



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - TUZLA - ORHANLI

0 ADA - 1990 PARSEL

DEPO

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-201800027
Rapor Tarihi	25.12.2018
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	Orta Mahallesi, Öztaş Sokak, No: 3, Tuzla/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Üç Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 118.982.000.- TL KDV Dahil: 140.398.760.- 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, Orhanlı Mahallesi, 0 ada, 1990 parsel sayılı, 17.425,92 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Katlı Betonarme Sanayi 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.

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-201500032 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500066 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600028 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Orta Mahallesi, Öztaş Sokak, No: 3, Tuzla/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Üniversite Caddesi üzerinde güneydoğu yönünde ilerlerken Sabancı Üniversitesi geçildikten yaklaşık 845 m sonra soldaki Burgaz Caddesi’ne sapılıp ve devamındaki Öztaş Sokak üzerinde yaklaşık 1 km gidildiğinde değerleme konusu taşınmaz sağda yer almaktadır. Yakın çevresinde; Tuzla Kimyacılar OSB, Tuzla Mermerciler OSB, İstanbul Deri OSB, Sabancı Üniversitesi Kampüsü ve değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeyden güneye doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Güney sınırı Öztaş Sokak’a yaklaşık 142 m, doğu sınır henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 130 m cepheli olup öteki sınırları komşu parselle bitişiktir. Parselin bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Koordinatları; “40.88898705, 29.38975216” 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	Üç Katlı Betonarme Sanayi 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, 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.- USD'lik ipotek (10.01.2014 - 411).
- Garanti Bankası A.Ş. lehine, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan 22.525.000.- TL'lik 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.

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 (m2)	: 44.597
Yaşı	: 2
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzeri Panel Kaplama
Dış Cephe	: Sandviç Panel
Kapı ve Pencere	: Demir Doğrama (Kapı), PVC Doğrama (Pencere)
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 sekiyonel (*katlanabilir*) kapı bulunmakta olup tüm katlarına nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Kira 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.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

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 (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 – Bahaaddin Acar / 535 – 328 71 03):** Yapılan görüşmede; değerleme 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*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.900 – 2.250 TL aralığında olduğu görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak arsa metrekare satış fiyatının 2.150.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (17.425,92 m2 x 2.150.- TL) = ~ **37.466.000.- 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.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	44.597	2013	5	1.016	45.310.552	% 4,00	1.812.422	43.498.130
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	2013	5	153	765.000	% 6,00	45.900	719.100
						46.075.552		1.858.322	44.217.230

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 37.466.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 44.217.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **81.683.000.- 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 fiyatının 21 – 25 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 22.50.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 21 – 25 TL aralığında değiştiği görülmüş; değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapılacak depolama yapısının piyasa metrekare aylık kira fiyatının 23.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; (44.597 m2 x 23.- TL x 12 Ay) = ~ **12.309.000.- 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, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme 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 : ~ % 4,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 6,29

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 23 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 **118.982.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (Arsanın Ekonomik Ömrü)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	23
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	12.309.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 80,00
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)	~ 180.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	7.733.760
Karşılaştırma (Emsal) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 37.466.000
Maliyet (Gider) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (Amortismanlı) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 44.217.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	81.683.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 54,13
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,35
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,65
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	3.547.287
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	4.186.473
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi (Belirsizlik Karşılığı) Oranı [Rp]	% 4,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 29,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı	% 4,03
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı [Ao]	% 6,29
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (Reel) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)	7.733.760
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	62.837.145
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	118.981.845
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 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	1.016	45.310.552
				45.310.552

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 değerlendirme 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.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın; yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Üzerinde yapılan depolama yapısı için 01.09.2016 günü yapı kullanma izin belgesi alınmış ve 19.06.2017 günü cins değişikliği işlemi ile taşınmazın “Arsa” olan niteliği, “Üç Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” olarak değiştirilmiştir.

4.4. 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.

4.5. 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;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü’nde; “Garanti Bankası A.Ş. lehine 2 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 “Üç Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazın, “Üç Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 37.466.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 81.683.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 118.982.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **118.982.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 0 ada, 1990 parsel sayılı, 17.425,92 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Katlı Betonarme Sanayi 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, 118.982.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 140.398.760.- 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

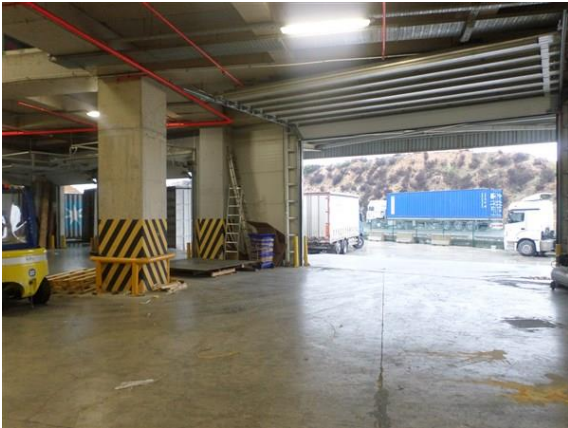
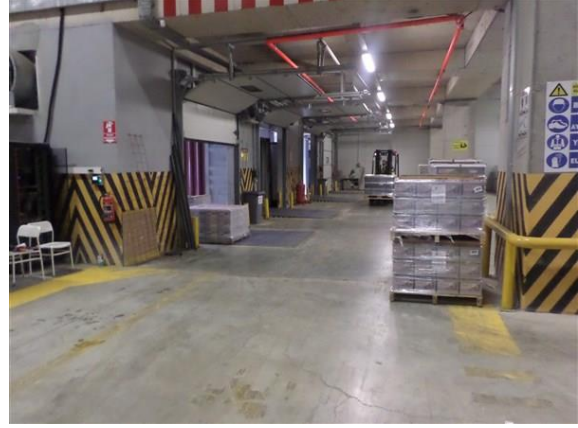




6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	/1990
Taınmaz ID:	81085328	Yüzölçüm(m2):	17428.92
İl/ilçe	İSTANBUL/TUZLA	Ana Taınmaz Nitelik:	3 KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI
Kurum Adı:	Tuzla TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI M		
Mevkii:	-		
Cilt/Sayfa No:	80/7880		
Kayıt Durum:	Aktif		

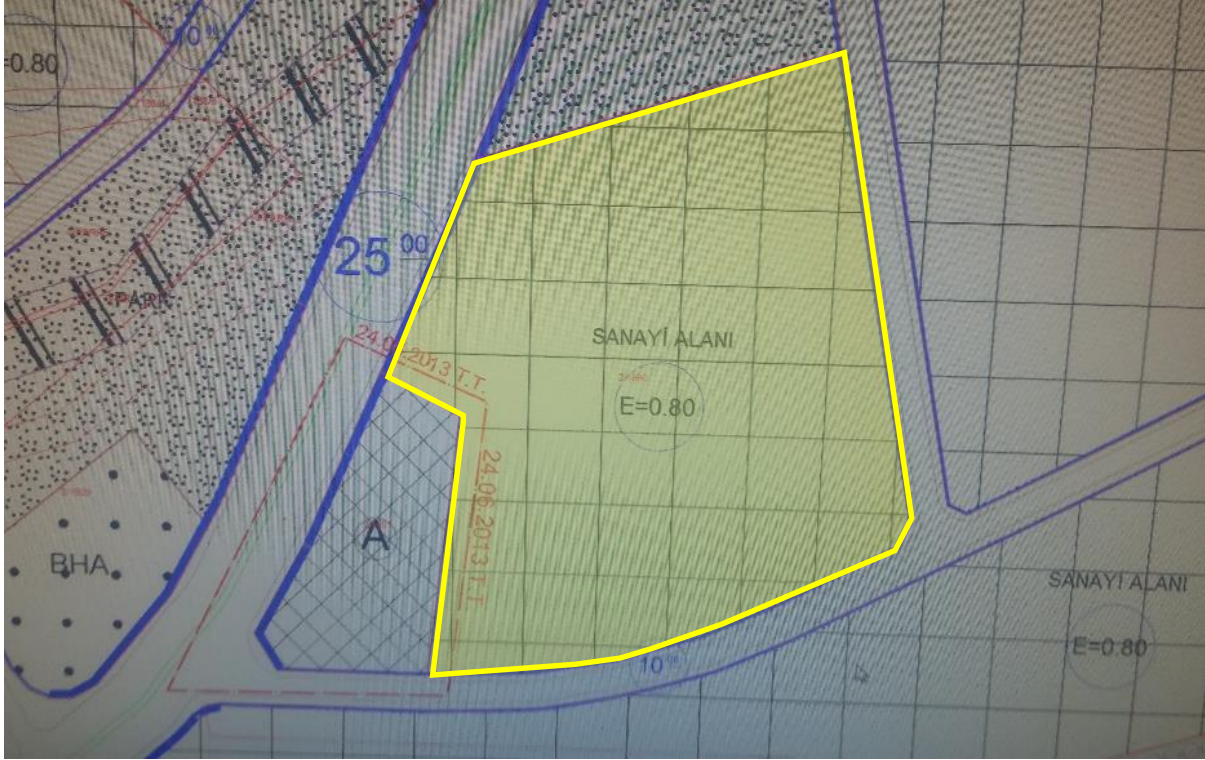
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkim Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 249095213	(SN:7807825) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	17428.92	Tuzla TM Satış 01/10/2013 - 14486	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017866	13000000.00USD	%14	1/0	F.B.K.	Tuzla TM 10/01/2014 - 411	Yok
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017866	22525000.00TL	%32	2/0	F.B.K.	Tuzla TM 15/06/2015 - 10797	Var

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	TUZLA						
Mahallesi	ORHANLI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		G22B14A1C		1990	ha	m ²	dm ²
					17,425,92 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 81085328					
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri, işleminden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
	Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	11773	80	7880		19/06/2017	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Erdal KAMALI Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	NOT : * Mülketin satış ve haklar ve seneler için Tapu Kuruluna müracaat edilmelidir. ** Tebliğ Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih	

6.4. İmar Durumu

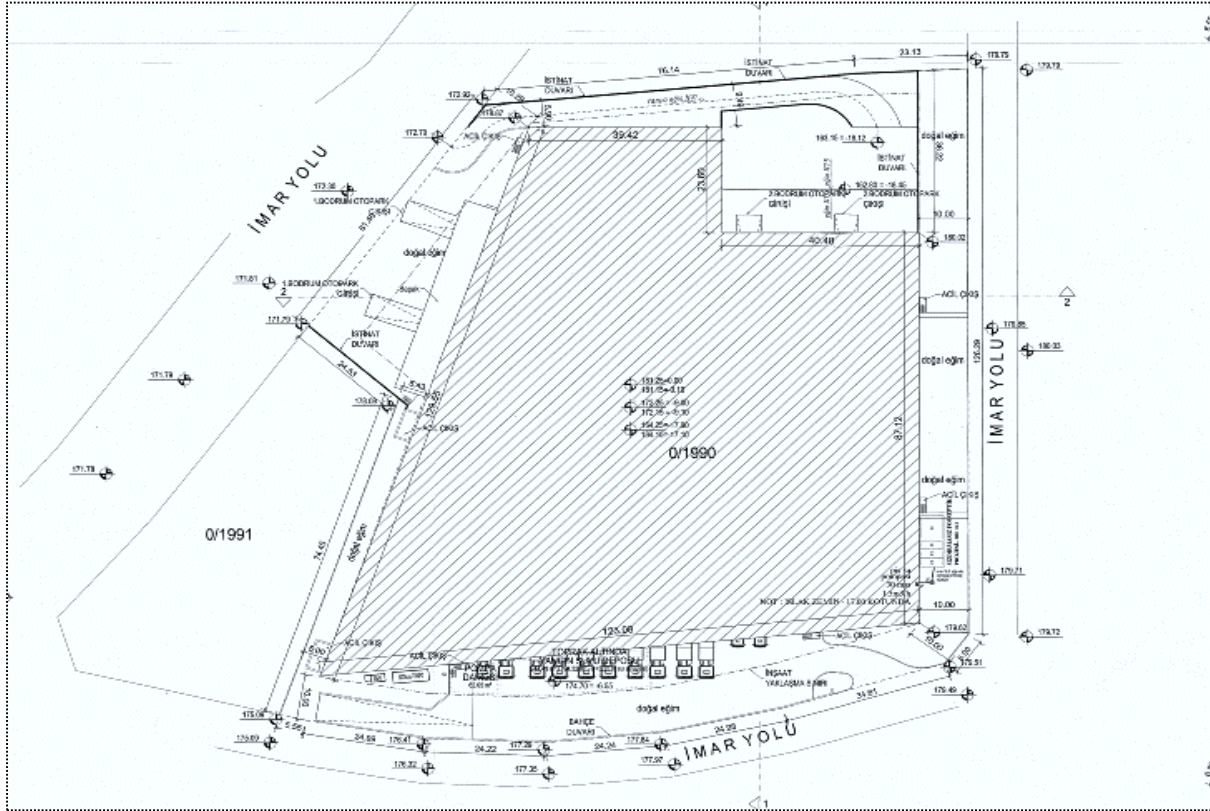


6.5. Mimari Proje

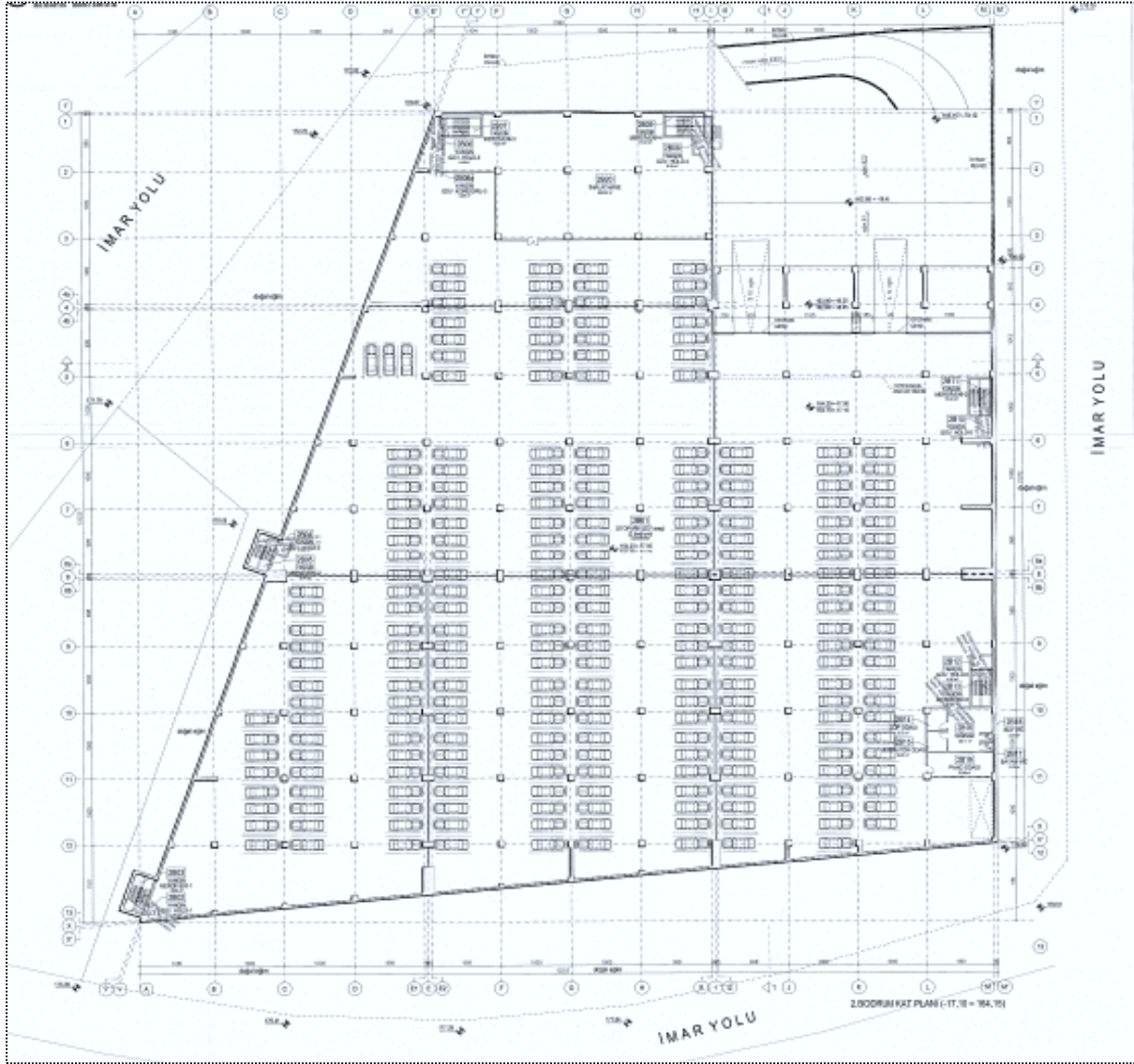
Mimari Proje Kapağı

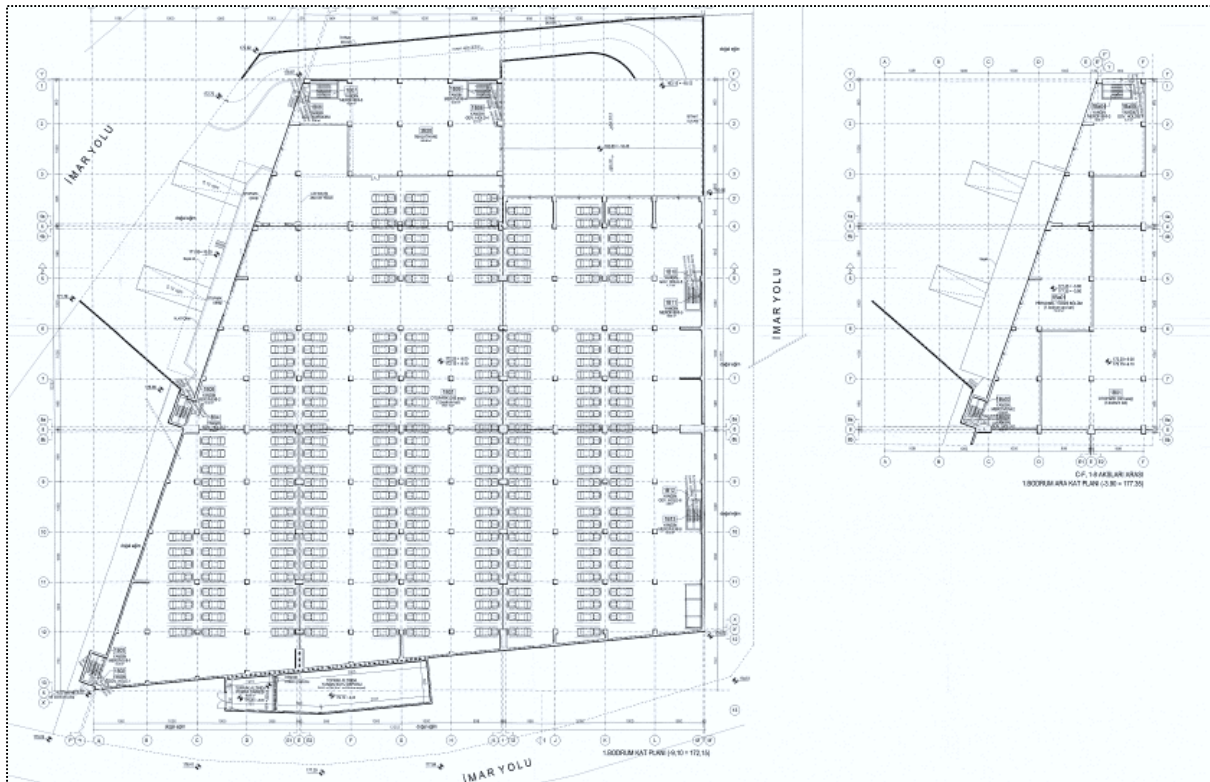
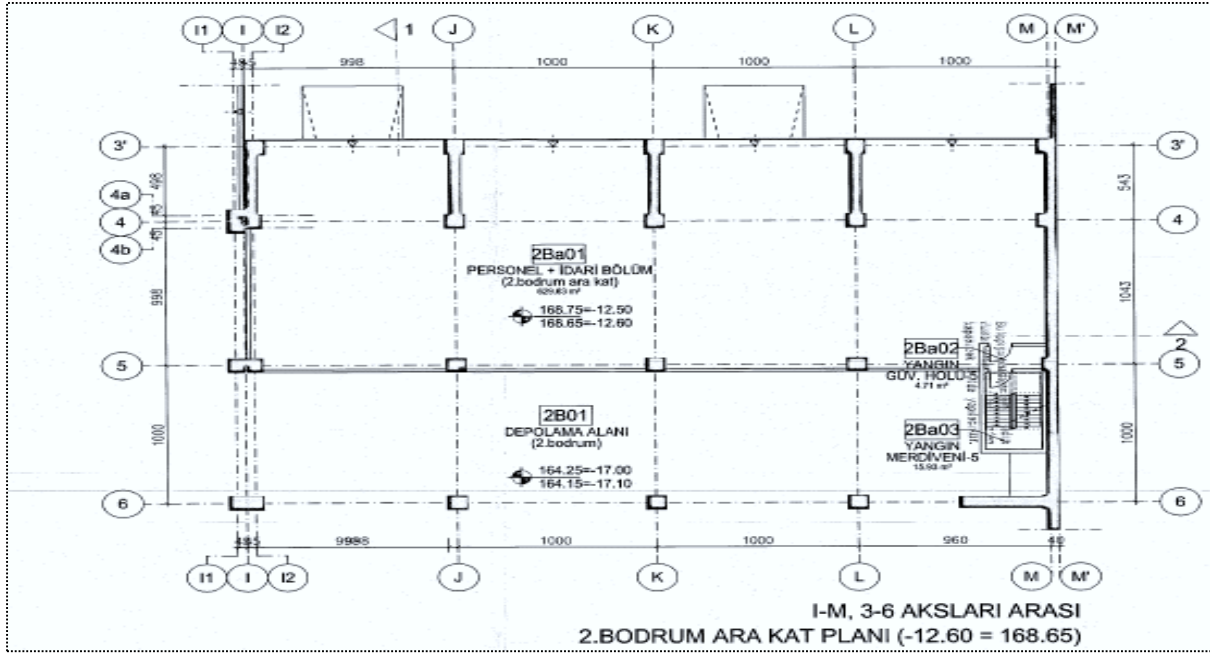
		BU PROJE MÜELLİFİNİN OLMAKLA OLMAZLAZIMLA YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ. * BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR * 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.					
		H.HALİL MAH.ALİRIZA EFENDİ CAD.NO:25 K:3 D:17 GEBZE/KOCAELİ E-MAIL : penahmimarlik@hotmail.com TEL: 0 262 646 85 42 Fax.: 0 262 646 86 50 - GSM:0 533 237 77 44					
M	PROJE MÜELLİFİNİN						
	ADI SOYADI	ÜNVANI	SİCİL NO	TESCİL NO	İMZASI		
	MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056			
ARSANIN	İL	İLÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN
	İSTANBUL	TUZLA	ORHANLI	G22B14A1C	-	1990	17425.92m²
YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	2.BODRUM KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
	2-A	B.A.K.	2BK+ZK	12125m²	48884m²	8.00-9.00m 12.00m	-
	SAHİBİ	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
	KULLANIM AMACI	DEPO BİNASI					
MESLEK ODASI ONAYI				YAPI DENETİM ONAYI			
BELEDİYE ONAYI							

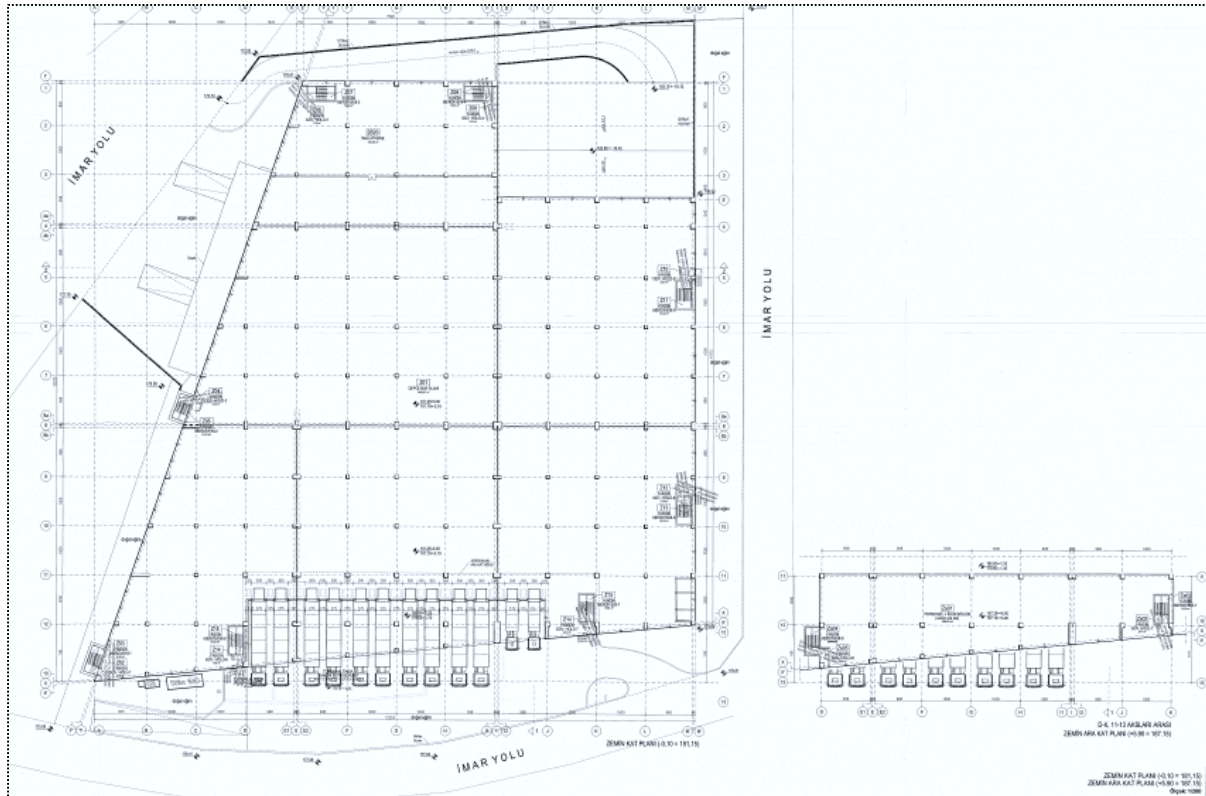
Vaziyet Planı

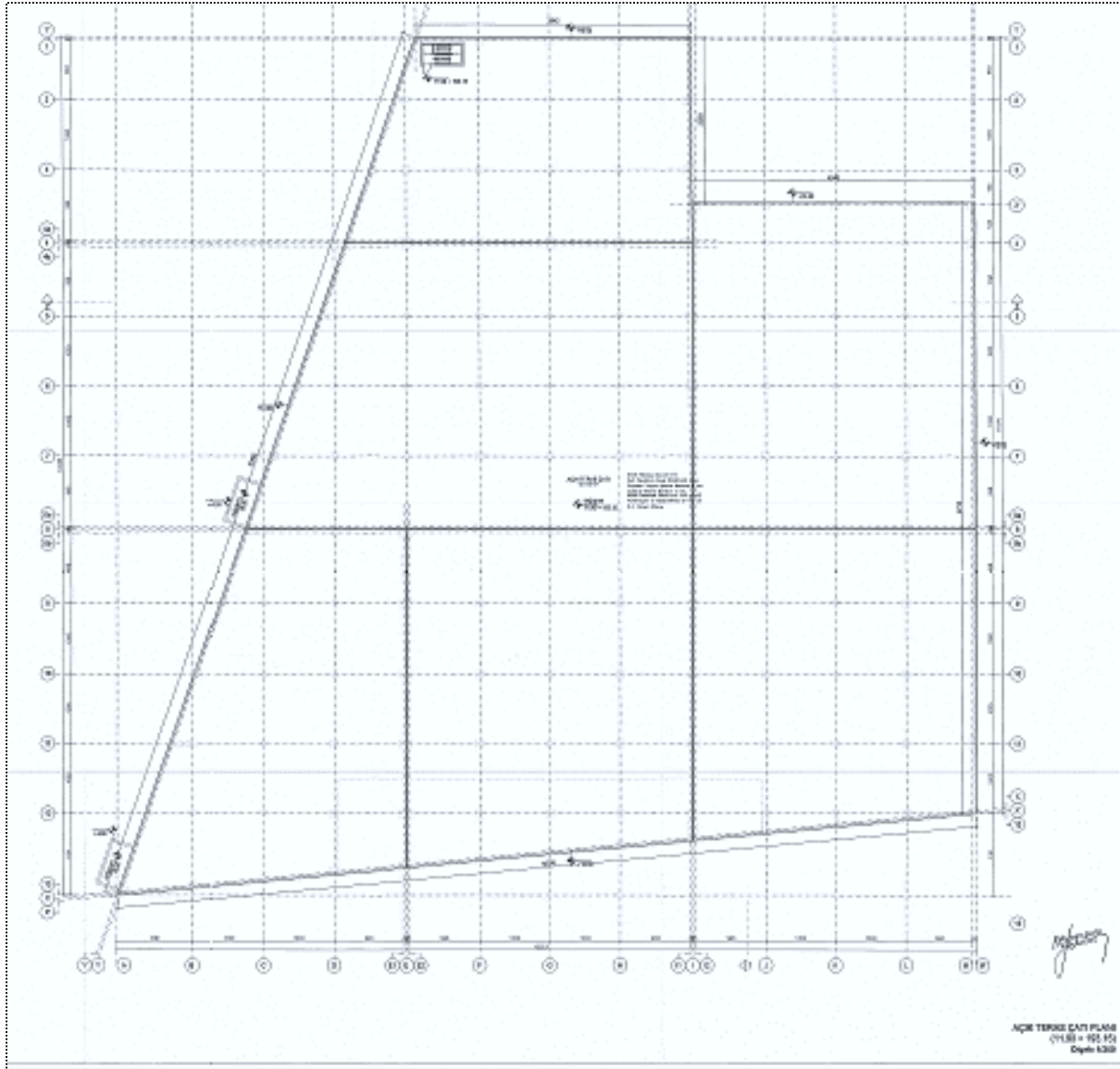


Kat Planları

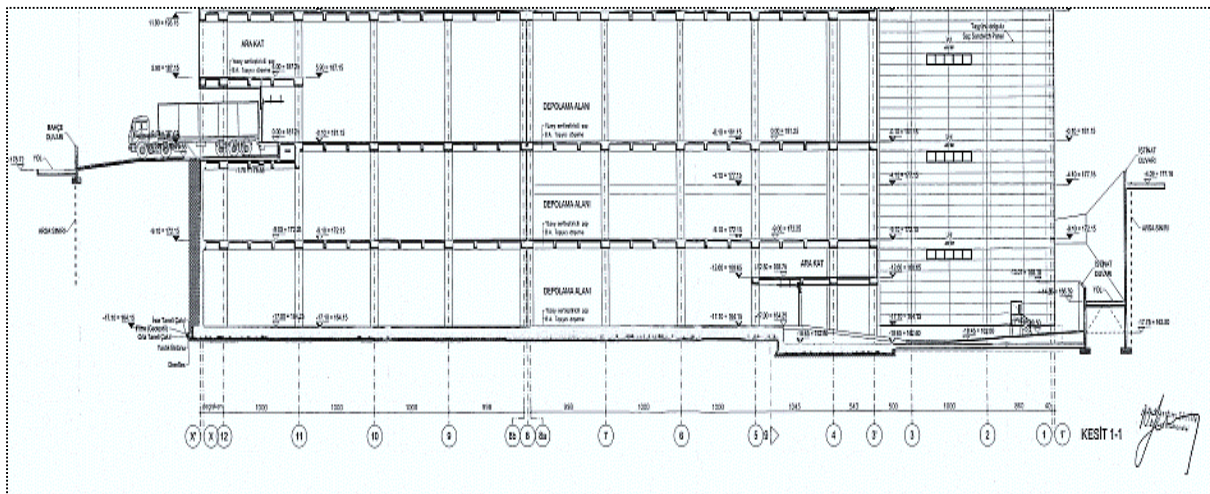


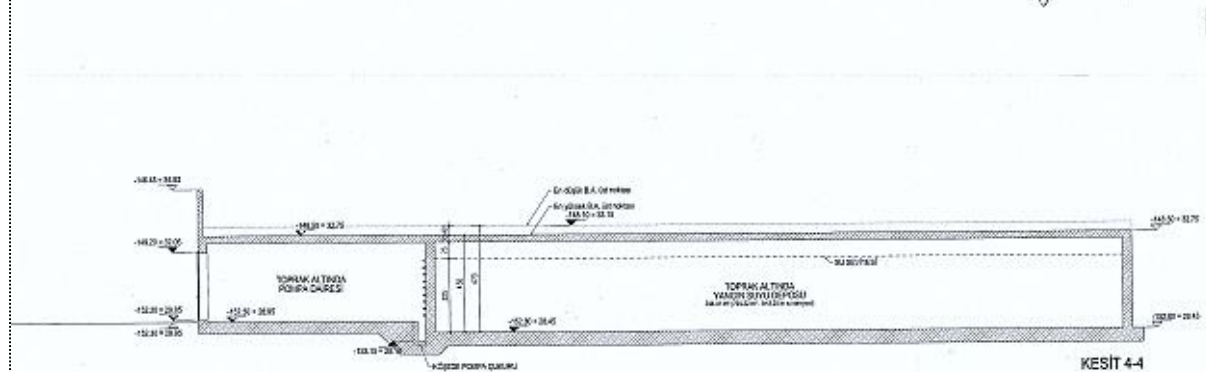
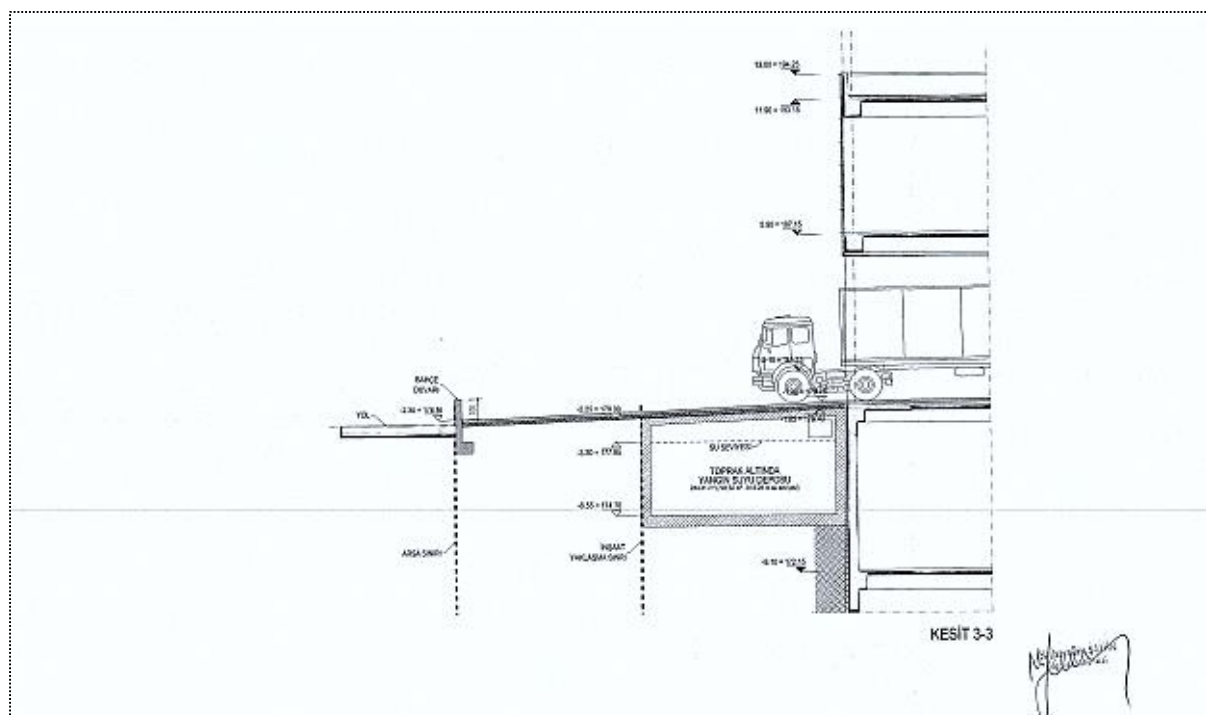






Kesitler





[illegible]

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

YAPI RUHSATI												112864046			
1. Ruhsat Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no	
2. Ruhsat verilen yapının adresi				☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Gündeme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişimi ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosseptik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Çeşitli ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı				18.07.2016		4-60/16		05.06.2014		434/14	
İl: İSTANBUL İlçe: TUZLA								13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etüdü onay tarihi	
Bucak: Köy:								19.03.2013		23.05.2016		2016/4336		13.05.2014	
Belediye: TUZLA BELEDİYESİ								17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amacı		19. Parselin alanı(m ²)		20. Tapu tescil belgesi veriliş tarihi	
Mahalle: ORTA Mahalle tanımlama kodu: 10								/ /		SANAYİ ALANI		17425.92		21. Tapu tescil belgesi no	
Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı: ÖZTAŞ SK.								TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		01.10.2013		14486		22. Tapu tescil belgesi no	
Cadde/Sokak tanımlama kodu: 45 Dış kapı no: 3								23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planlanan inşaatla bağlama tarihi		25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
Site adı: Mevki adı:								/ /		/ /		/ /		18.07.2021	
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağlısız bölüm no:															
G22B14A1C															
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin							
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ERKAN YIGİT, YIGİT METAL MAMÜLLERİN PLASTİK PAZ SAN TİC LTD ŞTİ, 33061712902				47. Adı soyadı, unvanı SİNAN 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. MERCAN YATIRIM SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 8/6 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				36. Sigorta sicil no				37. Sözleşme tarihi 12.05.2016				38. Sözleşme no 03667			
40. Sicile esas adres ABDÜLİPEK MAH. 1558/3. SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 DARICA / KOCAELİ				39. Yapı müteahhidi yetki belge no 0041312838817530				45. Sigorta sicil no				46. Sözleşme tarihi 09.05.2016			
41. İmza				42. İmza				48. Adres ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. EVİNPARK SİTESİ 8 BLOK 2 GİRİŞ NO: 2382 İÇ KAPI NO: 45 ATAŞEHİR / İSTANBUL				49. İmza			
Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler											
50. Kullanma amacına göre yapının bağlisız bölümleri ile ortak alanları				51. Bağlisız bölüm sayısı				52. Yüzölçümü (m ²)				53. Benzer yapı sayısı			
1251 - Sanayi				1				44596.99				54. Yapıda bağlisız bölüm sayısı 1			
												55. Yapıda konut birim(daire) sayısı			
												56. Yapının taban alanı(m ²) 10759.06			
												57. Yapı inşaat alanı(m ²) 44596.99			
												58. Toplam yapı sayısı 1			
												59. Toplam bağlisız bölüm sayısı 1			
												60. Toplam konut birim(daire) sayısı			
												61. Toplam taban alanı(m ²) 10759.06			
												62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 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			
												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)			
Toplam: 1251 - Sanayi				1				44596.99				71. Yapının sınıfı II			
												72. Yapının grubu C			
												73. 1 m ² 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 düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 20514615.4			
Yapının Teknik Özellikleri															
78. Isınma Sistemi				84. Tesisatlar				85. Ortak Kullanım Alanları				86. Yapının Tesisat Sistemi			
☐ 1. Merkezi ısıtma katiliferi ☐ 2. Bina içi katiliferi ☐ 3. Kat katiliferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☒ 7. RADYANT				☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☒ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.				☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☒ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☒ 8. Sigınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. YAN G.HOLD+JEN.O+MALATHANE				☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☒ 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 2. Yigma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.			
79. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi				88. Döşeme			
☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fıstık ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☒ 9. DOĞALGAZ				☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fıstık ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. YOK				☐ 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☒ 8. Hafif panel ☐ 9.				☒ 1. Plak Kirli ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.			
80. İçme Suyu ☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu				83. Alın su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik											
Yapı Projeleri															
89. Onay tarihi		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no		92. Oda sicil no		93. Adresi		94. İmza					
Mimar 28.06.2016		MEHTAP YILMAZEL		51100069350		30279		OSMAN YILMAZ MAH. 606. SK. TULUNAY APT BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 9 GEBZE / KOCAELİ							
Statik 16.06.2016		İMDAT ÇELİK		32966410326		35519		OSMAN YILMAZ MAH. 626/1. SK. BAHAAR APT. SİTESİ A BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 8 GEBZE / KOCAELİ							
Elektrik 06.08.2015		ERCAN DURSUN		18626424148		36453		ORHANGAZI MAH. BAĞDAT CAD. NO: 106 İÇ KAPI NO: 1 DİLOVASI / KOCAELİ							
Mekanik Tesisat 06.08.2015		FATMA AKKAYA		25624328484		52391		OSMAN YILMAZ MAH. 608/5. SK. SAFA EVLERİ SİTESİ A BLOK NO: 1A İÇ KAPI NO: 10 GEBZE / KOCAELİ							
JEOLJİ 13.05.2014		YÜKSEL KAYMAKCI		45754456864		11065		YEŞİLKENT MAH. AKTİF SK. 10 ADA 9 BLOK SİTESİ NO: 17 İÇ KAPI NO: 1 BAŞİSKELE / KOCAELİ							
JEOFİZİK 13.05.2014		TOLGA ÇETİN		13324627648		2761		ATAŞEHİR MAH. EVRİM SK. C2-B/B BLOK NO: 5B İÇ KAPI NO: 10 KARTEPE / KOCAELİ							
/ /															
/ /															

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		135634939						
1.Belgeyi veren kurum: TUZLA BELEDİYESİ 2.Belge verilen yapının adresi: İl: İSTANBUL İlçe: TUZLA Bucak: _____ Key: _____ Mahalle: TUZLA BELEDİYESİ Belde: ORTA Mahalle tanıtım kodu: 10 Meydan,bulvar,cadde,sokak,köşe adı: ÖZTAŞ SK. Cadde/Sokak tanıtım kodu: 45 Dış kapı no: 3 Site adı: _____ Mevki adı: _____ 3.Pafta No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No: G2B214A1C * 1990 7.Kullanılmasına izin verildi belgenin bağlanmasız bölüm 8.Daha önce kullanılmış olan alanın bağlanmasız bölümü ise		9. Belgesinin verilmiş amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici 10. Belgesinin onay tarihi: 01/09/2016 11. Belge no: 254/116 12. Belgesinin esas nısalatı: 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yenisinden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kalınlığı ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Doku ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fosforik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15 Elektrik tesisatı ☐ 16 İsim değişikliği ☐ 17 İnatlatı duvan ☐ 18 Bahçe duvanı ☐ 19 _____ 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. Yenilenme ruhsatı tarihi: _____ 18. Yenden ruhsat tarihi: _____ 19. Tadilat ruhsatı tarihi: _____ 20. İmar planı onay tarihi: _____ 21. İmar durumu tarihi: _____ 22. İmar durumu no: 2016/4336 23. Zemin etüdün onay tarihi: 13.05.2014 24. ÇED raporu onay tarihi: _____ 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 01.10.2013 26. Tapu tescil belgesi no: 14486 27. Tapu tescil belgesi verilen kurum: TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 28. Parselasyon planı onay tarihi: _____ 29. Parselin kullanım amacı: SANAYİ ALANI 30. Parselin alanı(m²): 17425,92						
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:33%;">Yapı Sahibinin</th> <th style="width:33%;">Yapı Müteahhidinin</th> <th style="width:33%;">Şantiye Şefinin</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> 31 Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no: _____ ☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı DURMUŞ DÖVEN REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11666115470 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ 33 Vergi kimlik no: 7350641817 34. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANPAŞA SİTESİ C-12 BLOK NO: 8G İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL 35. İmza: _____ </td> <td> 36 Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: ERKAN YIGIT, YIGIT METAL MAMÜLLERİN PLASTİK PAZ SAN TIC LTD ŞTİ. 3306171292 37 Oda sicil no: 8713 38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: İLYASBEY VERİ DAİRESİ 40 Sigorta sicil no: + 41.Sözleşme tarihi: 12.05.2016 42.Sözleşme no: 03667 43. Sicil adresi: ABDOL İPEKÇİ MAH. 15593 SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 DARICA / KOCAELİ 45. İmza: _____ </td> <td> 46 Adı soyadı, unvanı: SINAN OZBAÝRAM, YUKSEK MAKİNA MÜHENDİSİ 47.T.C kimlik no: 59332109912 48.Oda sicil no: 105248 49.Sigorta sicil no: + 50.Sözleşme tarihi: 08.05.2016 51.Sözleşme no: + 52 Adres: ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. EVINPARK SİTESİ B BLOK 2.GİRİŞ NO: 23B2 İÇ KAPI NO: 45 ATAŞEHİR / İSTANBUL 53. İmza: _____ </td> </tr> </tbody> </table>			Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin	31 Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no: _____ ☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı DURMUŞ DÖVEN REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11666115470 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ 33 Vergi kimlik no: 7350641817 34. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANPAŞA SİTESİ C-12 BLOK NO: 8G İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL 35. İmza: _____	36 Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: ERKAN YIGIT, YIGIT METAL MAMÜLLERİN PLASTİK PAZ SAN TIC LTD ŞTİ. 3306171292 37 Oda sicil no: 8713 38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: İLYASBEY VERİ DAİRESİ 40 Sigorta sicil no: + 41.Sözleşme tarihi: 12.05.2016 42.Sözleşme no: 03667 43. Sicil adresi: ABDOL İPEKÇİ MAH. 15593 SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 DARICA / KOCAELİ 45. İmza: _____	46 Adı soyadı, unvanı: SINAN OZBAÝRAM, YUKSEK MAKİNA MÜHENDİSİ 47.T.C kimlik no: 59332109912 48.Oda sicil no: 105248 49.Sigorta sicil no: + 50.Sözleşme tarihi: 08.05.2016 51.Sözleşme no: + 52 Adres: ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. EVINPARK SİTESİ B BLOK 2.GİRİŞ NO: 23B2 İÇ KAPI NO: 45 ATAŞEHİR / İSTANBUL 53. İmza: _____
Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin						
31 Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no: _____ ☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı DURMUŞ DÖVEN REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11666115470 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ 33 Vergi kimlik no: 7350641817 34. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANPAŞA SİTESİ C-12 BLOK NO: 8G İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL 35. İmza: _____	36 Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: ERKAN YIGIT, YIGIT METAL MAMÜLLERİN PLASTİK PAZ SAN TIC LTD ŞTİ. 3306171292 37 Oda sicil no: 8713 38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: İLYASBEY VERİ DAİRESİ 40 Sigorta sicil no: + 41.Sözleşme tarihi: 12.05.2016 42.Sözleşme no: 03667 43. Sicil adresi: ABDOL İPEKÇİ MAH. 15593 SK. ÇALIŞKANLAR SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 21 DARICA / KOCAELİ 45. İmza: _____	46 Adı soyadı, unvanı: SINAN OZBAÝRAM, YUKSEK MAKİNA MÜHENDİSİ 47.T.C kimlik no: 59332109912 48.Oda sicil no: 105248 49.Sigorta sicil no: + 50.Sözleşme tarihi: 08.05.2016 51.Sözleşme no: + 52 Adres: ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. EVINPARK SİTESİ B BLOK 2.GİRİŞ NO: 23B2 İÇ KAPI NO: 45 ATAŞEHİR / İSTANBUL 53. İmza: _____						
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:33%;">Belge Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler</th> <th style="width:33%;">Yapı ile İlgili Özellikler</th> <th style="width:33%;">Yapı ile İlgili Özellikler</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> 54.Kullanılmasına amaçla göre yapının bağlanmasız bölümleri ile ortak alanları 1251 - Sanayi 55.Bağlanmasız bölüm sayısı 1 56.Yüzölçümü (m²) 44596,99 </td> <td> 57.Benzet yapı sayısı 1 58.Yapıda bağlanmasız bölüm sayısı 1 59.Yapıda korut birim(daire) sayısı 1 60.Yapının taban alanı(m²) 10759,06 61.Yapı inşaat alanı(m²) 44596,99 62.Toplam yapı sayısı 1 63.Toplam bağlanmasız bölüm sayısı 1 64.Toplam korut birim(daire) sayısı 1 65.Toplam taban alanı(m²) 10759,06 66.Toplam yapı inşaat alanı(m²) 44596,99 67.Yapının yol kolu altı kalı sayısı 2 68.Yapının yol kolu üstü kalı sayısı 1 69.Yapının toplam kalı sayısı 3 70.İlave kalı sayısı 0 71.Yapının yol kolu altı yüksekliği(m) 17 72.Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m) 11,9 73.Yapının toplam yüksekliği(m) 28,9 74.İlave kalı yüksekliği(m) 0 75.Yapının sınıfı II 76.Yapının grubu C 77.1 m² maliyeti(TL) 460 78.Yapının maliyeti (TL) 20514615,4 79.Yapının arsa değeri (TL) 4140398,59 80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 24655013,99 81.Form düzenleniş kısmının maliyeti (TL) 20514615,4 </td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Belge Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler	Yapı ile İlgili Özellikler	Yapı ile İlgili Özellikler	54.Kullanılmasına amaçla göre yapının bağlanmasız bölümleri ile ortak alanları 1251 - Sanayi 55.Bağlanmasız bölüm sayısı 1 56.Yüzölçümü (m²) 44596,99	57.Benzet yapı sayısı 1 58.Yapıda bağlanmasız bölüm sayısı 1 59.Yapıda korut birim(daire) sayısı 1 60.Yapının taban alanı(m²) 10759,06 61.Yapı inşaat alanı(m²) 44596,99 62.Toplam yapı sayısı 1 63.Toplam bağlanmasız bölüm sayısı 1 64.Toplam korut birim(daire) sayısı 1 65.Toplam taban alanı(m²) 10759,06 66.Toplam yapı inşaat alanı(m²) 44596,99 67.Yapının yol kolu altı kalı sayısı 2 68.Yapının yol kolu üstü kalı sayısı 1 69.Yapının toplam kalı sayısı 3 70.İlave kalı sayısı 0 71.Yapının yol kolu altı yüksekliği(m) 17 72.Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m) 11,9 73.Yapının toplam yüksekliği(m) 28,9 74.İlave kalı yüksekliği(m) 0 75.Yapının sınıfı II 76.Yapının grubu C 77.1 m² maliyeti(TL) 460 78.Yapının maliyeti (TL) 20514615,4 79.Yapının arsa değeri (TL) 4140398,59 80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 24655013,99 81.Form düzenleniş kısmının maliyeti (TL) 20514615,4	
Belge Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler	Yapı ile İlgili Özellikler	Yapı ile İlgili Özellikler						
54.Kullanılmasına amaçla göre yapının bağlanmasız bölümleri ile ortak alanları 1251 - Sanayi 55.Bağlanmasız bölüm sayısı 1 56.Yüzölçümü (m²) 44596,99	57.Benzet yapı sayısı 1 58.Yapıda bağlanmasız bölüm sayısı 1 59.Yapıda korut birim(daire) sayısı 1 60.Yapının taban alanı(m²) 10759,06 61.Yapı inşaat alanı(m²) 44596,99 62.Toplam yapı sayısı 1 63.Toplam bağlanmasız bölüm sayısı 1 64.Toplam korut birim(daire) sayısı 1 65.Toplam taban alanı(m²) 10759,06 66.Toplam yapı inşaat alanı(m²) 44596,99 67.Yapının yol kolu altı kalı sayısı 2 68.Yapının yol kolu üstü kalı sayısı 1 69.Yapının toplam kalı sayısı 3 70.İlave kalı sayısı 0 71.Yapının yol kolu altı yüksekliği(m) 17 72.Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m) 11,9 73.Yapının toplam yüksekliği(m) 28,9 74.İlave kalı yüksekliği(m) 0 75.Yapının sınıfı II 76.Yapının grubu C 77.1 m² maliyeti(TL) 460 78.Yapının maliyeti (TL) 20514615,4 79.Yapının arsa değeri (TL) 4140398,59 80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 24655013,99 81.Form düzenleniş kısmının maliyeti (TL) 20514615,4							

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

