



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - ARNAVUTKÖY - ÖMERLİ

111 ADA - 6 PARSEL

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

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

ÖZET BİLGİLER

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

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

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve 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; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

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



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

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

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

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır (28.05.2013 - 10481).

Şerhler Bölümü:

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

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

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

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

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

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 1 bodrum + zemin kat olmak üzere, toplam 2 kat ve 3.962,00 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

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

Depo'nun;

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

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

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

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

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

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

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

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra,

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

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

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

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

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

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

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

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları ve binalar için yapılan araştırmalarda, aylık metrekare kira fiyatlarının 10,00 – 12,50 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, ana caddeye yakınlığı, büyüklüğü, yapı yaşı ve iç yüksekliği göz önünde tutularak, aylık metrekare kira değerinin 11.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; (3.962 m2 x 11.- TL x 12 Ay) = ~ **523.000.- TL** olacaktır.

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

sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî durumunda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 5,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

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

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **6.124.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	16
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)		523.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	418.400
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 9.264.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 1.691.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		10.955.000
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 15,44
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 0,96
Arsa Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 99,04
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		353.816
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		64.584
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 5,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 15,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 6,21
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 7,11
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)		462.174
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	3.052.248
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	6.124.246
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine 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 yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

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

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

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

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 9.264.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 10.955.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 6.124.000.- TL’dir.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun güncel imar durumuna göre oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **10.955.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

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

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

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

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

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

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

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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


Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799



- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar







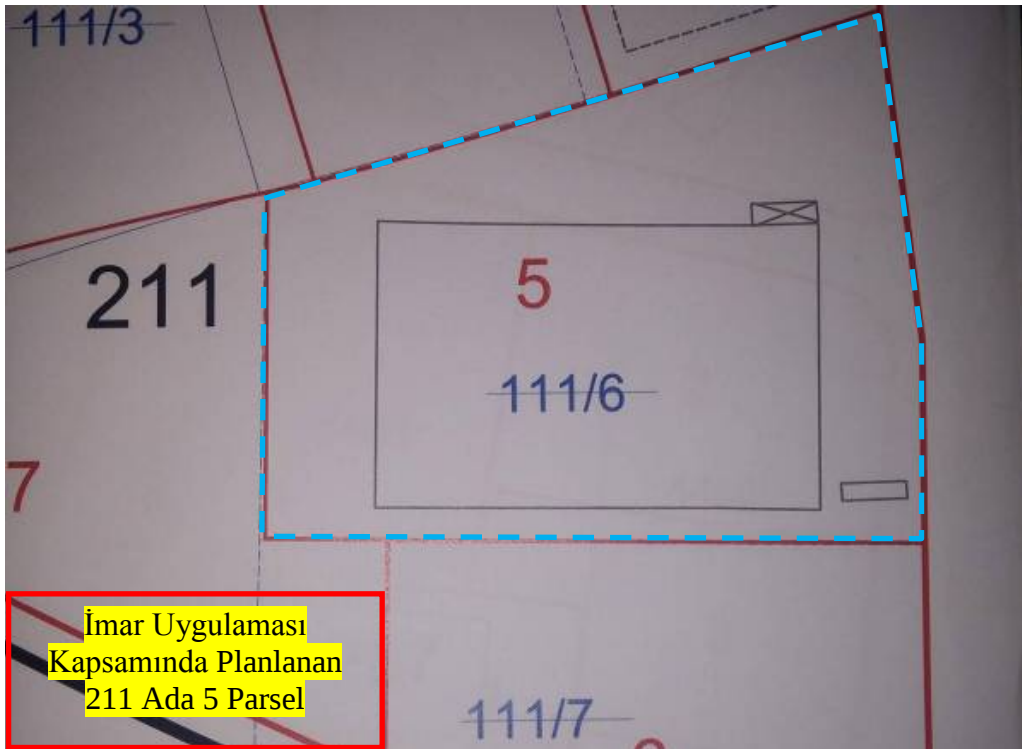
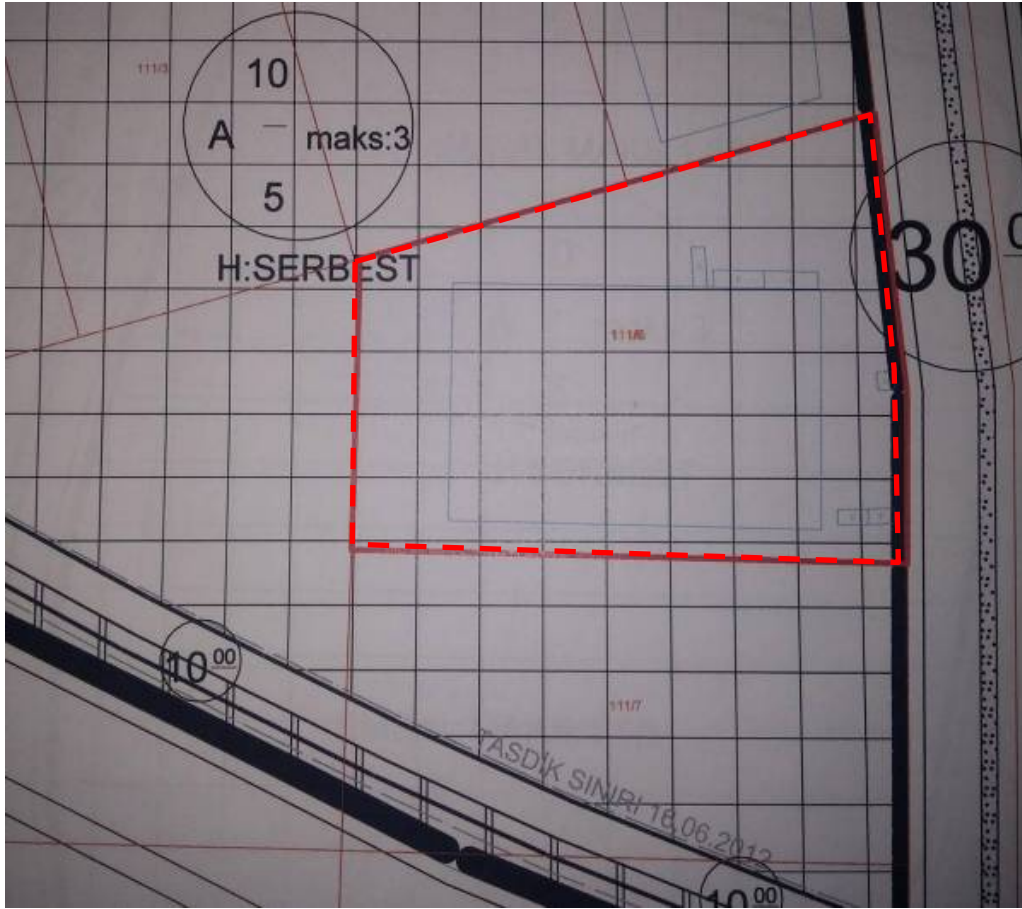


6.3. Tapu Kaydı

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

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

6.4. İmar Paftası

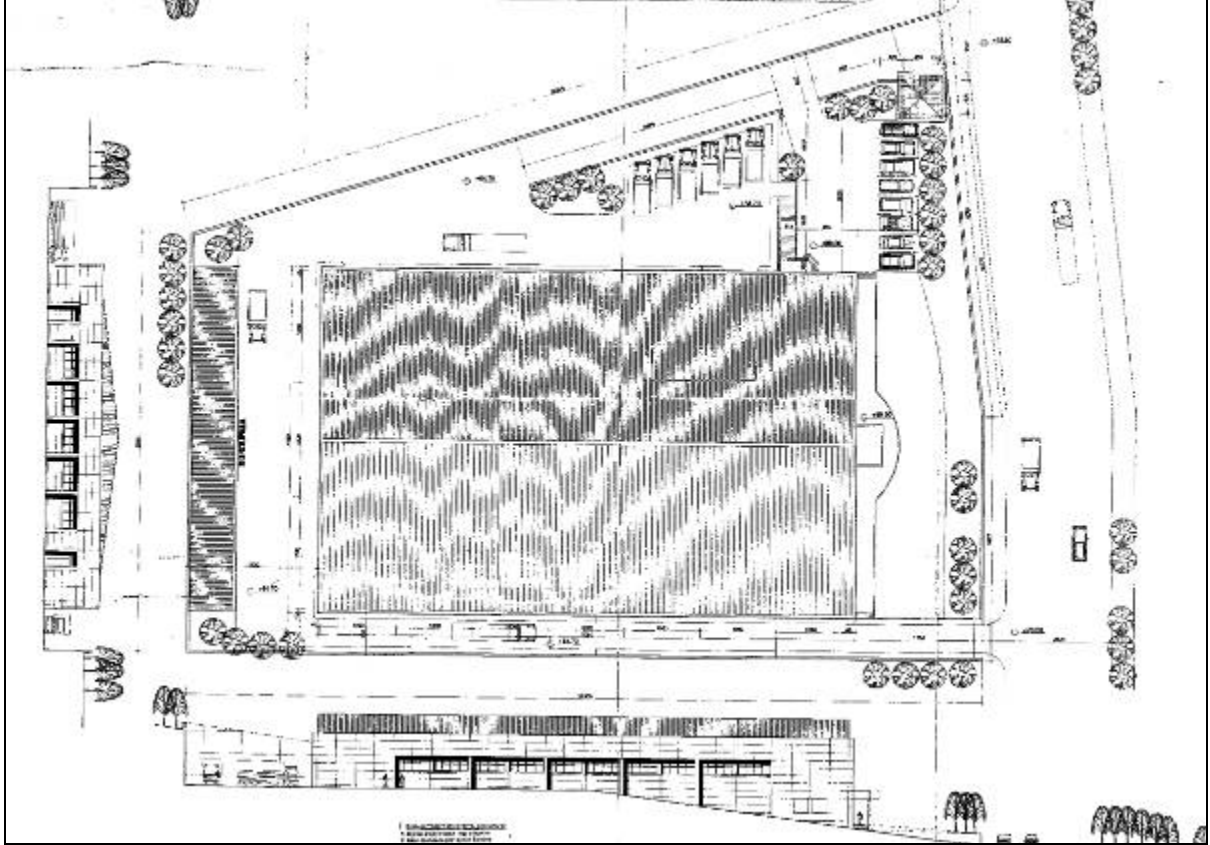


6.5. Mimari Proje

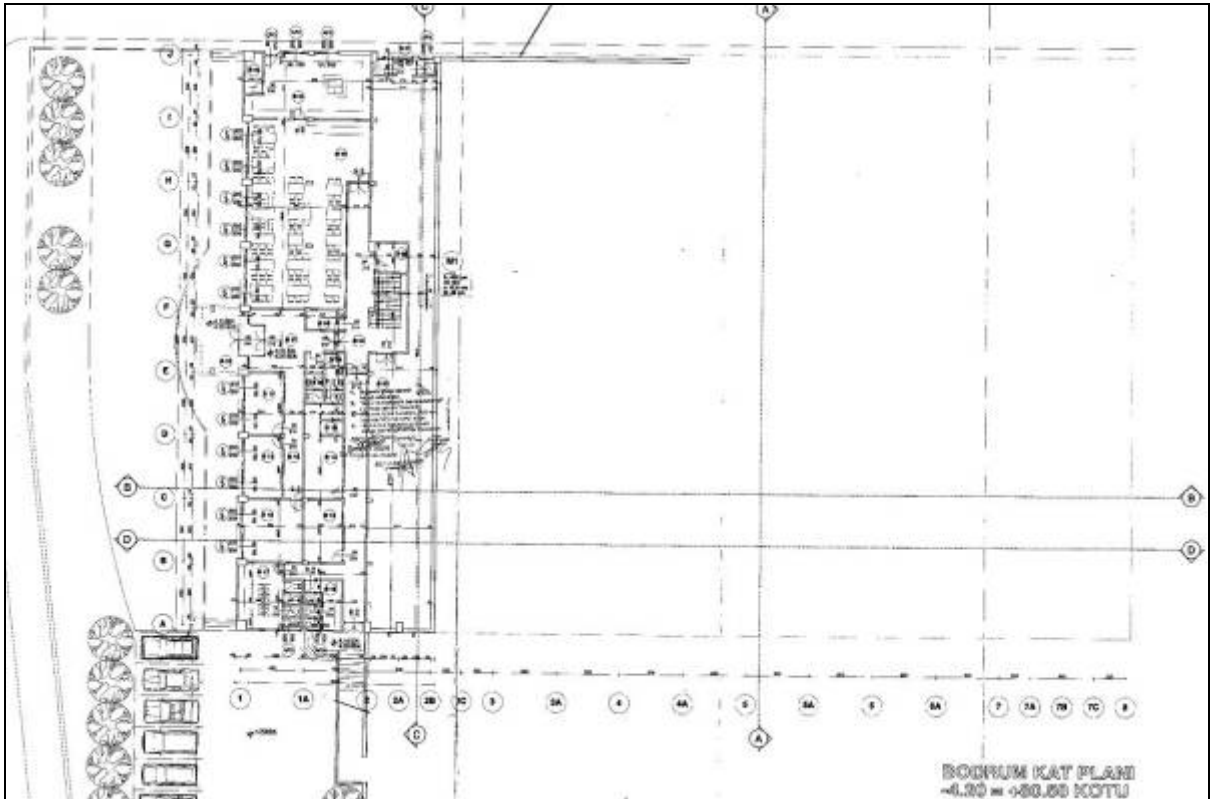
6.5.1. Mimari Proje Kapağı

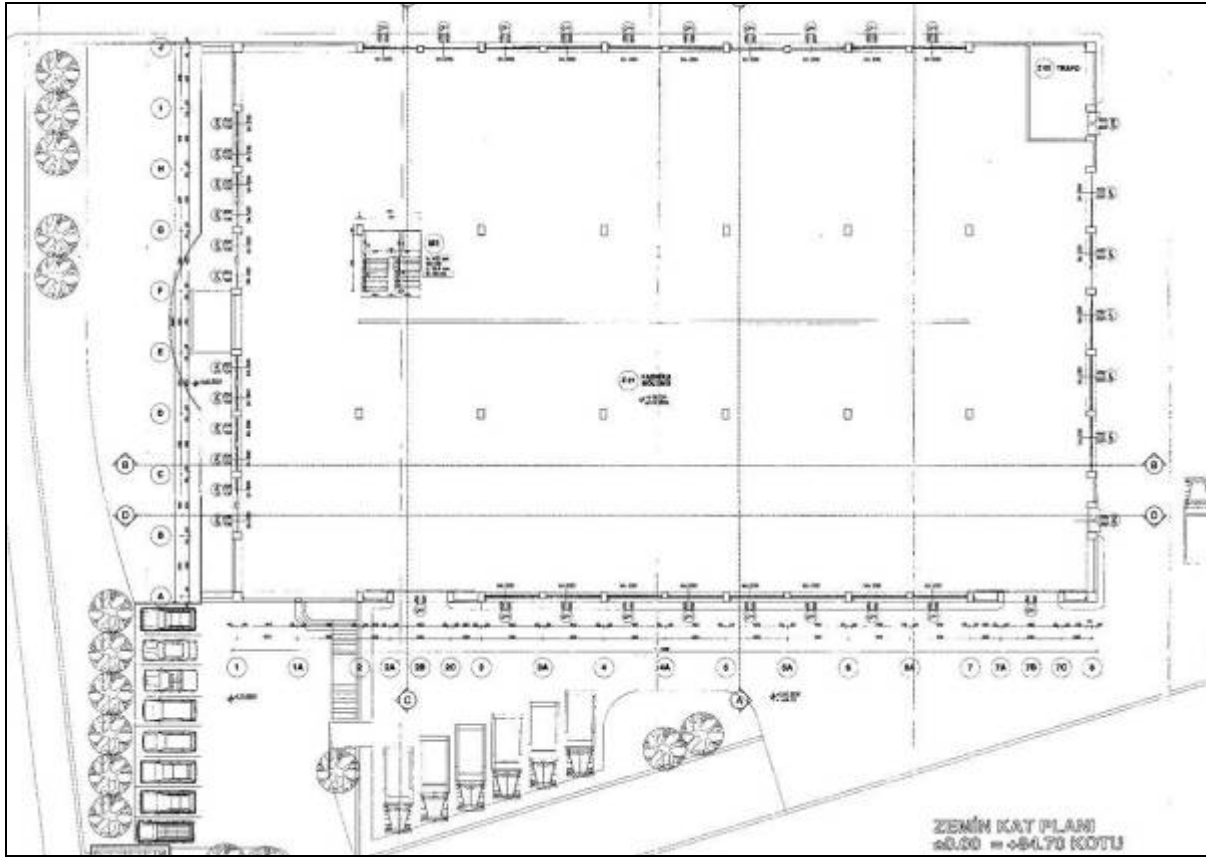
YAPININ		SAHİBİ	SELMA BİLGE - ERGUN BİLGE <i>APEK inşaat</i>					
		KULLANIM AMACI	FABRİKA BİNASI <i>Tic. Sic. No. 15</i>					
ARSANIN								
BELEDİYESİ	İLÇESİ	KÖYÜ	MEVKİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU	
İSTANBUL	HADIMKÖY	ÖMERLİ	KURTINI	P-152 135.4.5	111	6		
BELGE UYGUNLUK ESASLARINA GÖRE YAPININ								
MİMARLIK HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	KAT ADET	ALAN (m ²)	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TASIRICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK TAV. YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
		1			B.A.K. + ÇELİK	15 M	8.5 M	750 - 500
ÖLÇEK		1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT OLMAK ÜZERE H= 10.00 M İRTİFALI B.A.K. + ÇELİK FABRİKA BİNASI						
1 / 100		STATİK PROJE						
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MALİYETİ YAZILI İNŞAATA AIT PROJE <i>24.12.1997</i> TARİHİ VE <i>15.01.1998</i> SAYILI İMAR DURUMUNA İMAR KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TARAFIMIZDAN TASTİK OLUNUR.								
HADIMKÖY BELEDİYESİ						PROJE NO		
İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ						<i>1998 / 925</i>		
STATİK PROJEYİ KONTROL EDENİN ADI, SOYADI, İMZASI			MİMARİ PROJEYİ KONTROL EDENİN, TASTİK EDENİN ADI, SOYADI, RESMİ MÜHÜR					
			RAPORTÖR			RUHSAT ŞEFİ		
<i>15 Ocak 1998</i> HASAN NEBİOĞLU Statik Proje			<i>15 Ocak 1998</i> ADNAN SAVAS KURT Mimar Proje			<i>15 Ocak 1998</i> HASAN NEBİOĞLU Statik Proje		

6.5.2. Vaziyet Planı

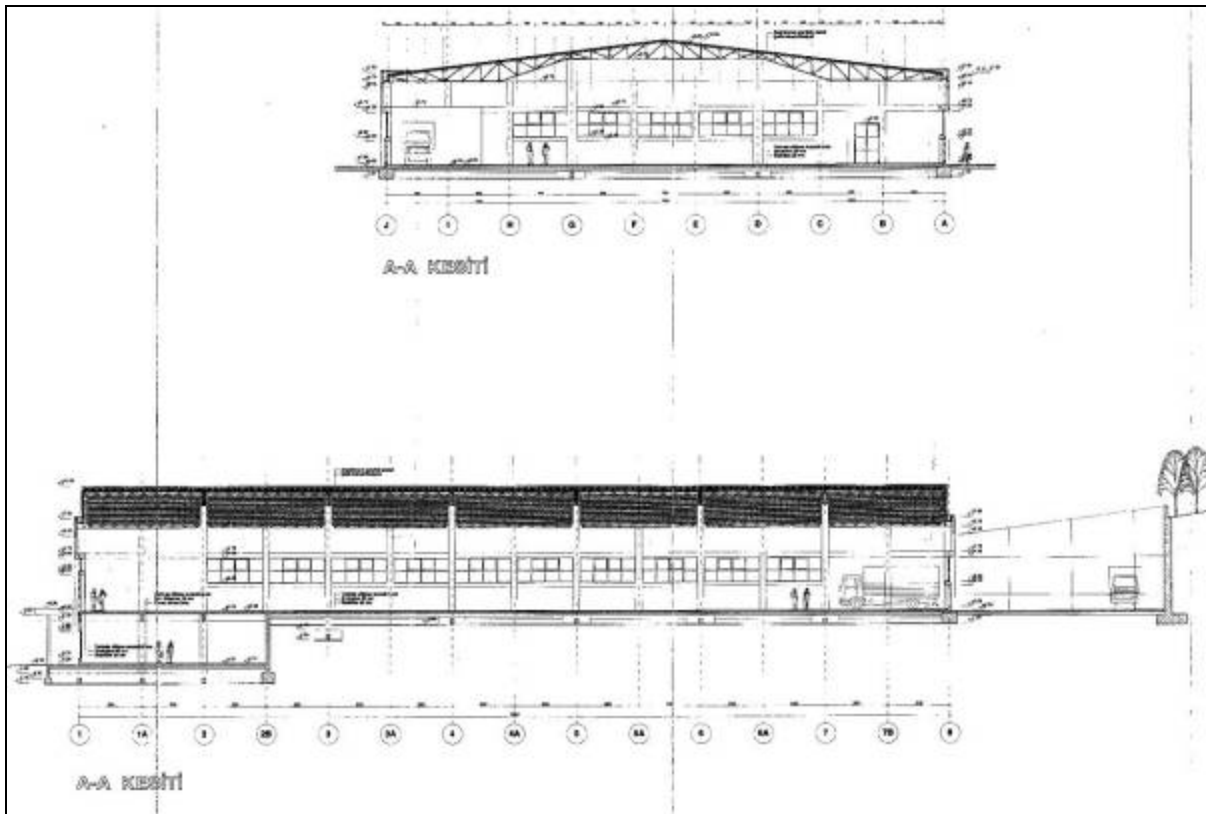


6.5.3. Kat Planları





6.5.4. Kesit



6.6. Yapı Ruhsatları

İlk Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.			
1. Ruhsat Veren Kurum Hadimköy Belediye Başkanlığı				2. Ruhsat Tarihi 15 Ocak 1998		3. Ruhsat Numarası 925	
4. Ruhsat Veriliş Maksudı Yeni Yapı		5. Mahallesi Ünverli Köyü		6. Pafta No E-244-130-4b	7. Ada No 111	8. Parsel No 6	
9. İmar Durumu Tarihi 24.12.1997		10. İmar Durumu Numarası 1031		11. İmar Türü Soba		12. Yekit Türü Katı	
13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum Çatalca				14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 15.12.1997		15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası 978-1304	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı Apak İng. Turan, Tic. ve San. A.Ş.				20. Adı Soyadı / Ünvanı		21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	
19. Adresi Rami Kable cad. Üretmen iş merkezi No:89/A 374 Topraklar/İST.				24. Adresi			
25. Yapının Her Bir Öküsünün Kullanım Maksudı	26. Öküz Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m ² 'nin Maliyeti
Fabrika							
Depo kat	1	719	1	1	2	9.50	7.410.000
Zemin kat	1	5243	1	1	2	9.50	7.410.000
Toplamı		2	3962 m²				
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) 29.358.420.000				36. Altı Olduğu Yıl 1998		37. Yapının Arsa Değeri 29.408.000.000	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 58.766.420.000							
39. İskeletin Cinsi Çelik		40. İskeletin Dolgu Maddesi Tuğla		41. Yığma Yapının Cinsi			
RUHSAT EKI PROJELER				FENNİ MES'ULÜN (TUS)			
42. Mimari Proje Göknel İğoğlu - Mimar				49. Adı Soyadı Savaş Başaran - İng. Müh.			
43. Statik Proje Baki Demir - İng. Müh.				50. Adresi Rami Kable cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topraklar/İSTANBUL			
44. Tesisat Projeleri Zeki Coşkunsoy - Mak. Müh.				51. Taahhüdü Rami		54. İmzası B.İ.B.	
45. Dolgu Toplamı 9000 m³		46. Kazı Toplamı 9000 m³		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı 9000 m³		52. Kurum Sicil No. 113	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer Belediye Mafiyet Gülmün yeri				53. Oda Sicil No. 40058			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutar (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı		
Yol Kanal Harcı					Trafik Komisyonunun		
Bina İnşaat Harcı	İmar 28.10.1997	7	500.000.000		gün ve		
Yerleşim Harcı	İmar 03.12.1997	-	500.000.000		Kazı gereğince parselden otopark		
Toplam				1.000.000.000	İhtiyaç karşılama amacıyla		
					bedel tahsil edilmiştir.		
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerinde göre işlemi tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak bu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası HASAN MESİHOĞLU Tik. Fen Müh.uru		62. Kazanılan Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası ADNAN SAKKURT İMAR MÜDÜRÜ		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası 15 Ocak 1998 Belediye Başkanı			

Yenileme Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI		TSE		Ruhsat Takip No: 0 0 0	
1. Ruhsat veren kurum: HADIMKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın veriliş amacı: ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☒ Yenileme 21.11.2003 tarih, ☐ Yeniden 11954 sayılı gen.7.madde		3. Ruhsat onay tarihi: 03 EYLÜL 2006	
İl: İSTANBUL		4. Şehit no: 159		5. Parçesi: F21d-13b-4b	
İlçe: ÇATALCA		6. Ada no: 111		7. Şehit no: 159	
Bucak: -		8. İnşaat planı onay tarihi: 07.02.1994-20.12.2002		9. Parçelasyon planı onay tarihi:	
Köy: HADIMKÖY		10. İnşaat durumu tarihi ve no: 14.09.2005-1878		11. Tapu sicil belgesi tarihi ve no: 27.07.2004 4397-978	
Belde: HADIMKÖY		12. Tapu sicil belgesi veren kurum: Çatalca Tapu Sicil Müdürlüğü		13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no: 27.07.2004 4397-978	
Mahalle: ÖMERLİ		14. Zemin etüt onay tarihi: 28.02.2005		15. ÇED raporu onay tarihi: ... / ... / 20...	
Muhatır: ÖMERLİ		16. Planlanan inşaat başlama tarihi:		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi:		19. YAPİ SAHİBİNİN		20. YAPİ MÜTEAHHİTİNİN	
21. Adı soyadı, unvanı ☒ Özel Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic.A.Ş. ☐ Kurum		22. Adı soyadı, unvanı		23. Hukuki durumu	
24. Bağlı olduğu vergi dairesi: HİTİT/ANKARA		25. Kurum sicil no		26. Bağlı olduğu vergi dairesi:	
27. Vergi dairesi sicil no: 7350191735		28. Sigorta sicil no		29. Sözleşme tarihi ve No	
30. Adres		31. İnşaat		32. Adres	
33. İnşaat		34. Adres		35. İnşaat	
36. İnşaat		37. Adres		38. İnşaat	
39. İnşaat		40. Adres		41. İnşaat	
42. İnşaat		43. Adres		44. İnşaat	
45. İnşaat		46. Adres		47. İnşaat	
48. İnşaat		49. Adres		50. İnşaat	
51. İnşaat		52. Adres		53. İnşaat	
54. İnşaat		55. Adres		56. İnşaat	
57. İnşaat		58. Adres		59. İnşaat	
60. İnşaat		61. Adres		62. İnşaat	
63. İnşaat		64. Adres		65. İnşaat	
66. İnşaat		67. Adres		68. İnşaat	
69. İnşaat		70. Adres		71. İnşaat	
72. İnşaat		73. Adres		74. İnşaat	
75. İnşaat		76. Adres		77. İnşaat	
78. İnşaat		79. Adres		80. İnşaat	
81. İnşaat		82. Adres		83. İnşaat	
84. İnşaat		85. Adres		86. İnşaat	
87. İnşaat		88. Adres		89. İnşaat	
90. İnşaat		91. Adres		92. İnşaat	
93. İnşaat		94. Adres		95. İnşaat	
96. İnşaat		97. Adres		98. İnşaat	
99. İnşaat		100. Adres		101. İnşaat	
102. İnşaat		103. Adres		104. İnşaat	
105. İnşaat		106. Adres		107. İnşaat	
108. İnşaat		109. Adres		110. İnşaat	
111. İnşaat		112. Adres		113. İnşaat	
114. İnşaat		115. Adres		116. İnşaat	
117. İnşaat		118. Adres		119. İnşaat	
120. İnşaat		121. Adres		122. İnşaat	
123. İnşaat		124. Adres		125. İnşaat	
126. İnşaat		127. Adres		128. İnşaat	
129. İnşaat		130. Adres		131. İnşaat	
132. İnşaat		133. Adres		134. İnşaat	
135. İnşaat		136. Adres		137. İnşaat	
138. İnşaat		139. Adres		140. İnşaat	
141. İnşaat		142. Adres		143. İnşaat	
144. İnşaat		145. Adres		146. İnşaat	
147. İnşaat		148. Adres		149. İnşaat	
150. İnşaat		151. Adres		152. İnşaat	
153. İnşaat		154. Adres		155. İnşaat	
156. İnşaat		157. Adres		158. İnşaat	
159. İnşaat		160. Adres		161. İnşaat	
162. İnşaat		163. Adres		164. İnşaat	
165. İnşaat		166. Adres		167. İnşaat	
168. İnşaat		169. Adres		170. İnşaat	
171. İnşaat		172. Adres		173. İnşaat	
174. İnşaat		175. Adres		176. İnşaat	
177. İnşaat		178. Adres		179. İnşaat	
180. İnşaat		181. Adres		182. İnşaat	
183. İnşaat		184. Adres		185. İnşaat	
186. İnşaat		187. Adres		188. İnşaat	
189. İnşaat		190. Adres		191. İnşaat	
192. İnşaat		193. Adres		194. İnşaat	
195. İnşaat		196. Adres		197. İnşaat	
198. İnşaat		199. Adres		200. İnşaat	
201. İnşaat		202. Adres		203. İnşaat	
204. İnşaat		205. Adres		206. İnşaat	
207. İnşaat		208. Adres		209. İnşaat	
210. İnşaat		211. Adres		212. İnşaat	
213. İnşaat		214. Adres		215. İnşaat	
216. İnşaat		217. Adres		218. İnşaat	
219. İnşaat		220. Adres		221. İnşaat	
222. İnşaat		223. Adres		224. İnşaat	
225. İnşaat		226. Adres		227. İnşaat	
228. İnşaat		229. Adres		230. İnşaat	
231. İnşaat		232. Adres		233. İnşaat	
234. İnşaat		235. Adres		236. İnşaat	
237. İnşaat		238. Adres		239. İnşaat	
240. İnşaat		241. Adres		242. İnşaat	
243. İnşaat		244. Adres		245. İnşaat	
246. İnşaat		247. Adres		248. İnşaat	
249. İnşaat		250. Adres		251. İnşaat	
252. İnşaat		253. Adres		254. İnşaat	
255. İnşaat		256. Adres		257. İnşaat	
258. İnşaat		259. Adres		260. İnşaat	
261. İnşaat		262. Adres		263. İnşaat	
264. İnşaat		265. Adres		266. İnşaat	
267. İnşaat		268. Adres		269. İnşaat	
270. İnşaat		271. Adres		272. İnşaat	
273. İnşaat		274. Adres		275. İnşaat	
276. İnşaat		277. Adres		278. İnşaat	
279. İnşaat		280. Adres		281. İnşaat	
282. İnşaat		283. Adres		284. İnşaat	
285. İnşaat		286. Adres		287. İnşaat	
288. İnşaat		289. Adres		290. İnşaat	
291. İnşaat		292. Adres		293. İnşaat	
294. İnşaat		295. Adres		296. İnşaat	
297. İnşaat		298. Adres		299. İnşaat	
300. İnşaat		301. Adres		302. İnşaat	
303. İnşaat		304. Adres		305. İnşaat	
306. İnşaat		307. Adres		308. İnşaat	
309. İnşaat		310. Adres		311. İnşaat	
312. İnşaat		313. Adres		314. İnşaat	
315. İnşaat		316. Adres		317. İnşaat	
318. İnşaat		319. Adres		320. İnşaat	
321. İnşaat		322. Adres		323. İnşaat	
324. İnşaat		325. Adres		326. İnşaat	
327. İnşaat		328. Adres		329. İnşaat	
330. İnşaat		331. Adres		332. İnşaat	
333. İnşaat		334. Adres		335. İnşaat	
336. İnşaat		337. Adres		338. İnşaat	
339. İnşaat		340. Adres		341. İnşaat	
342. İnşaat		343. Adres		344. İnşaat	
345. İnşaat		346. Adres		347. İnşaat	
348. İnşaat		349. Adres		350. İnşaat	
351. İnşaat		352. Adres		353. İnşaat	
354. İnşaat		355. Adres		356. İnşaat	
357. İnşaat		358. Adres		359. İnşaat	
360. İnşaat		361. Adres		362. İnşaat	
363. İnşaat		364. Adres		365. İnşaat	
366. İnşaat		367. Adres		368. İnşaat	
369. İnşaat		370. Adres		371. İnşaat	
372. İnşaat		373. Adres		374. İnşaat	
375. İnşaat		376. Adres		377. İnşaat	
378. İnşaat		379. Adres		380. İnşaat	
381. İnşaat		382. Adres		383. İnşaat	
384. İnşaat		385. Adres		386. İnşaat	
387. İnşaat		388. Adres		389. İnşaat	
390. İnşaat		391. Adres		392. İnşaat	
393. İnşaat		394. Adres		395. İnşaat	
396. İnşaat		397. Adres		398. İnşaat	
399. İnşaat		400. Adres		401. İnşaat	
402. İnşaat		403. Adres		404. İnşaat	
405. İnşaat		406. Adres		407. İnşaat	
408. İnşaat		409. Adres		410. İnşaat	
411. İnşaat		412. Adres		413. İnşaat	
414. İnşaat		415. Adres		416. İnşaat	
417. İnşaat		418. Adres		419. İnşaat	
420. İnşaat		421. Adres		422. İnşaat	
423. İnşaat		424. Adres		425. İnşaat	
426. İnşaat		427. Adres		428. İnşaat	
429. İnşaat		430. Adres		431. İnşaat	
432. İnşaat		433. Adres		434. İnşaat	
435. İnşaat		436. Adres		437. İnşaat	
438. İnşaat		439. Adres		440. İnşaat	
441. İnşaat		442. Adres		443. İnşaat	
444. İnşaat		445. Adres		446. İnşaat	
447. İnşaat		448. Adres		449. İnşaat	
450. İnşaat		451. Adres		452. İnşaat	
453. İnşaat		454. Adres		455. İnşaat	
456. İnşaat		457. Adres		458. İnşaat	
459. İnşaat		460. Adres		461. İnşaat	
462. İnşaat		463. Adres		464. İnşaat	
465. İnşaat		466. Adres		467. İnşaat	
468. İnşaat		469. Adres		470. İnşaat	
471. İnşaat		472. Adres		473. İnşaat	
474. İnşaat		475. Adres		476. İnşaat	
477. İnşaat		478. Adres		479. İnşaat	
480. İnşaat		481. Adres		482. İnşaat	
483. İnşaat		484. Adres		485. İnşaat	
486. İnşaat		487. Adres		488. İnşaat	
489. İnşaat		490. Adres		491. İnşaat	
492. İnşaat		493. Adres		494. İnşaat	
495. İnşaat		496. Adres		497. İnşaat	
498. İnşaat		499. Adres		500. İnşaat	

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.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER





E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN