



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1880

Aralık, 2021



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1880
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 parselde bulunan “3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli İki (52) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
5.1	Pazar Yaklaşımı	22
5.2	Maliyet Yaklaşımı	25
5.3	Gelir Yaklaşımı	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	27
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	28
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	28
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	28
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
7.	SONUÇ	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	29
7.2	Nihai Değer Takdiri	30
8.	UYGUNLUK BEYANI	31
9.	RAPOR EKLERİ	31

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1880 / 29.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orta Mahallesi (Tapuda Orhanlı), Öztaş Sokak, No: 3, Tuzla / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 parselde bulunan “3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz antrepo olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1990 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup, Emsal:0,80 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	250.000.000,00-TL (İki Yüz Elli Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	295.000.000,00-TL (İki Yüz Doksan Beş Milyon Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖNOĞLU – SPK Lisans No: 407327 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1880 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 parselde bulunan “3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 14.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖNOĞLU tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 06.11.2020 tarih Özel 2020-866 rapor numaralı ekspertiz raporu bulunmaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 500.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 parselde bulunan “3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

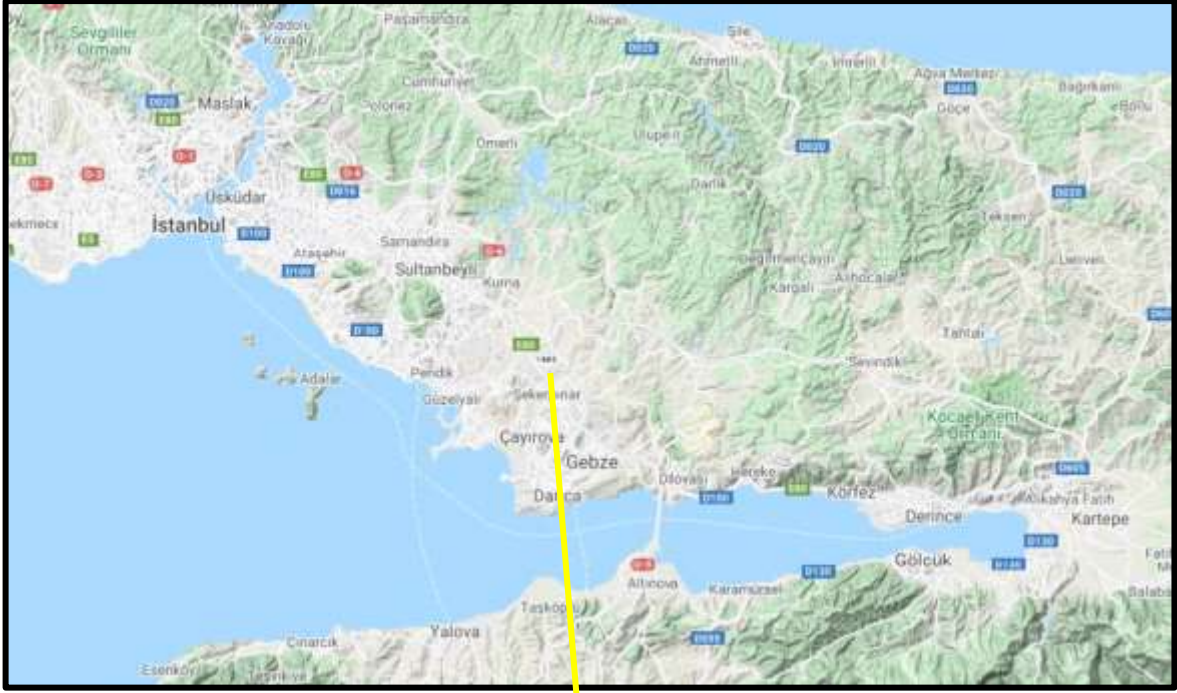
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orta (Tapuda Orhanlı) Mahallesi, 1990 nolu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında “3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” vasıflı olan gayrimenkul, Burgaz Caddesi ve Öztaş sokağın kesişiminde yer almaktadır. Anadolu Otoyolu’na 1 km, Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı’na 8 km, Osmangazi Köprüsü’ne 17 km, kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

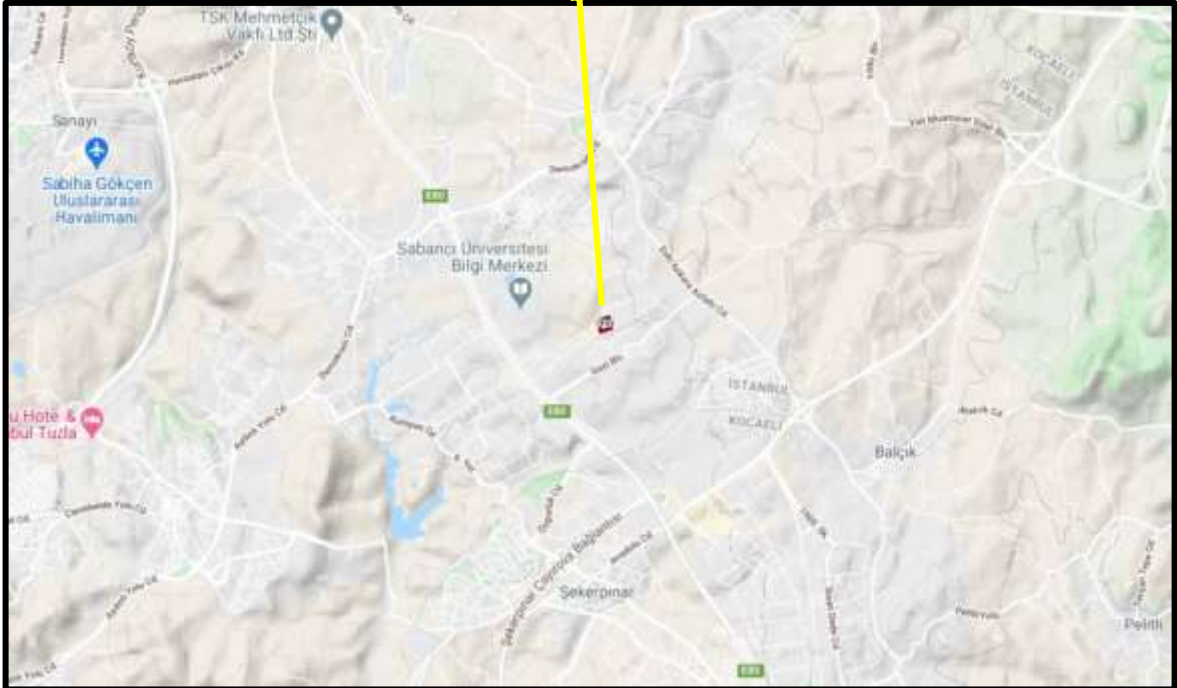
Taşınmaz Sabiha Gökçen Havalimanı yerleşkesinin güney doğusunda E-80 bağlantı yolunun doğusunda, Sabancı Üniversitesi Yerleşkesinin güneyinde konumludur. Ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Üniversite üzerinde kuzey yönünde ilerlenir ve caddenin sağ kolundaki Sanayi 1 Caddesi takip edilir ve cadde sonunda Burgaz Caddesine girilerek Öztaş Sokak ile kesişen sol kolda bulunan parselde ulaşılır. Bölge, ilçe merkezinin kuş bakışı yaklaşık 10 km kuzeyinde, sanayi yapılarının olduğu Tuzla Kimya Sanayicileri OSB bölgesinde konumludur. Yapılaşma yoğun seviyede olup çevrede boş arsalar da mevcuttur. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.8890 - Boylam: 29.3898

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - TUZLA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ORHANLI MAHALLESİ – ESKİKÖY MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 80-7880
ADA - PARSEL	: 0 ADA 1990 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 17425.92 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 3 KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 81085328
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – 01/10/2013 - 14486

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 tarihi 19:53 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Gayrimenkulün maliki; Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. (01.10.2013-14486)

Rehin : Malik, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin tam hissesinde TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 119000000.00 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. (Tarih: 29.05.2020-Yevmiye: 8826)

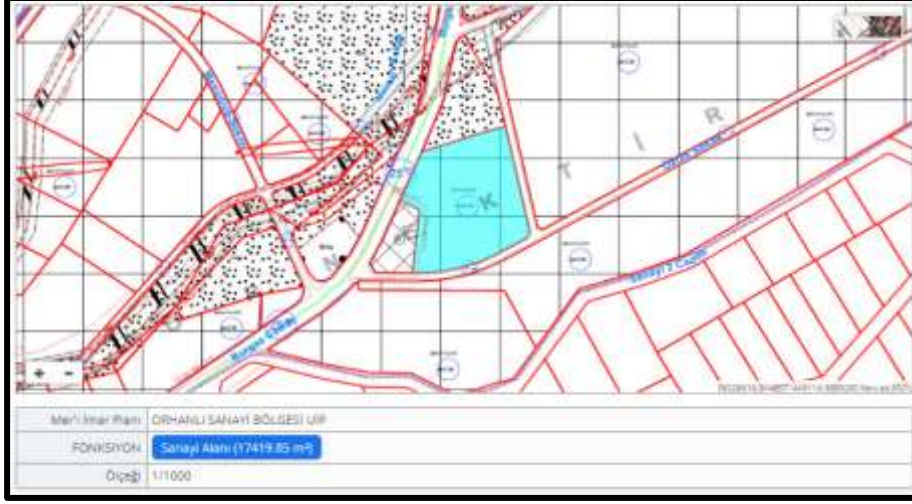
Rehin : Malik, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin tam hissesinde TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 25000000.00 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. (Tarih: 08.06.2021-Yevmiye: 13891)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında imar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 1990 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmaktadır. Emsal:0.80 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.



3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Tuzla Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Tuzla Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ilişkin, 20.05.2014 Tarih ve 14/228 onay sayılı mimari proje, 22.10.2015 tarihli 16/349 sayılı mimari proje, 27.06.2016 Tarih ve 16/349 onay sayılı mimari tadilat projesi incelenmiştir.

*05.06.2014 tarihli ve 434/14 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı

*18.02.2015 tarihli ve 86/15 sayılı yenileme isim değişikliği Ruhsatı

*31.11.2015 tarihli 783/15 sayılı tadilat Yapı Ruhsatı

*18.07.2016 tarihli ve 460/16 sayılı Yapı Ruhsatı

*01.09.2016 tarihli ve 254/16 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ve yukarıda yazılı ruhsatlar incelenmiştir.

Yapı Ruhsat belgeleri ve Yapı Kullanma İzin Belgesi inşaat alanının tamamını içeren 44.596,99 m2 için verilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazın yapı denetim işlemi 24.11.2005 tarihinde İlke Yapı Denetim A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli, Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır. Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir". İstanbul, söz konusu enerjisi ve dinamizmiyle diğer dünya şehirleriyle hızlı bir şekilde bütünleşirken şehrin politika yapımcıları da İstanbul'u "küresel bir şehir" olarak konumlandırmaktadır.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uyduştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sağıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (lodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.



TUZLA

Nüfus: 273.608

Tuzla nüfusu 2020 yılına göre 273.608.

Bu nüfus, **139.481** erkek ve **134.127** kadından oluşmaktadır.

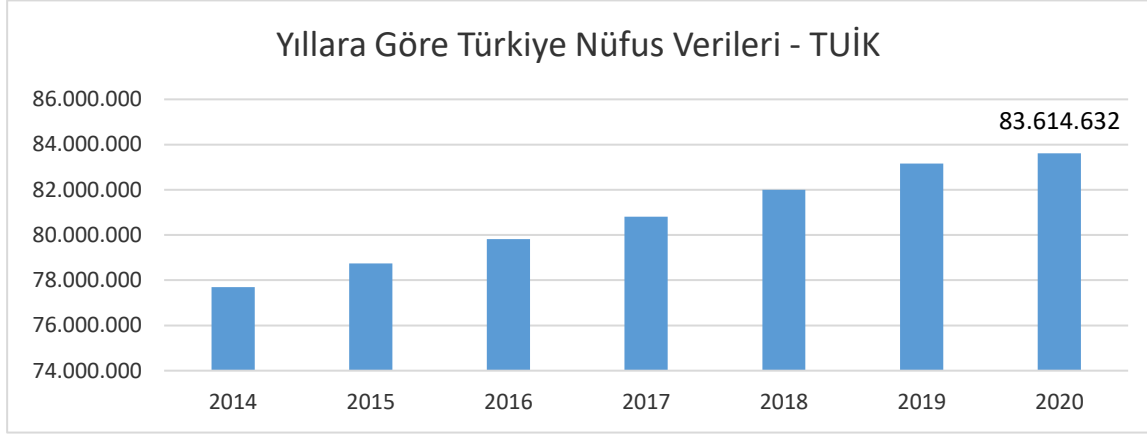
Yüzde olarak ise: **%50,98** erkek, **%49,02** kadındır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

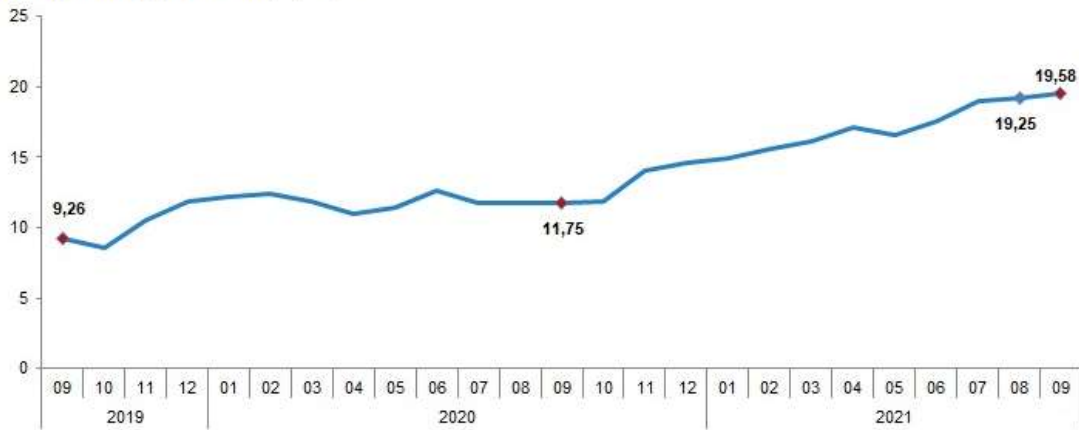
Δ Nüfus;



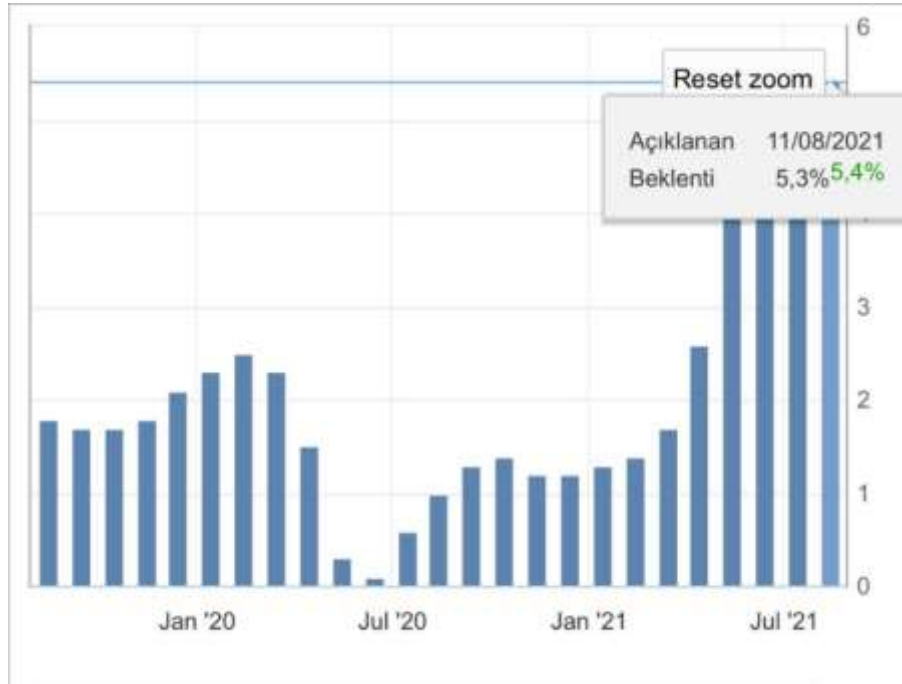
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

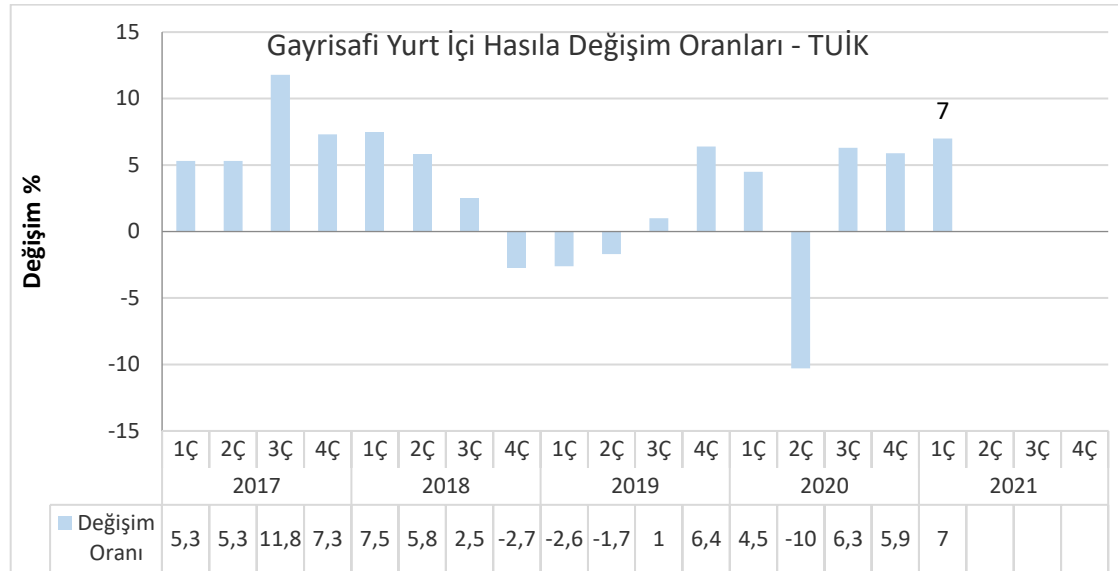


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

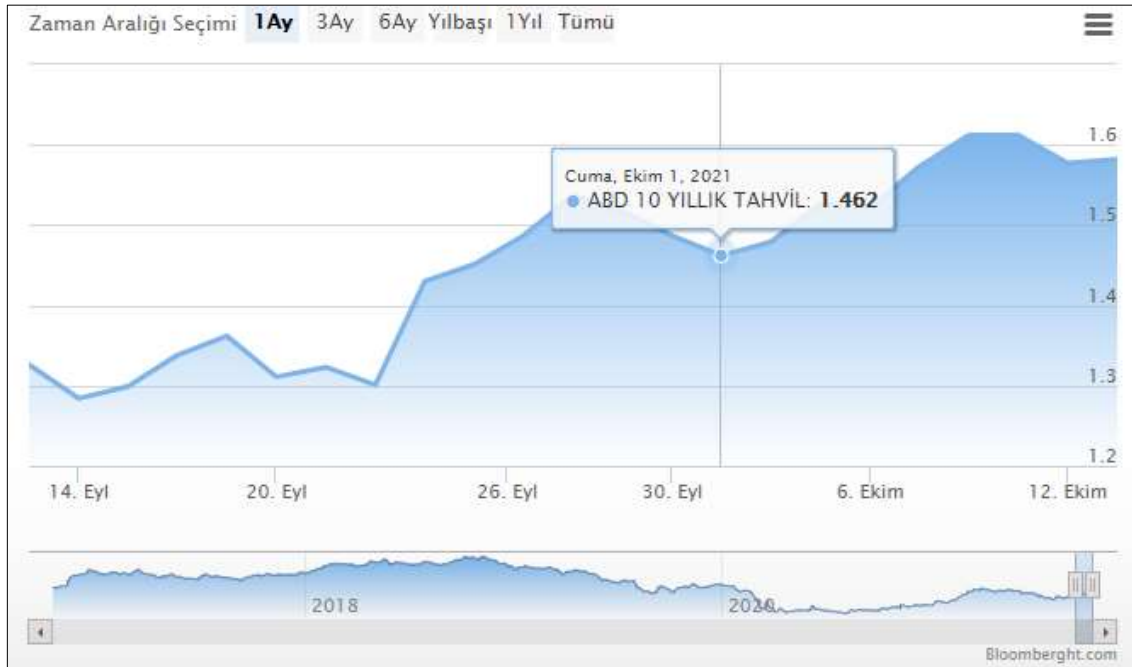


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TÜİK)

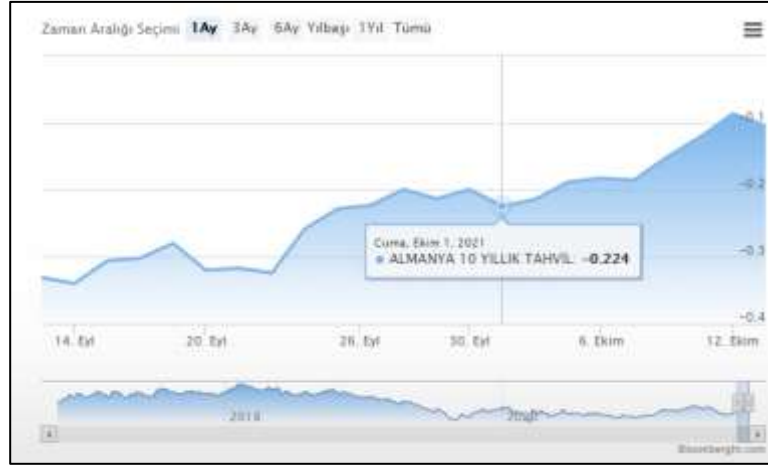
Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

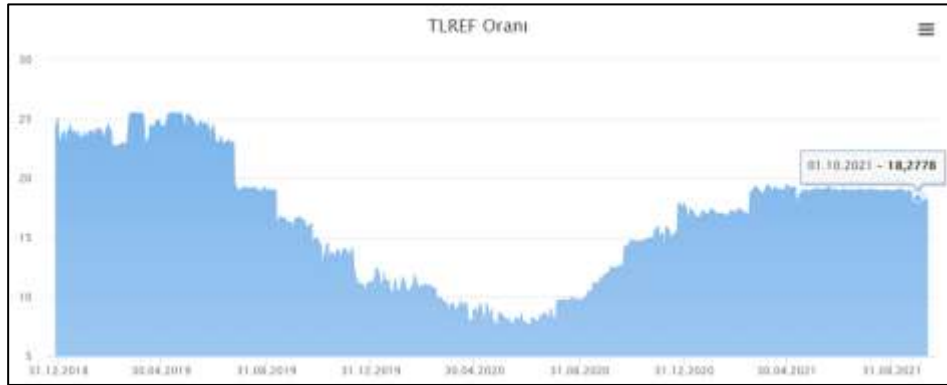


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

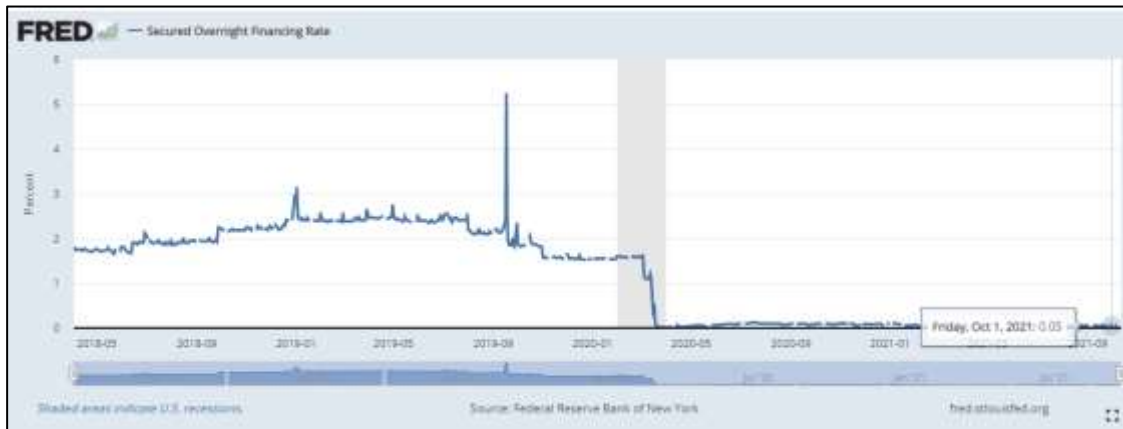


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



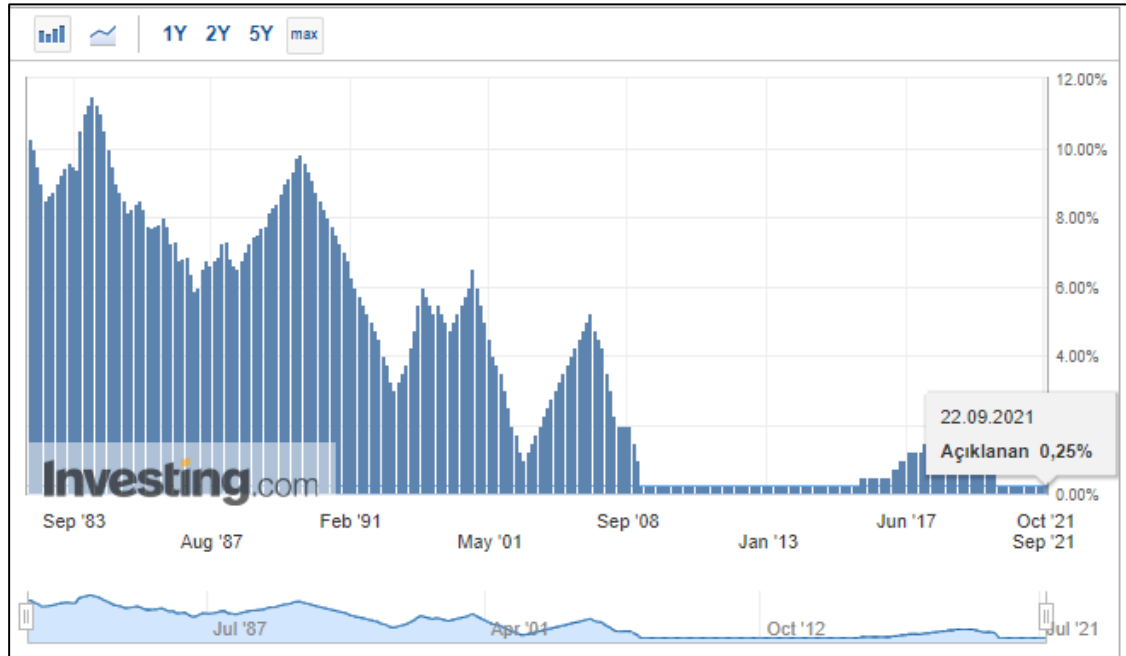
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kiml itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **1990 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 17425,92 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, 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 140 m, doğu sınır henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 130 m cepheli olup diğer sınırları komşu parsellere bitişiktir. Yapı, 2 Bodrum + zemin kat + açık teras çatı katı + 3 asma kattan oluşmakta olup toplamda 3 kat ve 44.597,00 m² inşaat alanına sahiptir. Söz konusu yapı 4A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

27.06.2016 tarih ve 16/349 sayılı tadilat mimari projesine göre;

2. Bodrum Kat: Otopark, sığınak ve imalathane bölümleri ile 10.354 m² inşaat alanından oluşmaktadır. 2. Bodrum katta yer alan asma kat ise personel ve idari işler bölümü olmak üzere 699 m² inşaat alanından oluşmaktadır.

1. Bodrum Kat: Otopark ve imalathane bölümleri ile 10.759 m² inşaat alanından oluşmaktadır. 1. Bodrum katta yer alan asma kat ise personel ve idari işler bölümü olmak üzere 815 m² inşaat alanından oluşmaktadır.

Zemin Kat: 10.105 m² depolama bölümünden oluşmaktadır. Zemin katta yer alan asma kat ise personel ve idari işler bölümü olmak üzere 1.149 m² inşaat alanından oluşmaktadır.

Açık Çatı Alanı: 10.716 m² alandan oluşmaktadır.

Yapı dış cephesi betonarme üzerine sandviç alüminyum panel, çatı örtüsü ise çelik taşıyıcı üzerine panel kaplanmış vaziyettedir. Yapının her katında katlanabilir alüminyum kapı bulunmakta olup tüm katlarına nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir. Yapı oturma alanının dışını çevreleyen parsel alanı saha betonu ile kaplanmıştır. Garaj giriş kapıları katlanabilir alüminyum malzemeden, yapı; betonarme ve strüktür malzemelerden yapılmıştır. Fiziki yıpranma yapının yaklaşık 5 yıl önce inşa edilmesi ve bakımlı olması sebebi %5 olarak belirlenmiştir. Yapı bakımlı, inşaat ve malzeme kalitesi iyi seviyededir. Yerinde yapılan incelemede taşınmaz kiracı tarafından kullanıldığı gerekçesi ile iç mekân özellikleri tespit edilememiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 31.200m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 93.700.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz ara cadde cepheleli olup kısmen dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0 532 654 83 44

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 5.828m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 29.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre alan olarak küçük olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

İlgilisi: 0 533 567 97 66

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 19.000m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 75.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaz gibi sanayi parseli olup benzer konum şerefiyesine sahiptir.

İlgilisi: 0 532 653 86 32

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 6000m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 25.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre alan olarak küçük olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

İlgilisi: 0 532 653 86 32

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 3.000m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 17.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak yüksek şerefeyeli ve alan olarak küçük olması nedeniyle birim değeri yüksektir.

İlgilisi: 0 536 658 60 91

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 32.000m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 90.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz ara cadde cepheli olup kısmen dezavantajlıdır.

İlgisi: 0 537 575 67 41

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)												
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Brüt alanı (m ²)	31.200,00m ²		5.828,00m ²		19.000,00m ²		6.000,00m ²		3.000,00m ²		32.000,00m ²	
Satış fiyatı	93.700.000 TL		29.000.000 TL		75.000.000 TL		25.000.000 TL		17.000.000 TL		90.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	3.003 TL		4.976 TL		3.947 TL		4.167 TL		5.667 TL		2.813 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	10%	-	0%	-
Arsa alanı şerefiyesi	20%	+	15%	-	0%	-	10%	-	10%	-	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	3.454 TL		3.981 TL		3.750 TL		3.542 TL		4.250 TL		3.094 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>3.678TL/m²</u>											

[E:7 Kiralık Depo/Antrepo] Orhanlı Mahallesinde yer alan depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 2.200 m² kapalı alanı, 7m iç yüksekliği, 1 adet rampası ve 1 adet tır girişi bulunan taşınmaz aylık 65.000,- TL bedel ile kiralıktır.

Remax Vadi: 0 (553) 616 30 31

[E:8 Kiralık Depo/Antrepo] Orhanlı Mahallesinde yer alan depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 2.400 m² kapalı alanı, 10m iç yüksekliği, 1 adet rampası bulunan taşınmaz aylık 90.000,- TL bedel ile kiralıktır.

Lavi Gayrimenkul: 0 532 497 20 70

[E:9 Kiralık Depo/Antrepo] Orhanlı Mahallesinde yer alan depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 3.000m² kapalı alanı, 5m iç yüksekliği, 1 adet rampası ve 1 adet tır girişi bulunan taşınmaz aylık 105.000,- TL bedel ile kiralıktır.

Turgay Domak Gayrimenkul: 0 552 340 49 49

[E:10 Kiralık Sanayi Tesisi] Orhanlı Mahallesinde yer alan üretim tesisi olarak inşa edilmiş benzer yapılaşmaya sahip zemin ve 1 normal kat, toplam 9.261 m² kapalı alanı, 13 m iç yüksekliği bulunan taşınmaz aylık 360.000,- TL bedel ile kiralıktır.

Remax Kobi: 0 532 305 36 51

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DEPO)									
İçerik	Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10		
Brüt alanı (m ²)	2.200,00m ²		2.400,00m ²		3.000,00m ²		9.261,00m ²		
Kira fiyatı	65.000 TL		90.000 TL		105.000 TL		360.000 TL		
m ² birim fiyatı	30 TL		38 TL		35 TL		39 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	31 TL		39 TL		37 TL		41 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>37TL/m²</u>								

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın ile bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede ayırık nizam E: 0.80 Sanayi Tesisi ve depolama tesisi İmarlı Arsalar bulunmaktadır. Bölgede kiralık depo ve satılık arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, mevcut yapılaşması, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza kira ve arsa değer takdir edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, reklam avantajı, arazi yapısı, bölgede yapılan araştırmalarda benzer imar durumuna sahip karşılaştırılabilir arsalar incelenmiş ve her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında 1990 parselin birim arsa değerine 3.500 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 17.425,92 m² x 3.730 TL/m² = 65.000.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **65.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim ve 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır. Taşınmazın güncel inşaat maliyetleri dikkate alındığında 4C maliyet bedelinde yapılabileceği ve yıpranma payının %5 olduğu tespit edilmiştir.

Yapı Değeri: 44.597,00m² x 2.480 TL/m² * 0,95 Yıpranma Payı= 105.070.000,00- TL

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri: 65.000.000,00- TL

Yapı Değeri: 105.070.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri = 170.070.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri, ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri maliyet yaklaşımı yöntemine göre, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **170.070.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçer*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır. • Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira bedellerinin taşınmazın özellik ve konumuna göre 30 TL ile 40 TL aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın metrekare aylık kira bedelinin 38,77 TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında söz konusu taşınmazın kapitalizasyon oranının 0,083 olduğu kanaatine varılmıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 44.597 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 38,77 TL olarak tespit edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ
44597	38,77 ₺	1.729.181,78 ₺	20.750.181,35 ₺	/	0,083	250.002.184,99 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yönteminin gayrimenkulün gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **250.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 1.730.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar durumuna uygun şekli ile yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 1990 parselde bulunan “3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri ve kira değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Maliyet yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı ve doğrudan kapitalizasyon yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret ile alışveriş artmıştır. 2021 yılı sonuna doğru pandemi etkisi azalsa da e-ticaret sektöründeki artış devam etmektedir. Bu artış dünya genelinde depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara olan talebi artırmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz 3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu tapu kayıtlarında bulunan ipotekğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüştür.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel hâlihazırda yapılaşmış ve niteliği 3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası olup, üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur.

Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 1. Ve 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteklerin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 nolu parselde bulunan “3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir Yaklaşımı Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **250.000.000,00-TL** ve Yazıyla **İki Yüz Elli Milyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 295.000.000,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:12,2219 TL dir.*

Burak ÖNOĞLU Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Belgeleri,

Δ Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-19:53



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1990
Taşınmaz Kimlik No:	81085328	AT Yüzölçümü(m2):	17425.92
İl/ilçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	80/7880	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
249095213	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17425.92	17425.92	Satış 01-10-2013 14486	-

1 / 4

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	119000000.00 TL	%32	1/0	F.B.K.	Tuzla - 29-05-2020 17:26 - 8826
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - ORHANLI Mah. - (Aktif) - 1990 Parsel	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	119000000.00 TL	Tuzla - 29-05-2020 17:26 - 8826	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	25000000.00 TL	32	2/0	F.B.K.	Tuzla - 08-06-2021 14:02 - 13891
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - ORHANLI Mah. - (Aktif) - 1990 Parsel	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	25000000.00 TL	Tuzla - 08-06-2021 14:02 - 13891	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ozu2JgCnRxc kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Resmi Evraklar ve Mimari Proje

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum: TUZLA BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL				3. Ruhsatın varlığı amacı: 1. Yeni yapı 10. Restorasyon			
4. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				5. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				6. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
7. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				8. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				9. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
10. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				11. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				12. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
13. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				14. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				15. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
16. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				17. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				18. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
19. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				20. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				21. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
22. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				23. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				24. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
25. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				26. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				27. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
28. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				29. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				30. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
31. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				32. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				33. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
34. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				35. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				36. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
37. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				38. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				39. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
40. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				41. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				42. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
43. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				44. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				45. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
46. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				47. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				48. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
49. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				50. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				51. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
52. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				53. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				54. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
55. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				56. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				57. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
58. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				59. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				60. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
61. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				62. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				63. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
64. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				65. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				66. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
67. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				68. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				69. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
70. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				71. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				72. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
73. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				74. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				75. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
76. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				77. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				78. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
79. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				80. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				81. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
82. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				83. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				84. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
85. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				86. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				87. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
88. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				89. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				90. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
91. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				92. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				93. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
94. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				95. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				96. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
97. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				98. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				99. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			
100. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				101. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014				102. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014			

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

YAPI RUHSATI

108402389

1. Ruhsat Veren Kurum: TUZLA BELEDİYESİ

2. Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: TUZLA

Bucak: Köy:

Beldeye: TUZLA BELEDİYESİ

Maraife: ORTA Mühürle tescim kodu: 10

Meydan bulvarı, cadde, sokak, bölme adı: ÖZTAŞ SK.

Caddesi/Sokakı beldem kodu: 45 **Dağıtım no:** 2

Site adı: Mavi adı:

3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağlantı bittirisi:

022814416 1990

8. Ruhsatın veriliş amacı:

☐ 1. Yeri yapı ☐ 10. Restorasyon

☐ 2. Yenileme ☐ 11. Gölgeleme

☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği

☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosfatlık

☐ 5. Ek inşaat ☐ 14. Mekanik tesisat

☐ 6. Taze ☐ 15. Elektrik tesisat

☐ 7. Gölge ☐ 16. Sığınma değişikliği

☐ 8. Tesisat ☐ 17. Tesisat devri

☐ 9. Döşer ☐ 18. Bulaşık devri

9. Ruhsatın onay tarihi: 18.02.2015 **10. Ruhsat no:** 86/15

11. Ruhsatın onay tarihi: 05.06.2014 **12. Ruhsat no:** 43474

13. Ruhsatın onay tarihi: 19.03.2013 **14. Ruhsatın onay tarihi:** 10.02.2015 **15. Ruhsatın onay tarihi:** 2015/910 **16. Ruhsatın onay tarihi:** 13.05.2014

17. Ruhsatın onay tarihi: 18.02.2015 **18. Ruhsatın onay tarihi:** 01.10.2013 **19. Ruhsatın onay tarihi:** 14.08.2013

20. Ruhsatın onay tarihi: 14.08.2013 **21. Ruhsatın onay tarihi:** 14.08.2013 **22. Ruhsatın onay tarihi:** 14.08.2013

23. Ruhsatın onay tarihi: 14.08.2013 **24. Ruhsatın onay tarihi:** 14.08.2013 **25. Ruhsatın onay tarihi:** 14.08.2013

26. Ruhsatın onay tarihi: 14.08.2013 **27. Ruhsatın onay tarihi:** 14.08.2013 **28. Ruhsatın onay tarihi:** 14.08.2013

29. Ruhsatın onay tarihi: 14.08.2013 **30. Ruhsatın onay tarihi:** 14.08.2013 **31. Ruhsatın onay tarihi:** 14.08.2013

Yapı Sahibinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ÖZTAŞ SK. 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ÖZTAŞ SK.

33. Oda sicil no: 800415

34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÖZTAŞ SK. 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÖZTAŞ SK.

35. Vergi kimlik no: 10745470

36. Sigorta sicil no: 37. Sigorta tarihi: 21.01.2015 38. Sigorta tarihi: 02.11.2014

39. Sigorta tarihi: 02.11.2014

40. Sigorta tarihi: 02.11.2014

41. Sigorta tarihi: 02.11.2014

42. Sigorta tarihi: 02.11.2014

43. Sigorta tarihi: 02.11.2014

44. Sigorta tarihi: 02.11.2014

45. Sigorta tarihi: 02.11.2014

46. Sigorta tarihi: 02.11.2014

47. Sigorta tarihi: 02.11.2014

48. Sigorta tarihi: 02.11.2014

49. Sigorta tarihi: 02.11.2014

50. Sigorta tarihi: 02.11.2014

51. Sigorta tarihi: 02.11.2014

52. Sigorta tarihi: 02.11.2014

53. Sigorta tarihi: 02.11.2014

54. Sigorta tarihi: 02.11.2014

55. Sigorta tarihi: 02.11.2014

56. Sigorta tarihi: 02.11.2014

57. Sigorta tarihi: 02.11.2014

58. Sigorta tarihi: 02.11.2014

59. Sigorta tarihi: 02.11.2014

60. Sigorta tarihi: 02.11.2014

61. Sigorta tarihi: 02.11.2014

62. Sigorta tarihi: 02.11.2014

63. Sigorta tarihi: 02.11.2014

64. Sigorta tarihi: 02.11.2014

65. Sigorta tarihi: 02.11.2014

66. Sigorta tarihi: 02.11.2014

67. Sigorta tarihi: 02.11.2014

68. Sigorta tarihi: 02.11.2014

69. Sigorta tarihi: 02.11.2014

70. Sigorta tarihi: 02.11.2014

71. Sigorta tarihi: 02.11.2014

72. Sigorta tarihi: 02.11.2014

73. Sigorta tarihi: 02.11.2014

74. Sigorta tarihi: 02.11.2014

75. Sigorta tarihi: 02.11.2014

76. Sigorta tarihi: 02.11.2014

77. Sigorta tarihi: 02.11.2014

78. Sigorta tarihi: 02.11.2014

79. Sigorta tarihi: 02.11.2014

80. Sigorta tarihi: 02.11.2014

81. Sigorta tarihi: 02.11.2014

82. Sigorta tarihi: 02.11.2014

83. Sigorta tarihi: 02.11.2014

84. Sigorta tarihi: 02.11.2014

85. Sigorta tarihi: 02.11.2014

86. Sigorta tarihi: 02.11.2014

87. Sigorta tarihi: 02.11.2014

88. Sigorta tarihi: 02.11.2014

89. Sigorta tarihi: 02.11.2014

90. Sigorta tarihi: 02.11.2014

91. Sigorta tarihi: 02.11.2014

92. Sigorta tarihi: 02.11.2014

93. Sigorta tarihi: 02.11.2014

94. Sigorta tarihi: 02.11.2014

95. Sigorta tarihi: 02.11.2014

96. Sigorta tarihi: 02.11.2014

97. Sigorta tarihi: 02.11.2014

98. Sigorta tarihi: 02.11.2014

99. Sigorta tarihi: 02.11.2014

100. Sigorta tarihi: 02.11.2014

Yapı Müteahhidinin

32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ÖZTAŞ SK. 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ÖZTAŞ SK.

33. Oda sicil no: 800415

34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÖZTAŞ SK. 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÖZTAŞ SK.

35. Vergi kimlik no: 10745470

36. Sigorta sicil no: 37. Sigorta tarihi: 21.01.2015 38. Sigorta tarihi: 02.11.2014

39. Sigorta tarihi: 02.11.2014

40. Sigorta tarihi: 02.11.2014

41. Sigorta tarihi: 02.11.2014

42. Sigorta tarihi: 02.11.2014

43. Sigorta tarihi: 02.11.2014

44. Sigorta tarihi: 02.11.2014

45. Sigorta tarihi: 02.11.2014

46. Sigorta tarihi: 02.11.2014

47. Sigorta tarihi: 02.11.2014

48. Sigorta tarihi: 02.11.2014

49. Sigorta tarihi: 02.11.2014

50. Sigorta tarihi: 02.11.2014

51. Sigorta tarihi: 02.11.2014

52. Sigorta tarihi: 02.11.2014

53. Sigorta tarihi: 02.11.2014

54. Sigorta tarihi: 02.11.2014

55. Sigorta tarihi: 02.11.2014

56. Sigorta tarihi: 02.11.2014

57. Sigorta tarihi: 02.11.2014

58. Sigorta tarihi: 02.11.2014

59. Sigorta tarihi: 02.11.2014

60. Sigorta tarihi: 02.11.2014

61. Sigorta tarihi: 02.11.2014

62. Sigorta tarihi: 02.11.2014

63. Sigorta tarihi: 02.11.2014

64. Sigorta tarihi: 02.11.2014

65. Sigorta tarihi: 02.11.2014

66. Sigorta tarihi: 02.11.2014

67. Sigorta tarihi: 02.11.2014

68. Sigorta tarihi: 02.11.2014

69. Sigorta tarihi: 02.11.2014

70. Sigorta tarihi: 02.11.2

YAPI RUHSATI												11300200							
1. Ruhsat Verilen Kurum: TUZLA BELEDİYESİ				2. Ruhsat veriliş yeri adresi				3. Ruhsat veriliş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no	
İl: İSTANBUL İlçe: TUZLA				Bucak: KÖY:				1. Yeri yapı 10. Restorasyon				30.11.2015		783/15		05.06.2014		434/4	
Beldesi: TUZLA BELEDİYESİ				Mahalle: ORTA Mahalle tarifi kodu: 10				3. Yarıdan 12. Kullandığı diğer				13. İmar plan onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etekli onay tarihi	
Meydan/buvar/caddesi/köyü adı: ÖZTAŞ SK.				Caddesi/Sokak tarifi kodu: 45 Dış kapı no: 3				4. Ek bina 13. Fesphik				17. Parçeleşim plan onay tarihi		18. Parçeleşim bulama amacı		19. Parçeleşim alanı(m2)		20. Zemin etekli onay tarihi	
Site adı:				Mevki adı:				5. Kat katları 14. Mühürleme				21. Tapu tescil belgesi veriliş tarihi		22. Tapu tescil belgesi tarihi		23. Tapu tescil belgesi no		24. Tapu tescil belgesi tarihi	
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağımsız bölünme no:				8. Döşme 15. Elektrik tesisatı				17. Parçeleşim plan onay tarihi				18. Parçeleşim bulama amacı		19. Parçeleşim alanı(m2)		20. Zemin etekli onay tarihi		21. Tapu tescil belgesi veriliş tarihi	
G22B14A1C 1990				9. Döşme 16. İmari düzenleme				23. CED onay tarihi				24. Parçeleşim bulama tarihi		25. Parçeleşim bulama tarihi		26. Parçeleşim bulama tarihi		27. Parçeleşim bulama tarihi	
G22B14A1C 1990				10. Döşme 17. İmari düzenleme				23. CED onay tarihi				24. Parçeleşim bulama tarihi		25. Parçeleşim bulama tarihi		26. Parçeleşim bulama tarihi		27. Parçeleşim bulama tarihi	
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin											
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ÖZTAŞ ÖZTAŞ, REYİŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11068115470				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no MAHİR MALKAN, 3M PROJE GELİŞTİRME MÜHÜRÜLÜK MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİT LİMİTED, 0903011, 3478820244				42. Adı soyadı, unvanı TAMER ÇAVUŞOĞLU, İNŞAAT MÜHÜRÜLÜK											
28. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ				33. Oda sicil no 800415				43. TC kimlik no 42811757544											
29. Vergi kimlik no 730941817				34. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı ÖZTAŞ VERGİ DAİRESİ				44. Oda sicil no 30244											
30. Adres ATATÜRK MAH. BEDEF CAD. MERCANPAŞA SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 90 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				35. Vergi kimlik no 10715470				45. Oda sicil no 30244											
31. İmza				36. Sigorta sicil no				46. Sigorta sicil no											
32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no MAHİR MALKAN, 3M PROJE GELİŞTİRME MÜHÜRÜLÜK MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİT LİMİTED, 0903011, 3478820244				37. Sicil no 14.06.2015				47. Sicil no 28.12.2014											
38. Sicil no 25083				39. Yapı müteahhidi yetki belgesi no 0034311517684731				48. Adres BAŞAKŞEHİR MAH. ERİCİYES SK. BAŞAKŞEHİR ZETAP SİTESİ D37 BLOK NO: 15 İÇ KAPI NO: 6 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL											
40. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				41. İmza				49. İmza											
42. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				43. İmza				50. İmza											
44. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				45. İmza				51. İmza											
46. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				47. İmza				52. İmza											
48. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				49. İmza				53. İmza											
49. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				50. İmza				54. İmza											
50. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				51. İmza				55. İmza											
51. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				52. İmza				56. İmza											
52. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				53. İmza				57. İmza											
53. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				54. İmza				58. İmza											
54. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				55. İmza				59. İmza											
55. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				56. İmza				60. İmza											
56. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				57. İmza				61. İmza											
57. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKIÇEKİR BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				58. İmza				62. İmza											
58. Site esas adres CUMHURİYET MAH. AKIÇEKİR SK. AKI																			

YAPI RUHSATI												112864046			
1. Ruhsat Verilen Kurum: TUZLA BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: TUZLA				3. Ruhsat No: 18.07.2016		4. Ruhsat No: 460/16		5. Ruhsat tarihi: 05.06.2014		6. Ruhsat tarihi: 434914	
7. Ruhsatın verildiği yer: BUCUR: KÖY: BELEDİYE: TUZLA BELEDİYESİ				8. Ruhsatın verildiği yer: Mahalle (tamamı köy): 10				9. Ruhsatın verildiği yer: Meydan, bahçe, cadde, sokak, köy adı: ÖZTAŞ SK.		10. Ruhsatın verildiği yer: Cadde/Sokak tarifi kodu: 45		11. Ruhsatın verildiği yer: Diğ. kısıt no: 3		12. Ruhsatın verildiği yer: Mavi adı:	
13. Pafta No: 02B014AYC				14. Adm. No: 1990				15. Parsel No: 6.Blok No: 7.Bağimsiz bölüm no:				16. Bağımsız bölüm no:			
17. Adli sicil no: 8713				18. Oda sicil no: 8713				19. Vergi kimlik no: 730641817				20. Vergi kimlik no: 730641817			
21. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				22. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				23. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				24. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			
25. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				26. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				27. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				28. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			
29. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				30. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				31. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				32. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			
33. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				34. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				35. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				36. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			
37. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				38. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				39. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				40. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			
41. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				42. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				43. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				44. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			
45. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				46. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				47. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				48. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			
49. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				50. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				51. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				52. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			
53. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				54. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				55. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				56. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			
57. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				58. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				59. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				60. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			
61. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				62. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				63. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				64. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			
65. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				66. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				67. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRCANİATŞİTİSİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				68. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MİRC			

YAPILAN PARSELLERE MÜHÜRLEMEK TEMEL ÜSTÜ VE İSKAN GÖRÜŞÜ VERİLMEMEKTİR TÜLANI KANAL ONAYLI PROJELER HARİCİ TÜLANI BEDELİ VE KAZI RUHSATI BEDELİ TAHSİL EDİLMİŞTİR ☐ BENZİN ATIRICI ☐ TÜLANI KANAL (..... mt.) Fezvi GÜNEŞ Tuzla Su Kart ve Ruhs. Şefi	PENAH mimarlık mühendislik H.HALİL MAHALİRİZA 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																												
PROJE MÜELLİFİNİN <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>ADI-SOYADI</th> <th>ÖN VANI</th> <th>SİCİL NO</th> <th>TESCİL NO</th> <th>İMZASI</th> </tr> <tr> <td>MEHTAP YILMAZEL</td> <td>MİMAR</td> <td>30279</td> <td>41-0056</td> <td></td> </tr> </table>		ADI-SOYADI	ÖN VANI	SİCİL NO	TESCİL NO	İMZASI	MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056																			
ADI-SOYADI	ÖN VANI	SİCİL NO	TESCİL NO	İMZASI																									
MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056																										
ARSANIN <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>İL</th> <th>İLÇE</th> <th>MAHALLE</th> <th>PAFTA</th> <th>ADA</th> <th>PARSEL</th> <th>ALAN</th> </tr> <tr> <td>İSTANBUL</td> <td>TUZLA</td> <td>ORHANLI</td> <td>G22B14A1C</td> <td>-</td> <td>1990</td> <td>17425.92m²</td> </tr> </table>		İL	İLÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN	İSTANBUL	TUZLA	ORHANLI	G22B14A1C	-	1990	17425.92m ²														
İL	İLÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN																							
İSTANBUL	TUZLA	ORHANLI	G22B14A1C	-	1990	17425.92m ²																							
YAPININ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>HİZMET SINIFI</th> <th>TAŞIYICI SİSTEM</th> <th>KAT ADEDİ</th> <th>2.BODRUM KAT ALANI</th> <th>TOPLAM İNŞ. ALANI</th> <th>KAT YÜKS.</th> <th>HAREKETLİ YÜK</th> </tr> <tr> <td>2-A</td> <td>B.A.K.</td> <td>2BK+ZK</td> <td>12125m²</td> <td>48884m²</td> <td>8.00-9.00m 12.00m</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SAHİBİ</td> <td colspan="5">REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">KULLANIM AMACI</td> <td colspan="5">DEPO BİNASI</td> </tr> </table>		HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	2.BODRUM KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK	2-A	B.A.K.	2BK+ZK	12125m ²	48884m ²	8.00-9.00m 12.00m	-	SAHİBİ		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					KULLANIM AMACI		DEPO BİNASI				
HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	2.BODRUM KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK																							
2-A	B.A.K.	2BK+ZK	12125m ²	48884m ²	8.00-9.00m 12.00m	-																							
SAHİBİ		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.																											
KULLANIM AMACI		DEPO BİNASI																											
MESLEK ODASI ONAYI 76/349																													
YAPI DENETİM ONAYI MİMAR BELAHATTİN KAYAMAN DİP NO: 716 ODA SİCİL: 6239 BEL. SİCİL: 3953																													
BELEDİYE ONAYI 22-10-2015 İmar ve Şeh. Müdür V.																													

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Aşağıdaki rapor, elektronik imza ile onaylanmıştır.

H. HALİL AKDENİZ
İng. Teknisyeni

22/05/2014
Fazıl Ç. Ç. Ç.

Korhan KASAPÖĞÜ
TUZLA ŞUBE MÜD. V.

TUZLA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD. V.
TESCİL ŞUBESİ
T.NO: 20126
Tescil Memuru
Suat GILAKA

PENAH

mimarlık mühendislik

H. HALİL MAHALİRİZA 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

* BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YATIRILANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ.

* BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÖTÜNDÜR.

* 544 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARİN İLHAMİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

PROJE MÜELLİFİNİN					
ADI SOYADI	ÖN VANI	SİCİL NO	TESCİL NO	İMZASI	
MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056	 	

ARSANIN	İL	İLÇE	PAFTA	ADA	PARSELMEN	ALAN
	İSTANBUL		G22B14A1C		1990/r.	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

14/228

YAPI DENETİM ONAYI

İLKE YAPI DENETİM A.Ş.
GÖRÜ VE ŞEHİR ÇİZİMİ
BELGE NO: 710
Tic. Sic. No: 272903/00000000000000000000
Tic. Sic. No: 272903/00000000000000000000

MİMAR
GELİŞTİRMİŞ KAYANAN
GİRİŞ NO: 716
ODA SİCİL: 14239
BEL. SİCİL: 3863

BELEDİYE ONAYI

ALİ İSMAİL ÇAKIR
İnşaat M.
14.05.2014

M. H. H. Ç. Ç.
İnşaat M.
14.05.2014

İsmail HİKAR
İmar Ş. M. V.
20.05.2014

İzzet GÖZEN
İmar ve Ş. M. V.
20.05.2014

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sayfa 42 | 52

Çetin GÜNEŞ
İNŞAAT TEKNİKLERİ

Fevzi GÜNEŞ
Tuzla Su ve Kanalizasyon Şefi

ÇATI TADİLAT PROJESİ

PENAH
mimarlık mühendislik

İ.HALİL MAHALİRİZA 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

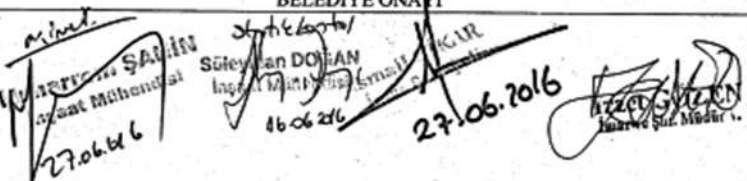
* BU PROJE MÜELLİFİN OLARAK
OLMADAN YAYINLANMAZ
ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ
DEĞİŞTİRİLEMEZ.
* BU PROJEDEKİ TAŞIYICI
SİSTEM MİMARİ TASARIMLA
BİR BÜTÜNDÜR.
* 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT
ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE
PROJE MÜELLİFİ MİMARIN
HABERİ VE ONAYI OLMADAN
PROJEDE VE PROJEDEKİ
TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK
YAPILAMAZ.

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
16/349	 İlke YAPI DENETİM BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI EĞİTİM NO: 102 27.06.2016

BELEDİYE ONAYI
 27.06.2016 27.06.2016

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

YAPILAN PARSELLERE MÜHÜRLEMEK TEMEL ÜSTÜ VE İSKAN GÖRÜŞÜ VERİLMEMEKTİR TÜLANI KANAL ONAYLI PROJELER HARİCİ TAKSİT BEDELİ VE KAZI RUHSATI BEDELİ TAHSİL EDİLMİŞTİR ÇELİK İNŞAAT Feyzi GÜNEŞ Tuzla Su Kart ve Ruh. Şefi	☐ BENZİN ATIRICI ☐ TÜLANI KANAL (..... mt.)
--	--

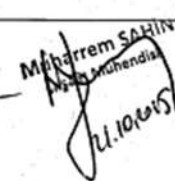
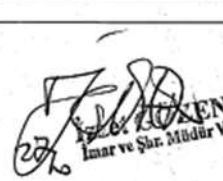
PENAH mimarlık mühendislik	* BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ. * BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. * 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
H.HALİL MAHALİRİZA 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	

PROJE MÜELLİFİNİN					
ADI-SOYADI	ÖN VANI	SİCİL NO	TESCİL NO	İM ZASI	
M MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056		

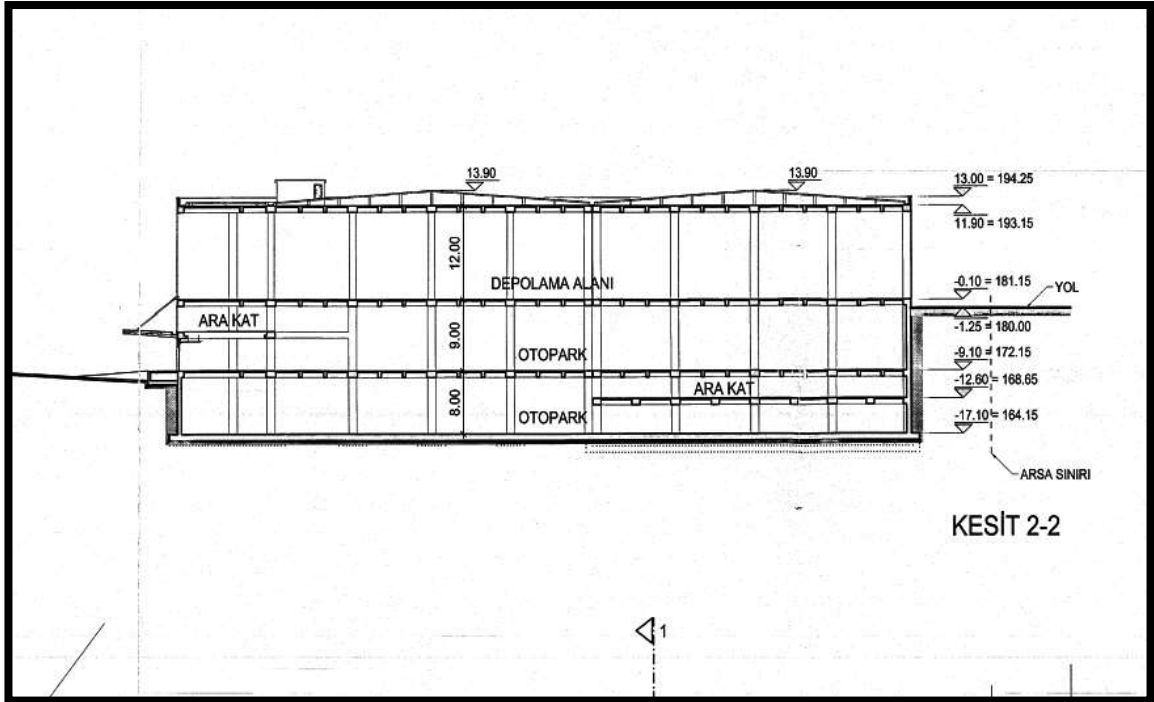
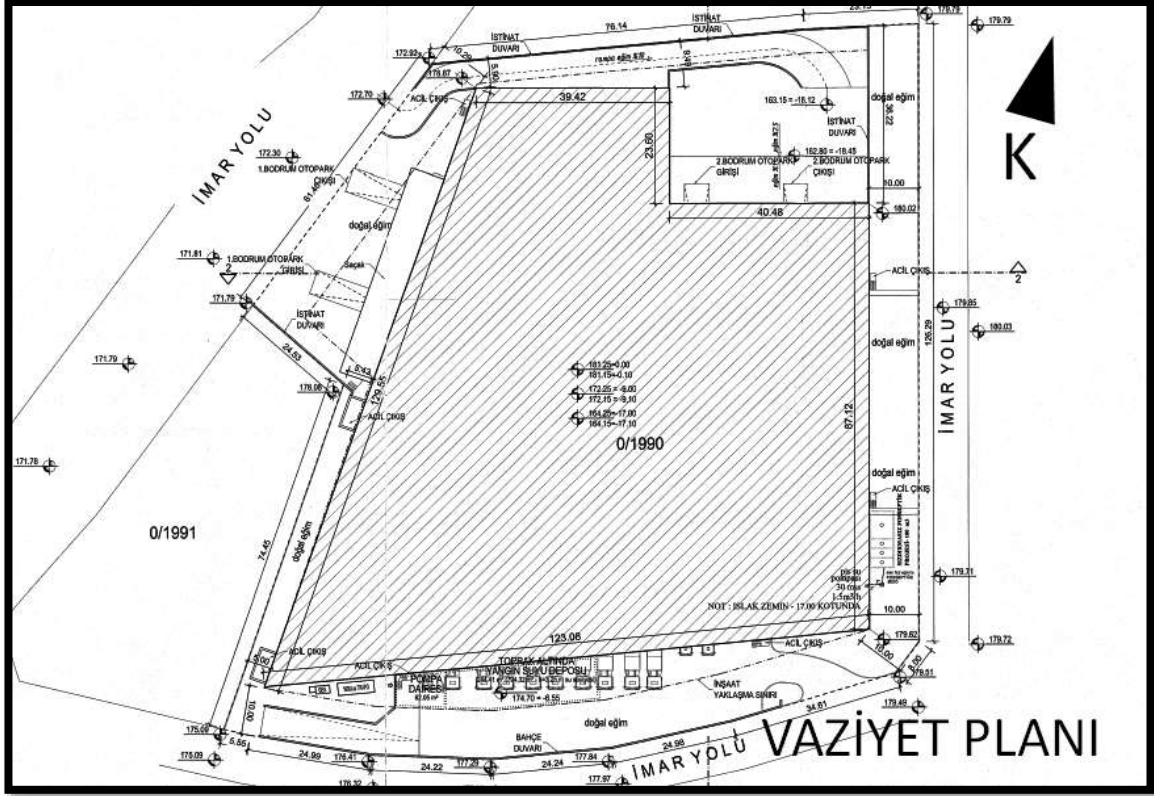
ARSANIN	İL	İL ÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN
	İSTANBUL	TUZLA	ORHANLI	G22B14A1C	-	1990	17425.92m²

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				

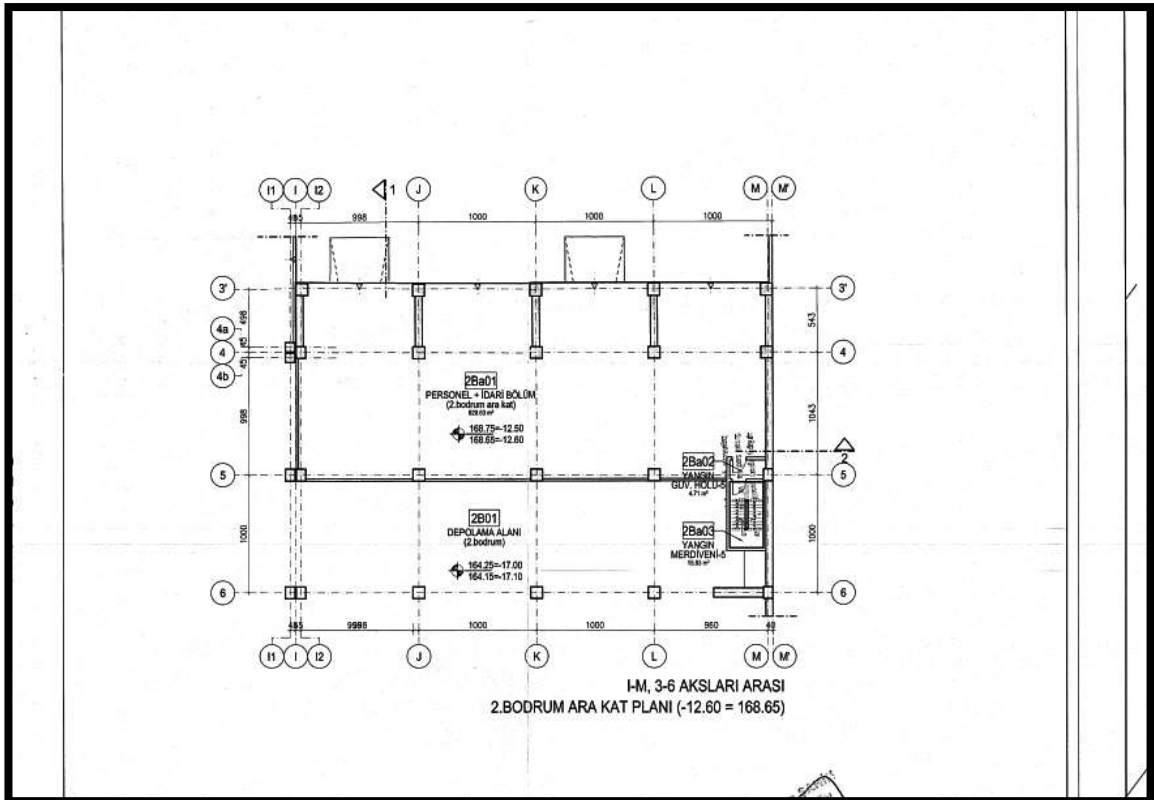
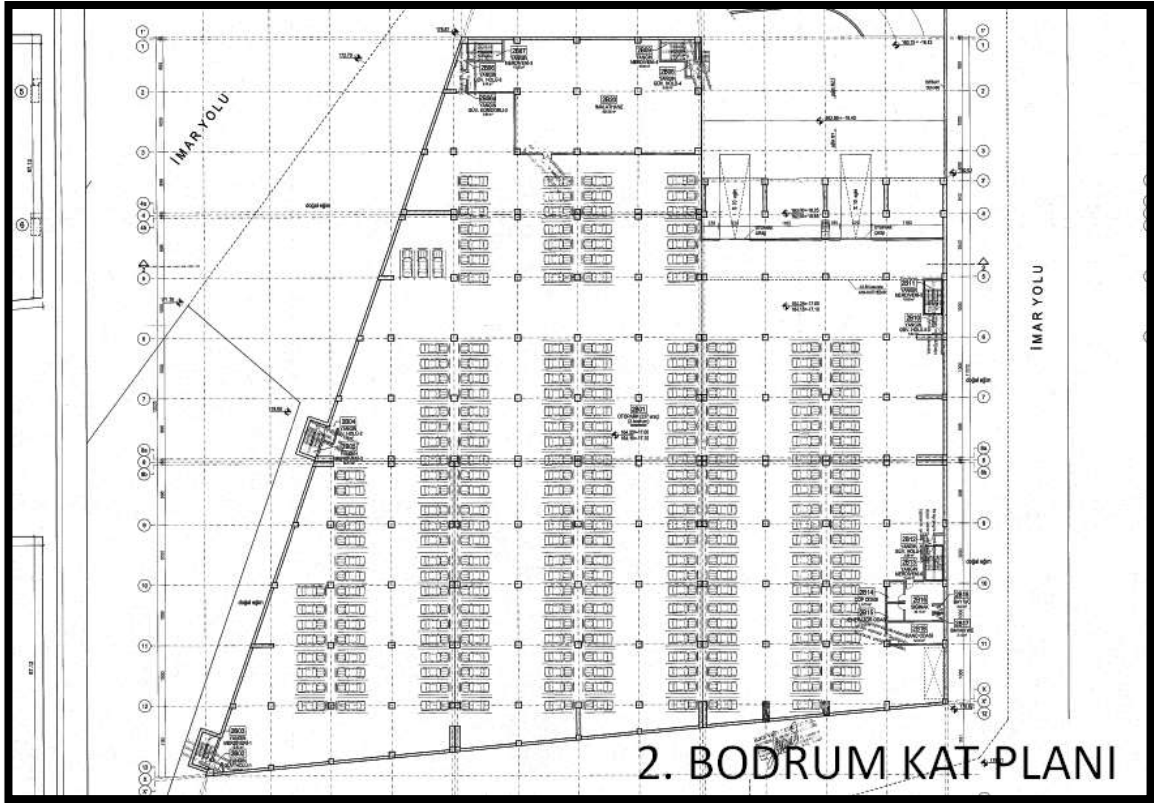
MESLEK ODASI ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI
76/349	 MİMAR BELAHATTİN KAYAMAN DİP NO: 716 ODA SİCİL: 6239 BEL. SİCİL: 3953

BELEDİYE ONAYI
 Ali İsmail ÇAKIR Mühendis  Mehmet Emin KAYA Mühendis  İsmail Hakkı KAYA 22-10-2015  İsmail Hakkı KAYA İmar ve Şeh. Müdür V.

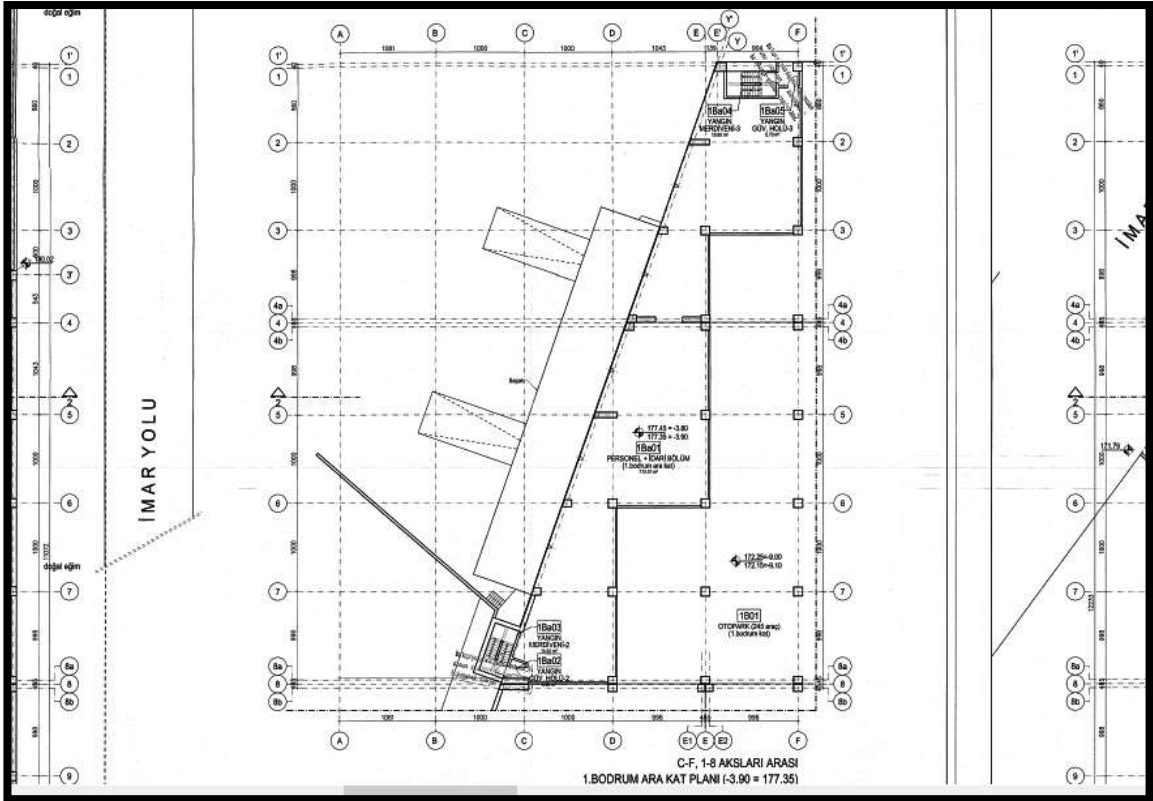
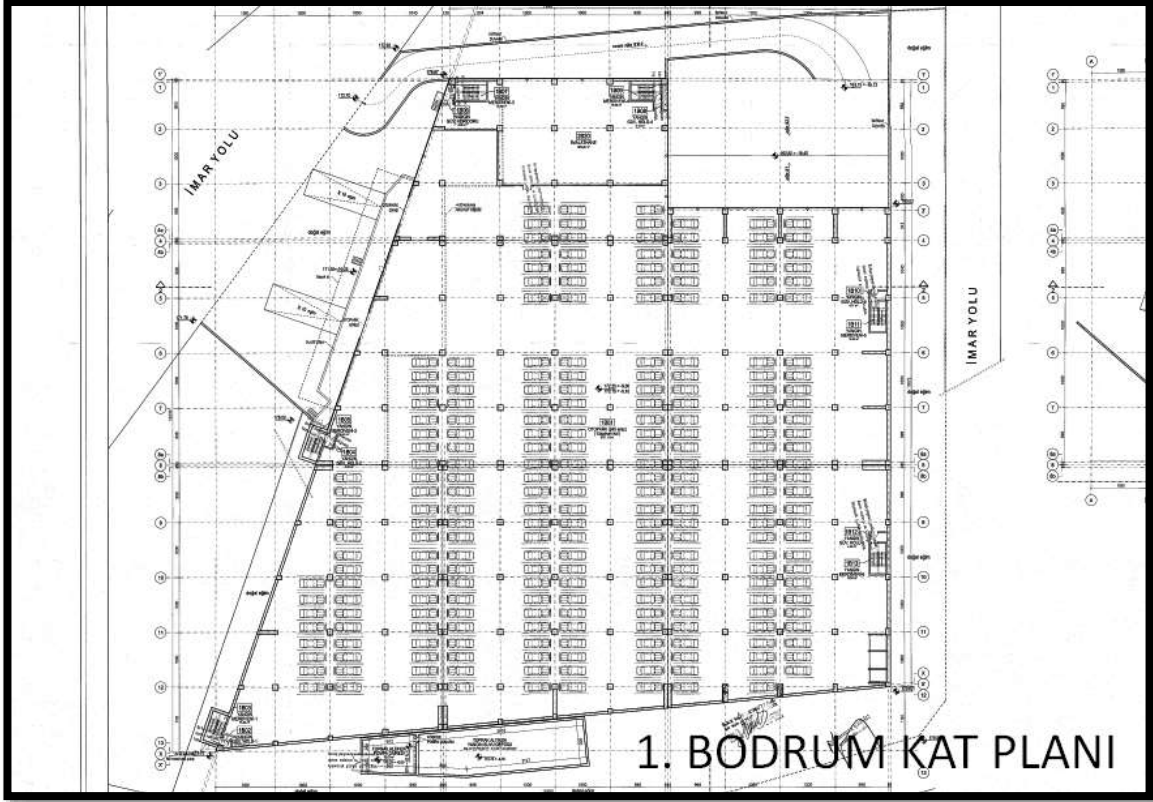
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



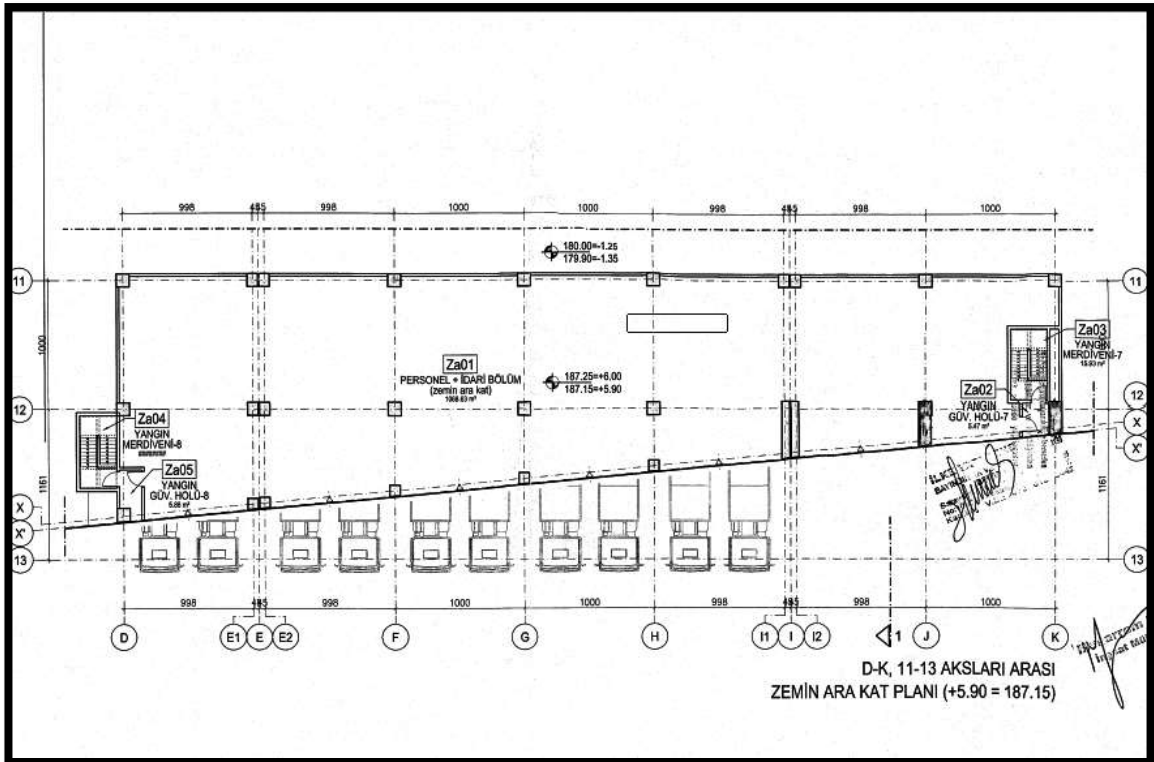
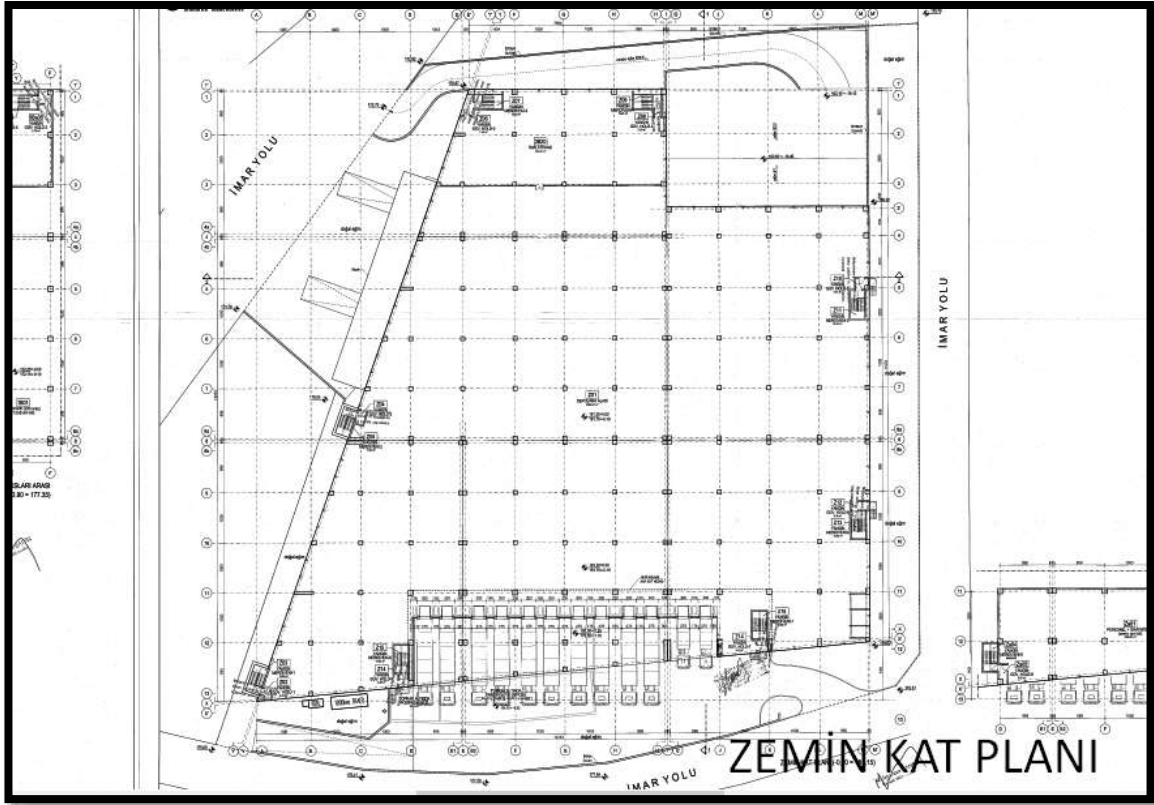
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



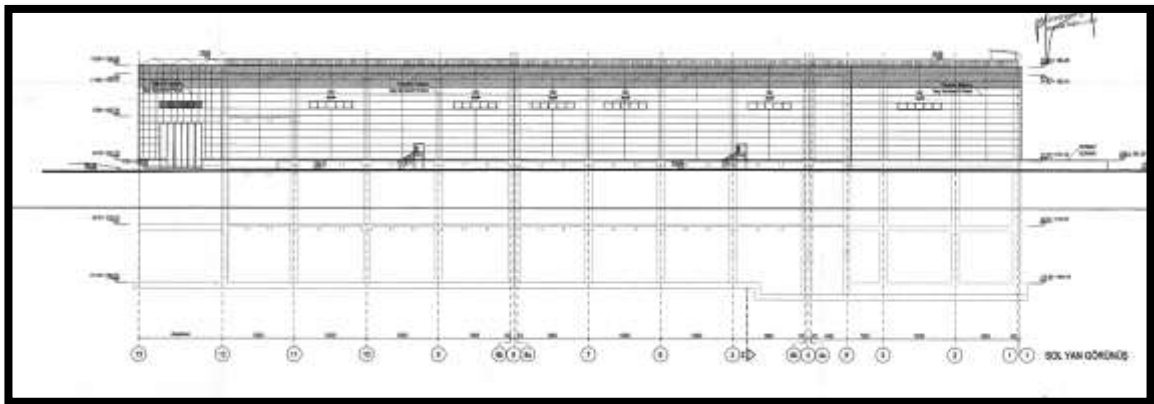
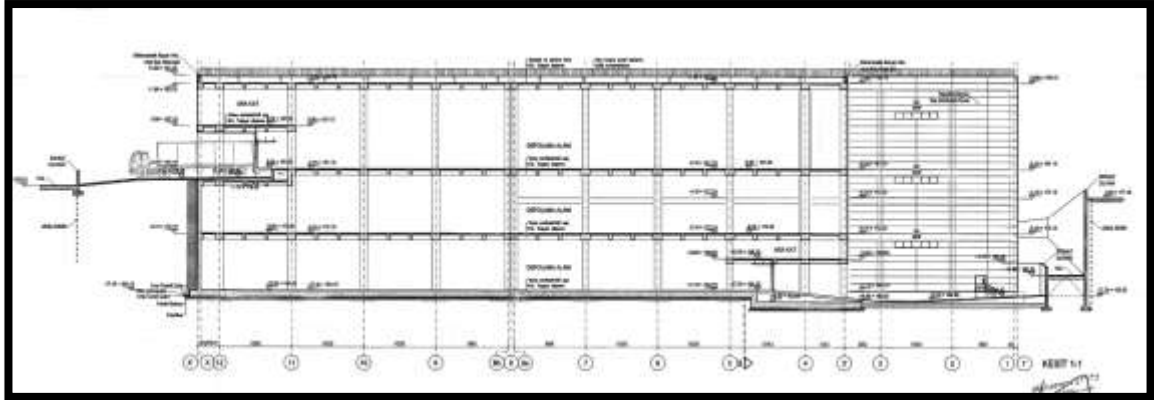
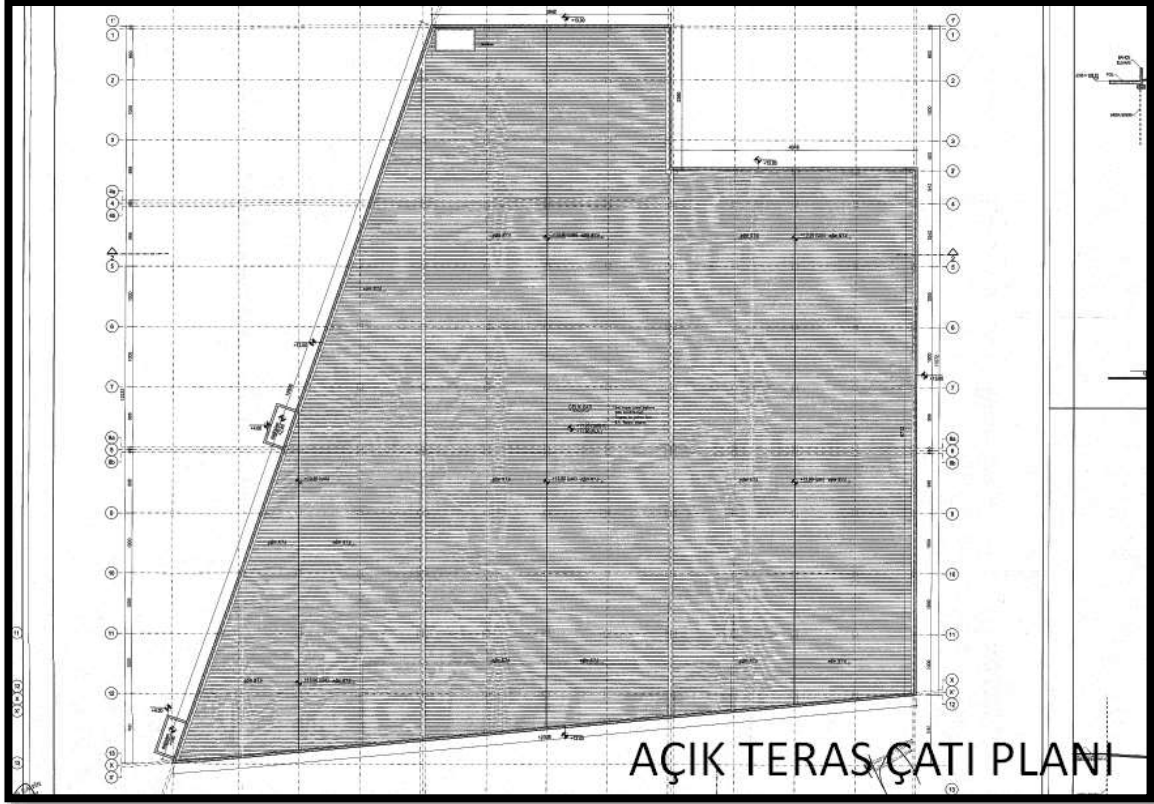
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



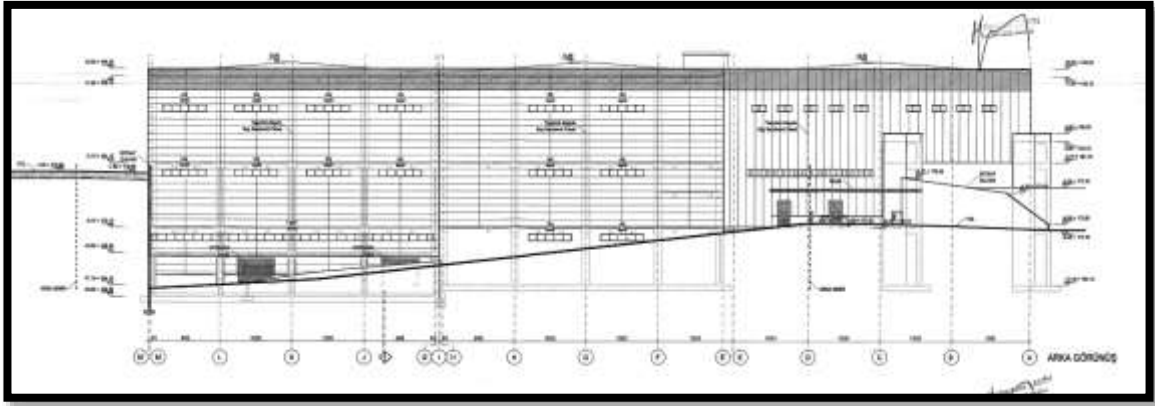
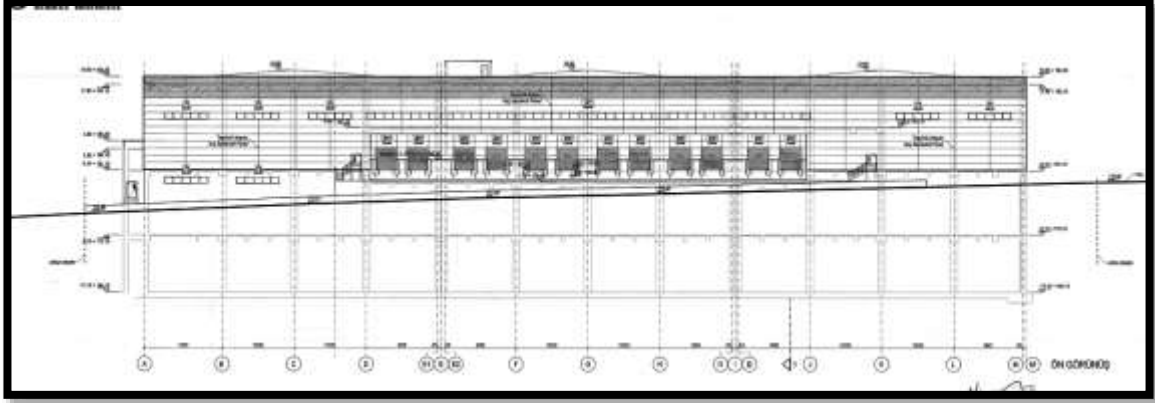
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

 SPL
Sermaye Piyasası
Uzmanlık Kuruluşları Birliği

Tarih : 07.09.2017 No : 407327

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Burak ÖNOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



 SPL
Sermaye Piyasası
Uzmanlık Kuruluşları Birliği

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



 E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2991

Sayın Burak ÖNOĞLU

(T.C. Kimlik No: 60894254864 - Lisans No: 407327)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.