



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

2079 ADA - 4 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-201800037
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, 552. Sokak, No: 61, Çayırova/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 Ada, 4 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Katlı Betonarme Depo 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	<i>Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payı</i> KDV Hariç: 11.896.000.- TL KDV Dahil: 14.037.280.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla 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, 2079 ada, 4 parsel sayılı, 20.118,20 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan taşınmazdaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 15165/100591’lik payının **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; 29.12.2015 gün ve REYS-201500073 sayılı, 14.07.2016 gün ve REYS-201600012 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600032 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 552 Sokak, No: 61, 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, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak düz kenarları olan yamuk biçiminde, topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 2 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a yaklaşık 165 m, güneybatı sınırı 548. Sokak’a yaklaşık 156 m, güneydoğu sınırı 549. Sokak’a yaklaşık 108 m cepheli olup kuzeybatı sınırı 2079 ada 1 parsel ile bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,843277 - 29,411840” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2079
İlçesi	Çayırova	Parsel No	4
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	20.118,20
Köyü	-	Yevmiye No	1126
Sokağı	-	Cilt No	424
Mevkii	-	Sayfa No	42216
Pafta No	-	Tapu Tarihi	14.02.2013
Niteliği	İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Gültaş İnşaat Emlak Pazarlama ve Ticaret A.Ş.		15165/100591 85426/100591

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payı üzerinde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 15.04.2013 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 19.04.2013 gün ve 241 sayılı ilk ruhsat, 14.05.2014 gün ve 253 sayılı tadilat ruhsatı ile 03.12.2014 gün ve 268 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 1 kat), depo, garaj ve sığınak olmak üzere, toplam 26.025 m² 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. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 katlı depo bulunmaktadır. Deponun oturduğu alan dışındaki yaklaşık 7.000 m²'lik bölümün geneli saha betonu kaplı olup yaklaşık 1.000 m²'lik bölümde de çam ağaçları dikilidir.

Mimari projesine göre, depo; bodrum katta (~ 13.012 m²) otopark, sığınak, üst kata bağlı depo bölümleri, zemin katta (~ 13.012 m²) mekanik ve teknik oda, depo bölümlerinden oluşmaktadır. Bina projesine göre toplam yaklaşık 26.024 m² yapı inşaat alanından oluşmaktadır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m²)	: 26.024
Yaşı	: 4
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Sandviç Panel Kaplama

Dış Cephe	: Sandviç Panel
Kapı ve Pencere Doğramaları	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu; bodrum ve zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sertleştirilmiş beton kaplı, dış cephesi prefabrik betonarme duvar üzeri sandviç panel, çatısı ise alüminyum saç panel ile örtülüdür. Binanın bodrum katında 10 adet, zemin katında 12 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

- 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

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

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; (20.118,20 m2 x 2.100.- TL) = ~ **42.248.000.- 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	26.024	2014	4	1.016	26.440.384	% 6,00	1.586.423	24.853.961
Çevre Düzenlemesi	1-A	7.000	2014	4	153	1.071.000	% 10,00	107.100	963.900
						27.511.384		1.693.523	25.817.861

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 42.248.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 25.818.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **68.066.000.- 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:

Yılsonlarında 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 deponun yıllık kira değeri; $(26.024 \text{ m}^2 \times 21.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 6.558.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmazın (15165/100591) payı 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 göre 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 : ~ % 5,03

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;

- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 26 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **78.909.000.- 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]	26
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		6.558.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 80,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)		~ 130.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	4.093.120
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 42.248.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 25.818.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		68.066.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 37,93
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,46
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 98,54
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		2.540.566
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		1.552.554
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]	% 5,03
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)		4.093.120
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	47.357.076
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	78.909.462
<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, "3.5.3.2. 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 yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	26.024	1.016	26.440.384
				26.440.384

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

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

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği; “*Arsa*” iken, 04.04.2016 günü cins değişikliği işlemiyle “*İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiştir.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, 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, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payı üzerinde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan ve 15165/100591 payı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 42.248.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 68.066.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 78.909.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, 78.909.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre; taşınmazdaki Reysaş Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş.'nin payının değeri: (78.909.000.- TL x (15165/100591)) = ~ **11.896.000.- TL** olarak bulunmuştur.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulduğu 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, 2079 ada, 4 parsel sayılı, 20.118,20 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan taşınmazdaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (15165/100591) payının, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 11.896.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 14.037.280.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT
SPK Lisans No: 402955

Sorumlu 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

- 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

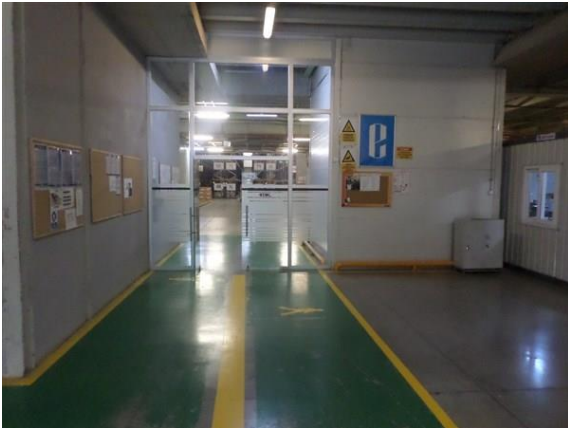




6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2079/4
Taınmaz ID:	80031569	Yüzölçüm (m2):	20118.20
il/ilçe	HOCACELİ/ÇAYIROVA	Ana Taınmaz Nitelik:	2 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
Kurum Adı:	Çayırkova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	424/42216		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 232094101	(SN:6590586) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	15165 / 100591	3033.00	Çayırkova TM Satış 14/02/2013 - 1126	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 232094102	(SN:6590581) GÜLTAŞ İNŞAAT EMLAK PİYARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:4220066149	-	85426 / 100591	17085.20	Çayırkova TM Satış 14/02/2013 - 1126	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------	-----------------------------------

Serh	İcraî Haciz : İSTANBUL 7. İCRA DAİRESİ nin 24/06/2014 tarih 2014 / 15188 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14017700 TL bedel ile Alacaklı : Kemal Gülman lehine haciz işlenmiştir.	-	Çayırkova TM 01/07/2014 - 4542	-
Serh	İcraî Haciz : İSTANBUL 7. İCRA DAİRESİ nin 24/06/2014 tarih 2014/15566 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3059000 TL bedel ile Alacaklı : KEMAL GULMAN lehine haciz işlenmiştir.	-	Çayırkova TM 01/07/2014 - 4543	-

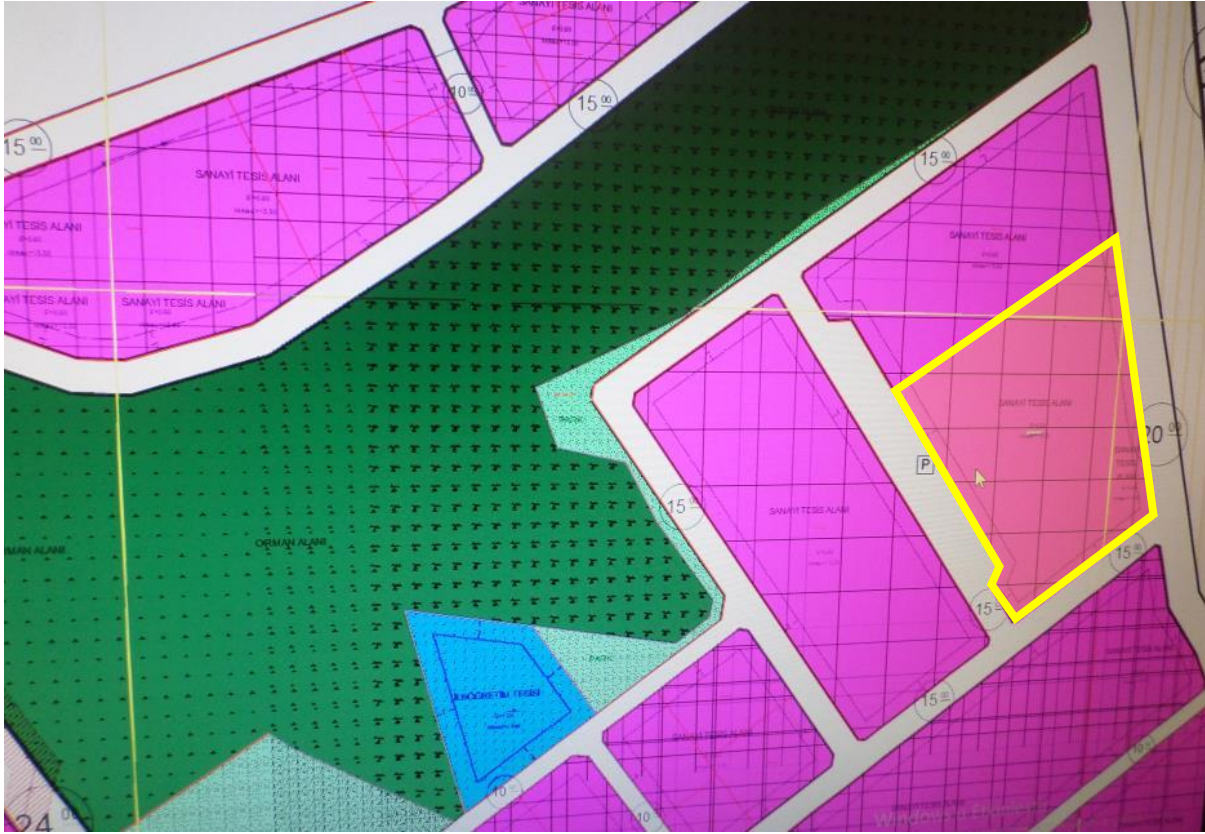
İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p> <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf					
İlçesi	ÇAYIROVA									
Mahallesi	AKSE									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	G22b19a1b-1c-2a	Ada No.	2079	Parsel No.	4	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²		20.118,20 m ²		
Niteliği	2 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 80031569									
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği İşleminde.									
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI					15165/ 100591				
	ANONİM ŞİRKETİ									
Sahibi	GÜLTAS İNŞAAT EMLAK PAZARLAMA VE TİCARET					85426/ 100591				
	ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	2977	424	42216		04/04/2016	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<small>NOT : - Mülkiyetin gayrimenkul satış bedeli için gerekli belge ve belge müracaat edilmelidir. - Tabiiyat Kanunu hükümlerine göre, tapu işlemleri için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</small>										

D.M.O. Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

6.4. İmar Durumu

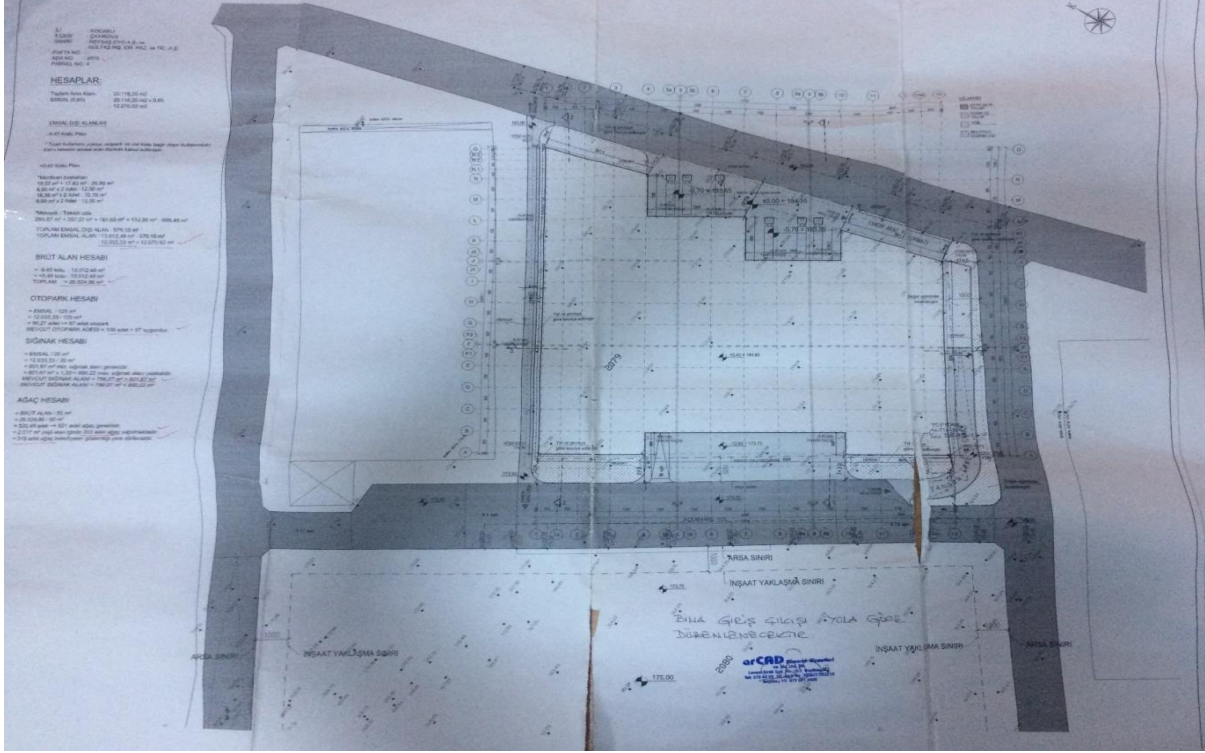


6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

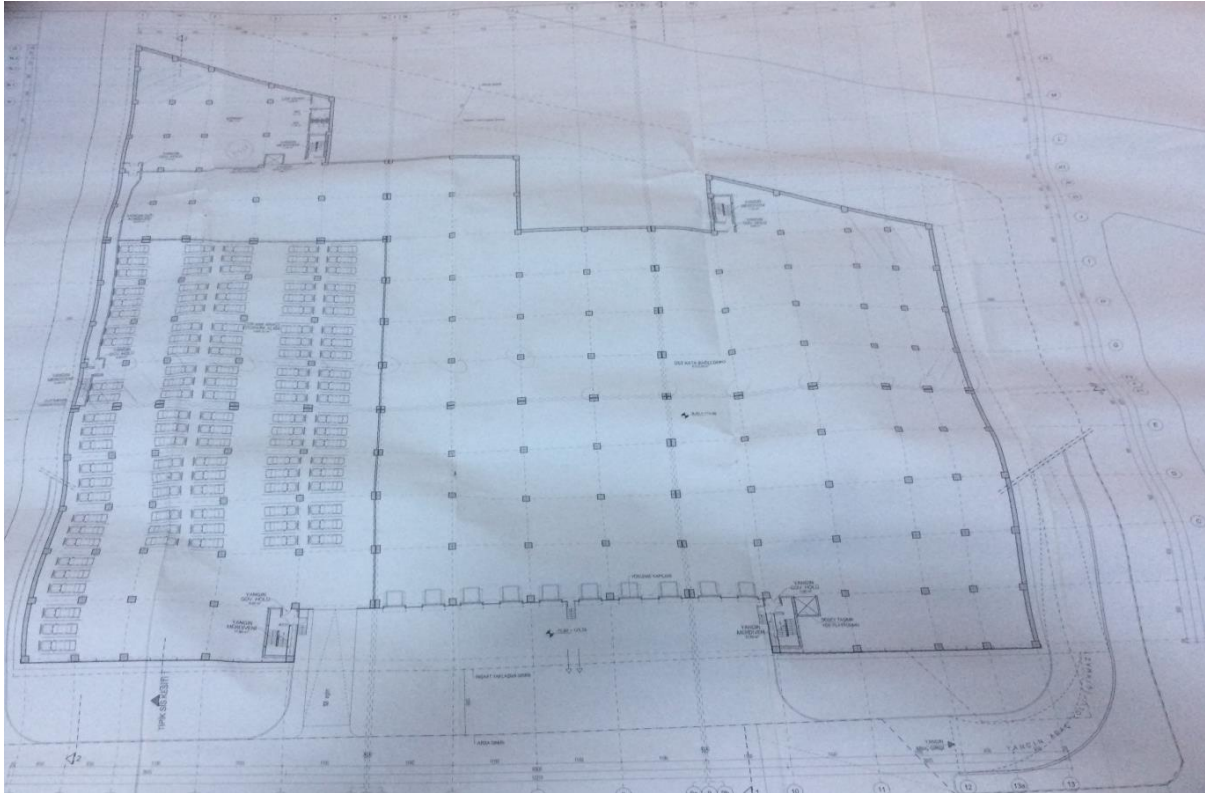
PROJE ADI	REYSAŞ - GÜLTAŞ DEPO-8									
			ADRES : Birik Sokak Nese Apartmanı No: 16/2 34340 - 1.Levent / İSTANBUL TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 - 283 70 49 E-MAIL : arcad.reysas @ arcadtd.com WEB : http://www.arcadtd.com							
ADI SOYADI - ÜNVANI		ODA NO	DİPL. NO	NOBÜRO	TSC.BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA			
MİMARİ	Zeycan Önder -- Y. MİMAR	17038	61312965	34-3193		073 001 4609				
PEYZAJ	Bu mimari proje için 26 Mart 2013 tarih						Levent Birik Sok. No: 16/2 Beşiktaş/İST. Tel: 279 64 63 T.C. Sicil No: 308667/253218 Beşiktaş V.D. 073 001 4609			
STATİK	196 sayılı									
ELEKTRİK	Statik Durum Belgesi ol. tamdır									
TESİSAT										
T.U.S.										
YAPININ										
MİLLİYETİ	REYSAŞ GYO A.Ş. ve GÜLTAŞ İNŞ. EM. PAZ. ve TİC. A.Ş.									
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI									
ARSANIN										
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO	TARİH		
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2079	4	310.05.02 67	21.02.2013		
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ										
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNSAAT SÖRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK	
TARİH			RUHSAT TARİHİ			ÖLÇEK				
						1/500-1/200				
ONAYLAR										
ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ 15.04.2013										

Vaziyet Planı

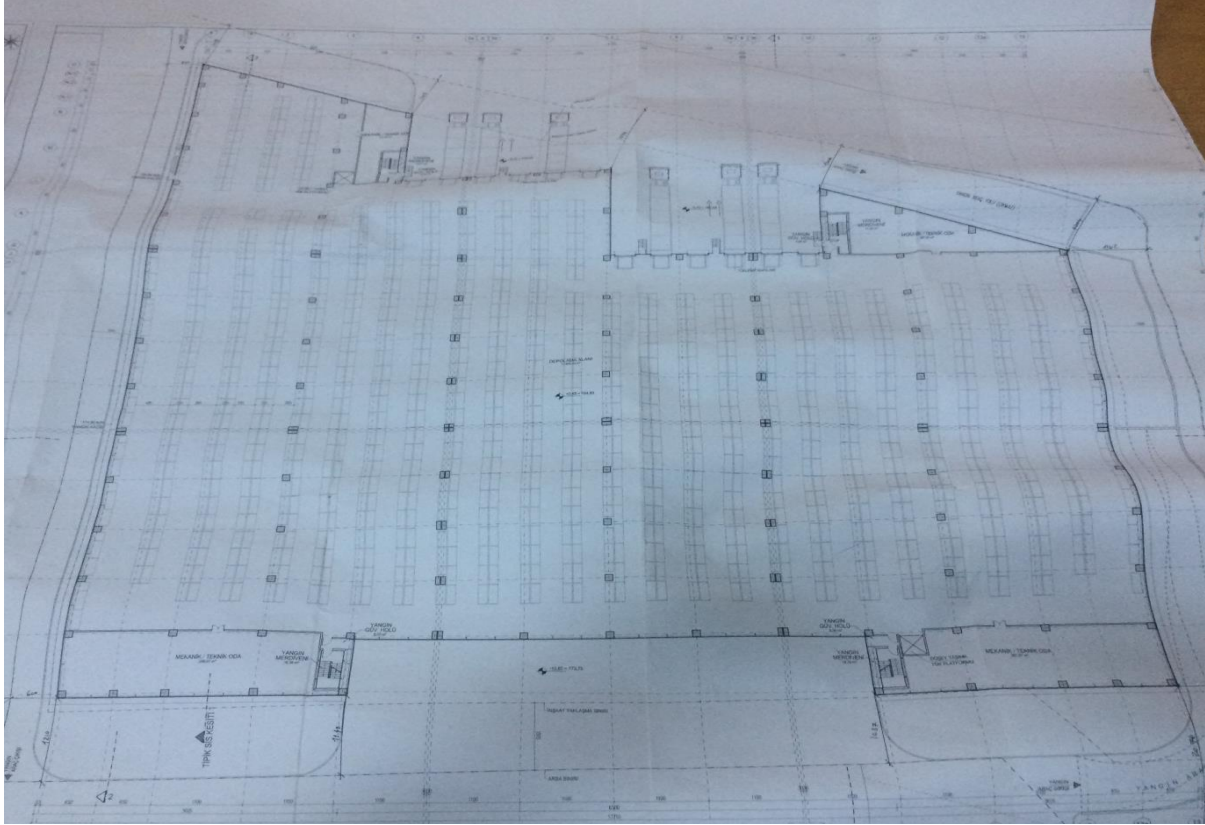


Kat Planları

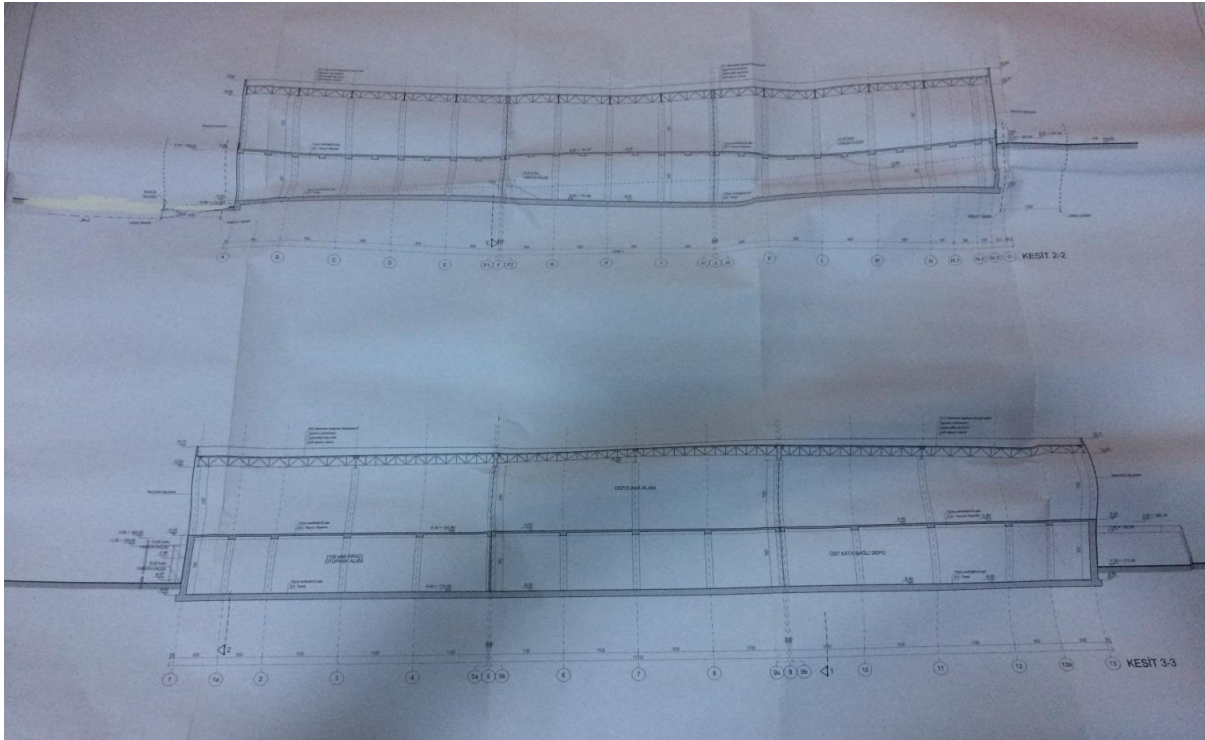
Bodrum Kat



Zemin Kat



Kesit





YAPI RUHSATI												11033565	
1. Mülkiyet türü: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			5. Ruhsatın yapı tipi			9. Ruhsatın onay tarihi	10. Ruhsat no	11. İş ruhsat tarihi	12. İş ruhsat no				
2. Ruhsat veren yurtdışı adres:			1. Tavan yapı			14.05.2014	253	17.07.2013	241				
3. KODU: KOCALU İlçe: ÇAYIROVA			10. Restorasyon			13. İmar planı onay tarihi			14. İmar durumu tarihi				
4. Adres: Kocaeli BELEDİYESİ			11. Çukurdeme			15. İmar durumu no			16. Zemin etütü onay tarihi				
Mevki: AKSE Mahalle: Mahalle adını yazınız			12. Kullanan bölüm			17. Parselasyon plan onay tarihi			18. Parselin kullanma amacı:				
Meydan belediye çukuk: sokak: köşe adı: 852			13. Eski bina			19. Parselin alanı(m ²)			20. İmar				
Caddesi/Sokak/İzmit Yolu			14. Mesken tesisat			21. Tapu tesviye belge tarihi			22. Tapu tesviye belge no				
Siz no:			15. Elektrik tesisat			23. ÇED raporü onay tarihi			24. Planların inşaat başlama tarihi				
3. Parsel No: 4. Adu No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bölünmez bölüm no:			16. İklim değişikliği			25. Planların inşaat bitirme tarihi			26. Ruhsatın geçerlik tarihi				
022819A1B1D12A			17. Tesisat düzeni			15.05.2014			15.05.2015				
022819A1B1D12A			18. Dışarı çıkış			14.05.2019							
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin					
27. Adı soyadı ünvanı: TC kimlik no: KEMAL GÜLMAN GÜLTAS İNŞAAT ZİRLAK PAZARLAMA VE TİCARET A.Ş. VE REYSAS ÇAYIROVA MÜHÜRÜ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3241363422				32. Adı soyadı ünvanı: TC kimlik no: EMRE TUTAN, ELMAS HİMET TEDARİK VE TİCARET LİMİTE ŞİRKETİ, 1915887094				42. Adı soyadı ünvanı: HASAN GENÇTURK, İNŞAAT MÜHENDİSİ					
28. Bağıli vücutlu vergi dairesi adı:				33. Oda sicil no: 897131				43. TC kimlik no: 42929908108					
29. Vergi kimlik no:				34. Bağıli vücutlu vergi dairesi adı: KOCAYATAĞI				44. Oda sicil no: 79725					
30. Adres: REYİTPAŞA MAH. ESKİ BUĞÜKÖRE CAD. PARK PLAZA SİTESİ NO: 14 İÇ KAPİ NO: 25 SANDIKYER / İSTANBUL				35. Vergi kimlik no: 3330565793				45. Egitim sicil no: 4161201001294					
31. İmza:				36. Ortalama tarih: 22.04.2014				46. Sızdırganlık tarihi: 25.04.2014					
37. Ortalama tarih: 22.04.2014				38. Bölünmez no: 1				47. Bölünmez no: 1					
39. Ortalama tarih: 22.04.2014				39. Yapı mütahhidinin yedii belge no: 0034312424411247				48. Adres: SESENTEPE MAH. KOCALIK SK. NO: 2 İÇ KAPİ NO: 1 KORFEZ / KOCHELİ					
40. Bağıli vücutlu vergi dairesi adı: ÇAYIROVA MAH. BEĞER CAD. MERCANLATAŞ SİTESİ C-2 BLOK NO: 60 İÇ KAPİ NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				41. İmza:				49. İmza:					
Fonksiyonlu Kısımları İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler									
50. Kullanma amacına göre yapının bölünmez bölümünin alanı (m ²):				53. Betonun yapı sayısı:		54. Yapıda başlangıç bölüm sayısı:		55. Yapıda son kat (dare) sayısı:		56. Yapının taban alanı (m ²):		57. Yari inşaat alanı (m ²):	
1011 - (1282) Depolar				1		1		1		13012.48		26025	
3000 - (3) Otak Alan										13012.48		26025	
51. Bölünmez bölüm sayısı:				52. Yüzölçümü (m ²):		53. Yapının yalıtım kat sayısı:		54. Yapının yalıtım kat sayısı:		55. Yapının toplam kat sayısı:		56. Davane kat sayısı:	
1				21744.36		1		1		2		1	
57. Yapının yalıtım kat sayısı:				58. Yapının yalıtım kat sayısı:		59. Yapının yalıtım kat sayısı:		60. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:		61. Yapının yalıtım kat sayısı:		62. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:	
1				1		1		1		1		1	
63. Yapının yalıtım kat sayısı:				64. Yapının yalıtım kat sayısı:		65. Yapının yalıtım kat sayısı:		66. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:		67. Yapının yalıtım kat sayısı:		68. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:	
1				1		1		1		1		1	
69. Yapının yalıtım kat sayısı:				70. Yapının yalıtım kat sayısı:		71. Yapının yalıtım kat sayısı:		72. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:		73. Yapının yalıtım kat sayısı:		74. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:	
1				1		1		1		1		1	
69. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:				70. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:		71. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:		72. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:		73. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:		74. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:	
1				1		1		1		1		1	
75. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:				76. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:		77. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:		78. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:		79. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:		80. Yapının toplam yalıtım kat sayısı:	
1				1		1		1		1		1	
Toplam - 1011 - (1282) Depolar				1		26025							
Yapının Teknik Özellikleri													
76. Isıtma Sistemi:				77. Tesisat Sistemi:				78. Yangın Tehlikesi:					
1. Merkezi ısıtma kazanları				2. Bina içi kazanlar				3. Kat kazanları					
3. Doğal gaz sobası				4. Klima				5. Diğer					
79. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi:				80. Elektrik Tesisatı:				81. Yangın Tehlikesi:					
1. Kat yakıtı				2. Pnöval				3. Doğal gaz					
4. LPG				5. Elektrik				6. Diğer					
7. Termal				8. Rızgıt				9. Diğer					
82. İkinci Su:				83. İkinci Su:				84. İkinci Su:					
1. Isıtma				2. Yıkama				3. Diğer					
4. Diğer				5. Diğer				6. Diğer					
Yapı Projeleri													
85. Orjinal plan:				86. Orjinal plan:				87. Orjinal plan:					
29.02.2013				ZEYHAN ÖZGER				81.429128056					
30.03.2013				GÜVEN ÖZGER				39472189104					
31.03.2013				GEMALAN ÖZGER				19787226375					
32.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
33.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
34.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
35.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
36.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
37.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
38.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
39.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
40.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
41.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
42.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
43.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
44.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
45.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
46.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
47.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
48.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
49.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
50.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
51.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
52.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
53.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
54.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
55.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
56.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
57.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
58.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
59.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
60.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
61.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
62.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
63.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
64.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
65.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
66.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
67.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
68.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
69.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
70.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
71.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
72.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
73.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
74.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
75.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
76.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
77.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
78.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
79.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					
80.03.2013				EMRE SAMSUNLU				45887199445					

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Beşey: søker kurum: CAYIROVA BELEDİYESİ		3. Beşeyin verildi tarihi: 03.12.14			10. Beşeyin onay tarihi: 268		11. Beşey no: 268				
2. Beşey: yapılan yapının adresi: KOCAGELI İYİ CAYIROVA		Kısmi Kullanım izni			Yapı Kullanım izni						
Büyük: Kocaeli Köy: CAYIROVA		12. Beşeyin esas türleri: 1. Yeşil yapı, 2. Yenileme, 3. Yarıdan, 4. Ek binä, 5. Kat terası, 6. İlavä, 7. Depo, 8. Tadılat, 9. Düzu, 10. Restorasyon, 11. Güçlendirme, 12. Kullanım değışim, 13. Fesheptik, 14. Mekanik tesise, 15. Elektrik tesise, 16. İsm değışim, 17. İstinal duvan, 18. Başçe duvan, 19.									
Mevhale: AKSE Mevhale tarımın kodu: 28		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 19.09.2013		14. İlk yapı ruhsat no: 241		15. İkinci yapı ruhsat tarihi: 14.06.2014		16. İkinci yapı ruhsat no: 253			
Mevhale (bunlar) içinde sokak ismi adı: 552. SK. Cadde/Sokak tarımın kodu: 148		17. Yenileme ruhsat tarihi: 310.05.02.67		18. Yenileme ruhsat no: 61		19. Tadilat ruhsat tarihi: 06.01.2004		20. Tadilat ruhsat no: 21.02.2013			
Soka adı: Mevke adı:		21. İmar durumu no: 310.05.02.67		22. İmar durumu no: 310.05.02.67		23. Zemin etüdü onay tarihi: 11.04.2013		24. ÇSD raporu onay tarihi: 14.02.2013			
3. Parçesin No: 4. Ada No: 5. Parçesin No: 6. Blok No:		25. Tapu senedi belgesi tarihi: 1129		26. Tapu senedi belgesi no: 20118.2		27. Tapu senedi belgesi verin kurum: CAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselin alanı(m ²): 20118.2			
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: KEMAL GULMAN OZUL TAŞ INŞAAT EMLAK PAZARLAM VE TİCARİET A.Ş. VE REYİBAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3241829422		32. Bağli olduğu vergi dairesi adı: KOCAYATAĞI		33. Vergi kimlik no: 3330065793		34. Adres: REŞİTPAŞA MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CAD. PARK PLAZA SİTESİ NO: 14 İÇ KAPI NO: 20 SARIYER / İSTANBUL		35. İmza: [Signature]			
36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: EMRE TUTAN, ELMAS HİZMET TEDARIK VE TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ, 11915867094		37. Oda sicil no: 697131		38. Oda sicil no: KOCAYATAĞI		39. Oda sicil no: 78725		40. Sigorta sicil no: 2471167971258209344			
39. Adı soyadı, ünvanı: HASAN GENÇTÜRK, İNŞAAT MÜHENDİSİ		41. Süzleşme tarihi: 22.04.2014		42. Süzleşme no: 1		43. Yapı müteahhid yapı belge no: 0034912454411247		44. İmza: [Signature]			
45. Adres: ESENTEPE MAH. KOCAGELI SK. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 KÖRFEZ / KOCAGELI		46. İmza: [Signature]		47. T.C. kimlik no: 42028996106		48. Oda sicil no: 1		49. Sigorta sicil no: 4101201001294			
50. Süzleşme tarihi: 25.04.2014		51. Süzleşme no: 1		52. Adres: [Signature]		53. Süzleşme tarihi: 25.04.2014		54. Süzleşme no: 1			
54. Kullanma imazına göre yapılmış bağımsız bölümlerin ile alan alanları:		55. Bağımsız bölüm sayısı: 1		56. Yüzölçümü (m ²): 21744,36		57. Birimler yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1			
1011 - (1252) Depolar		3000 - (3003) Otopark		3005 - (3005) Sığınak		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1			
67. Yapının yoli kotu altı kat sayısı: 1		68. Yapının yoli kotu üstü kat sayısı: 1		69. Yapının toplam kat sayısı: 2		70. İskele kat sayısı: 1		71. Yapının yoli kotu altı yüksekliği(m): 9,45			
72. Yapının yoli kotu üstü yüksekliği(m): 12,05		73. Yapının toplam yüksekliği(m): 21,5		74. İskele kat yüksekliği(m): 1		75. Yapının snb: 8		76. Yapının grubu: C			
77.1 m ² maliyeti(TL): 360		78. Yapının maliyeti (TL): 3269000		79. Yapının arsa değeri (TL): 4029640		80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 13292640		81. Form düzenlenmiş bina maliyeti (TL): 3089000			
82. İnşaat Sistemi: 1. Merhaz isletme tesisleri, 2. Bina içi tesisleri, 3. Kat tesisleri, 4. Soba, 5. Doğal gaz sobası, 6. Klima, 7. ...		83. İnceleme Amaçlı Kullanılan Yalıtım Cinsi: 1. Kat yalıtım, 2. Fıstık-ol, 3. Doğalgaz, 4. LPG, 5. Elektrik, 6. Güneş, 7. Termal, 8. Rüzgar, 9. ...		84. İçecek Su Temin Şekli: 1. Termosifon, 2. Soğuk su, 3. Üstes, 4. Kombi, 5. Müşarek, 6. ...		85. Dışarı Su Yalıtım Cinsi: 1. Doğalgaz, 2. LPG, 3. Fıstık-ol, 4. Elektrik, 5. Kat Yalıtım, 6. Termal, 7. ...		86. İçme Suyu: 1. Şehir suyu, 2. Kayı suyu, 3. Pınar suyu, 4. Tazyim suyu, 5. Kanalizasyon, 6. Fosseptik, 7. ...		87. Abık su: 1. Yangın tesisatı, 2. ...	
88. Testler: 1. Arızma, 2. Baz reasyonu, 3. Doğalgaz, 4. Elektrik, 5. Habersizleme, 6. Pis su, 7. Tuzlu su, 8. Hidrofor, 9. Jeneratör, 10. Paratoner, 11. Yangın ihbarı, 12. ...		89. Ortak Kullanılan Alanları: 1. Asansör, 2. Bekçi kulübesi, 3. Ağız otobark, 4. Kapalı otobark, 5. Kapıcı dairesi, 6. Komünük, 7. Ortak depo, 8. Sığınak, 9. Su deposu, 10. Yangın mardiveru, 11. Yangın ihbarı, 12. ...		90. Yapının Tesis Sistemi: 1. İskele (Kapasite), 2. Yığın (Kağıt), 3. Prefabrik, 4. Yanı prefabrik, 5. Karım, 6. Betonarme, 7. Ahşap, 8. Çelik, 9. Prefabrik, 4. Yanı prefabrik, 5. Karım, 1.1. Çerçevesiz sistem, 1.1.1. Perdöli sistem, 1.1.2. Çerçevesiz-Perdöli sistem, 1.1.3. Çerçevesiz-Perdöli sistem		91. Duvar Doğru Maddele Çirisi: 1. Braket, 3. Taç, 5. Karişık, 7. Beton blok, 8. ...		92. Orijenme: 1. Plak islet, 2. Marlır döşeme, 3. Asmolen, 4. Ahşap, 5. Hazır yapı elemanı, 6. ...			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznini düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağına gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projede belirtilmeyen 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, 1 adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.											
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut ile İlgili Özellikler							
93. Beşey tarihi: 94. Beşey no: 95. Blok no: 96. Bağımsız bölüm no:				97. Konutun salın dahil oda sayısı: 1 2 3 4 5 6 7- TOPLAM							
98. Daire sayısı: 0				99. Parke olan daire sayısı: 0							
100. Bir dairenin yüzölçümü: 0											

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



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



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