



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - TUZLA - ORHANLI

0 ADA - 1850 PARSEL

DEPO

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800026
Rapor Tarihi	24.12.2018
Değerleme Tarihi	20.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eyup AYKUT
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Orta Mahalle, Burgaz Caddesi, No: 2, Tuzla/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1850 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Depo, Su Deposu ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,80, 2 Kat
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 109.308.000.- TL KDV Dahil: 128.983.440.- TL

Bağımsızlık ve 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, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 0 ada, 1850 parsel sayılı, 25.053,36 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Depo, Su Deposu ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Taşınmaza ilişkin; 29.12.2015 gün ve REYS-201500062 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600027 sayılı değerleme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Orta Mahalle, Burgaz Caddesi, No: 2, Tuzla/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Üniversite Caddesi üzerinde güneydoğu yönünde ilerlerken Sabancı Üniversitesi geçildikten yaklaşık 845 m sonra soldaki Burgaz Caddesi’ne sapılıp yaklaşık 830 m gidildiğinde değerleme konusu taşınmaz sağda yer almaktadır. Yakın çevresinde; Tuzla Kimyacılar OSB, Tuzla Mermerciler OSB, İstanbul Deri OSB, Sabancı Üniversitesi Kampüsü ve değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeyden güneye doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 2 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Kuzeybatı sınırı Burgaz Caddesi’ne yaklaşık 130 m, güney ve güneydoğu sınırları Sanayi 2. Caddesi’ne yaklaşık 337 m cepheli olup kuzey ve kuzeydoğu sınırları komşu parselle bitişiktir. Parselin bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Koordinatları; “40.88763124, 29.38916225” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Tuzla	Parsel No	1850
Mahallesi	Orhanlı	Yüzölçümü (m2)	25.053,36
Köyü	-	Yevmiye No	5449
Sokağı	-	Cilt No	61
Mevkii	-	Sayfa No	5951
Pafta No	4	Tapu Tarihi	10.05.2010

Niteliği	Depo, Su Deposu ve Arsası	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 96.000.000.- TL ipotek (09.12.2015 - 21600).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Tuzla Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 03.08.2012 gün ve 12/231 onay sayılı mimari proje incelenmiş; 17.08.2012 günlü, 433/12 ve 434/12 sayılı tadilat amaçlı yapı ruhsatları ile 15.01.2013 günlü, 13/13 ve 14/13 sayılı yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

15.01.2013 gün ve 13/13 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 32.482,50 m² yapı inşaat alanlı depo için verilmiştir.

15.01.2013 gün ve 14/13 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu altı 1) ve toplam 203,50 m² yapı inşaat alanlı su deposu için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatlarına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 katlı (*bodrum kat +zemin kat*) depo ve 1 katlı (*bodrum kat*) su deposu bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 8.500 m²'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Sınırları duvar ve tel örgüyle çevrilidir.

Depo: Mimari projesine göre, bodrum katta (~ 16.395 m²) otopark, teknik bölüm, depo bölümü, zemin katta (~ 16.088 m²) depolama bölümünden oluşmaktadır. Toplam 32.483 m² yapı inşaat alanlıdır.

Su Deposu: Mimari projesine göre, bodrum katta (~ 203 m²) su deposu ve hidrofor bölümlerinden oluşmaktadır.

Depo ve Su Deposu'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A ve 2-B
Binanın Kat Adedi	: 2 - 1

Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 32.483 + 203
Yaşı	: 5
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere	: 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 kat ve zemin katta bazı bölümlere asma kat yapılarak büro ve ofis bölümleri biçiminde düzenlendiği görülmüştür. Depolama amaçlı kullanılan bölümlerde zemin beton kaplı, iç duvarlar panel kaplamalı ve boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir. Deponun bodrum ve zemin katta toplam 31 adet katlanabilir (seksiyonel) nakliye kapısı bulunmaktadır.

Su Deposu: Yerinde yapılan incelemede; su deposu ve hidrofor bölümlerinden oluştuğu görülmüştür. Deponun zemini beton kaplı, duvarları boyasızdır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

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

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Samast / 506 – 897 51 95):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 3 km doğusunda, Orhanlı Mahallesi sınırları içinde, aynı imar durumuna sahip, 28.387 m2 yüzölçümlü arsa 58.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.043.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ulusoy İnşaat / 216 330 70 60):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 km batısında, Orhanlı Mahallesi sınırları içinde, aynı imar durumuna sahip, 5.337 m2 yüzölçümlü arsa 12.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.248.- TL*]
- **Satılık Arsa (Mustafa Aydoğdu / 216 – 304 13 21):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 16.000 m2 yüzölçümlü arsa 35.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.188.- TL*]
- **Satılık Arsa (Yedi Tepe Gayrimenkul / 216 – 304 13 21):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.300 m2 yüzölçümlü arsa 12.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.264.- TL*]
- **Satılık Arsa (Nevzat Erkek / 506 – 897 51 95):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2 km batısında, Orhanlı Mahallesi sınırları içinde, aynı imar durumuna sahip, 1.575 m2 yüzölçümlü arsa 2.950.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.873.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Yedi Tepe Gayrimenkul – Bahaaddin Acar / 535 – 328 71 03):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 2.000 – 2.300 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 2.150.- TL*]

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

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (25.053,36 m2 x 2.150.- TL) = ~ **53.865.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. 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.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	32.483	2013	5	1.016	33.002.728	% 6,00	1.980.164	31.022.564
Su Deposu	2-B	203	2013	5	483	98.049	% 6,00	5.883	92.166
Çevre Düzenlemesi	1-A	8.500	2013	5	153	1.300.500	% 10,00	130.050	1.170.450
						34.401.277		2.116.097	32.285.180

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 53.865.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 32.285.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **86.150.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden “*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*” uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (kapitalizasyon) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (Cenke Gayrimenkul / 532 – 465 80 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.000 m2 yapı inşaat alanlı depolama binası aylık 110.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 22,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Tuncay Yüksel / 532 – 506 06 61):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, zemin ve 1. kattan oluşan, toplam 3.000 m2 yapı inşaat alanlı depolama binası aylık 65.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL]
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 533 - 211 58 90):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, tek katlı, toplam 14.400 m2 yapı inşaat alanlı depolama binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 24,31.- TL]
- **Kiralık Depo (Hakan Özgün / 532 – 686 66 44):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, daha hareketli bölgede, toplam 5.400 m2 yapı inşaat alanlı depolama binası aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 27,78.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Remax Vadi – Coşkun Eren / 543 - 460 29 80):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 21 – 25 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare kira fiyatı: 22,50.- TL]

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

Buna göre, değerleme konusu deponun yıllık kira değeri; (32.483 m2 x 23.- TL x 12 Ay) = ~ **8.965.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (istisna) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar

vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî durumunda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi	: ~ % 25,00
- Risk Primi	: ~ % 4,00
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	: ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı	: ~ % 5,60

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 23 yıl olacağı;
- Gerçek (reel) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **109.308.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (Arsanın Ekonomik Ömrü)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	23
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	8.965.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 90,00
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)	~ 180.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	6.310.800
Karşılaştırma (Emsal) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 53.865.000
Maliyet (Gider) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (Amortismanlı) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 32.285.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	86.150.000
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 37,48
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,63
Arsa Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,37
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	3.945.807
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	2.364.993
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi (Belirsizlik Karşılığı) Oranı [Rp]	% 4,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 29,00
Enflasyon Oranı = TUİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı	% 4,03
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı [Ao]	% 5,60
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (Reel) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)	6.310.800
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	61.957.568
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	109.307.920
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı 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	4-A	32.483	1.016	33.002.728
Su Deposu	2-B	203	483	98.049
				33.100.777

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “sanayi alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü’nde; “Akbank T.A.Ş. lehine ipotek”

kayıdı yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Depo, Su Deposu ve Arsası” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Depo, Su Deposu ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 53.865.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 86.150.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 109.308.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **109.308.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. 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.

5.3. Sonuç Değer

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 0 ada, 1850 parsel sayılı, 25.053,36 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Depo Su Deposu ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 109.308.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 128.983.440.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. – 3330 730 793
www.emektd.com.tr


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü

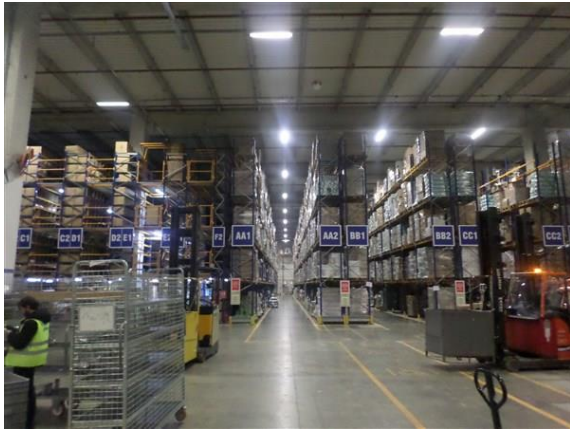
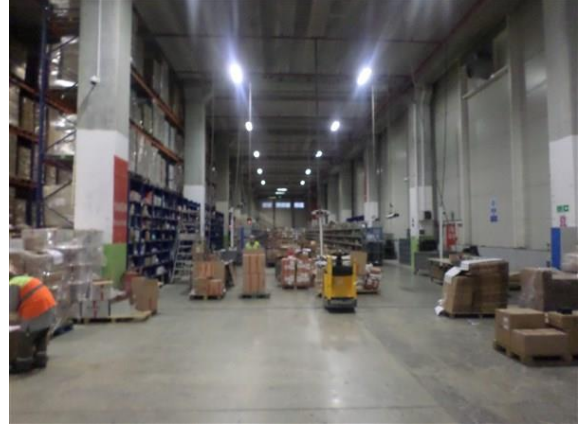




6.2. Fotoğraflar







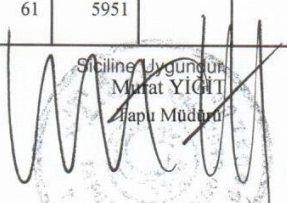
6.3. Tapu Kaydı

Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	/1850
Taınmaz ID:	22208093	Yüzölçüm(m2):	25053.36
İl/ilçe	İSTANBUL/TUZLA	Ana Taınmaz Nitelik:	Depo,Su Deposu ve Arsası
Kurum Adı:	Tuzla TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	61/5951		
Kayıt Durum:	Aktif		

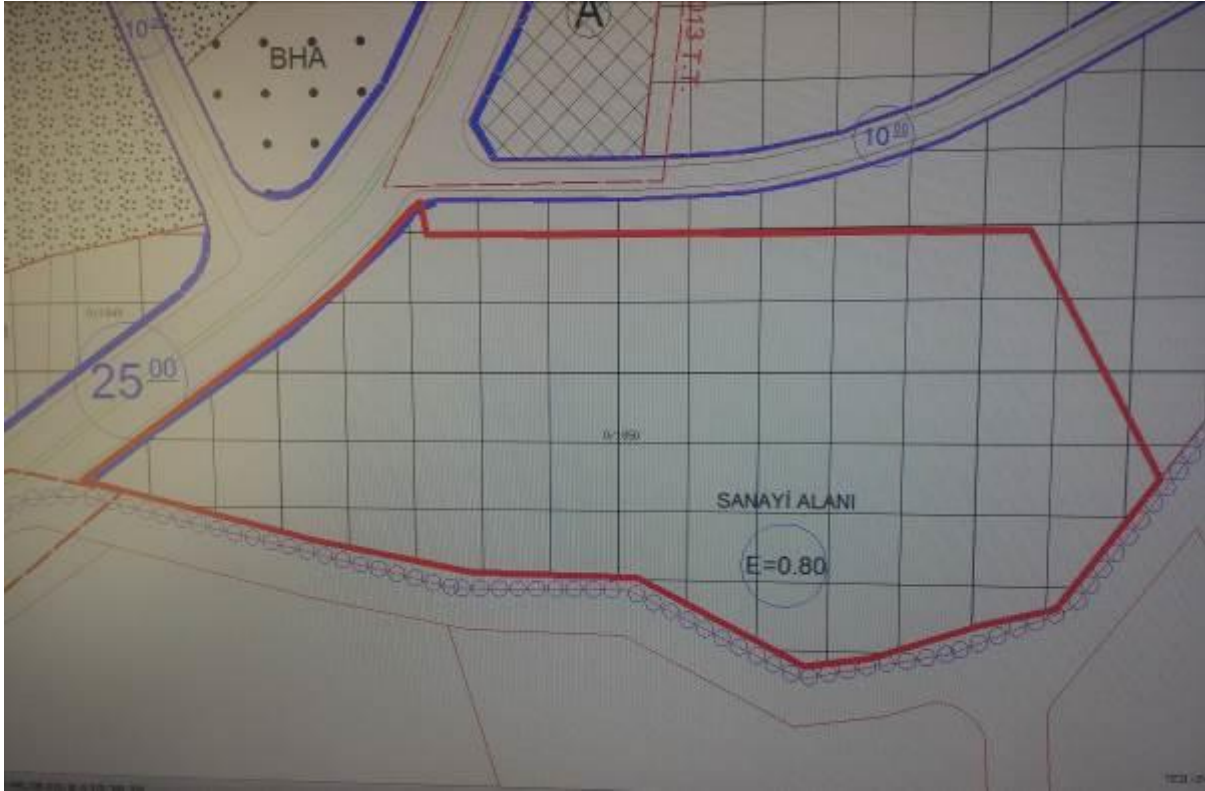
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 107553568	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641617	-	1 / 1	25053.36	Tuzla TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 10/05/2010 - 5449	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) ANBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	96000000.00TL	37değişke n	1/0	F.B.K.	Tuzla TM 09/12/2015 - 21600	Yok

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	TUZLA						
Mahallesi							
Köyü	ORHANLI						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		4		1850	ha	m ²	
					25.053,36 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Depo,Su Deposu ve Arsası					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22208093					
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri. işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		8891	61	5951		10/06/2013	Cilt No.
Sahife No.		 Siciline Uygunluk Murat YIGİT Tapu Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile sınırlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu

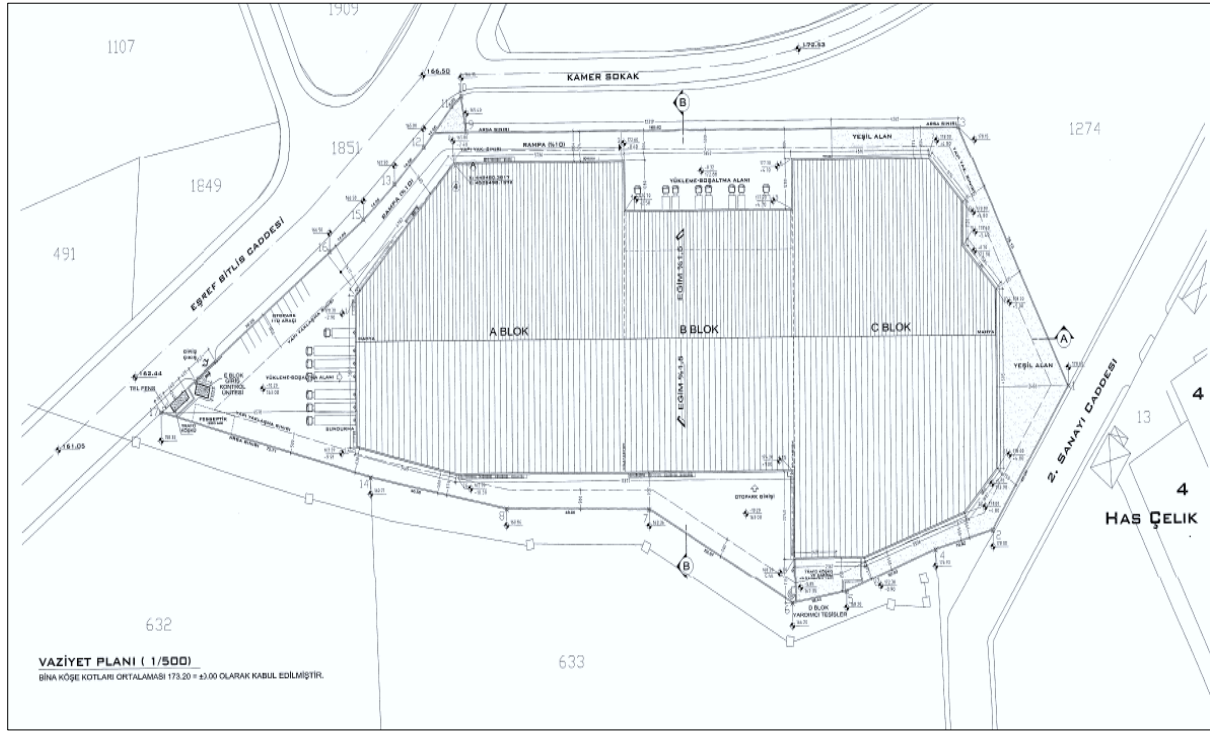


6.5. Mimari Proje

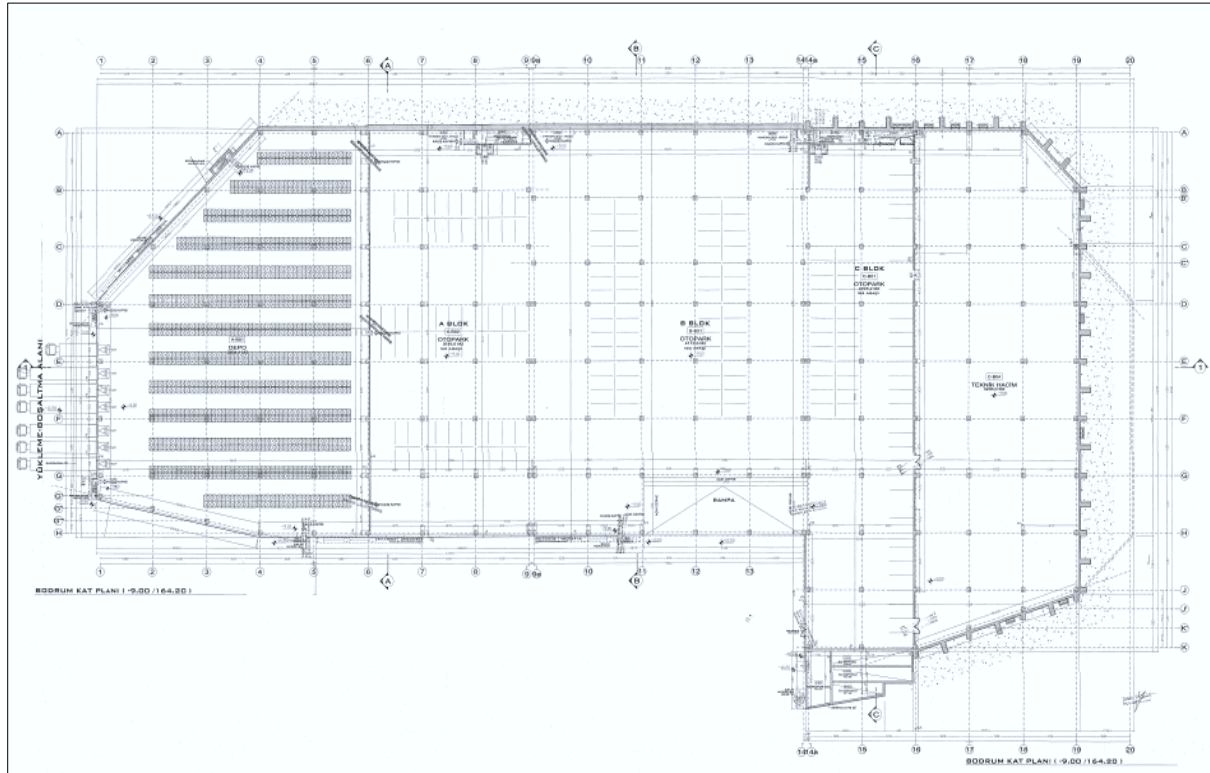
Mimari Proje Kapağı

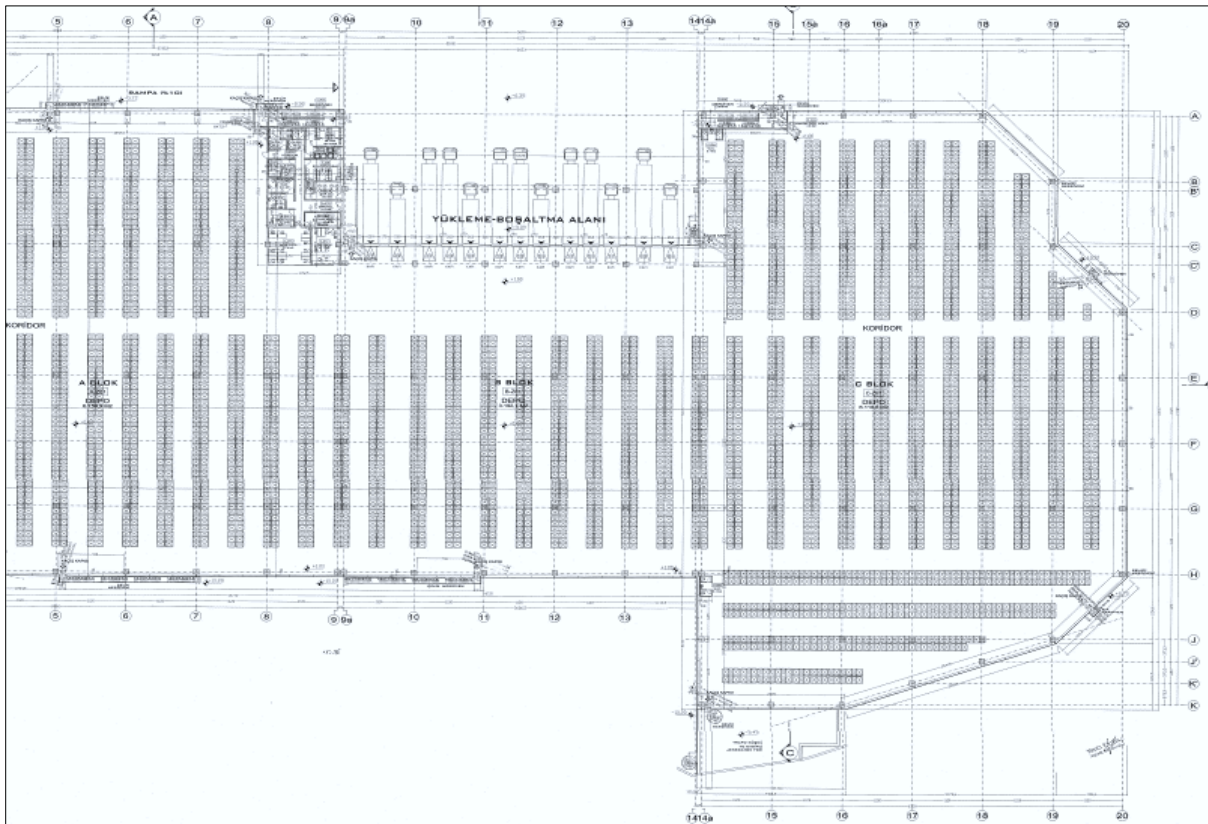
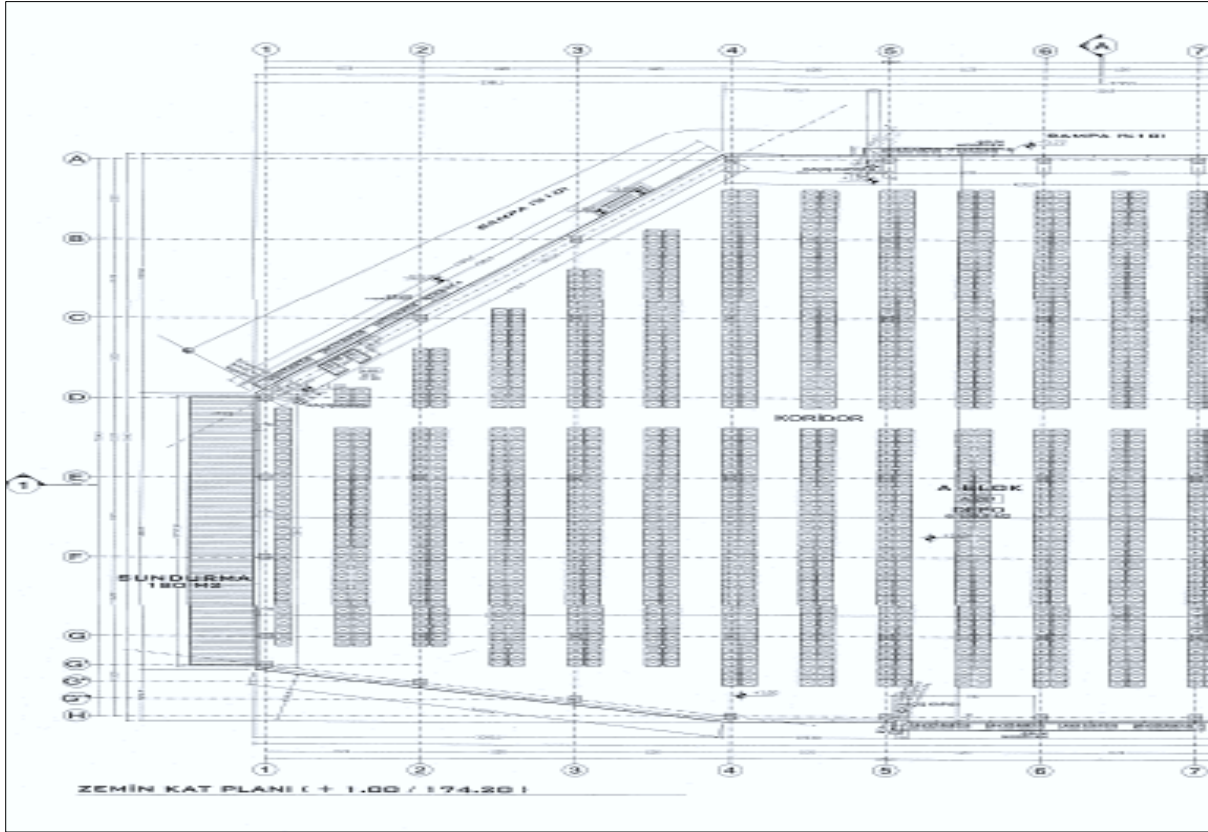
PROJE ADI: REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK DEPO BİNASI											
YAPI SAHİBİ REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. ADRES/TEL: Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad. No:6 Samandıra/Kartal/İstanbul Tel : 0216 564 20 00						YAPININ YERİ İL: İSTANBUL İLÇESİ: TUZLA MAH./KÖYÜ: ORTA PAFTA NO: 4 ADA NO: - PARSEL NO: 1850 ARSA ALANI: 25.053 m2			İNCELENEN BELGELER TARİH VE NO: İMAR D.TRH.SAYI: 12.12.2009/2009-9/73 İMAR DURUMU: TASTIKLI PRO: İSİ YALITIM: TRAFO BELG: FEN İŞLERİ:		
MİMARİ TASARIM VE PROJE: GB MÜHENDİSLİK MİMARLIK SAN. TİC. LTD. ŞTİ. ASMAHİSÇİ MAH. SÖFYALI SOK. NO:22/4 BEYOĞLU / İSTANBUL TEL: +90 212 245 62 38 - 48 FAX: +90 212 245 62 39						MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN: ADI SOYADI: İLKE BARKA UNVANI: Y.MİMAR ODA SİCİL NO: 30719 BÜRO TESCİL NO: 34-4544 ADRES-TEL: ASMAHİSÇİ MAH. SÖFYALI SOK. NO:22/4 BEYOĞLU/İSTANBUL			MİMARİ PROJENİN KONTROLÜ: İMAR MÜDÜRLÜĞÜ Tuzla Belediyesi		
BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ. BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI BEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.											
MİMARLAR ODASI ŞUBESİ:						İNŞAAT MÜH. ODASI ŞUBESİ:			YAPI DENETİM KURULUŞU:		
BELEDİYE: TUZLA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ						12/231			BELEDİYE:		
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ: YUKARIDA ADRESİ BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AİT PROJE TARİHİ VE SAYILI İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNU VE İLİMLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASTIK EDİLMİŞTİR.											
RAPORTÖR:			MİMARİ(RAPORTÖR):			MİMARİ(ŞEFİ):			STATÜ:		
KISIM ŞEFİ:			STATÜ:			STATÜ:			STATÜ:		
FEN İŞLERİ MÜD. YARD:			STATÜ:			STATÜ:			STATÜ:		
FEN İŞLERİ MÜD.:			STATÜ:			STATÜ:			STATÜ:		

Vaziyet Planı

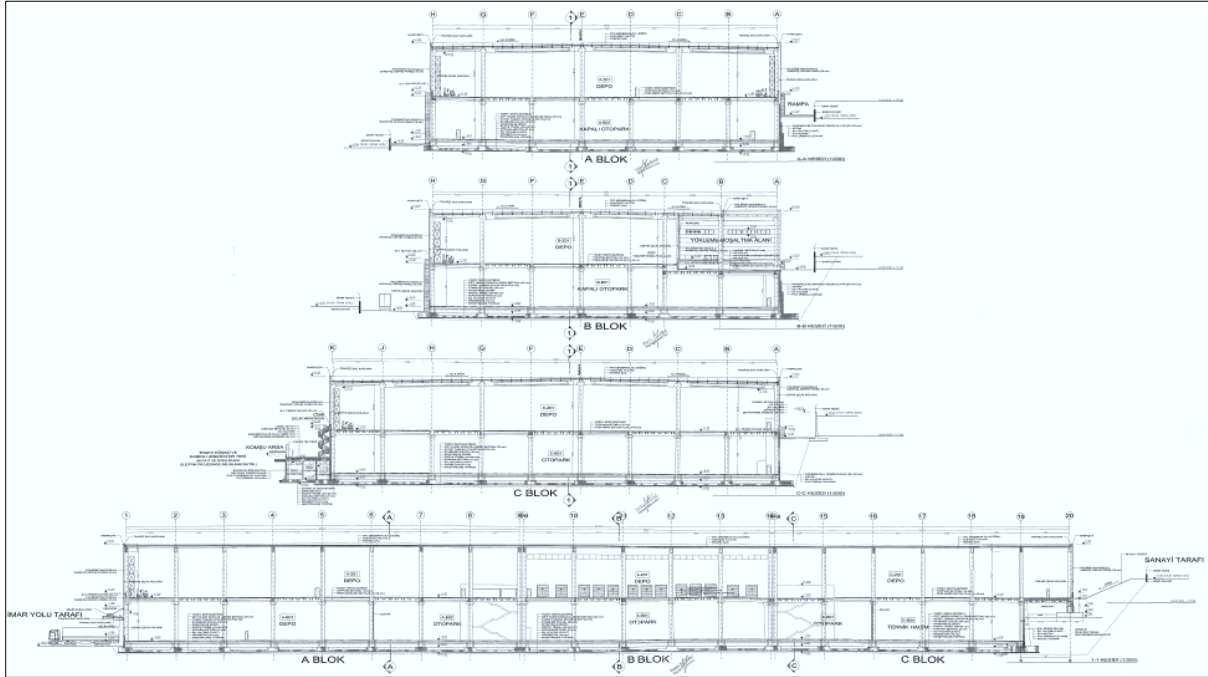


Kat Planları





Kesit



6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsatın Verilen Kurum: TULZA BELEDİYESİ					2. Ruhsatın Verilen Tarihi: 17.08.2012				
3. Ruhsatın Verilen Yer: İSTANBUL					4. Ruhsatın Verilen Yer: 133/12				
5. Ruhsatın Verilen Yer: TULZA					6. Ruhsatın Verilen Yer: 26.06.2007				
7. Ruhsatın Verilen Yer: TULZA BELEDİYESİ					8. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
9. Ruhsatın Verilen Yer: ORTA					10. Ruhsatın Verilen Yer: 2011/23429				
11. Ruhsatın Verilen Yer: 43					12. Ruhsatın Verilen Yer: 14.06.2007				
13. Ruhsatın Verilen Yer: 26					14. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
15. Ruhsatın Verilen Yer: 43					16. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
17. Ruhsatın Verilen Yer: 43					18. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
19. Ruhsatın Verilen Yer: 43					20. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
21. Ruhsatın Verilen Yer: 43					22. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
23. Ruhsatın Verilen Yer: 43					24. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
25. Ruhsatın Verilen Yer: 43					26. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
27. Ruhsatın Verilen Yer: 43					28. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
29. Ruhsatın Verilen Yer: 43					30. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
31. Ruhsatın Verilen Yer: 43					32. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
33. Ruhsatın Verilen Yer: 43					34. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
35. Ruhsatın Verilen Yer: 43					36. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
37. Ruhsatın Verilen Yer: 43					38. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
39. Ruhsatın Verilen Yer: 43					40. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
41. Ruhsatın Verilen Yer: 43					42. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
43. Ruhsatın Verilen Yer: 43					44. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
45. Ruhsatın Verilen Yer: 43					46. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
47. Ruhsatın Verilen Yer: 43					48. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
49. Ruhsatın Verilen Yer: 43					50. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
51. Ruhsatın Verilen Yer: 43					52. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
53. Ruhsatın Verilen Yer: 43					54. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
55. Ruhsatın Verilen Yer: 43					56. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
57. Ruhsatın Verilen Yer: 43					58. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
59. Ruhsatın Verilen Yer: 43					60. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
61. Ruhsatın Verilen Yer: 43					62. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
63. Ruhsatın Verilen Yer: 43					64. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
65. Ruhsatın Verilen Yer: 43					66. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
67. Ruhsatın Verilen Yer: 43					68. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
69. Ruhsatın Verilen Yer: 43					70. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
71. Ruhsatın Verilen Yer: 43					72. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
73. Ruhsatın Verilen Yer: 43					74. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
75. Ruhsatın Verilen Yer: 43					76. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
77. Ruhsatın Verilen Yer: 43					78. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
79. Ruhsatın Verilen Yer: 43					80. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
81. Ruhsatın Verilen Yer: 43					82. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
83. Ruhsatın Verilen Yer: 43					84. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
85. Ruhsatın Verilen Yer: 43					86. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
87. Ruhsatın Verilen Yer: 43					88. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
89. Ruhsatın Verilen Yer: 43					90. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
91. Ruhsatın Verilen Yer: 43					92. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
93. Ruhsatın Verilen Yer: 43					94. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
95. Ruhsatın Verilen Yer: 43					96. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
97. Ruhsatın Verilen Yer: 43					98. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				
99. Ruhsatın Verilen Yer: 43					100. Ruhsatın Verilen Yer: 29.03.2012				

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

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

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

