



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL – TUZLA - ORHANLI

1512 PARSEL

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500061
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	24.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Orta Mahallesi, Üniversite Caddesi, No: 35 Tuzla/İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1512 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Kısmen Sanayi Alanı (KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat), Kısmen Yol
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 42.997.000.- TL KDV Dahil: 50.736.460.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “*Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1512 parsel sayılı, 14.134 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Sanayi Binası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

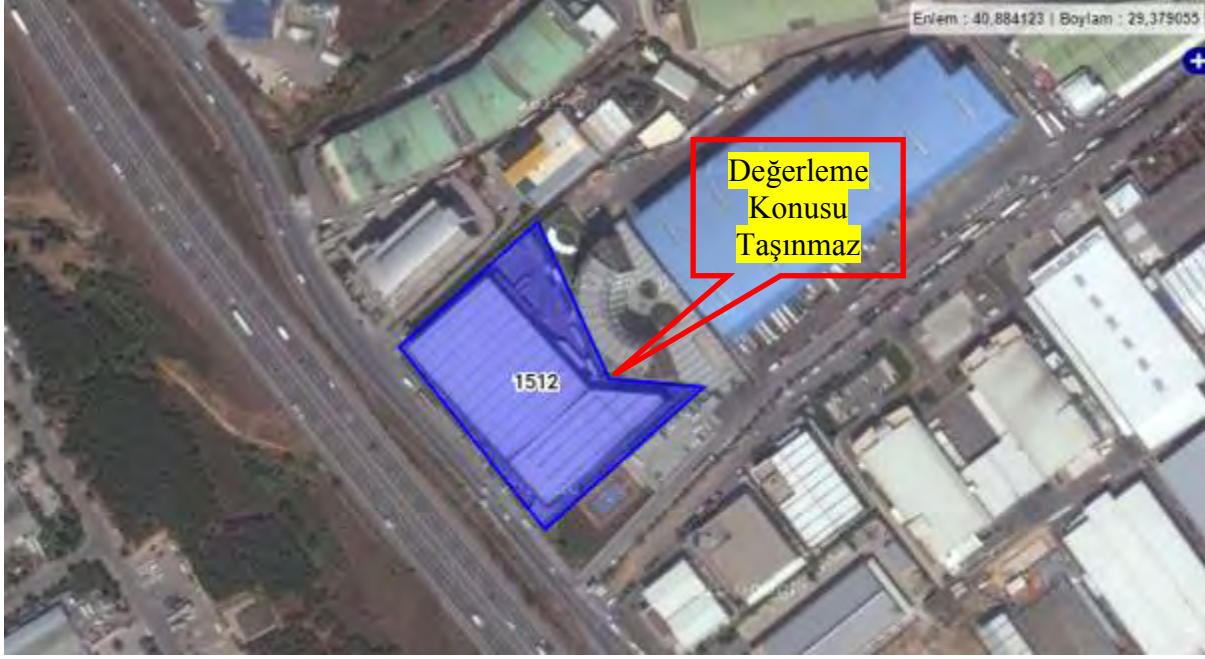
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Orta Mahalle, Üniversite Caddesi, No: 35 Tuzla/İstanbul*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, Üniversite Caddesi’ üzerinde doğu yönünde ilerlendiğinde Sabancı Üniversitesi’ni geçtikten sonra yaklaşık 1 km uzaklıkta, Burgaz Caddesi ile Üniversite Caddesi’nin kesiştiği köşededir. Yakın çevrede; Tuzla Kimyacılar OSB, Tuzla Mermeciler OSB, İstanbul Deri OSB, Sabancı Üniversitesi Kampüsü ve değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak yamuk biçimli olup kuzeyden güneye doğru eğimlidir. Parselin güney sınırı Üniversite Caddesi’ne 180 m cephelidir. Üzerinde yaklaşık 8.750 m2 taban oturumlu depolama binası bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,884066 – 29,373963” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Tuzla	Parsel No	1512
Mahallesi	Orhanlı	Yüzölçümü (m2)	14.134,00
Köyü	-	Yevmiye No	5447
Sokağı	-	Cilt No	33
Mevkii	-	Sayfa No	3200
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.05.2010
Niteliği	Sanayi Binası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1.- TL'den kira şerhi (08.03.2004 – 1061).

Beyanlar Bölümü:

- Projesinde gösterilen 10 otuluk otopark, yapının ortak yerlerinden olup başka amaçla kullanılamaz (18.07.1996 – 1061).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- AYEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine, 123,82 m²'lik bölümde daimi irtifak hakkı (31.10.2008 – 11838).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Tuzla Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Kısmen Sanayi Alanı (KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat), Kısmen Yol" biçimindedir.

- (!) **Yola Terk (Yola Bırakma):** İmar planı bulunan alanlarda 18 uygulaması yapılmamışsa ya da değişik nedenlerle 18 uygulamasının yapılması olanaklı değilse, 3194 İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde, taşınmaz sahiplerince, karşılığı alınarak ya da karşılıksız olarak, imar planına uygun biçimde taşınmazın tümünün ya da bir bölümünün kamu yararına (yola, yeşil alana vb.) bırakılmasıdır.

İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde yapılabilen ve ayırma niteliği taşıyan kamuya (yol, yeşil alan gibi) bırakma işleminin, taşınmaz sahiplerince istenmeden ya da uygun görülmeden yapılabilmesine olanak yoktur. Öte yandan, İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması yapılmış ve dolayısıyla "arsa" niteliğini kazanmış parsellerden de sonraki imar uygulamalarında DOP kesilemez ve karşılıksız kamuya bırakma istenemez (AAD Yönetmeliği, Md. 11).

Buna göre, taşınmaz sahipleri istemedikçe, kamuya bırakılması istenen alanların karşılıksız olarak kamunun eline geçişini sağlamak olanaklı olmayacaktır. Dolayısıyla, bu gibi yerlerin kamunun eline geçişinin sağlanabilmesi için kamulaştırma yapılmasından başkaca bir yol yoktur. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30 ve 8. maddelerine göre ise, kamulaştırma öncesinde ve öncelikle satın alma yolunun denenmesi gerekmektedir. Satın alma yoluyla söz konusu alanların kamunun eline geçişi sağlanamazsa, kamulaştırma yoluna gidilecektir. Kamulaştırma yoluna başvurulması durumunda da belirlenecek kamulaştırma ederinin sürüm (piyasa) değerlerinin altında olamayacağı, olmaması gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır. Sonuç olarak, yola bırakma (terk) alanları, karşılıksız ya da düşük değerler üzerinden kamunun el koyabileceği alanlar değildir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Tuzla Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin; 18.08.2006 onay tarihli mimari proje ile 15.09.2008 onay tarihli ilave tadilat mimari projesi incelenmiş; 28.08.2006 gün ve 53 sayılı (A ve B Blok) ilk yapı ruhsatı, 30.05.2007 gün ve 50 sayılı tadilat ruhsatı, 25.06.2007 gün ve 57 sayılı (Mevcut A Blok + İlave Yapı), 16.04.2008 gün ve 43 sayılı (Sanayi Binası), 21.04.2008 gün ve 121099 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 25.06.2010 gün ve 133/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

21.04.2008 gün ve 121099 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 17.473,62 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

25.06.2010 gün ve 133/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 1.102,67 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 katlı (*bodrum kat +zemin kat*) depo ve tek katlı (*zemin kat + 2 asma kat*) ilave bina bulunmaktadır.

Depo: Mimari projesine göre; bodrum katta (8.736,81 m2) otopark, sığınak ve bölümleri ve zemin katta (8.736,81 m2) depolama bölümünden oluşmaktadır. Bina toplam 17.474 m2 yapı inşaat alanıdır.

İlave Bina: Mimari projesine göre; zemin kat ve asma katlarında ofis bölümleri bulunmaktadır. Bina toplam (zemin kat 279,07 m2, asma katlar 411,80'şer m2) 1.103 m2 yapı inşaat alanıdır.

Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 5.300 m2'lik bölüm saha betonu ve parke taş kaplıdır. Sınırlarında 500 m uzunluğunda çevre duvarı ve 170 m boyunca aralıklarla çam ağaçları dikilidir.

Depo ve İlave Bina'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 2 - 1
Yapı İnşaat Alanı	: 17.474 - 1.103
Yaşı	: 7 - 5
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Depo: Yerinde yapılan incelemede; taşınmazın genelinin depolama amaçlı kullanıldığı, bodrum katta bazı bölümlerinin teknik eğitim, büro ve dinlenme alanı olarak düzenlendiği görülmüştür. Yerinde 17.473,62 m2 yapı inşaat alanıdır. Depolama amaçlı kullanılan bölümlerde zemin epoksi kaplı, duvarlar boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir.

İlave Bina: Kiracının isteği ve müşterinin bilgisiyle taşınmazın incelemesi dışarıdan yapılmıştır. Dışarıdan yapılan incelemede binanın projesine uygun olduğu görülmüştür. Binanın dış cephesi cam giydirmeli olup bir kısmı ise alüminyum panel kaplıdır.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'na cepheli olması nedeniyle ulaşımının çok kolay olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*Sanayi Alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Century21 Gayrimenkul / 530 - 173 60 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.050 m2 yüzölçümlü arsa 6.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.287.- TL*]

- **Satılık Arsa (İlgın Gayrimenkul / 542 - 550 20 24):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 95.000 m2 yüzölçümlü arsa 125.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.316.- TL]
- **Satılık Arsa (Mustafa Aydoğdu / 530 - 642 80 89):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.020 m2 yüzölçümlü arsa 6.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.295.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Vadi / 532 - 577 25 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.022 m2 yüzölçümlü arsa 6.600.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.314.- TL]
- **Satılık Arsa (Aktüel Avrupa Gayrimenkul / 532 - 214 94 77):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Sabancı Üniversitesi yanında, aynı imar durumuna sahip, 5.800 m2 yüzölçümlü arsa 8.150.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.405.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.250 – 1.400 TL aralığında olduğu görülmüş; değerleme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.375.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (14.134 m2 x 1.375.- TL) = ~ **19.434.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	3-A	17.474	2008	7	590	10.309.660	% 10,00	1.030.966	9.278.694
İlave Bina	3-A	1.103	2010	5	590	650.770	% 6,00	39.046	611.724
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.300	2008	7	110	583.000	% 10,00	58.300	524.700
						11.543.430		1.128.312	10.415.118

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 19.434.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 10.415.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **29.849.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (*Net*) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlemesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Sarigül Gayrimenkul / 532 - 532 703 02 28):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 3.000 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 50.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 16,67.- TL*]
- **Kiralık Depo (Coldwell Gayrimenkul / 546 - 948 85 76):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 10.200 m2 kapalı alanlı depo aylık 175.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 17,15.- TL*]

- **Kiralık Depo (Ataşehir Gayrimenkul / 532 - 660 02 89):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 3.000 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 45.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 15,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Remax Terminal / 533 - 388 60 87):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 6.000 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 95.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 15,83.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 15 - 17 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na cepheli olması göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 16,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (18.576,67 m2 x 16,50.- TL x 12 Ay) = ~ **3.678.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceği ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 4,50
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 18 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **42.997.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	18
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	3.678.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL) [Hg]	2.942.400
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 19.434.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 10.415.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	29.849.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 34,89
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,94
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,06
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	1.915.729
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	1.026.671
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 4,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 14,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 5,29
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 7,12
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	3.250.240
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	21.404.661
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	42.996.798
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	3-A	17.474	590	10.309.660
İlave Bina	3-A	1.103	590	650.770
				10.960.430

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 19.434.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 29.849.000.- TL.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 42.997.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **42.997.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Şerhler Bölümü'nde; "*TEDAŞ lehine kira şerhi*"
- Beyanlar Bölümü'nde; "*Projesinde gösterilen 10 otoluk otopark, yapının ortak yerlerinde olup başka amaçla kullanılamaz*"
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "*AYEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı*"

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

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği "*Sanayi Binası*" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Bu durumuyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmemektedir.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1512 parsel sayılı, 14.134 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Sanayi Binası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 42.997.000.- TL (14.756.838.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 50.736.460.- TL (17.413.069.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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



Değerleme Uzmanı

Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı

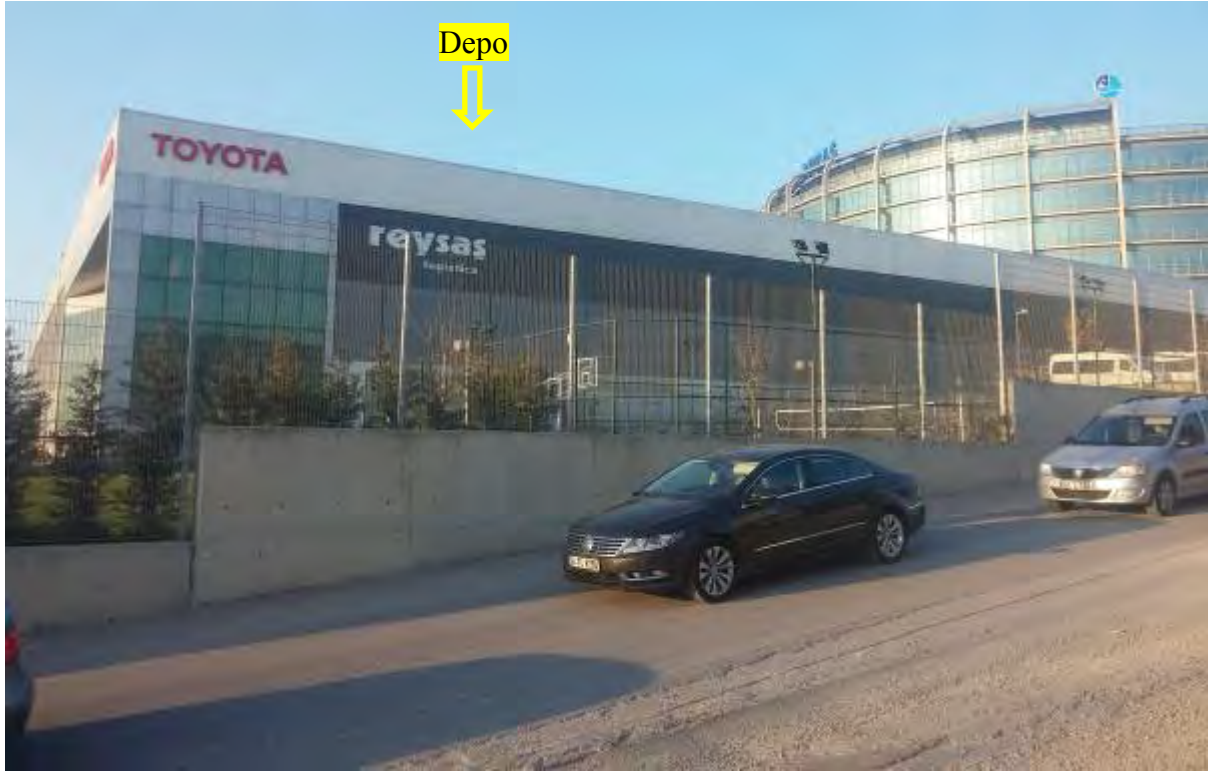
Fatih ÖZER

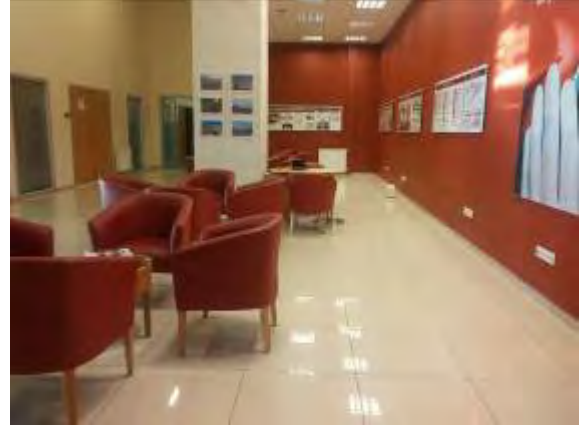
SPK Lisans No: 400799



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

BÖLÜM 6**İLİŞİKLER****6.1. Uydu Görüntüsü****6.2. Fotoğraflar**





6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevki	ESKİKOY
Zemin No	22207438	Cilt / Sayfa No	33 / 3200
İl / İlçe	İSTANBUL / TUZLA	Ada / Parsel	/ 15/2
Kurum Adı	Tuzla	Yüzölçüm	14134.00000
Mahalle / Köy Adı	ORHANLI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	SANAYİ BİNASI
S/B/İ	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	PROJESİNDE GÖSTERİLEN 10 OTOLUK OTOPARK YAPININ ORTAK YERLERİNDEN OLUP BAŞKA AMAÇLA KULLANILANMAZ. 18/07/1996 Y. 2949		18.07.1996 - 2949
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : M. AYEDAŞ GEN.MÜD.LEHİNE 123.82 M2 LİK KISIMDA, DİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR (99 YIL SÜRE İLE 1 YKR BEDELİ)	AYEDAŞ	31.10.2008 - 11938
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Mallık		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1000 / 1000	Tuzla Kalkınımını Önleyen Deneşikliği - 10.5.2016 - 5447
S/B/İ	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	KİRA ŞERHİ: 22/10/1996 Y. 4215 TEDAŞ LEHİNE TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ OLARAK 99 YILLIĞI 1 TL DAN 89 YIL MÜDDETLE 08/03/2004 Y. 1061		08.03.2004 - 1081

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
İlçesi	TUZLA							
Mahallesi								
Köyü	ORHANLI							
Sokağı								
Mevkii	ESKİKÖY							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
12.323.058 TL				1512	ha	m ² dm ²		
					14.034,00	52		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	SANAYİ BİNASI						
	Sınırı	Platındadır						
		Zemlin Sistem No: 22207438						
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına KAYITLI OLAN TAŞINMAZIN TAMAMINI KİSMİ BÖLÜNME NEDENİYLE TÜRK TİCARET KANUNUNUN ANONİM ŞİRKETLERİN KURULUŞU VE SERMAYE ARTIRIMINA İLİŞKİN 2646 SAYILI TUKOMLARINA GÖRE AYNI SERMAYE OLARAK REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AKTARILMASI işleminden.						
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		5447	33	3200		10/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.		Stilize İmza Tuzla Tapu Sicil Müdüğü					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT: - Mülkiyetin devri tapu sicilinde de yitirilen tapu senedine müvafık olarak. - Tapu Kanunu hükmüyle, tapu senedi adres değişikliği için Tapu Sicil Müdüğüne bildirilmelidir.								

6.4. İmar Durumu





T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 18916419-310.05-E.9678 - 35486
Konu : İmar Durum Belgeleri

19/11/2015

Sayın KAAAN ALTINOĞLU
İcadiye Mah. Dündar Sok. No:15 Güven Apt
Üsküdar/İST

İlgi : 19/11/2015 tarih ve 9738 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeniz tetkik edilmiş olup, Tuzla Orhanlı 1512 parsel sayılı yer 19.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında kısmen yol kısmen de E:0.80, Hmax:2 kat yapılanma şartlarında sanayi alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İzzet GÖZEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

HK

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

[R:110931320]

Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.tuzla.bel.tr/BelgeDogrula/?P=39356>

Evliya Çelebi Mahallesi Hatboyu Caddesi No:17 Tuzla 34945 İSTANBUL

Telefon: 444 0 906 Faks: (0216) 581 47 69 Hızlı İletişim : S.Ç.ARIKLI

tuzlabel@tuzla.bel.tr

Elektronik Ağ: www.tuzla.bel.tr



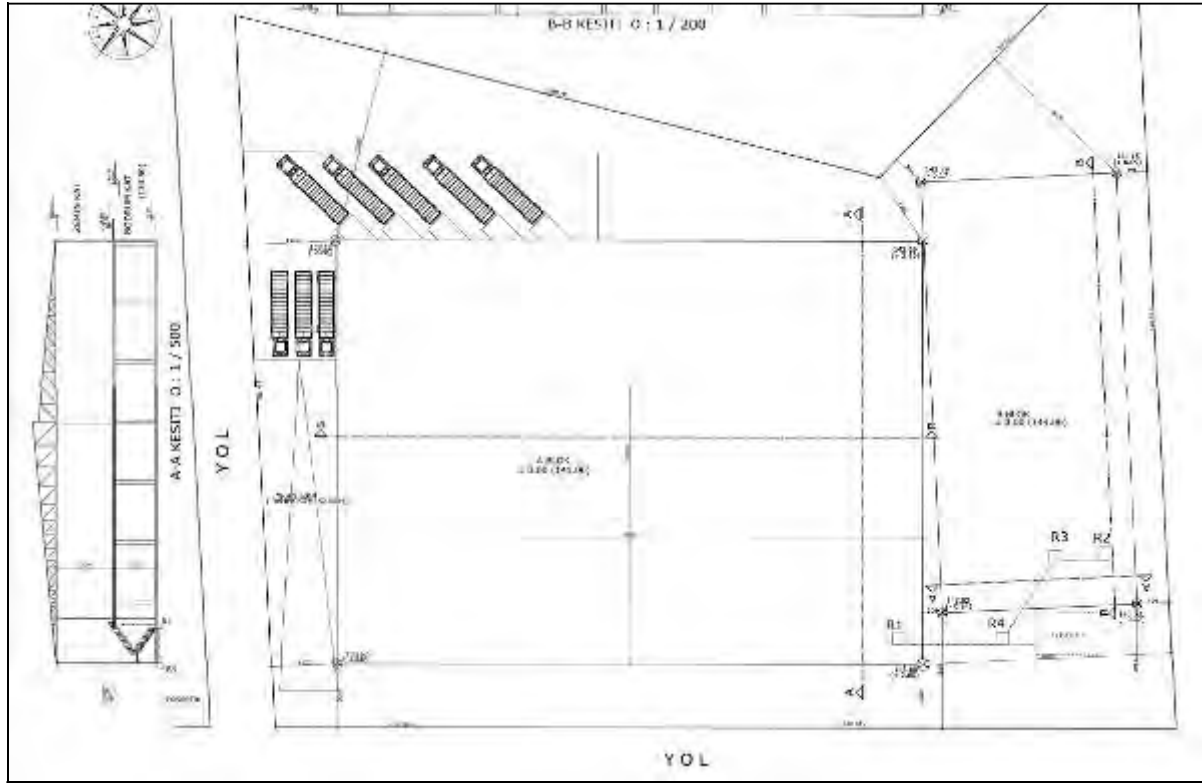
6.5. Mimari Projeler

A Blok Mimari Projesi

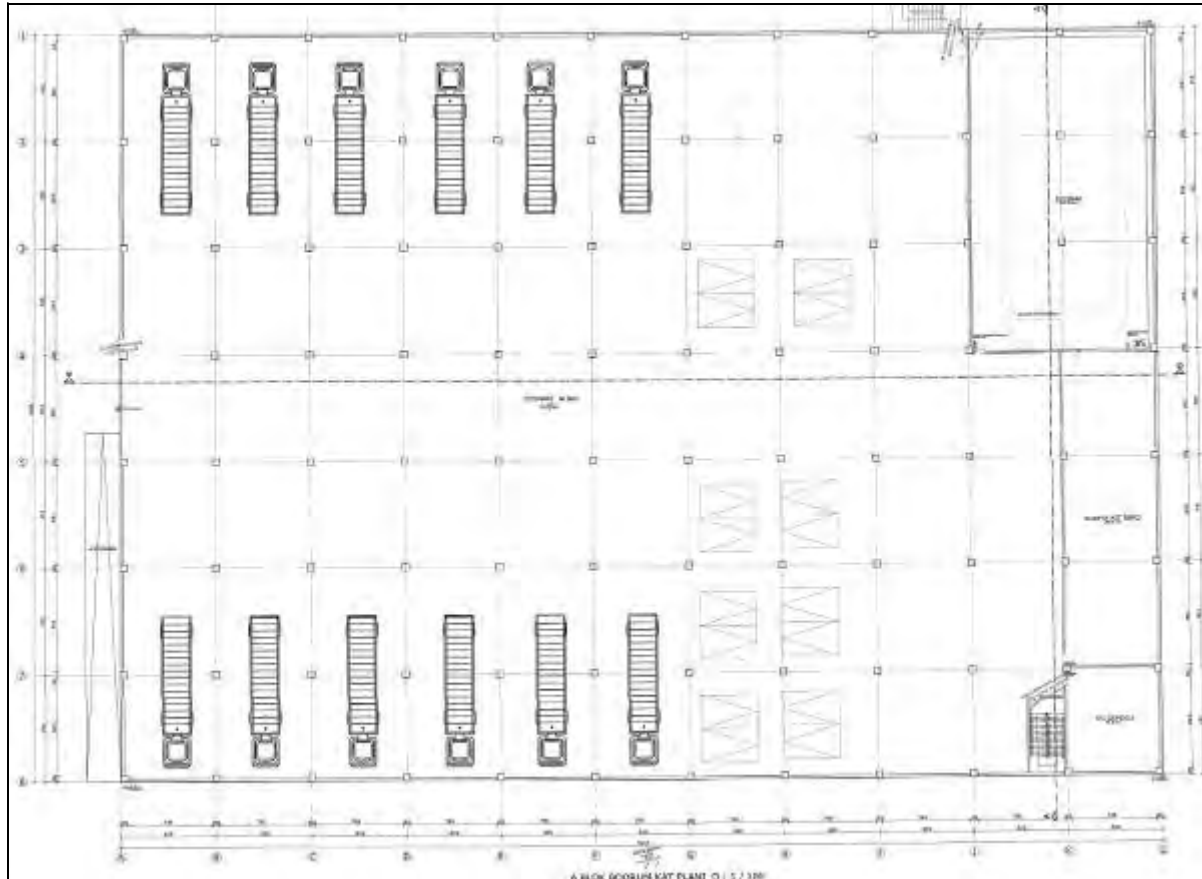
Proje Kapağı

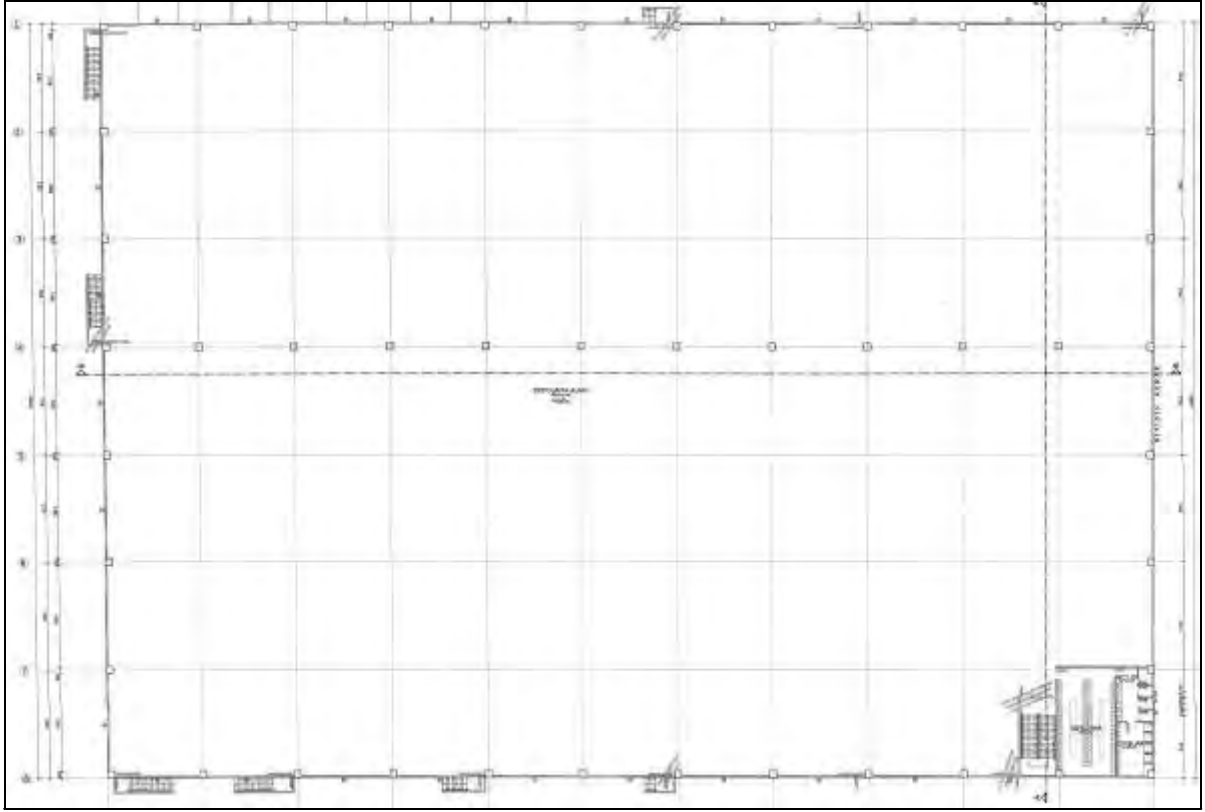
ODA VİZESİ			
MİMARİ	STATİK		
ORHANLI BELEDİYESİ FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ			
		Agah KILIÇ Mimar Proje ve Uygulama Denetçisi Oda Sicil No: 10213 Denetçi Belge No: 3227 	
		KONUK YAPI DENETİM LİMİTLİ ŞİRKET 23 Nispetiye Cad. No: 43 Beşiktaş / İstanbul	
RAPORTÖR		FEN İŞL. MÜD. YRD.	
KISIM ŞEFİ		FEN İŞL. MÜD.	
T.C İSTANBUL İLİ ORHANLI BELDESİ ORHANLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar Müdürlüğü			

Vaziyet Planı

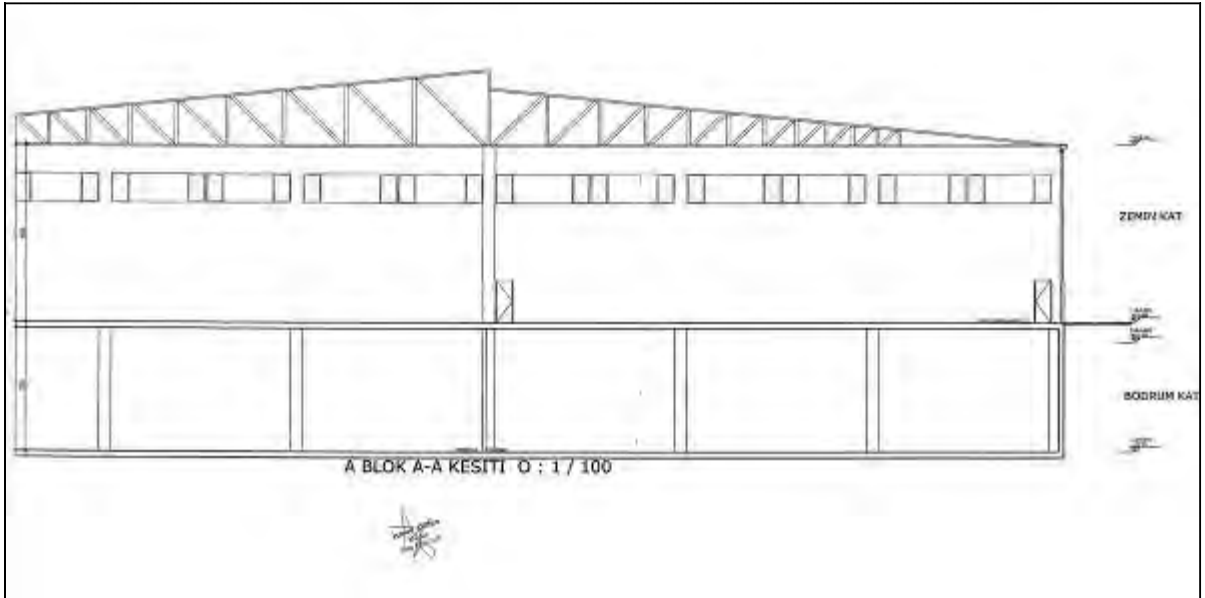


Kat Planları



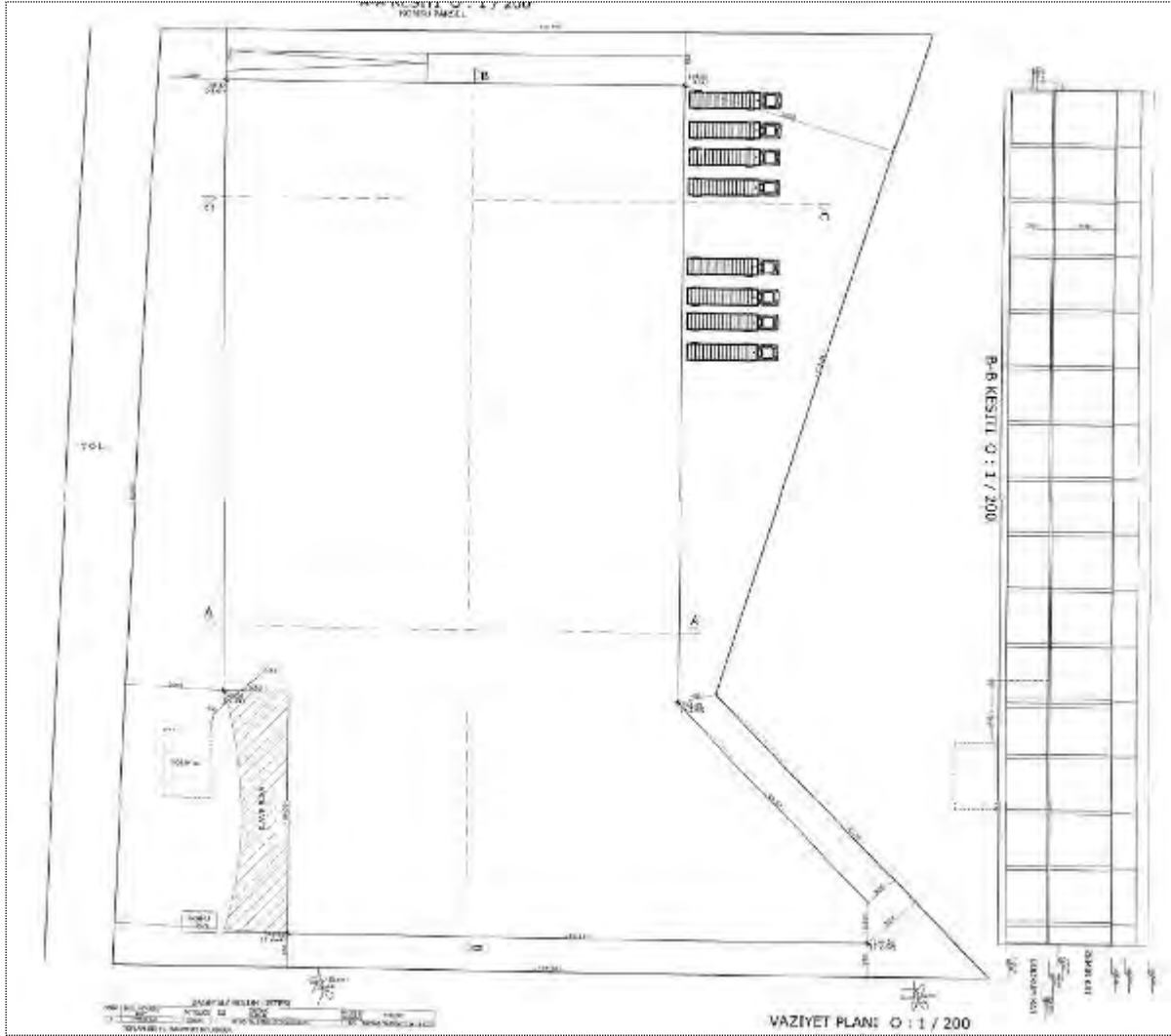


Kesit

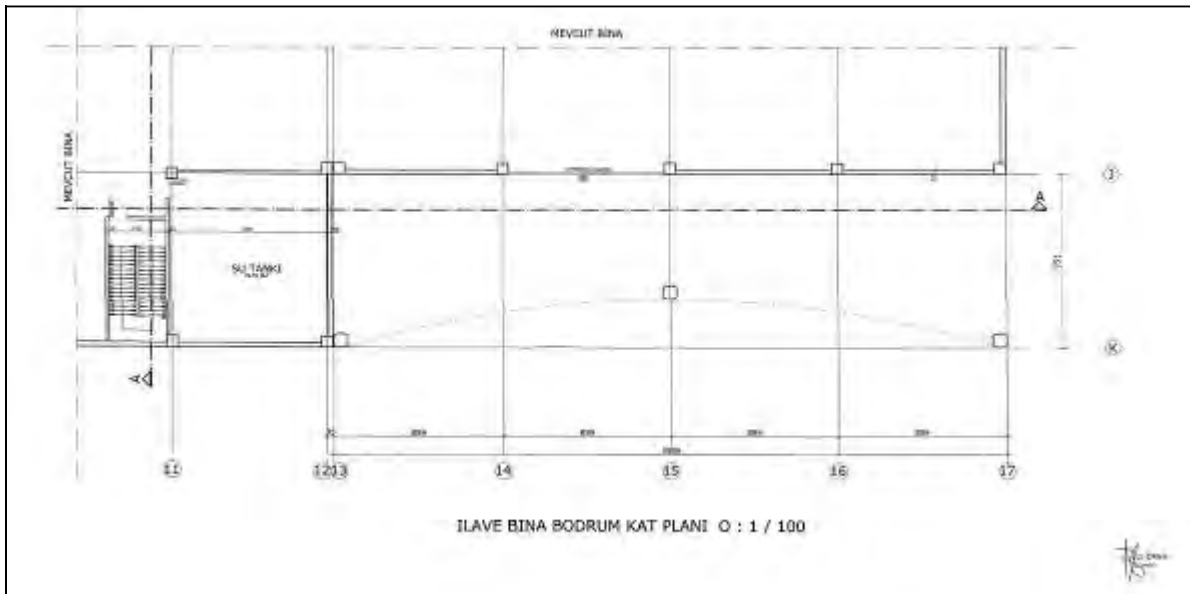


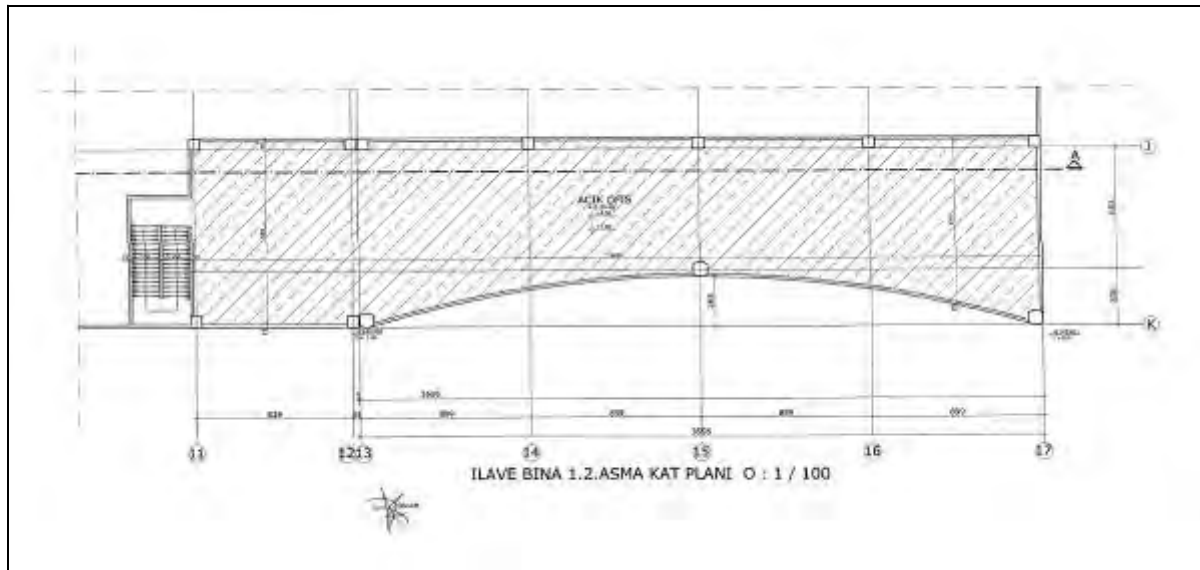
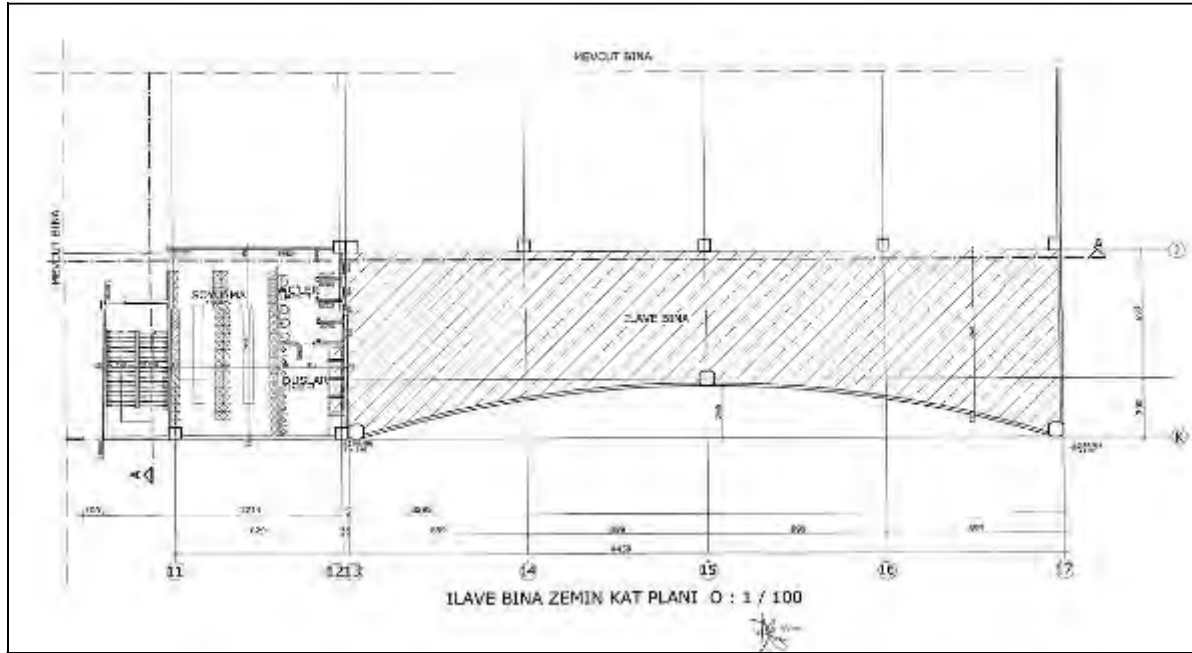
Sayfa 24 / 33

Vaziyet Planı



Kat Planları





YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 00000000000000000000		45	
1. Ruhsatın varlık durumu		2. Ruhsatın varlık amacı		3. Ruhsatın onay tarihi	
ORHANLI BELEDİYESİ		☐ Yeni yapı ☐ İmar ☐ Kat ilavesi ☒ Tirdir ☐ Tirdir ☐ Tirdir ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fotoğraf ☐ İmarat davası ☐ Başka durum ☐ Başka durum ☐ Başka durum ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐ Yeniden ☐ Yeniden ☐ Yeniden ☐ Yeniden		4. Ruhsat no: 50 5. Pafos no: 4 6. Ada no: 1512	
		7. Pafos no: 1512			
		8. İmar planı onay tarihi: 16.06.2004 9. Paralelasyon onay tarihi: 06.04.2005 10. İmar durumu tarihi ve no: 09.05.2005 / 220			
11. Parselasyon/İmarat emri ve alanı (m2): SANAYİ 14134m2		12. Tapu hesat belgesi varlık durumu: TUZLA TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu hesat belgesi tarihi ve no: 15.03.2006/ 1857	
14. Zemin etüdü onay tarihi: ...		15. ÇED raporu onay tarihi: ...		16. Planlama onay tarihi: ...	
17. Planlama onay tarihi: ...		18. Planlama onay tarihi: ...		19. Planlama onay tarihi: ...	
20. Planlama onay tarihi: ...		21. Planlama onay tarihi: ...		22. Planlama onay tarihi: ...	
23. Planlama onay tarihi: ...		24. Planlama onay tarihi: ...		25. Planlama onay tarihi: ...	
26. Planlama onay tarihi: ...		27. Planlama onay tarihi: ...		28. Planlama onay tarihi: ...	
29. Planlama onay tarihi: ...		30. Planlama onay tarihi: ...		31. Planlama onay tarihi: ...	
32. Planlama onay tarihi: ...		33. Planlama onay tarihi: ...		34. Planlama onay tarihi: ...	
35. Planlama onay tarihi: ...		36. Planlama onay tarihi: ...		37. Planlama onay tarihi: ...	
38. Planlama onay tarihi: ...		39. Planlama onay tarihi: ...		40. Planlama onay tarihi: ...	
41. Planlama onay tarihi: ...		42. Planlama onay tarihi: ...		43. Planlama onay tarihi: ...	
44. Planlama onay tarihi: ...		45. Planlama onay tarihi: ...		46. Planlama onay tarihi: ...	
47. Planlama onay tarihi: ...		48. Planlama onay tarihi: ...		49. Planlama onay tarihi: ...	
50. Planlama onay tarihi: ...		51. Planlama onay tarihi: ...		52. Planlama onay tarihi: ...	
53. Planlama onay tarihi: ...		54. Planlama onay tarihi: ...		55. Planlama onay tarihi: ...	
56. Planlama onay tarihi: ...		57. Planlama onay tarihi: ...		58. Planlama onay tarihi: ...	
59. Planlama onay tarihi: ...		60. Planlama onay tarihi: ...		61. Planlama onay tarihi: ...	
62. Planlama onay tarihi: ...		63. Planlama onay tarihi: ...		64. Planlama onay tarihi: ...	
65. Planlama onay tarihi: ...		66. Planlama onay tarihi: ...		67. Planlama onay tarihi: ...	
68. Planlama onay tarihi: ...		69. Planlama onay tarihi: ...		70. Planlama onay tarihi: ...	
71. Planlama onay tarihi: ...		72. Planlama onay tarihi: ...		73. Planlama onay tarihi: ...	
74. Planlama onay tarihi: ...		75. Planlama onay tarihi: ...		76. Planlama onay tarihi: ...	
77. Planlama onay tarihi: ...		78. Planlama onay tarihi: ...		79. Planlama onay tarihi: ...	
80. Planlama onay tarihi: ...		81. Planlama onay tarihi: ...		82. Planlama onay tarihi: ...	
83. Planlama onay tarihi: ...		84. Planlama onay tarihi: ...		85. Planlama onay tarihi: ...	
86. Planlama onay tarihi: ...		87. Planlama onay tarihi: ...		88. Planlama onay tarihi: ...	
89. Planlama onay tarihi: ...		90. Planlama onay tarihi: ...		91. Planlama onay tarihi: ...	
92. Planlama onay tarihi: ...		93. Planlama onay tarihi: ...		94. Planlama onay tarihi: ...	
95. Planlama onay tarihi: ...		96. Planlama onay tarihi: ...		97. Planlama onay tarihi: ...	
98. Planlama onay tarihi: ...		99. Planlama onay tarihi: ...		100. Planlama onay tarihi: ...	
101. Planlama onay tarihi: ...		102. Planlama onay tarihi: ...		103. Planlama onay tarihi: ...	
104. Planlama onay tarihi: ...		105. Planlama onay tarihi: ...		106. Planlama onay tarihi: ...	
107. Planlama onay tarihi: ...		108. Planlama onay tarihi: ...		109. Planlama onay tarihi: ...	
110. Planlama onay tarihi: ...		111. Planlama onay tarihi: ...		112. Planlama onay tarihi: ...	
113. Planlama onay tarihi: ...		114. Planlama onay tarihi: ...		115. Planlama onay tarihi: ...	
116. Planlama onay tarihi: ...		117. Planlama onay tarihi: ...		118. Planlama onay tarihi: ...	
119. Planlama onay tarihi: ...		120. Planlama onay tarihi: ...		121. Planlama onay tarihi: ...	
122. Planlama onay tarihi: ...		123. Planlama onay tarihi: ...		124. Planlama onay tarihi: ...	
125. Planlama onay tarihi: ...		126. Planlama onay tarihi: ...		127. Planlama onay tarihi: ...	
128. Planlama onay tarihi: ...		129. Planlama onay tarihi: ...		130. Planlama onay tarihi: ...	
131. Planlama onay tarihi: ...		132. Planlama onay tarihi: ...		133. Planlama onay tarihi: ...	
134. Planlama onay tarihi: ...		135. Planlama onay tarihi: ...		136. Planlama onay tarihi: ...	
137. Planlama onay tarihi: ...		138. Planlama onay tarihi: ...		139. Planlama onay tarihi: ...	
140. Planlama onay tarihi: ...		141. Planlama onay tarihi: ...		142. Planlama onay tarihi: ...	

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 000047 06	
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı: ☒ Yeni yapı ☐ İmar ☐ Nakil işlemi ☒ Tadırlı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosfatlı ☐ İstisnai durum ☐ Benzer diğer ☐ Yenileme ☐ Yıkıldan ☐	
3. Ruhsatın onay tarihi 28.08.2006		4. Ruhsat no: 53	
5. Pella no 4		6. Ada no 1512	
7. Parsel no 1512			
8. İmar planı onay tarihi 16.06.2004		9. Personele 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 tasdi belgesi veren kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜD.	
13. Tapu tasdi belgesi tarihi ve no 15.03.2006 / 1867			
14. Zemin etüdü onay tarihi		15. ÇED raporu onay tarihi .../09/2006	
16. Planlanan inşaat başlama tarihi .../09/2007		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi .../08/2011	
18. Adı soyadı, unvanı REYSAS TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı REYSAS TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.	
25. Hukuki durumu Anonim Şirket		34. Adı soyadı, unvanı	
35. Oda sicil no.		36. Oda tesdi no.	
37. Oda belge no.		38. Sigorta sicil no.	
39. Sigorta tarihi ve no.			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet		26. Kurum sicil no 7350191735	
27. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet		28. Vergi dairesi sicil no 7350191735	
29. Mühür no		30. Mühür tarihi	
31. Mühür tarihi		32. Mühür tarihi	
33. Mühür tarihi		34. Mühür tarihi	
35. Mühür tarihi		36. Mühür tarihi	
37. Mühür tarihi		38. Mühür tarihi	
39. Mühür tarihi		40. Mühür tarihi	
41. Mühür tarihi		42. Mühür tarihi	
43. Mühür tarihi		44. Mühür tarihi	
45. Mühür tarihi		46. Mühür tarihi	
47. Mühür tarihi		48. Mühür tarihi	
49. Mühür tarihi		50. Mühür tarihi	
51. Mühür tarihi		52. Mühür tarihi	
53. Mühür tarihi		54. Mühür tarihi	
55. Mühür tarihi		56. Mühür tarihi	
57. Mühür tarihi		58. Mühür tarihi	
59. Mühür tarihi		60. Mühür tarihi	
61. Mühür tarihi		62. Mühür tarihi	
63. Mühür tarihi		64. Mühür tarihi	
65. Mühür tarihi		66. Mühür tarihi	
67. Mühür tarihi		68. Mühür tarihi	
69. Mühür tarihi		70. Mühür tarihi	
71. Mühür tarihi		72. Mühür tarihi	
73. Mühür tarihi		74. Mühür tarihi	
75. Mühür tarihi		76. Mühür tarihi	
77. Mühür tarihi		78. Mühür tarihi	
79. Mühür tarihi		80. Mühür tarihi	
81. Mühür tarihi		82. Mühür tarihi	
83. Mühür tarihi		84. Mühür tarihi	
85. Mühür tarihi		86. Mühür tarihi	
87. Mühür tarihi		88. Mühür tarihi	
89. Mühür tarihi		90. Mühür tarihi	
91. Mühür tarihi		92. Mühür tarihi	
93. Mühür tarihi		94. Mühür tarihi	
95. Mühür tarihi		96. Mühür tarihi	
97. Mühür tarihi		98. Mühür tarihi	
99. Mühür tarihi		100. Mühür tarihi	

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

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

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru tarihi: 21.04.2008					2. Başvuru no: 121099				
3. Başvuru yeri: İSTANBUL					4. Başvuru yeri: TUSLA				
5. Başvuru yeri: MERKEZ					6. Başvuru yeri: ORTAKLI				
7. Başvuru yeri: ORTAKLI/BELEDİYESİ					8. Başvuru yeri: ORTAKLI				
9. Başvuru yeri: ORTAKLI					10. Başvuru yeri: ORTAKLI				
11. Başvuru yeri: ORTAKLI					12. Başvuru yeri: ORTAKLI				
13. Başvuru yeri: ORTAKLI					14. Başvuru yeri: ORTAKLI				
15. Başvuru yeri: ORTAKLI					16. Başvuru yeri: ORTAKLI				
17. Başvuru yeri: ORTAKLI					18. Başvuru yeri: ORTAKLI				
19. Başvuru yeri: ORTAKLI					20. Başvuru yeri: ORTAKLI				
21. Başvuru yeri: ORTAKLI					22. Başvuru yeri: ORTAKLI				
23. Başvuru yeri: ORTAKLI					24. Başvuru yeri: ORTAKLI				
25. Başvuru yeri: ORTAKLI					26. Başvuru yeri: ORTAKLI				
27. Başvuru yeri: ORTAKLI					28. Başvuru yeri: ORTAKLI				
29. Başvuru yeri: ORTAKLI					30. Başvuru yeri: ORTAKLI				
31. Başvuru yeri: ORTAKLI					32. Başvuru yeri: ORTAKLI				
33. Başvuru yeri: ORTAKLI					34. Başvuru yeri: ORTAKLI				
35. Başvuru yeri: ORTAKLI					36. Başvuru yeri: ORTAKLI				
37. Başvuru yeri: ORTAKLI					38. Başvuru yeri: ORTAKLI				
39. Başvuru yeri: ORTAKLI					40. Başvuru yeri: ORTAKLI				
41. Başvuru yeri: ORTAKLI					42. Başvuru yeri: ORTAKLI				
43. Başvuru yeri: ORTAKLI					44. Başvuru yeri: ORTAKLI				
45. Başvuru yeri: ORTAKLI					46. Başvuru yeri: ORTAKLI				
47. Başvuru yeri: ORTAKLI					48. Başvuru yeri: ORTAKLI				
49. Başvuru yeri: ORTAKLI					50. Başvuru yeri: ORTAKLI				
51. Başvuru yeri: ORTAKLI					52. Başvuru yeri: ORTAKLI				
53. Başvuru yeri: ORTAKLI					54. Başvuru yeri: ORTAKLI				
55. Başvuru yeri: ORTAKLI					56. Başvuru yeri: ORTAKLI				
57. Başvuru yeri: ORTAKLI					58. Başvuru yeri: ORTAKLI				
59. Başvuru yeri: ORTAKLI					60. Başvuru yeri: ORTAKLI				
61. Başvuru yeri: ORTAKLI					62. Başvuru yeri: ORTAKLI				
63. Başvuru yeri: ORTAKLI					64. Başvuru yeri: ORTAKLI				
65. Başvuru yeri: ORTAKLI					66. Başvuru yeri: ORTAKLI				
67. Başvuru yeri: ORTAKLI					68. Başvuru yeri: ORTAKLI				
69. Başvuru yeri: ORTAKLI					70. Başvuru yeri: ORTAKLI				
71. Başvuru yeri: ORTAKLI					72. Başvuru yeri: ORTAKLI				
73. Başvuru yeri: ORTAKLI					74. Başvuru yeri: ORTAKLI				
75. Başvuru yeri: ORTAKLI					76. Başvuru yeri: ORTAKLI				
77. Başvuru yeri: ORTAKLI					78. Başvuru yeri: ORTAKLI				
79. Başvuru yeri: ORTAKLI					80. Başvuru yeri: ORTAKLI				
81. Başvuru yeri: ORTAKLI					82. Başvuru yeri: ORTAKLI				
83. Başvuru yeri: ORTAKLI					84. Başvuru yeri: ORTAKLI				
85. Başvuru yeri: ORTAKLI					86. Başvuru yeri: ORTAKLI				
87. Başvuru yeri: ORTAKLI					88. Başvuru yeri: ORTAKLI				
89. Başvuru yeri: ORTAKLI					90. Başvuru yeri: ORTAKLI				
91. Başvuru yeri: ORTAKLI					92. Başvuru yeri: ORTAKLI				
93. Başvuru yeri: ORTAKLI					94. Başvuru yeri: ORTAKLI				
95. Başvuru yeri: ORTAKLI					96. Başvuru yeri: ORTAKLI				
97. Başvuru yeri: ORTAKLI					98. Başvuru yeri: ORTAKLI				
99. Başvuru yeri: ORTAKLI					100. Başvuru yeri: ORTAKLI				

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

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

