



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**İSTANBUL - ESENYURT - ESENYURT**

**2642 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-201800032
<b>Rapor Tarihi</b>	25.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	21.12.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Eyup AYKUT
<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>	Akçaburgaz Mahallesi, 1589. Sokak, Esenyurt/İstanbul
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2642 Ada, 1 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Arsa
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,50, Hmax: 12,50 m
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Depolama
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 123.506.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 145.737.080.- 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**

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2642 ada, 1 parsel sayılı, 20.617,53 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

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

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

**Pazar Değeri:** Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için 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; 16.01.2015 gün ve REYS-201500001 sayılı değerlendirme raporumuz, 03.08.2015 gün ve REYS-201500028 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500060 sayılı, 28.12.2016 gün ve REYS-201600022 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz; “Akçaburgaz Mahallesi, 1589. Sokak, 2642 Ada, 1 Parsel, Esenyurt/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Örnek Sanayi Bölgesi olarak bilinen, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu bir alanda yer almaktadır. Yakın çevresinde; Alkop Sanayi Sitesi, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar, ticari işletmeler ve boş arsalar yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin; kuzeybatı sınırı 1589. Sokak’a yaklaşık 204 m, kuzeydoğu sınırı henüz açılmamış 1586. Sokak’a yaklaşık 105 m, güneybatı sınırı henüz açılmamış 1590. Sokak’a yaklaşık 110 m cepheli olup güneydoğu sınırı 2642 ada 2 ve 4 parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Taşınmazın koordinatları; “41.06989108, 28.64091869” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	2642
İlçesi	Esenyurt	Parsel No	1
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	20.617,53
Köyü	Esenyurt	Yevmiye No	4326
Sokağı	-	Cilt No	326
Mevkii	Haramidere Sivata	Sayfa No	32368
Pafta No	F21D18C2A18C2D	Tapu Tarihi	22.01.2015

Niteliği	Arsa	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

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

**Serhler Bölümü:**

- TEDAŞ lehine, 99 yıllığı 1.- TL'den kira şerhi (11.01.2018 – 2160).

**Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:**

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 78.600.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (22.01.2015 - 4326).

**2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler**

Esenyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 12.07.2013 gün ve 1529 onay sayılı, 1/1.000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,50, Hmax: 12,50 m" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Esenyurt Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, tarihi bulunmayan onaylı mimari proje incelenmiş; 10.01.2017 gün ve 30803 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 05.03.2018 gün ve 3261 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altında 2 kat, yol kotu üstünde 2 kat) ve 41.865,06 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

**2.4. Yapılaşma Bilgileri**

**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Parsel üzerinde 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 8.000 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

Mimari projesine göre, depo; 2. bodrum katta (~ 14.265 m<sup>2</sup>) depolama alanı, sığınak, bay ve bayan wc, su deposu ve mekanik tesisat bölümleri, 2. bodrum katın asma katında (~ 682 m<sup>2</sup>) ofis, depolama alanı ve mekanik tesisat bölümleri, 1. bodrum katta (~ 13.057 m<sup>2</sup>) depolama alanı, bay ve bayan mescitleri, soyunma odaları, wc, yemekhane, arşiv, ofis ve mekanik tesisat bölümleri, 1. bodrum katın asma katında (~ 1.492 m<sup>2</sup>) ofis bölümleri, zemin katta (~ 11.564 m<sup>2</sup>) depolama alanı ve mekanik tesisat bölümleri, mimari projede 1. kat olarak adlandırılmış olan zemin katın asma katında (~ 805 m<sup>2</sup>) kat alanı ile bay ve bayan mescit bölümlerinden oluşmaktadır. Depo toplam 41.685 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

**Depo'nun;**

<b>Yapı Tarzı</b>	: Karma
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 4-B
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 3
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 41.865
<b>Yaşı</b>	: 0
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Kombi
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
<b>Dış Cephe</b>	: Alüminyum
<b>Kapı ve Pencereleler</b>	: Seksiyonel
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede, binanın; 2. bodrum kat, 2. bodrum katın asma katı, 1. bodrum kat, 1. bodrum katın asma katları, zemin kat ve zemin katın asma katından oluştuğu görülmüştür. her katta yangın söndürme sisteminin bulunduğu görülmüştür. Depolama amaçlı kullanılan bölümlerde zemin sertleştirilmiş beton kaplı, duvarları sıvalı, dış cephesi betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel kaplıdır. Her katında yangın söndürme sistemi bulunana binanın 2. bodrum katta 11 adet, 1. bodrum katta 15 adet ve zemin katta 14 adet seksiyonel katlanabilir kapı bulunmaktadır.

**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**

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

## 2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

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

**Arsa Değeri:** Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Emin Emlak / 212 - 886 41 08):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 1589. Sokak'ın karşı cephesinde ve yaklaşık 130 m batıda, aynı imar (KAKS: 1,50) durumuna sahip, yan yana 2 adet ve hemen arka bitişiklerinde (1591. Sokak'a cepheli) 2 adet olmak üzere, 1403 ada 5, 6, 9 ve 10 parsel sayılı, her biri 5.000 m<sup>2</sup> ve toplam 20.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 4 adet arsa toplam 50.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.943.- TL*]
- **Satılık Arsa (Türkeş Grup / 212 - 873 00 17):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 135 m güneydoğusunda, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 1589. Sokak'ın paralelindeki 1588. Sokak üzerinde ve benzer (köşe) konuda, aynı imar (KAKS: 1,50) durumuna sahip, 572 ada 6 parsel sayılı, 3.510,17 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa toplam 10.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.991.- TL*]
- **Satılık Arsa (Gönen Emlak / 212 – 881 69 13):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 680 m batısında, Alkop Caddesi'ne 75 m uzaklıkta, Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi'ne cepheli, benzer imar (KAKS: 1,25) durumuna sahip, Çakmaklı Mahallesi, 297 ada 5 parsel sayılı, 3.114,14 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 9.250.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.970.- TL*]
- **Satılık Arsa (Türkeş Grup / 212 - 873 00 17):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 865 m güneydoğusunda, Alkop Caddesi ile 1566. Sokak'a cepheli, aynı imar (KAKS: 1,50) durumuna sahip, 1501 ada 6 parsel sayılı, 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa toplam 30.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 3.000.- TL*]
- **Satılık Arsa (Emin Emlak / 212 - 886 41 08):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 700 m güneybatısında, Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi'ne köşesi olan, 3108. Sokak'a cepheli, aynı imar (KAKS: 1,50) durumuna sahip, Çakmaklı Mahallesi, 232 ada 3 parsel sayılı, 3.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 9.200.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 3.067.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için istenen fiyatların 3.000.- TL dolaylarında değiştiği görülmüş; konumu ve yüzölçümü önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 3.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri; (20.617,53 m<sup>2</sup> x 3.000.- TL) = ~ **61.853.000.- TL** olarak bulunmuştur.

### 3.2. Maliyet Yöntemi

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

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-B	41.865	2018	0	1.308	54.759.420	% 4,00	2.190.377	52.569.043
Çevre Düzenlemesi	1-A	8.000	2018	0	153	1.224.000	% 6,00	73.440	1.150.560
						55.983.420		2.263.817	<b>53.719.603</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 61.853.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 53.720.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **115.573.000.- TL** değere ulaşmaktadır.

### 3.3. Gelir Yöntemi

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

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

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

#### Kullanılan Formüller

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri



Ud: Uç değer  
b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:  

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (kapitalizasyon) oranı  
 Ro: Risksiz getiri oranı  
 Rp: Risk primi  
 Eo: Enflasyon oranı  
 Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

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

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

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

- **Kiralık Depo (Depocity Gayrimenkul / 212 - 873 89 34):** Taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliği 10 m olan, 250 m2 asma kat ofis + 4.250 m2 depo olmak üzere, toplam 4.500 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 95.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,11.- TL]
- **Kiralık Depo (Kutlu Emlak / 212 – 852 21 50):** Taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliği 10 m olan, 5.500 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 110.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20,00.- TL]
- **Kiralık Depo (My Marka Gayrimenkul / 212 – 855 33 16):** Taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliği 12 m olan, 100 m2 ofis + 2.500 m2 depo alanı olmak üzere, toplam 2.600 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 60.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 23,08.- TL]
- **Kiralık Depo (Livane Sanayi ve Lojistik Gayrimenkul / 212 – 854 22 12):** Taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliği 11 m olan, 300 m2 asma kat ofis + 2.450 m2 depo alanı olmak üzere, toplam 2.750 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 65.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 23,64.- TL]
- **Kiralık Depo (Ber-Kan Gayrimenkul / 535 – 383 90 50):** Taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliği 8 m olan, 8.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 180.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 22,50.- 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 22.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; (41.865 m2 x 21.- TL x 12 Ay) = ~ **11.052.000.- 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. Tersi durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

### Veriler

- |  |             |
|--|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 25,00 |
| - Risk Primi   | : ~ % 4,00  |
| - TUIK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı    | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme ( <i>Kapitalizasyon</i> ) Oranı     | : ~ % 5,82  |

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **123.506.000.- 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]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		11.052.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 85,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)		~ 125.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	7.415.360
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 61.853.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 53.720.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		115.573.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 46,48
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,86
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 98,14
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		3.968.594
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		3.446.766
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı	[Rp]	% 4,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 29,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı		% 4,03
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>	<b>[Ao]</b>	<b>% 5,82</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)		7.415.360
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	68.450.670
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>[Td]</b>	<b>123.505.884</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

### 3.3. Taşınmazın Kira Değeri

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

### 3.4. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.5. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı birim maliyetleri ve yapı inşaat alanı üzerinden sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-B	41.865	1.308	54.759.420
				<b>54.759.420</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 taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

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

Bu çerçevede, değerlendirilmesi konusu taşınmazın parselinin “*sanayi (depolama) alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımını sağlayacağı kanısındayız.

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

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde niteliği ve mülkiyeti değişmemiştir. 2016 yılı içinde imar yolunda kalan bölüm için, 918,72 m<sup>2</sup> yola terk işlemi yapılmış ve parselin yüzölçümü 20.617,53 m<sup>2</sup> olmuştur. 10.01.2017 günü alınan yapı ruhsatına dayalı olarak depo yapımı tamamlanmış ve 05.03.2018 günü yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

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

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

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Şerhler Bölümü'nde; "TEDAŞ lehine, 99 yıllığı 1.- TL'den kira şerhi";
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine ipotek"

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

#### 4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "Arsa" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

### BÖLÜM 5

#### SONUÇ

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

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 61.853.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, yaklaşık 115.573.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 123.506.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **123.506.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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

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

##### 5.3. Sonuç Değer

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2642 ada, 1 parsel sayılı, 20.617,53 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 123.506.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 145.737.080.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı**  
**Fatih ÖZER**  
SPK Lisans No: 400799



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



**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Eyup AYKUT**  
SPK Lisans No: 402955

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

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü



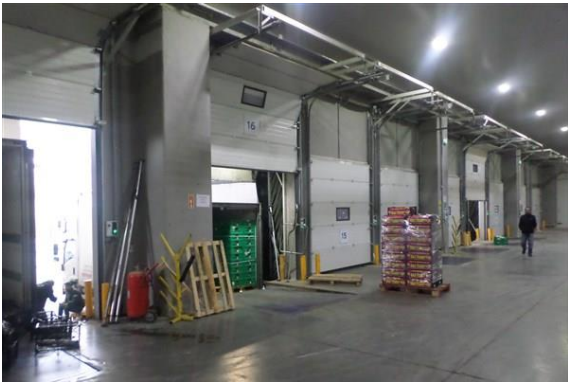
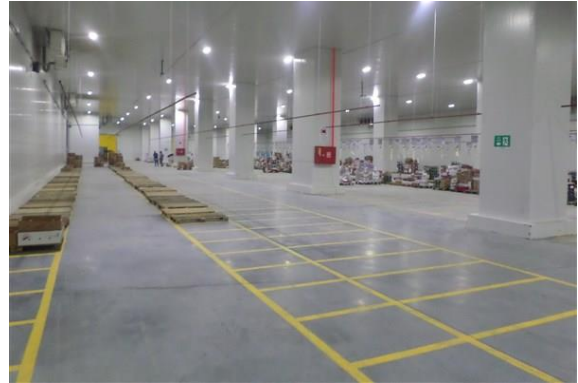


## 6.2. Fotoğraflar













### 6.3. Tapu Kaydı

<b>Taşınmaz Tipi:</b>	AnaTaşınmaz	<b>Ada/Parsel:</b>	2642/1
<b>Taşınmaz ID:</b>	19593204	<b>Yüzölçüm(m2) :</b>	20617.53
<b>İl/İlçe</b>	İSTANBUL/ESENYURT	<b>Ana Taşınmaz Nitelik:</b>	ARSA
<b>Kurum Adı:</b>	ESENYURT TM		
<b>Mahalle/Köy Adı:</b>	ESENYURT K		
<b>Mevki:</b>	HARAMIDERE SIVAT		
<b>Cilt/Sayfa No:</b>	326/32368		
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif		

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

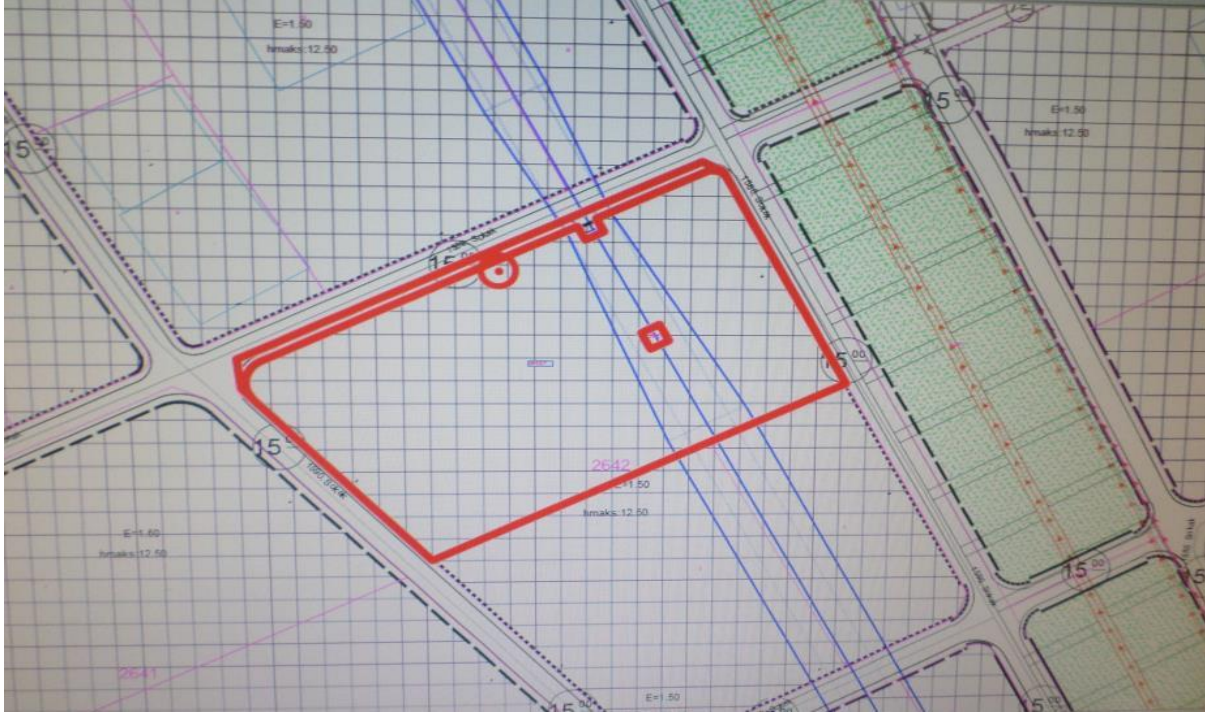
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290790351	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	20617.53	Esenyurt TM Satış ve İpotek 22/01/2015 - 4326	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yıllığına 1 tl bedelle kira şerhi )	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8560305474,	Esenyurt TM 11/01/2018 - 2160	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	78600000.00TL	yıllık %37 değişken	1/0	F.B.K.	Esenyurt TM 22/01/2015 - 4326	Yok

İli	İSTANBUL	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	ESENYURT					
Mahallesi						
Köyü	ESENYURT					
Sokağı						
Mevkii	HARAMİDERE SIVAT					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
27.604.000,00	E21D18C2A18C2D	2642	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				21	536,25	m2
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 19593204				
	Edinme Sebebi	Tamamı REFAEL DUVENYAZ ; SALAMON Oğlu adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam		
Geldisi	Yevmiye No.	Clit No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Clit No.	4326	326	2368		22/01/2015	Clit No.
Sahife No.	Sicilne Liyandır. Özellikler DOLU Yerli Müdü Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	<small>NOT : * Mülkiyetin devri, tebliğ ile sonuçlandırılmaya başlanmıştır. ** Tebliğ Kanununda belirtilen süreler dolmuş değildir. İleri Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>					Tarih

## 6.4. İmar Durumu

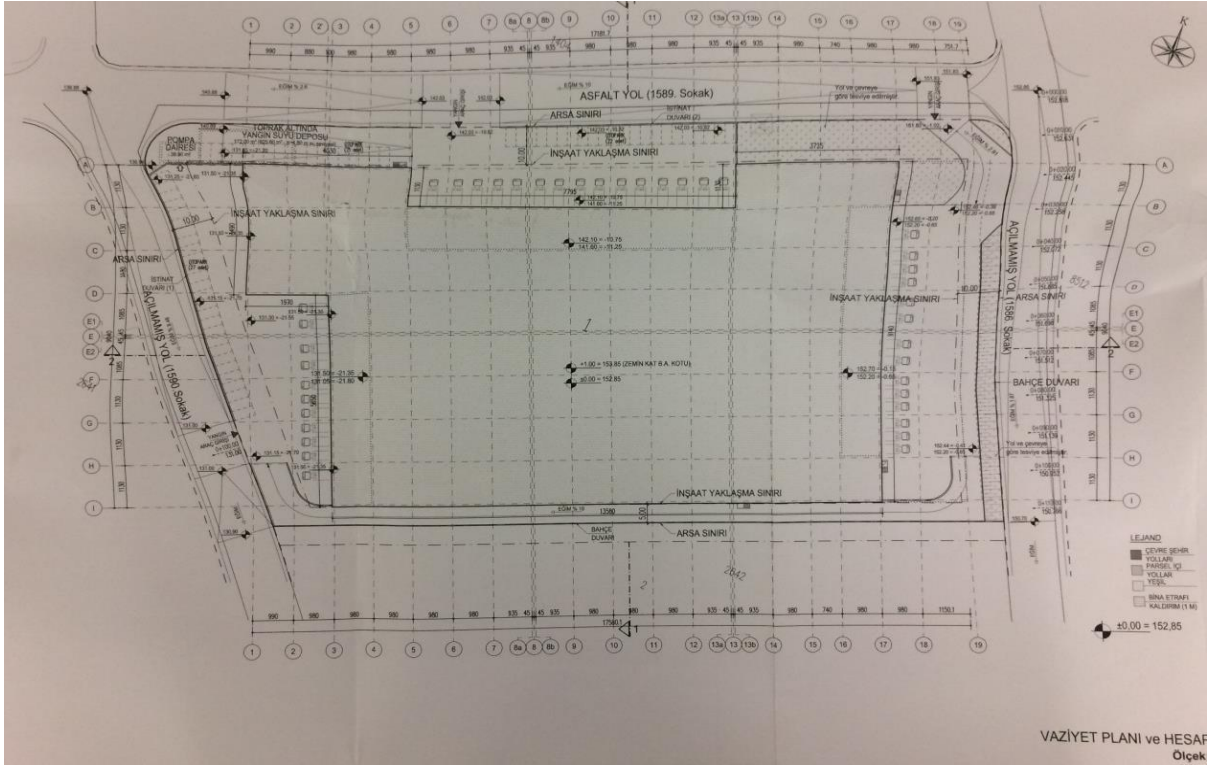


## 6.5. Mimarı Proje

### Mimari Proje Kapağı

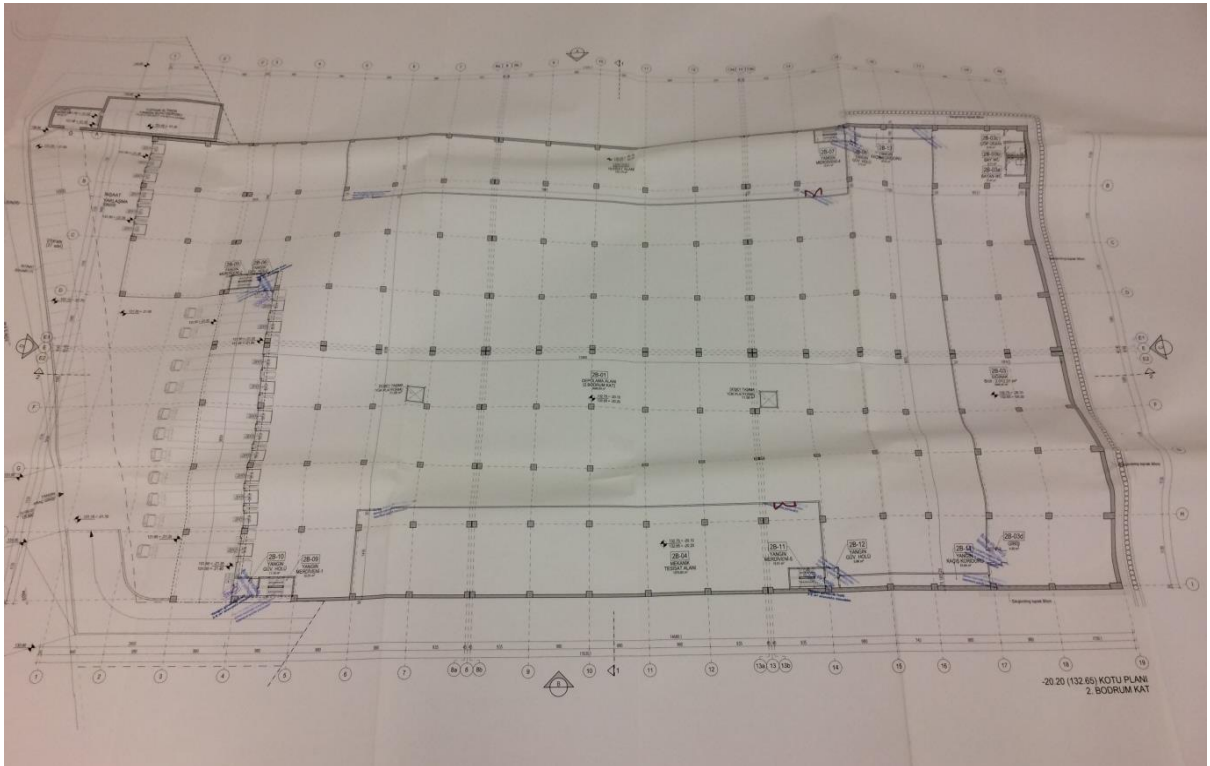
PROJE ADI	REYSAŞ – ESENYURT-1								
<p>PERİYOT YAPIL DEKETİM LİMİTED SİRKETİ Orac Blok 111 - Beşiklik - Ortak - 1. Levent / İSTANBUL Blok No: 63 / ESENUR - 15124811 Vizyoner Blok No: 139014 Stratijik Yendi Dairesi: 635 034 0579</p> <p><b>ARCAD</b> Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.</p> <p>ADRES : Birik sokak Akyıldız sitesi C Blok No: 22 D.9 34340 – 1. Levent / İSTANBUL TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 – 283 70 49 E-MAIL : arcad.reysas @ arcadtd.com WEB : http://www.arcadtd.com</p> <p><b>TARANDI</b></p>									
MİMARİ	ADI SOYADI – ÜNVANI	ODA NO	DIPL. NO	BÜRO TSC. BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA			
PEYZAJ	Zeycan ÖNDER – Y. Mimar	17038	61312965	34-3193	073 001 4609	<p><b>ARCAD</b> Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. Birik Sok. Akyıldız Sitesi C Blok No: 22 D.9 1. Levent / İST. Tel: 279 64 63 D. Sic. No: 305637/253219 Beşiktaş VD. 073 001 4609</p>			
STATİK									
ELEKTRİK									
TESİSAT									
T.U.S.									
<b>YAPININ</b>									
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.								
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI								
<b>ARSANIN</b>									
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO	TARİH	
KOCAELİ	ESENYURT	-	-	F21 D18 C2A	2642	1	-	-	
<b>BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ</b>									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK
<b>DOSYA</b>			<b>RUHSAT</b>			<b>ÖLÇEK</b>			
TARİH			TARİH			1/500-1/200			
NO			NO						
<b>ONAYLAR</b>									
<p>Fatih SAHİN İns. Mün.</p>			<p>Rıza KESLER Mimar Şefi</p>			<p>Mustafa AKBOĞA Başkan Yardımcısı</p>			

Vaziyet Planı

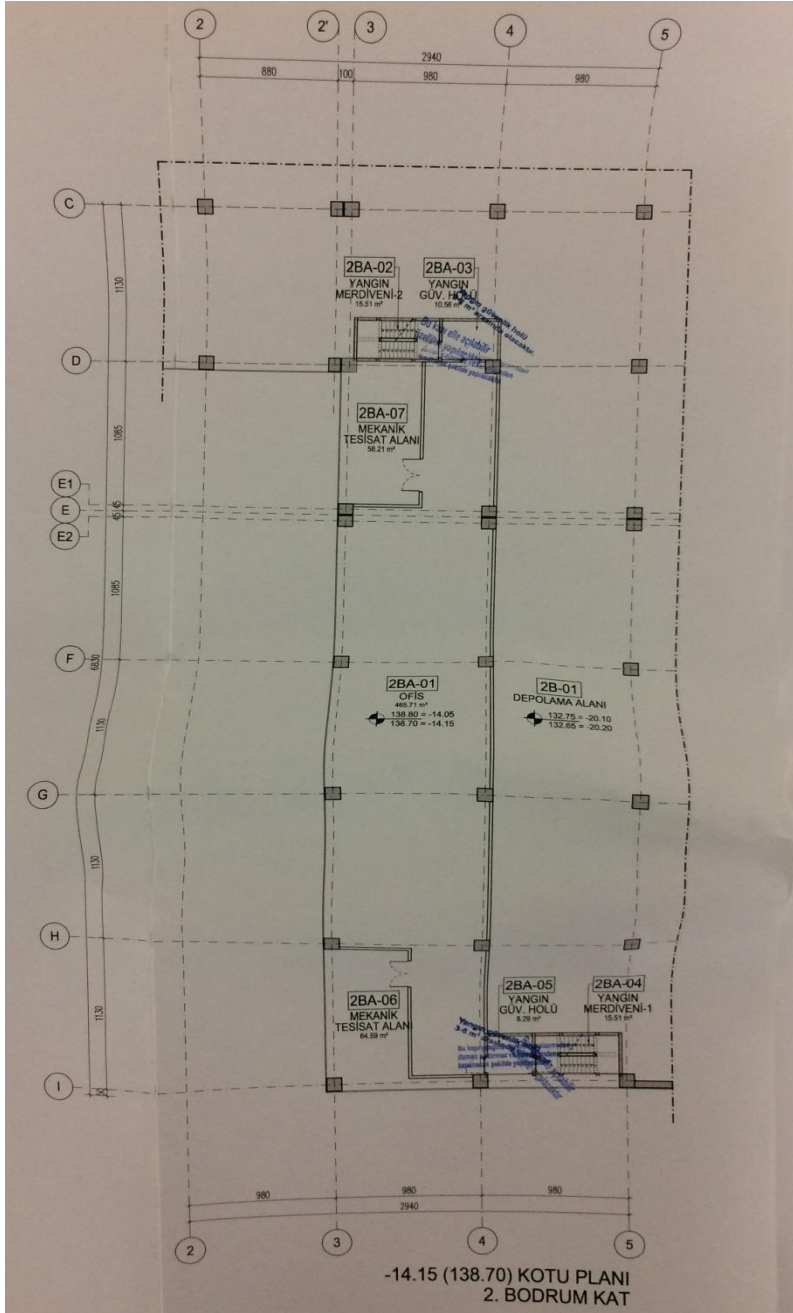


Kat Planları

*İkinci Bodrum Kat*

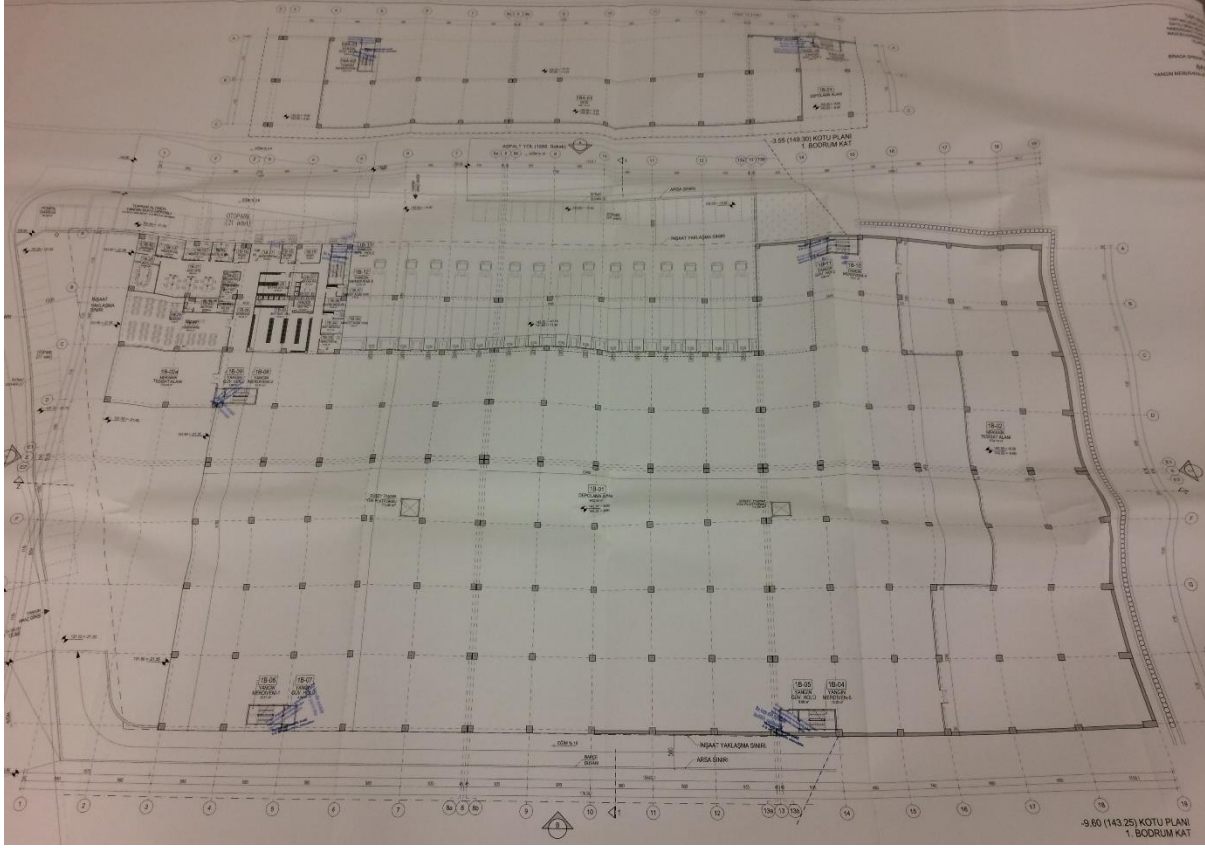


İkinci Bodrum Katın Asma Katı

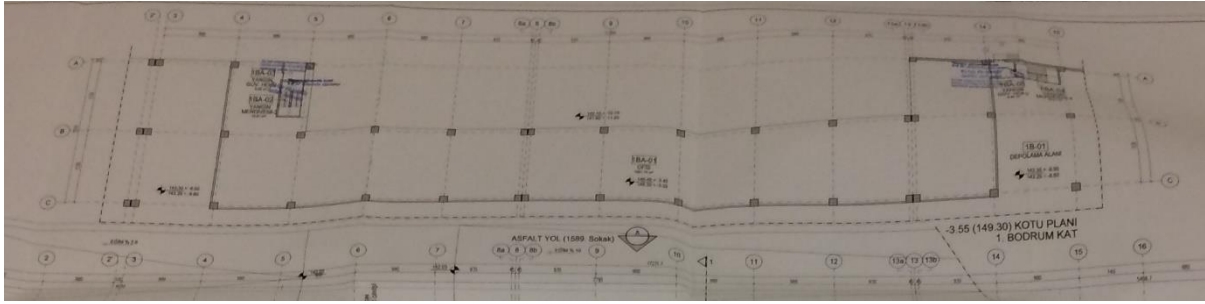




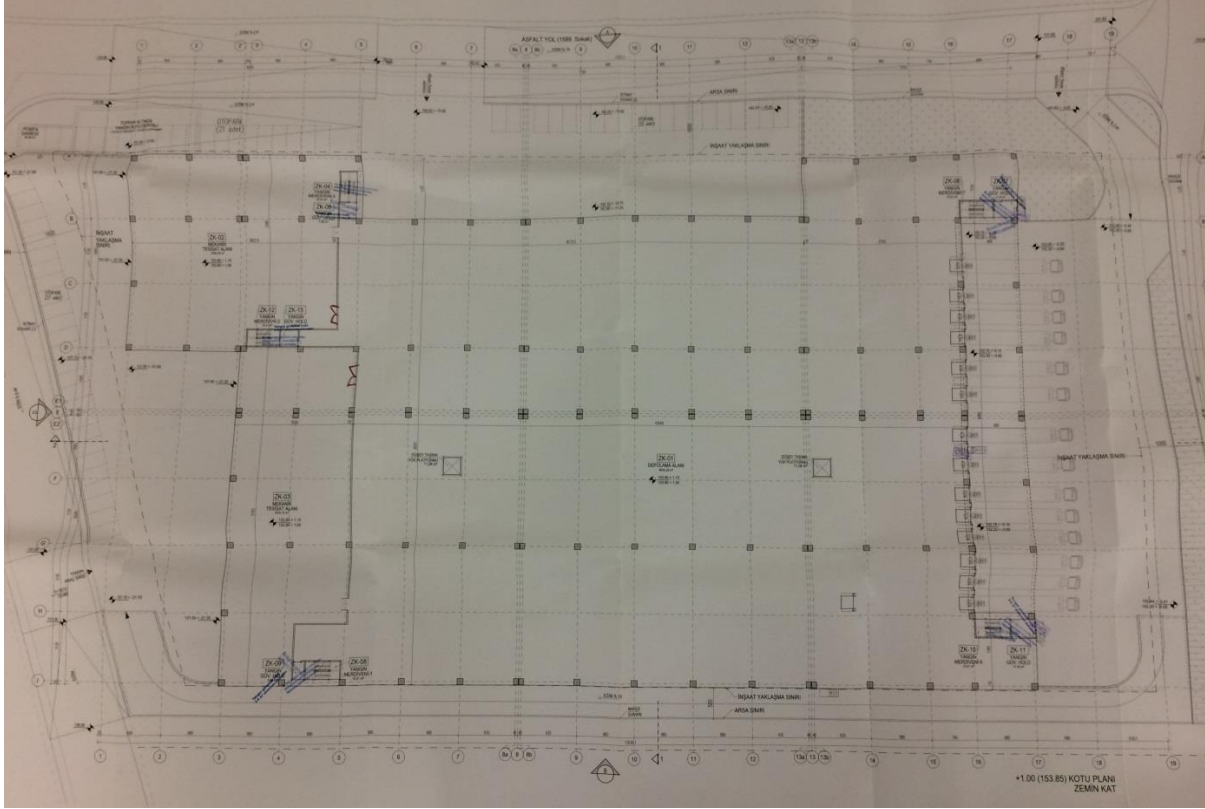
*Birinci Bodrum Katın ve Asma Katı*



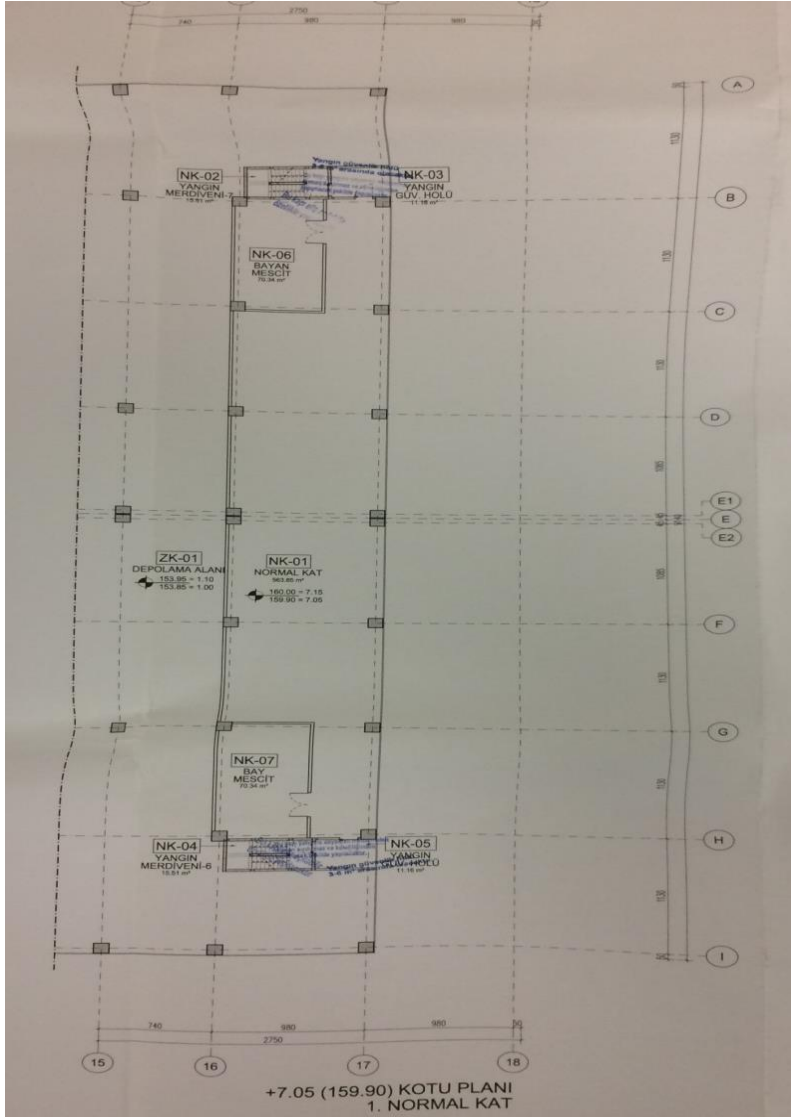
*Birinci Bodrum Katın Asma Katı*



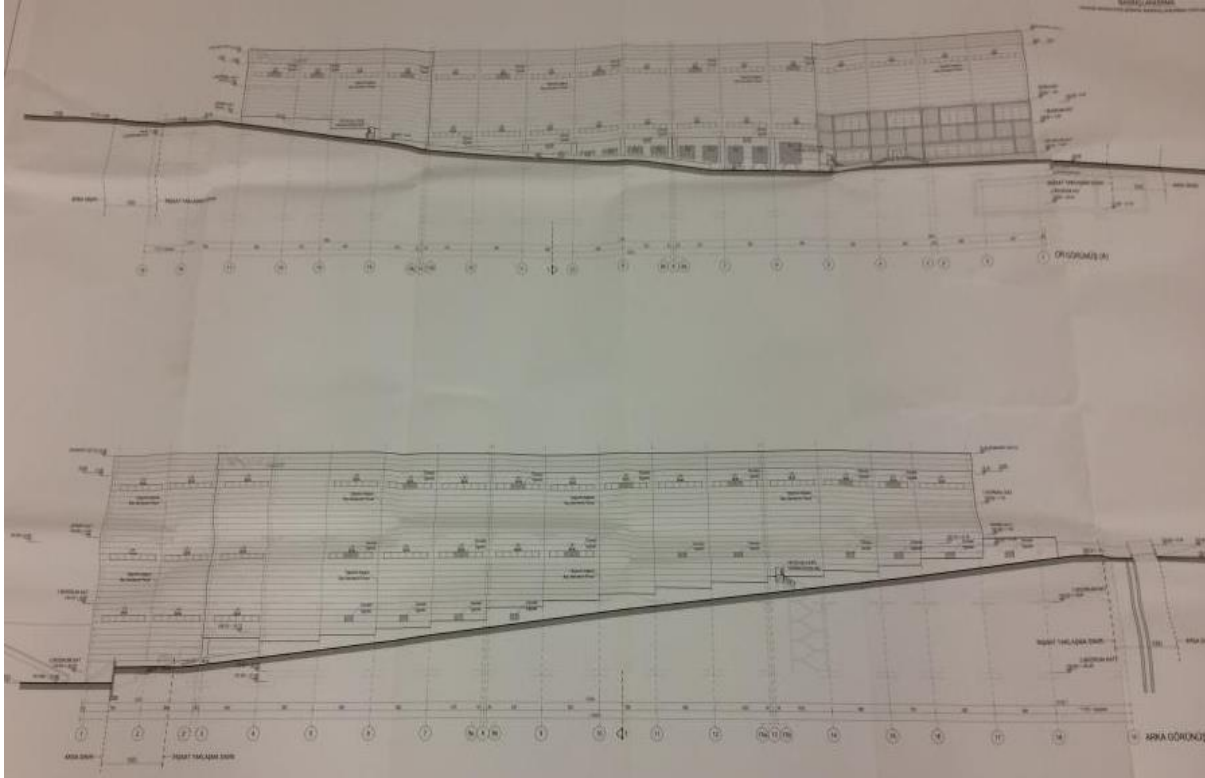
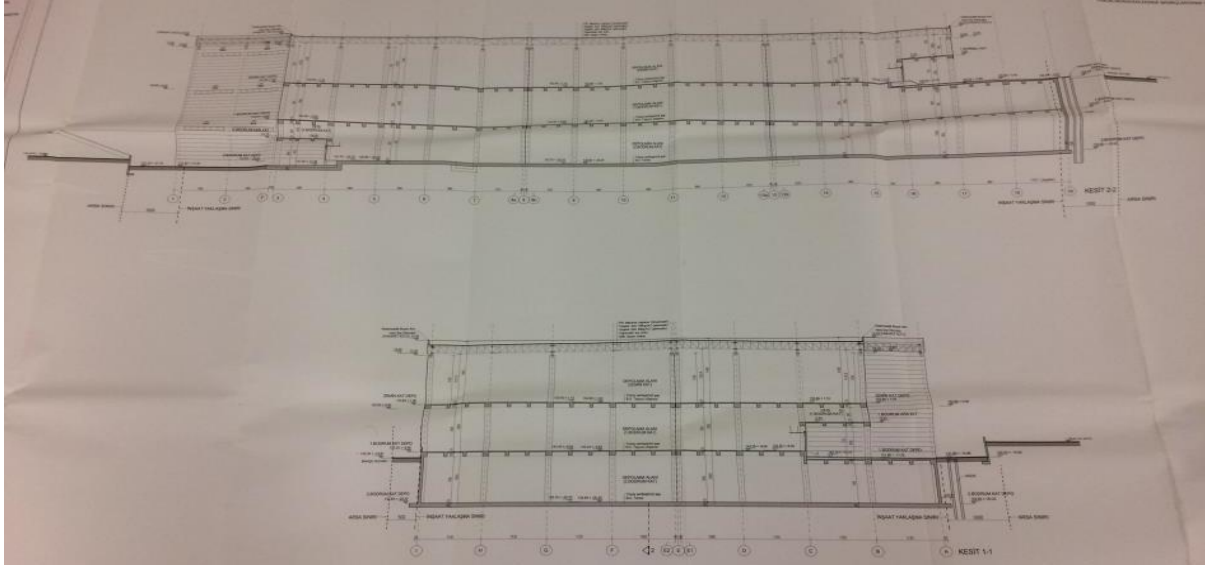
Zemin Kat



Zemin Katın Asma Katı



Kesitler



## 6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI												130441595																							
1. Ruhsat veren kurumun adı: ESENYURT BELEDİYESİ				2. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi: 10.01.2017		10. Ruhsat no: 2016/30805		11. İlk ruhsat tarihi:		12. İkinci ruhsat tarihi:																					
3. Ruhsat alanın yerleşim adresi: İSTANBUL İlçe: ESENYURT				1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yenisinden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kalınlığı <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/>				10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>		13. İmar planı onay tarihi: 13.09.2013		14. İmar durumu tarihi: 01.09.2016		15. İmar durumu no: 89052		16. Zemin etüdü onay tarihi: 24.06.2015																			
5. Mahalle: AKÇABURGAZ				6. Mahalle tanımlama kodu: 4				17. Parselasyon plan onay tarihi:		18. Parselin kullanım amacı: SANAYİ		19. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 20617,53		20. Tapu tescil belgesi veren kurum: ESENYURT		21. Tapu tescil belgesi tarihi: 19.08.2016		22. Tapu tescil belgesi no: 52959																	
7. Cadde/Sokak tanımlama kodu: 39				8. Diğ. kapı no: 4				23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi:																					
3. Parça No: 16A2C				4. Ada No: 2642				5. Parsel No: 1				6. Blok No:				7. Bağımsız bölüm no:																			
<b>Yapı Sahibinin</b>				<b>Yapı Mühendisinin</b>				<b>Şantiye Şefinin</b>																											
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DURMUŞ DÖVEN, REYSAĞAŞ YAT. ORT. A.Ş. 11688115470				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: FUAT BAYRAM, İF YAPI TAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 58942470122				42. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ARMUTCU, İNŞAAT MÜHENDİSİ																											
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:				33. Oda sicil no: 16216				43. TC kimlik no: 6862692908																											
29. Vergi kimlik no:				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ULUÇINAR				35. Vergi kimlik no: 4700595099				44. Oda sicil no: 44980																							
30. Adres: ABDURRAHMANGAZİ MAH. İYİYE SK. NO: 6 AKŞEPE / İSTANBUL				31. İmza:				36. Sigorta sicil no:				37. Sözleşme tarihi: 06.12.2016				38. Sözleşme no: 39624				39. Yapı mülteahhidi yetki belge no: 0041313365863020				45. Sigorta sicil no:				46. Sözleşme tarihi: 14.11.2016				47. Sözleşme no: 06199			
40. Sicile esas adres: TATLILIKLYU MAH. 1306. SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ				41. İmza:				48. Adres: ATATÜRK MAH. YAKUT CAD. ZUMRUTEVLERİTİŞH SİTESİ 3 BLOK NO: 2C İÇ KAPI NO: 4 ATAŞEHİR / İSTANBUL				49. İmza:																							
<b>Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>				<b>Yapı ile İlgili Özellikler</b>																															
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:				51. Bağımsız bölüm sayısı: 4				52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 41865,06				53. Benzer yapı sayısı: 1				54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 4				55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı:				56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 11564,18				57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 41865,06							
1251 - Sanayi																																			
58. Toplam yapı sayısı: 1				59. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 4				60. Toplam konut birimi(daire) sayısı:				61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 11564,18				62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 41865,06																			
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2				65. Yapının toplam kat sayısı: 4				66. İlave kat sayısı:																							
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 20,2				68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 12,4				69. Yapının toplam yüksekliği(m): 32,6				70. İlave kat yüksekliği(m):																							
71. Yapının sınıfı: IV				72. Yapının grubu: A				73. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL): 800				74. Yapının maliyeti (TL): 33492048				75. Yapının arsa değeri (TL): 13023439,72				76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 46515487,72				77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 33492048											
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>																																			
78. Isıtma Sistemi:				84. Tesisatlar:				85. Ortak Kullanım Alanları:				86. Yapının Tıbbi Sistemi:																							
1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ...				1. Anıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...				1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kablosu <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...				1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ...				1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve+Perdeli sistem <input type="checkbox"/>																			
80. Sıcak Su Temin Şekli:				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi:				87. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi:				88. Döşeme:																							
1. Termoston <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kollektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıgınerik <input type="checkbox"/> 6. ...				1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...				1. Birikt <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ...				1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfalt <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...																							
82. İçme Suyu:				83. Atık su:																															
1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tağma suyu <input type="checkbox"/>				1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/>																															
<b>Yapı Projeleri</b>																																			
89. Onay tarihi:		90. Adı soyadı:		91. TC kimlik no:		92. Oda sicil no:		93. Adresi:		94. İmza:																									
07.12.2016		ZEYCAN ÖNDER		61429135056		17083		İSKLİMURKÖY MAH. ARIKÖY-SUSAM SK. NO: 8 SARIYER / İSTANBUL																											
07.12.2016		GÜVEN ÖZER		39472189104		47287		BAHÇEŞEHİR 1. KISIM MAH. SANARYA CAD. VADİTEPE BAHÇEŞEHİR 1. BÖLGE SİTESİ F04 BLOK NO: 500 İÇ KAPI NO: 70 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL																											
07.12.2016		ABDULLAH AÇER		43240914546		25871		FEVZİ ÇAKMAK MAH. KARANFİL SK. B1-4 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 42 İZMİT / KOCAELİ																											
07.12.2016		AYHAN SATAN		38726113986		62831		FEVZİ ÇAKMAK MAH. KARANFİL SK. B1-4 BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 42 İZMİT / KOCAELİ																											
07.12.2016		NEJAT GÜVEN		14453195282		6496		CUMHURİYET MAH. 1891 SK. KÜÇÜKŞEHİR SİTESİ A BLOK NO: 3A İÇ KAPI NO: 24 ESENYURT / İSTANBUL																											
07.12.2016		YEKTA ADIGÜZEL		28594805214		8992		BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAH. TAYFİN CAD. TEMER RESİDENCE SİTESİ A BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 26 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL																											

## 6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										1278600			
1. Kurum: ESENYURT BELEDİYESİ				9. Belgenin verilmiş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni				10. Belgenin onay tarihi: 05 Mart 2018		11. Belge no: 2018/3261			
2. Belge verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: ESENYURT				12. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 13.Fosseptik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesis <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İnatmal duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.									
3. Pafta No: 18A2C 4. Ada No: 2642 5. Parsel No: 1 6. Blok No:				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.01.2017		14. İk. yapı ruhsatı no: 2018/30803		15. Son yapı ruhsatı tarihi:		16. Son yapı ruhsatı no:			
7. Kısımların kullanma imzaları: 1. Kısımların kullanma imzaları: 2. Kısımların kullanma imzaları:				18. Yeniden ruhsat tarihi:		19. Tadilat ruhsatı tarihi:		20. İmar planı onay tarihi: 13.09.2013		21. İmar durumu tarihi: 01.09.2016			
8. Daha önce kısmi kullanma izni alınmış bölümler:				23. Zemin etüdü onay tarihi: 24.06.2015		24. ÇED raporu onay tarihi:		25. Tapu tescil belgesi tarihi: 19.08.2016		26. Tapu tescil belgesi no: 52959			
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURMUŞ DÖVEN, REYŞAŞ YAT.ORT.A.Ş. 11688115470				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: FLUAT BAYRAM, İF YAPİ TAAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ. 58942470122				46. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ARMUTCU, İNŞAAT MÜHENDİSİ					
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:				37. Oda sicil no: 16216				47. T.C. kimlik no: 68626092908					
33. Vergi kimlik no:				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ULUÇINAR				48. Oda sicil no: 44980					
34. Adres: ABDURRAHMANGAZİ MAH. BAHRİYE SK. A BLOK NO: 6A Ç KAPI NO: 3 SANCANTEPE / İSTANBUL				41. Sözleşme tarihi: 06.12.2016		42. Sözleşme no: 39624		43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041313365863020		49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 14.11.2016			
35. İmza:				44. Sicile esas adres: TATLİKUYU MAH. 1306. SK. NO: 23 Ç KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ		45. İmza:		52. Adres: ATATÜRK MAH. YAKUT CAD. ZUMRUTEVLİA1T3SH SİTESİ 3 BLOK NO: 2C Ç KAPI NO: 4 ATAŞEHİR / İSTANBUL		53. İmza:			
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:				55. Bağımsız bölüm sayısı: 4		56. Yüzölçümü (m2): 41865,06		57. Benzer yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 4			
59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı:				60. Yapının taban alanı (m2): 11564,18		61. Yapı inşaat alanı (m2): 41865,06		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 4			
64. Toplam konut birimi (daire) sayısı:				65. Toplam taban alanı (m2): 11564,18		66. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 41865,06		67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2		68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2			
69. Yapının toplam kat sayısı: 4				70. İlave kat sayısı:		71. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 20,2		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 12,4		73. Yapının toplam yüksekliği (m): 32,6			
74. İlave kat yüksekliği (m):				75. Yapının sınıfı: IV		76. Yapının grubu: A		77. 1 m2 maliyeti (TL): 800		78. Yapının maliyeti (TL): 33492048			
79. Yapının arsa değeri (TL): 13023439,72				80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 46515487,72		81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 33492048		82. İstima Sistemi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kırım <input type="checkbox"/> 7.		88. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Antraz <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.			
83. İstima Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				84. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termostat <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıyınak <input type="checkbox"/> 6.		85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.		89. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Belçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.		90. Yapının Taşınıcı Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yanı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.		91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 5. Kırıncı <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9.	
86. İçme Suyu: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosseptik <input type="checkbox"/> 7.				87. Alık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik <input type="checkbox"/> 3.		92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kırıncı <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.		Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanılan alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya 4 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.					
93. Belge tarihi:				94. Belge no:				95. Blok no:					
96. Bağımsız bölüm no:				97. Konutun salon dahil oda sayısı:				98. Daire sayısı:					
				1				TOPLAM					
				0				0					
				0				0					

### 6.8. 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

### 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi


**SPL**  
 Sermaye Piyasası  
 Lisanslama Sicil 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)