



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1857

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 2021-1857
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1512 parselde bulunan "Sanayi Binası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Üç (53) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

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

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

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

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1857 / 29.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orta Mahallesi, Üniversite Caddesi , No: 37 Tuzla / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, Eskiköy Mevkii, 1512 parselde bulunan “Sanayi Binası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1512 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta ve Emsal:0,80, 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	125.000.000,00-TL (Yüz Yirmi Beş Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	147.500.000,00-TL (Yüz Kırk Yedi Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖNOĞLU – SPK Lisans No: 407327 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1857 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1512 parselde bulunan “Sanayi Binası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 05.11.2020 tarih Özel 2020-869 rapor numaralı ekspertiz raporu bulunmaktadır.

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, Eskiköy Mevkii, 1512 parselde bulunan “Sanayi Binası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

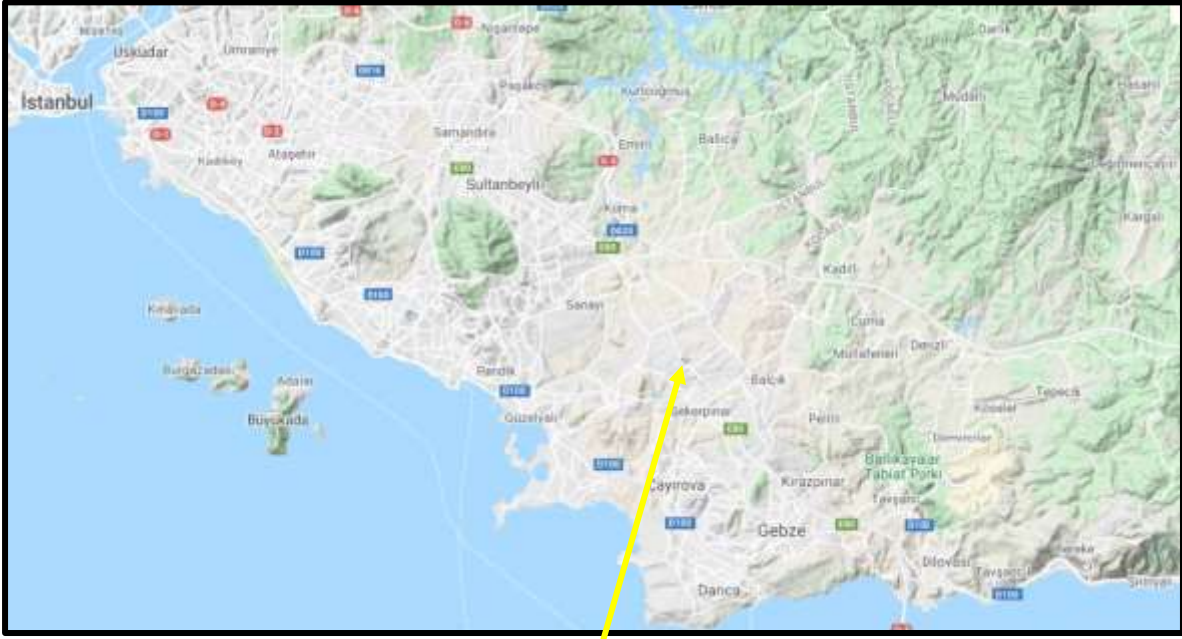
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orta (Tapuda Orhanlı) Mahallesi, Eskiköy Mevkii, 1512 numaralı parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında “Sanayi Binası” vasıflı olan gayrimenkul, Anadolu Otoyolu’nun paralelinde bulunan Üniversite Caddesi’ne 140m cephelidir. Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı’na 5,5 km, Osmangazi Köprüsü’ne 17 km, kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

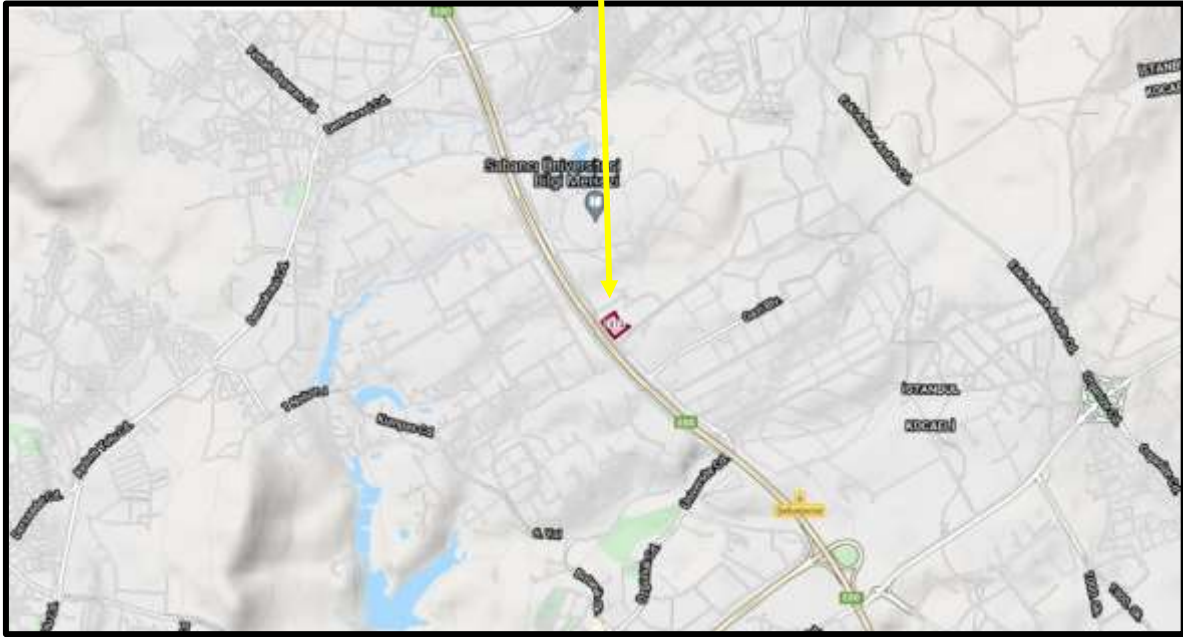
Taşınmaz Sabiha Gökçen Havalimanı yerleşkesinin güney doğusunda E-80 bağlantı yolunun doğusunda, Sabancı Üniversitesi Yerleşkesinin güneyinde konumlanmaktadır. Ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Üniversite Caddesi üzerinde güney yönünde ilerlenir ve caddeyi kuzey yönden kesen 1. Sanayi Caddesine varıldığında taşınmaz kuzeyde köşe parselde yer almaktadır. Bölge, ilçe merkezinin kuş bakışı yaklaşık 10 km kuzeyinde, sanayi yapılarının olduğu Tuzla OSB bölgesinde konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Tuzla Kimyacılar OSB, Tuzla Mermerciler OSB, İstanbul Deri OSB, Sabancı Üniversitesi Kampüsü ve değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler bulunmaktadır. Yapılaşma yoğun seviyede olup çevrede boş arsalar da mevcuttur. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



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



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.8842 - Boylam: 29.3791

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - TUZLA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ORHANLI MAHALLESİ – ESKİKÖY MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 33-3200
ADA - PARSEL	: 0 ADA 1512 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 14134.00 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: SANAYİ BİNASI
TAŞINMAZ ID	: 22207438
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği – 10/05/2010 - 5447

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 tarihi 19:37 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Gayrimenkulün maliki; Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. (10.05.2010-5447)

İrtifak : Diğer İrtifak Hakkı: M:Ayedaş Gen.Müd.Lehine 123,82 M2.Lik Kısımda Dimi İrtifak Hakkı Vardır (99 Yıl Süre İle 1 Ykr Bedelle) (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (31.10.2008-11838)

Beyan : Projesinde Gösterilen 10 Otoluk Otopark Yapının Ortak Yerlerinden Olup Başka Amaçla Kullanılamaz. 18.07.1996 Y: 2949(Şablon: Ortak Yerlerin Belirtilmesi) (18.07.1996-2949)

Şerh : Kira Şerhi: 22.10.1996 Y: 4215 Tedaş Lehine Trafo Merkezi ve Geçiş Yeri Olarak 99 Yıllığı 1 TL Dan 99 Yıl Müddetle 08.03.2004 Y: 1061

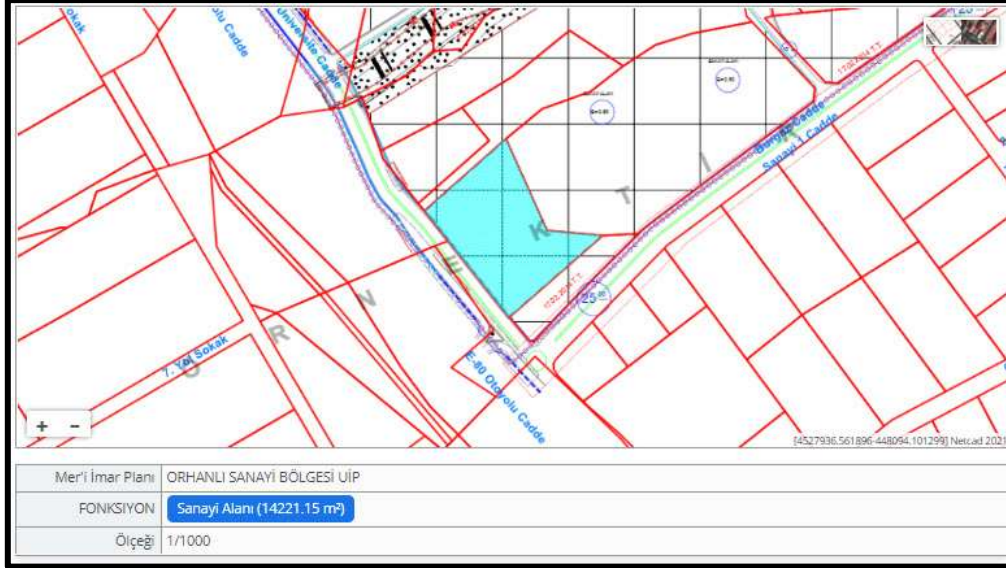
Kira şerhleri ve irtifak hakları elektrik kullanımı için konulmuş olup olumsuz bir durum bulunmamaktadır. Bölge genelinde bulunan sanayi parsellerinin tamamında bulunmaktadır.

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 kayıtları, imar ve hukuki durumunda son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 1512 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmaktadır. Emsal:0.80 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.



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

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

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

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

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

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Tuzla Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ilişkin, 18.08.2006 onay tarihli mimari proje ile 15.09.2008 onay tarihli ilave tadilat mimari projesi incelenmiştir.

*A ve B Blok için verilmiş 28.08.2006 Tarih ve 53 Sayılı İlk Yapı Ruhsatı

*30.05.2007 Tarih ve 50 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı

*Mevcut A Blok (12.163,42m2) ve ilave yapı (5.310,20m2) için verilmiş 25.06.2007 Tarih ve 57 sayılı İlave Yapı Ruhsatı

*İlave Sanayi Binası (1.102,67m2) için verilmiş 16.04.2008 Tarih ve 43 sayılı Yapı Ruhsatı

*21.04.2008 tarihli ve 121099 sayılı (17473,62 m2) Sanayi Binası için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi

*25.06.2010 Tarihli ve 133/10 sayılı İlave Sanayi Binası (1.102,67m2) için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi ve yukarıda yazılı ruhsatlar incelenmiştir.

Yapı Ruhsat belgeleri ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri toplam 18.576,29 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

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

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

Söz konusu taşınmazın yapı denetim işlemi Konuk Yapı Denetimi Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

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



TUZLA

Nüfus: 273.608

Tuzla nüfusu 2020 yılına göre 273.608.

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

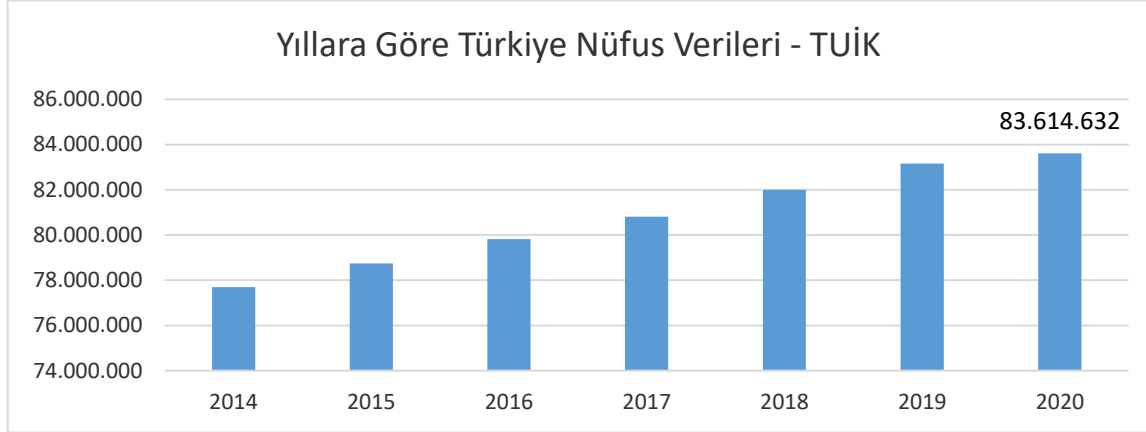
Yüzde olarak ise: **%50,98** erkek, **%49,02** kadındır.

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

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

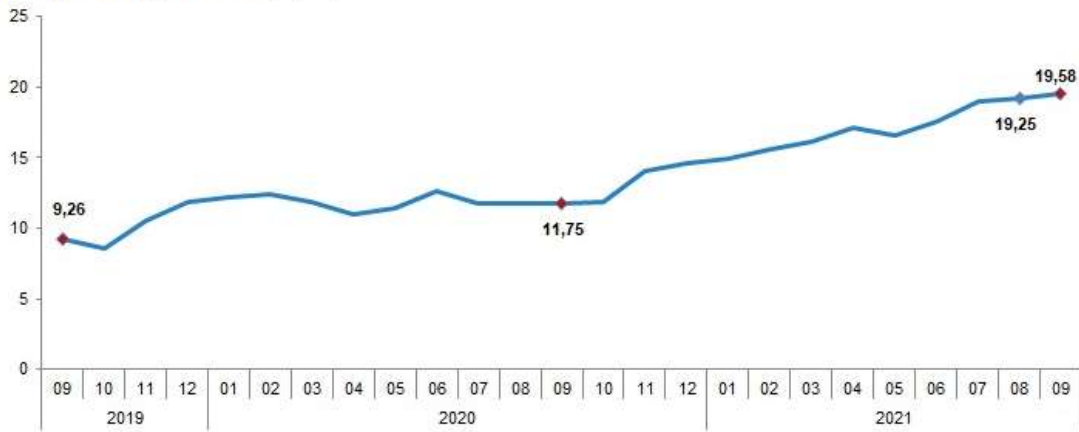
Δ Nüfus;



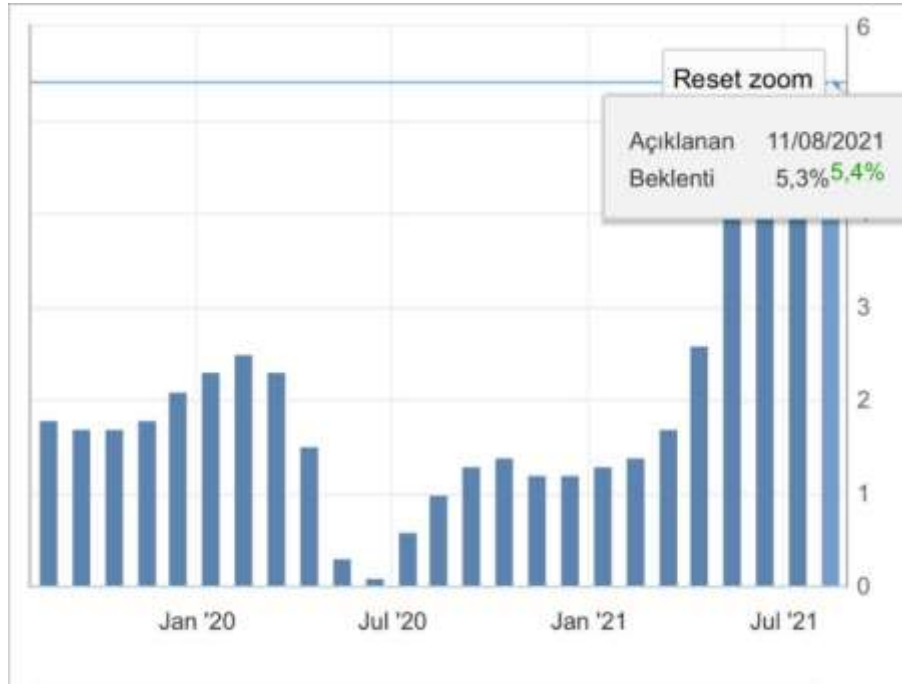
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

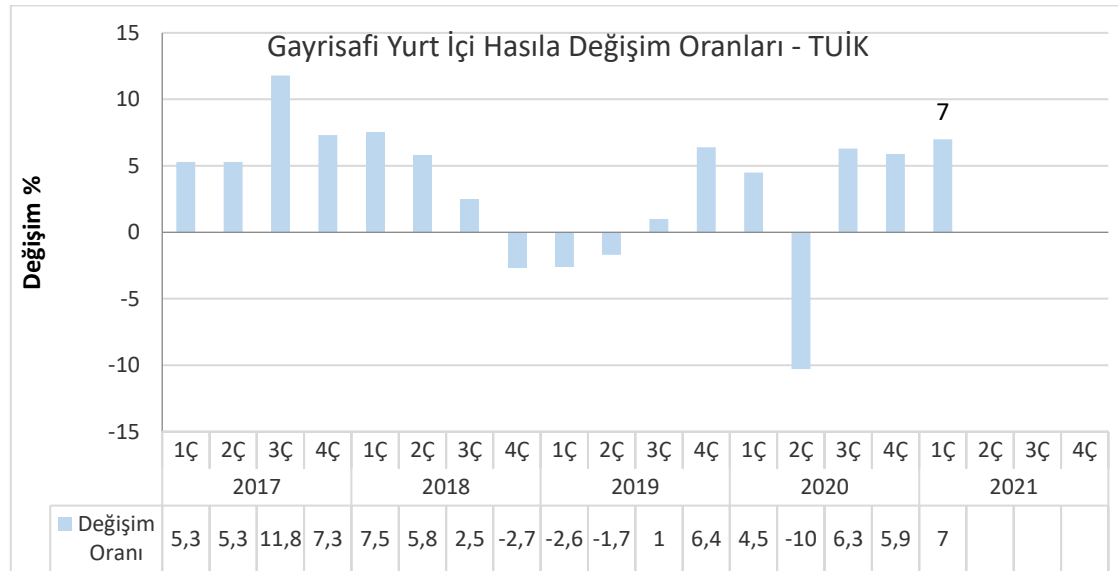


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

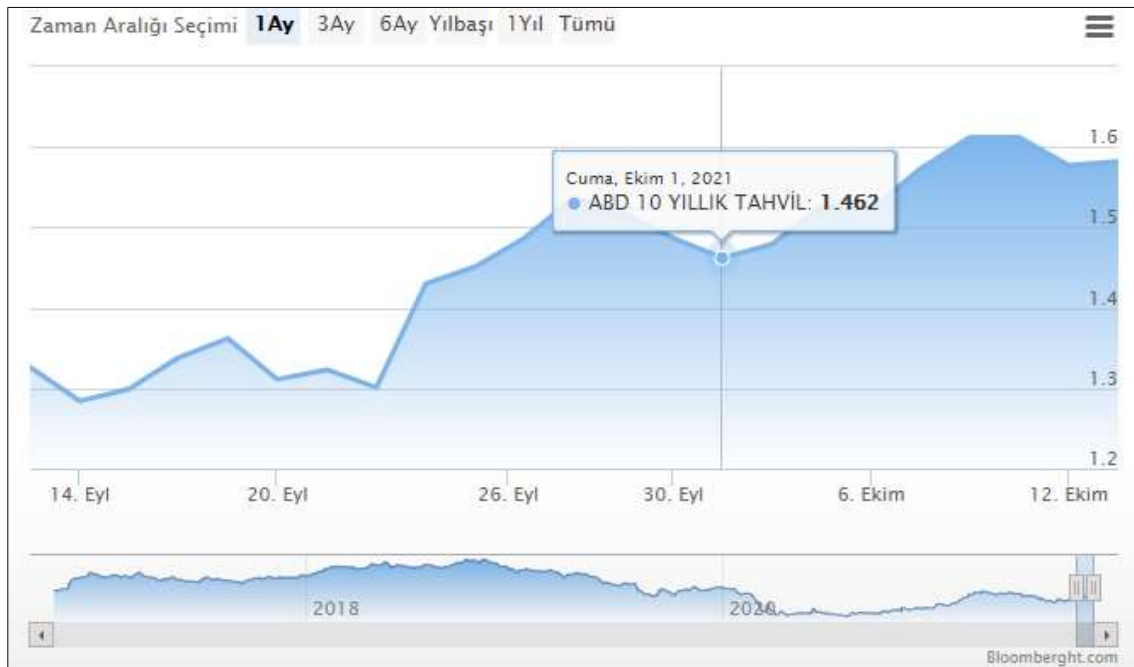


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek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

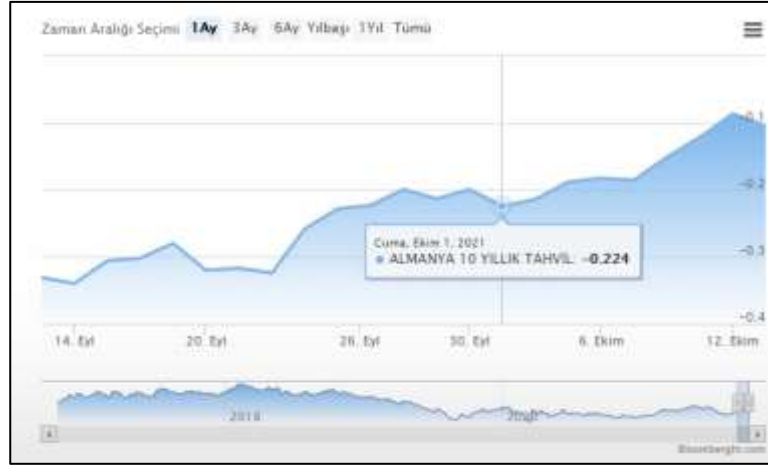
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



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)

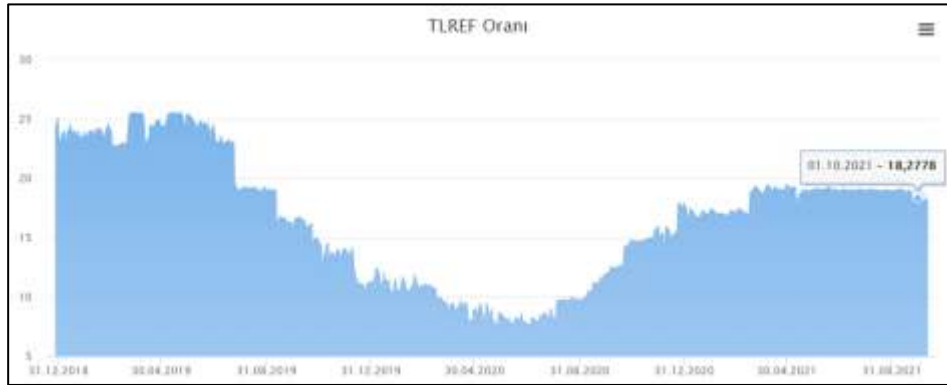


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462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

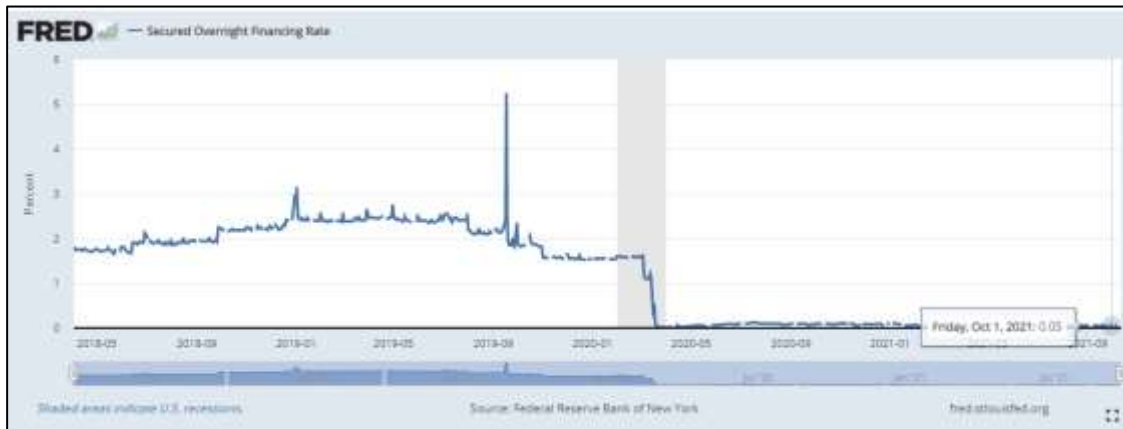


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



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



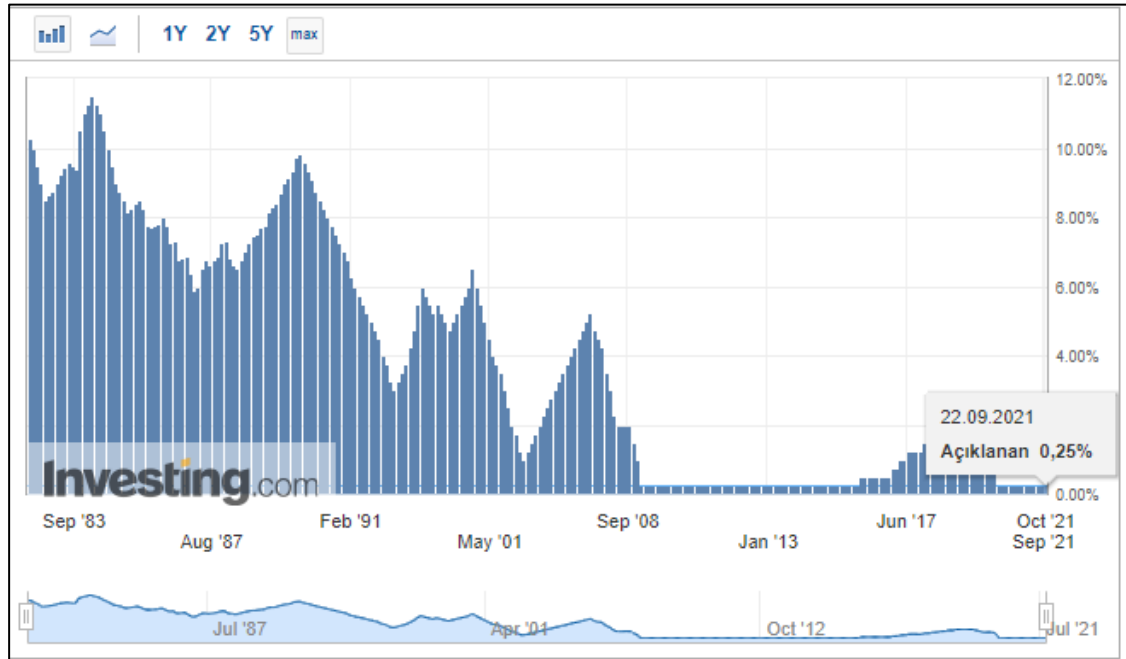
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kiml itibariyle 0,5% altında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

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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



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



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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki 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 görülmüyor.

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

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **1512 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 14134,00 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak çok köşeli amorf biçimli olup topografik olarak kuzeyden güneye doğru eğimli bir yapıdadır. Parsel Üzerinde mevcut durumda tek blok gibi görünen fakat projesine göre A, B ve İlave sanayi binasından oluşan yapı bulunmaktadır. A ve B bloklar bodrum ve zemin kattan ilave bina ise zemin kat artı 2 asma kat olmak üzere toplamda 18.576m² inşaat alanından oluşmaktadır. A ve B bloklar 2006 yılında ilave bina ise 2008 yılında 4A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Parselin yapı oturumu dışında kalan alanı saha betonuyla kaplanmıştır. Etrafı duvar üzerine çelik tel ve ağaçlar ile çevrilmiş vaziyettedir. Kuzey cephesinde ise istinat duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

A ve B Bloklar: Otopark sığınak ve depo bölümleri ile; bodrum ve zemin katları brüt 8.737'şer metrekare olmak üzere toplamda 17.474 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Zemin katta yer alan depo bölümünde 6 adet alüminyum katlanır kapı bulunmaktadır.

İlave Bina: Soyunma odası, duş, wc ve açık ofis alanlarından oluşmaktadır. Zemin kat ve 2 adet asma kat ile toplam brüt 1.102 m² inşaat alanına sahiptir.

A ve B bloklarda yapı dış cephesi betonarme üzerine sandviç alüminyum panel, çatı örtüsü ise çelik taşıyıcı üzerine panel kaplanmış vaziyettedir. Yapı oturumunun dışını çevreleyen parsel alanı saha betonu ile kaplanmıştır. Garaj giriş kapıları katlanabilir alüminyum malzemeden, yapı; betonarme ve strüktür malzemelerden yapılmıştır. Fiziki yıpranma yapının yaklaşık 12 yıl önce inşa edilmesi ve bakımlı olması sebebi %15 olarak belirlenmiştir. Yapı bakımlı, inşaat ve malzeme kalitesi iyi seviyededir. İlave binanın dış cephesi cam giydirmeye şeklinde inşa edilmiştir. Yerinde yapılan incelemede taşınmaz kiracı tarafından kullanıldığı gerekçesi ile iç mekân özellikleri tespit edilememiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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 Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 31.200m2 yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 93.700.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak benzer şerefiyeye sahip, alan olarak büyük olması nedeniyle birim değeri düşüktür.

İlgilisi: 0 532 654 83 44

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

İlgilisi: 0 533 567 97 66

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

İlgilisi: 0 532 653 86 32

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

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

İlgilisi: 0 532 653 86 32

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

İlgilisi: 0 536 658 60 91

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 32.000m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 90.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak benzer şerefiyeye sahip, alan olarak büyük olması nedeniyle birim değeri düşüktür.

İlgisi: 0 537 575 67 41

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)												
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Brüt alanı (m²)	31.200,00m²		5.828,00m²		19.000,00m²		6.000,00m²		3.000,00m²		32.000,00m²	
Satış fiyatı	93.700.000 TL		29.000.000 TL		75.000.000 TL		25.000.000 TL		17.000.000 TL		90.000.000 TL	
m² birim fiyatı	3.003 TL		4.976 TL		3.947 TL		4.167 TL		5.667 TL		2.813 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	10%	-	0%	-
Arsa alanı şerefiyesi	20%	+	10%	-	0%	-	10%	-	10%	-	25%	+
İndirgenmiş birim fiyat	3.454 TL		4.230 TL		3.750 TL		3.542 TL		4.250 TL		3.375 TL	
Ortalama Birim fiyat	3.767TL/m²											

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

Remax Vadi: 0 (553) 616 30 31

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

Lavi Gayrimenkul: 0 532 497 20 70

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

Turgay Domak Gayrimenkul: 0 552 340 49 49

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

Remax Kobi: 0 532 305 36 51

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10		
Brüt alanı (m ²)	2.200,00m ²		2.400,00m ²		3.000,00m ²		9.261,00m ²		
Kira fiyatı	65.000 TL		90.000 TL		105.000 TL		360.000 TL		
m ² birim fiyatı	30 TL		38 TL		35 TL		39 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	25%	+	25%	+	0%	-	0%	-	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	35 TL		45 TL		33 TL		37 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>38TL/m²</u>								

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



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

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

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yola cephesi olması, reklam avantajı, arazi yapısı, bölgede yapılan araştırmalarda benzer imar durumuna sahip karşılaştırılabilir arsalar incelenmiş ve her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında 1512 parselin birim arsa değerine 3.891 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 14.134,00 m² x 3.891 TL/m² = ~55.000.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **55.000.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 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 %10- 12 olacağı tespit edilmiştir.

A ve B bloklar: 17.474,00m² x 2.480 TL/m² x 0,88 Yıpranma Payı= 38.135.000,00- TL

İlave Bina: 1.102,00m² x 1.920 TL/m² x 0,90 Yıpranma Payı= 2.465.000,00- TL

Yapı Değeri= ~40.600.000,00- TL

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri= 55.000.000,00- TL

Yapı Değeri= 40.600.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri = 95.600.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri, ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri maliyet yaklaşımı yöntemine göre, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **~95.600.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

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

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

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 0,0714 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 18.576 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 39,82 TL olarak tespit edilmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
18576	39,82 ₺	739.603,44 ₺	8.875.241,28 ₺	/	0,071	125.003.398,31 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yönteminin gayrimenkulün gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **125.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler**Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 740.000,00-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.

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 1512 parselde bulunan “Sanayi Binası” için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri ve kira değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Maliyet yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı ve doğrudan kapitalizasyon yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında irtifak hakkı ve kira şerhi mevcuttur. İrtifak hakları ve kira şerhleri elektrik kullanımı için konulmuş olup olumsuz bir durum yoktur.

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 tapu kaydında bulunan ipotek dışında devredilmesine konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1512 numaralı parselde bulunan “Sanayi Binası” 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 Gelir Yaklaşımı Yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

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

Rakamla; **125.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Yüz Yirmi Beş Milyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 147.500.000,00-TL dir.

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

Burak ÖNOĞLU Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407327	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Belgeleri,

Δ Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-19:37



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1512
Taşınmaz Kimlik No:	22207438	AT Yüzölçümü(m2):	14134.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ESKİKÖY	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3200	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	SANAYİ BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : M:AYEDAŞ GEN.MÜD.LEHİNE 123,82 M2 LİK KISIMDA DİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR (99 YIL SÜRE İLE 1 YKR BEDELLE) (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5319652) AYEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810445801	Tuzla - 31-10-2008 15:35 - 11838	-
Beyan	PROJESİNDE GÖSTERİLEN 10 OTOLUK OTOPARK YAPININ ORTAK YERLERİNDEN OLUP BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. 18/07/1996 Y: 2949(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Tuzla - 18-07-1996 00:00 - 2949	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
107553497	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14134.00	14134.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 10-05-2010 5447	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	KİRA ŞERHİ: 22/10/1996 Y: 4215 TEDAŞ LEHİNE TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ OLARAK 99 YILLIĞI 1 TL DAN 99 YIL MÜDDETLE 08/03/2004 Y: 1061	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Tuzla - 08-03-2004 00:00 - 1061	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LsGfn_3vdsC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Adres:

ORTA Mah. ÜNİVERSİTE Cd. REYSAŞ LOJİSTİK
No: 37 / TUZLA / İSTANBUL

Bu adrese ait adres kodu:

2057826162

Bina Kodu:

37

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

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.

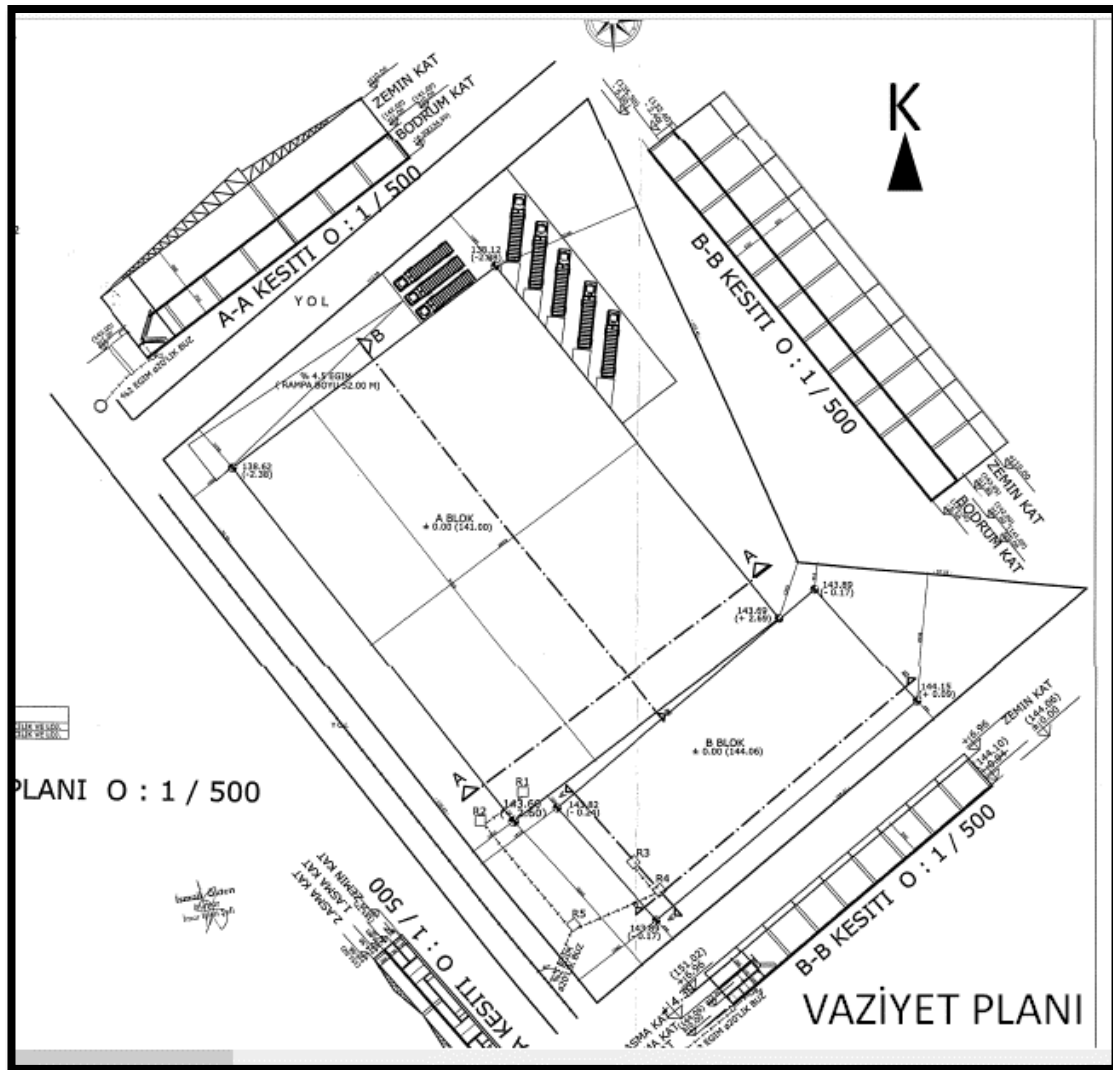


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

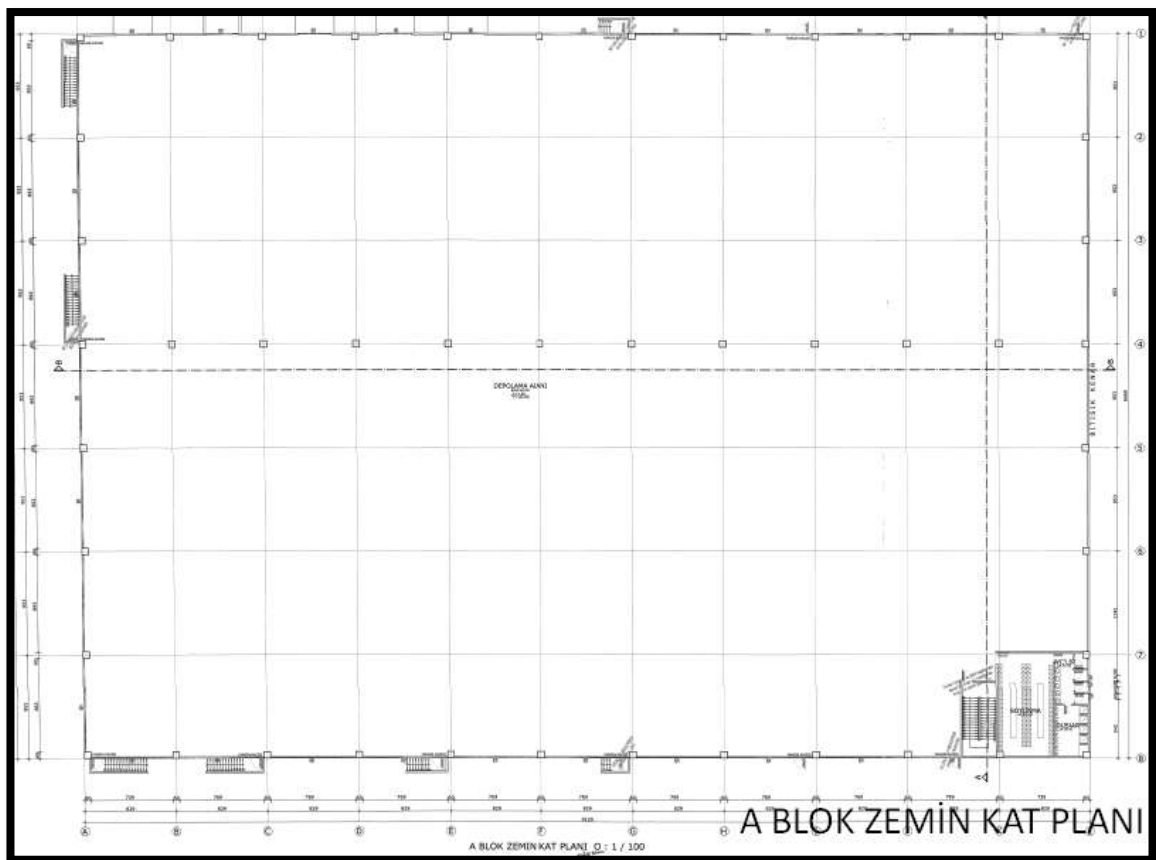
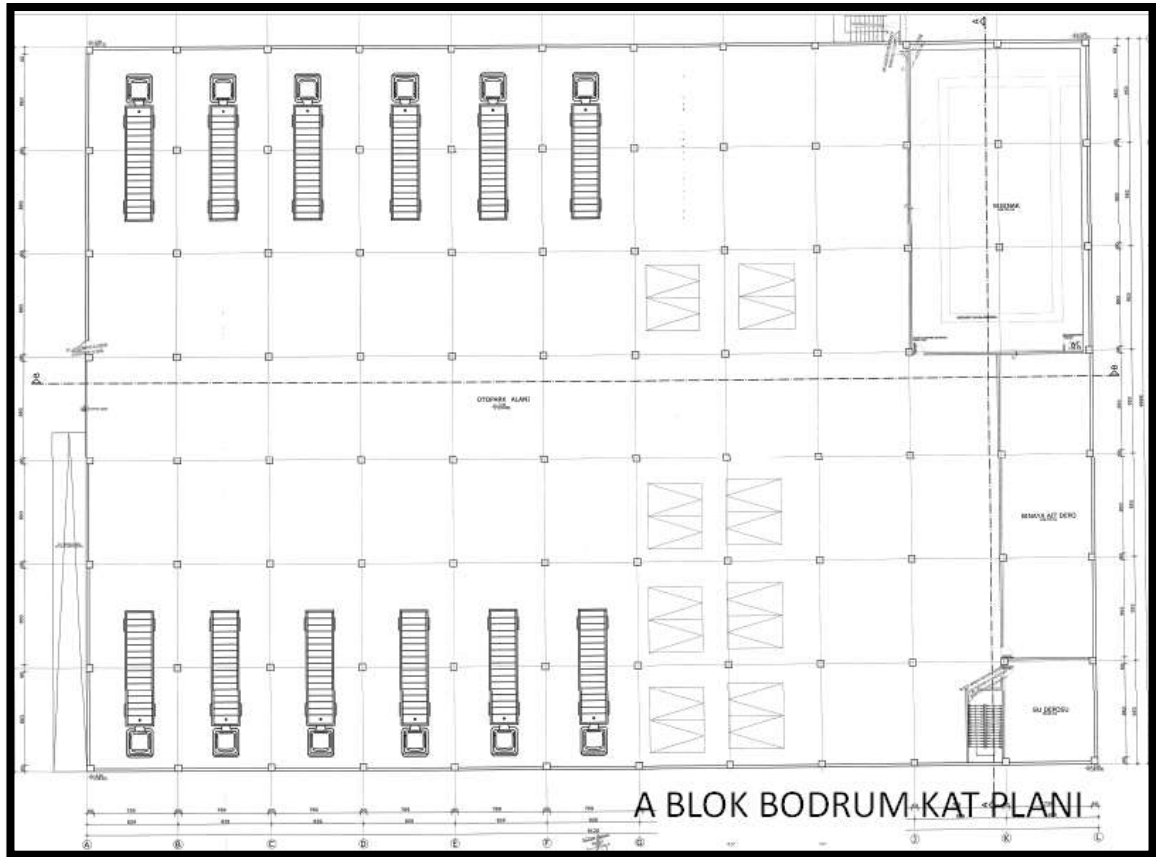
İlk Yapıya Ait Mimari Proje

PROJE Müellifinin	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA Sicil No	ODA Belge	BELEDİYE Sicil No	Sorumluluk İMZA			
MİMARİ	ZEYNEP KIYAK	MİMAR	32799	344642	16107				
STATİK	KENAN GÜÇLÜ	İNŞ. MÜH.	41671	342907	15431				
ADRES									
ODA VİZESİ									
MİMARİ			STATİK						
									
ORHANLI BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ									
			Ağah KILIÇ Mimar Proje ve Uygulama Denetçisi Oda Sicil No: 10213 Denetim Belge No: 5127						
			KONUK YAKIN DENETİM LİMİTİLERİ 23 Nispetiye Cad. No: 43 Kat: 3 Beşiktaş / İstanbul						
RAPORTÖR		FEN İŞL. MÜD. YRD.							
KISIM ŞEFİ		FEN İŞL. MÜD.							
T.C İSTANBUL İLİ ORHANLI BELDESİ ORHANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar Müdürlüğü									
YAPININ CİNSİ			BETONARME KARKAS YAPILI SANAYİ PROJESİ						
YAPININ YERİ			İNCELENEN BELGELER TARİH ve NO						
İLÇE	TUZLA	İMAR DURUMU							
KÖYÜ	ORHANLI	TASDIKLI PLAN							
CADDE		İSİ YALITIM							
PAFTA	4	TRAFO BELGESİ							
ADA	-	İNŞ. İSTİKAMET							
PARSEL	1512	KOT KESİT							
MAL SAHİBİ		İ.S.K.I.							
PROJE NO	REYSAS TASIMACILIK ...	FEN İŞLERİ							
ZEMİN ETÜDÜ (Raporör)			Zemin Etüd Raporu tarih ve sayı ile T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası-İstanbul Şubesi onaylı olup T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nınTescil no'lu Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nın tarafından yapılmıştır.						
BELGE UYGULAMA ESASINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ STATİK HİZ. SINIFI	KAT ADEDİ	NORMAL KAT n2	TOPLAM	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TASİYİCİ SİSTEM	İNŞAAT TÜRÜ	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK kg/m2
YUKARIDA ADRESİ YAZILI YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AİT PROJELER İMAR KANUNU, İMAR PLANI YÖNETMELİKLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.									
STATİK			MİMARİ (RAPORTÖR)			MİMARİ (ŞEF)			
									

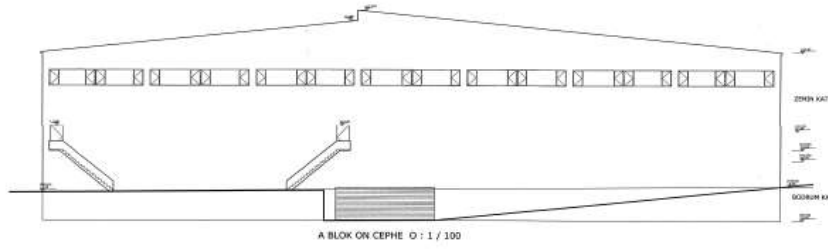
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



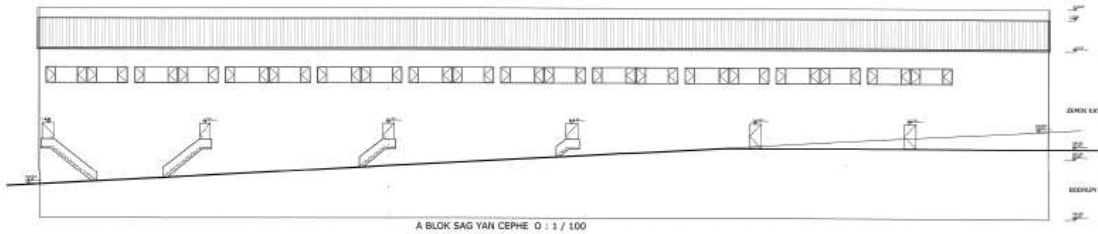
*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



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



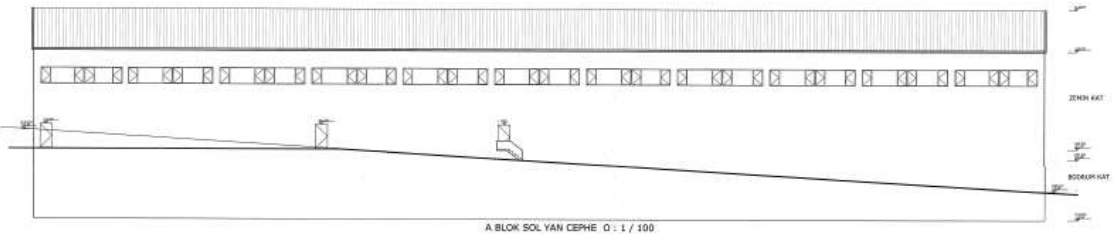
A BLOK ÖN CEPHE



A BLOK YAN CEPHE

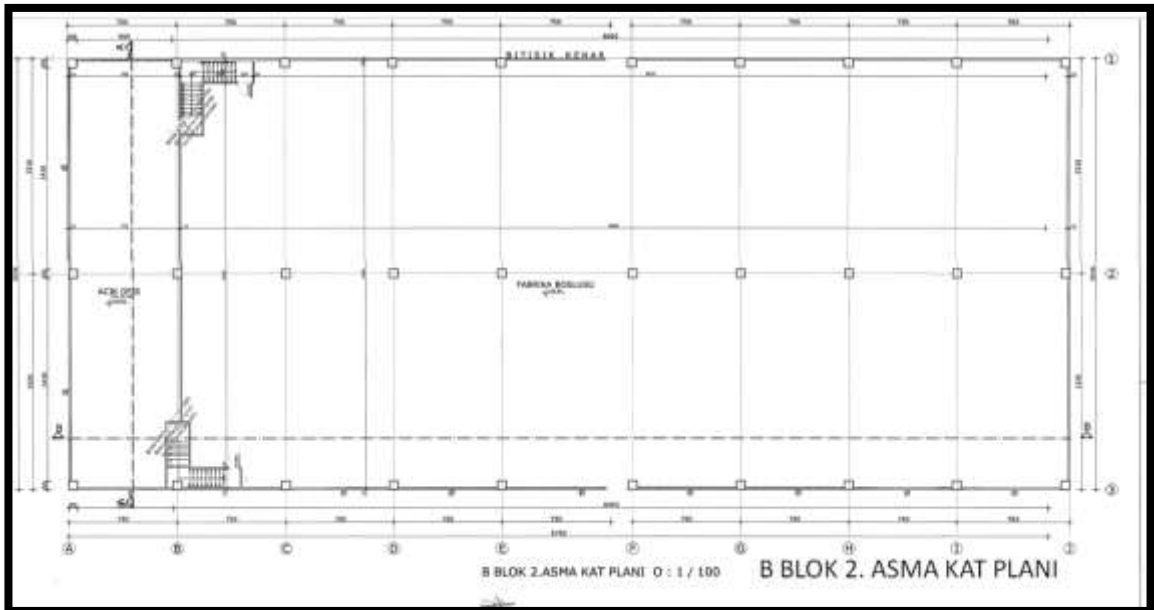
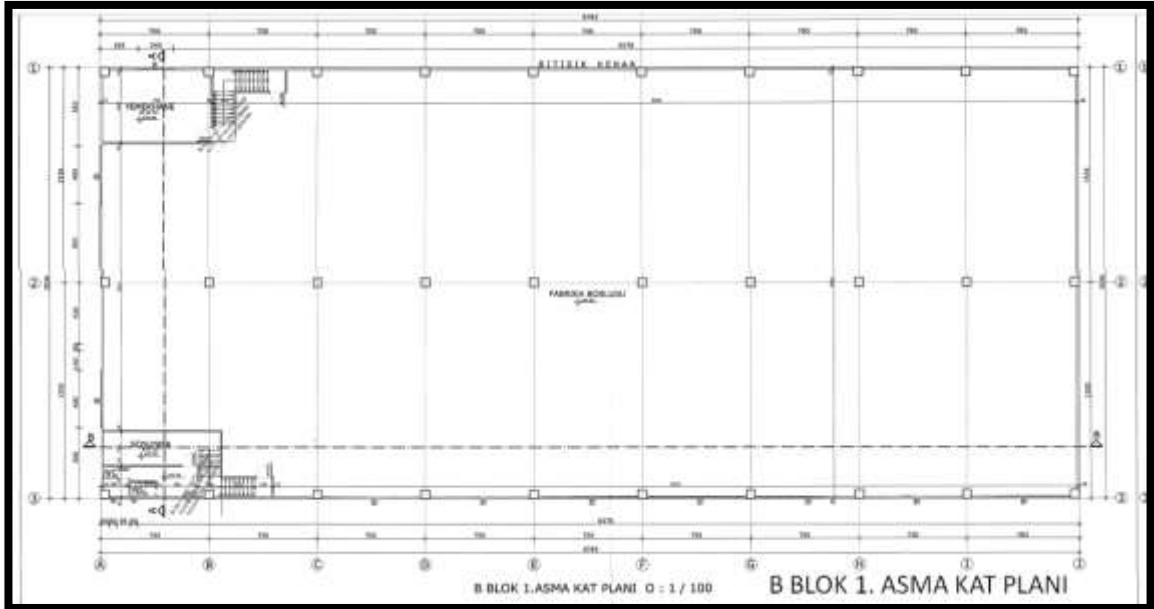
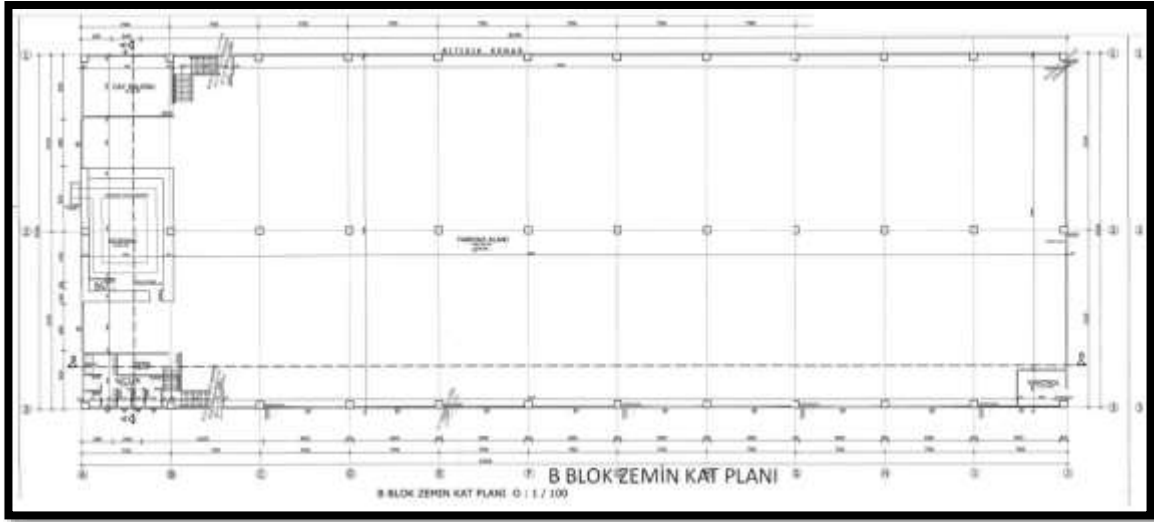


A BLOK ARKA CEPHE

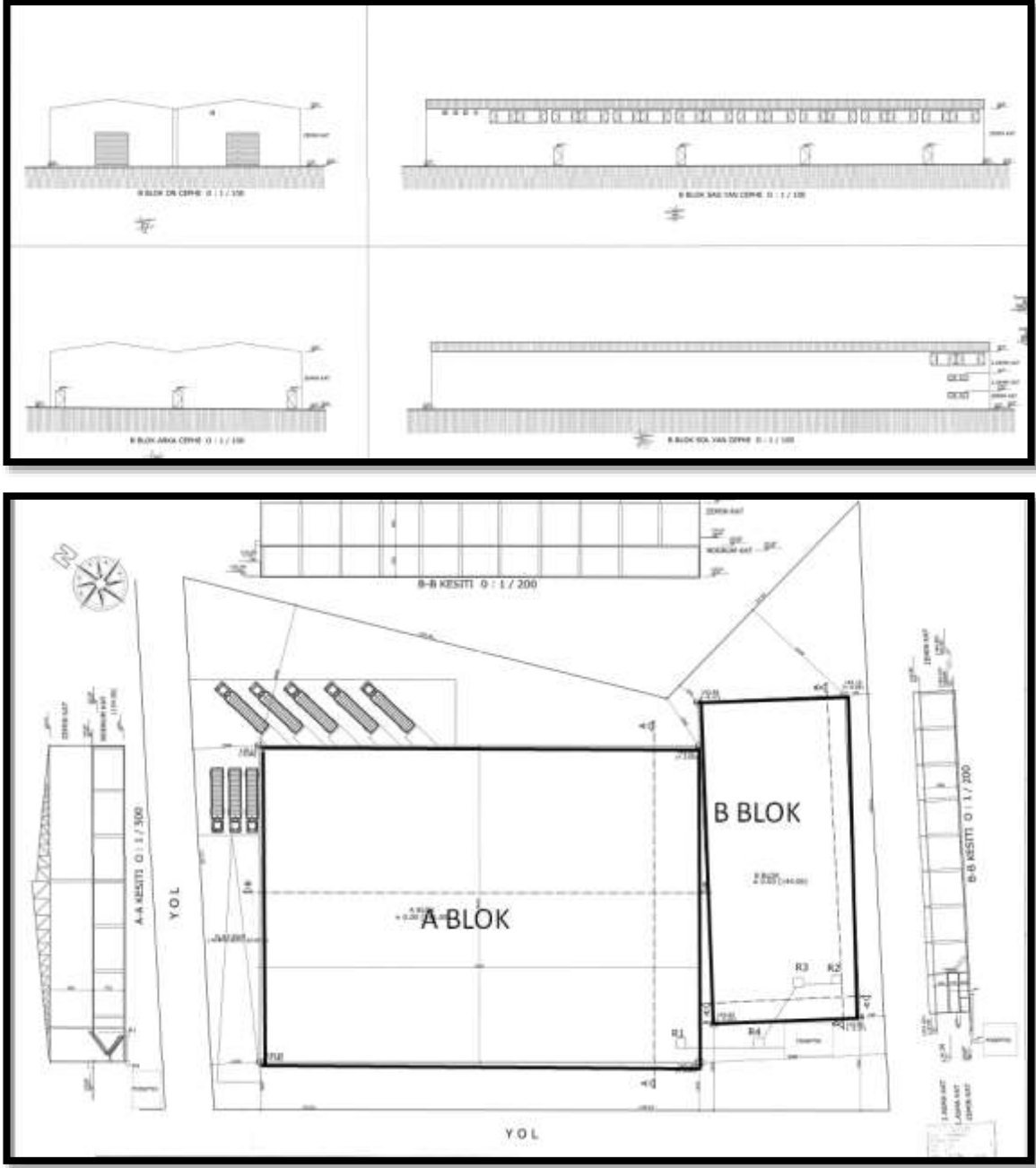


A BLOK SOL CEPHE

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

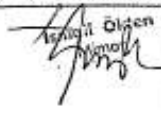


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

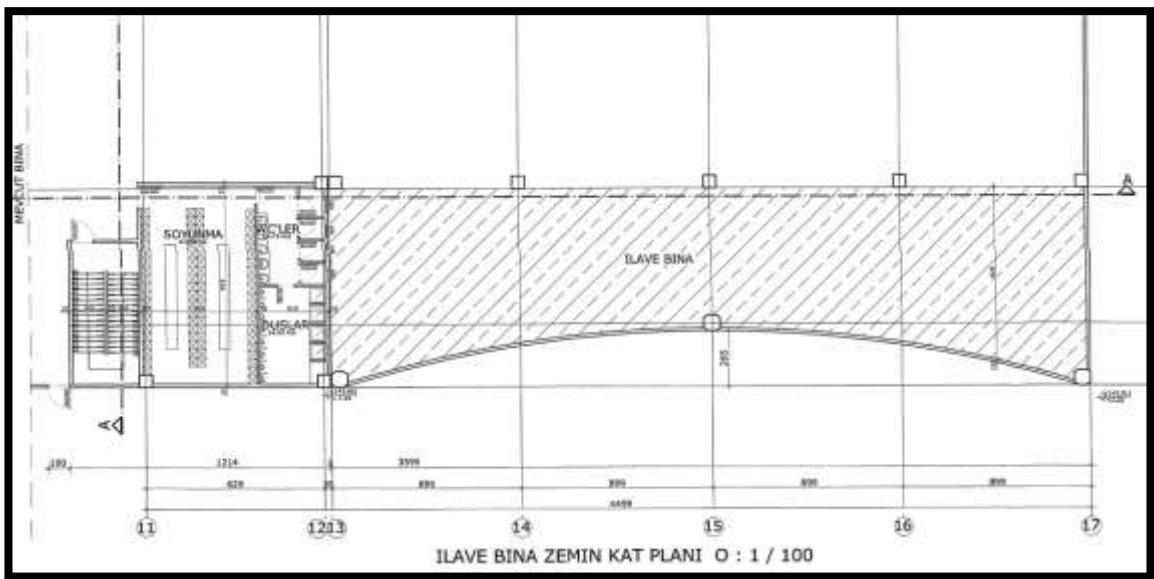
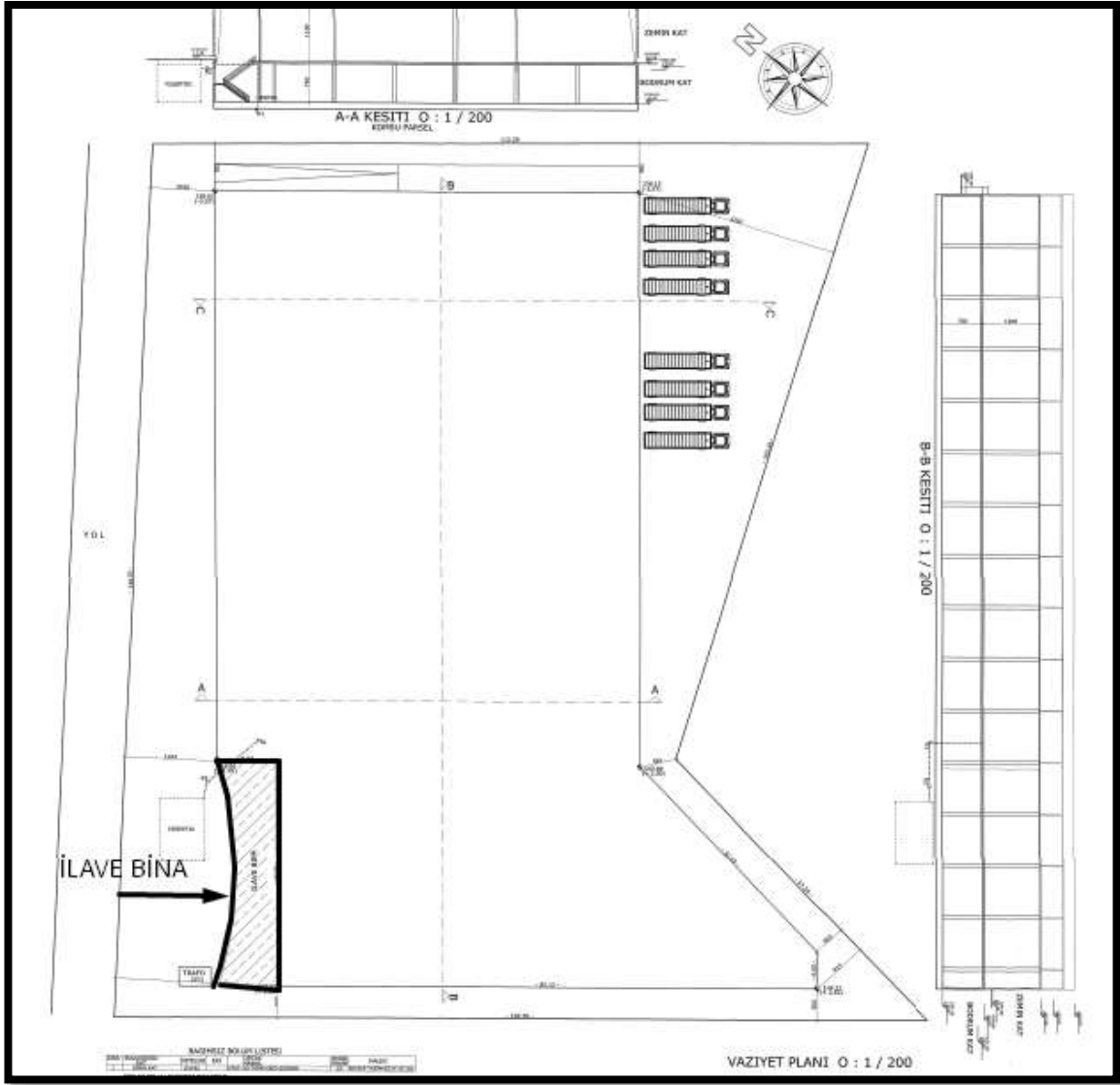


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

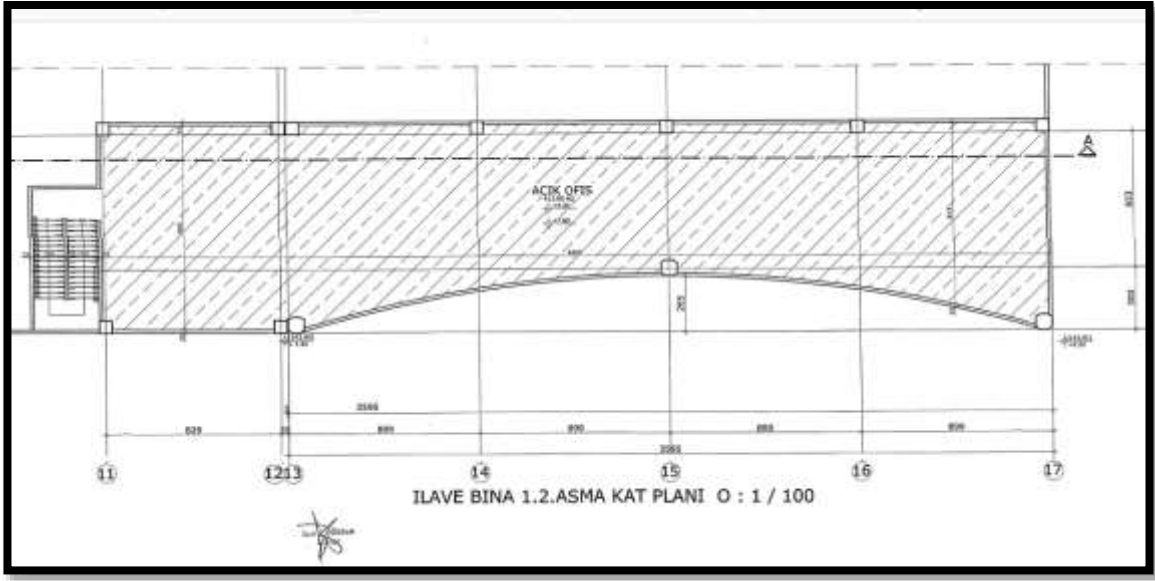
İlave Binaya Ait Mimari Proje

T.C İSTANBUL İLİ ORHANLI BELDESİ ORHANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar Müdürlüğü			
YAPININ CİNSİ		BETONARME KARKAS YAPILI SANAYİ PROJESİ	
YAPININ YERİ		İNCELENEN BELGELER TARİH ve NO	
İLÇE	TUZLA	İMAR DURUMU	
KÖYÜ	ORHANLI	TASDIKLI PLAN	
CADDE		İSİ YALITIM	
PAFTA	4	TRAFO BELGESİ	
ADA	-	İNŞ. İSTİKAMET	
PARSEL	1512	KOT KESİT	T.C. ORHANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VAL. SAĞIRMA		İSKİ	İmar Müdürlüğü
PROJE NO	REYSAS TASIMACILIK	FEN İŞLERİ	
ZEMİN ETÜDÜ (Raporör)		Zemin Etüd Raporu tarih ve sayılı ile T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası-İstanbul Şubesi onaylı olup T.M.M.O.B. Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nın Tescil no'lu Jeofizik/Jeoloji Mühendisleri Odası'nın tarafından yapılmıştır.	
BELGE UYGULAMA ESASINA GÖRE YAPININ			
MİMARİ STATİK HİZ. SINIFI	KAT ADEDİ	NORMAL KAT m ²	TOPLAM İNŞAAT SÜRESİ (AY)
YUKARIDA ADRESİ YAZILI YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AİT PROJELER İMAR KANUNU, İMAR PLANI YÖNETMELİKLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.			
STATİK	MİMARİ (RAPORTÖR)		MİMARİ (ŞEF)
			

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



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



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

Resmi Evraklar

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 000043		06		
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı: ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Teditat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosforizasyon ☐ İstinat duvarı ☐ Benzetme ☐ Yeniden		3. Ruhsatın onay tarihi 28.08.2006		4. Ruhsat no: 53
5. Pafes no 4		6. Ada no		7. Parsel no 1512		
8. İmar planı onay tarihi 16.06.2004		9. Parasekayon onay tarihi 06.04.2006		10. İmar durumu tarihi ve no. 08.05.2006 / 220		
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2) SANAYİ 14134m2		12. Tapu tescil belgesi vereni kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 15.03.2006 / 1867		
14. Zemin etüdü onay tarihi		15. CED raporu onay tarihi		16. Planların inşaatı başlama tarihi		
17. Planların inşaatı bitirme tarihi		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi		19. Ruhsatın geçerlilik tarihi		
20. YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN		
21. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		22. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		23. Adı soyadı, unvanı Anamim Şirket		
24. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet		25. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet		26. Vergi dairesi sicil no. 7350191735		
27. Vergi dairesi sicil no. 7350191735		28. Mühürleşme tarihi ve no.		29. Mühürleşme tarihi ve no.		
30. Adres		31. Adres		32. Adres		
33. İmza		34. İmza		35. İmza		
36. Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA		37. Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA		38. Tem Yanyol Orhanlı / TUZLA		
39. KULLANIM AMACI		40. Önce sayı		41. Yönlendirme (m2)		
42. Önce sayı		43. Yönlendirme (m2)		44. Önce sayı		
45. Önce sayı		46. Yönlendirme (m2)		47. Önce sayı		
48. Önce sayı		49. Yönlendirme (m2)		50. Önce sayı		
51. Önce sayı		52. Yönlendirme (m2)		53. Önce sayı		
54. Önce sayı		55. Yönlendirme (m2)		56. Önce sayı		
57. Önce sayı		58. Yönlendirme (m2)		59. Önce sayı		
60. Önce sayı		61. Yönlendirme (m2)		62. Önce sayı		
63. Önce sayı		64. Yönlendirme (m2)		65. Önce sayı		
66. Önce sayı		67. Yönlendirme (m2)		68. Önce sayı		
69. Önce sayı		70. Yönlendirme (m2)		71. Önce sayı		
72. Önce sayı		73. Yönlendirme (m2)		74. Önce sayı		
75. Önce sayı		76. Yönlendirme (m2)		77. Önce sayı		
78. Önce sayı		79. Yönlendirme (m2)		80. Önce sayı		
81. Önce sayı		82. Yönlendirme (m2)		83. Önce sayı		
84. Önce sayı		85. Yönlendirme (m2)		86. Önce sayı		
87. Önce sayı		88. Yönlendirme (m2)		89. Önce sayı		
90. Önce sayı		91. Yönlendirme (m2)		92. Önce sayı		
93. Önce sayı		94. Yönlendirme (m2)		95. Önce sayı		
96. Önce sayı		97. Yönlendirme (m2)		98. Önce sayı		
99. Önce sayı		100. Yönlendirme (m2)		101. Önce sayı		
102. Önce sayı		103. Yönlendirme (m2)		104. Önce sayı		
105. Önce sayı		106. Yönlendirme (m2)		107. Önce sayı		
108. Önce sayı		109. Yönlendirme (m2)		110. Önce sayı		
111. Önce sayı		112. Yönlendirme (m2)		113. Önce sayı		
114. Önce sayı		115. Yönlendirme (m2)		116. Önce sayı		
117. Önce sayı		118. Yönlendirme (m2)		119. Önce sayı		
120. Önce sayı		121. Yönlendirme (m2)		122. Önce sayı		
123. Önce sayı		124. Yönlendirme (m2)		125. Önce sayı		
126. Önce sayı		127. Yönlendirme (m2)		128. Önce sayı		
129. Önce sayı		130. Yönlendirme (m2)		131. Önce sayı		
132. Önce sayı		133. Yönlendirme (m2)		134. Önce sayı		
135. Önce sayı		136. Yönlendirme (m2)		137. Önce sayı		
138. Önce sayı		139. Yönlendirme (m2)		140. Önce sayı		
141. Önce sayı		142. Yönlendirme (m2)		143. Önce sayı		
144. Önce sayı		145. Yönlendirme (m2)		146. Önce sayı		
147. Önce sayı		148. Yönlendirme (m2)		149. Önce sayı		
150. Önce sayı		151. Yönlendirme (m2)		152. Önce sayı		
153. Önce sayı		154. Yönlendirme (m2)		155. Önce sayı		
156. Önce sayı		157. Yönlendirme (m2)		158. Önce sayı		
159. Önce sayı		160. Yönlendirme (m2)		161. Önce sayı		
162. Önce sayı		163. Yönlendirme (m2)		164. Önce sayı		
165. Önce sayı		166. Yönlendirme (m2)		167. Önce sayı		
168. Önce sayı		169. Yönlendirme (m2)		170. Önce sayı		
171. Önce sayı		172. Yönlendirme (m2)		173. Önce sayı		
174. Önce sayı		175. Yönlendirme (m2)		176. Önce sayı		
177. Önce sayı		178. Yönlendirme (m2)		179. Önce sayı		
180. Önce sayı		181. Yönlendirme (m2)		182. Önce sayı		
183. Önce sayı		184. Yönlendirme (m2)		185. Önce sayı		
186. Önce sayı		187. Yönlendirme (m2)		188. Önce sayı		
189. Önce sayı		190. Yönlendirme (m2)		191. Önce sayı		
192. Önce sayı		193. Yönlendirme (m2)		194. Önce sayı		
195. Önce sayı		196. Yönlendirme (m2)		197. Önce sayı		
198. Önce sayı		199. Yönlendirme (m2)		200. Önce sayı		
201. Önce sayı		202. Yönlendirme (m2)		203. Önce sayı		
204. Önce sayı		205. Yönlendirme (m2)		206. Önce sayı		
207. Önce sayı		208. Yönlendirme (m2)		209. Önce sayı		
210. Önce sayı		211. Yönlendirme (m2)		212. Önce sayı		
213. Önce sayı		214. Yönlendirme (m2)		215. Önce sayı		
216. Önce sayı		217. Yönlendirme (m2)		218. Önce sayı		
219. Önce sayı		220. Yönlendirme (m2)		221. Önce sayı		
222. Önce sayı		223. Yönlendirme (m2)		224. Önce sayı		
225. Önce sayı		226. Yönlendirme (m2)		227. Önce sayı		
228. Önce sayı		229. Yönlendirme (m2)		230. Önce sayı		
231. Önce sayı		232. Yönlendirme (m2)		233. Önce sayı		
234. Önce sayı		235. Yönlendirme (m2)		236. Önce sayı		
237. Önce sayı		238. Yönlendirme (m2)		239. Önce sayı		
240. Önce sayı		241. Yönlendirme (m2)		242. Önce sayı		
243. Önce sayı		244. Yönlendirme (m2)		245. Önce sayı		
246. Önce sayı		247. Yönlendirme (m2)		248. Önce sayı		
249. Önce sayı		250. Yönlendirme (m2)		251. Önce sayı		
252. Önce sayı		253. Yönlendirme (m2)		254. Önce sayı		
255. Önce sayı		256. Yönlendirme (m2)		257. Önce sayı		
258. Önce sayı		259. Yönlendirme (m2)		260. Önce sayı		
261. Önce sayı		262. Yönlendirme (m2)		263. Önce sayı		
264. Önce sayı		265. Yönlendirme (m2)		266. Önce sayı		
267. Önce sayı		268. Yönlendirme (m2)		269. Önce sayı		
270. Önce sayı		271. Yönlendirme (m2)		272. Önce sayı		
273. Önce sayı		274. Yönlendirme (m2)		275. Önce sayı		
276. Önce sayı		277. Yönlendirme (m2)		278. Önce sayı		
279. Önce sayı		280. Yönlendirme (m2)		281. Önce sayı		
282. Önce sayı		283. Yönlendirme (m2)		284. Önce sayı		
285. Önce sayı		286. Yönlendirme (m2)		287. Önce sayı		
288. Önce sayı		289. Yönlendirme (m2)		290. Önce sayı		
291. Önce sayı		292. Yönlendirme (m2)		293. Önce sayı		
294. Önce sayı		295. Yönlendirme (m2)		296. Önce sayı		
297. Önce sayı		298. Yönlendirme (m2)		299. Önce sayı		
300. Önce sayı		301. Yönlendirme (m2)		302. Önce sayı		
303. Önce sayı		304. Yönlendirme (m2)		305. Önce sayı		
306. Önce sayı		307. Yönlendirme (m2)		308. Önce sayı		
309. Önce sayı		310. Yönlendirme (m2)		311. Önce sayı		
312. Önce sayı		313. Yönlendirme (m2)		314. Önce sayı		
315. Önce sayı		316. Yönlendirme (m2)		317. Önce sayı		
318. Önce sayı		319. Yönlendirme (m2)		320. Önce sayı		
321. Önce sayı		322. Yönlendirme (m2)		323. Önce sayı		
324. Önce sayı		325. Yönlendirme (m2)		326. Önce sayı		
327. Önce sayı		328. Yönlendirme (m2)		329. Önce sayı		
330. Önce sayı		331. Yönlendirme (m2)		332. Önce sayı		
333. Önce sayı		334. Yönlendirme (m2)		335. Önce sayı		
336. Önce sayı		337. Yönlendirme (m2)		338. Önce sayı		
339. Önce sayı		340. Yönlendirme (m2)		341. Önce sayı		
342. Önce sayı		343. Yönlendirme (m2)		344. Önce sayı		
345. Önce sayı		346. Yönlendirme (m2)		347. Önce sayı		
348. Önce sayı		349. Yönlendirme (m2)		350. Önce sayı		
351. Önce sayı		352. Yönlendirme (m2)		353. Önce sayı		
354. Önce sayı		355. Yönlendirme (m2)		356. Önce sayı		
357. Önce sayı		358. Yönlendirme (m2)		359. Önce sayı		
360. Önce sayı		361. Yönlendirme (m2)		362. Önce sayı		
363. Önce sayı		364. Yönlendirme (m2)		365. Önce sayı		
366. Önce sayı		367. Yönlendirme (m2)		368. Önce sayı		
369. Önce sayı		370. Yönlendirme (m2)		371. Önce sayı		
372. Önce sayı		373. Yönlendirme (m2)		374. Önce sayı		
375. Önce sayı		376. Yönlendirme (m2)		377. Önce sayı		
378. Önce sayı		379. Yönlendirme (m2)		380. Önce sayı		
381. Önce sayı		382. Yönlendirme (m2)		383. Önce sayı		
384. Önce sayı		385. Yönlendirme (m2)		386. Önce sayı		
387. Önce sayı		388. Yönlendirme (m2)		389. Önce sayı		
390. Önce sayı		391. Yönlendirme (m2)		392. Önce sayı		
393. Önce sayı		394. Yönlendirme (m2)		395. Önce sayı		
396. Önce sayı		397. Yönlendirme (m2)		398. Önce sayı		
399. Önce sayı		400. Yönlendirme (m2)		401. Önce sayı		
402. Önce sayı		403. Yönlendirme (m2)		404. Önce sayı		
405. Önce sayı		406. Yönlendirme (m2)		407. Önce sayı		
408. Önce sayı		409. Yönlendirme (m2)		410. Önce sayı		
411. Önce sayı		412. Yönlendirme (m2)		413. Önce sayı		
414. Önce sayı		415. Yönlendirme (m2)		416. Önce sayı		
417. Önce sayı		418. Yönlendirme (m2)		419. Önce sayı		
420. Önce sayı		421. Yönlendirme (m2)		422. Önce sayı		
423. Önce sayı		424. Yönlendirme (m2)		425. Önce sayı		
426. Önce sayı		427. Yönlendirme (m2)		428. Önce sayı		
429. Önce sayı		430. Yönlendirme (m2)		431. Önce sayı		
432. Önce sayı		433. Yönlendirme (m2)		434. Önce sayı		
435. Önce sayı		436. Yönlendirme (m2)		437. Önce sayı		
438. Önce sayı		439. Yönlendirme (m2)		440. Önce sayı		
441. Önce sayı		442. Yönlendirme (m2)		443. Önce sayı		
444. Önce sayı		445. Yönlendirme (m2)		446. Önce sayı		
447. Önce sayı		448. Yönlendirme (m2)		449. Önce sayı		
450. Önce sayı		451. Yönlendirme (m2)		452. Önce sayı		
453. Önce sayı		454. Yönlendirme (m2)		455. Önce sayı		
456. Önce sayı		457. Yönlendirme (m2)		458. Önce sayı		
459. Önce sayı		460. Yönlendirme (m2)		461. Önce sayı		
462. Önce sayı		463. Yönlendirme (m2)		464. Önce sayı		
465. Önce sayı		466. Yönlendirme (m2)		467. Önce sayı		
468. Önce sayı		469. Yönlendirme (m2)		470. Önce sayı		
471. Önce sayı		472. Yönlendirme (m2)		473. Önce sayı		
474. Önce sayı		475. Yönlendirme (m2)		476. Önce sayı		
477. Önce sayı		478. Yönlendirme (m2)		479. Önce sayı		
480. Önce sayı		481. Yönlendirme (m2)		482. Önce sayı		
483. Önce sayı		484. Yönlendirme (m2)		485. Önce sayı		
486. Önce sayı		487. Yönlendirme (m2)		488. Önce sayı		
489. Önce sayı		490. Yönlendirme (m2)		491. Önce sayı		
492. Önce sayı		493. Yönlendirme (m2)		494. Önce sayı		
495. Önce sayı		496. Yönlendirme (m2)		497. Önce sayı		
498. Önce sayı		499. Yönlendirme (m2)		500. Önce sayı		

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

YAPI RUHSATI		Ruhsat Tapı No: 00000000000000000000	
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kalı İavesi ☒ Tazminat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosforik ☐ Islahat durumu ☐ Başkaçı durum ☐ Yeniden ☐	
3. Ruhsatın onay tarihi 30.05.2007		4. Ruhsat no 50	
5. Proje no 4		6. Ada no 1512	
7. Panel no		8. İmar planı onay tarihi 16.05.2004	
9. Parasetasyon onay tarihi 06.04.2006		10. İmar durumu tarihi ve no 08.05.2006 / 220	
11. Panelin kullanım amacı ve alanı (m2) SANAYİ 14134m2		12. Tapu tesisi belgesi veren kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜD.	
13. Tapu tesisi belgesi tarihi ve no 15.03.2006 / 1867		14. Zemin etüdü onay tarihi 15.03.2006	
15. ÇED raporu onay tarihi 09/2006		16. Planlama inşaatı başlama tarihi 09/2007	
17. Planlama inşaatı bitirme tarihi 09/2011		18. Ruhsatın geçerlik tarihi	
19. Adı soyadı, unvanı REYŞAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş.		20. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet	
21. Vergi dairesi sicil no 7350191735		22. Adres TEM YANYOL ORHANLI / TUZLA	
23. Adres TEM YANYOL ORHANLI / TUZLA		24. Adı soyadı, unvanı REYŞAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş.	
25. Hukuki durumu Anonim Şirket		26. Oda sicil no	
27. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet		28. Vergi dairesi sicil no 7350191735	
29. Müktefiyet kayıtlı no		30. Oda belge no	
31. Oda belge no		32. Oda belge no	
33. Oda belge no		34. Oda belge no	
35. Oda belge no		36. Oda belge no	
37. Oda belge no		38. Oda belge no	
39. Oda belge no		40. Oda belge no	
41. Oda belge no		42. Oda belge no	
43. Oda belge no		44. Oda belge no	
45. Oda belge no		46. Oda belge no	
47. Oda belge no		48. Oda belge no	
49. Oda belge no		50. Oda belge no	
51. Oda belge no		52. Oda belge no	
53. Oda belge no		54. Oda belge no	
55. Oda belge no		56. Oda belge no	
57. Oda belge no		58. Oda belge no	
59. Oda belge no		60. Oda belge no	
61. Oda belge no		62. Oda belge no	
63. Oda belge no		64. Oda belge no	
65. Oda belge no		66. Oda belge no	
67. Oda belge no		68. Oda belge no	
69. Oda belge no		70. Oda belge no	
71. Oda belge no		72. Oda belge no	
73. Oda belge no		74. Oda belge no	
75. Oda belge no		76. Oda belge no	
77. Oda belge no		78. Oda belge no	
79. Oda belge no		80. Oda belge no	
81. Oda belge no		82. Oda belge no	
83. Oda belge no		84. Oda belge no	
85. Oda belge no		86. Oda belge no	
87. Oda belge no		88. Oda belge no	
89. Oda belge no		90. Oda belge no	
91. Oda belge no		92. Oda belge no	
93. Oda belge no		94. Oda belge no	
95. Oda belge no		96. Oda belge no	
97. Oda belge no		98. Oda belge no	
99. Oda belge no		100. Oda belge no	

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

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 000052		07	
1. Ruhsatın verildiği kurum:		2. Ruhsatın verildiği amaç:		3. Ruhsatın onay tarihi:	
ORHANLI BELEDİYESİ		☐ Yeni yapı ☒ Kurulum değişikliği ☐ Yeniden ☐ Kısıtlı ☐ Kısıtlı duvar ☐ Bahçe düzeni		4. Ruhsat no: 57	
5. Ada no: 4		6. Ada no: 1512		7. Parsel no: 1512	
8. İmar planı onay tarihi:		9. Parselasyon onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no:	
16.06.2004		08.04.2006		08.05.2006 / 220	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2):		12. Tapu tescil belgesi veren kurum:		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no:	
SANAYİ 14134m2		TUZLA TAPU SİCİL MÜD.		15.03.2006/ 1867	
14. Zemin etüdü onay tarihi:		15. ÇED raporu onay tarihi:		16. Planların inşaatı başlama tarihi:	
17.09.2006		18.09.2007		19.09.2011	
17. Planların inşaatı bitirme tarihi:		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi:		19.09.2011	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı:		24. Adı soyadı, unvanı:		25. Hukukî durumu:	
REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		Anonim Şirket	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi:		26. Kurum sicil no:		27. Bağlı olduğu vergi dairesi:	
Cumhuriyet		74236		Cumhuriyet	
21. Vergi dairesi sicil no:		28. Vergi dairesi sicil no:		29. Mühürsüz karte no:	
7350191735		7350191735		30. Sigorta sicil no:	
32. Adres:		33. Adres:		34. Adres:	
Abdullahgazi Gazi Mh Elmas Cad.No:6 Samandıra / KARTAL		Abdullahgazi Gazi Mh Elmas Cad.No:6 Samandıra / KARTAL		Abdullahgazi Gazi Mh Elmas Cad.No:6 Samandıra / KARTAL	
35. Uzunluk (m):		36. Geniřlik (m):		37. Toplam yapı alanı (m2):	
mevcut Blok 1		12163.42		8736.81	
38. Yerde bağlanmış bölün alanı:		39. Toplam bağlanmış bölün alanı:		40. Yerde bağlanmış bölün alanı:	
1		1		1	
41. Yerin yalıtım kat sayı:		42. Yerin yalıtım kat sayı:		43. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
44. Yerin yalıtım kat sayı:		45. Yerin yalıtım kat sayı:		46. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
47. Yerin yalıtım kat sayı:		48. Yerin yalıtım kat sayı:		49. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
50. Yerin yalıtım kat sayı:		51. Yerin yalıtım kat sayı:		52. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
53. Yerin yalıtım kat sayı:		54. Yerin yalıtım kat sayı:		55. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
56. Yerin yalıtım kat sayı:		57. Yerin yalıtım kat sayı:		58. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
59. Yerin yalıtım kat sayı:		60. Yerin yalıtım kat sayı:		61. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
62. Yerin yalıtım kat sayı:		63. Yerin yalıtım kat sayı:		64. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
65. Yerin yalıtım kat sayı:		66. Yerin yalıtım kat sayı:		67. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
68. Yerin yalıtım kat sayı:		69. Yerin yalıtım kat sayı:		70. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
71. Yerin yalıtım kat sayı:		72. Yerin yalıtım kat sayı:		73. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
74. Yerin yalıtım kat sayı:		75. Yerin yalıtım kat sayı:		76. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
77. Yerin yalıtım kat sayı:		78. Yerin yalıtım kat sayı:		79. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
80. Yerin yalıtım kat sayı:		81. Yerin yalıtım kat sayı:		82. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
83. Yerin yalıtım kat sayı:		84. Yerin yalıtım kat sayı:		85. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
86. Yerin yalıtım kat sayı:		87. Yerin yalıtım kat sayı:		88. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
89. Yerin yalıtım kat sayı:		90. Yerin yalıtım kat sayı:		91. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
92. Yerin yalıtım kat sayı:		93. Yerin yalıtım kat sayı:		94. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
95. Yerin yalıtım kat sayı:		96. Yerin yalıtım kat sayı:		97. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
98. Yerin yalıtım kat sayı:		99. Yerin yalıtım kat sayı:		100. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
101. Yerin yalıtım kat sayı:		102. Yerin yalıtım kat sayı:		103. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
104. Yerin yalıtım kat sayı:		105. Yerin yalıtım kat sayı:		106. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
107. Yerin yalıtım kat sayı:		108. Yerin yalıtım kat sayı:		109. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
110. Yerin yalıtım kat sayı:		111. Yerin yalıtım kat sayı:		112. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
113. Yerin yalıtım kat sayı:		114. Yerin yalıtım kat sayı:		115. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
116. Yerin yalıtım kat sayı:		117. Yerin yalıtım kat sayı:		118. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
119. Yerin yalıtım kat sayı:		120. Yerin yalıtım kat sayı:		121. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
122. Yerin yalıtım kat sayı:		123. Yerin yalıtım kat sayı:		124. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
125. Yerin yalıtım kat sayı:		126. Yerin yalıtım kat sayı:		127. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
128. Yerin yalıtım kat sayı:		129. Yerin yalıtım kat sayı:		130. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
131. Yerin yalıtım kat sayı:		132. Yerin yalıtım kat sayı:		133. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
134. Yerin yalıtım kat sayı:		135. Yerin yalıtım kat sayı:		136. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
137. Yerin yalıtım kat sayı:		138. Yerin yalıtım kat sayı:		139. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
140. Yerin yalıtım kat sayı:		141. Yerin yalıtım kat sayı:		142. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
143. Yerin yalıtım kat sayı:		144. Yerin yalıtım kat sayı:		145. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
146. Yerin yalıtım kat sayı:		147. Yerin yalıtım kat sayı:		148. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
149. Yerin yalıtım kat sayı:		150. Yerin yalıtım kat sayı:		151. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
152. Yerin yalıtım kat sayı:		153. Yerin yalıtım kat sayı:		154. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
155. Yerin yalıtım kat sayı:		156. Yerin yalıtım kat sayı:		157. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
158. Yerin yalıtım kat sayı:		159. Yerin yalıtım kat sayı:		160. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
161. Yerin yalıtım kat sayı:		162. Yerin yalıtım kat sayı:		163. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
164. Yerin yalıtım kat sayı:		165. Yerin yalıtım kat sayı:		166. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
167. Yerin yalıtım kat sayı:		168. Yerin yalıtım kat sayı:		169. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
170. Yerin yalıtım kat sayı:		171. Yerin yalıtım kat sayı:		172. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
173. Yerin yalıtım kat sayı:		174. Yerin yalıtım kat sayı:		175. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
176. Yerin yalıtım kat sayı:		177. Yerin yalıtım kat sayı:		178. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
179. Yerin yalıtım kat sayı:		180. Yerin yalıtım kat sayı:		181. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
182. Yerin yalıtım kat sayı:		183. Yerin yalıtım kat sayı:		184. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
185. Yerin yalıtım kat sayı:		186. Yerin yalıtım kat sayı:		187. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
188. Yerin yalıtım kat sayı:		189. Yerin yalıtım kat sayı:		190. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
191. Yerin yalıtım kat sayı:		192. Yerin yalıtım kat sayı:		193. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
194. Yerin yalıtım kat sayı:		195. Yerin yalıtım kat sayı:		196. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
197. Yerin yalıtım kat sayı:		198. Yerin yalıtım kat sayı:		199. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
200. Yerin yalıtım kat sayı:		201. Yerin yalıtım kat sayı:		202. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
203. Yerin yalıtım kat sayı:		204. Yerin yalıtım kat sayı:		205. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
206. Yerin yalıtım kat sayı:		207. Yerin yalıtım kat sayı:		208. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
209. Yerin yalıtım kat sayı:		210. Yerin yalıtım kat sayı:		211. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
212. Yerin yalıtım kat sayı:		213. Yerin yalıtım kat sayı:		214. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
215. Yerin yalıtım kat sayı:		216. Yerin yalıtım kat sayı:		217. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
218. Yerin yalıtım kat sayı:		219. Yerin yalıtım kat sayı:		220. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
221. Yerin yalıtım kat sayı:		222. Yerin yalıtım kat sayı:		223. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
224. Yerin yalıtım kat sayı:		225. Yerin yalıtım kat sayı:		226. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
227. Yerin yalıtım kat sayı:		228. Yerin yalıtım kat sayı:		229. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
230. Yerin yalıtım kat sayı:		231. Yerin yalıtım kat sayı:		232. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
233. Yerin yalıtım kat sayı:		234. Yerin yalıtım kat sayı:		235. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
236. Yerin yalıtım kat sayı:		237. Yerin yalıtım kat sayı:		238. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
239. Yerin yalıtım kat sayı:		240. Yerin yalıtım kat sayı:		241. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
242. Yerin yalıtım kat sayı:		243. Yerin yalıtım kat sayı:		244. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
245. Yerin yalıtım kat sayı:		246. Yerin yalıtım kat sayı:		247. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
248. Yerin yalıtım kat sayı:		249. Yerin yalıtım kat sayı:		250. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
251. Yerin yalıtım kat sayı:		252. Yerin yalıtım kat sayı:		253. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
254. Yerin yalıtım kat sayı:		255. Yerin yalıtım kat sayı:		256. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
257. Yerin yalıtım kat sayı:		258. Yerin yalıtım kat sayı:		259. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
260. Yerin yalıtım kat sayı:		261. Yerin yalıtım kat sayı:		262. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
263. Yerin yalıtım kat sayı:		264. Yerin yalıtım kat sayı:		265. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
266. Yerin yalıtım kat sayı:		267. Yerin yalıtım kat sayı:		268. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
269. Yerin yalıtım kat sayı:		270. Yerin yalıtım kat sayı:		271. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
272. Yerin yalıtım kat sayı:		273. Yerin yalıtım kat sayı:		274. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
275. Yerin yalıtım kat sayı:		276. Yerin yalıtım kat sayı:		277. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
278. Yerin yalıtım kat sayı:		279. Yerin yalıtım kat sayı:		280. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
281. Yerin yalıtım kat sayı:		282. Yerin yalıtım kat sayı:		283. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
284. Yerin yalıtım kat sayı:		285. Yerin yalıtım kat sayı:		286. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
287. Yerin yalıtım kat sayı:		288. Yerin yalıtım kat sayı:		289. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
290. Yerin yalıtım kat sayı:		291. Yerin yalıtım kat sayı:		292. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
293. Yerin yalıtım kat sayı:		294. Yerin yalıtım kat sayı:		295. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
296. Yerin yalıtım kat sayı:		297. Yerin yalıtım kat sayı:		298. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
299. Yerin yalıtım kat sayı:		300. Yerin yalıtım kat sayı:		301. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
302. Yerin yalıtım kat sayı:		303. Yerin yalıtım kat sayı:		304. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
305. Yerin yalıtım kat sayı:		306. Yerin yalıtım kat sayı:		307. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
308. Yerin yalıtım kat sayı:		309. Yerin yalıtım kat sayı:		310. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
311. Yerin yalıtım kat sayı:		312. Yerin yalıtım kat sayı:		313. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
314. Yerin yalıtım kat sayı:		315. Yerin yalıtım kat sayı:		316. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
317. Yerin yalıtım kat sayı:		318. Yerin yalıtım kat sayı:		319. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
320. Yerin yalıtım kat sayı:		321. Yerin yalıtım kat sayı:		322. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
323. Yerin yalıtım kat sayı:		324. Yerin yalıtım kat sayı:		325. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
326. Yerin yalıtım kat sayı:		327. Yerin yalıtım kat sayı:		328. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
329. Yerin yalıtım kat sayı:		330. Yerin yalıtım kat sayı:		331. Yerin yalıtım kat sayı:	
1		1		2	
332. Yerin yalıtım kat sayı:		333. Yerin yalıtım			

1234567

YAPI RUHSATI

1. Mülkiyet türü/konu Beldeye		2. Mülkiyet türü/konu İSTANBUL		3. Mülkiyet türü/konu MERKEZ		4. Mülkiyet türü/konu ORTA		5. Mülkiyet türü/konu ORTA		6. Mülkiyet türü/konu ORTA		7. Mülkiyet türü/konu ORTA		8. Mülkiyet türü/konu ORTA		9. Mülkiyet türü/konu ORTA		10. Mülkiyet türü/konu ORTA	
11. Mülkiyet türü/konu ORTA		12. Mülkiyet türü/konu ORTA		13. Mülkiyet türü/konu ORTA		14. Mülkiyet türü/konu ORTA		15. Mülkiyet türü/konu ORTA		16. Mülkiyet türü/konu ORTA		17. Mülkiyet türü/konu ORTA		18. Mülkiyet türü/konu ORTA		19. Mülkiyet türü/konu ORTA		20. Mülkiyet türü/konu ORTA	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Santiye Şefinin	
21. Adı Soyadı REYŞAS TAŞMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.		22. Adı Soyadı REYŞAS TAŞMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.		23. Adı Soyadı Ahmet Doğan	
24. Adı Soyadı CUMHURİYET VERGİ DAİRESİ		25. Adı Soyadı CUMHURİYET VERGİ DAİRESİ		26. Adı Soyadı 57445082402	
27. Adı Soyadı ABDURRAHMAN MAHMET		28. Adı Soyadı ABDURRAHMAN MAHMET		29. Adı Soyadı 50378	

Form Düzenlerin Kısmi İlgili Özellikleri		Yapı ile İlgili Özellikler	
31. 12511 - Sırtalı binat	32. 1102.67	33. 1102.67	34. 1102.67
35. 1102.67	36. 1102.67	37. 1102.67	38. 1102.67
39. 1102.67	40. 1102.67	41. 1102.67	42. 1102.67
43. 1102.67	44. 1102.67	45. 1102.67	46. 1102.67
47. 1102.67	48. 1102.67	49. 1102.67	50. 1102.67

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
51. 1102.67	52. 1102.67	53. 1102.67	54. 1102.67
55. 1102.67	56. 1102.67	57. 1102.67	58. 1102.67
59. 1102.67	60. 1102.67	61. 1102.67	62. 1102.67
63. 1102.67	64. 1102.67	65. 1102.67	66. 1102.67
67. 1102.67	68. 1102.67	69. 1102.67	70. 1102.67

Yapı Projesi		Yapı Projesi	
71. 1102.67	72. 1102.67	73. 1102.67	74. 1102.67
75. 1102.67	76. 1102.67	77. 1102.67	78. 1102.67
79. 1102.67	80. 1102.67	81. 1102.67	82. 1102.67
83. 1102.67	84. 1102.67	85. 1102.67	86. 1102.67
87. 1102.67	88. 1102.67	89. 1102.67	90. 1102.67

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

12199

1. Başvuru tarihi: 2008/04/24		2. Başvuru tarihi: 2008/04/24		3. Başvuru tarihi: 2008/04/24		4. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
5. Başvuru tarihi: 2008/04/24		6. Başvuru tarihi: 2008/04/24		7. Başvuru tarihi: 2008/04/24		8. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
9. Başvuru tarihi: 2008/04/24		10. Başvuru tarihi: 2008/04/24		11. Başvuru tarihi: 2008/04/24		12. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
13. Başvuru tarihi: 2008/04/24		14. Başvuru tarihi: 2008/04/24		15. Başvuru tarihi: 2008/04/24		16. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
17. Başvuru tarihi: 2008/04/24		18. Başvuru tarihi: 2008/04/24		19. Başvuru tarihi: 2008/04/24		20. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
21. Başvuru tarihi: 2008/04/24		22. Başvuru tarihi: 2008/04/24		23. Başvuru tarihi: 2008/04/24		24. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
25. Başvuru tarihi: 2008/04/24		26. Başvuru tarihi: 2008/04/24		27. Başvuru tarihi: 2008/04/24		28. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
29. Başvuru tarihi: 2008/04/24		30. Başvuru tarihi: 2008/04/24		31. Başvuru tarihi: 2008/04/24		32. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
33. Başvuru tarihi: 2008/04/24		34. Başvuru tarihi: 2008/04/24		35. Başvuru tarihi: 2008/04/24		36. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
37. Başvuru tarihi: 2008/04/24		38. Başvuru tarihi: 2008/04/24		39. Başvuru tarihi: 2008/04/24		40. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
41. Başvuru tarihi: 2008/04/24		42. Başvuru tarihi: 2008/04/24		43. Başvuru tarihi: 2008/04/24		44. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
45. Başvuru tarihi: 2008/04/24		46. Başvuru tarihi: 2008/04/24		47. Başvuru tarihi: 2008/04/24		48. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
49. Başvuru tarihi: 2008/04/24		50. Başvuru tarihi: 2008/04/24		51. Başvuru tarihi: 2008/04/24		52. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
53. Başvuru tarihi: 2008/04/24		54. Başvuru tarihi: 2008/04/24		55. Başvuru tarihi: 2008/04/24		56. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
57. Başvuru tarihi: 2008/04/24		58. Başvuru tarihi: 2008/04/24		59. Başvuru tarihi: 2008/04/24		60. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
61. Başvuru tarihi: 2008/04/24		62. Başvuru tarihi: 2008/04/24		63. Başvuru tarihi: 2008/04/24		64. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
65. Başvuru tarihi: 2008/04/24		66. Başvuru tarihi: 2008/04/24		67. Başvuru tarihi: 2008/04/24		68. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
69. Başvuru tarihi: 2008/04/24		70. Başvuru tarihi: 2008/04/24		71. Başvuru tarihi: 2008/04/24		72. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
73. Başvuru tarihi: 2008/04/24		74. Başvuru tarihi: 2008/04/24		75. Başvuru tarihi: 2008/04/24		76. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
77. Başvuru tarihi: 2008/04/24		78. Başvuru tarihi: 2008/04/24		79. Başvuru tarihi: 2008/04/24		80. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
81. Başvuru tarihi: 2008/04/24		82. Başvuru tarihi: 2008/04/24		83. Başvuru tarihi: 2008/04/24		84. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
85. Başvuru tarihi: 2008/04/24		86. Başvuru tarihi: 2008/04/24		87. Başvuru tarihi: 2008/04/24		88. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
89. Başvuru tarihi: 2008/04/24		90. Başvuru tarihi: 2008/04/24		91. Başvuru tarihi: 2008/04/24		92. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
93. Başvuru tarihi: 2008/04/24		94. Başvuru tarihi: 2008/04/24		95. Başvuru tarihi: 2008/04/24		96. Başvuru tarihi: 2008/04/24	
97. Başvuru tarihi: 2008/04/24		98. Başvuru tarihi: 2008/04/24		99. Başvuru tarihi: 2008/04/24		100. Başvuru tarihi: 2008/04/24	

1. Yapı Sahibinin		2. Yapı Mülktaşının		3. Şantiye Şefinin	
4. Adı: REYBAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK		5. Adı: REYBAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK		6. Adı: Ahmet Doğan	
7. Adres: T.C. 06100		8. Adres: T.C. 06100		9. Adres: T.C. 06100	
10. Adres: T.C. 06100		11. Adres: T.C. 06100		12. Adres: T.C. 06100	
13. Adres: T.C. 06100		14. Adres: T.C. 06100		15. Adres: T.C. 06100	
16. Adres: T.C. 06100		17. Adres: T.C. 06100		18. Adres: T.C. 06100	
19. Adres: T.C. 06100		20. Adres: T.C. 06100		21. Adres: T.C. 06100	
22. Adres: T.C. 06100		23. Adres: T.C. 06100		24. Adres: T.C. 06100	
25. Adres: T.C. 06100		26. Adres: T.C. 06100		27. Adres: T.C. 06100	
28. Adres: T.C. 06100		29. Adres: T.C. 06100		30. Adres: T.C. 06100	
31. Adres: T.C. 06100		32. Adres: T.C. 06100		33. Adres: T.C. 06100	
34. Adres: T.C. 06100		35. Adres: T.C. 06100		36. Adres: T.C. 06100	
37. Adres: T.C. 06100		38. Adres: T.C. 06			

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

[illegible]

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


Sermaye Piyasası
Kuruluşları Birliği

Tarih : 07.09.2017 No : 407327

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak ÖNOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Kuruluşları Birliği

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2991

Sayın Burak ÖNOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

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