



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - ESENYURT - ESENYURT

2642 ADA - 1 PARSEL

DEPO

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800032
Rapor Tarihi	25.12.2018
Değerleme Tarihi	21.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eyup AYKUT
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akçaburgaz Mahallesi, 1589. Sokak, Esenyurt/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2642 Ada, 1 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,50, Hmax: 12,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 123.506.000.- TL KDV Dahil: 145.737.080.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

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

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

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

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



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

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

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

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

Serhler Bölümü:

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

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

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

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

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altında 2 kat, yol kotu üstünde 2 kat) ve 41.865,06 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. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 8.000 m²'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

Mimari projesine göre, depo; 2. bodrum katta (~ 14.265 m²) depolama alanı, sığınak, bay ve bayan wc, su deposu ve mekanik tesisat bölümleri, 2. bodrum katın asma katında (~ 682 m²) ofis, depolama alanı ve mekanik tesisat bölümleri, 1. bodrum katta (~ 13.057 m²) depolama alanı, bay ve bayan mescitleri, soyunma odaları, wc, yemekhane, arşiv, ofis ve mekanik tesisat bölümleri, 1. bodrum katın asma katında (~ 1.492 m²) ofis bölümleri, zemin katta (~ 11.564 m²) depolama alanı ve mekanik tesisat bölümleri, mimari projede 1. kat olarak adlandırılmış olan zemin katın asma katında (~ 805 m²) kat alanı ile bay ve bayan mescit bölümlerinden oluşmaktadır. Depo toplam 41.685 m² yapı inşaat alanıdır.

Depo'nun;

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

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

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler**2.6.1. Olumlu Faktörler**

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

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Emin Emlak / 212 - 886 41 08):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 1589. Sokak'ın karşı cephesinde ve yaklaşık 130 m batıda, aynı imar (KAKS: 1,50) durumuna sahip, yan yana 2 adet ve hemen arka bitişiklerinde (1591. Sokak'a cepheli) 2 adet olmak üzere, 1403 ada 5, 6, 9 ve 10 parsel sayılı, her biri 5.000 m² ve toplam 20.000 m² yüzölçümlü 4 adet arsa toplam 50.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.943.- TL*]
- **Satılık Arsa (Türkeş Grup / 212 - 873 00 17):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 135 m güneydoğusunda, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 1589. Sokak'ın paralelindeki 1588. Sokak üzerinde ve benzer (köşe) konuda, aynı imar (KAKS: 1,50) durumuna sahip, 572 ada 6 parsel sayılı, 3.510,17 m² yüzölçümlü arsa toplam 10.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.991.- TL*]
- **Satılık Arsa (Gönen Emlak / 212 – 881 69 13):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 680 m batısında, Alkop Caddesi'ne 75 m uzaklıkta, Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi'ne cepheli, benzer imar (KAKS: 1,25) durumuna sahip, Çakmaklı Mahallesi, 297 ada 5 parsel sayılı, 3.114,14 m² yüzölçümlü arsa 9.250.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.970.- TL*]
- **Satılık Arsa (Türkeş Grup / 212 - 873 00 17):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 865 m güneydoğusunda, Alkop Caddesi ile 1566. Sokak'a cepheli, aynı imar (KAKS: 1,50) durumuna sahip, 1501 ada 6 parsel sayılı, 10.000 m² yüzölçümlü arsa toplam 30.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 3.000.- TL*]
- **Satılık Arsa (Emin Emlak / 212 - 886 41 08):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 700 m güneybatısında, Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi'ne köşesi olan, 3108. Sokak'a cepheli, aynı imar (KAKS: 1,50) durumuna sahip, Çakmaklı Mahallesi, 232 ada 3 parsel sayılı, 3.000 m² yüzölçümlü arsa 9.200.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 3.067.- TL*]

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

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arsa değeri; (20.617,53 m² x 3.000.- TL) = ~ **61.853.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

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

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-B	41.865	2018	0	1.308	54.759.420	% 4,00	2.190.377	52.569.043
Çevre Düzenlemesi	1-A	8.000	2018	0	153	1.224.000	% 6,00	73.440	1.150.560
						55.983.420		2.263.817	53.719.603

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

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

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

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

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

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılmış olmaları göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen depolar ile de kıyaslanarak, değerlendirme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 22.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; (41.865 m2 x 21.- TL x 12 Ay) = ~ **11.052.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (istisna) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı

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

Veriler

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

Varsayımlar

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

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **123.506.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"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]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		11.052.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 85,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	125.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	7.415.360
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	61.853.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	53.720.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		115.573.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 46,48
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,86
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 98,14
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		3.968.594
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		3.446.766
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 4,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 29,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 4,03
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 5,82
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)		7.415.360
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	68.450.670
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	123.505.884
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.3. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.4. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.5. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-B	41.865	1.308	54.759.420
				54.759.420

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

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

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde niteliği ve mülkiyeti değişmemiştir. 2016 yılı içinde imar yolunda kalan bölüm için, 918,72 m2 yola terk işlemi yapılmış ve parselin yüzölçümü 20.617,53 m2 olmuştur. 10.01.2017 günü alınan yapı ruhsatına dayalı olarak depo yapımı tamamlanmış ve 05.03.2018 günü yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

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

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

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

BÖLÜM 5**SONUÇ****5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın;

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

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

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

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

KDV hariç, 123.506.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 145.737.080.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400799



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


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü

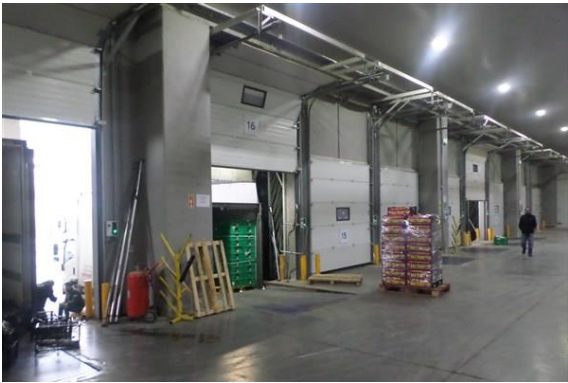
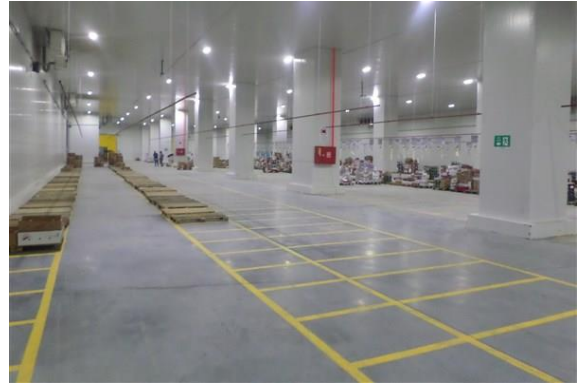




6.2. Fotoğraflar











6.3. Tapu Kaydı

Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2642/1
Taınmaz ID:	19593204	Yüzölçüm(m2):	20617.53
İl/İlçe	İSTANBUL/ESENYURT	Ana Taınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	ESENYURT TM		
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT K		
Mevkii:	HARAMİDERE SIVAT		
Cilt/Sayfa No:	326/32368		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

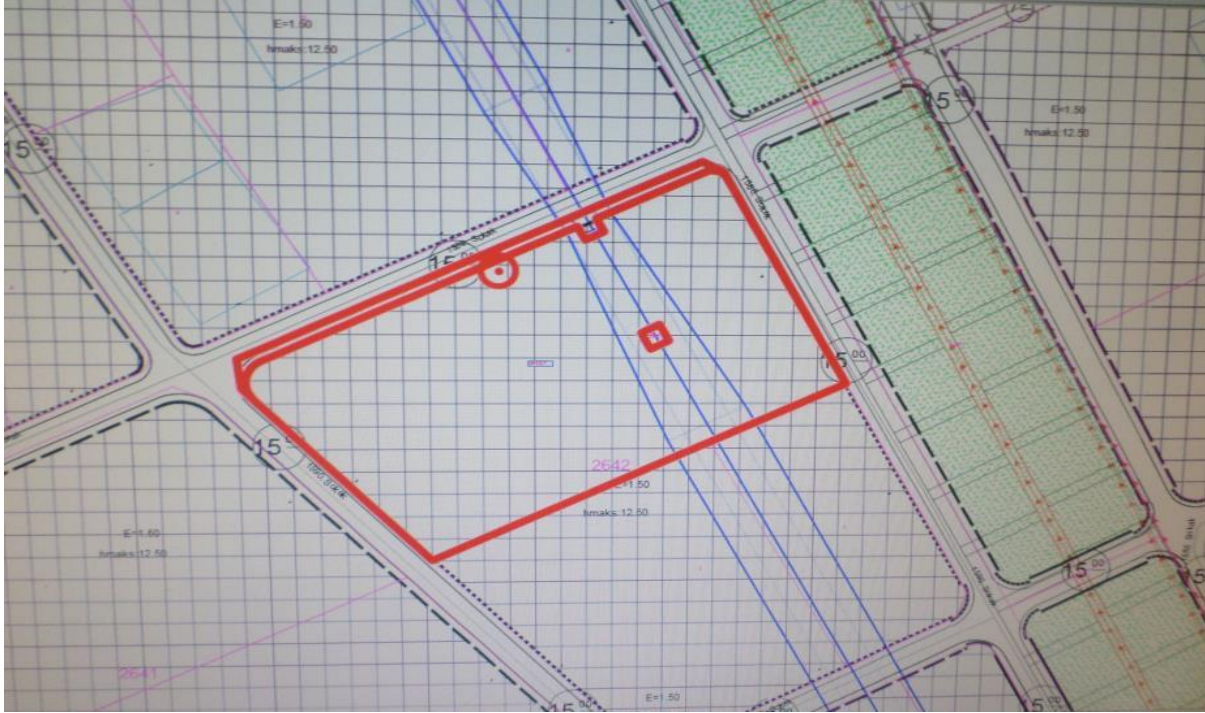
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290790351	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	20617.53	Esenyurt TM Satış ve İpotek 22/01/2015 - 4326	-

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

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

İli		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçe		ESENYURT					
Mahalle							
Köy		ESENYURT					
Sokağı							
Mevki		HARAMİDERE SIVAT					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
27.604.000,00		E21D18C2A18C2D	2642	1	ha	m ²	dm ²
					21	536,25	m2
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 19593204					
	Edinme Sebebi	Tamamı REFAEL DUVENYAZ : SALAMON Oğlu adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Çilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Çilt No.		4326	326	2368		22/01/2015	Çilt No.
Sahife No.		Sicilne Liyandır. Özet Günlük DOLU Yetkili Müdü Yardımcısı 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin devri, tapu siciline tescim edilmeden geçerli değildir. * Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu

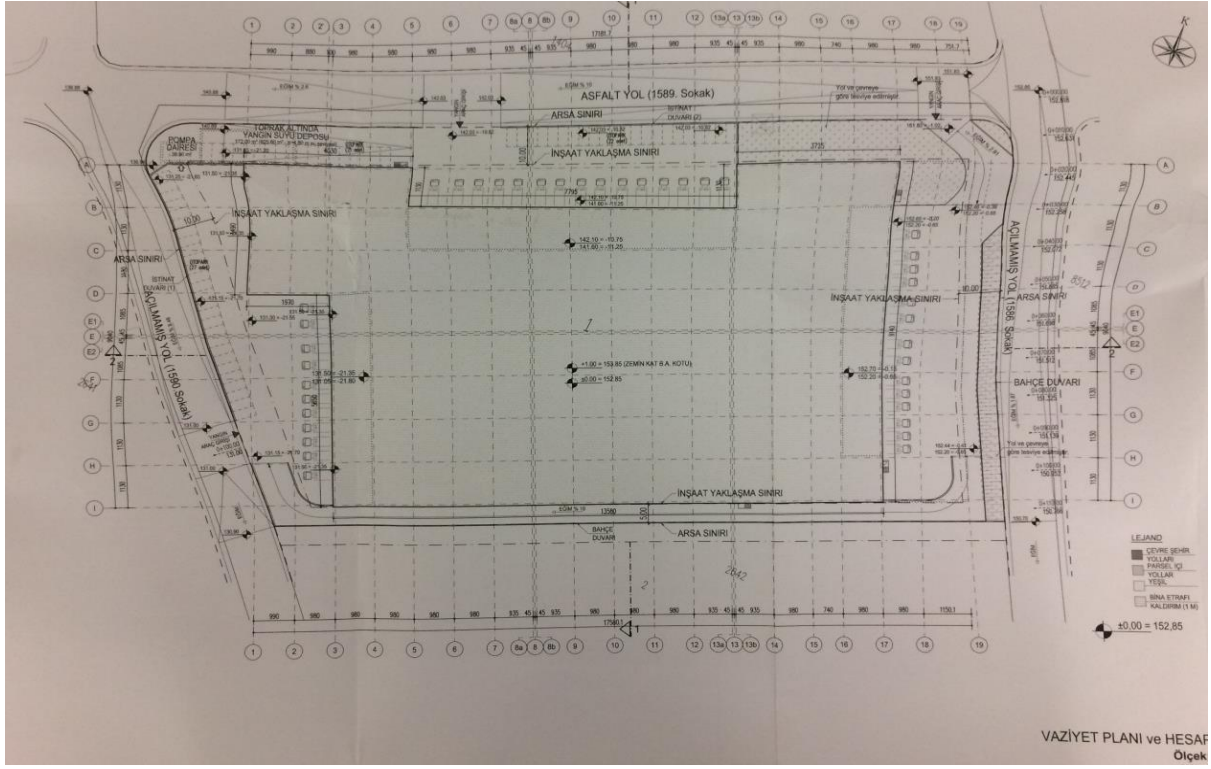


6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

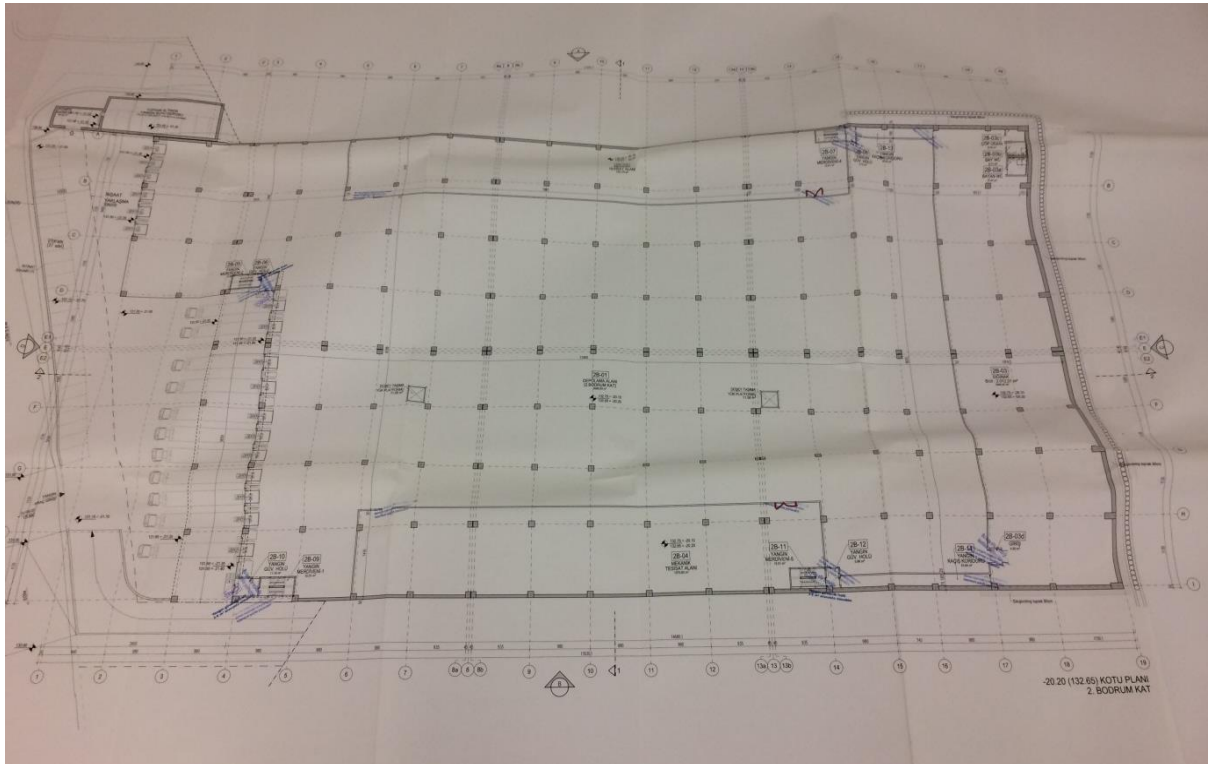
PROJE ADI	REYSAŞ – ESENYURT-1	PERİYOT YAPI DENEYİM LIMITED ŞİRKETİ Orac Rola Mh. - Beşiktaş / İstanbul C-2 Blok No: 63 D: 9 Vizyoner Sektörü: 330024 İstanbul Valiliği Dairesi: 635.034.0579 Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. Blok No: 63 D: 9 Vizyoner Sektörü: 330024 İstanbul Valiliği Dairesi: 635.034.0579
ADRES : Birlik sokak Akyıldız sitesi C Blok No: 22 D: 9 34340 – 1. Levent / İSTANBUL TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 – 283 70 49 E-MAIL : arcad.reysas @ arcadtd.com WEB : http://www.arcadtd.com		
Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.		TARANDI
	ADI SOYADI – ÜNVANI	ODA NO
MİMARİ	Zeycan ÖNDER – Y. Mimar	17038
PEYZAJ		61312965
STATİK		34–3193
ELEKTRİK		
TESİSAT		
T.U.S.		
V.D. SİC. NO		İMZA
073 001 4609		
arCAD Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. Birlik Sok. Akyıldız sitesi C Blok No: 22 D: 9 1. Levent / İST. Tel: 279 64 63 D: 9 S: 9 No: 305637/253219 Beşiktaş VD. 073 001 4609		
YAPININ		
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.	
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI	
ARSANIN		
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ
KOCAELİ	ESENYURT	–
SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO
–	F21 D18 C2A	2642
PARSEL NO	İMAR DURUMU	TARİH
1	–	–
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ		
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU
KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÜRESİ
TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK
HAREKETLİ YÜK		
DOSYA		
TARİH		
NO		
RUHSAT		
TARİH		
NO		
ÖLÇEK		
1/500–1/200		
ONAYLAR		
 Faruk ŞAHİN İnş. Müh.	 Rıza KESLER Mimar Şefi	 Mustafa AKBOĞA Başkan Yardımcısı

Vaziyet Planı

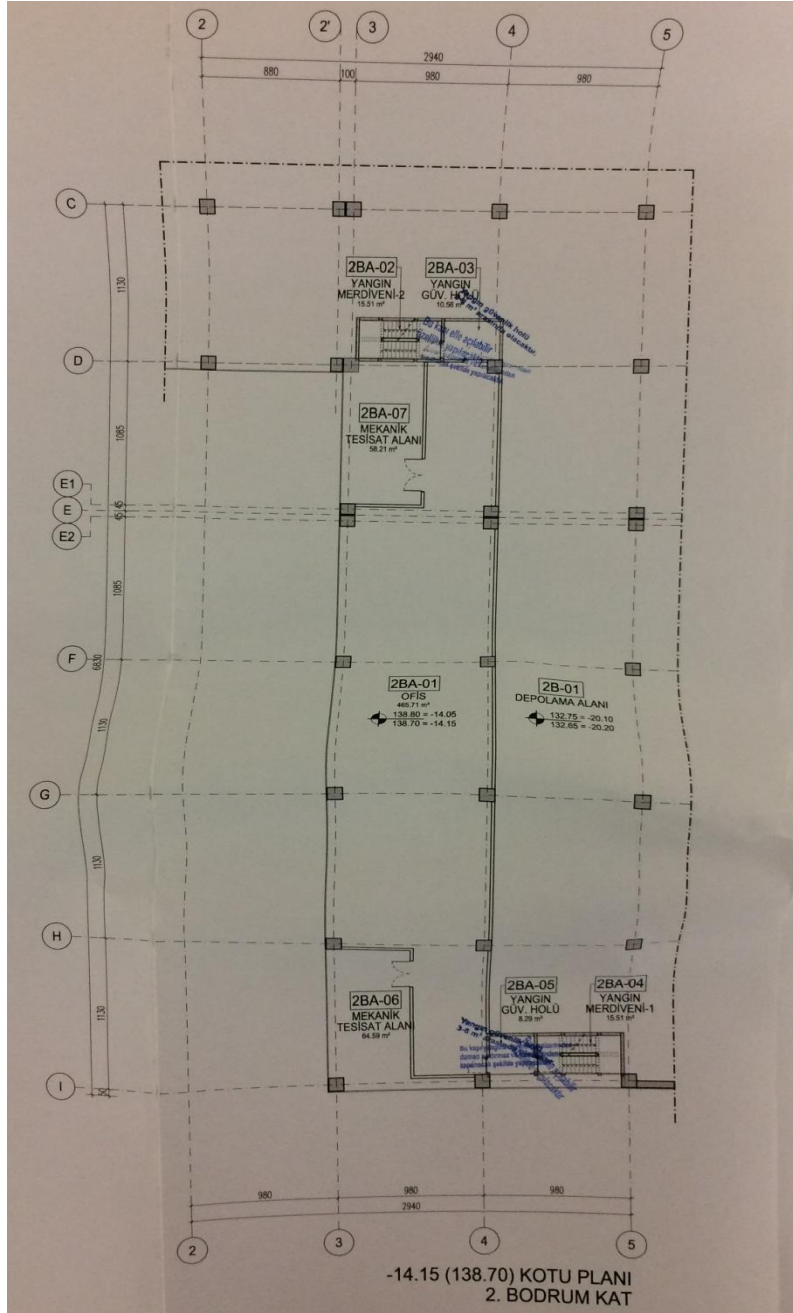


Kat Planları

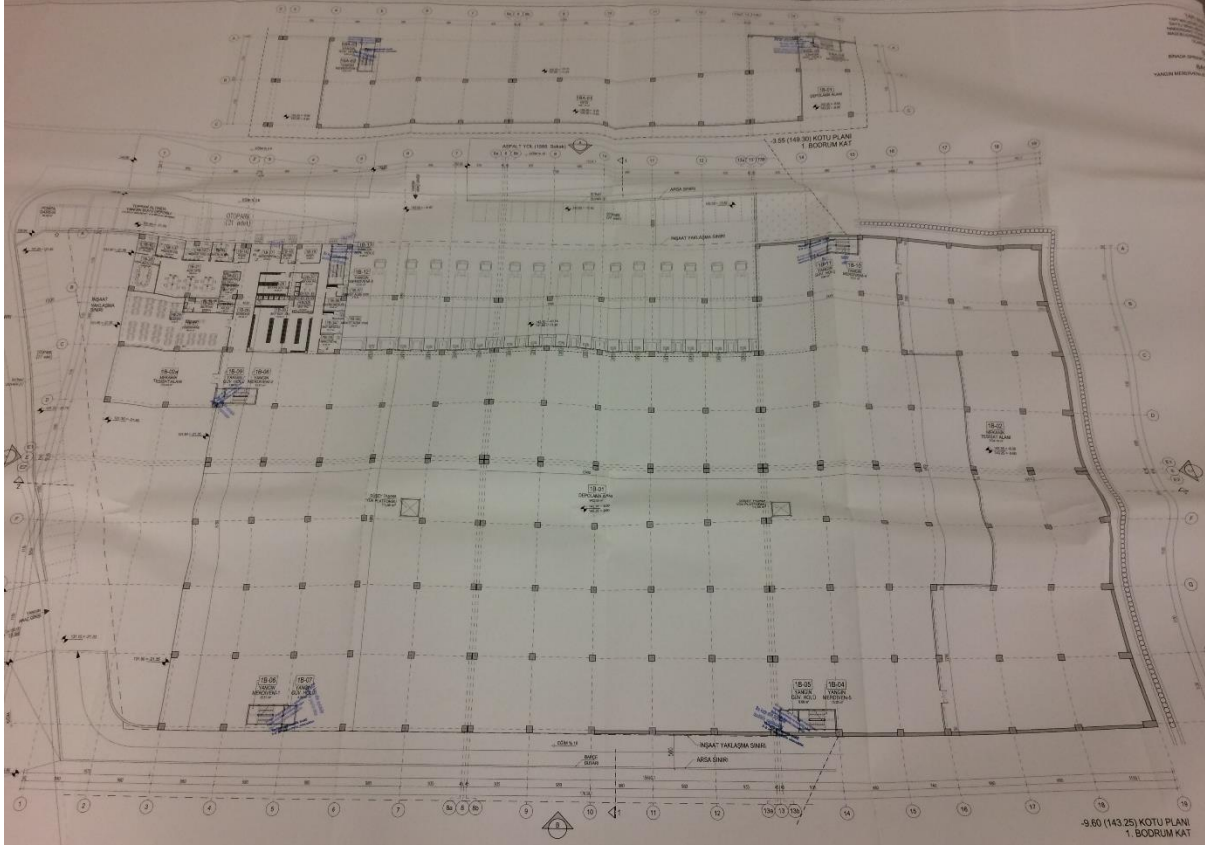
İkinci Bodrum Kat



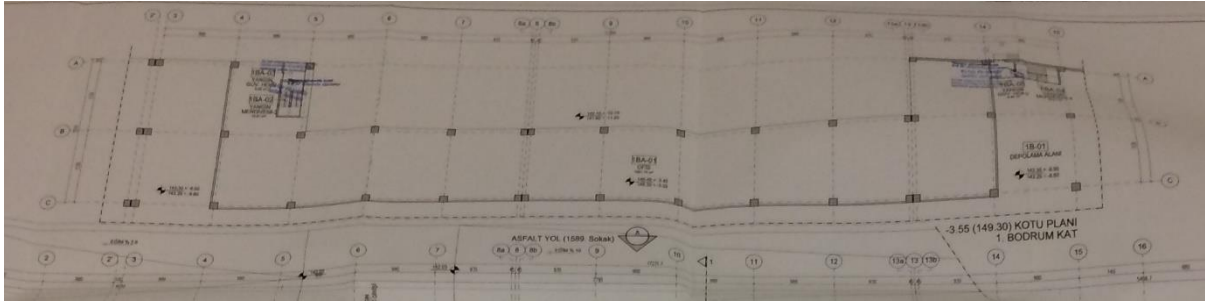
İkinci Bodrum Katın Asma Kati



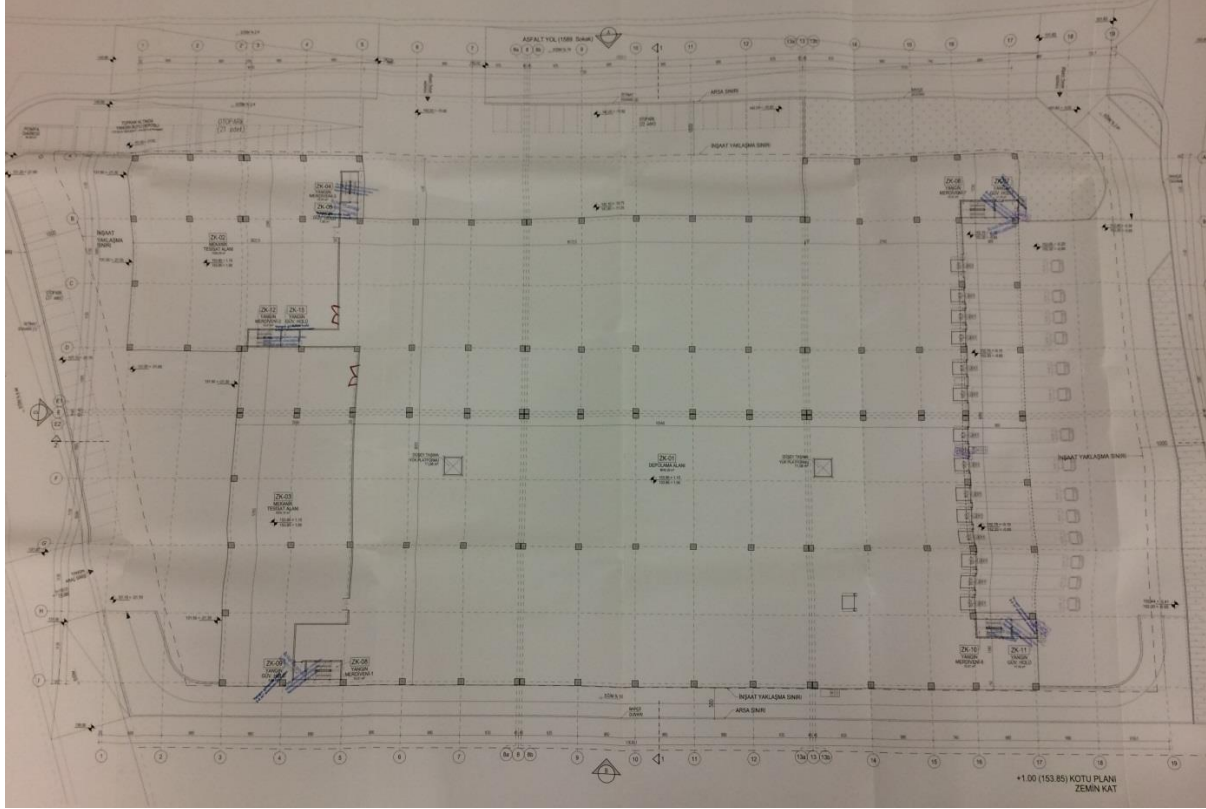
Birinci Bodrum Katın ve Asma Katı



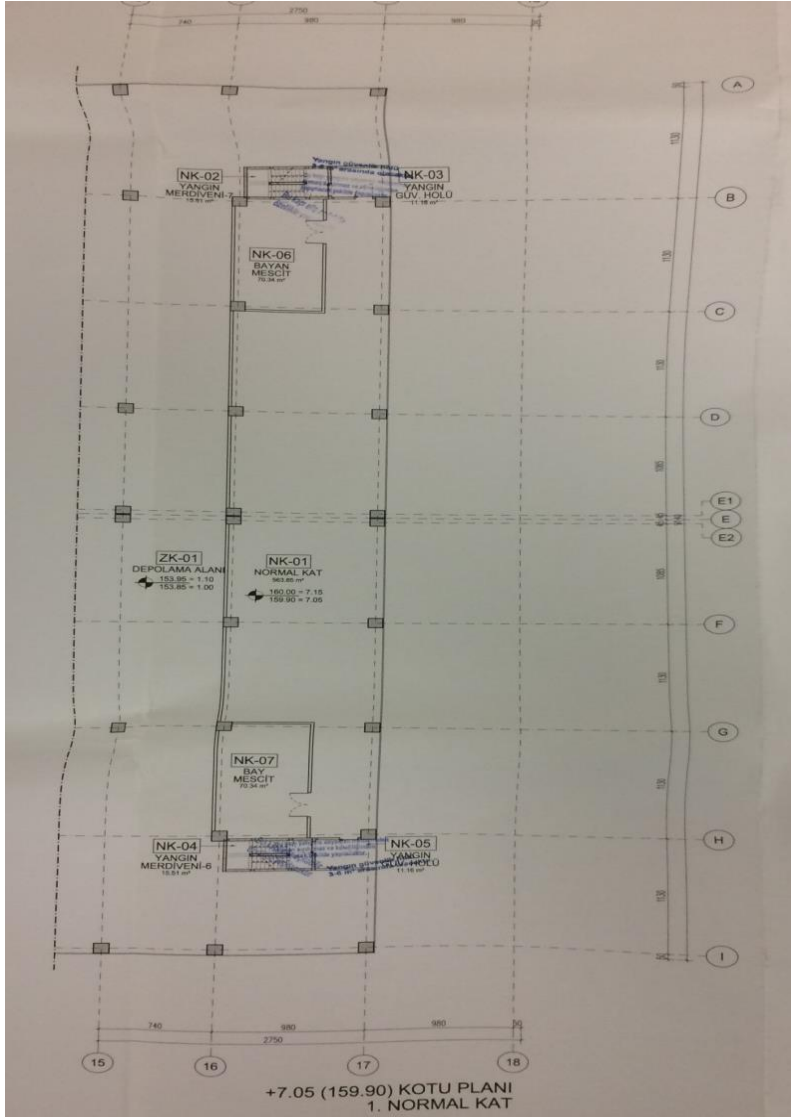
Birinci Bodrum Katın Asma Katı



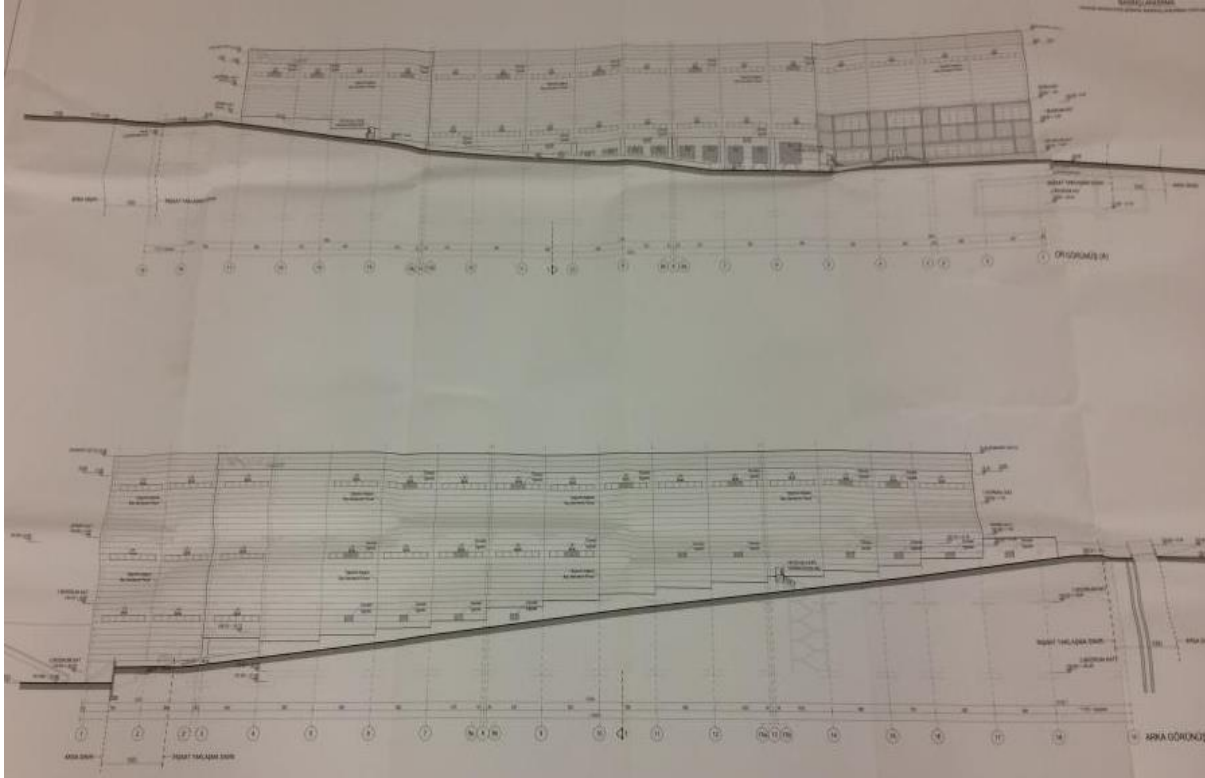
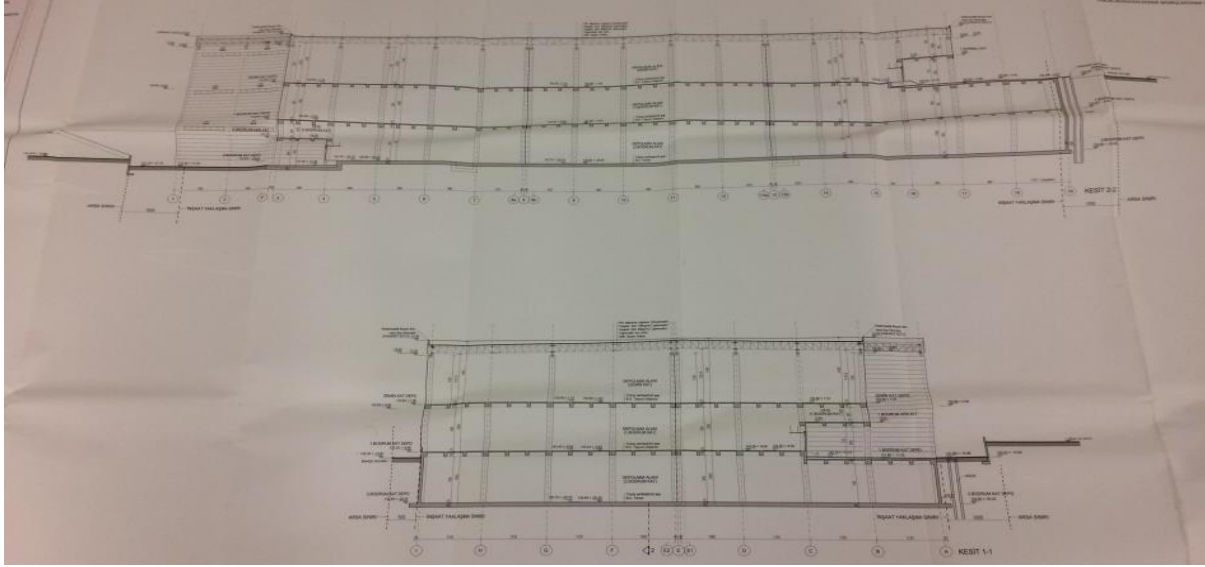
Zemin Kat



Zemin Katın Asma Kati



Kesitler



6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI											
1. Verilen Kurum: ESENYURT BELEDİYESİ				2. Ruhsatın veriliş amacı:		3. Ruhsatın onay tarihi: 10.01.17		4. Ruhsat no: 2016/30805		5. İlk ruhsat tarihi:	
6. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İlçe: ESENYURT				7. Ruhsatın onay tarihi: 13.09.2013		8. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		9. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		10. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
11. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				12. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		13. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		14. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		15. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
16. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				17. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		18. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		19. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		20. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
21. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				22. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		23. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		24. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		25. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
26. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				27. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		28. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		29. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		30. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
31. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				32. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		33. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		34. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		35. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
36. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				37. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		38. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		39. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		40. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
41. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				42. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		43. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		44. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		45. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
46. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				47. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		48. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		49. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		50. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
51. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				52. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		53. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		54. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		55. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
56. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				57. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		58. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		59. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		60. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
61. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				62. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		63. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		64. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		65. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
66. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				67. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		68. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		69. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		70. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
71. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				72. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		73. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		74. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		75. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
76. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				77. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		78. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		79. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		80. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
81. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				82. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		83. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		84. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		85. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
86. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				87. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		88. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		89. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		90. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
91. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				92. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		93. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		94. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		95. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	
96. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016				97. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		98. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		99. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016		100. Ruhsatın onay tarihi: 01.09.2016	

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										1278600		
1. Kurum: ESEN YURT BELEDİYESİ				9. Belgenin verilmiş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İznine ☒ Yapı Kullanma İznine ☐ Geçici				10. Belgenin onay tarihi: 05 Mart 2018		11. Belge no: 2018/3261		
2. Belge verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: ESEN YURT				12. Belgeye esas ruhsat: ☒ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosfeptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsmi değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.								
3. Pafta No: 18A2C 4. Ada No: 2842 5. Parsel No: 1 6. Blok No: 4				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 10.01.2017 14. İlk yapı ruhsatı no: 2018/30803 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 16. Son yapı ruhsatı no: 17. Yenileme ruhsatı tarihi: 18. Yeniden ruhsat tarihi: 19. Tadilat ruhsatı tarihi: 20. İmar planı onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 22. İmar durumu no: 89052								
7. Kurum kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no: 23. Zemin etüdü onay tarihi: 24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 26. Tapu tescil belgesi no: 27. Tapu tescil belgesi veren kurum: ESEN YURT 28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ 30. Parselin alanı(m ²): 20617,53												
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin				
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ YAT.ORT.A.Ş. 11688115470				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: FUAT BAYRAM, İY YAPI TAAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 58942470122				46. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ARMUTCU, İNŞAAT MÜHENDİSİ				
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 33. Vergi kimlik no: 34. Adres: ASDURRAHMANGAZI MAH. BAHRİYE SK. A BLOK NO: 6A İÇ KAPI NO: 3 SANCATEPE / İSTANBUL				37. Oda sicil no: 16216 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ULUÇINAR 39. Vergi kimlik no: 4700595099 40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 06.12.2016 42. Sözleşme no: 39624 43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041313365863020 44. Sicile esas adres: TATLİKUYU MAH. 1306. SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ				47. T.C. kimlik no: 68626092908 48. Oda sicil no: 44980 49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 14.11.2016 51. Sözleşme no: 06199 52. Adres: ATATÜRK MAH. YAKUT CAD. ZUMRUTEVLİATSH SİTESİ 3 BLOK NO: 2C İÇ KAPI NO: 4 ATAŞEHİR / İSTANBUL				
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile ilgili Özellikler								
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1251 - Sanayi				57. Benzer yapı sayısı: 1 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 4 59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 4 60. Yapının taban alanı(m ²): 11564,18 61. Yapı inşaat alanı(m ²): 41865,06								
55. Bağımsız bölüm sayısı: 4 56. Yüzölçümü(m ²): 41865,06				62. Toplam yapı sayısı: 1 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 4 64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 4 65. Toplam taban alanı(m ²): 11564,18 66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 41865,06								
67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2 69. Yapının toplam kat sayısı: 4 70. İlave kat sayısı: 4				71. Yapının yol kotu altı yükseldiği(m): 20,2 72. Yapının yol kotu üstü yükseldiği(m): 12,4 73. Yapının toplam yükseldiği(m): 32,6 74. İlave kat yükseldiği(m): 4								
75. Yapının sınıfı: IV 76. Yapının grubu: A 77.1 m ² maliyeti(TL): 800 78. Yapının maliyeti(TL): 33492048 79. Yapının arsa değeri(TL): 13023439,72 80. Arsa dahil yapının maliyeti(TL): 46515487,72 81. Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL): 33492048												
Yapının Teknik Özellikleri												
82. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.				86. Tesisatlar: 1. Anıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratonner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.				89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.				
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.				84. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Mıhınar ☐ 6.				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.				
86. İçme Suyu: 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tağma suyu ☐ 5. Alık su ☐ 6. Kanalizasyon ☐ 7. Fosfeptik ☐ 8.				87. Alık su: 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosfeptik ☐ 3.				90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdesiz sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz+Perdesiz sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 4. Yanı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.				
88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karpış ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.				91. Döşeme: 1. Plak kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.								
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznine düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznine düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağıli olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 4 adet(diger kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.												
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin						Konut ile ilgili Özellikler						
93. Belge tarihi: 94. Belge no: 95. Blok no: 96. Bağımsız bölüm no:						97. Konutun salon dahil oda sayısı:						
						1 2 3 4 5 6 7+						
98. Daire sayısı:						TOPLAM						
						0						
99. Parke olan daire sayısı:						0						
100. Bir dairenin yüzölçümü:						0						

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

