



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

**KİRA DEĞERİ BELİRLEME RAPORU**

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

**İSTANBUL - SANCAKTEPE**

**2 ADET DEPO**

Bu taşınmaz değerlendirme 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 Tarihi</b>	30.01.2015
<b>Rapor No</b>	REYS-201500003
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	28.01.2015
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	14.01.2015 - 001
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Depo, Tamirhane ve İdari Bina
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, F22D25C4B Pafta, 6650 Ada, 17 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Kısmen Konut Alanı, Kısmen Park Alanı (2.114,00 m <sup>2</sup> ), Ayrık Düzen, KAKS: 1,00, Hmax: 4 Kat
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Aylık Kira Değeri</b>	<b>137.500.- TL</b>

### **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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz 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

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN 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; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, F22D25C4B pafta, 6650 ada, 17 parsel sayılı, 18.316,00 m2 yüzölçümlü, “idare binası olan kagir depo” nitelikli taşınmazın üzerinde konumlu 2 adet deponun **kira değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilmesinde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### **2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı Samandıra, geçmişte ağırlıklı olarak depolama ve sanayi alanı iken son yıllarda site tarzı konut yapılaşmasının yoğunlaşmakta olduğu bir bölgedir. Bölgenin TEM Otoyolu’na yakın olması ulaşım açısından avantaj sağlamakta ve tercih edilmesinde önemli bir etken olmaktadır. Güncel durumda bölgede konut, depolama ve üretim binaları bulunmaktadır. Yakın çevrede Sinpaş Lagün Sitesi, Sinpaş Kelebekya Sitesi, Ege Boyu Sitesi, Sancaktepe Şehir Stadyumu, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar yer almaktadır. Bölgede konut ağırlıklı yapılaşma yoğunlaşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, güney, batı ve doğu cephelerde yollar ile sınırlı olup kuzeyde komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; 41.001718, 29.234154 biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	6650
İlçesi	Sancaktepe	Parsel No	17
Mahallesi	Samandıra	Yüzölçümü (m2)	18.316,57
Köyü	-	Yevmiye No	3942
Sokağı	-	Cilt No	206
Mevkii	-	Sayfa No	20700
Pafta No	F22D25C4B	Tapu Tarihi	07.05.2010
Niteliği	İdare Binası Olan Kagir Depo		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reyşaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden 28.01.2015 günü saat 14:34'de alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

**İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü;**

- Tedaş lehine 37,92 m<sup>2</sup>'lik bölümde irtifak hakkı (18.08.2005 - 8331).

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

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumunun; 22.08.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında, "Kısmen Konut Alanı, Kısmen Park Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,00, Hmax: 4 Kat" biçimindedir. Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazın yaklaşık 2.114,00 m<sup>2</sup>'lik bölümü park alanı içinde kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, yapılanma zamanındaki imar planıyla uyumludur, ancak güncel imar planıyla uyumlu değildir.

Sancaktepe Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 15.07.2004 gün ve 2004/28 sayılı yapı ruhsatı, 16.08.2005 gün ve 2005/14 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat ve toplam 11.229 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir. Sancaktepe Belediyesi'nde mimari projeye ulaşılamamıştır.

Taşınmazın güncel yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesiyle uyumludur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

**2.4. Yapılaşma Bilgileri**

**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Ana taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada, 17 parsel no'lu, 18.316,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve üzerine betonarme olarak, ayrık düzende yapılmış tek katlı depo, iki katlı kademe deposu ve üç katlı idari binadan oluşmaktadır. Depo, tek katlı; kademe deposu, bodrum + zemin kat olmak üzere, iki katlı; idari bina, bodrum + zemin + 1. normal kat olmak üzere, 3 katlıdır. Müşterinin isteği doğrultusunda idari bina değerlendirme dışı tutulmuştur.

Depo: Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre; tek kattan ve depolama alanından oluşmaktadır. Bina toplam 7.751,00 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır. Sancaktepe Belediyesi'nde mimari projeye ulaşılamamıştır. Güncel yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Yerinde yapılan incelemede, depo olarak kullanıldığı görülmüştür. Zemini betonarme şap, duvarları brüt betondur. Toplam 9 adet seksiyonel katlanır kapısı bulunmaktadır.

**Binanın;**

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 2-B
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 7.751
<b>Yaşı</b>	: 11
<b>Elektrik</b>	: Şebeke

<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Paratoner</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Alüminyum
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Seksiyonel
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

**Kademe Deposu:** Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre; bodrum kat + zemin kattan oluşmaktadır. Bina; bodrum katta 710,00 m2, zemin katta 710,00 m2 olmak üzere toplam 1.420,00 m2 yapı inşaat alanıdır. Sancaktepe Belediyesi'nde mimari projeye ulaşılamamıştır. Güncel yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Yerinde yapılan incelemede, tamirhane olarak kullanıldığı ve içinin buna uygun olarak düzenlendiği görülmüştür.

**Binanın:**

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 2-B
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 2
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 1.420
<b>Yaşı</b>	: 11
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Paratoner</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Boyalı
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Demir Doğrama
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

**2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma**  
Bulunmamaktadır.

### **BÖLÜM 3**

#### **TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER**

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler**

###### **3.3.1. Olumlu Faktörler**

- Konut amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu’na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

###### **3.3.2. Olumsuz Faktörler**

-

##### **3.4. 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 değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin bulunduğu bölge, yapılanma koşulları ve tercih edilebilirlik göz önünde tutulduğunda “*konut alan*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME YÖNTEMİ**

Taşınmazın kira değerinin belirlenmesinde karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılmıştır.

#### **4.1. Var Olan Yapılanma Üzerinden Kira Değeri**

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Hasan Günşan / 533 - 332 76 12):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 500 m uzaklıkta, 4.440 m2 kapalı alanlı depo aylık 80.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 18,01.- TL*]
- **Kiralık Depo (Yenicem Emlak / 532) 644 79 67):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 700 m uzaklıkta, 2.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 32.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 16,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Real Emlak / 532) 644 79 67):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 500 m uzaklıkta, 8.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 140.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 16,47.- TL*]
- **Kiralık Depo – İdari Bina (Aydın Kayıkcı / 532 - 416 42 42):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 500 m uzaklıkta, 4.000 m2 kapalı alanlı depo ve 800 m2 ofis bölümünden oluşan bina aylık 75.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 15,62.- TL*]



- **Kiralık Depo – İdari Bina (Serhat Arıcı / 532 – 264 64 03):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 600 m uzaklıkta, 1.500 m2 kapalı alanlı depo ve 300 m2 ofis bölümünden oluşan bina aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 16,66.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 15 – 18 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü, taşınmaz üzerinde bulunan yapıların tümünün değerlemeye konu olmaması ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, ortalama piyasa metrekare aylık kira fiyatının 15.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Müşterinin isteği doğrultusunda idari bina değerlendirme dışı tutulmuştur.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yapısının aylık kira değeri; (9.171,00 m2 x 15.- TL) = ~ **137.500.- TL** olarak bulunmuştur.

#### **4.2. Yasal Olmayan Yapılanmanın Kira Değerine Etkisi**

Yasal olmayan yapı ya da yapı bölümleri söz konusu değildir.

#### **4.3. Ortak ve Bölünmüş Alanların Kira Değerine Etkisi**

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

### **BÖLÜM 5**

#### **SONUC**

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

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, yapılanma zamanındaki imar planıyla uyumludur, ancak güncel imar planıyla uyumlu değildir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

##### **5.3. Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Kira Değerlemeleri**

Yoktur.

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

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

##### **5.5. Sonuç Değer**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, F22D25C4B pafta, 6650 ada, 17 parsel sayılı, 18.316,00 m2 yüzölçümlü, “*idare binası olan kagir depo*” nitelikli taşınmazın üzerinde konumlu 2 adet deponun, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, güncel aylık kira değerinin, vergiler hariç;

137.500.- TL (56.773- USD) (\*);

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Müşterinin isteği doğrultusunda idari bina değerlendirme dışı tutulmuştur.

(\*): Merkez Bankası'nın 30.01.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,4219.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.

**Değerlemeyi Yapan**  
**Eyup AYKUT**  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 402955

**Rapor Kontrol**  
**Müştak Duran SARIOĞLU**  
Değerleme Uzmanı

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



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Üsküdar V.D. - 3330 730 733  
www.emektd.com.tr

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Vergilere ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Sancaktepe	Samandıra	6650	17	18.316,57 m2	İdare binası olan kargir depo	Ekmekçiöğlü	F22D25C4B

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



#### 6.2. Fotoğraflar



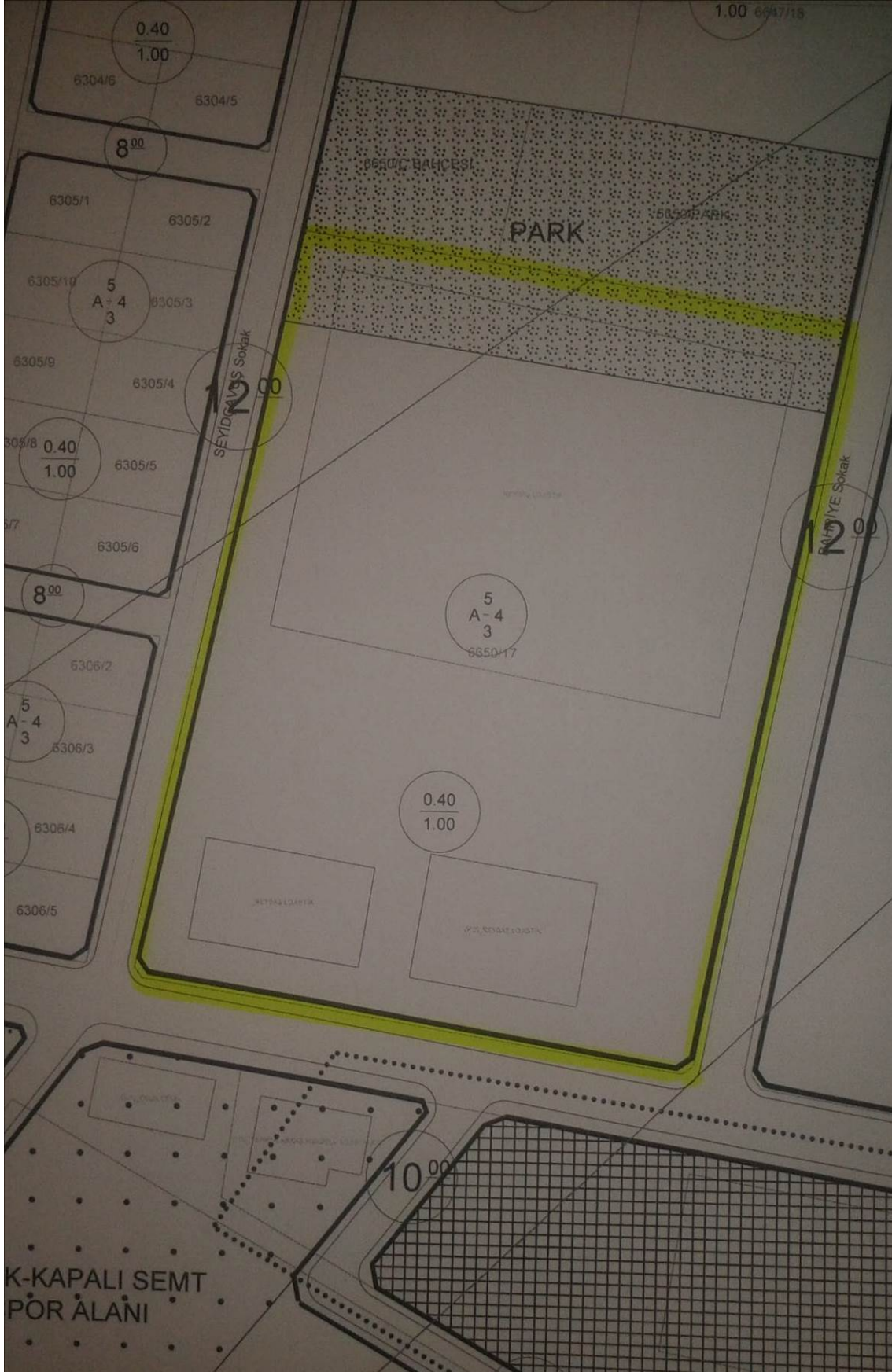




### 6.3. TAKBİS Çıktısı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	28.01.2015 14:25:05	2015-3143	20150128-824-F00808	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	EKMEKÇİOĞLU	
Zemin No	19402160	Cilt / Sayfa No	206 / 20700	
İl / İlçe	İSTANBUL / SANCAKTEPE	Ada / Parsel	6650 / 17	
Kurum Adı	Sancaktepe	Yüzölçüm	18316,57000	
Mahalle / Köy Adı	SAMANDIRA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 37,92 M2 LİK KISIMDA TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL. DEN İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	18.08.2005 - 8331	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 7.5.2010 - 3942		

## 6.4. İmar Durumu









## 6.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

<b>TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ</b>	
Tarih : 15.08.2008	No : 400799
<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faal Yette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
<b>Fatih ÖZER</b>	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

## 6.8. Ödenen Harçların Makbuzları

Tapu Harcı (16,00.- TL)

	<b>Ziraat Bankası</b>	<b>KURUM TAHSİLATI</b>
<b>ŞUBE KODU/ADI</b> : 0824/BAĞLARBAŞI/İSTANBUL ŞUBESİ <b>IBAN</b> : TR55 0001 0008 2463 2891 1950 01 <b>HESAP NUMARASI</b> : 0824/63289119-5001 <b>VERGİ DAİRESİ</b> : KOZYATAĞI VERGİ D. <b>VERGİ KİMLİK NO</b> : 3330730793 <b>İŞLEM TARİHİ</b> : 28/01/2015-14:26:22-F00808 <b>VALÖR</b> : 28.01.2015 <b>İŞLEM YERİ</b> : İNTERNET		<b>EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ</b>  <b>EMEKTAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DAN.A.Ş.</b> <b>ALTUNZADE MAH.</b> <b>İCADIYE BAĞLARBAŞI CD. NO: 2 B ÜSKÜDAR İST</b>
Tapu Başvuru no: 013815031439 Fatura no : 28441612 Ödeyen TCKN/VKN: 3330730793 Adı-Soyadı : 6650/17 REYSAŞ Son ödeme tr : 31.12.2015 00:00:00 Vergi dairesi : 000000 Banka dekont no: 4547175969 Taraflar: FATİH ÖZER		Saygılarımızla <b>T.C ZİRAAT BANKASI A.Ş</b> <b>İNTERNET ŞUBESİ</b>
Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir. 28/01/2015-14:26:24 İNTTAHS İNTERNET		
Taraflar arasında tüm uyumsuzluklarda, Bankanın defter kayıtları ve belgeleri, müstenitli olsun olmasın, kesin ve aksi ileri sürülemez delil niteliğindedir. Merkez: Doğanbey Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 8 06107 Altındağ/ANKARA Ticaret Sicil No: 1148 www.ziraatbank.com.tr		

**Belediye Harcı (80,00.- TL)**

 <p><b>SANCAKTEPE BELEDİYESİ</b></p>		<p>T.C. SANCAKTEPE BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ</p>		<p>SERİ <b>D</b> SIRA NO: <b>0170842</b></p>	
<p>MÜKELLEFİN</p>		<p>SICİL NO: 155801 ADI SOYADI: EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE T.C. NO./V NO: 3330 730 793 ADRESİ: CADİYE DÜNDAR SOKAK 15/- ÜSKÜDAR/İSTANB</p>		<p>MAKBUZ NO: D 170842 VEZNE KODU: Kredi Kartı TARİHİ: 29/01/2015</p>	
<p>Tahsil Olunan Gelirin Türü</p>		<p>YILI</p>		<p>MIKTARI TL</p>	
<p>312990EKSPERTİZ ÜCRETİ 0 0 2015/ 1</p>		<p>80,00</p>		<p>80,00</p>	
<p>Yalnız - /*SeksenTL*/ YALNIZ FATMA SIRIM 6650-17</p>		<p>Alındı İmzası</p>		<p>Lira Alınmıştır.</p>	
<p>www.sancaktepe.bel.tr</p>		<p>Tel: 0216 622 33 33</p>		<p>(MÜKELLEF)</p>	