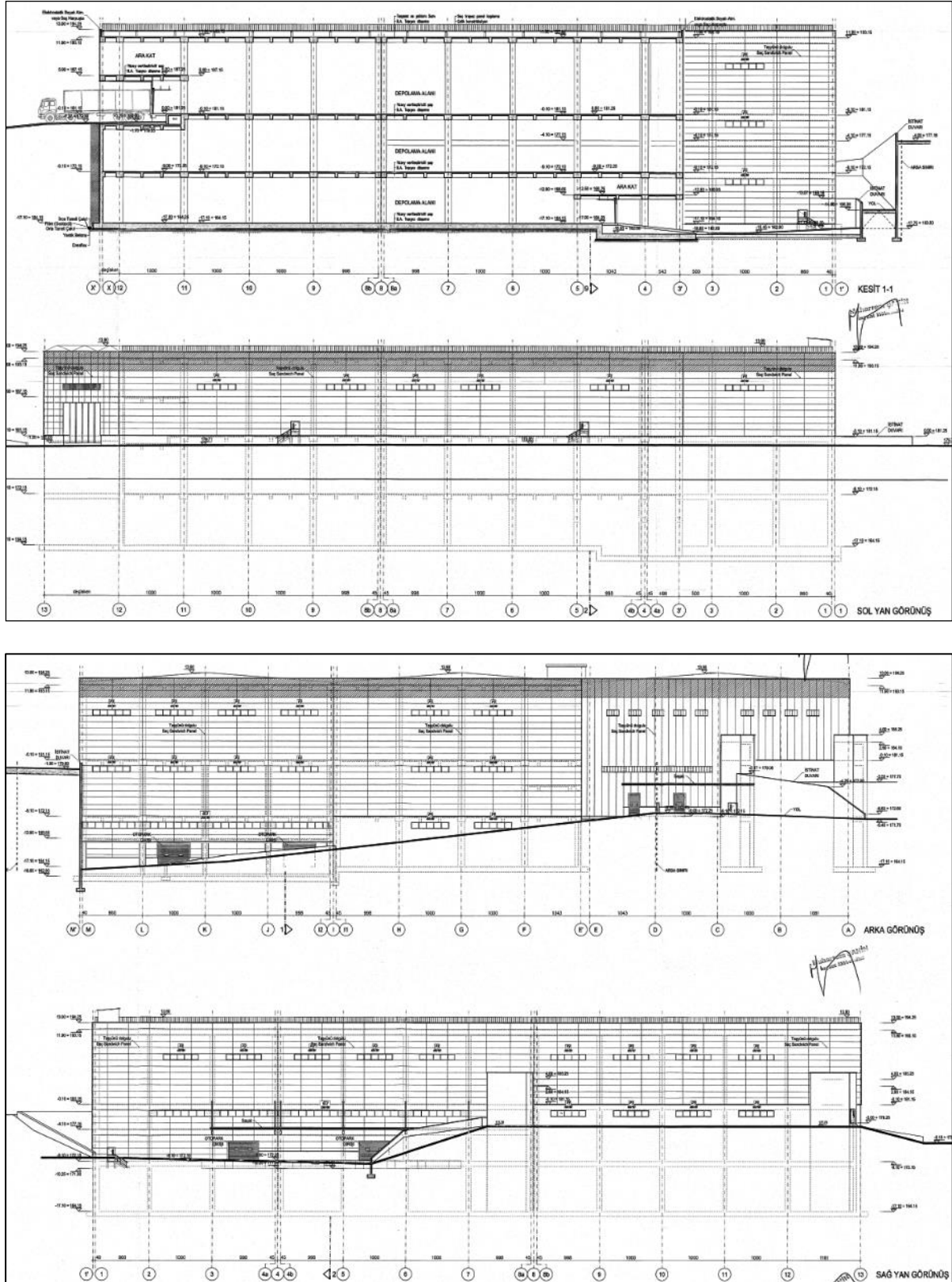






6.5.4. Kesitler





YAPI RUHSATI															
1. Ruhsat Veren Kurum: TÜZLA BELEDİYESİ				6. Ruhsat veriliş amacı				10. Ruhsat no		11. Ruhsat tarihi					
2. Ruhsat veriliş yapının adresi				☐ 1.Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2.Yeni bina ☐ 11. Değişim ☐ 3.Yeni bina ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Eski bina ☐ 13. Fesih ☐ 5. Kaldırma ☐ 14. Mülkiyet değişikliği ☐ 6. Bina ☐ 15. Eski bina bina ☐ 7. Değişik ☐ 16. Eski bina bina ☐ 8. Tefahat ☐ 17. Eski bina bina ☐ 9. Değişik ☐ 18. Eski bina bina				18.02.2015		86/15		08.06.2014		43414	
3. Ruhsat veriliş yapının adresi				13. Yapı planı onay tarihi				14. Yapı durumu tarihi		15. Yapı durumu no					
5. Ruhsat veriliş yapının adresi				16.03.2015				16.03.2015		20/0910					
6. Ruhsat veriliş yapının adresi				17. Yapı planı onay tarihi				18. Yapı durumu tarihi		19. Yapı durumu no					
7. Ruhsat veriliş yapının adresi				19.03.2015				19.03.2015		20/0910					
8. Ruhsat veriliş yapının adresi				20. Yapı planı onay tarihi				21. Yapı durumu tarihi		22. Yapı durumu no					
9. Ruhsat veriliş yapının adresi				22.03.2015				22.03.2015		20/0910					
10. Ruhsat veriliş yapının adresi				23. Yapı planı onay tarihi				24. Yapı durumu tarihi		25. Yapı durumu no					
11. Ruhsat veriliş yapının adresi				25.03.2015				25.03.2015		20/0910					
12. Ruhsat veriliş yapının adresi				26. Yapı planı onay tarihi				27. Yapı durumu tarihi		28. Yapı durumu no					
13. Ruhsat veriliş yapının adresi				28.03.2015				28.03.2015		20/0910					
14. Ruhsat veriliş yapının adresi				29. Yapı planı onay tarihi				30. Yapı durumu tarihi		31. Yapı durumu no					
15. Ruhsat veriliş yapının adresi				31.03.2015				31.03.2015		20/0910					
16. Ruhsat veriliş yapının adresi				32. Yapı planı onay tarihi				33. Yapı durumu tarihi		34. Yapı durumu no					
17. Ruhsat veriliş yapının adresi				34.03.2015				34.03.2015		20/0910					
18. Ruhsat veriliş yapının adresi				35. Yapı planı onay tarihi				36. Yapı durumu tarihi		37. Yapı durumu no					
19. Ruhsat veriliş yapının adresi				37.03.2015				37.03.2015		20/0910					
20. Ruhsat veriliş yapının adresi				38. Yapı planı onay tarihi				39. Yapı durumu tarihi		40. Yapı durumu no					
21. Ruhsat veriliş yapının adresi				40.03.2015				40.03.2015		20/0910					
22. Ruhsat veriliş yapının adresi				41. Yapı planı onay tarihi				42. Yapı durumu tarihi		43. Yapı durumu no					
23. Ruhsat veriliş yapının adresi				43.03.2015				43.03.2015		20/0910					
24. Ruhsat veriliş yapının adresi				44. Yapı planı onay tarihi				45. Yapı durumu tarihi		46. Yapı durumu no					
25. Ruhsat veriliş yapının adresi				46.03.2015				46.03.2015		20/0910					
26. Ruhsat veriliş yapının adresi				47. Yapı planı onay tarihi				48. Yapı durumu tarihi		49. Yapı durumu no					
27. Ruhsat veriliş yapının adresi				49.03.2015				49.03.2015		20/0910					
28. Ruhsat veriliş yapının adresi				50. Yapı planı onay tarihi				51. Yapı durumu tarihi		52. Yapı durumu no					
29. Ruhsat veriliş yapının adresi				52.03.2015				52.03.2015		20/0910					
30. Ruhsat veriliş yapının adresi				53. Yapı planı onay tarihi				54. Yapı durumu tarihi		55. Yapı durumu no					
31. Ruhsat veriliş yapının adresi				55.03.2015				55.03.2015		20/0910					
32. Ruhsat veriliş yapının adresi				56. Yapı planı onay tarihi				57. Yapı durumu tarihi		58. Yapı durumu no					
33. Ruhsat veriliş yapının adresi				58.03.2015				58.03.2015		20/0910					
34. Ruhsat veriliş yapının adresi				59. Yapı planı onay tarihi				60. Yapı durumu tarihi		61. Yapı durumu no					
35. Ruhsat veriliş yapının adresi				61.03.2015				61.03.2015		20/0910					
36. Ruhsat veriliş yapının adresi				62. Yapı planı onay tarihi				63. Yapı durumu tarihi		64. Yapı durumu no					
37. Ruhsat veriliş yapının adresi				64.03.2015				64.03.2015		20/0910					
38. Ruhsat veriliş yapının adresi				65. Yapı planı onay tarihi				66. Yapı durumu tarihi		67. Yapı durumu no					
39. Ruhsat veriliş yapının adresi				67.03.2015				67.03.2015		20/0910					
40. Ruhsat veriliş yapının adresi				68. Yapı planı onay tarihi				69. Yapı durumu tarihi		70. Yapı durumu no					
41. Ruhsat veriliş yapının adresi				70.03.2015				70.03.2015		20/0910					
42. Ruhsat veriliş yapının adresi				71. Yapı planı onay tarihi				72. Yapı durumu tarihi		73. Yapı durumu no					
43. Ruhsat veriliş yapının adresi				73.03.2015				73.03.2015		20/0910					
44. Ruhsat veriliş yapının adresi				74. Yapı planı onay tarihi				75. Yapı durumu tarihi		76. Yapı durumu no					
45. Ruhsat veriliş yapının adresi				76.03.2015				76.03.2015		20/0910					
46. Ruhsat veriliş yapının adresi				77. Yapı planı onay tarihi				78. Yapı durumu tarihi		79. Yapı durumu no					
47. Ruhsat veriliş yapının adresi				79.03.2015				79.03.2015		20/0910					
48. Ruhsat veriliş yapının adresi				80. Yapı planı onay tarihi				81. Yapı durumu tarihi		82. Yapı durumu no					
49. Ruhsat veriliş yapının adresi				82.03.2015				82.03.2015		20/0910					
50. Ruhsat veriliş yapının adresi				83. Yapı planı onay tarihi				84. Yapı durumu tarihi		85. Yapı durumu no					
51. Ruhsat veriliş yapının adresi				85.03.2015				85.03.2015		20/0910					
52. Ruhsat veriliş yapının adresi				86. Yapı planı onay tarihi				87. Yapı durumu tarihi		88. Yapı durumu no					
53. Ruhsat veriliş yapının adresi				88.03.2015				88.03.2015		20/0910					
54. Ruhsat veriliş yapının adresi				89. Yapı planı onay tarihi				90. Yapı durumu tarihi		91. Yapı durumu no					
55. Ruhsat veriliş yapının adresi				91.03.2015				91.03.2015		20/0910					
56. Ruhsat veriliş yapının adresi				92. Yapı planı onay tarihi				93. Yapı durumu tarihi		94. Yapı durumu no					
57. Ruhsat veriliş yapının adresi				94.03.2015				94.03.2015		20/0910					
58. Ruhsat veriliş yapının adresi				95. Yapı planı onay tarihi				96. Yapı durumu tarihi		97. Yapı durumu no					
59. Ruhsat veriliş yapının adresi				97.03.2015				97.03.2015		20/0910					
60. Ruhsat veriliş yapının adresi				98. Yapı planı onay tarihi				99. Yapı durumu tarihi		100. Yapı durumu no					
61. Ruhsat veriliş yapının adresi				100.03.2015				100.03.2015		20/0910					

YAPI RUHSATI										112864046	
1. Ruhsat Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ			2. Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: TUZLA			3. Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı 2. Yenileme 3. Yeniden 4. Ek bina 5. Kat ilavesi 6. İlave 7. Geçit 8. Tadilat 9. Dolgu			9. Ruhsatın onay tarihi: 18.07.2016 10. Ruhsat no: 460/16 11. İlk ruhsat tarihi: 05.05.2014 12. İlk ruhsat no: 434/14		
4. Belediye: TUZLA BELEDİYESİ			5. Mahalle: ORTA Mahalle tanımlı kodu: 10			6. 13. İnşaat planı onay tarihi: 19.02.2013 14. İnşaat durumu tarihi: 23.05.2016 15. İnşaat durumu no: 2016/4336 16. Zemin etüdü onay tarihi: 13.05.2014			17. Parasetin kullanma amacı: SANAYİ ALANI 18. Parasetin alanı(m2): 17425,92		
7. Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı: ÖZTAŞ SK.			8. Caddesokak tanımlı kodu: 45			9. Dış kapı no: 3			10. Tapu tescil belgesi veren kurum: TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 11. Tapu tescil belgesi tarihi: 01.10.2013 12. Tapu tescil belgesi no: 14486		
13. Pafta No: 02B14A1C			14. Ada No: 1980			15. 5. Parçesiz bölüm no: 1			16. 23. ÇED raporu onay tarihi: 18.07.2016 17. 24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 20 18. 25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 20 19. 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 18.07.2021		
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin					
31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DÜRMÜŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ERKAN YİĞİT, YİĞİT METAL MAMÜLLERİNS PLASTİK PAZ SAN TİC LTD ŞTİ, 33061712902			42. Adı soyadı, unvanı: SINAN ÖZBAYRAM, 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			44. Oda sicil no: 105248		
30. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANATSHİTESİ C-1/2 BLOK NO: 85 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			36. Sigorta sicil no: 1			37. Sözlüme tarihi: 12.05.2016			38. Sözlüme no: 03667		
40. Sicile esas adres: ABDİ İPEKÇİ MAH. 1559/3. SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 DARIĞA / KOCAELİ			41. İnşa			39. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041312838817530			45. Sigorta sicil no: 1		
						46. İnşa			48. Adres: ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. EVİNPARK SİTESİ B BLOK 2 GİRİŞ NO: 23B2 İÇ KAPI NO: 45 ATAŞEHİR / İSTANBUL		
Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler								
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları			51. Bağımsız bölüm sayısı: 1			52. Yüzölçümü (m2): 44596,99			53. Benzer yapı sayısı: 1		
1251 - Sanayi									54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1		
									55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1		
									56. Yapının taban alanı(m2): 10759,06		
									57. Yapı inşaat alanı(m2): 44596,99		
									58. Toplam yapı sayısı: 1		
									59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1		
									60. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1		
									61. Toplam taban alanı(m2): 10759,06		
									62. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 44596,99		
									63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2		
									64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1		
									65. Yapının toplam kat sayısı: 3		
									66. İlave kat sayısı: 1		
									67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 17		
									68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 11,9		
									69. Yapının toplam yüksekliği(m): 28,9		
									70. İlave kat yüksekliği(m): 1		
Toplam: 1251 - Sanayi			1			44596,99			71. Yapının sınıfı: II		
									72. Yapının grubu: C		
									73. 1 m2 maliyeti (TL): 460		
									74. Yapının maliyeti (TL): 20514615,4		
									75. Yapının arsa değeri (TL): 4140398,59		
									76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 24655013,99		
									77. Form düzenlenenen kısmın maliyeti (TL): 20514615,4		

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										135634939	
1. Belgeyi veren kurum: TUZLA BELEDİYESİ			2. Belge verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: TUZLA			3. Belgenin veriliş amacı: 1. Kısıtlı Kullanma İzni 2. Yapı Kullanma İzni			9. Belgenin onay tarihi: 01/09/2016 10. Belge no: 254/16		
4. Belediye: TUZLA BELEDİYESİ			5. Mahalle: ORTA Mahalle tanımlı kodu: 10			6. 1. Yeni yapı 2. Yenileme 3. Yeniden 4. Ek bina 5. Kat ilavesi 6. İlave 7. Geçit 8. Tadilat 9. Dolgu 10. Restorasyon 11. Güçlendirme 12. Kullanım değişikliği 13. Fosforik 14. Mekanik tesisat 15. Elektrik tesisat 16. İsim değişikliği 17. İnşaat duvarı 18. Bina duvarı 19.			12. Bağımsız bölüm sayısı: 1		
7. Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı: ÖZTAŞ SK.			8. Caddesokak tanımlı kodu: 45			9. Dış kapı no: 3			13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 05.06.2014 14. İlk yapı ruhsatı no: 434/14 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 18.07.2016 16. Son yapı ruhsatı no: 460/16 17. Yenileme ruhsatı tarihi: 13.05.2014 18. Yeniden ruhsat tarihi: 13.05.2014 19. Tadilat ruhsatı tarihi: 19.03.2013 20. İnşaat planı onay tarihi: 01.10.2013 21. İnşaat durumu tarihi: 23.05.2016 22. İnşaat durumu no: 2016/4336 23. Zemin etüdü onay tarihi: 13.05.2014 24. ÇED raporu onay tarihi: 18.07.2016 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 01.10.2013 26. Tapu tescil belgesi no: 14486 27. Tapu tescil belgesi veren kurum: TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 28. Parasetin kullanma amacı: SANAYİ ALANI 29. Parasetin alanı(m2): 17425,92		
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin					
31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DÜRMÜŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ERKAN YİĞİT, YİĞİT METAL MAMÜLLERİNS PLASTİK PAZ SAN TİC LTD ŞTİ, 33061712902			46. Adı soyadı, unvanı: SINAN ÖZBAYRAM, YÜKSEK MAKİNA MÜHENDİSİ					
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ			33. Oda sicil no: 8713			47. TC kimlik no: 59332109912					
33. Vergi kimlik no: 7350641817			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: İLYASBEY VERİ DAİRESİ			35. Vergi kimlik no: 980060435			48. Oda sicil no: 105248		
34. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANATSHİTESİ C-1/2 BLOK NO: 85 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			40. Sigorta sicil no: 1			41. Sözlüme tarihi: 12.05.2016			42. Sözlüme no: 03667		
44. Sicile esas adres: ABDİ İPEKÇİ MAH. 1559/3. SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 DARIĞA / KOCAELİ			45. İnşa			43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041312838817530			49. Sigorta sicil no: 1		
						46. İnşa			50. Sözlüme tarihi: 09.05.2016		
									51. Sözlüme no: 1		
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler								
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları			51. Bağımsız bölüm sayısı: 1			52. Yüzölçümü (m2): 44596,99			53. Benzer yapı sayısı: 1		
1251 - Sanayi									54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1		
									55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1		
									56. Yapının taban alanı(m2): 10759,06		
									57. Yapı inşaat alanı(m2): 44596,99		
									58. Toplam yapı sayısı: 1		
									59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1		
									60. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1		
									61. Toplam taban alanı(m2): 10759,06		
									62. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 44596,99		
									63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2		
									64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1		
									65. Yapının toplam kat sayısı: 3		
									66. İlave kat sayısı: 1		
									67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 17		
									68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 11,9		
									69. Yapının toplam yüksekliği(m): 28,9		
									70. İlave kat yüksekliği(m): 1		
Toplam: 1251 - Sanayi			1			44596,99			71. Yapının sınıfı: II		
									72. Yapının grubu: C		
									73. 1 m2 maliyeti (TL): 460		
									74. Yapının maliyeti (TL): 20514615,4		
									75. Yapının arsa değeri (TL): 4140398,59		
									76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 24655013,99		
									77. Form düzenlenenen kısmın maliyeti (TL): 20514615,4		

6.8. 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)

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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN