



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

2085 ADA - 3 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

Rapor No	REYS-201800039
Rapor Tarihi	17.12.2018
Değerleme Tarihi	13.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 553. Sokak, No: 14, Çayırova/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 Ada, 3 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Betonarme Depo Binası ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 64.501.000.- TL KDV Dahil: 76.111.180.- TL

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, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 ada, 3 parsel sayılı, 14.357,45 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 karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Taşınmaza ilişkin; 29.01.2015 gün ve REYS-201500004 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500070 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600034 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 553. Sokak, No: 14 Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak 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 köşesi kesilmiş dörtgen biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin; kuzeydoğu sınırı henüz tümü açılmamış 546. Sokak’a yaklaşık 137 m, güney sınırı 553. Sokak’a yaklaşık 107 m, güneybatı sınırı 545. Sokak’a yaklaşık 67 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Koordinatları; “40.83976261, 29.40987630” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2085
İlçesi	Çayırova	Parsel No	3
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	14.357,45
Köyü	-	Yevmiye No	6661
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41098
Pafta No	G22B19A1C	Tapu Tarihi	28.09.2012
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, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Denizbank A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 24.000.000.- TL'lik ipotek (23.11.2012 - 7817).
- Denizbank A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için 2. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan 28.000.000.- TL'lik ipotek (10.08.2015 - 6691).

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'nde taşınmaza ilişkin, 03.07.2007 tarihli onaylı mimari incelenmiş; 20.07.2007 gün ve 139 sayılı yapı ruhsatı, 01.04.2008 gün ve 054 sayılı ad değişikliği yapı ruhsatı ile 20.07.2010 gün ve 060 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 1) ve toplam 26.124 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz üzerinde 3 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Depo yapısının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 5.300 m²'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır.

Mimari projesine göre, depo; 2. bodrum katta (~ 8.614 m²) otopark bölümü, 1. bodrum katta (~ 8.614 m²) sığınak ve depo bölümü ve zemin katta (~ 8.614 m²) depolama bölümünden oluşmaktadır. Depo toplam 25.842 m² yapı inşaat alanıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı (m²)	: 25.842
Yaşı	: 9
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok

Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Klima
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; deponun genelinde zeminin sıkıştırılmış beton kaplı, iç duvarların boyasız olduğu görülmüştür. Depoda toplam 19 adet seksiyonel (*katlanabilir*) nakliye kapısı bulunmakta olup her katına nakliye aracı ile erişim sağlanabilmektedir. Dış cephesi alüminyum doğrama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplıdır.

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; (14.357,45 m2 x 2.100.- TL) = ~ **30.151.000.- 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	25.842	2009	9	1.016	26.255.472	% 10,00	2.625.547	23.629.925
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.300	2009	9	153	810.900	% 15,00	121.635	689.265
						27.066.372		2.747.182	24.319.190

Taşınmazın Değeri; Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 30.151.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 24.319.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **54.470.000.- 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 belirlenmesi 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 alanı,

değerleme 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 m2 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 depoların yıllık kira değeri; (25.842 m2 x 21.- TL x 12 Ay) = ~ **6.512.000.- 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. 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 : ~ % 5,68

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;

- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 21 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 **64.501.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	21
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	6.512.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 160.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	3.779.200
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 30.151.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 24.319.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	54.470.000
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 44,65
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,13
Arsa Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,87
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	2.091.916
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	1.687.284
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
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 5,68
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)	3.779.200
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	36.256.464
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	64.501.138
<i>Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.</i>	

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	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	25.842	1.016	26.255.472
				26.255.472

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

Değerlemeye konu 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 planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına 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;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Denizbank A.Ş. lehine iki ayrı ipotek” kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Depo Binası ve Arsası*” 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, “*Betonarme Depo Binası ve Arsası*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 30.151.000.- TL;
- yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 54.470.000.- TL;
- yapı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 64.501.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **64.501.000.- 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

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 ada, 3 parsel sayılı, 14.357,45 m2 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, 64.501.000.- TL;


KDV (% 18) dahil, 76.111.180.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT
SPK Lisans No: 402955



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


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- 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

Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2085/3
Taşınmaz ID:	42890851	Yüzölçüm (m2) :	14357.45
İl/ilçe	HOCCELİ/ÇAYIROVA	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI
Kurum Adı:	Çayirova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	413/41098		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 222500297	(SN:6590586) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	14357.45	Çayirova TM Satış 28/09/2012 - 6661	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496,	24000000.00TL	%60	1/0	F.B.K.	Çayirova TM 23/11/2012 - 7817	Yok
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496,	28000000.00TL	% 60	2/0	F.B.K.	Çayirova TM 10/08/2015 - 6691	Var

İli	KOCAELİ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf				
İlçesi	ÇAYIROVA								
Mahallesi	AKSE								
Köyü									
Sokağı									
Mevkii									
Satış Bedeli	50.000.000,00	Pafta No.	G22b19a1c	Ada No.	2085	Parsel No.	3	Yüzölçümü	
				ha	m ²	dm ²	14.357,45 m ²		
Niteliği	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI								
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 42890851								
Edinme Sebebi	GAYRİMENKULÜN Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.								
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	6661	413	41098		28/09/2012	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
		<p>Siciline Uygundur Erdal TOKAT Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 							
		<p>NOT: Mülkiyetin gayri arşiv hakları ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. Tebliğat Kanunu hükümlerini gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

6.4. İmar Paftası





6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

P E L N A L I

MİMARLIK & MÜHENDİSLİK

H. HALİL NH. YILMAZ İŞHANI NO:23 K:3 GERZE-KOCAELİ
e-mail:peylahmimarlik@hotmail.com

TEL: 0 262 946 85 42
GSM:0 332 237 77 44

1994 SAYILI FİKRİ VE SANAT HAKLARI YASASI ÇERÇEVESİNDE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İZAHATI VE ONAYI OLMDAN BÜRO VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMİN DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ.

ARŞİV

M	PROJE MÜELLİFLERİ		ODA SİCİL NO	BÜRO T.C. NO	PROJE MÜELLİFİNİN MUHUR VE İMZASI
	ADI SOYADI	UNVANI			
	MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056	<p style="font-size: 0.8em;">Mehtap YILMAZEL Mimar Oda Sic. No: 30279</p>

A R S A N I N	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI
	KOCAELİ	ÇAYIROVA	AKSE	G22b19A1C	2085	3	14357.46 m ²

YAPININ	HİZMET SINIFI	TASİYİCİ	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. KAT YÜK. ALANI	HAREKETLİ YÜK
		3B	B.A.K+ ÇELİK	B1+B2+Z	8614 m ²	25.842 m ²
	SAHİBİ		ABN AMRO FINANSAL KİRALAMA A.Ş.			
	KULLANIM AMACI		DEPO			

BELEDİYE

MESLEK ODASI ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI
<p style="font-size: 0.8em;">Erdem Alp ERDEN Mimar Oda Sic. No: 26377 03-07-2007</p>	<p style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">SİSMİK</p> <p style="font-size: 0.7em;">YAPI DENETİM LİMİTED. ŞTİ. Ordu Sokağı - Sarıyer Paftası F Blok K:3 D:8 Sahran - Çarşı / İSTANBUL Tel: 0212 324 81 87 / Fax: 0212 324 822</p> <p style="font-size: 0.8em;">Ş. Sevket KURTBAŞ Mimar T. D. No: 2485 Oda No: 9018</p>

ÇAYIROVA BELEDİYE ONAYI

Erdem Alp ERDEN
Mimar
Oda Sic. No: 26377
03-07-2007

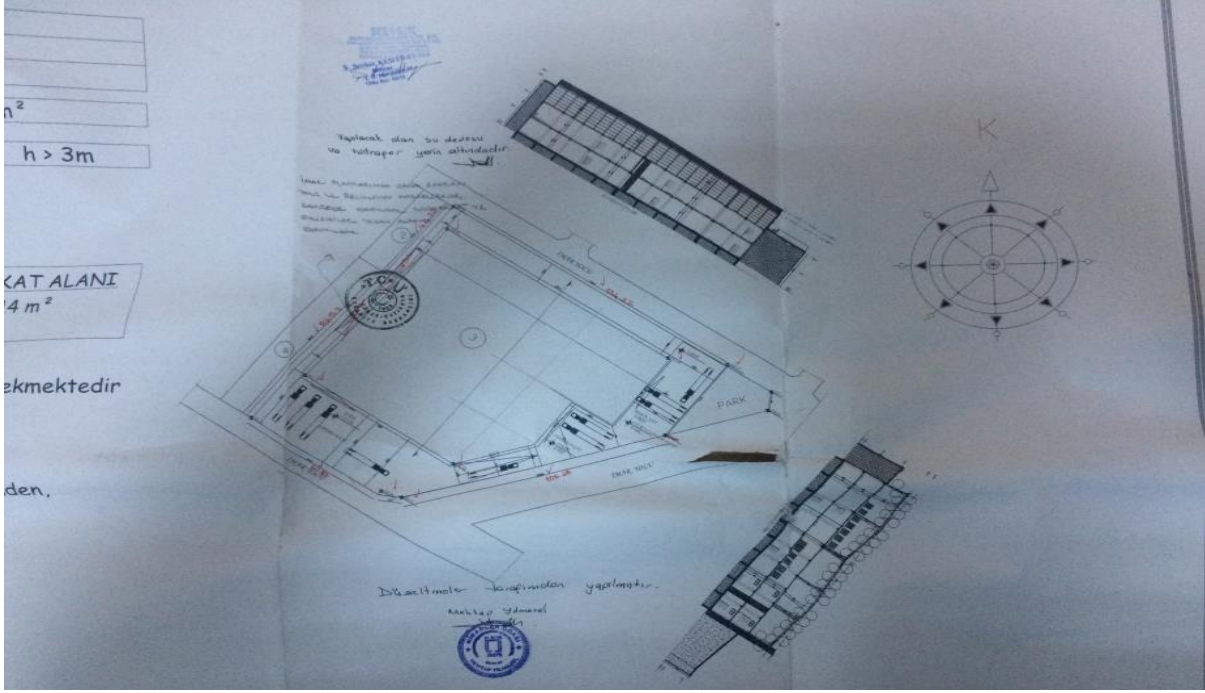
Proje müelliflerince hazırlanan projeler (mimar, statik, tesisat) yapı denetim kuruluşları tarafından kontrol edilip, mesuliyet üstlenildikten, idareler bu projelerin ayrıca başka bir kurum veya kuruluşun izin ve onayına tabii tutulması şartları aranmayacaklardır. İlgili idare, onaylı projelere bilgi bakımından ilgili idareleri verebilir.

12.11.2001 tarih ve 556 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca YDK genelgesi ile Sevim seçimi ve hesaplarıdan sorumluluk kabul edilmiştir.

AYRIM KETENE
İskan ve Çayirova Müdürlüğü
2007

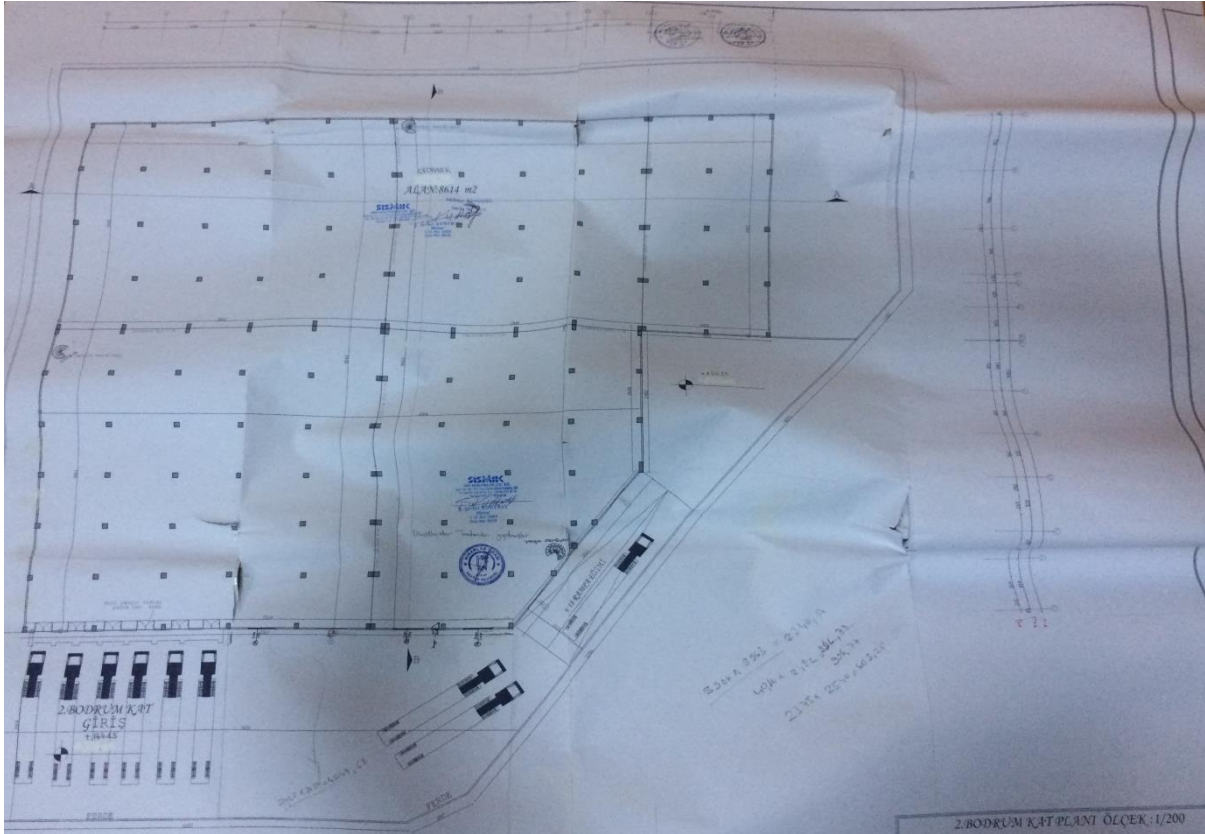
ARŞİV

Vaziyet Planı

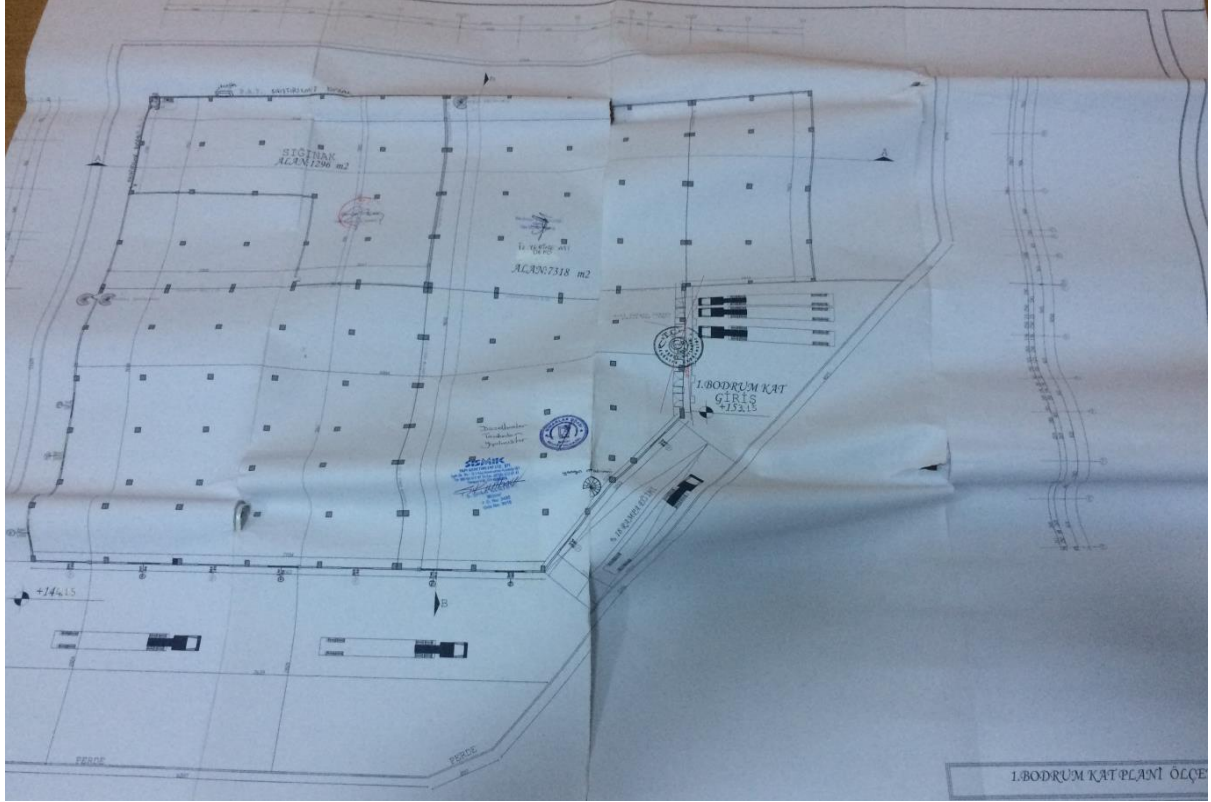


Kat Planları

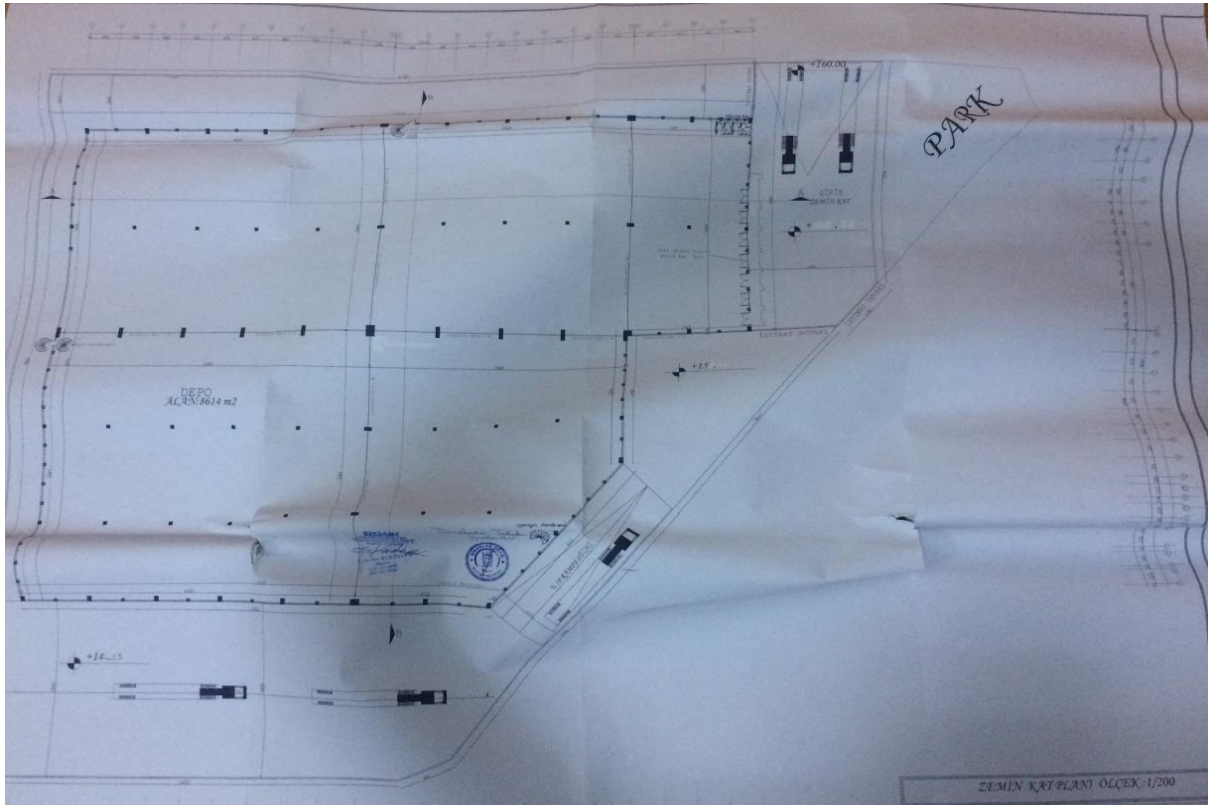
İkinci Bodrum Kat



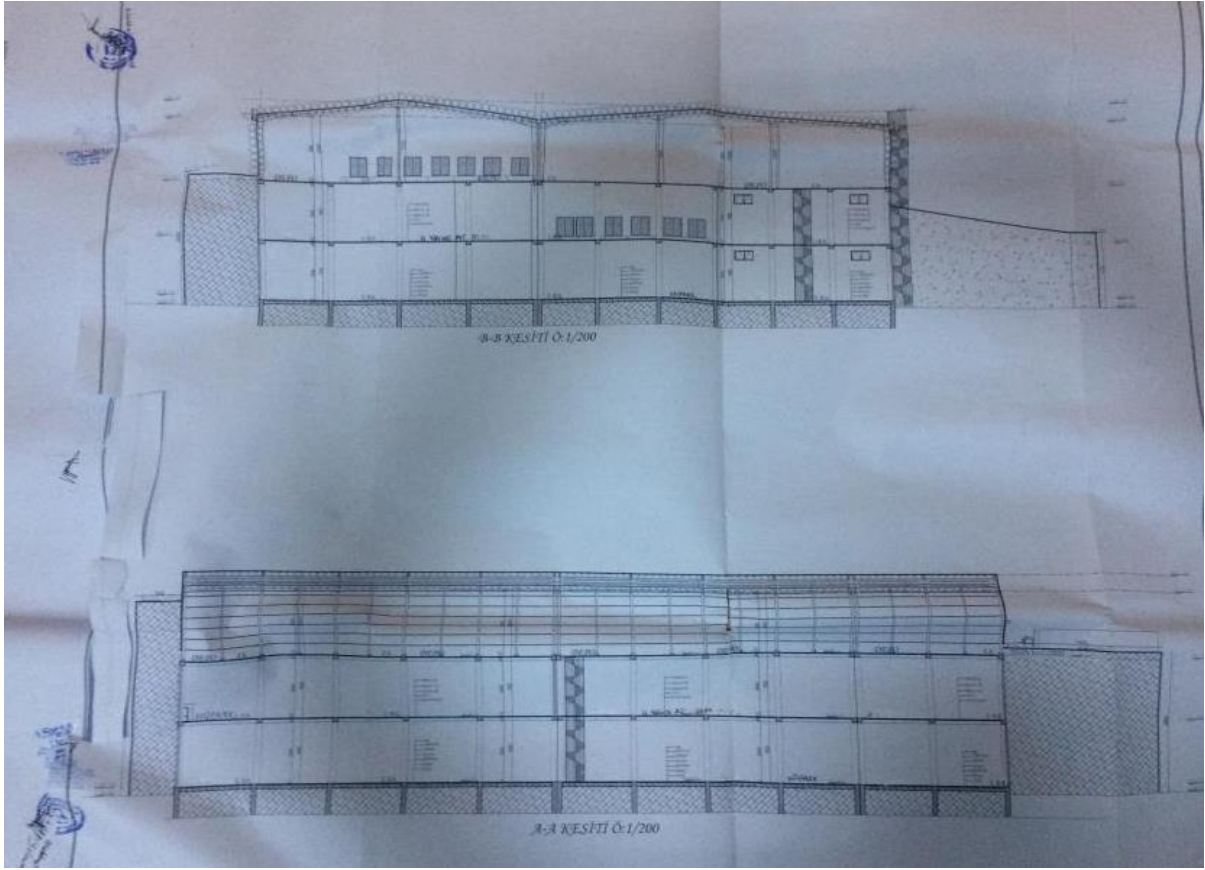
Birinci Bodrum Kat



Zemin Kat



Kesit



6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 0 0 0 1 3 9 0 7	
1. Ruhsatı veren kurum Çayyova Belediyesi		2. Ruhsatın verilmiş amacı	
3. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2007		4. Ruhsat no: 133	
5. Parsel no: G22B19a1c		6. Ada no: 2085	
7. Parsel no: 3		8. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004	
9. Parselasyon planı onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no: 12/06/2007-229	
11. Parselin kullanma amacı ve alan (m ²): Sanayi Alanı - 14357,45		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2.BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 01/12/2006-12081		14. Zemin etüdü onay tarihi: / /20...	
15. ÇED raporu onay tarihi: / /20...		16. Planlanan inşaat başlama tarihi: 20/07/2007	
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 20/01/2008		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 20/07/2012	
19. YAPI SAHİBİNİN Adı soyadı, unvanı Abn Amro Finansal kiralama anonim şirketi X Özel □ Kamu		24. YAPI MÜTEAHHİDİNİN Adı soyadı, unvanı: Ak İnşaat emlak sanayi ve ticaret limited şirketi	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: BEŞİKTAŞ		25. Hukuki durumu: Ltd.şti.	
21. Vergi dairesi sicil no: 002 011 4806		26. Kurum sicil no: 10199	
22. Adres: Orluk bel. cad. ali efendi sok.No:13 ETİLER / İSTANBUL		27. Bağlı olduğu vergi dairesi: Pendik	
23. İmza		28. Vergi dairesi sicil no: 011 003 2174	
24. Adres: Doğu mah. Dere sok Akgül No:3 d:3 Pendik / İSTANBUL		29. Sigorta sicil no	
25. İmza		30. Sözleşme tarihi ve no: 22 / 11 / 2005	
26. Yüzölçümü (m ²): 8614		31. Mütteahhlik karné no.	
27. Yüzölçümü (m ²): 7318		32. Sigorta sicil no	
28. Yüzölçümü (m ²): 1296		33. Sözleşme tarihi ve no.	
29. Yüzölçümü (m ²): 8614		34. Adı soyadı, unvanı	
30. Yüzölçümü (m ²): 282		35. Oda sicil no	
31. Yüzölçümü (m ²): 26124		36. Büro tescil no.	
32. Yüzölçümü (m ²): 375,00 YTL		37. Oda belge no	
33. Yüzölçümü (m ²): 9.796.500,00 YTL		38. Sigorta sicil no	
34. Yüzölçümü (m ²): 1.919.609,90 YTL		39. Sözleşme tarihi ve no.	
35. Yüzölçümü (m ²): 11.716.109,90 YTL		40. Adres	
36. Yüzölçümü (m ²): 8614		41. İmza	
37. Yüzölçümü (m ²): 26124		42. Yapının niteliğinin kullanma amacı: Depo	
38. Yüzölçümü (m ²): 1296		43. Yapının taban alanı (m ²): 8614	
39. Yüzölçümü (m ²): 8614		44. Yapının toplam taban alanı (m ²): 8614	
40. Yüzölçümü (m ²): 282		45. Yapının toplam yapı inşaat alanı (m ²): 26124	
41. Yüzölçümü (m ²): 26124		46. Yapının toplam kat sayısı: 3	
42. Yüzölçümü (m ²): 375,00 YTL		47. Yapının toplam kat sayısı: 3	
43. Yüzölçümü (m ²): 9.796.500,00 YTL		48. Yapının sınıfı: A	
44. Yüzölçümü (m ²): 1.919.609,90 YTL		49. Yapının arsa değeri (YTL.):	
45. Yüzölçümü (m ²): 11.716.109,90 YTL		50. Yapının maliyeti (YTL.):	
46. Yüzölçümü (m ²): 8614		51. Yapının arsa değeri (YTL.):	
47. Yüzölçümü (m ²): 7318		52. Yapının maliyeti (YTL.):	
48. Yüzölçümü (m ²): 1296		53. Yapının arsa değeri (YTL.):	
49. Yüzölçümü (m ²): 8614		54. Yapının maliyeti (YTL.):	
50. Yüzölçümü (m ²): 282		55. Yapının arsa değeri (YTL.):	
51. Yüzölçümü (m ²): 26124		56. Yapının maliyeti (YTL.):	
52. Yüzölçümü (m ²): 375,00 YTL		57. Yapının arsa değeri (YTL.):	
53. Yüzölçümü (m ²): 9.796.500,00 YTL		58. Yapının maliyeti (YTL.):	
54. Yüzölçümü (m ²): 1.919.609,90 YTL		59. Yapının arsa değeri (YTL.):	
55. Yüzölçümü (m ²): 11.716.109,90 YTL		60. Yapının maliyeti (YTL.):	
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU	
69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
71. KULLANILAN MALZEME		72. DOŞEME	
73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	
74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi	
78. Adresi		79. İmza	
79. İmza		80. Adresi	
80. Adresi		81. Adresi	
81. Adresi		82. Adresi	
82. Adresi		83. Adresi	
83. Adresi		84. Adresi	
84. Adresi		85. Adresi	
85. Adresi		86. Adresi	
86. Adresi		87. Adresi	
87. Adresi		88. Adresi	
88. Adresi		89. Adresi	
89. Adresi		90. Adresi	
90. Adresi		91. Adresi	
91. Adresi		92. Adresi	
92. Adresi		93. Adresi	
93. Adresi		94. Adresi	
94. Adresi		95. Adresi	
95. Adresi		96. Adresi	
96. Adresi		97. Adresi	
97. Adresi		98. Adresi	
98. Adresi		99. Adresi	
99. Adresi		100. Adresi	

YAPI RUHSATI																			
1. Ruhsat veren kurum Belediye				4. Ruhsat verildi tarih				8. Ruhsat onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İş bitiş tarihi		12. İş bitiş no					
2. Ruhsat verilen yapının amacı K: KOCAELİ M: MERKEZ Belediye: ÇAYIROVA BELEDİYESİ Mahalle: AKSE Mevdan, bulvar, cadde, sokak, köy adı: 553. Sokak Cadastralik alan no: 154 Diy kapı no: 14 İmza no: REYSAS				<input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. A.B. İnce <input type="checkbox"/> 5. Kat katları <input type="checkbox"/> 6. Kat katları <input type="checkbox"/> 7. Değişik <input type="checkbox"/> 8. Değişik <input checked="" type="checkbox"/> 10. İsim değişikliği				01.04.2008		054		20.07.2007		139					
3. Ruhsat alanın adı Reysaş Taymaracılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.				5. Ruhsat alanın adresi Ak İnşaat Emlak San. ve Tic. Ltd. Şti.				13. İşin yapıldığı tarih 01.06.2004		14. İşin bitirildiği tarih 12.08.2007		15. İşin bitirildiği no 229		16. Zemin etekli alanın tarihi 14357.45					
6. Ruhsat alanın adresi Doğu Mh. Dere Sk. Akgül Apt. No:3 D:3 Pendik / İstanbul				9. Ruhsat alanın adresi Doğu Mh. Dere Sk. Akgül Apt. No:3 D:3 Pendik / İstanbul				17. Planlamadan önce onay tarihi		18. Planlamadan önce onay tarihi Sanayi		19. Planlama alanı no 14357.45		20. Tapu idari belgesi veren kurum GEBZE 2.BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu idari belgesi tarihi 01.12.2008		22. Tapu idari belgesi no 12081	
7. Ruhsat alanın adresi Doğu Mh. Dere Sk. Akgül Apt. No:3 D:3 Pendik / İstanbul				10. Ruhsat alanın adresi Doğu Mh. Dere Sk. Akgül Apt. No:3 D:3 Pendik / İstanbul				23. ODS raporu tarihi 4.3.19		24. Planlamadan önce onay tarihi 02.04.2008		25. Planlamadan önce onay tarihi 01.10.2008		26. Ruhsatın geçerliliği tarihi 01.04.2013					
27. Yapı Sahibinin Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no Reysaş Taymaracılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. 11668115470				28. Yapı Mühahhidinin Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no 19499743220				29. Oda sicil no 10199				30. Oda sicil durum belge no 6384146030							
31. Şehirdışı vergi dairesi adı SULTANBEYLÜ VERGİ DAİRESİ				32. Şehirdışı vergi dairesi no 7350191735				33. Şehirdışı vergi dairesi adı PENDİK VERGİ DAİRESİ				34. Şehirdışı vergi dairesi no 110032174							
35. Adres Abdurrahmangazi Mah. Elmas Cd. No:6 Samandıra Kartal / İstanbul				36. Adres Doğu Mh. Dere Sk. Akgül Apt. No:3 D:3 Pendik / İstanbul				37. Şehirdışı vergi dairesi no 28.05.2007				38. Şehirdışı vergi dairesi no							
39. Adres Doğu Mh. Dere Sk. Akgül Apt. No:3 D:3 Pendik / İstanbul				40. Adres Doğu Mh. Dere Sk. Akgül Apt. No:3 D:3 Pendik / İstanbul				41. Şehirdışı vergi dairesi no				42. Şehirdışı vergi dairesi no							
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler													
51. Kullanma emrine göre yapılan başlangıç bitirilmiş ve ortak alanlar						54. Sınır yapı sayısı						55. Yanda başlangıç bitirilen sayı							
12522 - Depo (sınai yapı sahasında)						1						1							
99991 - Ortak Alan (bina içi depo ve ardiye)						7315.00						8614.00							
99991 - Ortak Alan (bina içi kapalı otopark, garaj)						8614.00						8614.00							
99988 - Ortak Alan (bina içi sıgırnak)						1296.00						1296.00							
99980 - Ortak Alan (diğer ortak alanlar)						282.00						282.00							
Toplam 12522 - Depo (sınai yapı sahasında)						1						26124.00							
52. Başlangıç bitirilen sayı						53. Yıkılan alanlar						56. Yapı inşaat alanı (m ²)							
57. Toplam yapı sayısı						58. Toplam başlangıç bitirilen sayı						59. Toplam inşaat alanı (m ²)							
1						1						8614.00							
64. Yapının yer tuttuğu alan (m ²)						65. Yapının yer tuttuğu alan (m ²)						66. Yapının toplam alanı (m ²)							
2						1						3							
68. Yapının yer tuttuğu alan (m ²)						69. Yapının yer tuttuğu alan (m ²)						70. Yapının toplam alanı (m ²)							
18.00						10.00						28.00							
72. Yapının alanı (YTJ)						73. Yapının alanı (YTJ)						74. Alan (diğer yapılan alanlar) (YTJ)							
III						A						375.00							
75. Yapının alanı (YTJ)						76. Yapının alanı (YTJ)						77. Alan (diğer yapılan alanlar) (YTJ)							
9796500.00						9796500.00						1919609.90							
78. Alan (diğer yapılan alanlar) (YTJ)						79. Alan (diğer yapılan alanlar) (YTJ)						80. Alan (diğer yapılan alanlar) (YTJ)							
11716109.90						9796500.00						9796500.00							
Yapının Teknik Özellikleri																			
79. İsteme Sistemi				85. Temeller				86. Ornak Kullanım Alanları				87. Yapının Yapıya Sistem							
<input type="checkbox"/> 1. Havuzlu istem sistemi <input type="checkbox"/> 2. Sıva içi istem sistemi <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz istem sistemi <input type="checkbox"/> 4. Sıva <input type="checkbox"/> 5. Diğer gaz istem sistemi <input type="checkbox"/> 6. Diğer				<input type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Beton istem sistemi <input type="checkbox"/> 3. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 4. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 5. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 6. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 7. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 8. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 9. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 10. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 11. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Asfalt <input type="checkbox"/> 2. Beton istem sistemi <input type="checkbox"/> 3. Asfalt istem sistemi <input type="checkbox"/> 4. Kapalı istem sistemi <input type="checkbox"/> 5. Kapalı istem sistemi <input type="checkbox"/> 6. Kapalı istem sistemi <input type="checkbox"/> 7. Kapalı istem sistemi <input type="checkbox"/> 8. Kapalı istem sistemi <input type="checkbox"/> 9. Kapalı istem sistemi <input type="checkbox"/> 10. Kapalı istem sistemi <input type="checkbox"/> 11. Kapalı istem sistemi <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Alüminyum <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 1.5. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 1.6. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 1.7. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 1.8. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 1.9. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 2. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 3. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 4. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 5. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 6. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 7. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 8. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 9. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 10. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 11. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 12.							
80. İsteme Alanları Kullanılan Yapı Çatı				81. Sınır Bu Temel Çatı				82. Sınır Bu Yalıtım Çatı				83. Çatı Çatı							
<input type="checkbox"/> 1. Yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Sıva <input type="checkbox"/> 3. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 4. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 5. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 6. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 7. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 8. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 9. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 10. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 11. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 2. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 3. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 4. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 5. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 6. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 7. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 8. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 9. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 10. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 11. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 2. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 3. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 4. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 5. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 6. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 7. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 8. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 9. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 10. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 11. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 2. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 3. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 4. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 5. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 6. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 7. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 8. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 9. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 10. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 11. Diğer istem sistemi <input type="checkbox"/> 12.							
Yapı Projeleri																			
84. Oda sicil tarihi		81. Adı soyadı		82. TC kimlik no		83. Oda sicil durum belge no		84. Adres		85. İmza									
Mehmet		Mehmet YILMAZEL				41.GB.M.2008.00144P		Hacıhalil Mh. İsmetpaşa Cd. Yılmaz İğhanı K:3 Gebze / Kocaeli											
Fatma		Metin ERTUĞRUL				03163		A.Hisar Mh. 4579 Sk. Manavgat / Antalya											
Ercan		Ercan DURSUN				41/418720554395		Cami Mh. Tuzla Cd. No:25											
Ayşe		Fatma AKKAYA				6555		Hacıhalil Mh. İsmetpaşa Cd. 1217 Sk. HUZUR Apt. Gebze / Kocaeli											
Yaşar		Hilmiye OZHAN				391		Hacıhalil Mh. Atalık Cd. 1219 Sk. Gökçeoğlu İğhanı No:121 Gebze /											

6.8. 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)

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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN