



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - TUZLA - TEPEÖREN

0 ADA - 1586 PARSEL

ARSA

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-201800028
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	Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı Caddesi, No: 227, Tepeören/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 1586 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 254.689.000.- TL KDV Dahil: 300.553.020.- 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 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

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, Tepeören Mahallesi, 1586 parsel sayılı, 36.912,51 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” 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.

1.3. 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.

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

Taşınmaza ilişkin; 06.08.2015 gün ve REYS-201500031 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500067 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600029 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

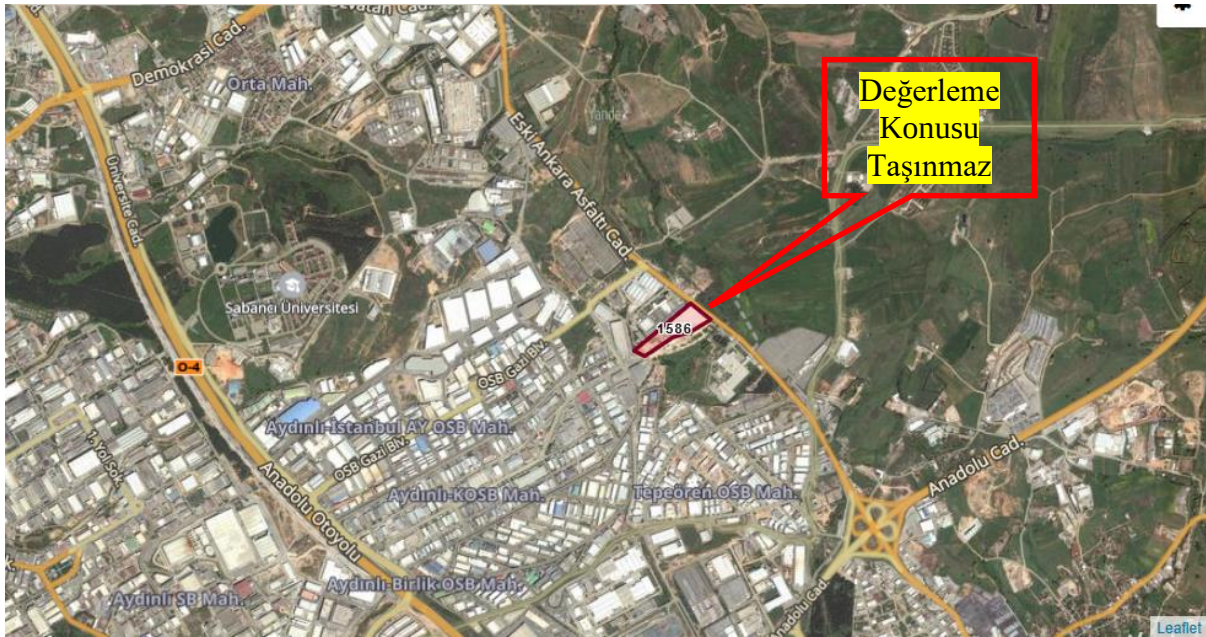
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı Caddesi, No: 227, Tuzla/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak sanayi ve depolamada yönünde gelişim göstermektedir. Yakın çevrede; Tuzla Kimyacılar OSB, Tuzla Mermerciler OSB, değişik büyüklükte depolama ve üretim yapıları ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak altı köşesi olan ve güneybatıdan kuzeydoğuya doğru genişleyen yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeyden güneye doğru eğimlidir. Üzerinde depolama yapıları bulunmaktadır. Kuzeydoğu sınırı Eski Ankara Asfaltı Caddesi’ne yaklaşık 138 m, güneydoğu sınırı (henüz açılmamış) park alanına yaklaşık 180 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.88951076, 29.40523891” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Tuzla	Parsel No	1586
Mahallesi	Tepeören	Yüzölçümü (m2)	36.912,51
Köyü	-	Yevmiye No	16491
Sokağı	-	Cilt No	18
Mevkii	Göl Bayırı	Sayfa No	1777
Pafta No	4	Tapu Tarihi	07.11.2014
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Serhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine, 68,11 m2'lik trafo ve kablo geçiş yeri için, 99 yıllığı 1.- KRŞ karşılığında kira şerhi (08.06.2018 - 11277).

Beyanlar Bölümü:

- Cins değişikliği için geçerlidir (18.09.2018 - 17354).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, sarı ile boyalı 89 m2'lik bölümde daimi hava irtifak hakkı (19.09.1997 - 3638).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 35.000.000.- USD ipotek (07.11.2014 - 16491).
- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan, 105.000.000.- TL ipotek (10.08.2017 - 14899).

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 İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, 17.08.2017 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 18.08.2017 gün ve 644/17 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 15.11.2018 gün ve 44/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 1), depo yapıları ve rampa alanları toplamı üzerinden, 99.861 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine 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, mimari projesinde A ve B adlandırılmış, 2 bölümlü ve 3 katlı (iki bodrum kat + zemin kat) depolama yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 10.000 m2'lik bölüm saha betonu kaplı, etrafı yaklaşık 1 m'lik perde beton duvar ve üzerinde tel çit ile çevrilidir.

Mimari projesine göre, depo; 2 ve 1. bodrum katlarda birleşik, zemin katta ayrı bölümlerden oluşmaktadır. 2. bodrum katta (~ 32.552 m2) otopark, sığınak, imalathane, depo ve su deposu

bölümleri; 2. bodrum katın asma katlarında (~ 2.313 m2) üretim alanı ve ofis bölümleri; 1. bodrum katta (~ 30.224 m2) otopark ve imalathane; 1. bodrum katın asma katlarında (~ 2.363 m2) imalathane, mescit, ve ofis bölümleri; zemin katta (~ 26.105 m2) tesisat ve depolama alanı; zemin katın asma (mimari projede 1. kat olarak adlandırılmış) katlarında (~ 3.809 m2) ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Mimari projesine göre, depolama yapısı toplam yaklaşık 97.365 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme Çerçeve Çelik Konstrüksiyon İskeletli
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-A
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 97.365
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Klima
Jeneratör	: Var
Asansör	: Var (3 adet)
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum Doğrama
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Alüminyum Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede, binanın; 2. bodrum kat, 2. bodrum katın asma katları, 1. bodrum kat, 1. bodrum katın asma katları, zemin kat ve zemin katın asma katlarından oluştuğu görülmüştür. A sınıfı özelliklere sahip depolama yapısının yüksek çelik ve beton kalitesiyle yapılmış olduğu; iç yüksekliklerin 2. bodrum katta yaklaşık 11 m, 1. bodrum katta yaklaşık 12 m, zemin katta yaklaşık 15,30 m olduğu; NFPA standardında yangın korunma sistemine sahip ve yangına dayanıklı alarm kabloları, duman tahliye fanları ve “halogen-free” materyalle donatıldığı görülmüştür. Türkiye'nin en donanımlı, kaliteli ve büyük depolarından biri olarak, betonarme çerçeve çelik konstrüksiyon iskeletli olarak yapılmış deponun, dış cephesi prefabrik betonarme duvar üzeri alüminyum panel kaplama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplama, giriş kapıları alüminyum doğrama ve zemini sıkıştırılmış beton kaplıdır. Binada 2. bodrum katta 16 adet, 1. bodrum katta 26 adet ve zemin katta 37 adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

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

- Lojistik, sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- E-80 Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması,
- Sanayi ve üretim alanlarının yakınında bulunması,
- Yapısının oldukça nitelikli ve büyük hacimli olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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 (Remax Vadi / 216 – 304 04 44):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, anayola cepheli, aynı imar durumuna sahip, 7.974 m2 yüzölçümlü arsa 19.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.383.- 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 / 535 – 328 71 03):** Yapılan görüşmede; değerlendirme 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]

Konumuz taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, satış fiyatlarının 1.900 – 2.350 TL/m² aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.200.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (36.912,51 m² x 2.200.- TL) = ~ **81.208.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

Yapılı Değer: 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	Alan (m ²)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	5-A	97.365	2018	1	1.642	159.873.330	% 4,00	6.394.933	153.478.397
İstinat Duvarları ve Çevre Düzenlemesi	2-A	12.000	2018	1	228	2.736.000	% 4,00	109.440	2.626.560
						162.609.330		6.504.373	156.104.957

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 81.208.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 156.105.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **237.313.000.- 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:

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

3.3.2. 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 belirlenmesi 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 görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yapı niteliği ve cadde cepheli olması göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 24.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; $(97.365 \text{ m}^2 \times 24.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 28.041.000.- \text{ TL}$ 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 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 | : ~ % 4,25 |
| - TUIK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı | : ~ % 6,75 |

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 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 254.689.000.- 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]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		28.041.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 80,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	200.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	17.786.240
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	81.208.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	156.105.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		237.313.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 65,78
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,63
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 97,37
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		6.086.413
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		11.699.827
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 4,25
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 29,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 4,23
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 6,75
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)		17.786.240
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	128.331.281
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	254.689.288
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	5-A	97.365	1.642	159.873.330
				159.873.330

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 sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Değerleme konusu parselde, 17.08.2017 onay tarihli mimari proje ile 18.08.2017 gün ve 644/17 sayılı yeni yapı ruhsatı üzerinden depolama yapısı yapılmış ve bu yapıya ilişkin olarak 15.11.2018 gün ve 44/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

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 ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine 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;

- Şerhler Bölümü'nde; “TEDAŞ lehine, 68,11 m2'lik trafo ve kablo geçiş yeri için, 99 yıllığı 1.- KRŞ karşılığında kira şerhi”,
- Beyanlar Bölümü'nde; “Cins değişikliği için geçerlidir”,
- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; “Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, sarı ile boyalı 89 m2'lik bölümde daimi hava irtifak hakkı”,
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine iki ayrı ipotek” kayıtları 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 “Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Taşınmazın cins değişikliği işlemi için başvuruda bulunulduğu öğrenilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 81.208.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, yaklaşık 237.313.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 254.689.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **254.689.000.- 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, Tepeören Mahallesi, 1586 parsel sayılı, 36.912,51 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 254.689.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 300.553.020.- 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

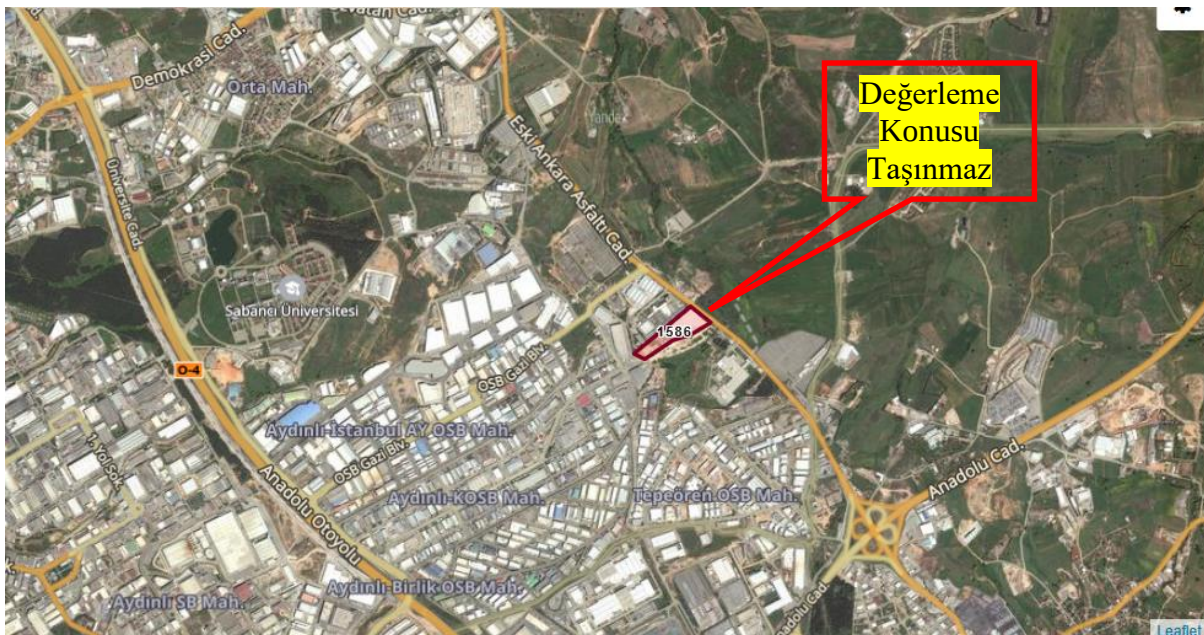

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

- 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





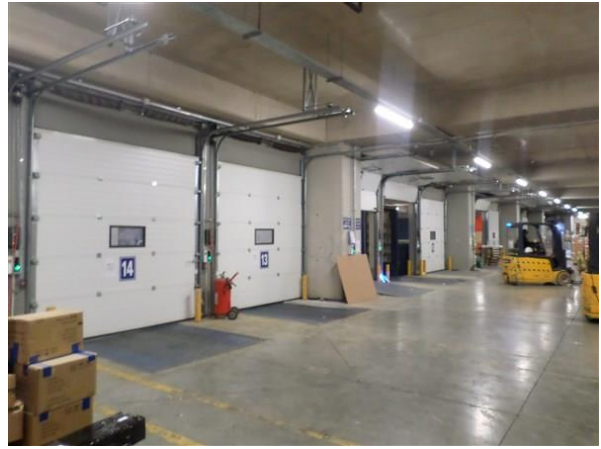
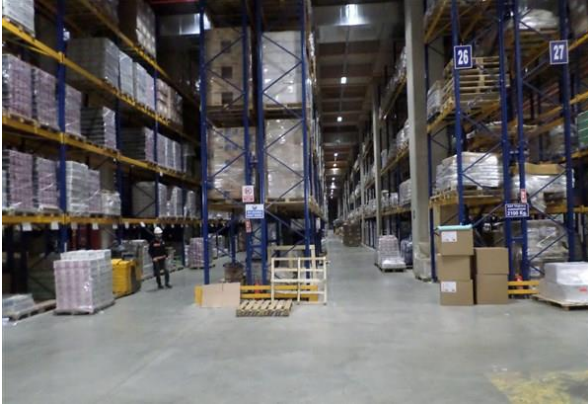
6.2. Fotoğraflar



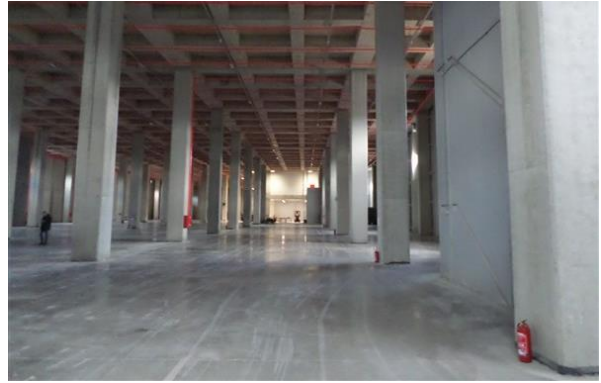
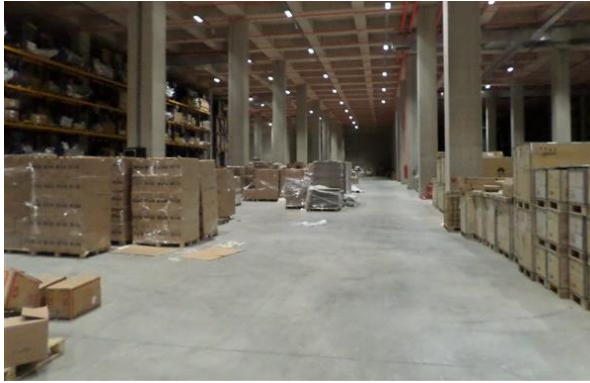




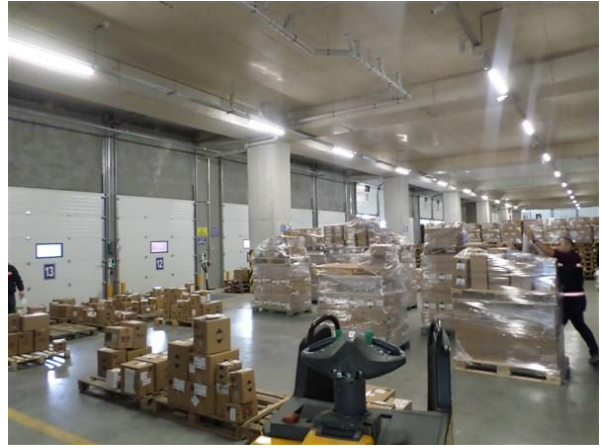
İkinci Bodrum Kat



Birinci Bodrum Kat



Zemin Kat





6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	/1586
Taşınmaz ID:	22209137	Yüzölçümü(m2):	36912.51
İl/İlçe	İSTANBUL/TUZLA	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Tuzla TM		
Mahalle/Köy Adı:	TEPEÖREN M		
Mevki:	GÖL BAYIRI		
Cilt/Sayfa No:	18/1777		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ				
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H:BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K.TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GEN.MD.LEHİNE SARI İLE BOYALI 89 M2 LİK KISIMDA DAIMİ HAVA İRTIFAK HAKKI TESİSİ.19/09/1997 Y:3638	-	Tuzla TM 19/09/1997 - 3638	-
Beyan	Diğer (Konusu: CİNS TAŞINI İÇİN GEÇERLİDİR) Tarih: 18/09/2018 Sayı: E-833219	(SN:8006154) RİHTİM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7350323890,	Tuzla TM 18/09/2018 - 17354	-

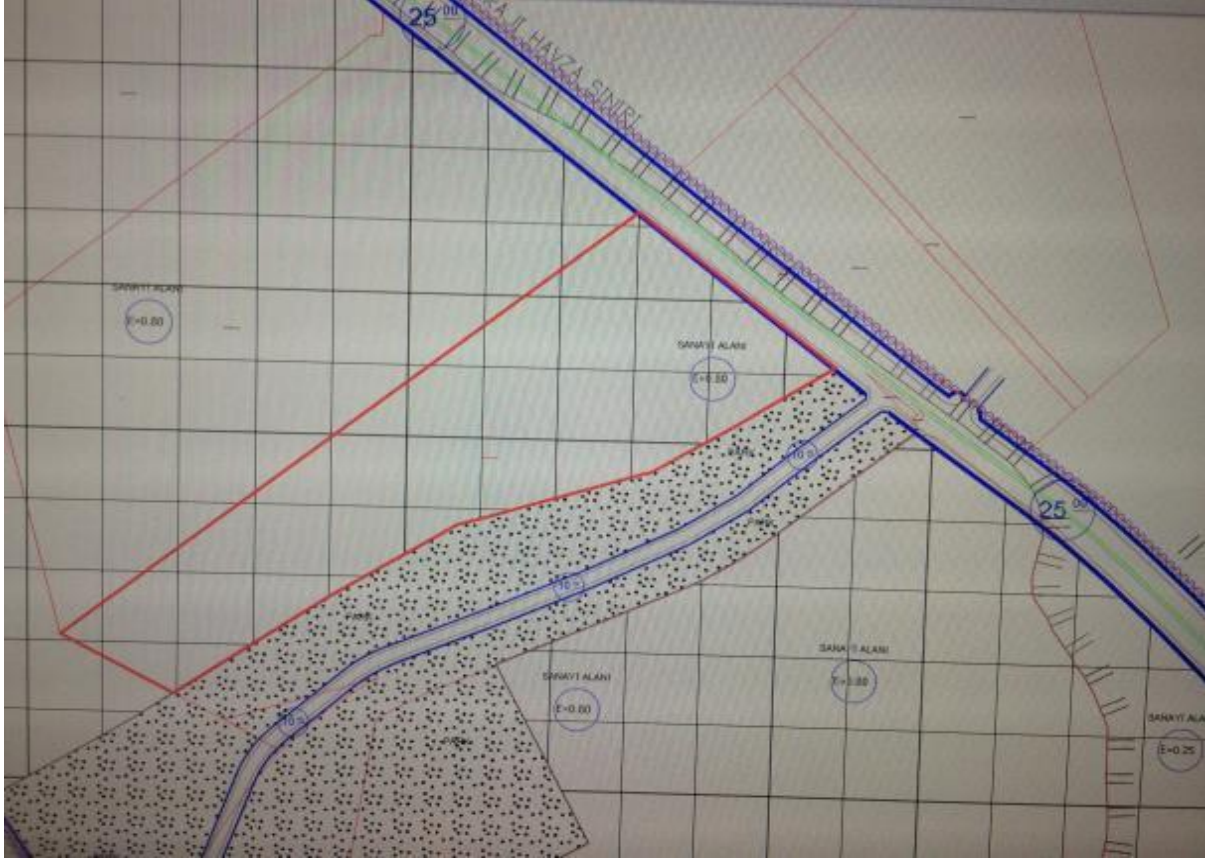
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 283513381	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	36912.51	Tuzla TM Satış ve İpotek 07/11/2014 - 16491	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 68.11m² Trafo ve Kablo Geçiş yeri için 99 Yıllığı 1 KRŞ. bedelle kira şerhi vardır.)	(SN:7903853) TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397,	Tuzla TM 08/06/2018 - 11277	-

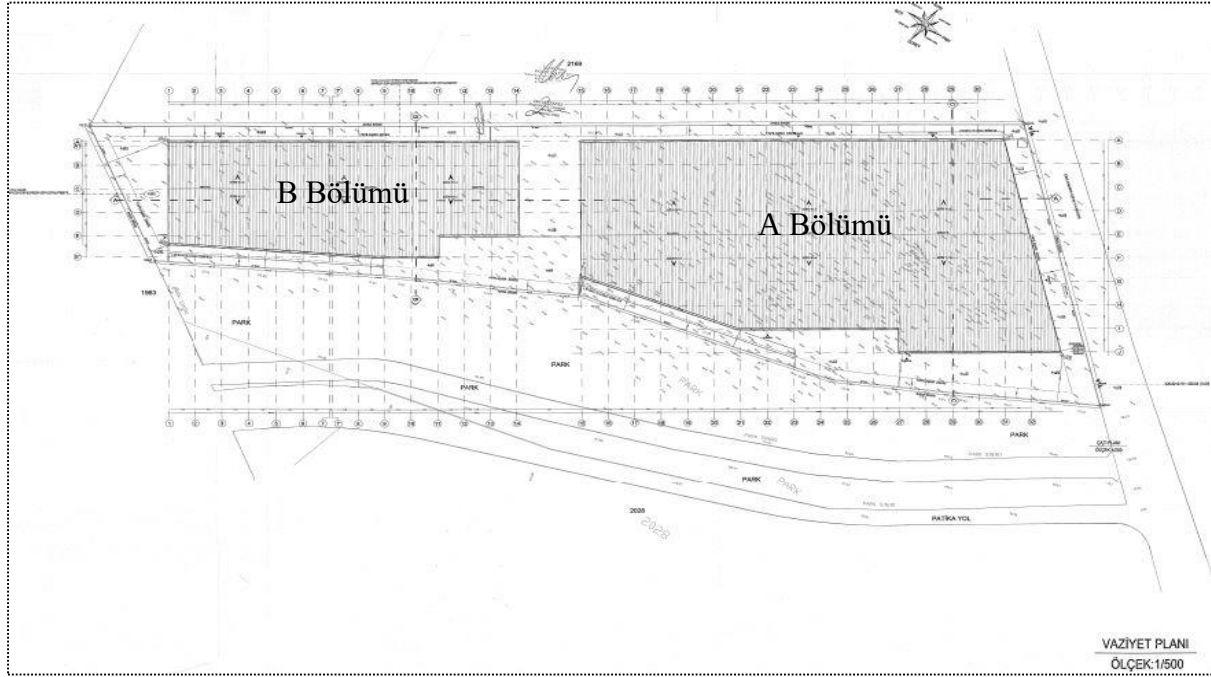
(Rahin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,	35000000.00USD	%14değişken	1/0	F.B.K.	Tuzla TM 07/11/2014 - 16491	Yok
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,	105000000.00TL	%20 değişken	2/0	F.B.K.	Tuzla TM 10/08/2017 - 14899	Var

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	TUZLA						
Mahallesi	TEPEÖREN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	GÖL BAYIRI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
28.925.000,00		4		1586	ha	m ²	
					60.022,36 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22209137					
	Edinme Sebebi	Tamamı AMCOR FLEXIBLES İSTANBUL AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		16491	18	1777		07/11/2014	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Erdal KAVIAP Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hâdise ile satış için tapu hüsnüne mübaaht edilmiştir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					

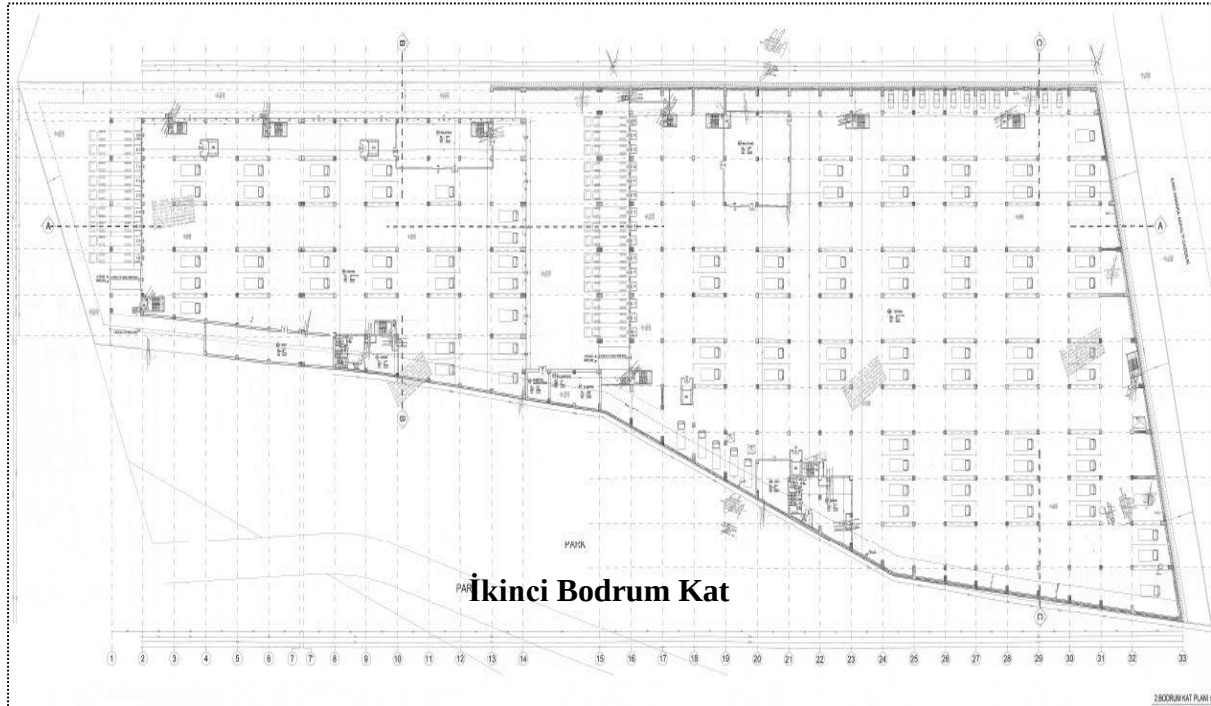
6.4. İmar Durumu

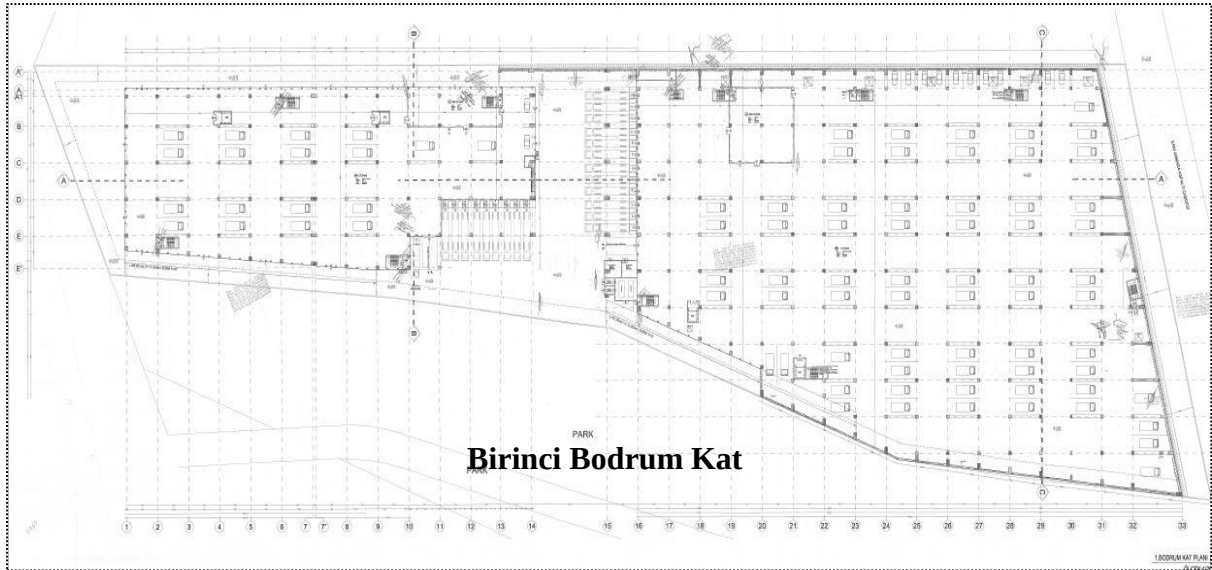
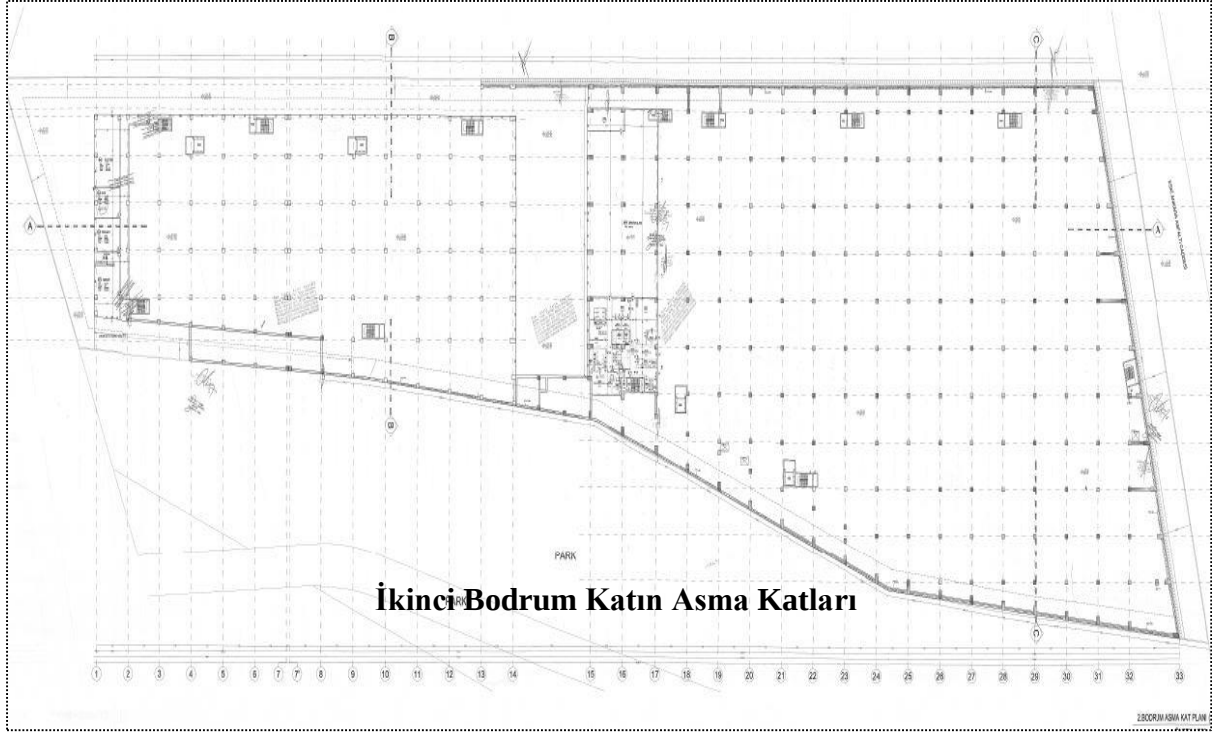


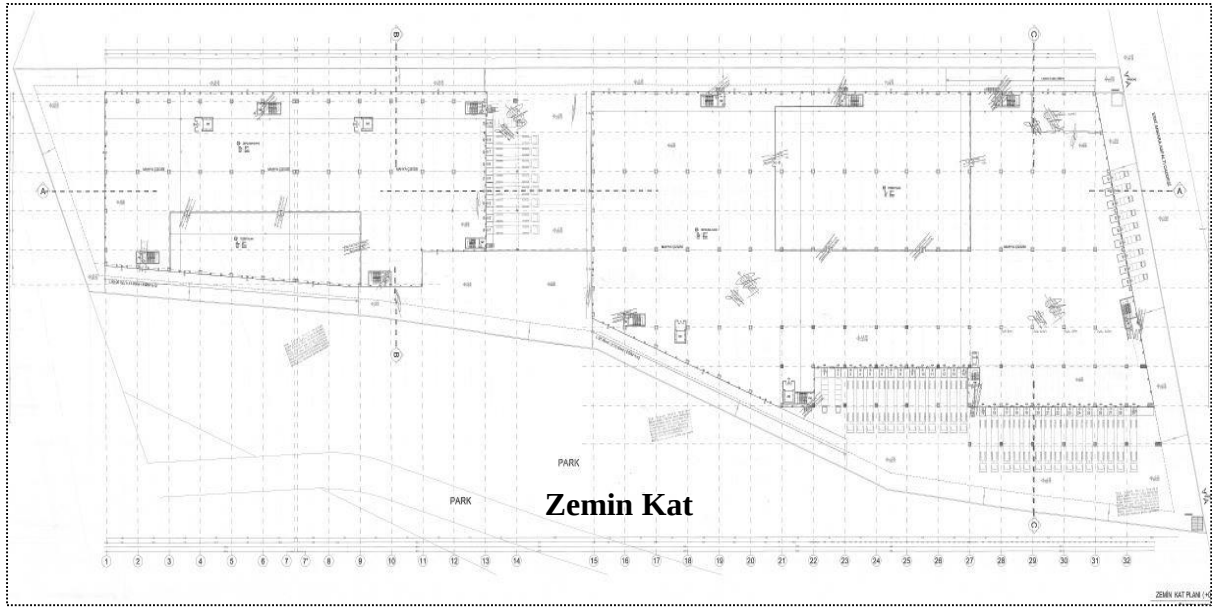
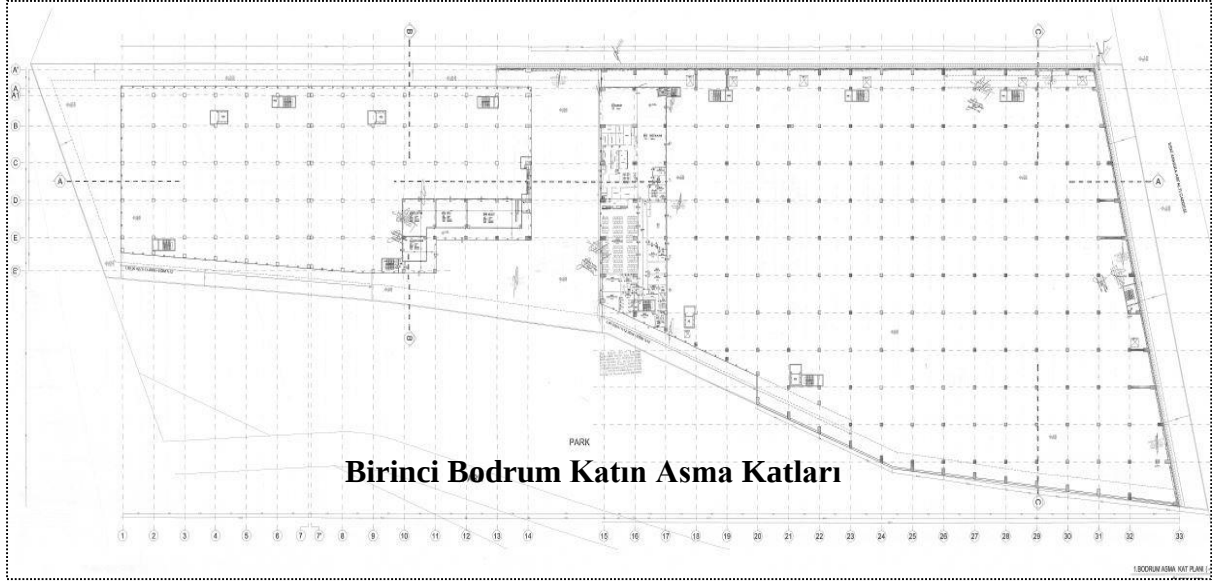
Vaziyet Planı

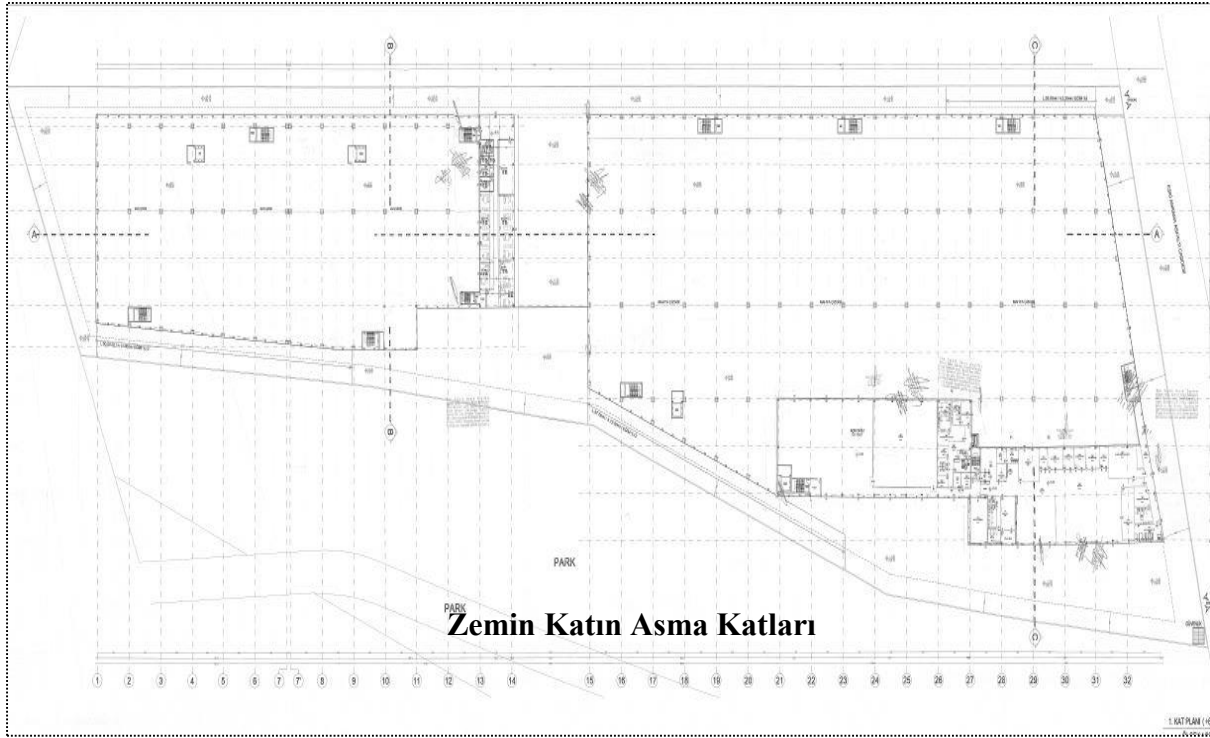


Kat Planları

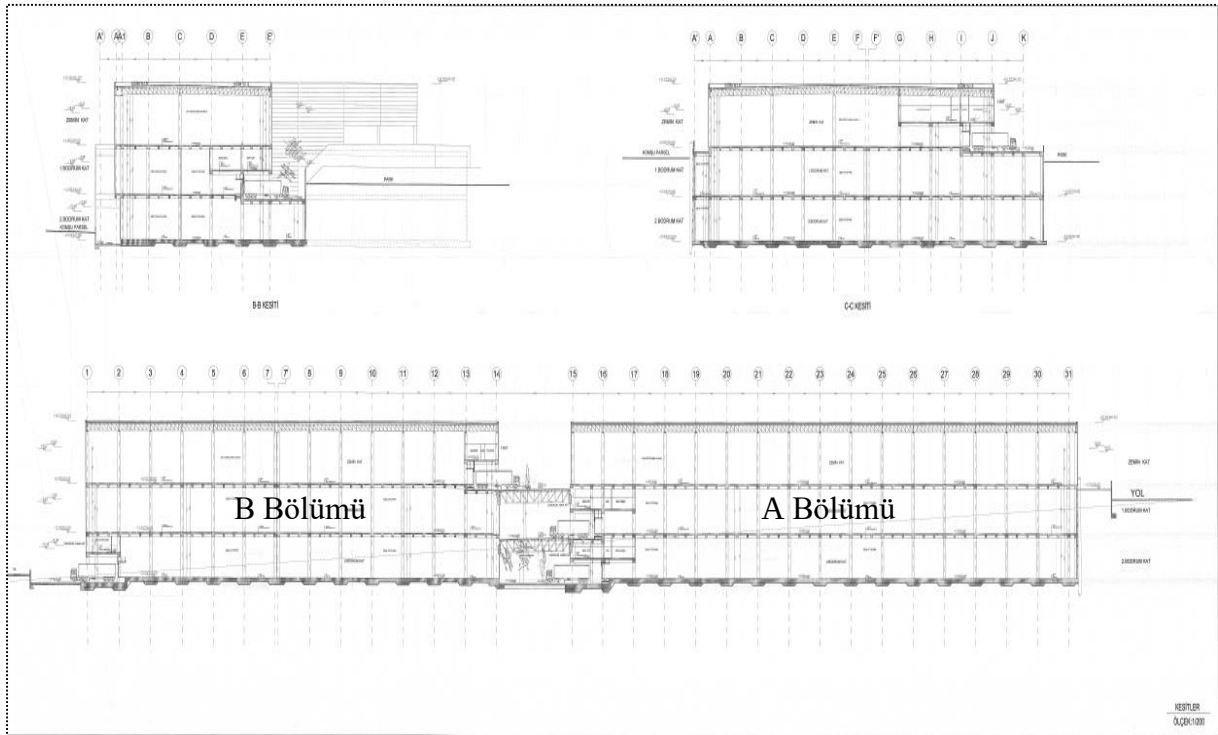








Kesitler



YAPI RUHSATI

13055222

1 Ruhsat Veren Kurum: TÜZLA BELEDİYESİ		3 Ruhsatın veriliş amacı:		10 Ruhsatın onay tarihi:		11 Ruhsat no:		12 İlk ruhsat tarihi:		13 İlk ruhsat no:	
2 Ruhsat alanın yapının adresi:		1 Yeri yapı		18.08.2017		644/17					
II İSTANBUL		2 Yarımla		14.05.2013		15.05.2013		16.05.2013		17.05.2013	
Düzenleyici: TÜZLA BELEDİYESİ		3 Yarımla		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
Mahalle/İkinci TEPEÖREN		4 5K blok		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
Mevdan bulvarı caddesi sokak/köyü adı: ESKİ ANKARA ASFALTI CAD.		5 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
Çoklu/Sokak/Çoklu kodu: 19		6 7 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
Site adı:		7 8 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
4 Ada No:		9 10 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
5 Parşel No:		11 12 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
6 Blok No:		13 14 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
7 Başlangıç bölüm no:		15 16 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
8 Yarımla No: 820564173		17 18 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
9 Ada No: 1506		19 20 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
10 Parşel No:		21 22 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
11 Blok No:		23 24 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
12 Yarımla No:		25 26 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
13 Parşel No:		27 28 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
14 Blok No:		29 30 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
15 Yarımla No:		31 32 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
16 Parşel No:		33 34 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
17 Blok No:		35 36 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
18 Yarımla No:		37 38 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
19 Parşel No:		39 40 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
20 Blok No:		41 42 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
21 Yarımla No:		43 44 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
22 Parşel No:		45 46 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
23 Blok No:		47 48 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
24 Yarımla No:		49 50 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
25 Parşel No:		51 52 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
26 Blok No:		53 54 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
27 Yarımla No:		55 56 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
28 Parşel No:		57 58 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
29 Blok No:		59 60 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	
30 Yarımla No:		61 62 Kat ile		18.05.2013		19.05.2013		20.05.2013		21.05.2013	

[illegible]

Yapı Denetimi					
Mimar	101 Adı Soyadı: FEYYAZ VANLI	102 T.C. kimlik no: 15022123040	103 Oda sicil no: 4255/1986	104 Adres: MUTLUKENT MAH. 1872 CAD. MELİS SİTESİ C BLOK NO 5 / İÇ KAPI NO: 15 ÇANKAYA / ANKARA	105 İmza:
Statik	ALI BİLGİLİ	37796747978	16013/3006	YENİŞEHİR MAH. SARAY SK. KENTPLUS NEWPORT KÖNÜTLARİ SİTESİ B-2 BLOK NO 11/2 İÇ KAPI NO 74 PENDİK / İSTANBUL	
Elektrik	İRFAN İMER	26248757810	4319	ÇAYICI MAH. İPEKYOLU CAD. ÖZGÜR SİTESİ NO 51-16 SAKARYA / SAKARYA	
Mekanik tesisat	MURAT TAŞKIN	36472494368	100755/27538	YAYALAR MAH. HAMİT SK. KELEBEK VADİSİ SİTESİ A-1 BLOK NO 4-1 İÇ KAPI NO 4 PENDİK / İSTANBUL	
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluşun adı: SEMS YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ		107 Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no: CAN BARIŞ CENGİZ, 5633091678	108 Vergi kimlik no: 8010640096	110 Adres: YUKARI MAH. MERDİVENLİ SK. NO 9 İÇ KAPI NO 3 KARTAL / İSTANBUL	111 İmza:
		V: Celal YILDIRIM		109 İzin belge no ve sınıfı: 2591	
Mimarî Proje Müellifi					
112 Adı soyadı: HAKAN KARACA		113 T.C. kimlik no: 25624432020	114 Oda sicil no: 24591	115 Adres: BARBAROS MAH. FESLEĞEN SK. AŞAĞI MY WORLD SOUTHSIDE SİTESİ B-TİPİ-2 BLOK NO 4B İÇ KAPI NO 36 ATASEHİR / İSTANBUL	116 İmza:
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117 EKB no:	118 Firma / Kuruluş adı:	119 EKB uzmanı adı ve soyadı:	120 EKB uzmanı sertifikası no:	121 Enerji Performans sınıfı:	122 Sıra gazı emisyon sınıfı:
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut İse)					
123 YB sertifikası no:	124 YB belgesi veren kuruluş adı:	125 YB belgesi veren kuruluş yetki no:	126 Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı:		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		127 Değer(TL): 1886873,6	128 Makbuz tarihi: 14.11.2018	129 Makbuz numarası: 2018003216676781	
130. Diğer Hususlar					
1. 11.10.2018 TARİH VE 1424625 YİB NOLU İŞ BİTİRME TUTANAĞI 2. 08.09.2018 TARİH VE 112016643.36512 SAYILI KONTROL GABARI 3. 03.10.2018 TARİH VE E.20180546115 SAYILI İSKİ YAZISI 4. 11.10.2018 TARİH VE 1424625 YİB NOLU YANGIN GÖRÜŞÜ 5. 18.09.2018 TARİH VE E.833219 SAYILI RİHTİM VERASET VE HARÇLAR V.D. MD. YAZISI 6. 11.10.2018 TARİH 13133613 SAYILI SOK YAZISI 7. 04.10.2018 TARİH VE 40005-(112037232) SAYILI ASANSÖR TESCİL BELGESİ 8. 04.10.2018 TARİH VE 40003-(112037186) SAYILI ASANSÖR TESCİL BELGESİ 9. 09.11.2018 TARİH VE 42044-(112048953) SAYILI ASANSÖR TESCİL BELGESİ 10. 08.09.2018 TARİH Lİ TOPRAKLAMA ÖLÇÜM RAPORU 11. 07.09.2018 TARİH VE 1424625 YİB NOLU MEKANİK-ELEKTRİK TESİSAT RAPORU 12. 07.09.2018 TARİH VE 1424625 YİB NOLU İSİ YALITIM RAPORU 13. 07.09.2018 TARİH VE 1424625 YİB NOLU İSKAN RAPORU 14. 07.09.2018 TARİH VE 1424625 YİB NOLU SİGNAK RAPORU					
YUKARIDAKİ BELGELERE İSTİNADEN DÜZENLENMİŞTİR.					
Yapı sahibinin 11.10.2018 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmüştüğü tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallinî Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih: HAKAN KUYAK İNŞAAT TEKNİKLERİ 17760276310 14.11.2018		122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih: MALIK AYDIN MAKİNA MÜHENDİSİ 27305608304 14.11.2018		123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih: ENGİN AYDIN ELEKTRİK MÜHENDİSİ 34351952810 14.11.2018	
124. Belgeleri tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih: İLKER KOÇAK YAPI KONTROL MÜDÜR YEKİLİ 11696997218 14.11.2018		125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür: SERHAN YILMAZ BAŞKAN A. TEKNİK BAŞKAN YARDIMCI 2633135488 14.11.2018		126. Onay kodu: 46809745	

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

