



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**KOCAELİ - ÇAYIROVA -AKSE**

**2079 ADA - 1 PARSEL**

**DEPO**

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

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

**ÖZET BİLGİLER**

<b>Rapor No</b>	REYS - 201800036 - Revize
<b>Rapor Tarihi</b>	17.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	13.12.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2018 – 002
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayırova/Kocaeli
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 Ada, 1 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Betonarme Depo Binası ve Arsası
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum</b>	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Depolama
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 49.360.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 58.244.800.- TL</b>

**Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

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

## BÖLÜM 1

### DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

#### **1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

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

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

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar**

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 ada, 1 parsel sayılı, 15.170 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Depo Binası ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

#### **1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar**

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

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

#### **Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:**

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

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

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

Taşınmaza ilişkin; 15.06.2015 gün ve REYS-201500022 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500072 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600031 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 552 Sokak, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 2 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a yaklaşık 92 m, kuzeybatı sınırı 547. Sokak’a yaklaşık 201 m, güneybatı sınırı 548. Sokak’a yaklaşık 83 m cepheli olup güneydoğu sınırı 2079 ada 4 parselle bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.84420000, 29.41148225” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2079
İlçesi	Çayırova	Parsel No	1
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	15.170,00
Köyü	-	Yevmiye No	3642
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41086
Pafta No	G22B19A1B-1C-2A-2D	Tapu Tarihi	10.05.2010
Niteliği	Betonarme Depo Binası ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 12.01.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 06.01.2005 onay tarihli mekanik proje (mimari proje bulunmamıştır) incelenmiş; 28.09.2005 gün ve 64 sayılı tadilat ruhsatı ile 28.02.2006 gün ve 02 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 1 kat), depo ve ortak alan olmak üzere toplam 18.200 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı, için verilmiştir

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

### 2.4. Yapılaşma Bilgileri

#### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 katlı depo bulunmaktadır. Mimari projesine göre, depo; bodrum katta (~ 9.100 m<sup>2</sup>) otopark ve sığınak bölümleri, zemin katta (~ 9.100 m<sup>2</sup>) depo bölümünden oluşmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 6.000 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

#### Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	: 18.200
Yaşı	: 12
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Sandviç Panel Kaplama
Dış Cephe	: Sandviç Panel
Kapı ve Pencere Doğramaları	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var

<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu; bodrum ve zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sertleştirilmiş beton kaplı, dış cephesi betonarme duvar üzeri sandviç panel, çatısı ise alüminyum saç panel ile örtülüdür. Binanın her katında seksiyonel (*katlanabilir*) kapı ve rampa bulunmakta olup iki katına da nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir.

## 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

### 2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

## 2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

## 2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

## 2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.6.1. Olumlu Faktörler

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

### 2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

## DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

### 3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Keller Williams Cadde Gayrimenkul / 216 – 414 11 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2081 ada 6 parsel sayılı, 1.525 m2 yüzölçümlü arsa 3.100.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.033.- TL*]
- **Satılık Arsa (Mega Gayrimenkul / 532 – 274 45 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2070 ada 2 parsel sayılı, 5.915 m2 yüzölçümlü arsa 12.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.113.- TL*]

- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 1.500 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL]
- **Satılık Arsa (Lider İnşaat Emlak / 216 – 230 00 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 37.000 m2 yüzölçümlü arsa 85.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.297.- TL]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 7.600 m2 yüzölçümlü arsa 18.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.368.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 2.000 – 2.300 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.100.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (15.170 m2 x 2.100.- TL) = ~ **31.857.000.- TL** olarak bulunmuştur.

### 3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	18.200	2006	8	1.016	18.491.200	% 15,00	2.773.680	15.717.520
Çevre Düzenlemesi	1-A	6.000	2006	8	153	918.000	% 20,00	183.600	734.400
						19.409.200		2.957.280	<b>16.451.920</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 31.857.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 16.452.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **48.309.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.3. Gelir Yöntemi

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

### 3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

#### Kullanılan Formüller

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

##### Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

### 3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 300 m2 ofis + 25.490 m2 depo olmak üzere, toplam 25.790 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 560.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,71.- TL*]
- **Kiralık Depo (Emlakmer / 262 – 721 19 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3100 m2 ofis + 11.300 m2 depo olmak üzere, toplam 14.400 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 20,83.- TL*]



- **Kiralık Depo (Advance Gayrimenkul / 262 – 744 10 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 850 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 216 – 751 18 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2 bodrum + zemin katlı, toplam 7.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,43.- TL]
- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, asma katta 232 m2 ofis + 5.768 m depo olmak üzere, toplam 6.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 130.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL]

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılmış olmaları göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen depolar ile de kıyaslanarak, değerlendirme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 21.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri;  $(18.200 \text{ m}^2 \times 21.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 4.586.000.- \text{ TL}$  olacaktır.

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

### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,50
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 5,56

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 17 yıl olacağı;
- Gerçek (reel) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **49.360.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

<b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu</b>	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy] 17
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	4.586.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 80,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 130.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg] 2.831.040
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 31.857.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 16.452.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	48.309.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo] ~ % 34,06
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya] ~ % 2,00
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,00
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	1.866.908
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	964.132
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro] % 25,00
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı	[Rp] % 3,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo] % 28,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo] % 24,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 3,63
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>	<b>[Ao] % 5,56</b>
Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı	[b] % 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)	2.831.040
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud] 28.081.854
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>[Td] 49.360.288</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

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

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	18.200	1.016	18.491.200
				<b>18.491.200</b>

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

#### **4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler**

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

#### **4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi**

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazın en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

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

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

#### **4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler**

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

#### **4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama**

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

#### **4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama**

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

**4.6. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi**  
Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

#### **4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik**

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

### **BÖLÜM 5**

#### **SONUC**

##### **5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 31.857.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 48.309.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 49.360.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **49.360.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

##### **5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

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

##### **5.3. Sonuç Değer**

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 ada, 1 parsel sayılı, 15.170 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Depo Binası ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 49.360.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 58.244.800.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı**

**Eyüp AYKUT**

SPK Lisans No: 402955



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



**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Fatih ÖZER**

SPK Lisans No: 400799

**Not:** Rapor tarihi olan 17.12.2018 gününden 16 gün sonraki 02.01.2019 gününde değerlendirme konusu taşınmazın üzerindeki ipotegin kaldırılmış olması nedeniyle rapor revize edilmiş; rapor içeriğinde ipotek bilgileri dışında hiçbir değişiklik yapılmamıştır.

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

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü



## 6.2. Fotoğraflar








### 6.3. Tapu Kaydı

Tapınma Tipi:	SAĞAŞKARLIK	Ada/Parsel:	2076/1
Tapınma ID:	4220042	Yatırım/İnşaat:	15170.00
İl/İlçe:	ERZURUM/ERZURUM	Ada Tapınma Niteliği:	ERZURUM İZMİR İZMİR VE ERZURUM
Kısım Adı:	GAZİLERE YH		
Mahalle/Köy No:	1000 M		
Mevki:			
Çift/Tarfa No:	433/4006		
Kayıt Durumu:	2014		

**MÜKTEFİ BİLGİLERİ**

(Bina) Sistem No	Malik	El Birliği No	Kısım Fay/Payda	Netrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Tutarı	Yerleşme Sebabi-Tarih-Tutarı
(M) 110943013	İSME: 01910001 REYSAS SAĞAŞKARLIK ERZURUM ERZURUM İZMİR İZMİR VE ERZURUM WWW.110943013		2 / 1	15170,00	Çayırözü Dk Ticaret Şirketlerine Ayrı Bekleme Konular: 15/05/2015 - 2015	



İli	KOCAELİ	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf			
İlçesi	Çayırova						
Mahallesi	AKSE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
Değeri: 6.472.148,84.-TL		G22B19A1B	2079	1	ha	m <sup>2</sup>	
					-- 1	5170 00	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	1C-2A-2D Betonarme Depo Binası ve Arsası.					
	Sınırı	Planındadır.					
	Edinme Sebebi	Gayrimenkulün tamamı Reysaş Taahhüt ve Lojistik Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, taşınmazın tamamını kısmi bölünme nedeniyle Türk Ticaret Kanununun Anonim Şirketleri'nin Kuruluşu ve Sermaye artırımına ilişkin Hükümlerine göre Aynı Sermaye olarak Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aktarılması işleminden tescil edildi...					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		3642	418	41086		10/05/2010	Cilt No.
Sahife No.		418	Siciline Uygundur.				Sahife No.
Sıra No.			Hasan BULUT Tapu Sicil Müdürü				Sıra No.
Tarih		Yev: 1875 23/03/2004	NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklarla yüklenmesi için tapu siciline tescil edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre tapu sicilinde değişiklikler için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.				Tarih

#### 6.4. İmar Durumu

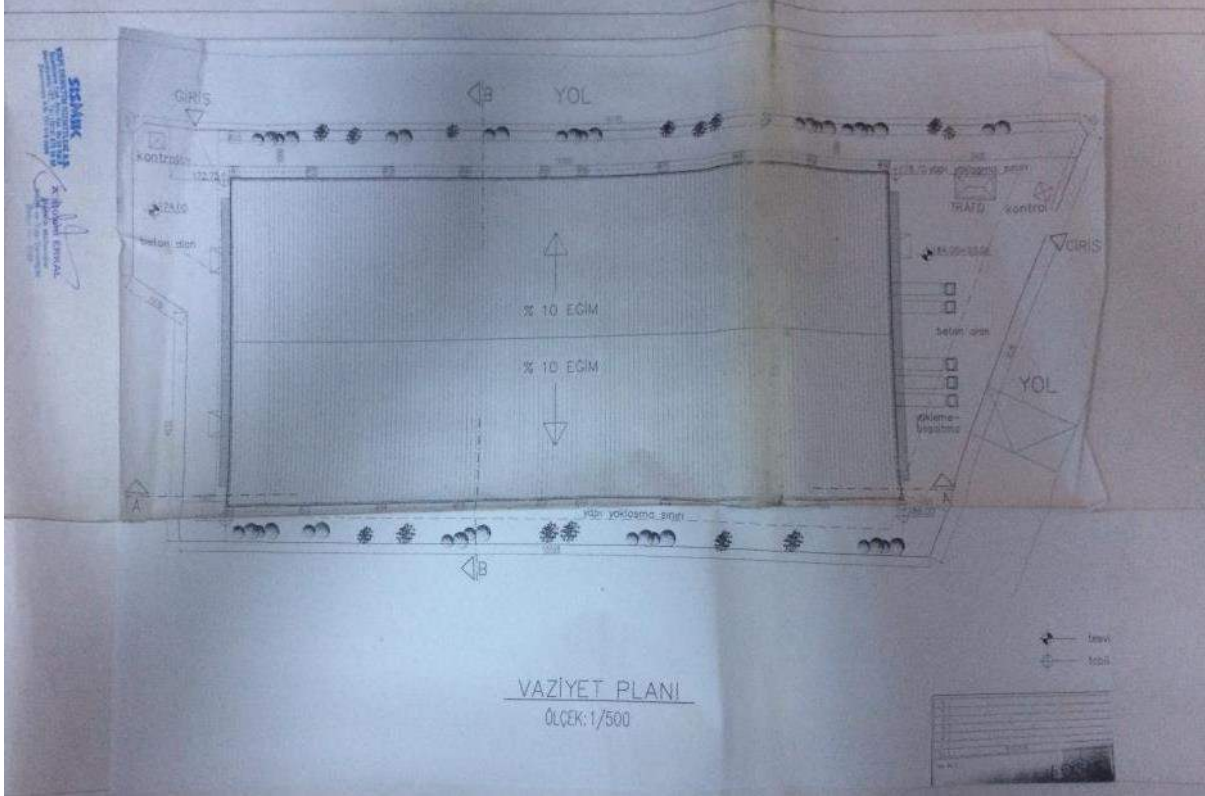


6.5. Proje

Proje Kapağı

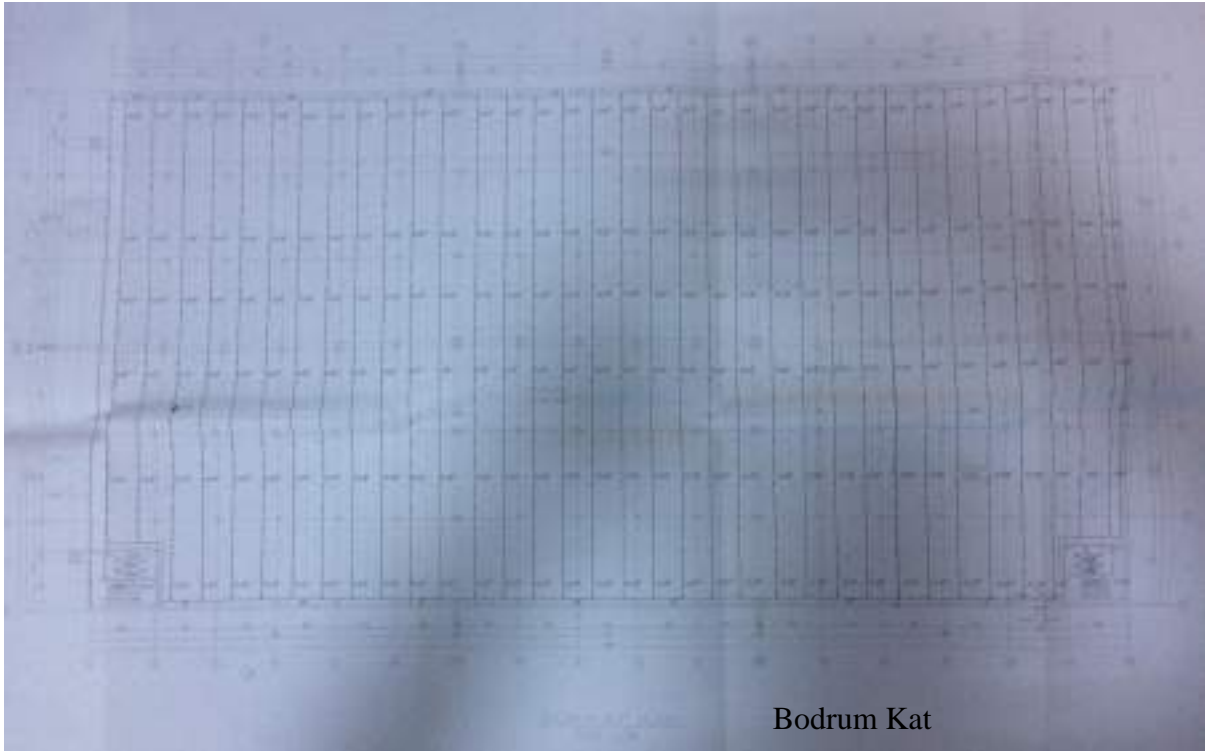
OMEGA MEKANİK MÜHENDİSLİK							
PROJENİN ADI SOYADI	ÖNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO SİCİL NO	SMM NO	BELEDİYE SİCİL NO	SÖRÜMLÜLÜK	
YILMAZ SEVİNÇ	MAK .MÜH	27362	0839	0839	OMEGA	Mekanik Mühendislik Proje ve Uygulama Yılmaz SEVİNÇ Beşyol Çimen Sokak No 25/010 Sevaköy/İST. Tel: 425 09 08 425 38 68 Avcılar V.D. 766 009 3021	
ADRES YAZILACAK BEŞYOL ÇİMEN SOKAK NO 11/2 SEFAKÖY İSTANBUL					0212 425 36 08		
VERGİ DAİRESİ	AVCILAR	HESAP NO	7660093021				
				<p><b>SİSMİK</b> YAPI DENETİM HİZMETLERİ A.Ş. Büyükdere Cad. Arzu Apt. No:99 Kat:2 Mecidiyeköy-İST. Tel: (0212) 275 09 83 Zincirlikuyu V.D. 771 016 0999</p> <p><i>[Signature]</i></p>			
YAPAN				ODA ONAYI			
				<p>TMMOB Mekanik Mühendisleri Odası HESAPLI GÜCELİ PROJE İLÇE TEMSİLCİLİĞİ Tuzla'da projenin görüşülmesi</p> <p>Tarih: 06 Ekim 2005 Makine No: 4/0005 Kontrol Eden: <i>[Signature]</i></p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>BELEDİYE NİHAHASI</p>			
YAPI SAHİBİ	REYSAS TAŞINACILIK KONSTRÜK TİC. A.Ş.						
VERGİ DAİRESİ	-						
KULLANMA AMACI	DEPO						
BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE/KÖY		SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
CAYIRDAĞ	GEBLİZ	AKSE		---	15/6/16 2a-2d	2078	1
PROJE CİNSİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI				
MAKİNE TESİSAT	---	---					
KONTROL	ÇİZEN		ÇİZİM TARİHİ		ÖLÇEK		
YILMAZ SEVİNÇ			2005				

Vaziyet Planı

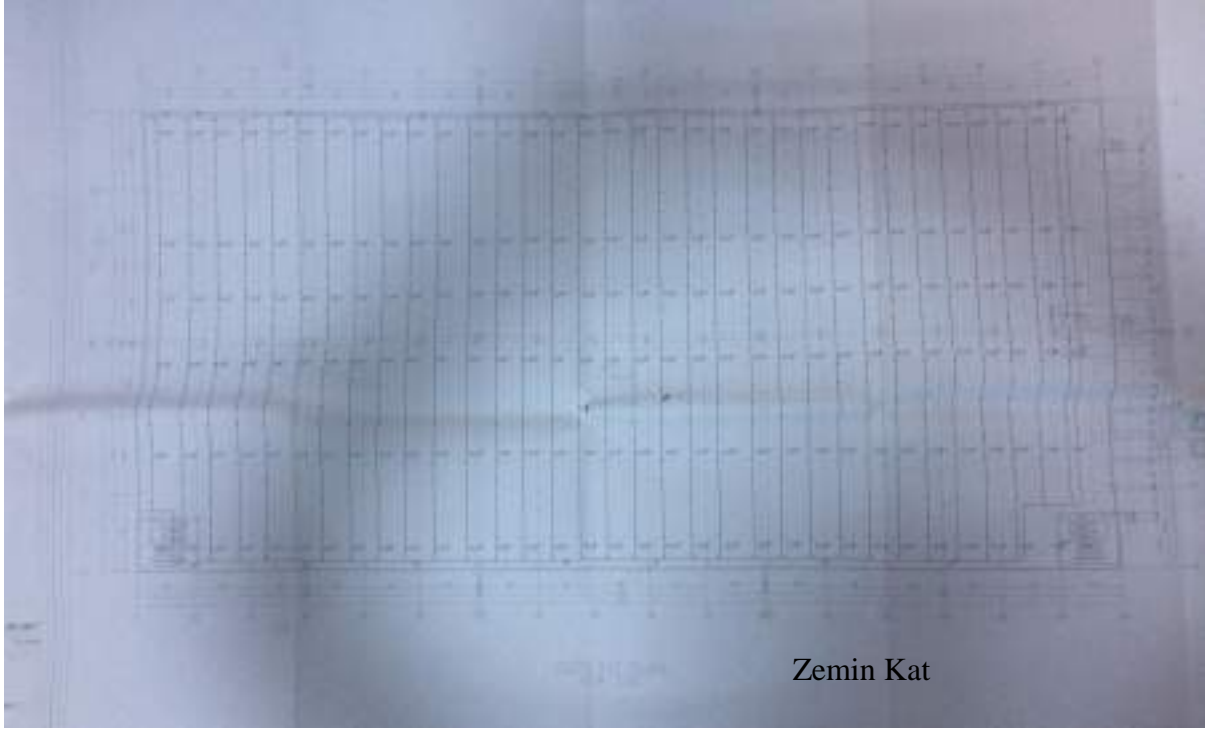


Kat Planları

Bodrum Kat



Zemin Kat



Zemin Kat

## 6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI				Ruhsat Takip No: 00006405					
1. Ruhsatı veren kurum GAYİROVA BELEDİYESİ KOCASELİ		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi 28.9.2005		4. Ruhsat no 64			
5. Pafta no 19016-1c		6. Ada no 2079		7. Parsel no 7					
8. İmar planı onay tarihi 6.1.2004		9. Parselasyon planı onay tarihi Gebze		10. İmar durumu tarihi ve no. 13.09.2004/64					
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) Sorgu 19130m <sup>2</sup>		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2. Bölge Tapu Sicil Müd.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 23.3.2004					
14. Zemin etüdü onay tarihi /20		15. ÇED raporu onay tarihi /20		16. Planlanan inşaat başlama tarihi /20		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi /20			
18. Ruhsatın geçerlik tarihi /20									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı soyadı, ünvanı REYAS TAŞINAKUR VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı REYSAS TAŞINAKUR CIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.		25. Hukuki durumu Anonim Şirketi		34. Adı soyadı, ünvanı			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi		26. Kurum sicil no.		27. Bağlı olduğu vergi dairesi 734091715		28. Vergi dairesi sicil no. HİTİT			
21. Vergi dairesi sicil no.		29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme tarihi ve no.		31. Müteahhlik karnesi no.			
22. Adres Fatih mah. Zübeyir yokuşu Kartal/KARTAL		23. İmza		32. Adres Fatih mah. Zübeyir yolu üzeri Ortadoğ mevki- Merkezi Kalmak kalı Sarıyer İSTANBUL		33. İmza			
35. Oda sicil no.		36. Büro tescil no.		37. Oda belge no.		38. Sigorta sicil no.			
39. Sözleşme tarihi ve no.									
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı Depo Ofis Alanı		43. Ünite sayısı 7		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 9100		45. Benzer yapı sayısı -			
46. Toplam yapı sayısı 7		47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) 9100		48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ) 91.00		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1			
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 18.200		52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 18.200		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1			
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1		55. Yapının toplam kat sayısı 2		56. İlave kat yüksekliği (m) -		57. Yapının yüksekliği (m) 11.70			
58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı 3		60. Yapının grubu A		61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL.) 317.776			
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.) 2.733.000		63. Yapının arsa değeri (Bin TL.) 459.100		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.) 6.188.100					
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		67. TESİSATLAR <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/>		68. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input checked="" type="checkbox"/> Kömürhük <input checked="" type="checkbox"/> Sigınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdivanı <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		69. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yarıdeforme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		70. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> Ankap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Plak kırık <input type="checkbox"/> Mantar öbeği <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap	
66. YAKIT CİNSİ <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik		66. SICAK SU Temin şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal		71. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak kırık <input type="checkbox"/> Mantar öbeği <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap					
YAPI PROJELERİ									
73. Onay Tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.			
77. Oda belge no.		78. Adresi		79. İmza					
Mimar		Zahar SAKSILMAZ		31151		4470			
Statik		DENİZ DEMİR		47331		34331			
Elektrik		ESRAİL GÜL		18304		33023			
Mekanik tesisat		YILMAZ SEVİNÇ		2732		839			
PROJE MÜELLİFLERİNİN		Etek. MÜH.		Etiler Mah. No: 18304		33023			
		S.M.M. No: 3434-18304		4110005		Beyoğlu mah. cad. S.Ş. No: 10 Seyitköylü 1/37			

Bilgi Formu Mühürsüz Kart. Sayı: T.İ. L.İ. S.Ü. 2001/5000 Adet (TS. 8717)

## 6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										Belge Takip No:													
1. Belgeyi veren kurum		2. Belgenin verililiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni				4. Belgenin onay tarihi		5. Belge no		0 0 0 0 0 2													
ÇAYIROVA BELEDİYESİ		3. Belgeye Esas Ruhsat				23.02.2006		02															
İlçe: KOCAELİ		<input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat daresi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden				6. Pafta no		7. Ada no		8. Parsel no													
Bucak: GEBZE		9. İmar planı onay tarihi				10.01.04		10.03.2004		11. İmar ihramı tarihi ve no													
Köy: -		13. ÇED raporu onay tarihi				14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu tescil belgesi veren kurum		16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no													
Belediye: ÇAYIROVA		17. Yapı ruhsatı tarihi ve no				10.01.2005 - 1		18.09.2005 - 64		19. Ruhsat yenileme tarihi													
Mahalle: AKSE		20. Yeniden ruhsat tarihi						21. Ruhsat takip no		02													
Muhtarlık: AKSE																							
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN				ŞANTIYE ŞEFİNİN																
2. Adı soyadı, unvanı			REYSAS Taşamacılık ve Loj.Tic.A.Ş.				28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı, unvanı			38. Oda sicil no											
REYSAS Taşamacılık ve Loj.Tic.A.Ş.			X Özel <input type="checkbox"/> Kamu				Anonim Şirket																
3. Bağlı olduğu vergi dairesi			29. Kurum sicil no		30. Bağlı olduğu vergi dairesi		31. Vergi dairesi sicil no		39. Büro tescil no		40. Oda belge no												
HİTİT					HİTİT		7350191735																
14. Vergi dairesi sicil no			32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no		34. Müttehahhlik karne no		41. Sigorta sicil no		42. Sözleşme tarihi ve no												
7350191735					16.09.2003																		
15. Adres			35. Adres		36. İmza		43. Adres		44. İmza														
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		48. Benzer yapı sayısı:		49. Toplam yapı sayısı:		50. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )		51. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )											
Depo		1		9100		-		1		9100		9100											
Ortak alan				9100		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı:		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı:		54. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )		55. Toplam yapı inşaat alanı:											
				9100		1		1		18.200		18.200											
						56. Yapının yol kotu altı kat sayısı:		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı:		58. Yapının toplam kat sayısı:		59. İlave kat sayısı:											
						1		1		2		-											
						60. Yapının yüksekliği (m)		61. İlave kat yüksekliği (m)		62. Yapının sınıfı:		63. Yapının grubu:											
						+11.70		-		3		A											
						64. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL.)		65. Yapının inşaat maliyeti (YTL.)		66. Yapının arsa değeri (YTL.)		67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.)											
						315.00		5.733.000.00		2.250.000.00		7.983.000.00											
<b>YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>																							
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR			72. ORTAK KULLANIM ALANLARI			73. YAPIM SİSTEMLERİ			74. KULLANILAN MALZEME												
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtm. Kalorif. <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme Tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Kalorifer <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> SIHHİ			<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı daresi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> Yığma (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton												
69. YAKIT CENSI		71. SICAK SU									72. DÖŞEME												
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal									<input type="checkbox"/> Plak Kirli <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmofen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/>												
Yapının kısmen kullanılması mümkün olmayan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve /veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü ortak alanları ile bodrum katlar, yapının kapıcı daresi hariç projesinde belirlenemeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. Hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire ..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.																							
<b>YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN</b>																							
76. Tarih ve Numarası		77. Ünitenin Adı		<b>KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>																			
				Konutun salon dahil oda sayısı		1		2		3		4		5		6		7		8		TOPLAM	
				78. Daire sayısı																			
				79. Parke olan daire sayısı																			
				80. Bir dairenin yüzölçümü																			

## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

### 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

**Eyup AYKUT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

### 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

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN