NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2021 - 1865

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 2021-1865
Revize Rapor Tarihi	10.01.2022
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 parselde bulunan "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Kırk İki (42) 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 9
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 10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 10
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 değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 12

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 17

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 18

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 18

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 18

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 18

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 18

5.1 Pazar Yaklaşımı 21

5.2 Maliyet Yaklaşımı 24

5.3 Gelir Yaklaşımı 25

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 26

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 27

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 27

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 27

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 27

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 27

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 27

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 28

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 28

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 28

7. SONUÇ 28

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 28

7.2 Nihai Değer Takdiri 29

8. UYGUNLUK BEYANI 30

9. RAPOR EKLERİ 30

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2021-1865 / 29.12.2021
Revize Tarihi	10.01.2022
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta 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.
Taşınmazın Açık Adresi	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi Caddesi, No: 34/1 – 34/2, Arnavutköy / İstanbul
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 parselde bulunan "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Söz konusu 211 ada 5 parsel, Hadımköy Sanayi Bölgesi II. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmakta olup, Ayrık düzen, E:1,50, KAKS,0,50 H: Serbest, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazın tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**Toplam Değer : 43.100.000,00-TL** **Reysaş GYO A.Ş. Hisse Değeri : 40.300.000,00 TL**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**Toplam Değeri :50.858.000,00-TL** **Reysaş GYO A.Ş. Hisse Değeri : 47.554.000,00 TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	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 2021-1865 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır. Rapor 10.01.2022 tarihinde tapu kaydı güncellemesi sebebiyle revize edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 parselde bulunan "Betonarme Çelik Fabrika 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 değerleme 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 değerleme 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 Mehmet AKBALIK 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 son üç yıl içerisinde 2020 yılında ÖZEL 2020 – 872 rapor numarası ve ÖZEL 2020 – 1209 rapor numarasıyla değerleme raporu hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme 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 değerleme 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, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 parselde bulunan "Betonarme Çelik Fabrika 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 değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı veya elektronik imzalı şekilde teslim edilmesidir.

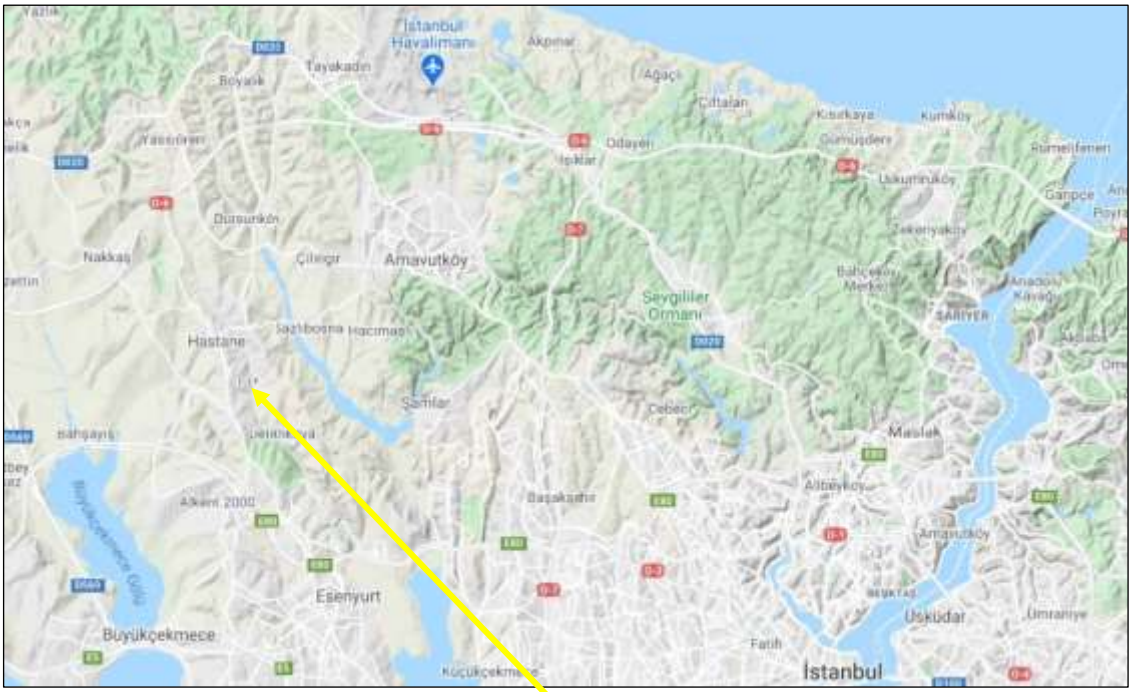
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkul; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 numaralı (Eski 111 ada 6 parsel) parselde Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Tapu kaydında "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı olan gayrimenkul, mevcut durumda depo olarak kullanılmaktadır. Hadımköy - Ömerli Sanayi Bölgesi olarak bilinen, ağırlıklı olarak depolama, üretim ve lojistik amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu bir alanda bulunmakta olup Hadımköy - İstanbul Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 1,05 km uzaklıktadır. Taşınmazın yakın çevresinde değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar, ticari işletmeler ve boş araziler yer almaktadır. Avrupa Otoyolu'na 4 km, İstanbul Uluslararası Havalimanı'na 16 km, kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Hadımköy – İstanbul Caddesi üzerinde kuzeye doğru ilerlenirken sağda yer alan İhsangazi Sokak'a girilip yaklaşık 1,15 km sonra yine sağdaki Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi üzerinde yaklaşık 300 m ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır. Bölgede yapılaşma yoğun olmayıp boş arsalar da mevcuttur. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



Konu Taşınmaz

<u>Koordinatlar: Enlem: 41.1332 - Boylam: 28.6371</u>

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL/ARNAVUTKÖY
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ÖMERLİ Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 23/2212
ADA - PARSEL	: 211 ADA 5 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 7323.34 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BETONARMA ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: 98844930
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (684689/73 2334) REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (47645/732334)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: İmar (TSM) 26.02.2018 – 5386

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 10.01.2022 tarihi 11:42 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Şerh : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin hissesinde "99 YILLIĞI 1 TL DAN TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ" mevcuttur. (Tarih: 27.08.2004-Yevmiye: 5079)

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, 26.02.2018 tarihinde imar uygulaması ile paylı mülkiyete geçildiği görülmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın niteliği ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Değerleme konusu parselin yer aldığı bölgede 2018 yılı içinde imar (18. madde) uygulaması yapılmış; düzenleme ortaklık payı kesintisi ve sonucunda 28,66 m2 azalmayla parselin yüzölçümü 7.323,34 m2 olmuştur. Değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin tamamı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de iken, 26.02.2018 günü 47645/732334 payı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'ye geçmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz 211 ada 5 parsel, 08/05/2011 Tarihinde onaylanan Hadımköy Sanayi Bölgesi II. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmakta olup, Ayrık düzen, E:1,50, KAKS,0,50 H: Serbest, 3 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

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

Söz konusu gayrimenkul için Arnavutköy Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında, 15.01.1998 tarih ve 925 numaralı ruhsatın müddeti dolduğundan ruhsat yenilemesi talebinde bulunulmuş olup encümen kararı ile 5.000 (YTL) para cezası verilmiştir. Daha sonra 13.09.2006 tarihli 1591 sayılı yenileme ruhsatı alınmıştır. Yapının iskan belgesi mevcut olup mevcut durumda herhangi bir karara rastlanmamıştır.

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

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, Arnavutköy Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen evraklar aşağıda sıralanmıştır. Söz konusu taşınmazın mevcut yapılaşması, mimari projesine ve ruhsat belgelerine uygundur.

*15.01.1998 tarih ve 925 onay sayılı mimari proje

*719 m2 bodrum kat ve 3243 m2 zemin kat için 15.01.1998 tarihli ve 925 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı

*719 m2 bodrum kat ve 3243 m2 zemin kat için 13.0.2006 tarihli ve 1591 sayılı yenileme Yapı Ruhsatı

*Yapının tamamını kapsayan 3962 m2 için 01.12.2010 tarihli 79 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmiştir.

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 denetimi bilgisine ulaşılamamıştır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin 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.

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan şehir ve Türkiye Cumhuriyeti Devletinin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en çok göç alan ve en kalabalık ilidir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu,1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda birbiri ardına ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir

Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. İlçenin yüzölçümü 453 km2'dir. Doğusunda Eyüpsultan, güneydoğusunda Başakşehir ve Esenyurt, güneyinde Büyükçekmece ve batısında Çatalca ilçelerine komşudur. Ayrıca bu ilçenin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı vardır ve ayrıca Durusu Gölü'nün doğu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzey ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalır.

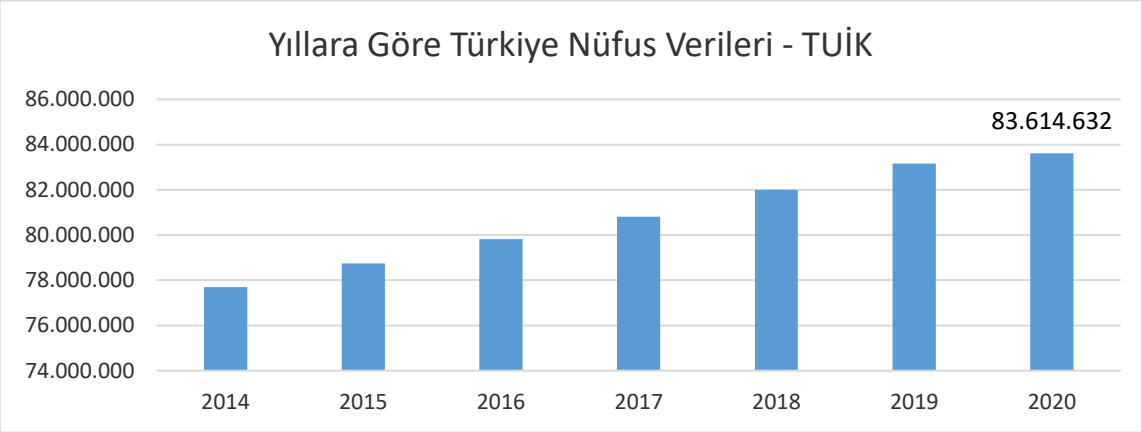
Arnavutköy nüfusu 2020 yılına göre 296.709.Bu nüfus, 152.668 erkek ve 144.041 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak se: %51,45 erkek, %48,55 kadındır.

*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

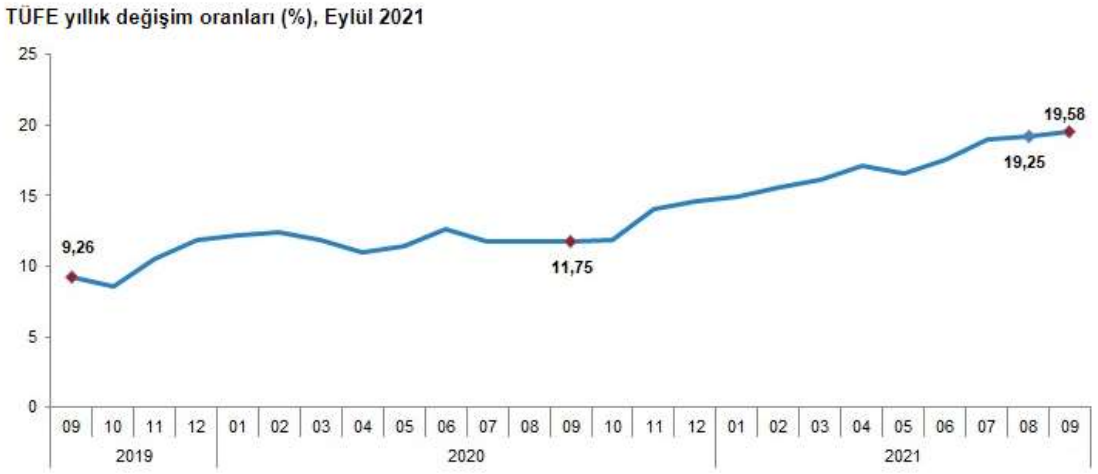
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



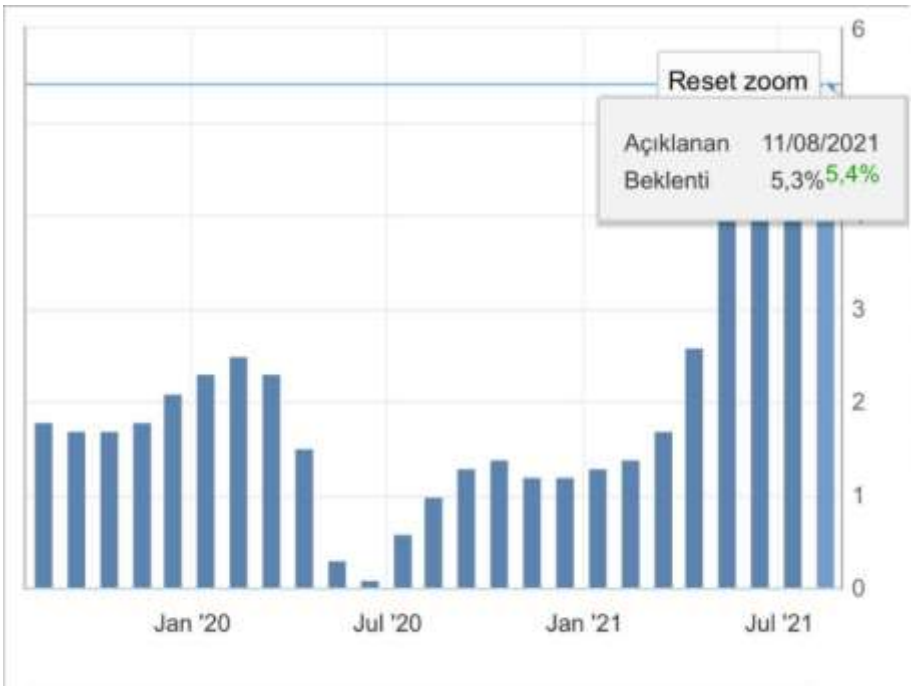
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



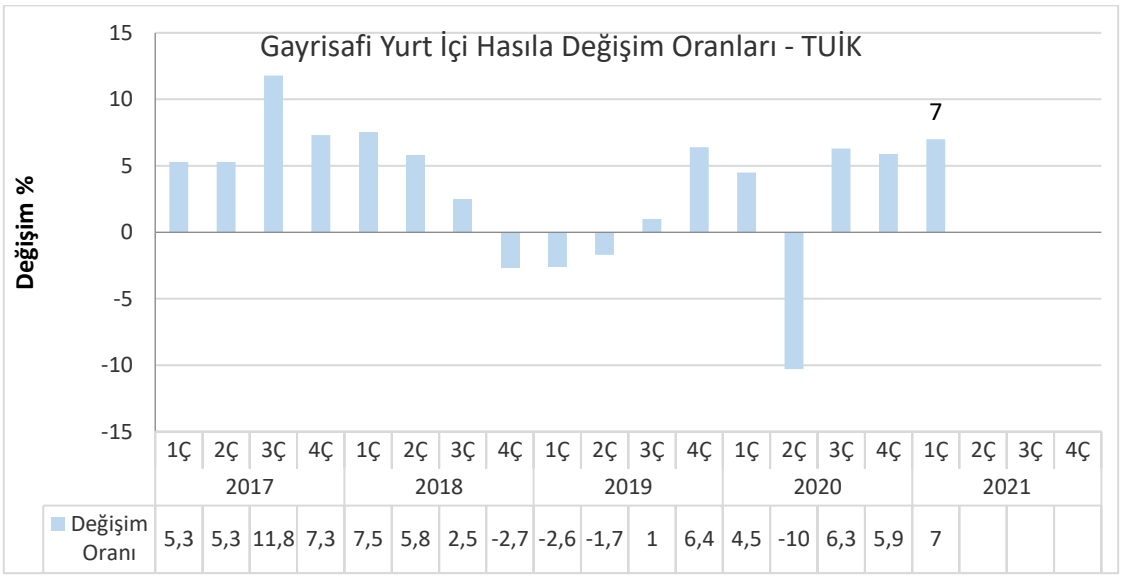
TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TUİK.)

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



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;

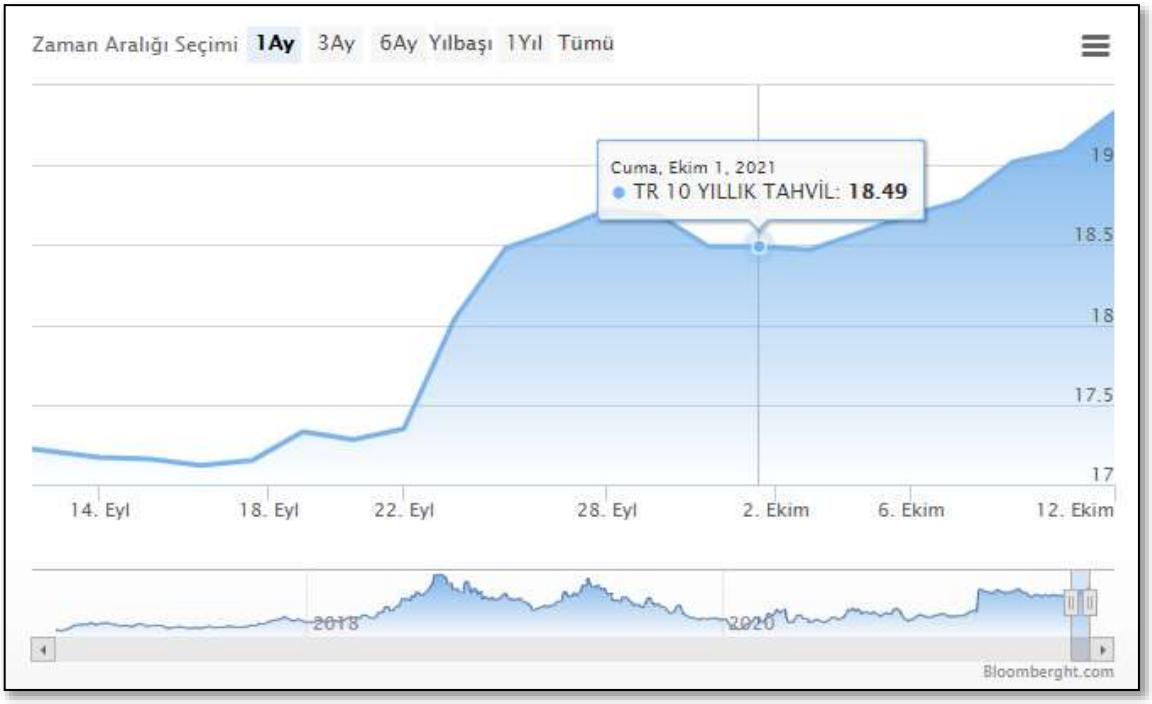


	1Ç	2Ç	3Ç	4Ç	1Ç	2Ç	3Ç	4Ç	1Ç	2Ç	3Ç	4Ç	1Ç	2Ç	3Ç	4Ç	1Ç	2Ç	3Ç	4Ç
	2017				2018				2019				2020				2021			
Değişim Oranı	5,3	5,3	11,8	7,3	7,5	5,8	2,5	-2,7	-2,6	-1,7	1	6,4	4,5	-10	6,3	5,9	7			

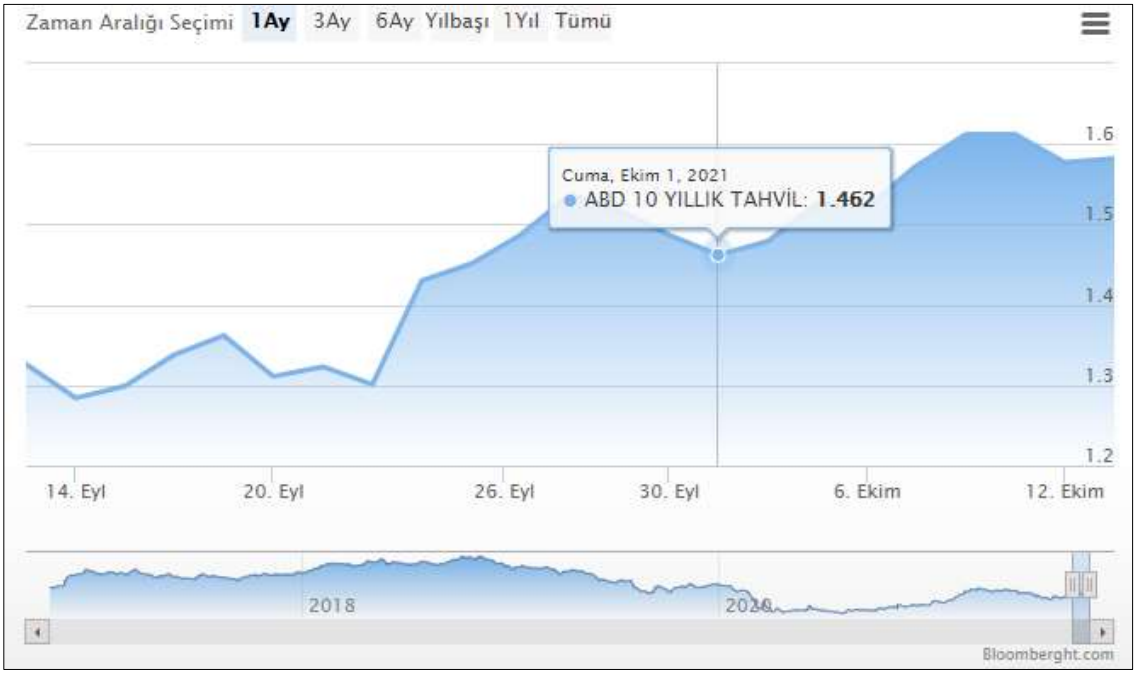
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek 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. (TUİK)

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

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

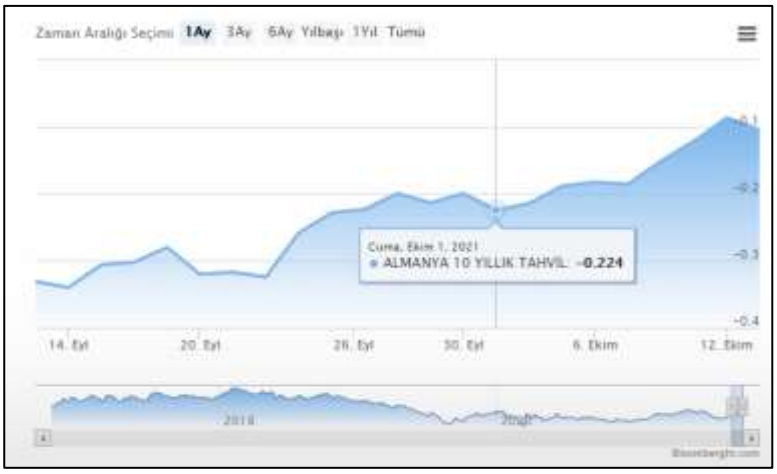


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



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)

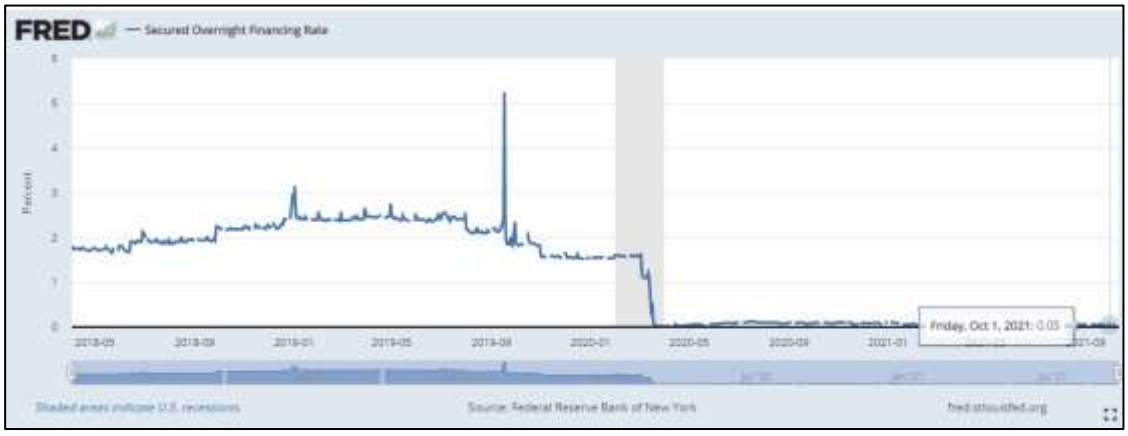
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili 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 fazi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

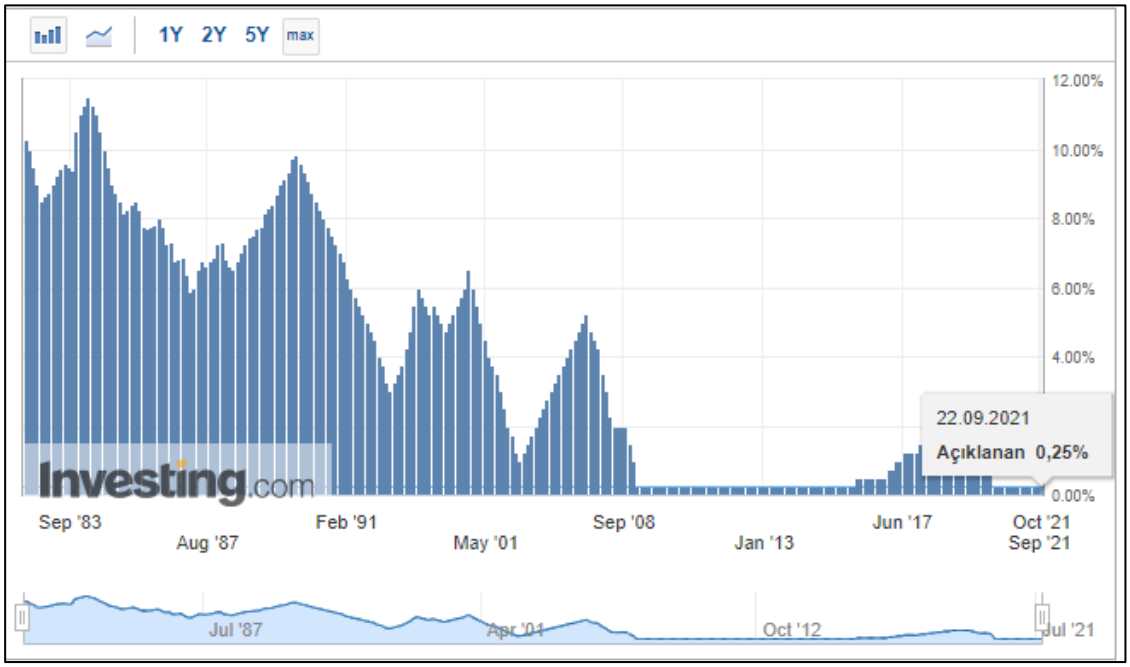


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor fazi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kiml itibariyle 0,5% altında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

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

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'nin 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 itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri
Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **211 ada 5 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 7323,34 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak yamuk biçimli olup topografik olarak doğudan batıya eğimli bir yapıdadır. Üzerinde 1 adet depolama binası bulunmakta olup kuzey, batı ve güney cepheleri istinat duvarı ile çevrilidir. Doğusundan geçen Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi'ne yaklaşık 88 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parselin bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Parsel üzerindeki Yapı Bodrum + zemin kattan oluşmakta olup toplamda 2 kat ve 3.962 m2 inşaat alanına sahiptir.

Onaylı mimari projesine göre;

Bodrum Kat: Mutfak, yemekhane, wc, ofis ve büro bölümleri ile 719 m2 inşaat alanından oluşmaktadır.

Zemin Kat: Depolama alnından oluşmakla birlikte 3.243 m2 inşaat alanından oluşmaktadır.

Yapı dış cephesi betonarme üzerine alüminyum panel, çatı örtüsü ise çelik taşıyıcı üzerine panel kaplanmış vaziyettedir. Yapının zemin katında 2 bodrum katında 2 katlanılabilir alüminyum kapı bulunmakta nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir. Yapı oturumunun dışını çevreleyen parsel alanı parke taş ile kaplanmıştır. Yerinde yapılan incelemede binanın depolama amaçlı kullanıldığı ve yaklaşık 150 m2'lik bölümünde ofis, büro, wc, soyunma odaları bulunmaktadır. Ayrıca iç mekânda depolama amaçlı sökülebilir 2 katlı askılık yapılmıştır. Bodrum kat 4,20 m, zemin kat yüksekliği, yaklaşık 10 m'dir. Fiziki yıpranma yapının yaklaşık 13 yıl önce inşa edilmesi ve bakımlı olması sebebi %20 olarak belirlenmiştir. Yapı bakımlı, inşaat ve malzeme kalitesi orta seviyededir.

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 Gerektirir 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.

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 değerleme 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, değerleme 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

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

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 değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(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 ol*abilir*. 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 *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. 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 ol*abilir*. 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 değerlenen 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 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.

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

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 değerin 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 sayısallaştırıldıklarına 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 taşınmazın yakın çevresinde konumlu, taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 5.500 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 24.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından emsal taşınmaza göre avantajlıdır.

Ömerli Gayrimenkul: 0 212 798 25 95

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu, taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 9.000 m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 45.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

İlgilisi: 0 532 363 02 33

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 4500m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 23.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

Özel Emlak: 0 212 886 66 64

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 4.200 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 19.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre işlek yola cephe olması nedeniyle yüksek şerefiyelidir.

Remax Referans: 0 212 824 44 24

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

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 2.884 m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 13.560.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre konum bakımından avantajlıdır.

Miras Emlak: 0 (532) 573 21 04

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**		**Emsal 5**	
Brüt alanı (m²)	**5.500,00m²**		**9.000,00m²**		**4.500,00m²**		**4.200,00m²**		**2.884,00m²**	
Satış fiyatı	**24.000.000 TL**		**45.000.000 TL**		**23.750.000 TL**		**19.000.000 TL**		**13.560.000 TL**	
m² birim fiyatı	**4.364 TL**		**5.000 TL**		**5.278 TL**		**4.524 TL**		**4.702 TL**	
Pazarlık	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**
Konum şerefiyesi	**15%**	**+**	**0%**	**-**	**5%**	**-**	**10%**	**+**	**5%**	**+**
Yüzölçüm şerefiyesi	**0%**	**-**	**0%**	**-**	**0%**	**-**	**0%**	**-**	**0%**	**-**
İndirgenmiş birim fiyat	**4.800 TL**		**4.750 TL**		**4.750 TL**		**4.750 TL**		**4.702 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**4.750TL/m²**									

[E:6 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 4.000 m2 kapalı alanı, 7,6 m iç yüksekliği, bulunan taşınmaz aylık 140.000,- TL bedel ile kiralıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre daha yeni ve bakımlıdır.

Gold Gayrimenkul: 0 532 629 04 59

[E:7 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 32.000 m2 kapalı alanı, 12 m iç yüksekliği, bulunan taşınmaz aylık 1.440.000,- TL bedel ile kiralıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre daha yeni ve bakımlıdır.

Çağdaş Gayrimenkul: 0 (212) 652 86 52

[E:8 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 15.000 m2 kapalı alanı, 10 m iç yüksekliği, bulunan taşınmaz aylık 500.000,- TL bedel ile kiralıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Proje Emlak: : 0 (216) 360 04 06

[E:9 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu depo olarak kullanılan, benzer özelliklere sahip 7.510 m2 kapalı alanı, 12 m iç yüksekliği, bulunan taşınmaz aylık 300.000,- TL bedel ile kiralıktır.

Not: Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre daha yeni ve bakımlıdır.

Azizoğlu Gayrimenkul: : 0 (212) 472 03 26

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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU KİRALIK DEPO ANTREPO								
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Brüt alanı (m²)	4.000,00m²		32.000,00m²		15.000,00m²		7.510,00m²	
Kira fiyatı	140.000 TL		1.440.000 TL		500.000 TL		300.000 TL	
m² birim fiyatı	35 TL		45 TL		33 TL		40 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	5%	-	20%	-	0%	-	10%	-
İndirgenmiş birim fiyat	32 TL		34 TL		32 TL		34 TL	
Ortalama Birim fiyat	33TL/m²							

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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 ayrık nizam E: 1,50 Sanayi 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 alınarak taşınmaza kira ve arsa değer takdir edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme 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 karşılaştırabilir arsalar incelenmiş ve her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında 211 ada 5 parselin birim arsa değerine 4.745 TL/m2 takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 7323,34 m2 x 4.745 TL/m2 = ~34.750.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **34.750.000,00- 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 değerin 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 hâkim 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 değerleme 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 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 %15 olduğu tespit edilmiştir.

Yapı Değeri: 3.962,00 m2 x 2.480 TL/m2 * 0,85 Yıpranma Payı=~ 8.350.000-TL

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri: 34.750.000- TL Yapı Değeri: 8.350.000- TL

Arsa + Yapı Değeri = 43.100.000-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 **43.100.000-TL** olarak tespit edilmiştir.

Reysaş GYO A.Ş. hisse değeri = 43.100.000 TL x (684689/732334) = ~40.300.000 TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıkl*arla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme 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 20 TL ile 30 TL aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın metrekare aylık kira bedelinin 25.- 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 0,0625 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 3962 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 30,04 TL olarak tespit edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
3962	30,04 ₺	119.002,63 ₺	1.428.031,58 ₺	/	0,0625	22.848.505,34 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yönteminin bilgi amaçlı yapıldığı ve gayrimenkulün gerçek piyasa değerini yapılaşma yoğunluğunun az olması sebebiyle yansıtamayacağı düşüncesi ile söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **22.850.000,00-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 119.000,00-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 211 ada 5 parselde bulunan "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" için değerleme 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. Gelir yaklaşımı yöntemlerinden biri olan doğrudan kapitalizasyon yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi Pazar yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı 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 Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası vasıflı olup İlgili 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

Gayrimenkul üzerinde tasarrufu sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

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 değerleme 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 niteliği Betonarme Çelik Fabrika 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 niteliği her ne kadar Fabrika binası olsa da ile fiili olarak depolama amacıyla kullanılmaktadır. 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.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada 5 numaralı parselde bulunan "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme 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 değerleme 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 Maliyet Yaklaşımı Yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerleme tarihi itibariyle Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **Toplam:43.100.000,00-TL** ve Yazıyla **Kırk Üç Milyon Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

Reysaş GYO A.Ş. (684689/732334) hisse değeri = 40.300.000,00 TL'dir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 50.858.000,00-TL dir.

Reysaş Gyo A.Ş. hissesi KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 47.554.000,00-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 itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$:12,2219 TL'dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
MEHMET AKBALIK 2022.01.10 15:35:54 +03'00'	RACİ GÖKCEHAN SONER 2022.01.10 15:37:21 +03'00'	ERDENİZ BALIKÇIOĞLU 2022.01.10 15:38:26 +03'00'

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

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-19:41

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	211/5
Taşınmaz Kimlik No:	98844930	AT Yüzölçümü(m2):	7323.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Arnavutköy	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2212	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARMA ÇELİK FABRİKA 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
417136038	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	684689/732334	6846.89	7323.34	İmar (TSM) 26-02-2018 5386	-
417136039	(SN:6894729) REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	334			26-02-2018 5386	

1 / 3

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

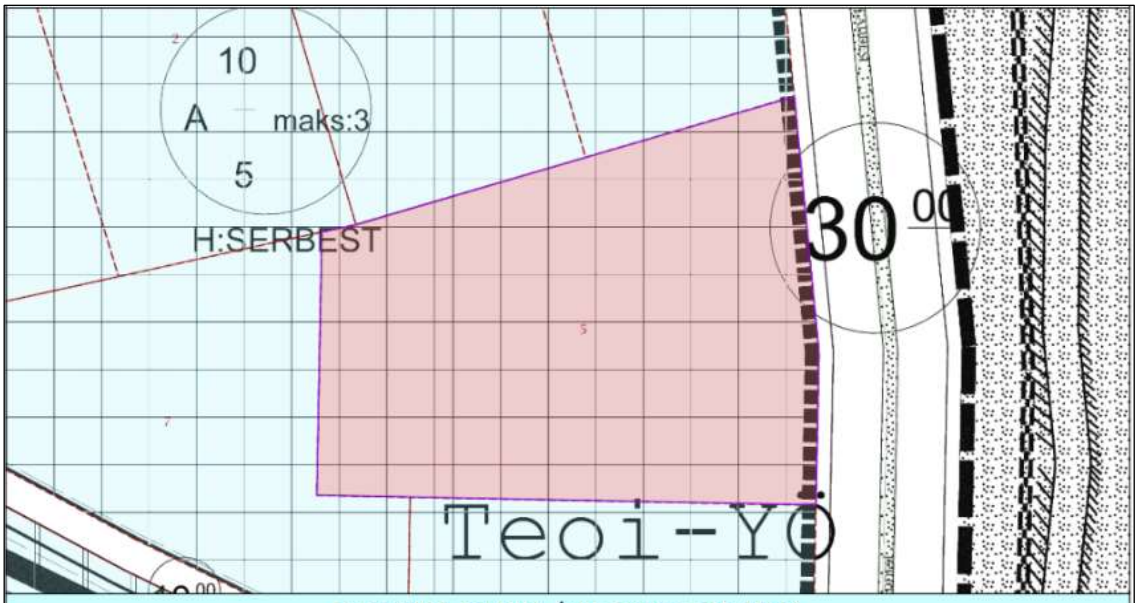
Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	99YILLIĞI 1 TL DANTÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ.	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Çatalca - 27-08-2004 00:00 - 5079	
Şerh	İhtiyati Haciz : İstanbul Anadolu 10. İcra Dairesi nin 30/03/2021 tarih 2021/5439 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL . (Alacaklı : Emine Kılınç, Fatma Kılınç, Kadir Kılınç)	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Arnavutköy - 30-03-2021 15:51 - 11844	
Şerh	İcrai Haciz : İzmir 23. İcra Dairesi nin 29/04/2021 tarih 2021/4356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 62437.68 TL bedel ile Alacaklı : Murat Özen, Nurcan Özen, Uğur Özen lehine haciz işlenmiştir.	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Arnavutköy - 29-04-2021 13:49 - 15883	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **IE5dP_B_6Gj** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

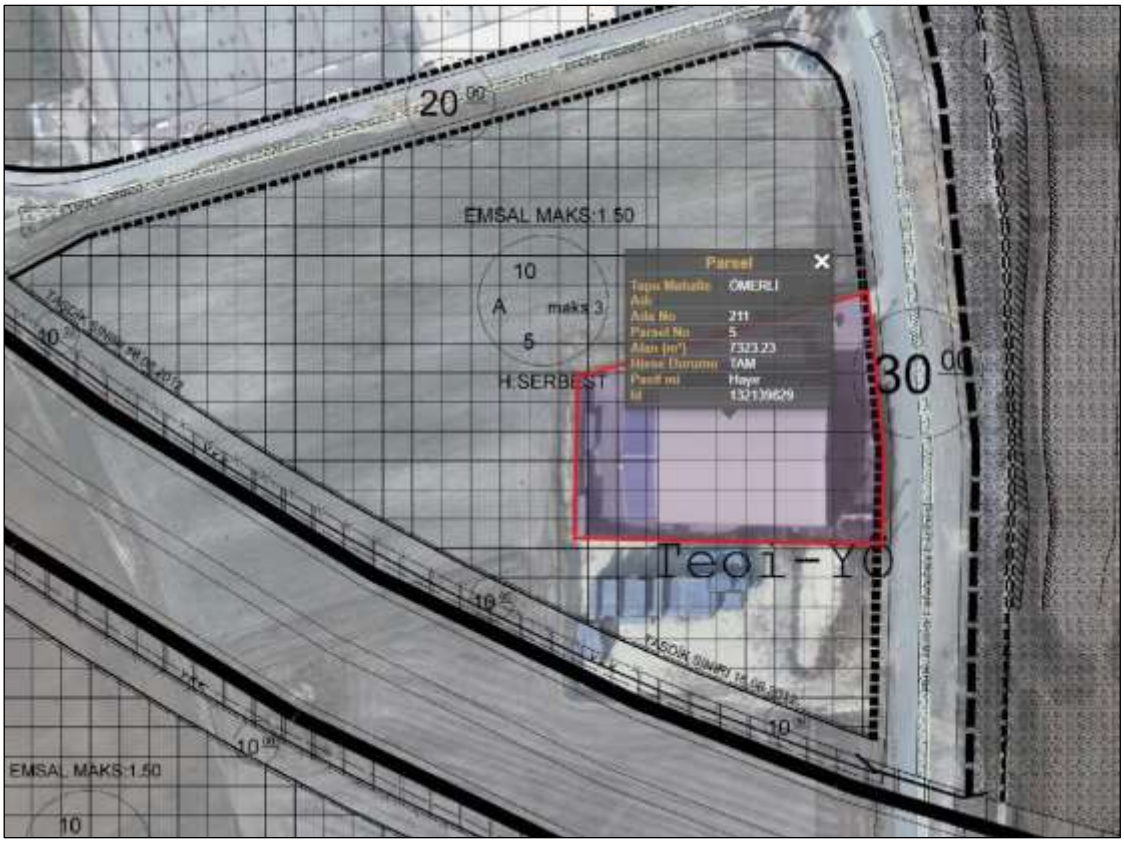
2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR



02/10/2020 Tarihli İmar Durumu Bilgileri				
Mahalle	**Pafta**	**Ada**	**Parsel**	**Alan ***
ÖMERLİ	-	211	5	7,323.23 m²
İdari Mahalle		**Cadde / Sokak**		**Kapı No**
ÖMERLİ		PROF. MEHMET BOZKURT		-

Plan Adı	HADIMKÖY SANAYİ BÖLGESİ II. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		
Plan Ölçeği	1 / 1000	**Tasdik Tarihi**	08/05/2011
Fonksiyon Adı	SANAYİ ALANI (%100.00 - 7,323.23 m²)		



Resmi Evraklar ve Mimari Proje

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsatı Veren Kurum: Hadımköy Belediye Başkanlığı	2. Ruhsat Tarihi: 15 OCAK 1998	3. Ruhsat Numarası: 925
4. Ruhsat Veriliş Maksadı: Yeni Yapı	5. Mahallesi: Üsküdar Köyü	6. Pafta No: 13b-4b / 13b-3a; 7. Ada No: 111; 8. Parsel No: 6
9. İmar Durumu Tarihi: 24.12.1997	10. İmar Durumu Numarası: 1031	11. Isınma Türü: Soba; 12. Yakıt Türü: Kata
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Çatalca	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 15.12.1997	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 978- 1304

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN
16. Adı Soyadı / Ünvanı: Apek İnş.Turmp .Tic. ve San. A.Ş.	20. Adı Soyadı / Ünvanı:
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi:	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası:
22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi:	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası:
19. Adresi: Rami Kagla cad.İmretmen iş merkezi No:69/A 274 Topçular/İST.	24. Adresi:

25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m² sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Fabrika									
Bodrum kat	1	719	1	1	2	9,50	7.410,000	3	1
Zemin kat	1	3243	1	1	2	9,50	7.410,000	3	1
Toplam	2	3962 m²							

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)	36. Ait Olduğu Yıl	37. Yapının Arsa Değeri	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
29.358.420.000	1998	29.406.000.000	58.766.420.000

39. İskeletin Cinsi	40. İskeletin Dolgu Maddesi	41. Yığma Yapının Cinsi
B.A. + Çelik	Tuğla	

RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MES'ULÜN (TUS)
42. Mimari Proje: Gökmal İşoğlu - Mimar	49. Adı Soyadı: Sora Başaran - İnş.Müh.
43. Statik Proje: Selim Demir - İnş.Müh.	50. Adresi: Rami Kagla cad. No:69 Üretmen iş merkezi No:27 Eyüp/İSTANBUL
44. Tesisat Projeleri: Zeki Coşkunsever - Mak.Müh. N.Kemal Aktandal - El.Müh.	51. Taahhüdü: V.D. Rami V.N. 0710065001
45. Dolgu Toplamı: 9000 m³	46. Kazı Toplamı: 9000 m³
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: 9000 m³	52. Kurum Sicil No.: 113
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dökülecegi Yer: Belediye Bahçiyat dükün yeri	53. Oda Sicil No.: 48050
	54. İmzası

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

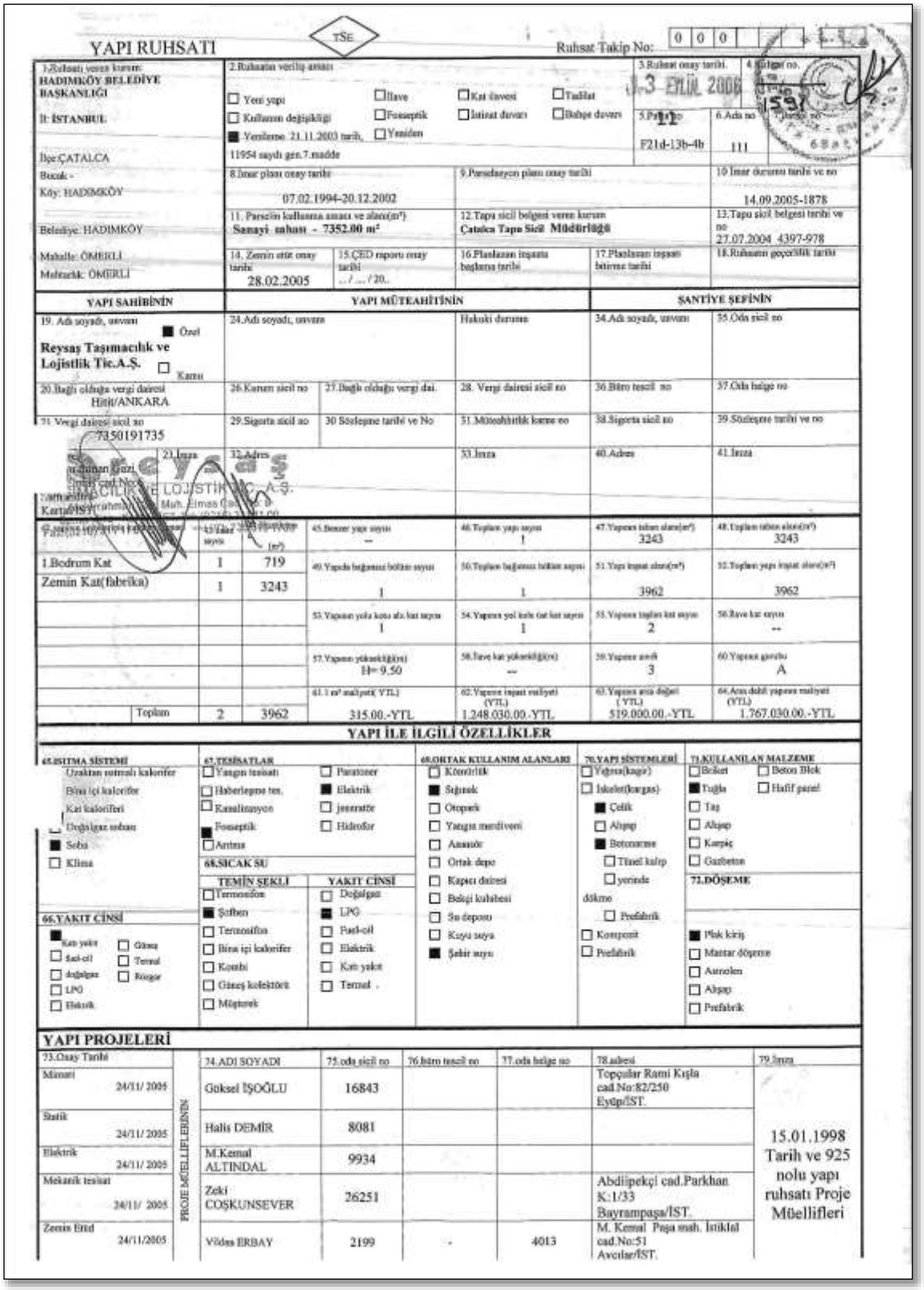
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol-Kanal Harcı					Trafik Komisyonunun ..... gün ve ..... Sayılı Kararı gereğince parasından otopark ihtiyacı karşılanamadığından ..... TL. Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina-İnşaat Harcı	İmar 28.10.1997	7	500.000.000		
Ceza-	İmar 02.12.1997	-	500.000.000		
		Toplam	1.000.000.000		

3194 Sayılı İmar Kanunun'un 21, 22,23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlanmışolup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kabul Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühürü
15 OCAK 1998 HASAN NEBİOĞLU İnş. Tek. Fen Memuru	ADNAN SAYAŞKURT İMAR MÜDÜRÜ	15 OCAK 1998 AS ÖCAL Belediye Başkanı

ERTAN KIRTASİYE LTD. ŞTİ- İST. 1991 4000 Adet TS. 8737

1. Yapı Sahibine 2. Belediyede kalacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne



YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat Takip No: 0 0 0

1-Ruhsatı veren kurum: HADIMKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İl: İSTANBUL
İlçe:ÇATALCA
Bucak: -
Köy: HADIMKÖY
Belediye: HADIMKÖY
Mahalle: ÖMERLİ
Mahallesi: ÖMERLİ

2.Ruhsatın verildiği alanın: ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ■ Yenileme 21.11.2003 tarih, 11954 sayılı gen.7.madde ☐ Yeniden

3.Ruhsat onay tarihi: 13 EYLÜL 2006
4.Dosya no: 153
5.Pafta no: 11 F21d-13b-4b
6.Ada no: 111
7.Parsel no: 6 Bak

8.İmar planı onay tarihi: 07.02.1994-20.12.2002
9.Parselasyon planı onay tarihi:
10.İmar durumu tarihi ve no: 14.09.2005-1878
11.Parselin kullanma amacı ve alanı(m²): Sanayi sahası - 7352.00 m²
12.Tapu sicil belgesi veren kurum: Çatalca Tapu Sicil Müdürlüğü
13.Tapu sicil belgesi tarihi ve no: 27.07.2004 4397-978
14.Zemin etüt onay tarihi: 28.02.2005
15.ÇED raporu onay tarihi: .../.../20..
16.Planlanan inşaata başlama tarihi:
17.Planlanan inşaat bitirme tarihi:
18.Ruhsatın geçerlilik tarihi:

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHİTİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
19.Adı soyadı, unvanı: ■ Özel ☐ Kamu: Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic.A.Ş.	24.Adı soyadı, unvanı / Hukuki durumu	34.Adı soyadı, unvanı / 35.Oda sicil no
20.Bağlı olduğu vergi dairesi: Hitit/ANKARA	26.Kurum sicil no / 27.Bağlı olduğu vergi dai. / 28.Vergi dairesi sicil no	36.Büro tescil no / 37.Oda belge no
21.Vergi dairesi sicil no: 7350191735	29.Sigorta sicil no / 30.Sözleşme tarihi ve No / 31.Müteahhitlik karne no	38.Sigorta sicil no / 39.Sözleşme tarihi ve no
22.İmza	32.Adres / 33.İmza	40.Adres / 41.İmza

Reysaş TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.

	Kat Adedi	Alanı (m²)	45.Benzer yapı sayısı	46.Toplam yapı sayısı	47.Yapının taban alanı(m²)	48.Toplam taban alanı(m²)
1.Bodrum Kat	1	719	--	1	3243	3243
Zemin Kat(fabrika)	1	3243	49.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	50.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	51.Yapı inşaat alanı(m²): 3962	52.Toplam yapı inşaat alanı(m²): 3962
			53.Yapının yola kotu ala kat sayısı: 1	54.Yapının yol kotu üst kat sayısı: 1	55.Yapının toplam kat sayısı: 2	56.Bave kat sayısı: --
			57.Yapının yüksekliği(m): H= 9.50	58.İlave kat yüksekliği(m): --	59.Yapının asansör sayısı: 3	60.Yapının görünüşü: A
Toplam	2	3962	61.1 m² maliyeti(YTL): 315.00.-YTL	62.Yapının inşaat maliyeti (YTL): 1.248.030.00.-YTL	63.Yapının arsa değeri (YTL): 519.000.00.-YTL	64.Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 1.767.030.00.-YTL

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65.ISITMA SİSTEMİ: ☐ Uzaktan kumalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ■ Soba ☐ Klima

66.YAKIT CİNSİ: ■ Kat yakıt ☐ Güneş ☐ fuel-oil ☐ Termal ☐ doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik

67.TESİSATLAR: ☐ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☐ Haberleşme tes. ■ Elektrik ☐ Kanalizasyon ☐ jeneratör ■ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Antena

68.SICAK SU

TEMİN ŞEKLİ	YAKIT CİNSİ
☐ Termosifon	☐ Doğalgaz
■ Şofben	■ LPG
☐ Termosifon	☐ Fuel-oil
☐ Bina içi kalorifer	☐ Elektrik
☐ Kombi	☐ Kat yakıt
☐ Güneş kolektörü	☐ Termal .
☐ Müştemlk	

69.ORTAK KULLANIM ALANLARI: ☐ Kömürlük ■ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulubesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ■ Şehir suyu

70.YAPI SİSTEMLERİ: ☐ Yığma(kagir) ☐ İskelet(kargas) ■ Çelik ☐ Ahşap ■ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ yerinde dökme ☐ Prefabrik ☐ Komponit ☐ Prefabrik

71.KULLANILAN MALZEME: ☐ Briket ☐ Beton Blok ■ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Karpiç ☐ Gazbeton

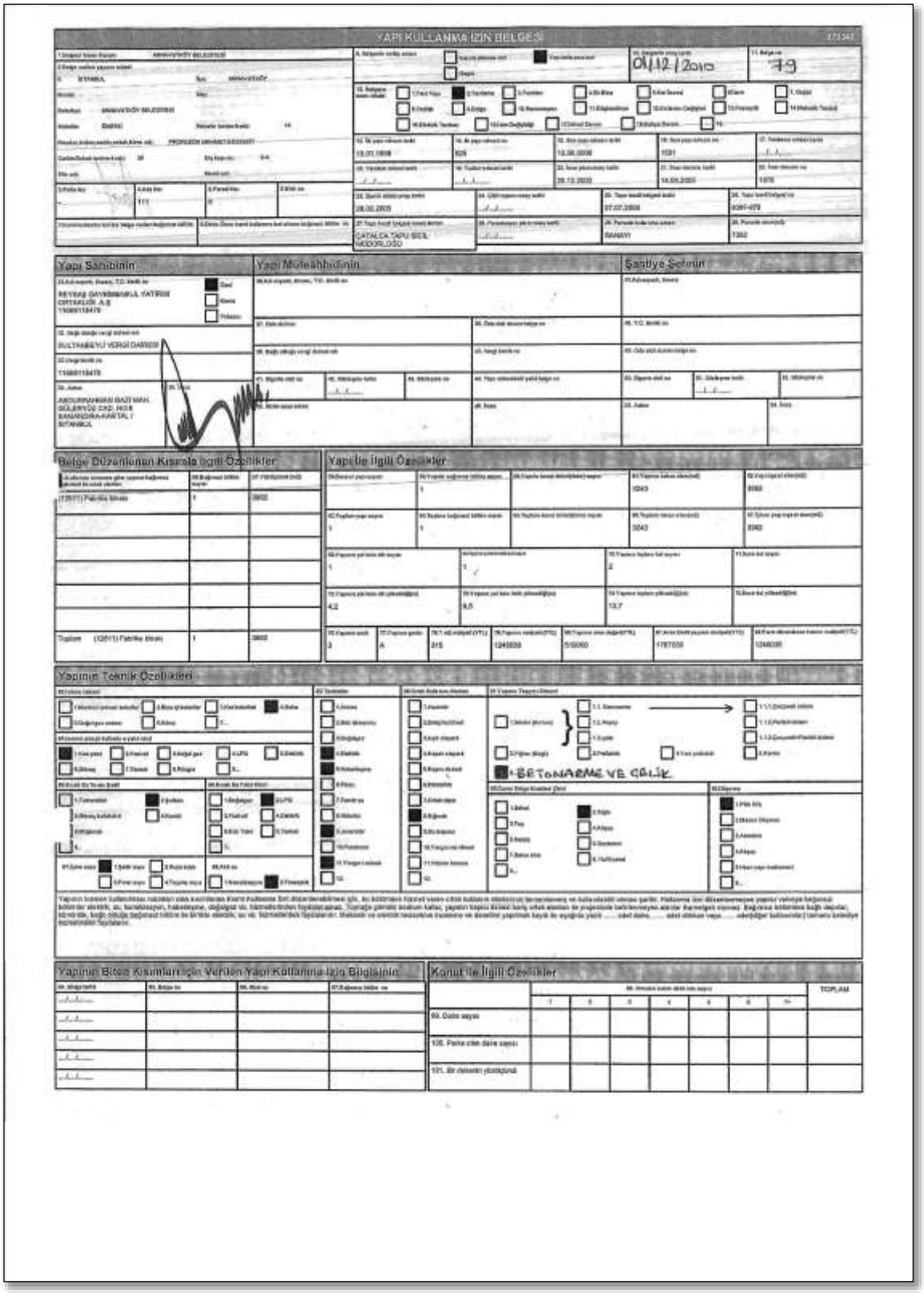
72.DÖŞEME: ■ Plak kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap ☐ Prefabrik

YAPI PROJELERİ

PROJE MÜELLİFLERİNİN

73.Onay Tarihi	74.ADI SOYADI	75.oda sicil no	76.büro tescil no	77.oda belge no	78.adresi	79.İmza
Mimari 24/11/2005	Göksel İŞOĞLU	16843			Topçular Rami Kışla cad.No:82/250 Eyüp/İST.	15.01.1998 Tarih ve 925 nolu yapı ruhsatı Proje Müellifleri
Statik 24/11/2005	Halis DEMİR	8081				
Elektrik 24/11/2005	M.Kemal ALTINDAL	9934				
Mekanik tesisat 24/11/2005	Zeki COŞKUNSEVER	26251			Abdülpekçi cad.Parkhan K:1/33 Bayrampaşa/İST.	
Zemin Etüd 24/11/2005	Vildan ERBAY	2199	-	4013	M. Kemal Paşa mah. İstiklal cad.No:51 Avcılar/İST.	

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


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitişik Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

TATBİKAT PROJESİ

YAPININ		
	SAHİBİ	SELMA BİLGE - ERGUN BİLGE APEK İnş. Tic. ve San. A.Ş.
	KULLANIM AMACI	FABRİKA BİNASI

ARSANIN

BELEDİYESİ	İLÇESİ	KÖYÜ	MEVKİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
İSTANBUL	HADIMKÖY	ÖMERLİ	KURTİNİ	F15 d 13 b.4 b	111	6	

BELGE UYGUNLUK ESASLARINA GÖRE YAPININ

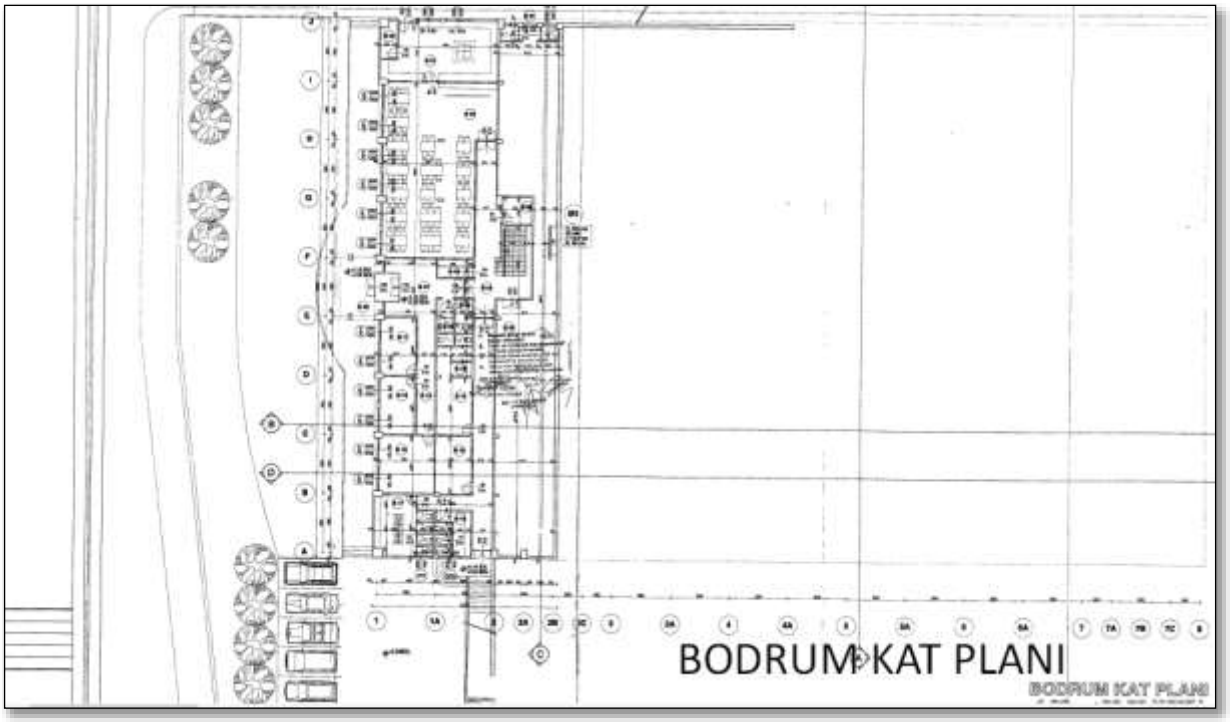
MİMARLIK HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	KAT ADET	ALAN (m2)	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK TAV. YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
		1			B.A.K. + ÇELİK	15 M	8.5 M	750 - 500

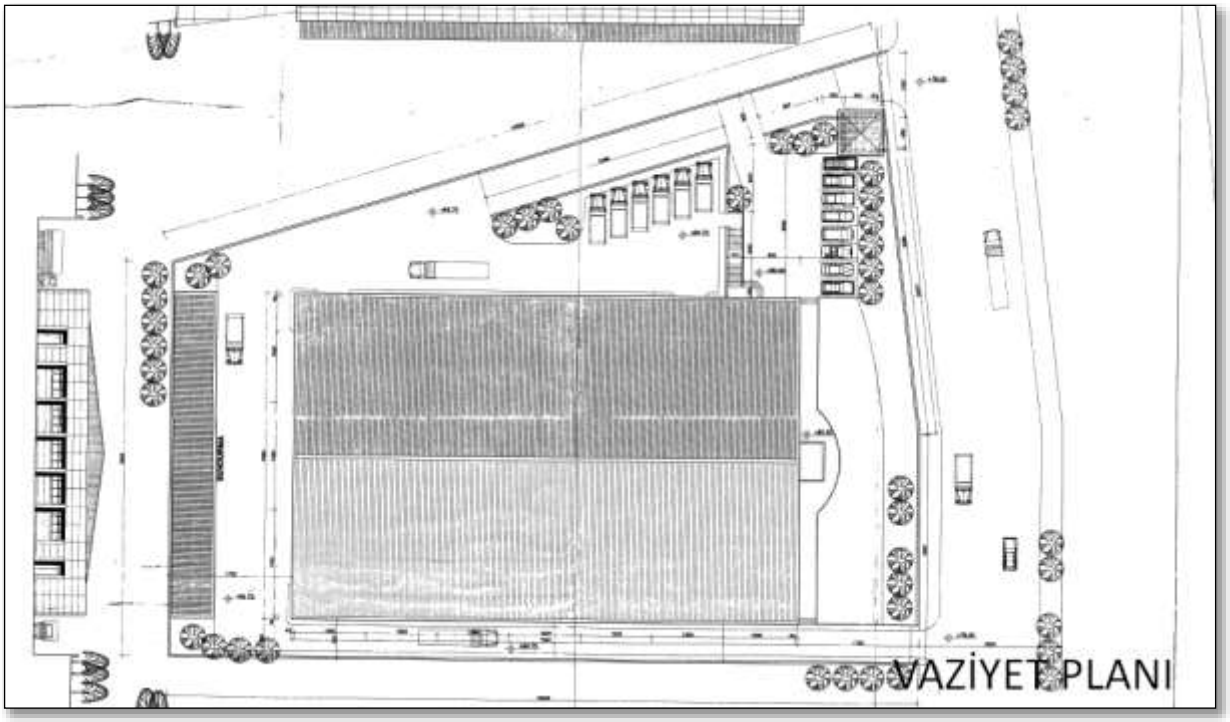
ÖLÇEK		
1 / 100	MİMARİ PROJE	1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT OLMAK ÜZERE H= 10.06 M İRTİFALI S.A.K. + ÇELİK FABRİKA BİNASI.
	STATİK PROJE	

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MALİYETİ YAZILI İNŞAATA AİT PROJE 24.12.1997 TARİHİ VE 1031 SAYILI İMAR DURUMUNA,İMAR KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TARAFIMDAN TASTİK OLUNUR. 15.01.1998

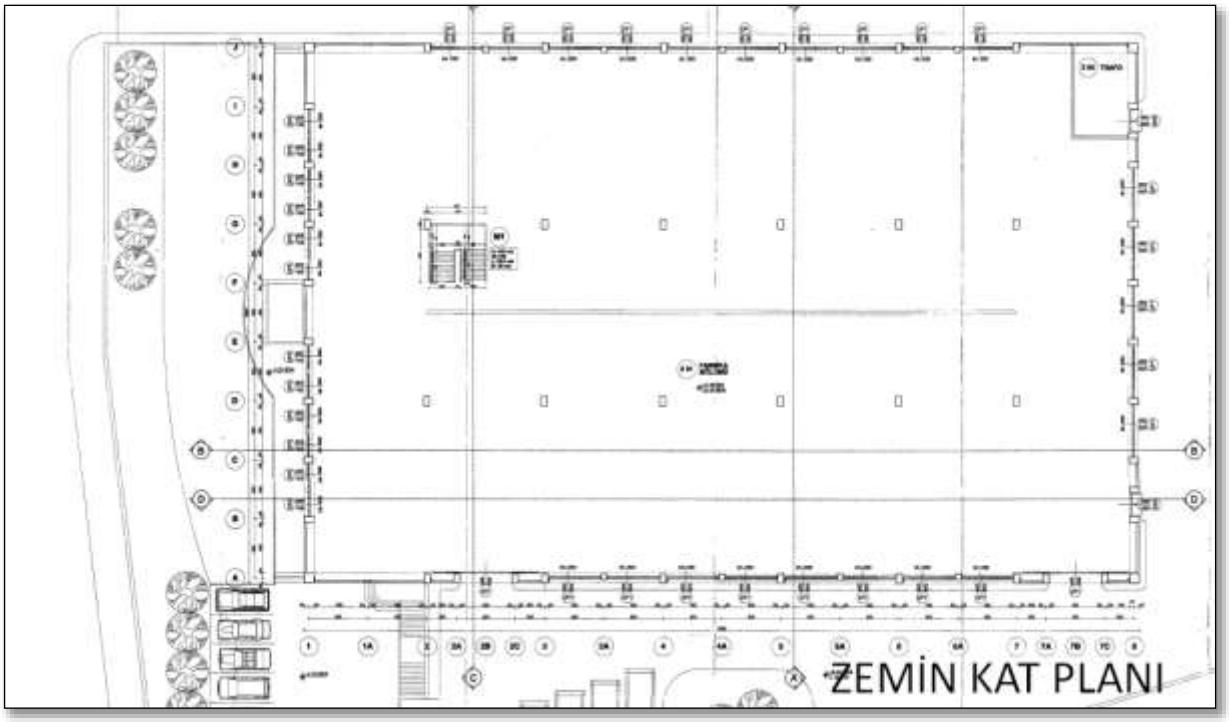
HADIMKÖY BELEDİYESİ İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ	PROJE NO
	1998 / 925

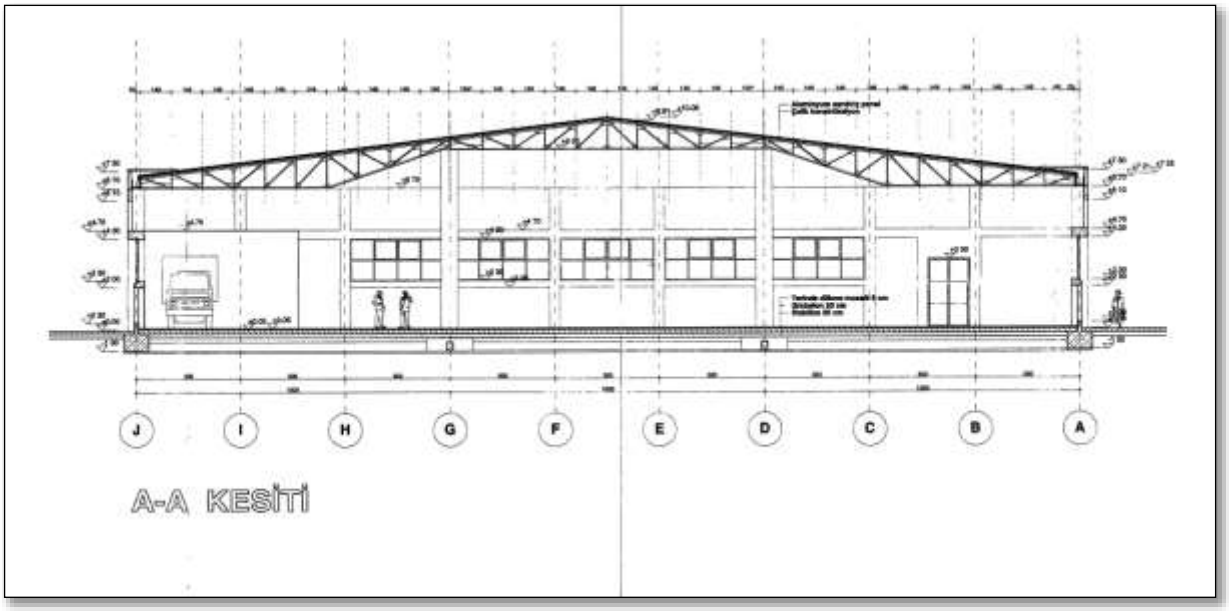
STATİK PROJEYİ KONTROL EDENİN ADI,SOYADI,İMZASI	MİMARİ PROJEYİ KONTROL EDENİN,TASTİK EDENİN ADI,SOYADI,RESMİ MÜHÜR	
	RAPORTÖR	RUHSAT ŞEFİ
HASAN NEBİOĞLU İnş. Tek. Fen Memuru	15 OCAK 1998 ADNAN SAVAŞKURT İMAR MÜDÜRÜ	15 OCAK 1998



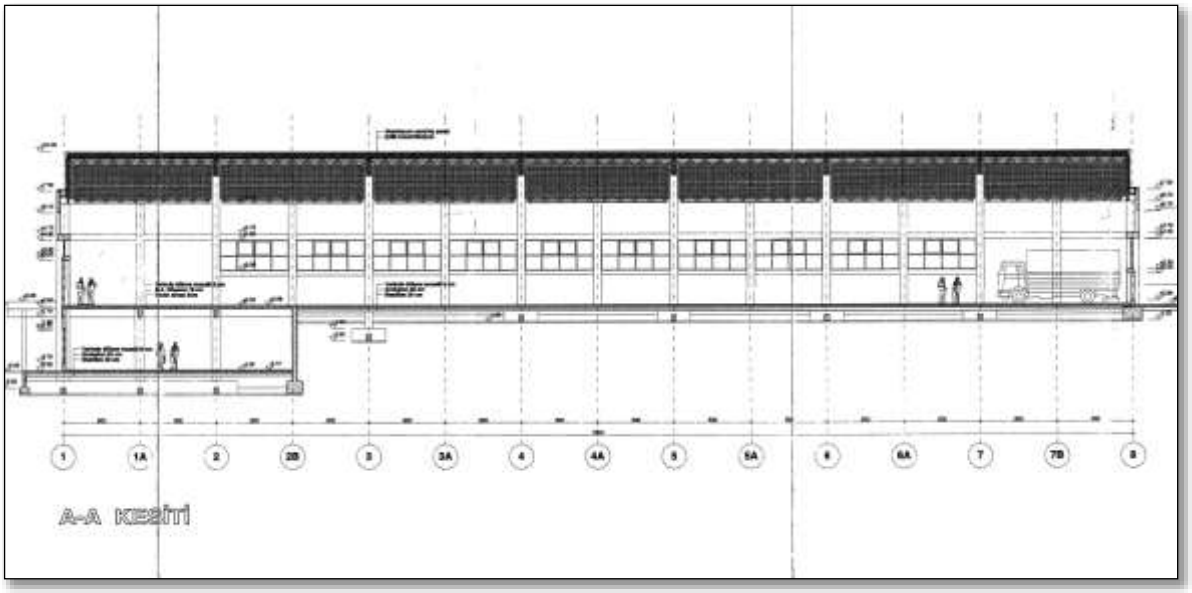


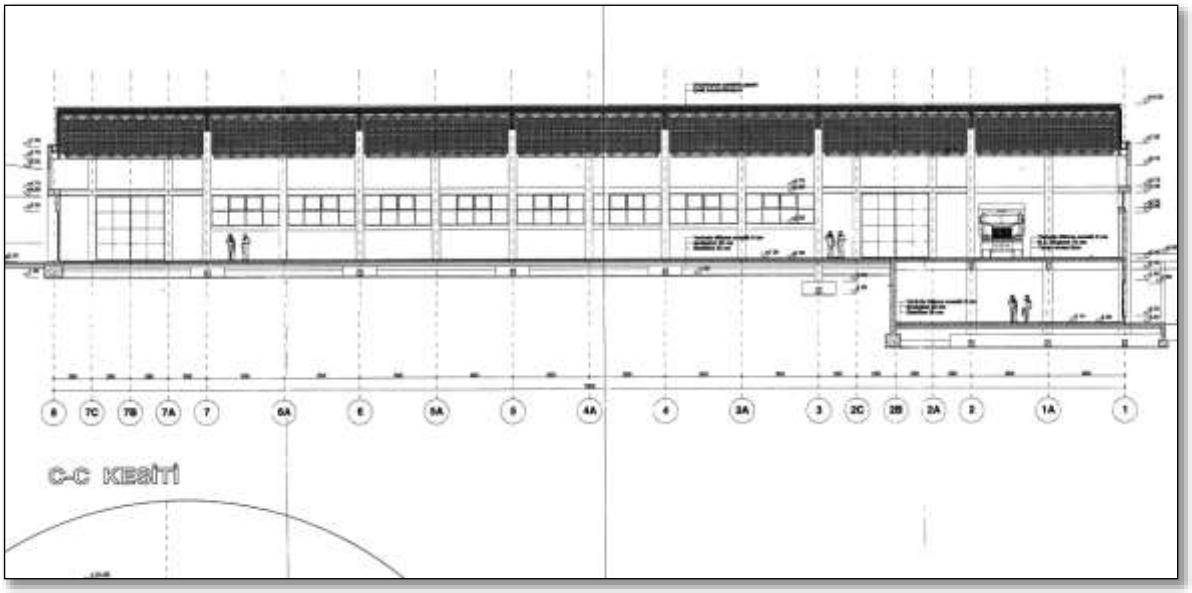
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

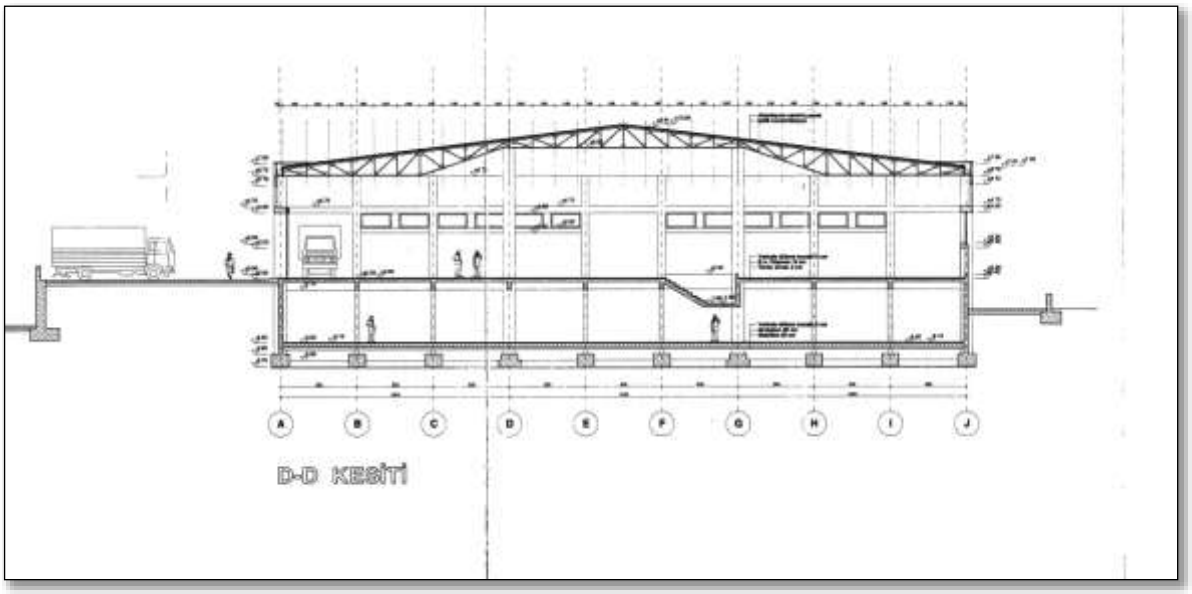




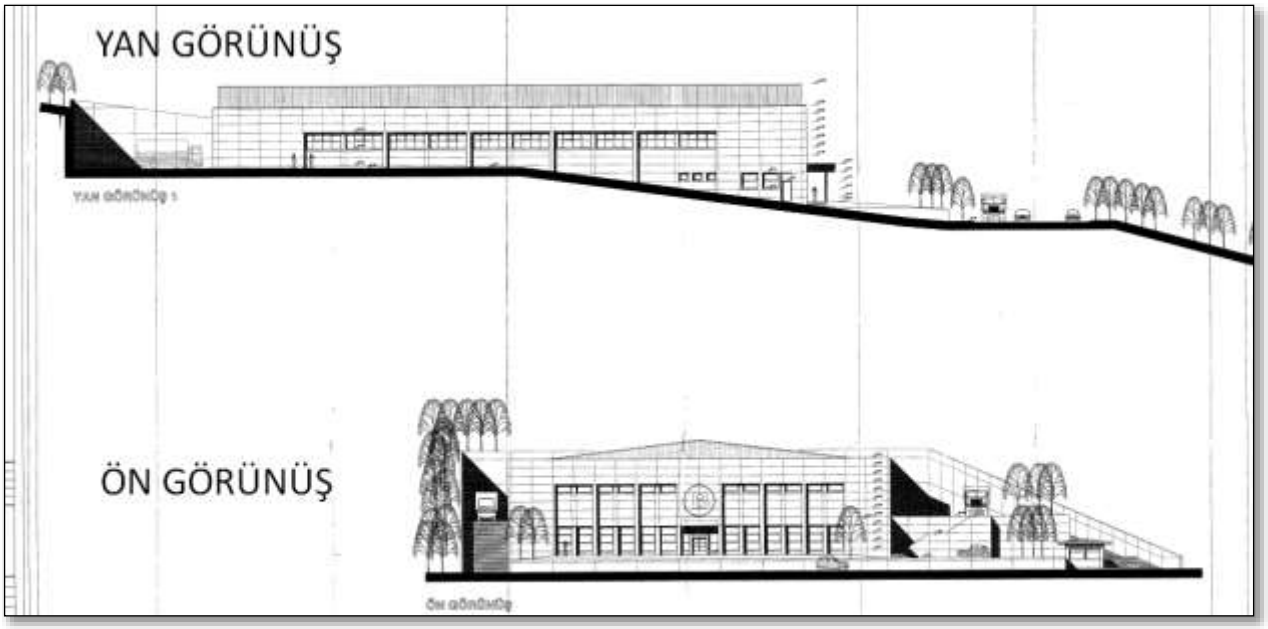
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

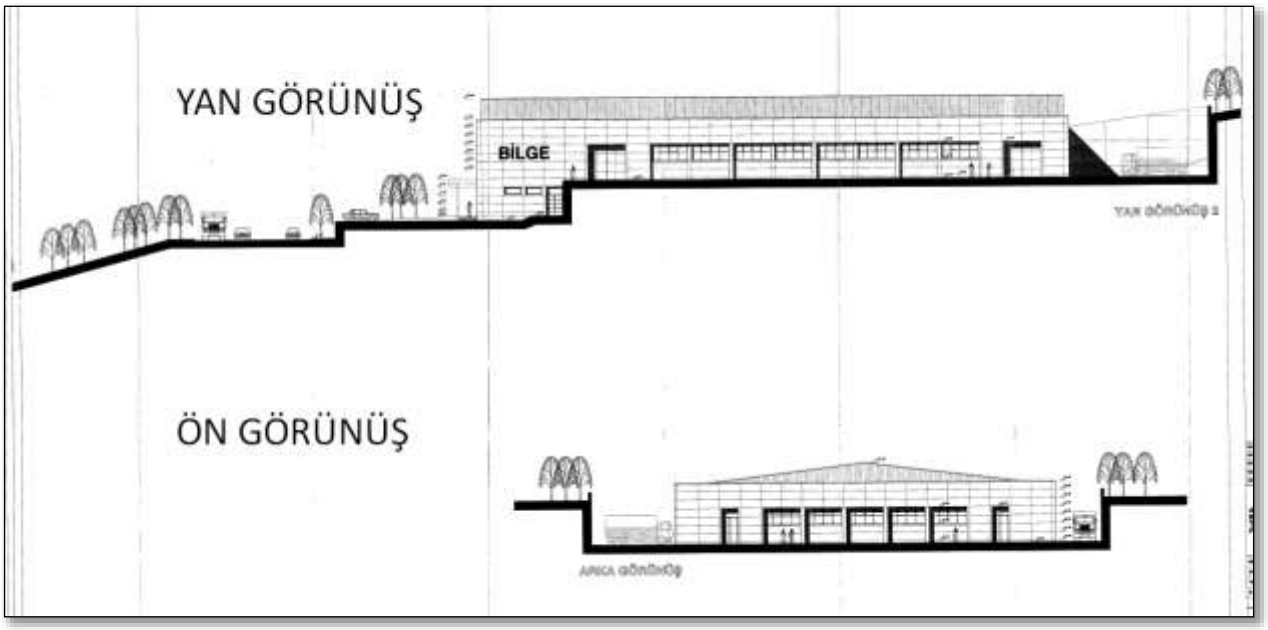






*Bu Rapor, 5070 sayılı ***"Elektronik İmza Kanunu"*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





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

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.

SPL

Güncelleme Tarihi: 10.08.2020 Belge No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

SPL

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

TDUB

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 değerleme 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

TDUB

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 değerleme 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

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020 **Belge No: 2019-01.3399**

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

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