



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1888

Aralık, 2021



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1888
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 1586 parselde bulunan “3 Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Kırk Dokuz (49) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13

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

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

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1888 / 29.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı Caddesi, No: 227, Tuzla / İstanbul
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, Göl Bayırı Mevkii, 1586 parselde bulunan “3 Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1586 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup, Emsal:0,80, 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kaydına göre herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	600.000.000,00-TL (Altı Yüz Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	708.000.000,00-TL (Yedi Yüz Sekiz Milyon Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖNOĞLU – SPK Lisans No: 407327 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1888 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 1586 parselde bulunan “3 Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

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

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 05.11.2020 tarih Özel 2020-868 rapor numaralı ekspertiz raporu bulunmaktadır.

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

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 1586 parselde bulunan “3 Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

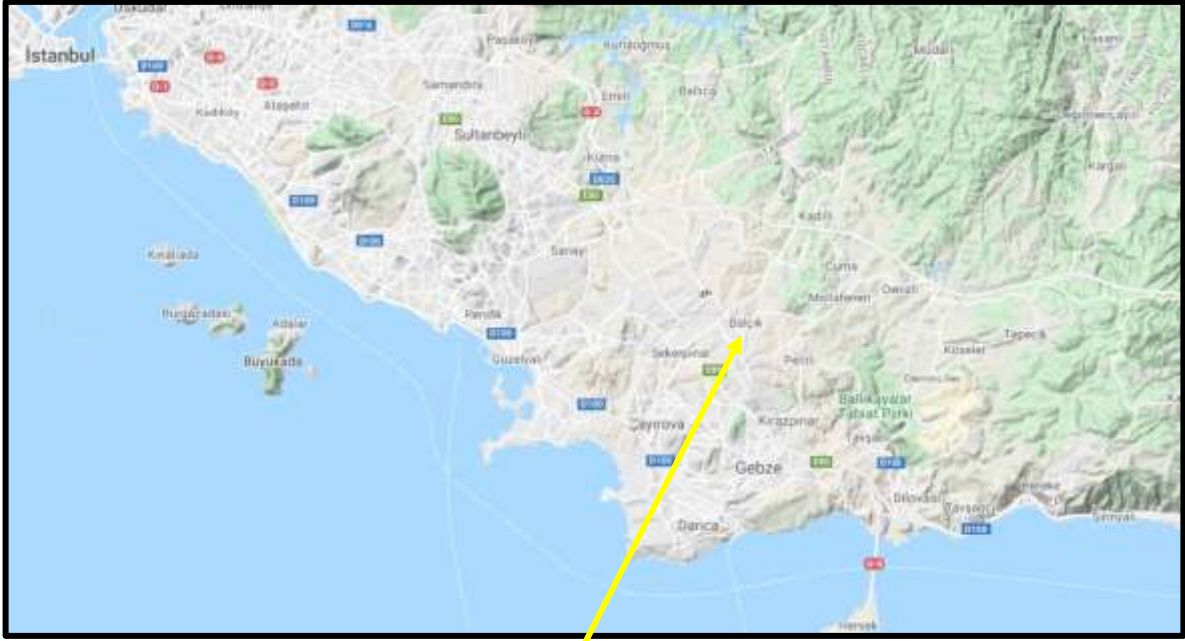
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orta (Tapuda Tepeören) Mahallesi, 1586 numaralı parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında “3 Katlı Betonarme Depo ve Arsası” vasıflı olan gayrimenkul, Eski Ankara Asfaltı Caddesi No: 227 adresinde yer almaktadır. Parselin Eski Ankara Asfaltı Caddesi’ne 140m cephesi ve 395 m derinliği vardır. Anadolu Otoyolu’na 2,3 km, Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı’na 7,7 km, Osmangazi Köprüsü’ne 17 km, kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım Anadolu Otoyolu ve Eski Ankara Asfaltı Caddesi ile kolayca sağlanmaktadır. İstanbul yönünden ulaşım için, Anadolu Otoyolu doğu yönde takip edilir ve Demokrasi Caddesi ile kesişiminden kuzey istikamete dönülür. Yaklaşık 6 km ilerlendiğinde Eski Ankara Asfaltı ile kesişimden güneydoğu yönüne dönülür. 8 km kadar takip edildiğinde taşınmaz yolun sağ cephesinde konumlandır. Bölge, ilçe merkezinin kuş bakışı yaklaşık 10 km kuzeyinde, sanayi yapılarının olduğu Tuzla Kimya Sanayicileri OSB bölgesinde konumlandır. Yapılaşma yoğun seviyede olup çevrede boş arsalar da mevcuttur. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



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



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 40.8393 - Boylam: 29.4050

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - TUZLA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: TEPEÖREN MAHALLESİ – GÖL BAYIRI MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 18-1777
ADA - PARSEL	: 0 ADA 1586 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 36912.51 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 3 Katlı Betonarme Depo ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 22209137
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVİMİYE	: Satış ve İpotek – 07/11/2014 - 16491

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 tarihi 19:56 itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Gayrimenkulün maliki; Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir. (07/11/2014 -16491)

Beyan : 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) (28-04-2021 - 10959)

Beyan : Diğer (Konusu: Cins Tashihi İçin Geçerlidir) Tarih: 18/09/2018 Sayı: E-833219(Şablon: Diğer) Lehtar: Rihtim Veraset Ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü (18-09-2018 - 17354)

İrtifak : H: Bu Parsel Aleyhine T.E.K.Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.Gen.Md.Lehine Sarı İle Boyalı 89 M2 Lik Kısımda Daimi Hava İrtifak Hakkı Tesisi.19/09/1997 Y:3638(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (19-09-1997 - 3638)

Şerh : 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 68.11m² Trafo ve Kablo Geçiş yeri için 99 Yıllığı 1 KR\$. bedelle kira şerhi vardır.) (08-06-2018 – 11277)

****Söz konusu irtifak ve şerh kayıtları elektrik kullanımı ile ilgili olup olumsuz bir durum bulunmamaktadır.**

Rehin : Malik, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin tam hissesinde TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 105.000.000,00 TL tutarında 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir. (Tarih: 10.08.2017-Yevmiye: 14899)

Rehin : Malik, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin tam hissesinde TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 95.000.000,00 TL tutarında 2. dereceden ipotek tesis edilmiştir. (Tarih: 13.04.2020-Yevmiye: 7677)

Rehin : Malik, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin tam hissesinde TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine 10.000.000,00 USD tutarında 3. dereceden ipotek tesis edilmiştir. (Tarih: 13.04.2020-Yevmiye: 7681)

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında, imar ve hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Tuzla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 1586 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmaktadır. Emsal:0.80 ve 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.



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

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

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

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

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

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Tuzla Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmaya göre taşınmaza ait incelenen evraklar aşağıda sıralanmıştır. Söz konusu taşınmazın mevcut yapılaşması, mimari projesine ve ruhsat belgelerine uygundur.

*17.08.2017 tarih ve 17/731 onay sayılı mimari proje

*18.08.2017 tarihli ve 644/17 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı

*18.08.2017 tarihli ve 645/17 sayılı İstinat duvarı yeni Yapı Ruhsatı

*15.11.2018 tarihli ve 441/18 sayılı inşaat alanının tamamını kapsayan 99.861 m2 Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

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

Söz konusu taşınmazın yapı denetim işlemi ŞEMS Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

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

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traş Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²)

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

Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (lodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.



TUZLA

Nüfus: 273.608

Tuzla nüfusu 2020 yılına göre 273.608.

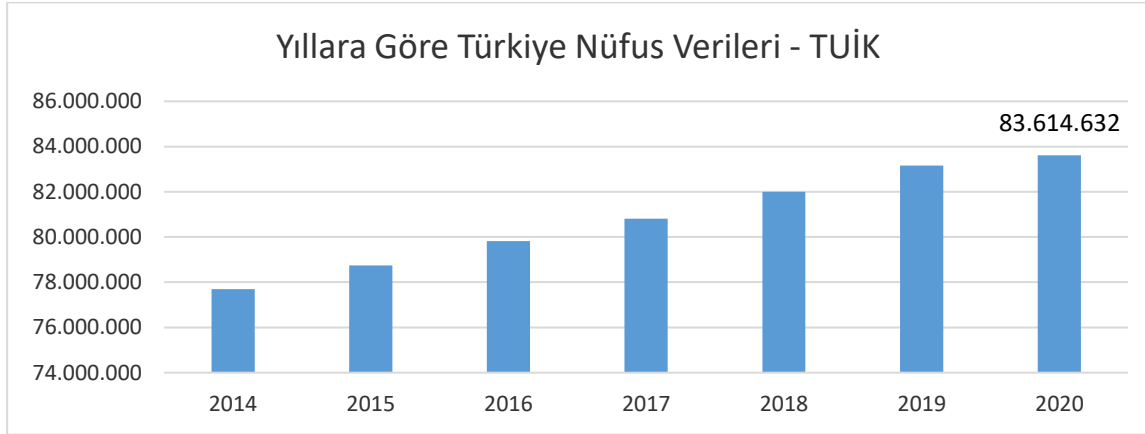
Bu nüfus, **139.481** erkek ve **134.127** kadından oluşmaktadır.

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

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

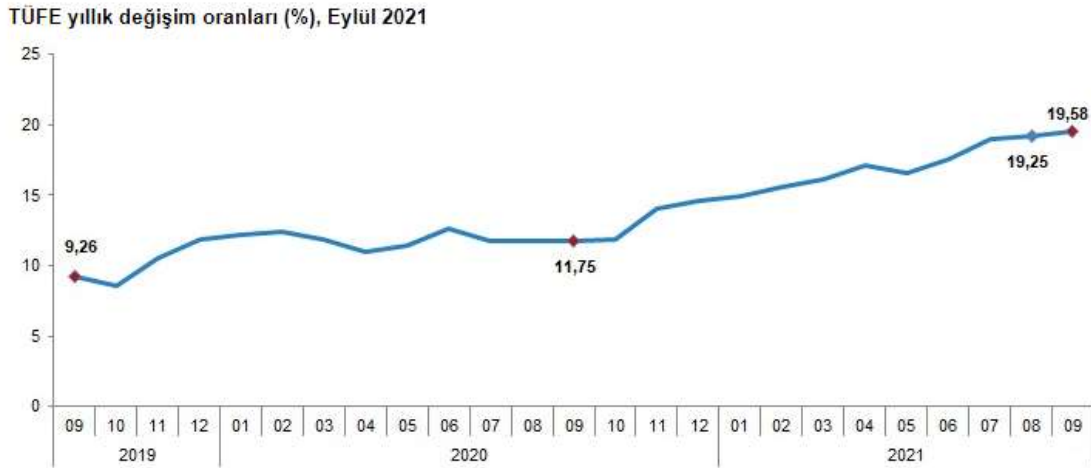
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

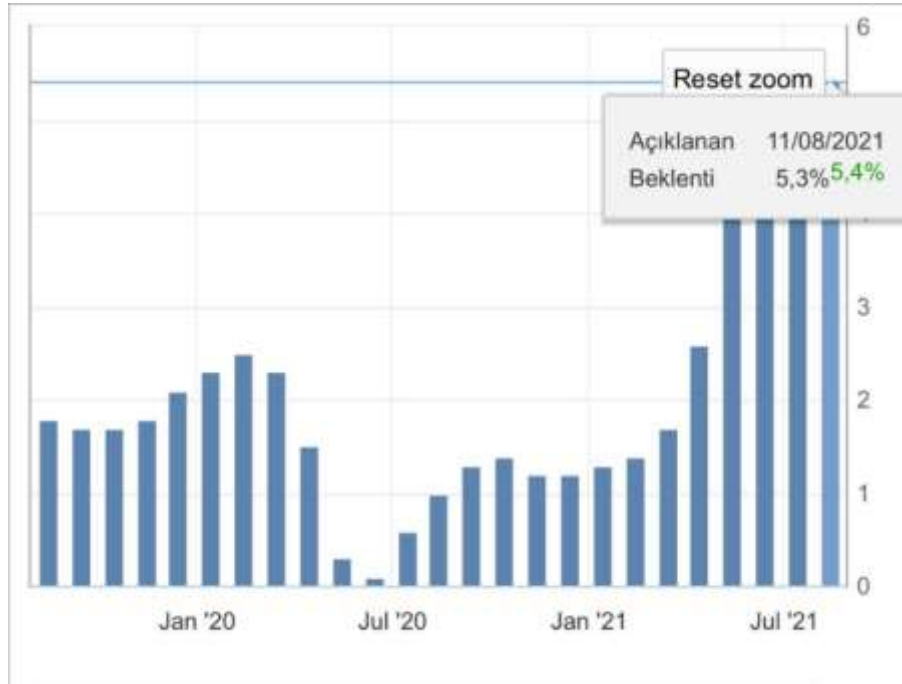


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

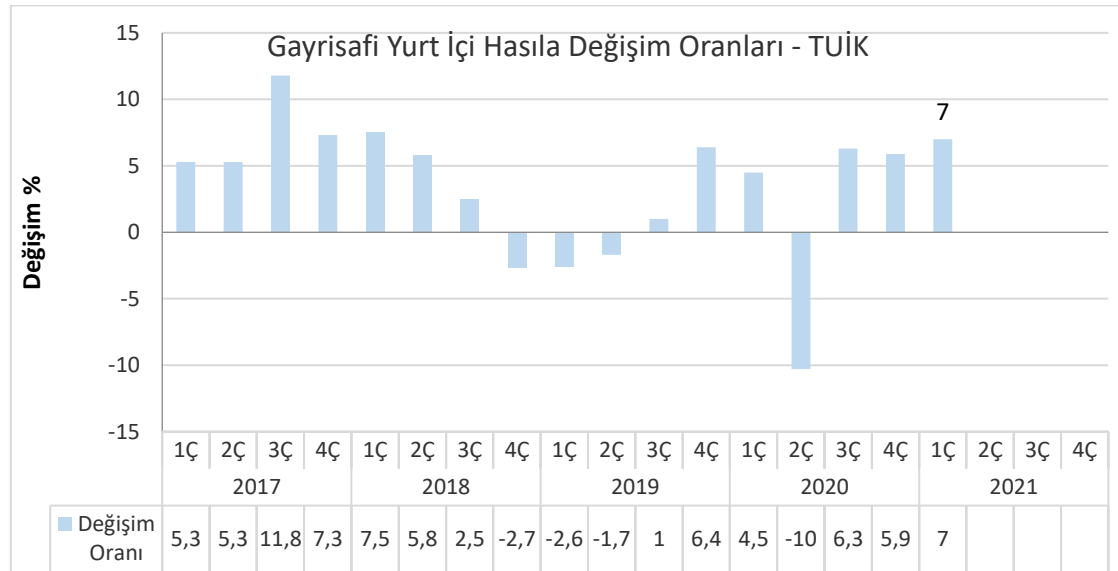


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



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

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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

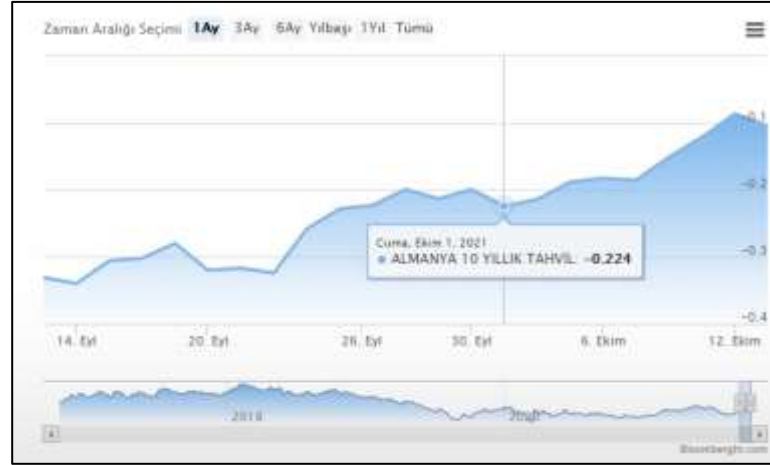
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



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



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

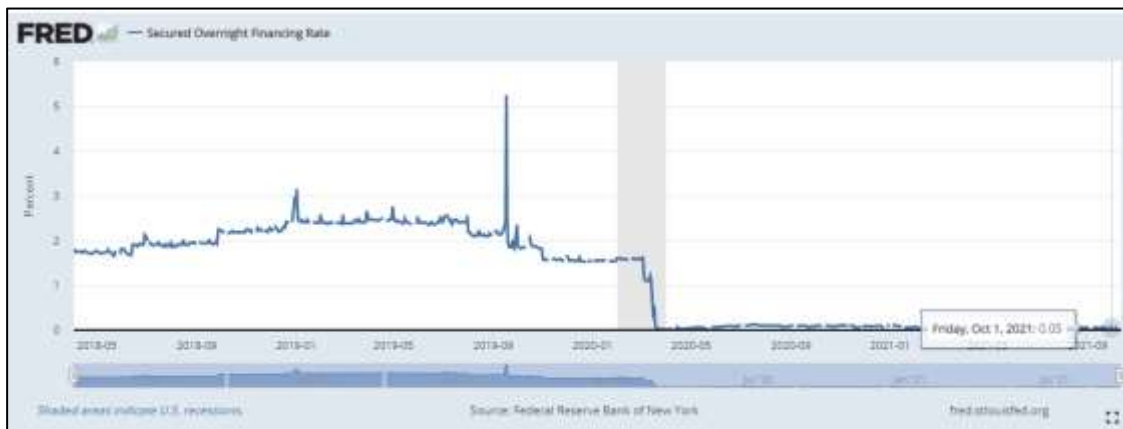


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



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

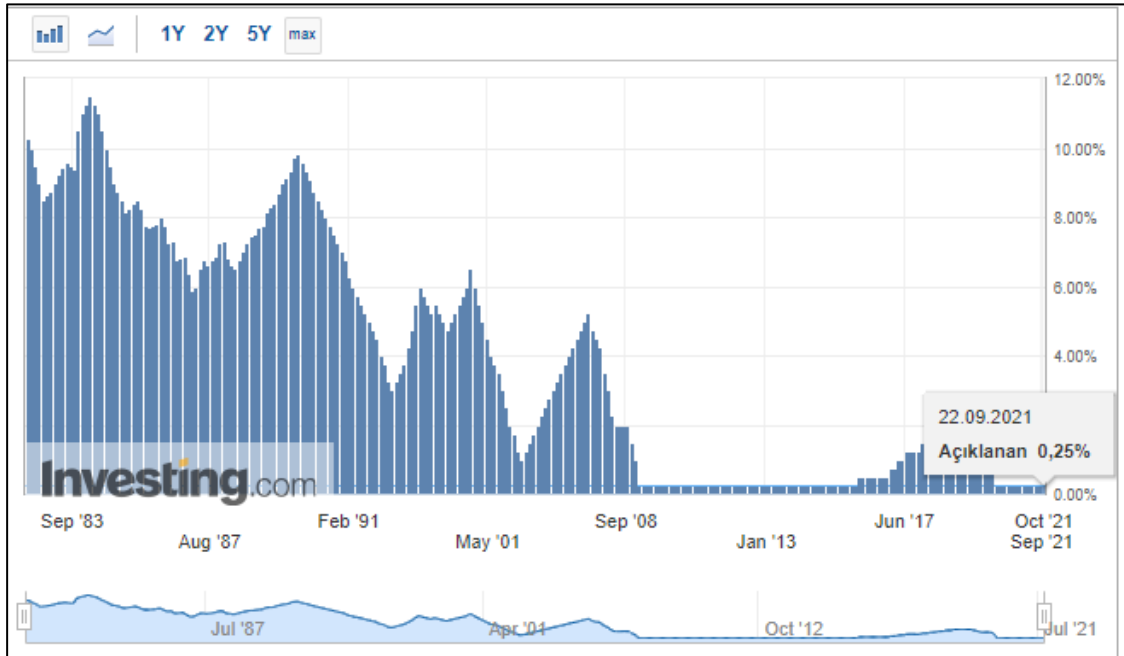


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kiml itibariyle 0,5% altında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

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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

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



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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmüyor.

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

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **1586 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 36.912,51 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak çok köşeli amorf yapıdadır. Topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Kuzeydoğu sınırı Eski Ankara Asfaltı Caddesine yaklaşık 140 m cephelidir. Diğer yönlerden komşu parsellere bitişiktir. Parselin bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Parsel üzerindeki Yapı, 2 blok halinde 2 Bodrum + zemin kattan oluşmakta olup toplamda 3 kat ve 99.861 m² inşaat alanına sahiptir. Yapı oturumu dışında kalan yaklaşık 10.000 m² alan saha betonu ile kaplanmıştır. Parselin etrafı yaklaşık bir metre yüksekliğinde perde duvar üzerine tel örgü ile çevrilmiş vaziyettedir. Söz konusu depo yapısı 5A yapısı sınıfında inşa edilmiştir.

17.08.2017 tarih ve 17/731 sayılı onaylı mimari projesine göre;

Söz konusu yapı A ve B olmak üzere 2 bloktan oluşmaktadır. Blokların yol kotu seviyesi altında kalan 2. ve 1. Bodrum katı birleşik zemin katı ise ayrı olarak inşa edilmiştir.

2. Bodrum Kat: Depo, sığınak, su deposu, otopark ve imalathane bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 32.552 m² inşaat alanına sahiptir. 2. Bodrum katın asma katı ise üretim alanı ve ofis alanlarından oluşmakla birlikte 2.313m² inşaat alanına sahiptir.

1. Bodrum Kat: Otopark ve imalathane bölümlerinden oluşmakta ve yaklaşık 30.224 m² inşaat alanına sahiptir. 1. Bodrum katın asma katı ise imalathane mescit ve ofis alanlarından oluşmakla birlikte 2.363m² inşaat alanına sahiptir.

Zemin Kat: Depolama ve tesisat bölümleri ile toplam 26.105 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Mimari projede 1. Kat olarak adlandırılan zemin katın asma katı ise, ofis alanlarından oluşmakta ve 3.809 m² inşaat alanına sahiptir.

Yapıda ayrıca 3 adet toplam 2.495m² alana sahip araç rampası bulunmaktadır.

Yapı dış cephesi betonarme ve çelik konstrüksiyon üzerine sandviç alüminyum panel, çatı örtüsü ise çelik taşıyıcı üzerine panel kaplanmış vaziyettedir. Yapının her katında katlanabilir alüminyum kapı bulunmakta olup tüm katlarına nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir. 2. bodrum katta 16 adet, 1. bodrum katta 26 adet ve zemin katta 37 adet katlanabilir kapı bulunmaktadır. Yapı oturumunun dışını çevreleyen parsel alanı saha betonu ile kaplanmıştır. Garaj giriş kapıları katlanabilir alüminyum malzemeden, yapı; A sınıfı betonarme ve strüktür malzemelerden yapılmıştır. Yapının inşaat ve malzeme kalitesi iyi seviyededir. Yerinde yapılan incelemede taşınmaz kiracı tarafından kullanıldığı gerekçesi ile iç mekân özellikleri tespit edilememiştir.

Taşınmazın çatısında ilgili malikten alınan bilgilere göre, 1.773 KWp güce sahip güneş enerji santrali vardır.

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

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 31.200m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 93.700.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz ara cadde cepheli olup kısmen dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0 532 654 83 44

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

İlgilisi: 0 533 567 97 66

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

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

İlgilisi: 0 532 653 86 32

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

İlgilisi: 0 532 653 86 32

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

İlgilisi: 0 536 658 60 91

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu ve aynı imar durumuna sahip, 32.000m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen arsa vasıflı gayrimenkul 90.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz ara cadde cepheli olup kısmen dezavantajlıdır.

İlgisi: 0 537 575 67 41

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)												
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Brüt alanı (m ²)	31.200,00m ²		5.828,00m ²		19.000,00m ²		6.000,00m ²		3.000,00m ²		32.000,00m ²	
Satış fiyatı	93.700.000 TL		29.000.000 TL		75.000.000 TL		25.000.000 TL		17.000.000 TL		90.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	3.003 TL		4.976 TL		3.947 TL		4.167 TL		5.667 TL		2.813 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	10%	-	10%	-	10%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	15%	-	0%	-
Arsa alanı şerefiyesi	5%	+	10%	-	0%	-	10%	-	10%	-	15%	+
İndirgenmiş birim fiyat	3.003 TL		4.230 TL		3.553 TL		3.333 TL		3.683 TL		3.094 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>3.483TL/m²</u>											

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

9Remax Vadi: 0 (553) 616 30 31

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

Lavi Gayrimenkul: 0 532 497 20 70

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

Turgay Domak Gayrimenkul: 0 552 340 49 49

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

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

Remax Kobi: 0 532 305 36 51

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DEPO)									
İçerik	Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10		
Brüt alanı (m ²)	2.200,00m ²		2.400,00m ²		3.000,00m ²		9.261,00m ²		
Kira fiyatı	65.000 TL		90.000 TL		105.000 TL		360.000 TL		
m ² birim fiyatı	30 TL		38 TL		35 TL		39 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	5%	+	5%	+	0%	-	0%	-	
Kullanım alanı şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	28 TL		36 TL		32 TL		35 TL		
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>33TL/m²</u>								

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



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

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

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

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, reklam avantajı, arazi yapısı, bölgede yapılan araştırmalarda benzer imar durumuna sahip karşılaştırılabilir arsalar incelenmiş ve her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ışığında 1586 parselin birim arsa değerine 3.342 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 39.912,51 m² x 3.342 TL/m² = 134.410.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **134.410.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 24.03.2021 tarihinde yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Taşınmazın güncel inşaat maliyetleri dikkate alındığında 5A maliyet bedelinde yapılabileceği tespit edilmiştir.

İlave olarak taşınmazın çatısında ilgili malikten alınan bilgilere göre, 1,773 MWp güce sahip güneş enerji santrali vardır. Söz konusu santralin ürettiği elektrik kiracı kullanımında olup bu durum taşınmazın değerine olumlu yönde etki etmektedir. Yapılan araştırmalarda 1 MWp güce sahip çatı GES'in kurulum maliyeti yaklaşık 600.000 Euro'dur. Bu bedel ortalama dolar kuru dikkate alındığından 14.000.000 TL civarında bir değere isabet etmektedir. Taşınmazın çatısında bulunan 1,773 MWp güce sahip santral için ilave olarak yapı değerinin yanı sıra GES kurulum maliyet bedeli de eklenmiştir.

Yapı Değeri: $99.861,00m^2 \times 2.970,00 \text{ TL}/m^2 = \sim 296.590.000,00 - \text{TL}$

Çatı GES Kurulum Maliyeti : $\sim 14.000.000,00 \text{ TL}$

TOPLAM YAPI DEĞERİ : $310.590.000,00 \text{ TL}$

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri: 133.410.000,00- TL

Yapı Değeri: $\sim 310.590.000,00 - \text{TL}$

Arsa + Yapı Değeri = 444.000.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri maliyet yaklaşımı yöntemine göre, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **$\sim 444.000.000,00 - \text{TL}$** olarak tespit edilmiştir.

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

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

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

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekaare aylık kira bedellerinin taşınmazın özellik ve konumuna göre 25 TL ile 35 TL aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında söz konusu taşınmazın kapitalizasyon oranının 0,083 olduğu kanaatine varılmıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 99.861 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekaare birim kira değeri aylık 33 TL olarak tespit edilmiştir. Taşınmazın çatısında ilgili malikten alınan bilgilere göre, 1.773 KWp güce sahip güneş enerji santrali vardır. Söz konusu santralin ürettiği elektrik kiracı kullanımında olup bu durum taşınmazın değerine olumlu yönde etki etmektedir. Bu sebeple taşınmazın kira birim değeri tespit edilen değer üzerinden yaklaşık %25 artırılarak belirlenmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ
99861	41,56 ₺	4.150.023,44 ₺	49.800.281,26 ₺	/	0,083	600.003.388,63 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yönteminin gayrimenkulün gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~**600.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında yaklaşık 4.150.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar durumuna uygun şekli ile yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 1586 parselde bulunan “3 Katlı Betonarme Depo ve Arsası” için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri ve kira değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Maliyet yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı ve doğrudan kapitalizasyon yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

Söz konusu taşınmaz 3 Katlı Betonarme Depo ve Arsası vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu tapu kayıtlarında bulunan şerhler ve ipotekler taşınmazın tasarrufuna olumsuz yönde etkisi yoktur.

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

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel hâlihazırda yapılaşmış ve niteliği 3 Katlı Betonarme Depo ve Arsası olup, üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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

Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 1. Ve 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteklerin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 1586 numaralı parselde bulunan “3 Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

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

Rakamla; **600.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Altı Yüz Milyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 708.000.000,00-TL dir.

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

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Belgeleri,

Δ Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-19:56



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1586
Taşınmaz Kimlik No:	22209137	AT Yüzölçümü(m2):	36912.51
İl/ilçe:	İSTANBUL/TUZLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tuzla	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEPEÖREN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	GÖL BAYIRI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1777	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 Katlı Betonarme Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Tuzla - 28-04-2021 14:07 - 10959	-
Beyan	Diğer (Konusu: CİNS TASHİHİ İÇİN GEÇERLİDİR) Tarih: 18/09/2018 Sayı: E-833219(Şablon: Diğer)	(SN:8006154) RIHTIM VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	Tuzla - 18-09-2018 14:33 - 17354	-

1 / 5

İrtifak	H:BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K.TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GEN.MD.LEHİNE SARİ İLE BOYALI 89 M2 LİK KISIMDA DAİMİ HAVA İRTİFAK HAKKI TESİSLİ.19/09/1997 Y:3638(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	VKN:7350323890	Tuzla - 19-09-1997 00:00 - 3638	-
---------	--	----------------	------------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
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.)	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7903853) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Tuzla - 08-06-2018 15:57 - 11277	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 5

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

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	105000000.00 TL	%20 değişken	1/0	F.B.K.	Tuzla - 10-08-2017 15:51 - 14899
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - TEPEÖREN Mah. - (Aktif) - 1586 Parsel	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	105000000.00 TL	Tuzla - 10-08-2017 15:51 - 14899	-	

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	95000000.00 TL	%24 değişken	2/0	F.B.K.	Tuzla - 13-04-2020 15:39 - 7677
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - TEPEÖREN Mah. - (Aktif) - 1586 Parsel	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	95000000.00 TL	Tuzla - 13-04-2020 15:39 - 7677	-	

4 / 5

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

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	10000000.00 USD	%14 değişken	3/0	F.B.K.	Tuzla - 13-04-2020 16:08 - 7681
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tuzla - TEPEÖREN Mah. - (Aktif) - 1586 Parsel	1/1	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 USD	Tuzla - 13-04-2020 16:08 - 7681		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **yrHJ0jHZyJ0** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



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



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



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

Resmi Evraklar ve Mimari Proje

YAPI RUHSATI

133052

1. Proje ve İşin Tanımı: TUGLA A. BİNA (KONUT)

2. Ruhsat alanının yeri ve adresi:

İL: İSTANBUL İLÇE: BEŞİKTAŞ KAT: 1

3. Ruhsat alanının sınırları:

YER: TUGLA KAT: 1

4. Ruhsat alanının alanı: 100 m²

5. Ruhsat alanının durumu: 1. KAT: 1. KAT 2. KAT: 2. KAT 3. KAT: 3. KAT 4. KAT: 4. KAT 5. KAT: 5. KAT 6. KAT: 6. KAT 7. KAT: 7. KAT 8. KAT: 8. KAT 9. KAT: 9. KAT 10. KAT: 10. KAT 11. KAT: 11. KAT 12. KAT: 12. KAT 13. KAT: 13. KAT 14. KAT: 14. KAT 15. KAT: 15. KAT 16. KAT: 16. KAT 17. KAT: 17. KAT 18. KAT: 18. KAT 19. KAT: 19. KAT 20. KAT: 20. KAT 21. KAT: 21. KAT 22. KAT: 22. KAT 23. KAT: 23. KAT 24. KAT: 24. KAT 25. KAT: 25. KAT 26. KAT: 26. KAT 27. KAT: 27. KAT 28. KAT: 28. KAT 29. KAT: 29. KAT 30. KAT: 30. KAT 31. KAT: 31. KAT 32. KAT: 32. KAT 33. KAT: 33. KAT 34. KAT: 34. KAT 35. KAT: 35. KAT 36. KAT: 36. KAT 37. KAT: 37. KAT 38. KAT: 38. KAT 39. KAT: 39. KAT 40. KAT: 40. KAT 41. KAT: 41. KAT 42. KAT: 42. KAT 43. KAT: 43. KAT 44. KAT: 44. KAT 45. KAT: 45. KAT 46. KAT: 46. KAT 47. KAT: 47. KAT 48. KAT: 48. KAT 49. KAT: 49. KAT 50. KAT: 50. KAT 51. KAT: 51. KAT 52. KAT: 52. KAT 53. KAT: 53. KAT 54. KAT: 54. KAT 55. KAT: 55. KAT 56. KAT: 56. KAT 57. KAT: 57. KAT 58. KAT: 58. KAT 59. KAT: 59. KAT 60. KAT: 60. KAT 61. KAT: 61. KAT 62. KAT: 62. KAT 63. KAT: 63. KAT 64. KAT: 64. KAT 65. KAT: 65. KAT 66. KAT: 66. KAT 67. KAT: 67. KAT 68. KAT: 68. KAT 69. KAT: 69. KAT 70. KAT: 70. KAT 71. KAT: 71. KAT 72. KAT: 72. KAT 73. KAT: 73. KAT 74. KAT: 74. KAT 75. KAT: 75. KAT 76. KAT: 76. KAT 77. KAT: 77. KAT 78. KAT: 78. KAT 79. KAT: 79. KAT 80. KAT: 80. KAT 81. KAT: 81. KAT 82. KAT: 82. KAT 83. KAT: 83. KAT 84. KAT: 84. KAT 85. KAT: 85. KAT 86. KAT: 86. KAT 87. KAT: 87. KAT 88. KAT: 88. KAT 89. KAT: 89. KAT 90. KAT: 90. KAT 91. KAT: 91. KAT 92. KAT: 92. KAT 93. KAT: 93. KAT 94. KAT: 94. KAT 95. KAT: 95. KAT 96. KAT: 96. KAT 97. KAT: 97. KAT 98. KAT: 98. KAT 99. KAT: 99. KAT 100. KAT: 100. KAT 101. KAT: 101. KAT 102. KAT: 102. KAT 103. KAT: 103. KAT 104. KAT: 104. KAT 105. KAT: 105. KAT 106. KAT: 106. KAT 107. KAT: 107. KAT 108. KAT: 108. KAT 109. KAT: 109. KAT 110. KAT: 110. KAT 111. KAT: 111. KAT 112. KAT: 112. KAT 113. KAT: 113. KAT 114. KAT: 114. KAT 115. KAT: 115. KAT 116. KAT: 116. KAT 117. KAT: 117. KAT 118. KAT: 118. KAT 119. KAT: 119. KAT 120. KAT: 120. KAT 121. KAT: 121. KAT 122. KAT: 122. KAT 123. KAT: 123. KAT 124. KAT: 124. KAT 125. KAT: 125. KAT 126. KAT: 126. KAT 127. KAT: 127. KAT 128. KAT: 128. KAT 129. KAT: 129. KAT 130. KAT: 130. KAT 131. KAT: 131. KAT 132. KAT: 132. KAT 133. KAT: 133. KAT 134. KAT: 134. KAT 135. KAT: 135. KAT 136. KAT: 136. KAT 137. KAT: 137. KAT 138. KAT: 138. KAT 139. KAT: 139. KAT 140. KAT: 140. KAT 141. KAT: 141. KAT 142. KAT: 142. KAT 143. KAT: 143. KAT 144. KAT: 144. KAT 145. KAT: 145. KAT 146. KAT: 146. KAT 147. KAT: 147. KAT 148. KAT: 148. KAT 149. KAT: 149. KAT 150. KAT: 150. KAT 151. KAT: 151. KAT 152. KAT: 152. KAT 153. KAT: 153. KAT 154. KAT: 154. KAT 155. KAT: 155. KAT 156. KAT: 156. KAT 157. KAT: 157. KAT 158. KAT: 158. KAT 159. KAT: 159. KAT 160. KAT: 160. KAT 161. KAT: 161. KAT 162. KAT: 162. KAT 163. KAT: 163. KAT 164. KAT: 164. KAT 165. KAT: 165. KAT 166. KAT: 166. KAT 167. KAT: 167. KAT 168. KAT: 168. KAT 169. KAT: 169. KAT 170. KAT: 170. KAT 171. KAT: 171. KAT 172. KAT: 172. KAT 173. KAT: 173. KAT 174. KAT: 174. KAT 175. KAT: 175. KAT 176. KAT: 176. KAT 177. KAT: 177. KAT 178. KAT: 178. KAT 179. KAT: 179. KAT 180. KAT: 180. KAT 181. KAT: 181. KAT 182. KAT: 182. KAT 183. KAT: 183. KAT 184. KAT: 184. KAT 185. KAT: 185. KAT 186. KAT: 186. KAT 187. KAT: 187. KAT 188. KAT: 188. KAT 189. KAT: 189. KAT 190. KAT: 190. KAT 191. KAT: 191. KAT 192. KAT: 192. KAT 193. KAT: 193. KAT 194. KAT: 194. KAT 195. KAT: 195. KAT 196. KAT: 196. KAT 197. KAT: 197. KAT 198. KAT: 198. KAT 199. KAT: 199. KAT 200. KAT: 200. KAT 201. KAT: 201. KAT 202. KAT: 202. KAT 203. KAT: 203. KAT 204. KAT: 204. KAT 205. KAT: 205. KAT 206. KAT: 206. KAT 207. KAT: 207. KAT 208. KAT: 208. KAT 209. KAT: 209. KAT 210. KAT: 210. KAT 211. KAT: 211. KAT 212. KAT: 212. KAT 213. KAT: 213. KAT 214. KAT: 214. KAT 215. KAT: 215. KAT 216. KAT: 216. KAT 217. KAT: 217. KAT 218. KAT: 218. KAT 219. KAT: 219. KAT 220. KAT: 220. KAT 221. KAT: 221. KAT 222. KAT: 222. KAT 223. KAT: 223. KAT 224. KAT: 224. KAT 225. KAT: 225. KAT 226. KAT: 226. KAT 227. KAT: 227. KAT 228. KAT: 228. KAT 229. KAT: 229. KAT 230. KAT: 230. KAT 231. KAT: 231. KAT 232. KAT: 232. KAT 233. KAT: 233. KAT 234. KAT: 234. KAT 235. KAT: 235. KAT 236. KAT: 236. KAT 237. KAT: 237. KAT 238. KAT: 238. KAT 239. KAT: 239. KAT 240. KAT: 240. KAT 241. KAT: 241. KAT 242. KAT: 242. KAT 243. KAT: 243. KAT 244. KAT: 244. KAT 245. KAT: 245. KAT 246. KAT: 246. KAT 247. KAT: 247. KAT 248. KAT: 248. KAT 249. KAT: 249. KAT 250. KAT: 250. KAT 251. KAT: 251. KAT 252. KAT: 252. KAT 253. KAT: 253. KAT 254. KAT: 254. KAT 255. KAT: 255. KAT 256. KAT: 256. KAT 257. KAT: 257. KAT 258. KAT: 258. KAT 259. KAT: 259. KAT 260. KAT: 260. KAT 261. KAT: 261. KAT 262. KAT: 262. KAT 263. KAT: 263. KAT 264. KAT: 264. KAT 265. KAT: 265. KAT 266. KAT: 266. KAT 267. KAT: 267. KAT 268. KAT: 268. KAT 269.

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

13185393

YAPI RUHSATI

1 Ruhsat Verilen Kurum : TUZLA BELEDİYESİ		9 Ruhsatın veriliş amacı:		10 Ruhsatın onay tarihi		11 Ruhsat no		12 İK ruhsat tarihi		13 İK ruhsat no	
2 Ruhsat verilen yapının adresi:		☐ 1 Yeni yapı ☐ 10 Restorasyon ☐ 2 Yenileme ☐ 11 Güçlendirme ☐ 3 Yenisinden ☐ 12 Kullanım değişikliği ☐ 4 Ek binası ☐ 13 Fesih ☐ 5 Kat ilavesi ☐ 14 Mekanik tesisat ☐ 6 İskele ☐ 15 Elektrik tesisatı ☐ 7 Geçerli ☐ 16 İtem değişikliği ☐ 8 Tünel ☐ 17 İhtimal duvarı ☐ 9 Diğer ☐ 18 Başka duvarı		18.08.2017		645117					
İSTANBUL		İçerik: TUZLA		14 İmar planı onay tarihi		15 İmar durumu tarihi		16 İmar durumu no		17 Zemin etüdü onay tarihi	
Belediye: TUZLA BELEDİYESİ		Mahalle/Mevki: TEPEÖREN		18 Parçesayısı plan onay tarihi		19 Parçesayısı plan onay tarihi		20 Parçesayısı plan onay tarihi		21 Zemin etüdü onay tarihi	
Meydan/bina/cadde sokak/kurum adı		Eski ANKARA ASFALTI CAD.		21 Tapu tesisi belgesi verim kurum		22 Tapu tesisi belgesi tarihi		23 Tapu tesisi belgesi no		24 Tapu tesisi belgesi tarihi	
Cadde/Sokak tarifi kodu: 19		Org. kapa no: 2001		25 Tapu TAPU MÜCÜRÜ		26 Tapu TAPU MÜCÜRÜ		27 Tapu TAPU MÜCÜRÜ		28 Tapu TAPU MÜCÜRÜ	
Site adı:		9 Yapı Kurum No: 515619181		24 CED raporu onay tarihi		25 Planların iptali tarihi		26 Planların iptali tarihi		27 Ruhsatın iptali tarihi	
3 Parça No:		4 Ada No:		5 Parsel No:		6 Blok No:		7 Bağlımsız bolum no		8 Bağlımsız bolum no	
4				1585		ISTANAT (DUVARI)				18.03.2022	

Yapı Sahibinin		Yapı Mültehaahhıcının		Şantiye Şefinin	
28 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ÖZDEMİR ÖZDEMİR, YATIRIMCI 11668115470		33 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no KAFİ GÜNDOĞDU, GİTAS ORTADOĞU BİRLİK İNŞAAT TAHH. A. 3553996080		43 Adı soyadı, unvanı MEHMET GÜNDOĞDU, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı SUL TAŞIYI		34 Ocak no 183037		44 TC kimlik no 3506989510	
30 Vergi kimlik no 735041817		35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı BOĞAZCI KURUMLAR		45 Ocak no 107509	
31 Adres KÜÇÜK ÇARŞI MAH. İRAN CAKALI SK. NO 11 İÇİ KAPLI NO 1 USKUDAR / İSTANBUL		36 Söğütçe tarihi 18.08.2017		46 Söğütçe tarihi 18.08.2017	
32 İmza		37 Söğütçe tarihi 18.08.2017		47 Söğütçe tarihi 18.08.2017	
33 İmza		38 Söğütçe tarihi 18.08.2017		48 Söğütçe tarihi 18.08.2017	
34 İmza		39 Söğütçe tarihi 18.08.2017		49 Söğütçe tarihi 18.08.2017	
35 İmza		40 Söğütçe tarihi 18.08.2017		50 Söğütçe tarihi 18.08.2017	

Yapı Düzenlenen Kısma İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
51 Kullandığı malzeme göre yapının bağlimsız bolumları ve adresi		52 Bağlimsız bolum sayısı	
53 Bağlimsız bolum sayısı		54 Bağlimsız bolum sayısı	
55 Bağlimsız bolum sayısı		56 Bağlimsız bolum sayısı	
57 Bağlimsız bolum sayısı		58 Bağlimsız bolum sayısı	
59 Bağlimsız bolum sayısı		60 Bağlimsız bolum sayısı	
61 Bağlimsız bolum sayısı		62 Bağlimsız bolum sayısı	
63 Bağlimsız bolum sayısı		64 Bağlimsız bolum sayısı	
65 Bağlimsız bolum sayısı		66 Bağlimsız bolum sayısı	
67 Bağlimsız bolum sayısı		68 Bağlimsız bolum sayısı	
69 Bağlimsız bolum sayısı		70 Bağlimsız bolum sayısı	
71 Bağlimsız bolum sayısı		72 Bağlimsız bolum sayısı	
73 Bağlimsız bolum sayısı		74 Bağlimsız bolum sayısı	
75 Bağlimsız bolum sayısı		76 Bağlimsız bolum sayısı	
77 Bağlimsız bolum sayısı		78 Bağlimsız bolum sayısı	
79 Bağlimsız bolum sayısı		80 Bağlimsız bolum sayısı	
81 Bağlimsız bolum sayısı		82 Bağlimsız bolum sayısı	
83 Bağlimsız bolum sayısı		84 Bağlimsız bolum sayısı	
85 Bağlimsız bolum sayısı		86 Bağlimsız bolum sayısı	
87 Bağlimsız bolum sayısı		88 Bağlimsız bolum sayısı	
89 Bağlimsız bolum sayısı		90 Bağlimsız bolum sayısı	
91 Bağlimsız bolum sayısı		92 Bağlimsız bolum sayısı	
93 Bağlimsız bolum sayısı		94 Bağlimsız bolum sayısı	
95 Bağlimsız bolum sayısı		96 Bağlimsız bolum sayısı	
97 Bağlimsız bolum sayısı		98 Bağlimsız bolum sayısı	
99 Bağlimsız bolum sayısı		100 Bağlimsız bolum sayısı	

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
80 İhtiyaç Söğütçe		81 İhtiyaç Söğütçe	
82 İhtiyaç Söğütçe		83 İhtiyaç Söğütçe	
84 İhtiyaç Söğütçe		85 İhtiyaç Söğütçe	
86 İhtiyaç Söğütçe		87 İhtiyaç Söğütçe	
88 İhtiyaç Söğütçe		89 İhtiyaç Söğütçe	
90 İhtiyaç Söğütçe		91 İhtiyaç Söğütçe	
92 İhtiyaç Söğütçe		93 İhtiyaç Söğütçe	
94 İhtiyaç Söğütçe		95 İhtiyaç Söğütçe	
96 İhtiyaç Söğütçe		97 İhtiyaç Söğütçe	
98 İhtiyaç Söğütçe		99 İhtiyaç Söğütçe	
100 İhtiyaç Söğütçe		101 İhtiyaç Söğütçe	
102 İhtiyaç Söğütçe		103 İhtiyaç Söğütçe	
104 İhtiyaç Söğütçe		105 İhtiyaç Söğütçe	
106 İhtiyaç Söğütçe		107	

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										136599578
1. Belgeli veren kurum TUZLA BELEDİYESİ					9. Belgeli veriliş tarihi 15/11/2018					10. Belgeli onay tarihi 441/18
2. Belgeli verilen yapının adresi 1. STANBUL İlçe TUZLA Bucak KAY Belediye TUZLA BELEDİYESİ Mahalle TEPEÖREN Mahalle tanzim kodu 5 Meydan/buvar/caddesi/sokak/kume adı ESKİ ANKARA ASFALTI CAD. Caddesi/Sokak tanzim kodu 19 Dış kapı no 23C Site adı Mavi adı 3. Parça No 4. Ada No 5. Parsel No 6. Blok No 7. Kısım tanzim adı ve belge veriliş tarihi bölümü 8. Daire tanzim adı ve belge veriliş tarihi bölümü					11. Belgeli no 12. Belgeli esas ruhsat 13. İlk yapı ruhsatı tarihi 14. İlk yapı ruhsatı no 15. Yenden ruhsat tarihi 16. Yenden ruhsat no 17. Yenden ruhsat tarihi 18. Yenden ruhsat no 19. Tadilat ruhsat tarihi 20. Tadilat ruhsat no 21. Tadilat ruhsat tarihi 22. Tadilat ruhsat no 23. Tadilat ruhsat tarihi 24. Tadilat ruhsat no 25. Tadilat ruhsat tarihi 26. Tadilat ruhsat no 27. Tadilat ruhsat tarihi 28. Tadilat ruhsat no 29. Tadilat ruhsat tarihi 30. Tadilat ruhsat no 31. Tadilat ruhsat tarihi 32. Tadilat ruhsat no 33. Tadilat ruhsat tarihi 34. Tadilat ruhsat no 35. Tadilat ruhsat tarihi 36. Tadilat ruhsat no 37. Tadilat ruhsat tarihi 38. Tadilat ruhsat no 39. Tadilat ruhsat tarihi 40. Tadilat ruhsat no 41. Tadilat ruhsat tarihi 42. Tadilat ruhsat no 43. Tadilat ruhsat tarihi 44. Tadilat ruhsat no 45. Tadilat ruhsat tarihi 46. Tadilat ruhsat no 47. Tadilat ruhsat tarihi 48. Tadilat ruhsat no 49. Tadilat ruhsat tarihi 50. Tadilat ruhsat no 51. Tadilat ruhsat tarihi 52. Tadilat ruhsat no 53. Tadilat ruhsat tarihi 54. Tadilat ruhsat no 55. Tadilat ruhsat tarihi 56. Tadilat ruhsat no 57. Tadilat ruhsat tarihi 58. Tadilat ruhsat no 59. Tadilat ruhsat tarihi 60. Tadilat ruhsat no 61. Tadilat ruhsat tarihi 62. Tadilat ruhsat no 63. Tadilat ruhsat tarihi 64. Tadilat ruhsat no 65. Tadilat ruhsat tarihi 66. Tadilat ruhsat no 67. Tadilat ruhsat tarihi 68. Tadilat ruhsat no 69. Tadilat ruhsat tarihi 70. Tadilat ruhsat no 71. Tadilat ruhsat tarihi 72. Tadilat ruhsat no 73. Tadilat ruhsat tarihi 74. Tadilat ruhsat no 75. Tadilat ruhsat tarihi 76. Tadilat ruhsat no 77. Tadilat ruhsat tarihi 78. Tadilat ruhsat no 79. Tadilat ruhsat tarihi 80. Tadilat ruhsat no 81. Tadilat ruhsat tarihi 82. Tadilat ruhsat no 83. Tadilat ruhsat tarihi 84. Tadilat ruhsat no 85. Tadilat ruhsat tarihi 86. Tadilat ruhsat no 87. Tadilat ruhsat tarihi 88. Tadilat ruhsat no 89. Tadilat ruhsat tarihi 90. Tadilat ruhsat no 91. Tadilat ruhsat tarihi 92. Tadilat ruhsat no 93. Tadilat ruhsat tarihi 94. Tadilat ruhsat no 95. Tadilat ruhsat tarihi 96. Tadilat ruhsat no 97. Tadilat ruhsat tarihi 98. Tadilat ruhsat no 99. Tadilat ruhsat tarihi 100. Tadilat ruhsat no					
Yapı Sahibinin					Yapı Mütahhidi					Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no DURMUŞ ÖZEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 15688115410					36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no KAŞIF GÜNDOĞDU, (ORTAŞ ORTADOĞU BİRLİK İNŞAAT TAHA A.Ş.), 3553000880					46. Adı soyadı, unvanı MEHMET GÜNDOĞDU, İNŞAAT MÜHÜRÜ
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ					37. Oda sicil no 180037					47. T.C. kimlik no 3556998510
33. Vergi kimlik no 7350641817					38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BOĞAZİÇİ KURUMLAR					48. Oda sicil no 101509
34. Adres KÜÇÜK ÇAMLIÇA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO: 11 İÇ KAPISI NO: 1 USKUDAR / İSTANBUL					40. Sigorta sicil no 18.08.2017					49. Sigorta sicil no 10.08.2017
35. İmza					41. Sözleşme tarihi 18.08.2017					50. Sözleşme tarihi 10.08.2017
36. İmza					42. Sözleşme tarihi 20.08.2017					51. Sözleşme tarihi 10.08.2017
37. İmza					43. Yapı mütahhidi yetki belge no 0034215188620757					52. Adres MEHMET MAH. DEMİRAN SK. 5. YAPIL TUZLA 3. SİTESİ A3 BLOK NO: 10C İÇ KAPISI NO: 3 TUZLA / İSTANBUL
38. İmza					44. Sicil esas adres SERİFALİ MAH. TURGUT ÖZAL BUL. NO: 189 İÇ KAPISI NO: 1 KURBANİYE / İSTANBUL					53. İmza
Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler					Yapı ile İlgili Özellikler					Şantiye Şefinin
54. Kullanma emrine göre yapının başlangıç bölümü ile ilgili alanlar					55. Başlangıç bölüm sayısı					56. Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar					1					90861
57. Benzer yapı sayısı					58. Yapıda başlangıç bölüm sayısı					59. Yapıda korut birim(daire) sayısı
1					1					26718
60. Toplam yapı sayısı					61. Toplam başlangıç bölüm sayısı					62. Toplam korut birim(daire) sayısı
1					1					26718
63. Yapının yalıtım kat sayısı					64. Yapının yalıtım kat sayısı					65. Yapının toplam kat sayısı
2					2					3
66. Yapının yalıtım kat sayısı					67. Yapının yalıtım kat sayısı					68. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
69. Yapının yalıtım kat sayısı					70. Yapının yalıtım kat sayısı					71. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
72. Yapının yalıtım kat sayısı					73. Yapının yalıtım kat sayısı					74. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
75. Yapının yalıtım kat sayısı					76. Yapının yalıtım kat sayısı					77. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
78. Yapının yalıtım kat sayısı					79. Yapının yalıtım kat sayısı					80. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
81. Yapının yalıtım kat sayısı					82. Yapının yalıtım kat sayısı					83. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
84. Yapının yalıtım kat sayısı					85. Yapının yalıtım kat sayısı					86. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
87. Yapının yalıtım kat sayısı					88. Yapının yalıtım kat sayısı					89. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
90. Yapının yalıtım kat sayısı					91. Yapının yalıtım kat sayısı					92. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
93. Yapının yalıtım kat sayısı					94. Yapının yalıtım kat sayısı					95. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
96. Yapının yalıtım kat sayısı					97. Yapının yalıtım kat sayısı					98. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
99. Yapının yalıtım kat sayısı					100. Yapının yalıtım kat sayısı					101. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
102. Yapının yalıtım kat sayısı					103. Yapının yalıtım kat sayısı					104. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
105. Yapının yalıtım kat sayısı					106. Yapının yalıtım kat sayısı					107. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
108. Yapının yalıtım kat sayısı					109. Yapının yalıtım kat sayısı					110. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
111. Yapının yalıtım kat sayısı					112. Yapının yalıtım kat sayısı					113. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
114. Yapının yalıtım kat sayısı					115. Yapının yalıtım kat sayısı					116. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
117. Yapının yalıtım kat sayısı					118. Yapının yalıtım kat sayısı					119. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
120. Yapının yalıtım kat sayısı					121. Yapının yalıtım kat sayısı					122. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
123. Yapının yalıtım kat sayısı					124. Yapının yalıtım kat sayısı					125. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
126. Yapının yalıtım kat sayısı					127. Yapının yalıtım kat sayısı					128. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
129. Yapının yalıtım kat sayısı					130. Yapının yalıtım kat sayısı					131. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
132. Yapının yalıtım kat sayısı					133. Yapının yalıtım kat sayısı					134. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
135. Yapının yalıtım kat sayısı					136. Yapının yalıtım kat sayısı					137. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
138. Yapının yalıtım kat sayısı					139. Yapının yalıtım kat sayısı					140. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
141. Yapının yalıtım kat sayısı					142. Yapının yalıtım kat sayısı					143. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
144. Yapının yalıtım kat sayısı					145. Yapının yalıtım kat sayısı					146. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
147. Yapının yalıtım kat sayısı					148. Yapının yalıtım kat sayısı					149. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
150. Yapının yalıtım kat sayısı					151. Yapının yalıtım kat sayısı					152. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
153. Yapının yalıtım kat sayısı					154. Yapının yalıtım kat sayısı					155. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
156. Yapının yalıtım kat sayısı					157. Yapının yalıtım kat sayısı					158. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
159. Yapının yalıtım kat sayısı					160. Yapının yalıtım kat sayısı					161. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
162. Yapının yalıtım kat sayısı					163. Yapının yalıtım kat sayısı					164. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
165. Yapının yalıtım kat sayısı					166. Yapının yalıtım kat sayısı					167. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
168. Yapının yalıtım kat sayısı					169. Yapının yalıtım kat sayısı					170. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
171. Yapının yalıtım kat sayısı					172. Yapının yalıtım kat sayısı					173. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
174. Yapının yalıtım kat sayısı					175. Yapının yalıtım kat sayısı					176. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
177. Yapının yalıtım kat sayısı					178. Yapının yalıtım kat sayısı					179. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
180. Yapının yalıtım kat sayısı					181. Yapının yalıtım kat sayısı					182. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
183. Yapının yalıtım kat sayısı					184. Yapının yalıtım kat sayısı					185. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
186. Yapının yalıtım kat sayısı					187. Yapının yalıtım kat sayısı					188. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
189. Yapının yalıtım kat sayısı					190. Yapının yalıtım kat sayısı					191. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
192. Yapının yalıtım kat sayısı					193. Yapının yalıtım kat sayısı					194. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
195. Yapının yalıtım kat sayısı					196. Yapının yalıtım kat sayısı					197. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
198. Yapının yalıtım kat sayısı					199. Yapının yalıtım kat sayısı					200. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
199. Yapının yalıtım kat sayısı					200. Yapının yalıtım kat sayısı					201. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
200. Yapının yalıtım kat sayısı					201. Yapının yalıtım kat sayısı					202. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
201. Yapının yalıtım kat sayısı					202. Yapının yalıtım kat sayısı					203. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
202. Yapının yalıtım kat sayısı					203. Yapının yalıtım kat sayısı					204. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
203. Yapının yalıtım kat sayısı					204. Yapının yalıtım kat sayısı					205. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
204. Yapının yalıtım kat sayısı					205. Yapının yalıtım kat sayısı					206. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
205. Yapının yalıtım kat sayısı					206. Yapının yalıtım kat sayısı					207. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
206. Yapının yalıtım kat sayısı					207. Yapının yalıtım kat sayısı					208. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
207. Yapının yalıtım kat sayısı					208. Yapının yalıtım kat sayısı					209. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
208. Yapının yalıtım kat sayısı					209. Yapının yalıtım kat sayısı					210. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
209. Yapının yalıtım kat sayısı					210. Yapının yalıtım kat sayısı					211. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
210. Yapının yalıtım kat sayısı					211. Yapının yalıtım kat sayısı					212. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
211. Yapının yalıtım kat sayısı					212. Yapının yalıtım kat sayısı					213. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
212. Yapının yalıtım kat sayısı					213. Yapının yalıtım kat sayısı					214. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
213. Yapının yalıtım kat sayısı					214. Yapının yalıtım kat sayısı					215. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
214. Yapının yalıtım kat sayısı					215. Yapının yalıtım kat sayısı					216. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
215. Yapının yalıtım kat sayısı					216. Yapının yalıtım kat sayısı					217. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
216. Yapının yalıtım kat sayısı					217. Yapının yalıtım kat sayısı					218. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
217. Yapının yalıtım kat sayısı					218. Yapının yalıtım kat sayısı					219. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
218. Yapının yalıtım kat sayısı					219. Yapının yalıtım kat sayısı					220. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
219. Yapının yalıtım kat sayısı					220. Yapının yalıtım kat sayısı					221. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
220. Yapının yalıtım kat sayısı					221. Yapının yalıtım kat sayısı					222. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
221. Yapının yalıtım kat sayısı					222. Yapının yalıtım kat sayısı					223. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
222. Yapının yalıtım kat sayısı					223. Yapının yalıtım kat sayısı					224. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
223. Yapının yalıtım kat sayısı					224. Yapının yalıtım kat sayısı					225. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
224. Yapının yalıtım kat sayısı					225. Yapının yalıtım kat sayısı					226. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
225. Yapının yalıtım kat sayısı					226. Yapının yalıtım kat sayısı					227. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
226. Yapının yalıtım kat sayısı					227. Yapının yalıtım kat sayısı					228. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
227. Yapının yalıtım kat sayısı					228. Yapının yalıtım kat sayısı					229. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
228. Yapının yalıtım kat sayısı					229. Yapının yalıtım kat sayısı					230. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
229. Yapının yalıtım kat sayısı					230. Yapının yalıtım kat sayısı					231. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
230. Yapının yalıtım kat sayısı					231. Yapının yalıtım kat sayısı					232. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
231. Yapının yalıtım kat sayısı					232. Yapının yalıtım kat sayısı					233. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
232. Yapının yalıtım kat sayısı					233. Yapının yalıtım kat sayısı					234. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
233. Yapının yalıtım kat sayısı					234. Yapının yalıtım kat sayısı					235. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
234. Yapının yalıtım kat sayısı					235. Yapının yalıtım kat sayısı					236. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
235. Yapının yalıtım kat sayısı					236. Yapının yalıtım kat sayısı					237. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
236. Yapının yalıtım kat sayısı					237. Yapının yalıtım kat sayısı					238. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
237. Yapının yalıtım kat sayısı					238. Yapının yalıtım kat sayısı					239. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
238. Yapının yalıtım kat sayısı					239. Yapının yalıtım kat sayısı					240. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32
239. Yapının yalıtım kat sayısı					240. Yapının yalıtım kat sayısı					241. Yapının toplam kat sayısı
23					23					38,32

T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ STANDARTLAR SAĞLANACAKTIR.

KONUTLARDA, SALONA VEYA COMLARDAN EN AZ BİRİNE ATEŞ BACASI YAPILACAKTIR.

PARSEL BÖNYESİNDE ARAÇLIK OTOYOL YERİ SAĞLANMIŞTIR

13.06.2007 TARİH VE 1391 SAYILI İBB MECLİSİ KARARI GEREĞİ PARSEL VE YAPI BÖNYESİNDE
KARŞIDANAMAYAN OTOYOLLARIN BEDELİNİN %25'İ OLAN TL
RUHSAT YAZIMI SAĞFASINDA ÖDENECEKTİR.

..... ADET AĞAÇ DİĞİLMEDEN İSKÂN İZİNİ VERİLEMEZ.

KORKULUK YÜKSEKLİĞİ 0,90m OLACAKTIR.

BELEDİYE BAŞKANLIĞI
DOSYASINDA

171731

YAPI SAHİBİ REYSAŞ GYO A.Ş. / LOJİSTİK DEPO (ORHANLI 6)

TAPU BİLGİLERİ		KAT	ADET, VAR/YOK
PAFTA	4	ÇATI PİYESİ	YOK
ADA	-	NORMAL KAT	1
PARSEL	1586	ASMA KAT	2, VAR
ADRES BİLGİLERİ		ZEMİN KAT	
MAHALLE	TEPEÖREN	BODRUM KAT	2
CADDE	...	TAŞIYICI SİSTEM	B.A.K.
...	...	KULLANIM AMACI	DEPO

BELEDİYE ONAYLARI

İMAR MÜDÜRÜ

İMAR ŞEFİ

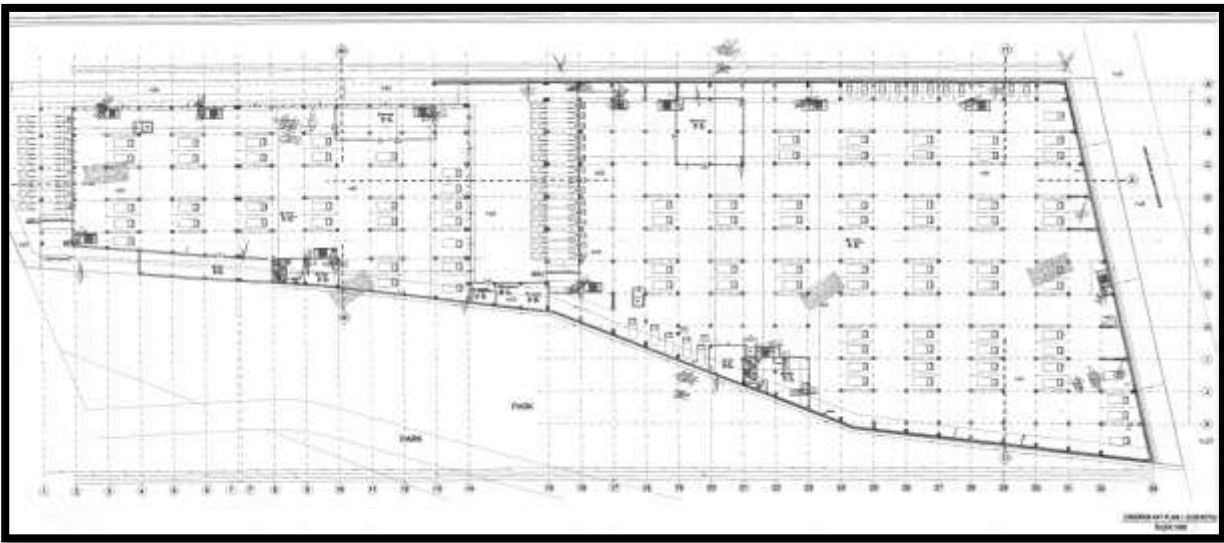
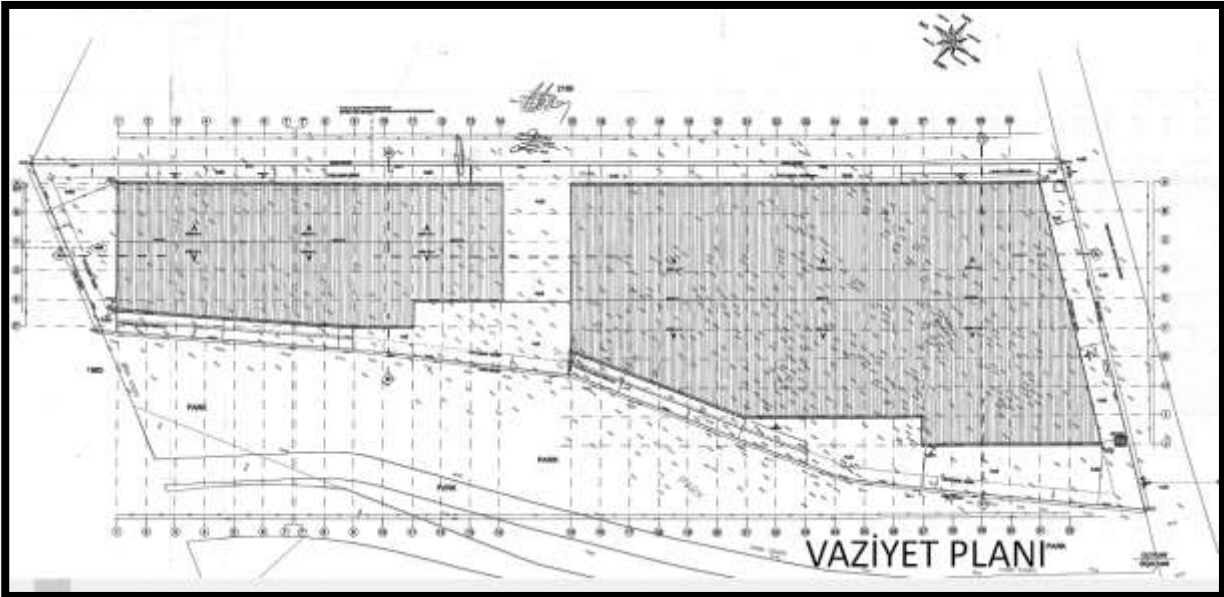
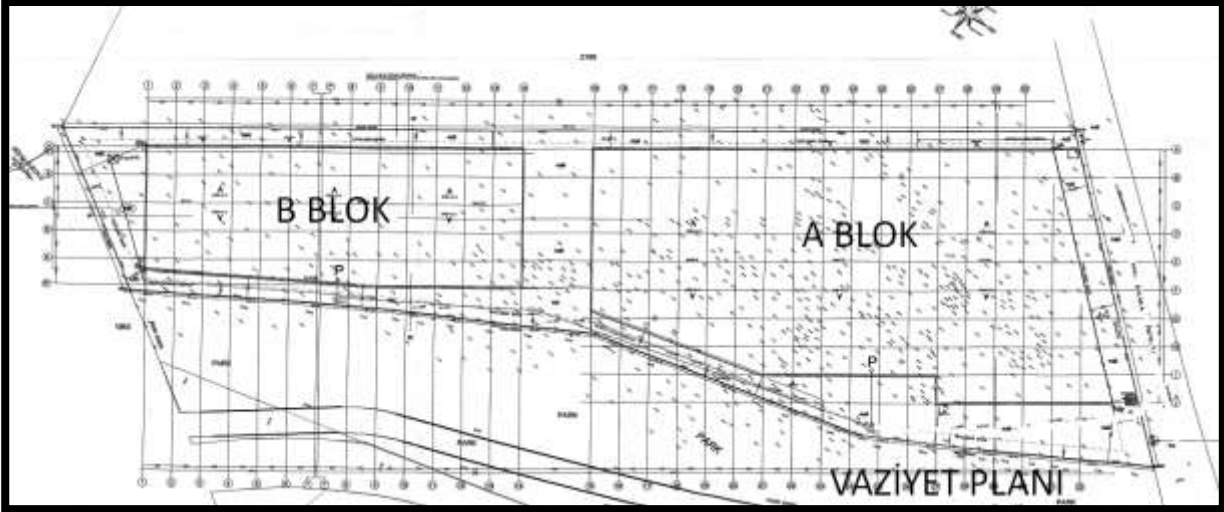
STATİK

MİMARİ

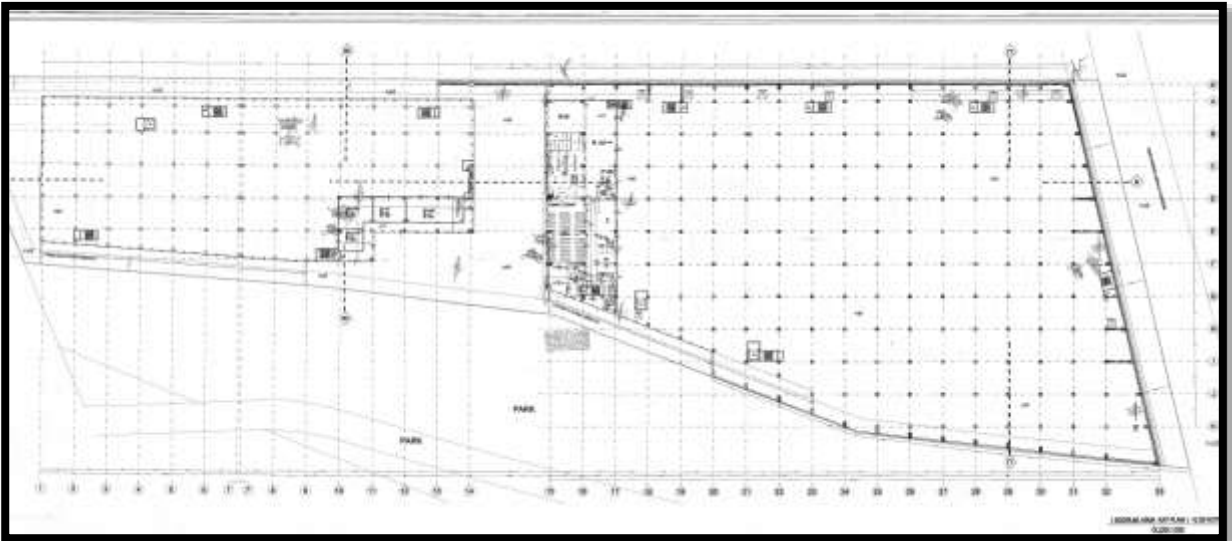
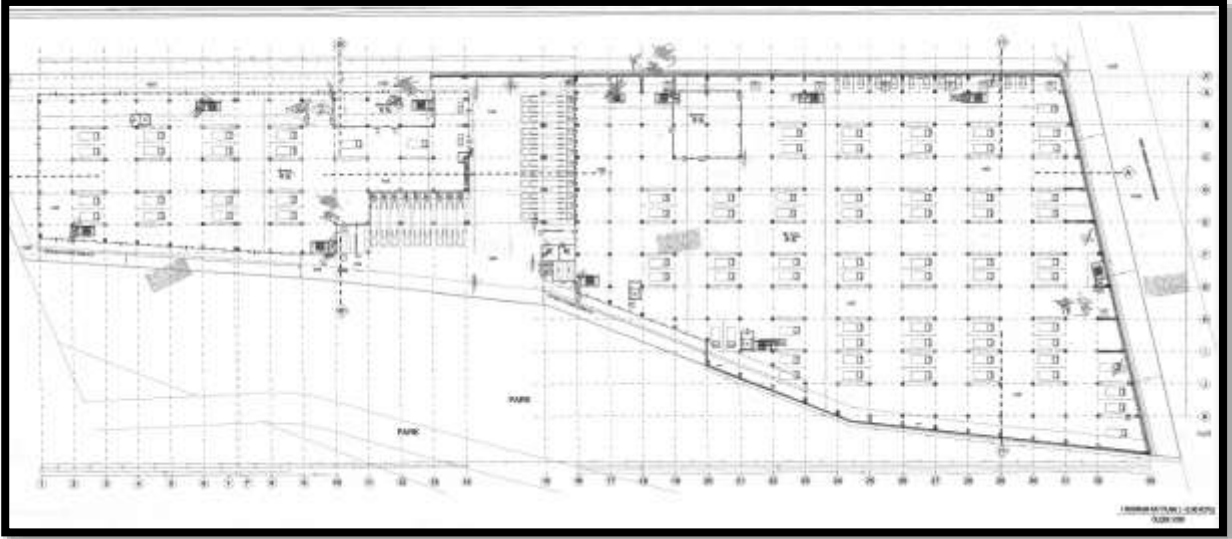
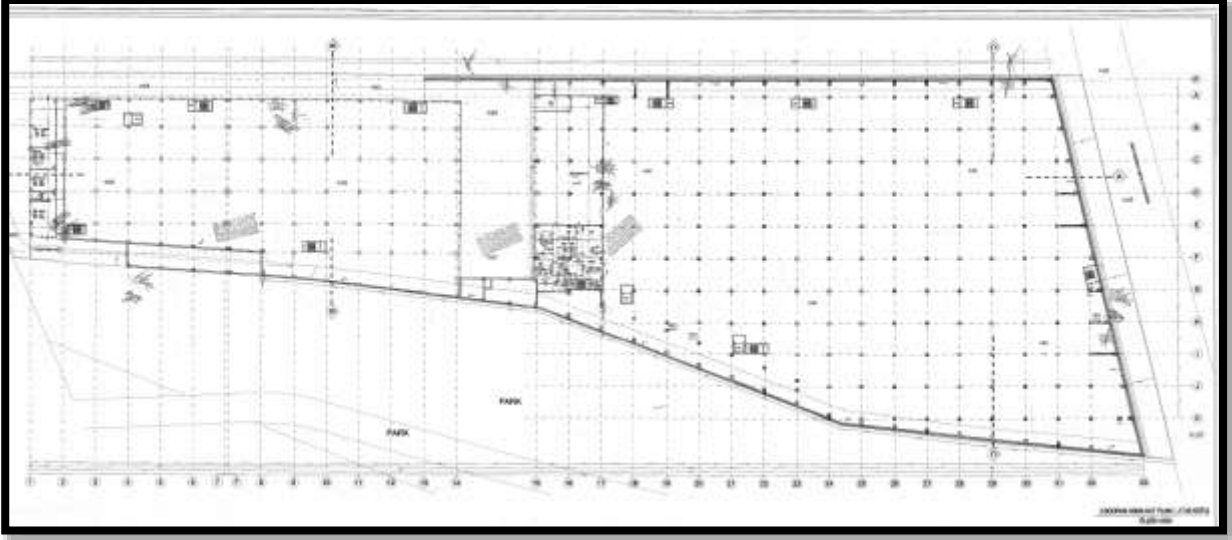
İmar Şefi
İmar ve Şehircilik
Müdürü V.
17.08.2017

Statik
Mühür
17.08.2017

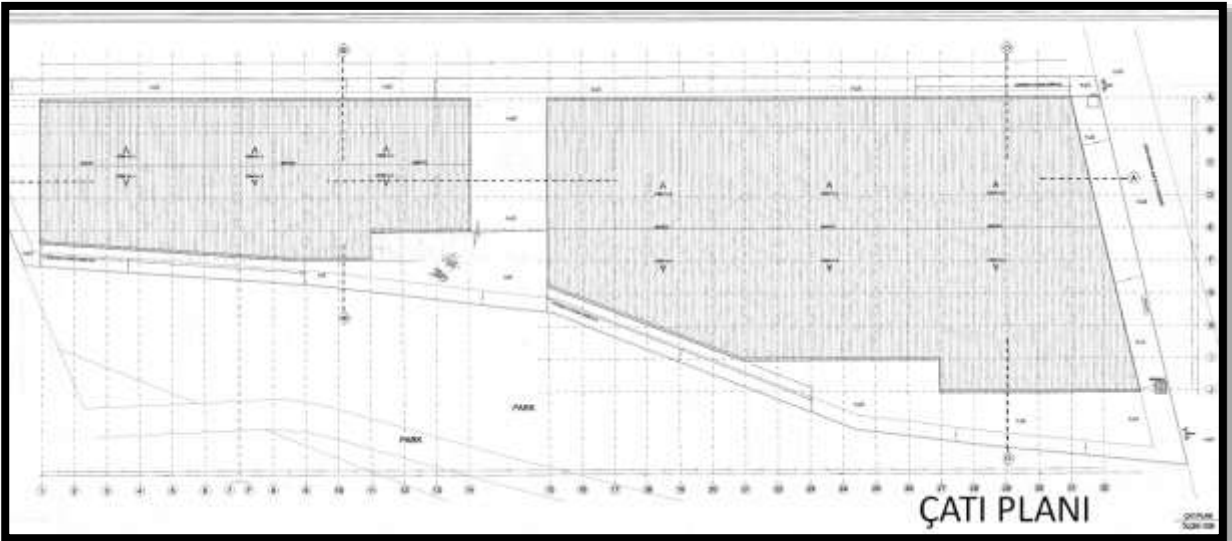
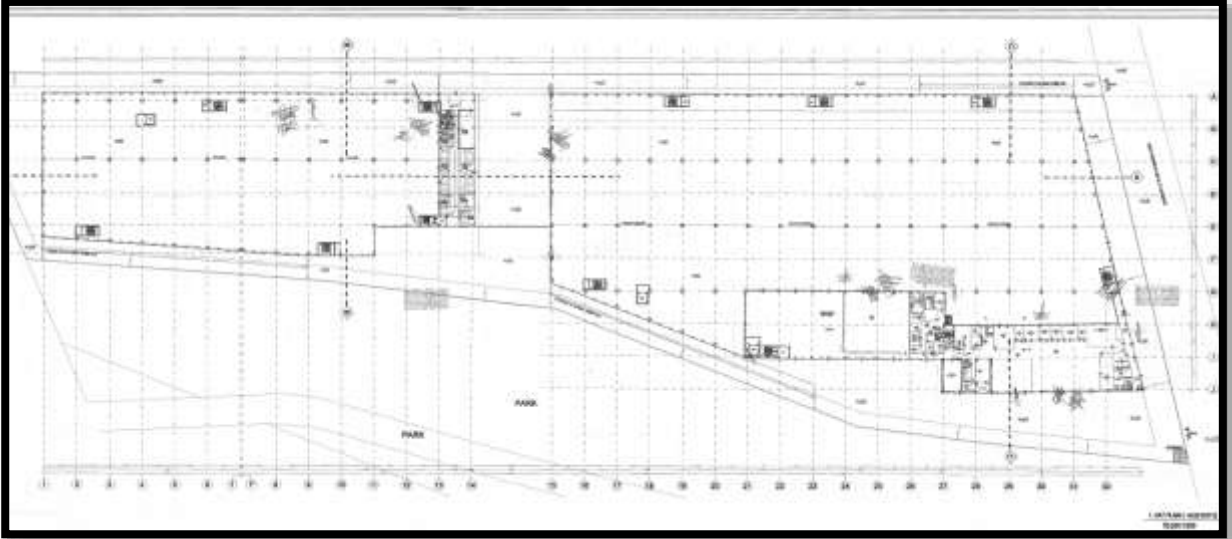
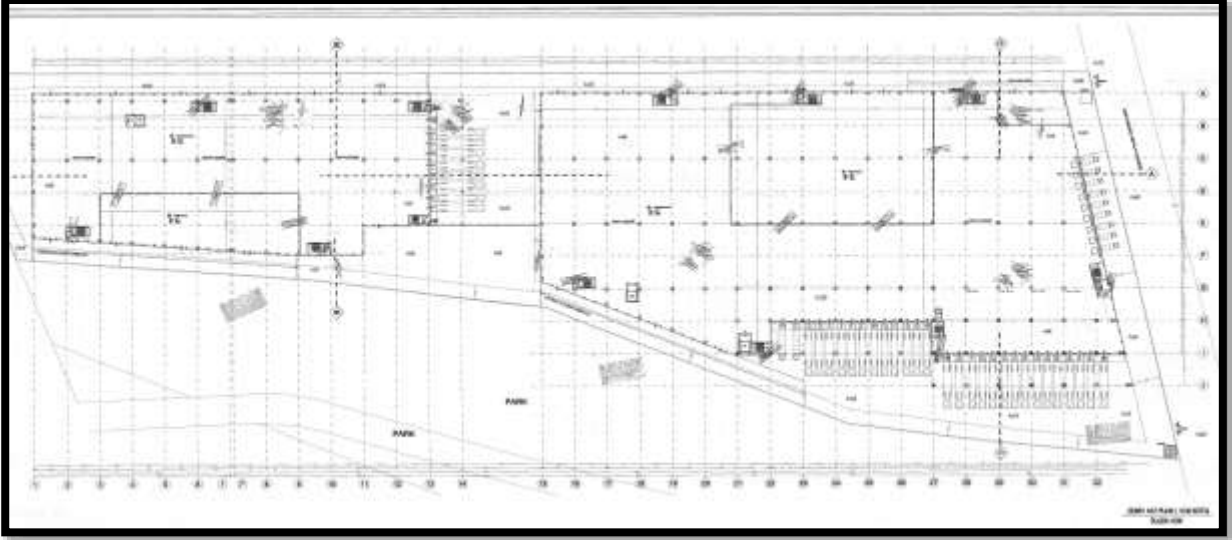
Mimar
Mimar
17.08.2017



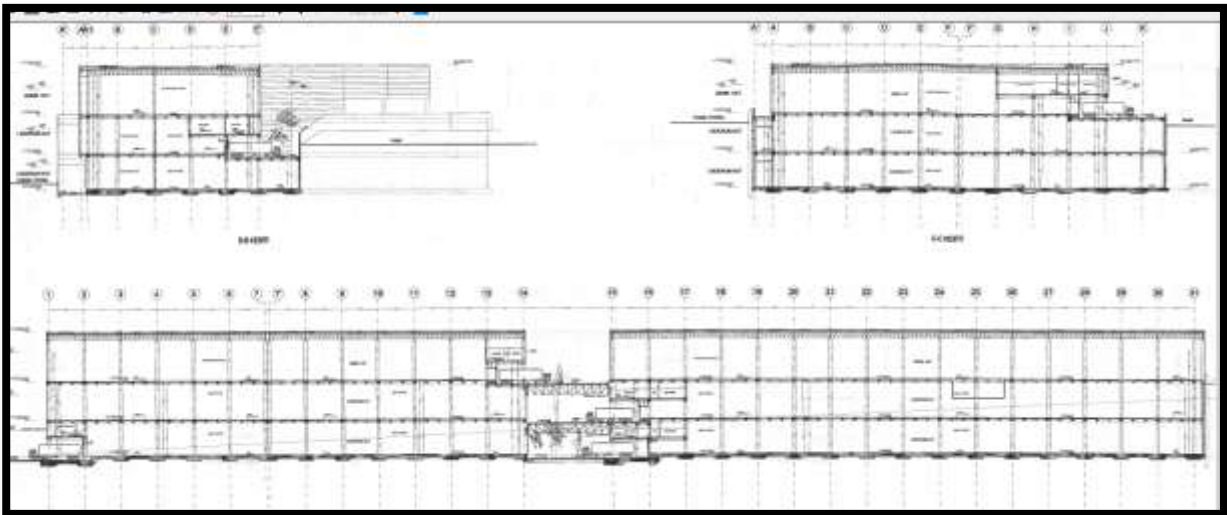
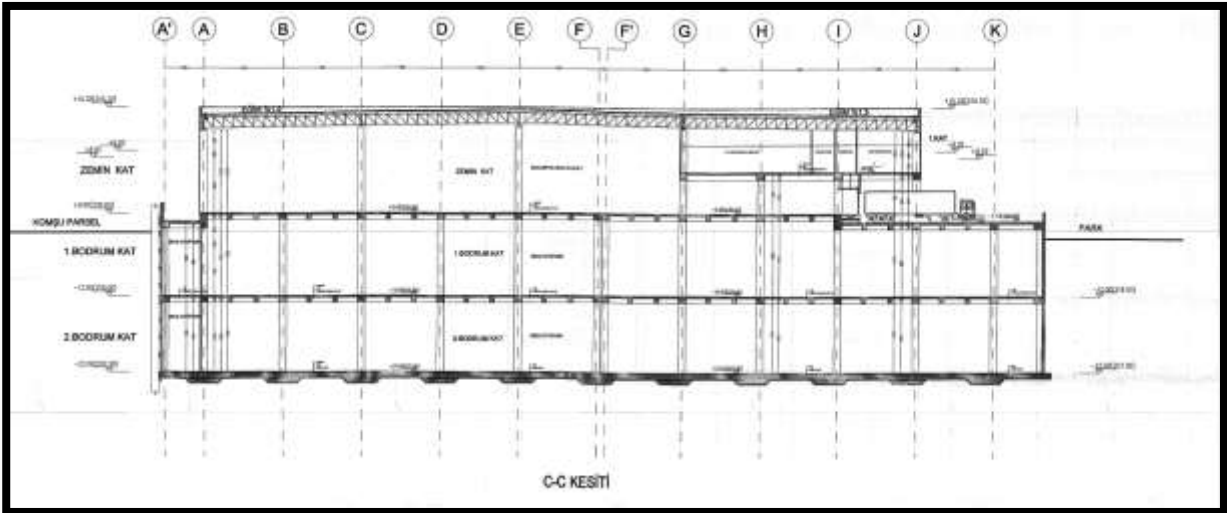
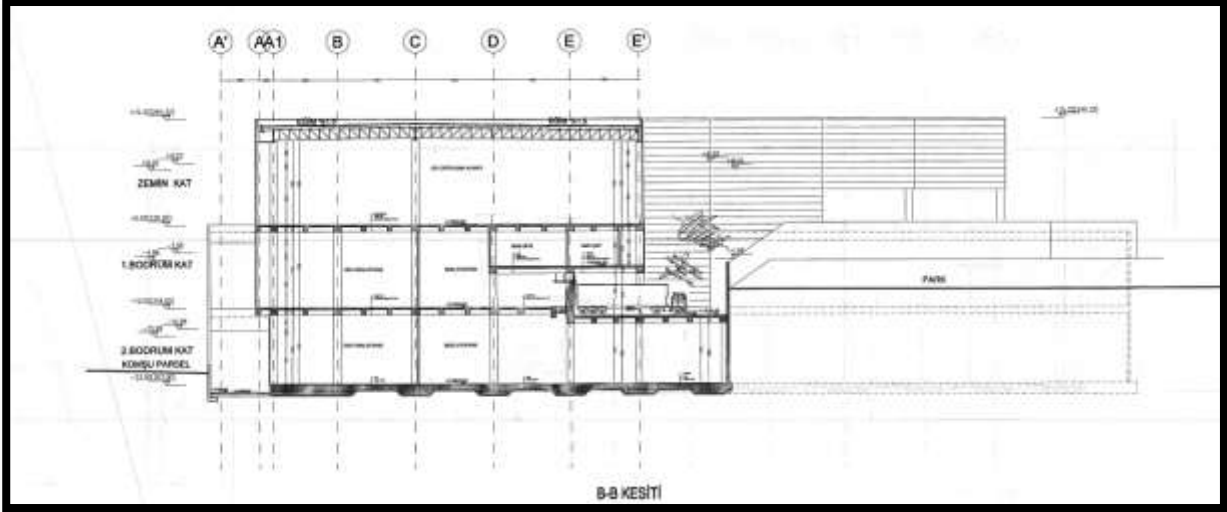
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



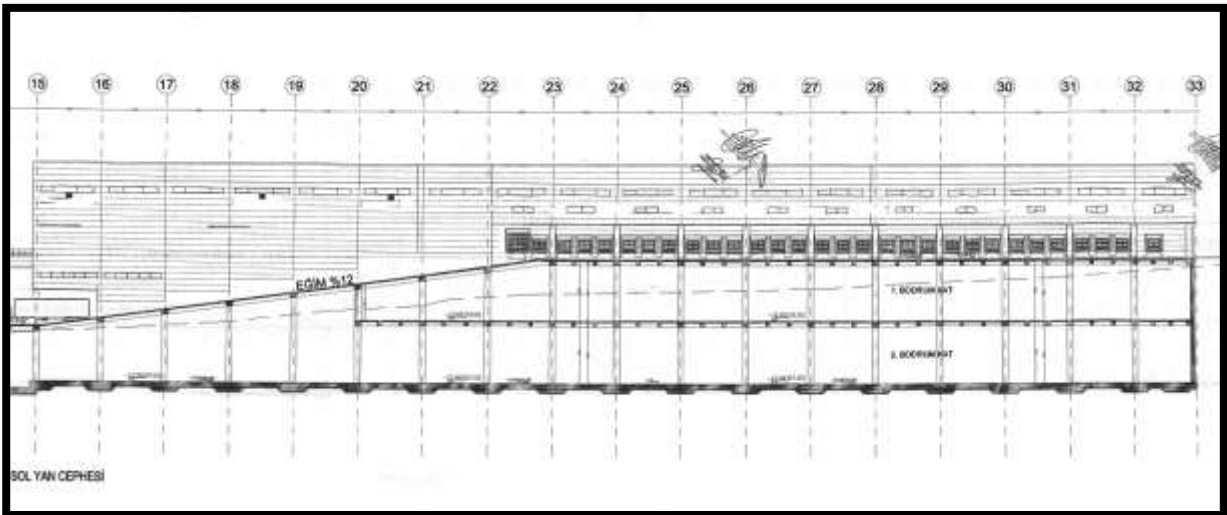
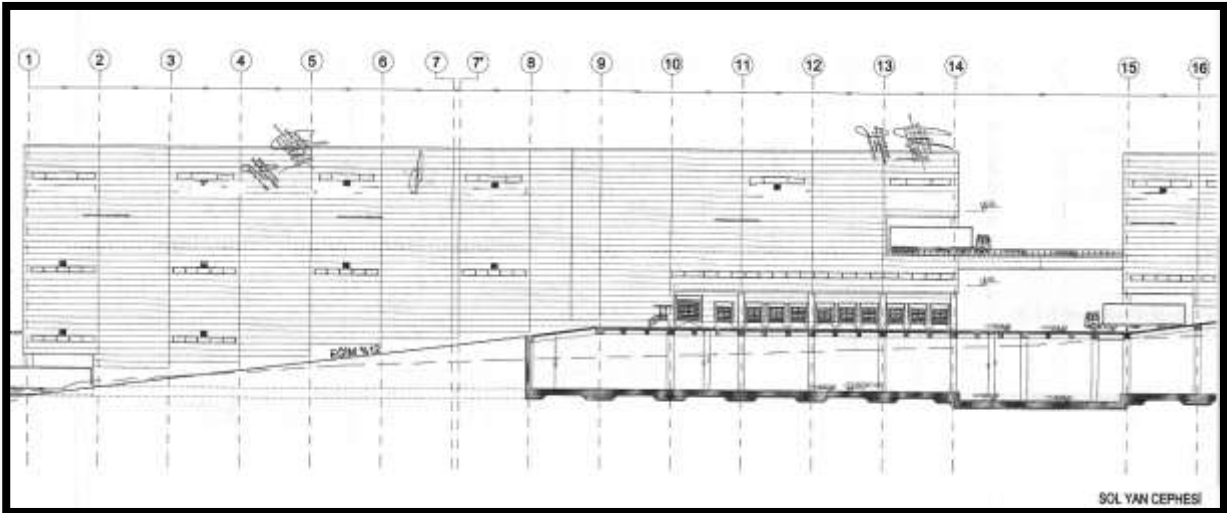
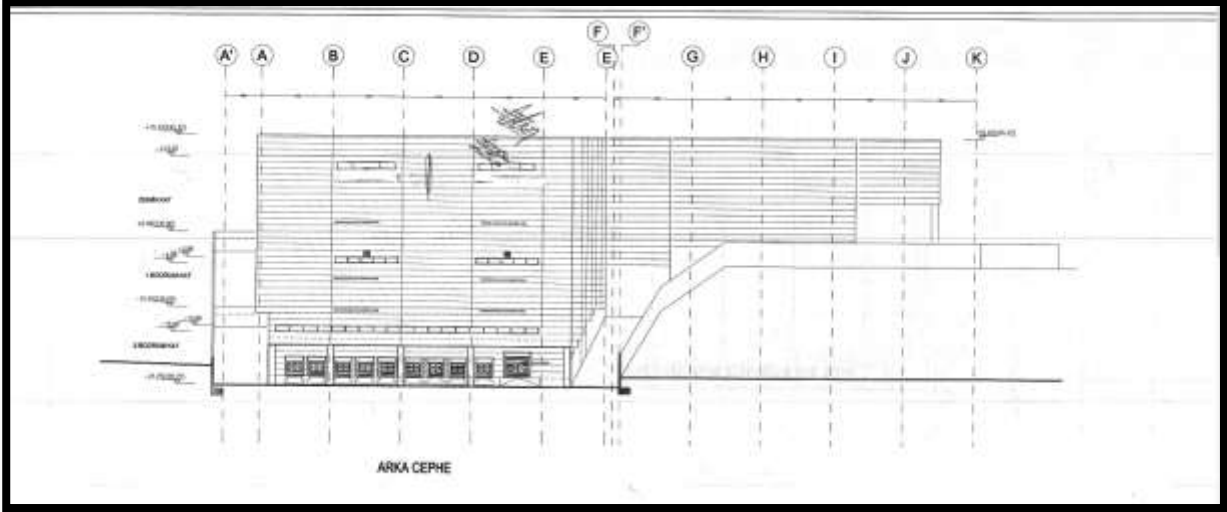
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



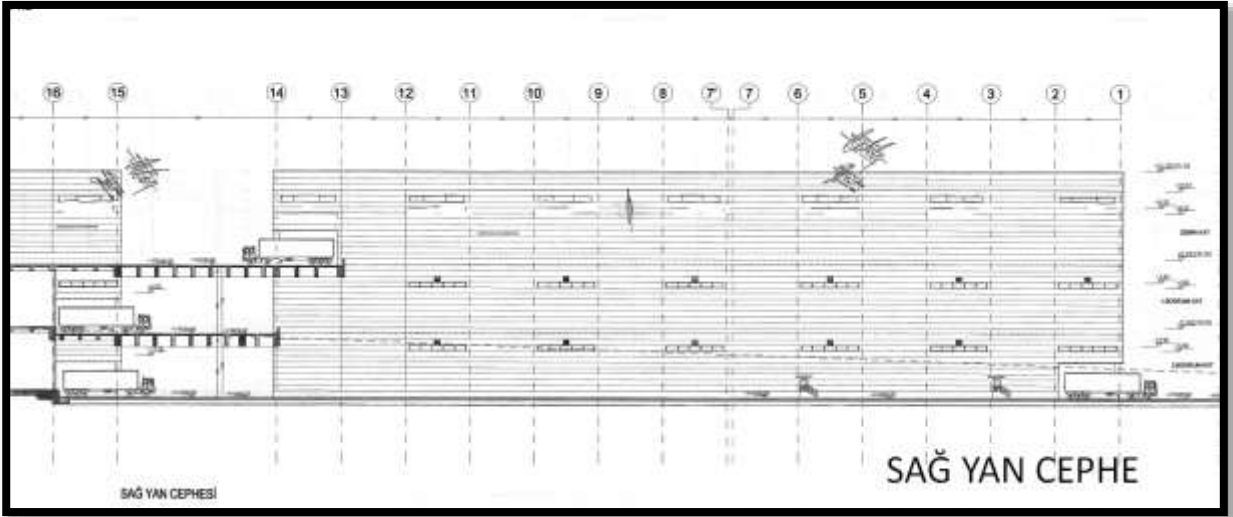
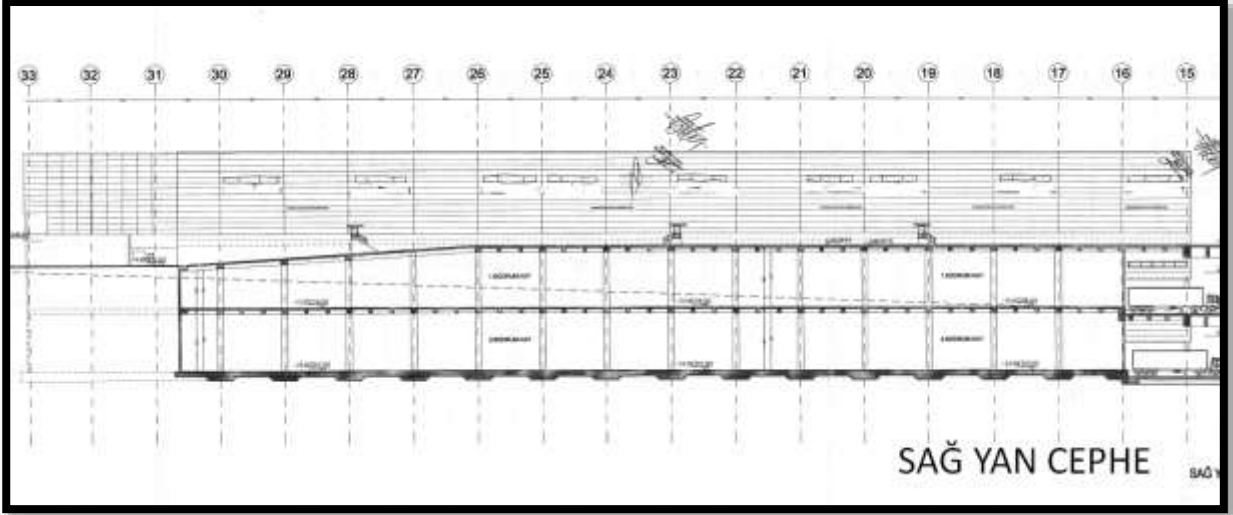
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



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



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



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

 SPL
Sermaye Piyasası
Uzmanlık Kuruluşları Birliği

Tarih : 07.09.2017 No : 407327

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak ÖNOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



 SPL
Sermaye Piyasası
Uzmanlık Kuruluşları Birliği

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



 E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2991

Sayın Burak ÖNOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

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