



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

2085 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 - 201800040 - Revize
Rapor Tarihi	25.12.2018
Değerleme Tarihi	20.12.2018
Raporu Hazırlayanlar	Eyup 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, 2085 Ada, 4 Parsel, Çayırova/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 Ada, 4 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Üç 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	KDV Hariç: 66.143.000.- TL KDV Dahil: 78.048.740.- 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, 2085 ada, 4 parsel sayılı, 14.419,91 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme 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; 09.03.2015 gün ve REYS-201500012 sayılı, 29.12.2015 gün ve REYS-201500076 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600035 sayılı değerleme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 2085 Ada, 4 Parsel, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıları bulunmakta olup yapılaşma sürmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 2 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin; kuzeybatı sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 84 m, güneybatı sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 165 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Koordinatları; “40.84062372, 29.40859636” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2085
İlçesi	Çayırova	Parsel No	4
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	14.419,91
Köyü	-	Yevmiye No	1992
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41099
Pafta No	G22B19A1C	Tapu Tarihi	12.03.2015
Niteliği	Üç Katlı Betonarme Depo 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:

Beyanlar Bölümü:

- Gebze 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.04.2001 gün ve E. 2000/901, K. 2001/359 sayılı ilamı ile Maliye Hazinesi'ne ait 17857/1441991 (178,57 m2) payın iptali ve Çayırova Belediyesi adına tesciline karar verilmiştir (08.04.2016 - 3126).
- Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 30.03.2001 gün ve E. 2000/837, K. 2001/224 sayılı ilamı ile Maliye Hazinesi'ne ait 17857/1441991 (178,57 m2) payın iptali ve Çayırova Belediyesi adına tesciline karar verilmiştir (20.04.2016 - 3583).

(!) **Tescile (Kütüğe Yazıma) Yönelik Kesinleşmiş Yargı Kararı Belirtmesi:** Tapu kütüğünde yazım, düşürme (terkin), değişiklik ve düzeltme yapılmasını gerektiren yargı kararları ilgisinin istemi üzerine belirmeler bölümüne işlenir. İstemin yerine getirilebilmesi için, yargı kararı kesinleşmiş olmalı ve kesinleşme durumu, karar ile ilgili belgede belirtilmiş bulunmalıdır. Bu biçimdeki yargı kararlarının tapu kütüğüne işlenebilmesi için, yazım (tescil) istem belgesi düzenlenmesi gerekir.

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 28.000.000.- TL ipotek (12.03.2015 - 1992).

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 Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, 04.05.2018 onay tarihli tadilat mimari projesi incelenmiş; 09.02.2017 gün ve 070 sayılı ilk yapı ruhsatı, 19.04.2017 gün ve 191 sayılı ad değişikliği yapı ruhsatı, 10.10.2017 gün ve 463 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 15.05.2018 gün ve 209 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 01.06.2018 gün ve 108 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-C yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 2) ve toplam 28.451 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

Parsel üzerinde 2 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Depo yapısının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 5.300 m2'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır.

Mimari projesine göre, depo; bodrum kat (~ 8.805 m2), bodrum katın asma katı (~ 760 m2), zemin kat (~ 10.228 m2), mimari projede 1. kat olarak gösterilen zemin katın asma katı (~ 575 m2) ve çatı katı (~ 8.083 m2) olmak üzere, toplam 28.451 m2 yapı inşaat alanıdır. Bodrum kat depolama alanı ve sığınak bölümü; bodrum katın asma katı data ve elektrik odası ile bay-bayan mescit bölümü; zemin kat depolama ve tesisat alanı; zemin katın asma katı (*mimari projede 1. kat olarak gösterilmiştir*) teknik alan, ofis bölümleri ve dinlenme (çay) bölümü; çatı katı çatı arası alanı ve teras bölümlerinden oluşmaktadır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 28.451
Yaşı	: 0
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Yok
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; bodrum kat, bodrum katın asma katı, zemin kat, zemin katın asma katı ve çatı katından oluştuğu görülmüştür. Binanın zeminleri sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar sıvalı, giriş kapıları sekiyonel, dış cephesi prefabrik betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplıdır. Binanın bodrum katında 21 adet, zemin katında 10 adet ve çatı piyesinde 15 adet 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

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, değerleme 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, değerleme 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; değerleme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.100.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Taşınmazın tapu kaydına Nisan 2016'da Gebze 1. Asliye Hukuk Mahkemesi ve Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin kararları işlenmiştir. Bu kararlarda; taşınmazın 17857/1441991 (178,57

m2) payının Çayırova Belediyesi'nin olduğu belirtilmektedir. Bu payın, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Çayırova Belediyesi'nden satın alınması gerekecektir.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; $((14.419,91 \text{ m}^2 - 178,57 \text{ m}^2) \times 2.100.- \text{ TL}) = \sim 29.907.000.- \text{ TL}$ 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-A	28.451	2018	0	1.016	28.906.216	% 0,00	0	28.906.216
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.300	2018	0	153	810.900	% 0,00	0	810.900
						29.717.116		0	29.717.116

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 29.907.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 29.717.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **59.624.000.- 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 belirlemesi 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 alanlı, 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, değerleme 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, değerleme 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, değerleme 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, değerleme 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 deponun piyasa aylık metrekare kira fiyatının 21.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; $(25.842 \text{ m}^2 \times 21.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 6.512.000.- \text{ TL}$ 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 |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı | : ~ % 5,55 |

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 **66.143.000.- 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)		6.512.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	150.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	3.787.200
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	29.907.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	29.717.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		59.624.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 49,84
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,99
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 98,01
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		1.899.634
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		1.887.566
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]	% 5,55
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)		3.787.200
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	37.665.731
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	66.143.466
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

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	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	28.451	1.016	28.906.216
				28.906.216

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

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

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

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın yüzölçümü son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Taşınmazın tapu kaydına Nisan 2016’da işlenen Gebze 1. Asliye Hukuk Mahkemesi ve Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesi kararlarında; taşınmazın 17857/1441991 (178,57 m²) payının Çayırova Belediyesi’nin olduğu belirtilmektedir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 2017 yılında alınan yapı ruhsatlarına dayanılarak yapımına başlanan depolama yapısı bitirilerek, 01.06.2018 günü yapı kullanma izin belgesi alınmış ve 27.12.2018 günü yapılan cins değişikliği işlemi ile niteliği “*Üç Katlı Betonarme Depo ve Arsası*” olmuştur.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine 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;

- Beyanlar Bölümü'nde; “Gebze 1. Asliye Hukuk Mahkemesi ve Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin, taşınmazın 17857/1441991 (178,57 m2) payının Maliye Hazinesi'nden Çayırova Belediyesi'ne geçtiğine yönelik kararları”,
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek” kayıtları yer almaktadır.

Beyanlar Bölümü'nde yer alan, arsanın 17857/1441991 (178,57 m2) payının Çayırova Belediyesi'nin olduğuna yönelik belirtme, değerlemede göz önüne alınmış ve arsanın yüzölçümünden 178,57 m2'lik bölüm düşülerek değer belirlenmiştir.

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde yer alan ipotek kaydının, taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmazın cins değişikliği işlemi için başvuruda bulunulduğu öğrenilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Üç 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;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 29.907.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 59.624.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık, 66.143.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **66.143.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşımı 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, 4 parsel sayılı, 14.419,91 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Katlı Betonarme Depo 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, 66.143.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 78.048.740.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955



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


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

Not: Rapor tarihi olan 25.12.2018 gününden 2 gün sonraki 27.12.2018 gününde değerlendirme konusu taşınmazın cins değişikliği işleminin yapılmış olması nedeniyle rapor revize edilmiş; rapor içeriğinde taşınmazın niteliği bilgileri dışında hiçbir değişiklik yapılmamıştır.

- 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

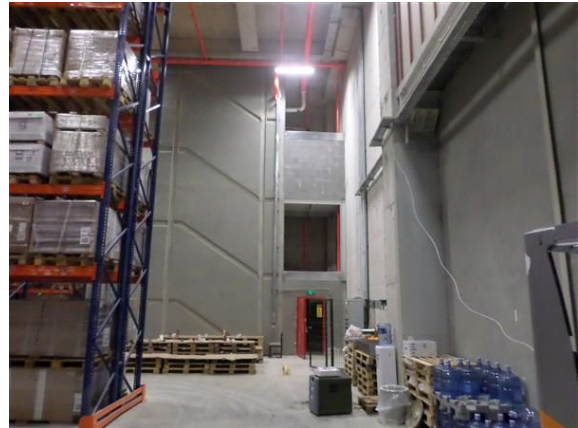
İLİŞİKLER

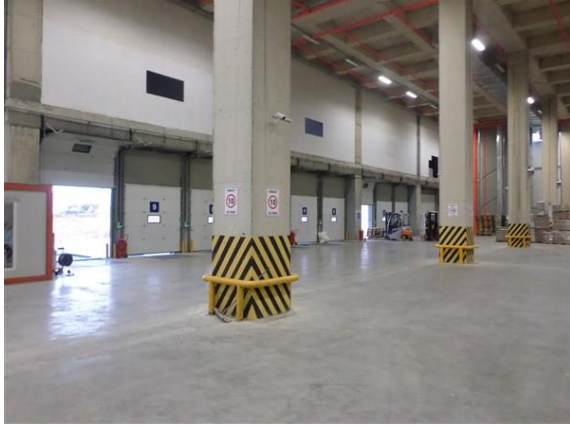
6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2085/4
Taınmaz ID:	42874475	Yüzölçüm(m2):	14419.91
İl/ilçe	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Ana Taınmaz Nitelik:	ÜÇ KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
Kurum Adı:	Çayirova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	413/41099		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Gebze 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 10/04/2001 tarih 2000/901 Esas 2001/359 Karar sayılı ilanı ile Maliye Hazinesine ait 17857/1441991 hissenin iptali ile Çayirova Belediyesi adına tescilline karar verilmiştir.	-	Çayirova TM 08/04/2016 - 3126	-
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 30/03/2001 tarih 2000/897 Esas 2001/224 Karar sayılı ilanı ile Maliye Hazinesine ait 17857/1441991 hissesinin iptali ile Çayirova Belediyesi adına tescilline karar verilmiştir.	-	Çayirova TM 20/04/2016 - 3583	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 295257829	(SN:7907525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	14419.91	Çayirova TM Satış ve İpotek 12/03/2015 - 1992	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814,	28000000.00TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Çayirova TM 12/03/2015 - 1992	Yok

İli		KOCAELİ		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		ÇAYIROVA					
Mahallesi		AKSE					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		G22b19a1c	2085	4	ha	m ²	dm ²
		14.419,91 m2					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ÜÇ KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 42874475 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		10426	413	41099		27/12/2018	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygunluk Mustafa YESİLYURT Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlı olup tapu tesciline müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Paftası



6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

T.C.
ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ STANDARTLAR SAĞLANACAKTIR.
KONUTLARDA, SALONA VEYA ODALARDAN EN AZ BİRİNE ATEŞ BACASI YAPILACAKTIR.
PARSEL BÜNYESİNDE ARAÇLIK OTOYOL YERİ SAĞLANMIŞTIR.
13.06.2007 TARİH VE 1391 SAYILI İBB MECLİSİ KARARI GEREĞİ PARSEL VE YAPI BÜNYESİNDE
KARŞILANAMAYAN OTOYOLLARIN BEDELİNİN %25'İ OLAN TL
RUHSAT YAZIMI SAFHASINDA ÖDENECEKTİR.
..... ADET AĞAÇ DİKİLMEDEN İSKÂN İZİNİ VERİLEMEZ.
KORKULUK YÜKSEKLİĞİ 0,90m OLACAKTIR.

BELEDİYE ARŞİVİ

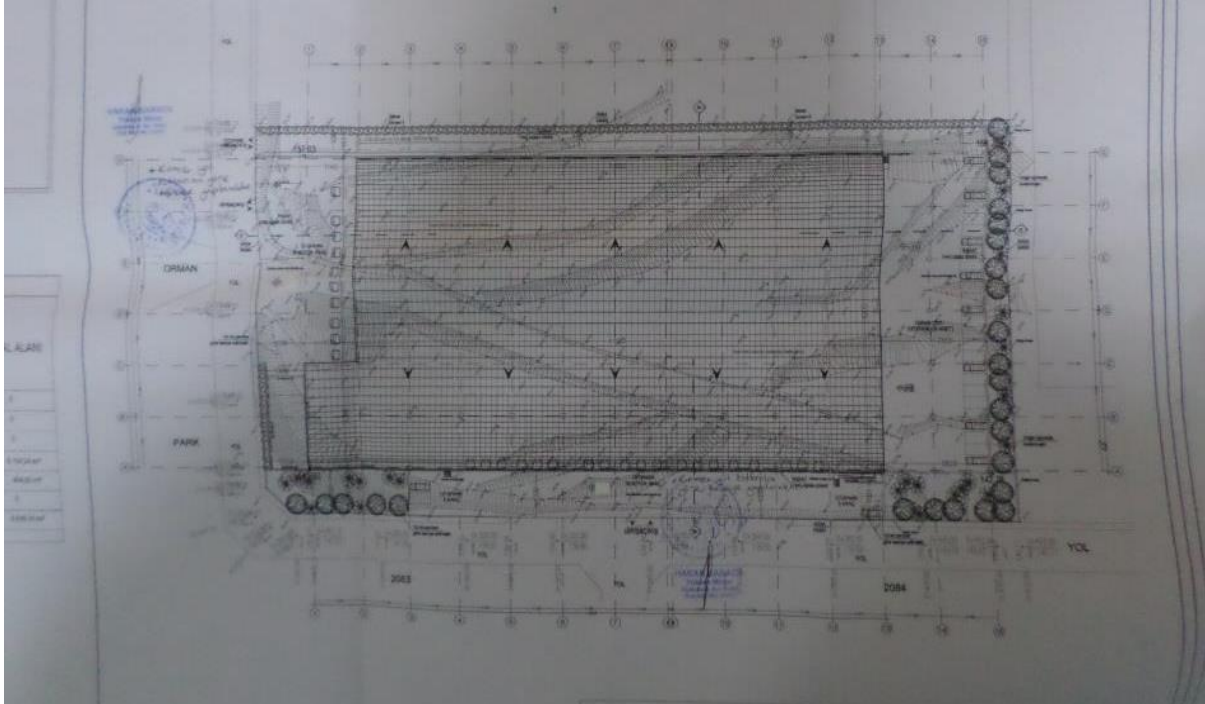
YAPI SAHİBİ REYSAŞ GYO A.Ş.
LOJİSTİK DEPO TADİLAT PROJESİ (ÇAYIROVA 12)

TAPU BİLGİLERİ		KAT	ADET, VAR/YOK
PAFTA	G22 B19 A1C	ÇATI PİYESİ	VAR
ADA	2085	NORMAL KAT	VAR
PARSEL	4	ASMA KAT	1 ADET VAR
ADRES BİLGİLERİ		ZEMİN KAT	1 ADET
MAHALLE	AKSE	BODRUM KAT	1 ADET
CADDE	...	TAŞIYICI SİSTEM	B.A.K.
SOKAK	...	KULLANIM AMACI	DEPO
		TOPLAM İNŞAAT ALANI	28.450,93 m²
		BİNA YÜKSEKLİĞİ	13,60 mt
		YAPI YÜKSEKLİĞİ	32,70 mt
		YAPI SINIFI	2C

BELEDİYE ONAYLARI

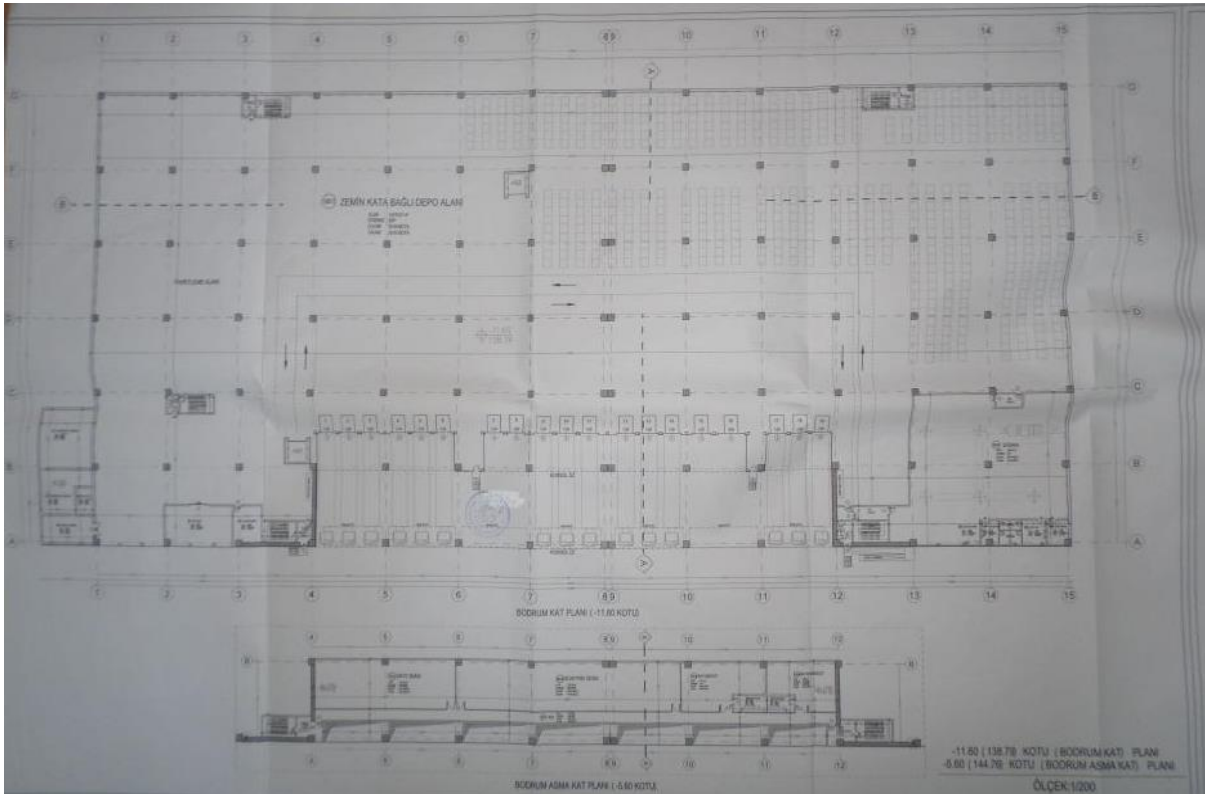
İMAR MÜDÜRÜ	İMAR ŞEFİ	STATİK	MİMARİ

Vaziyet Planı

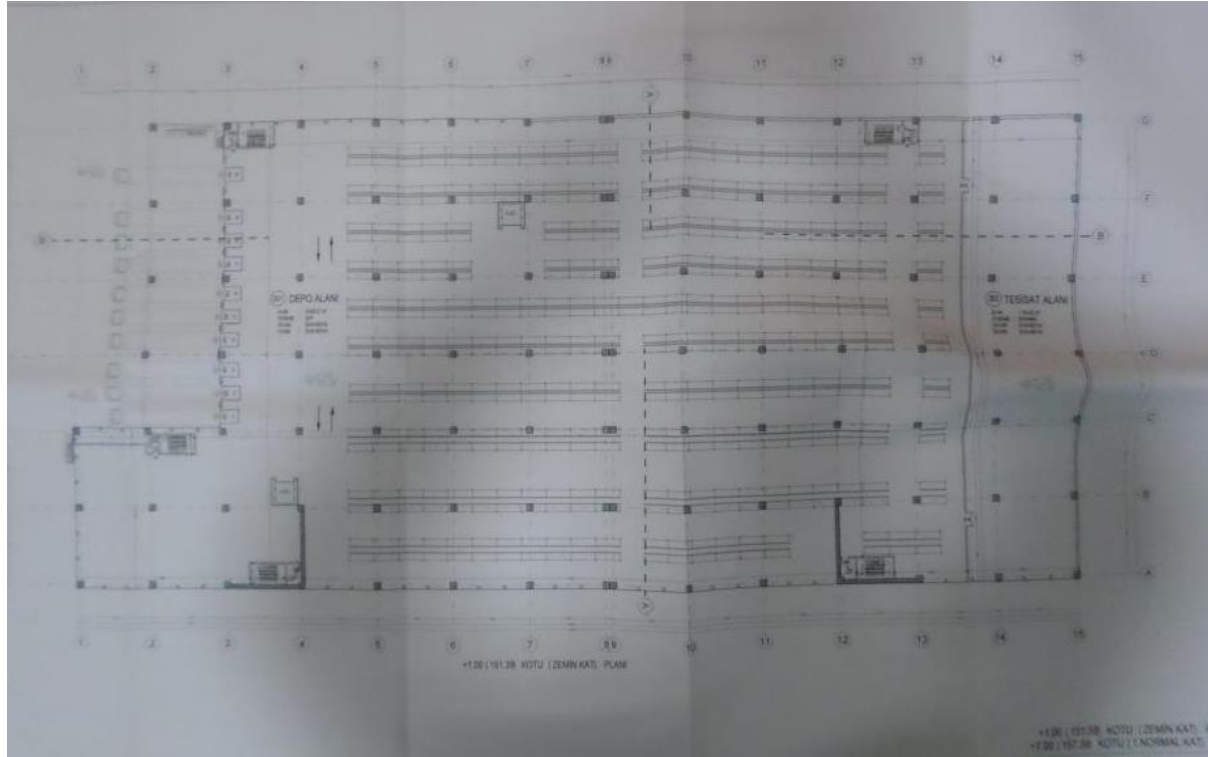


Kat Planları

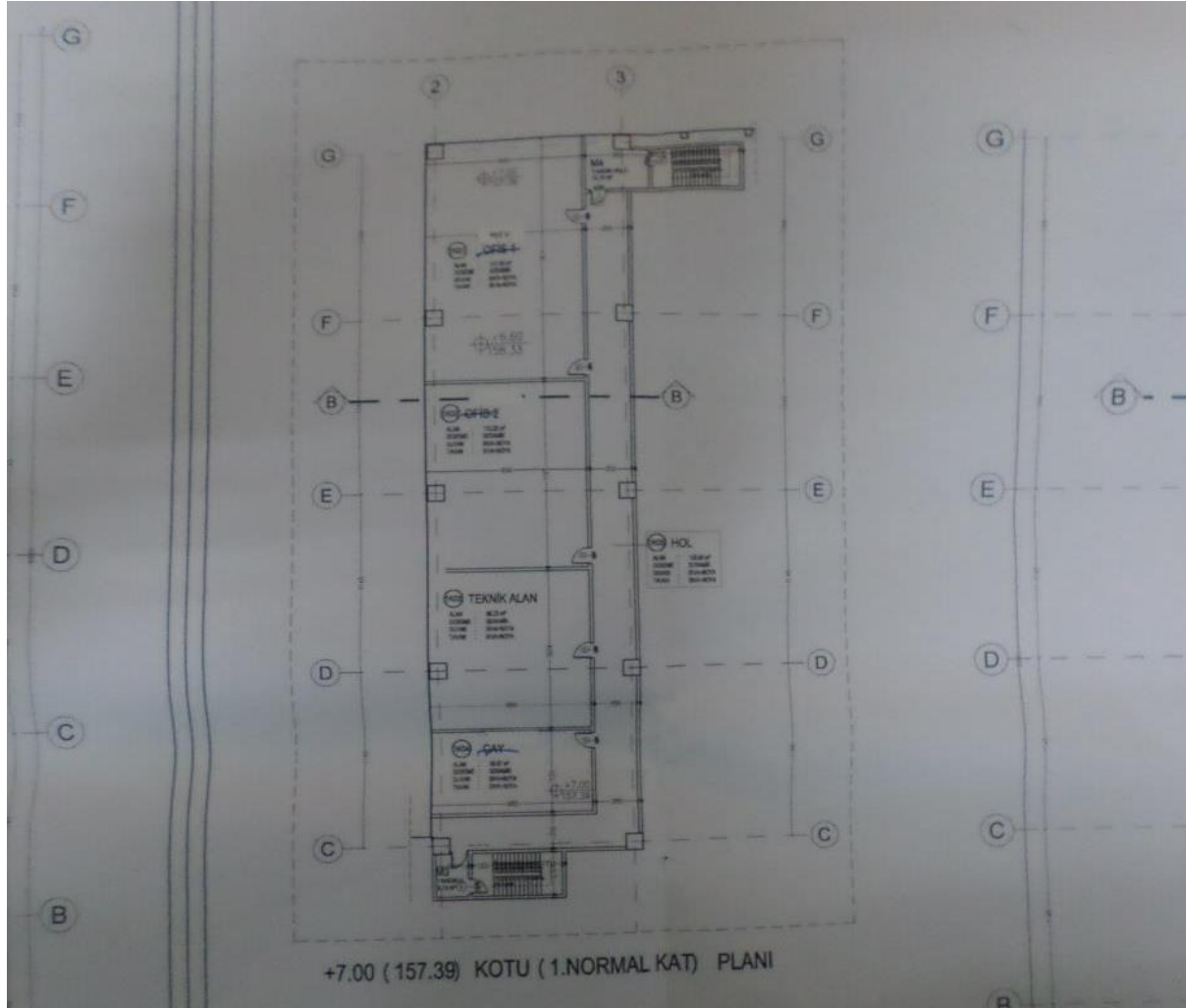
Bodrum Kat ve Bodrum Asma Katı



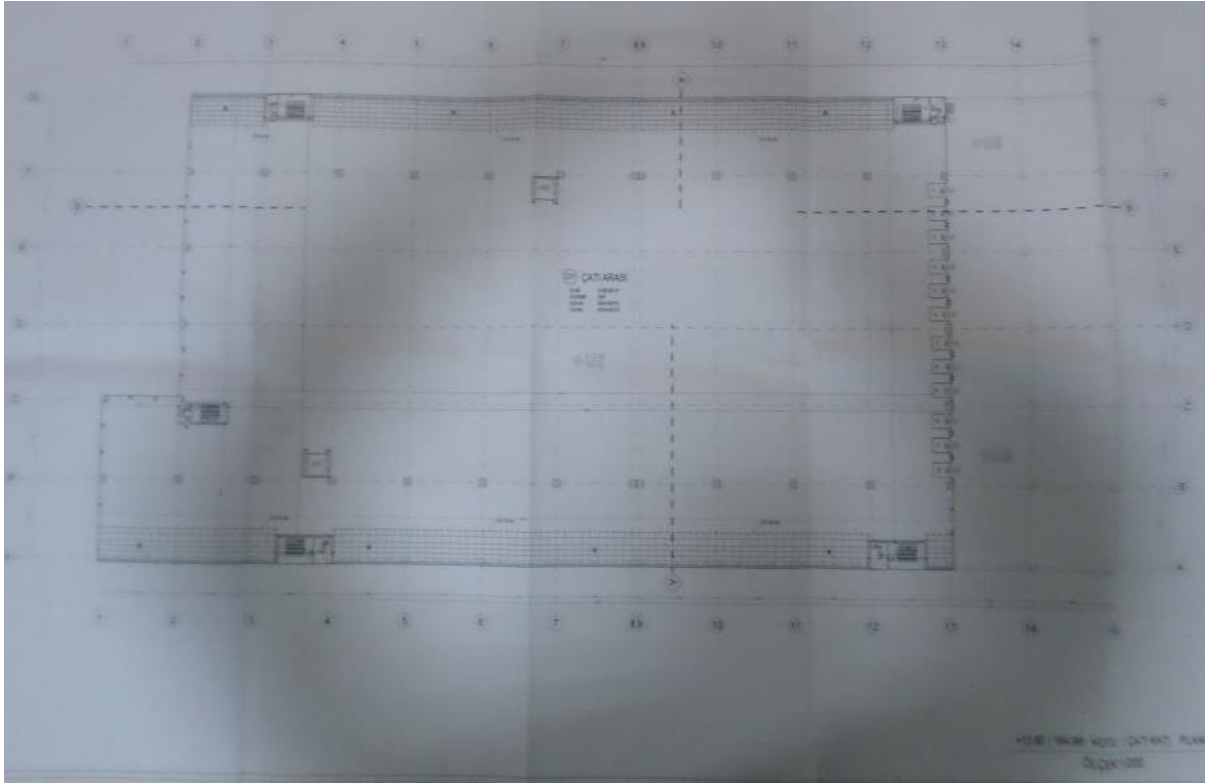
Zemin Kat ve Zemin Asma Katı



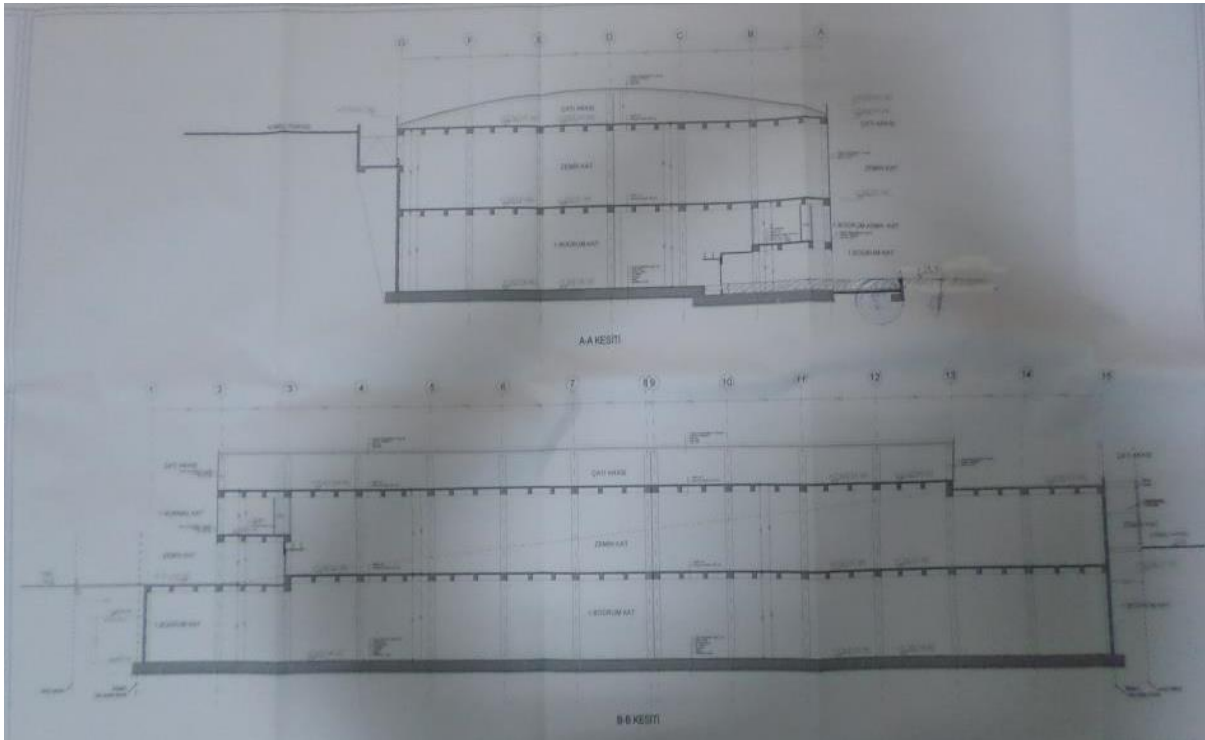
Zemin Asma Katı (Mimari Projede “1. Normal Kat” Olarak Adlandırılmıştır)

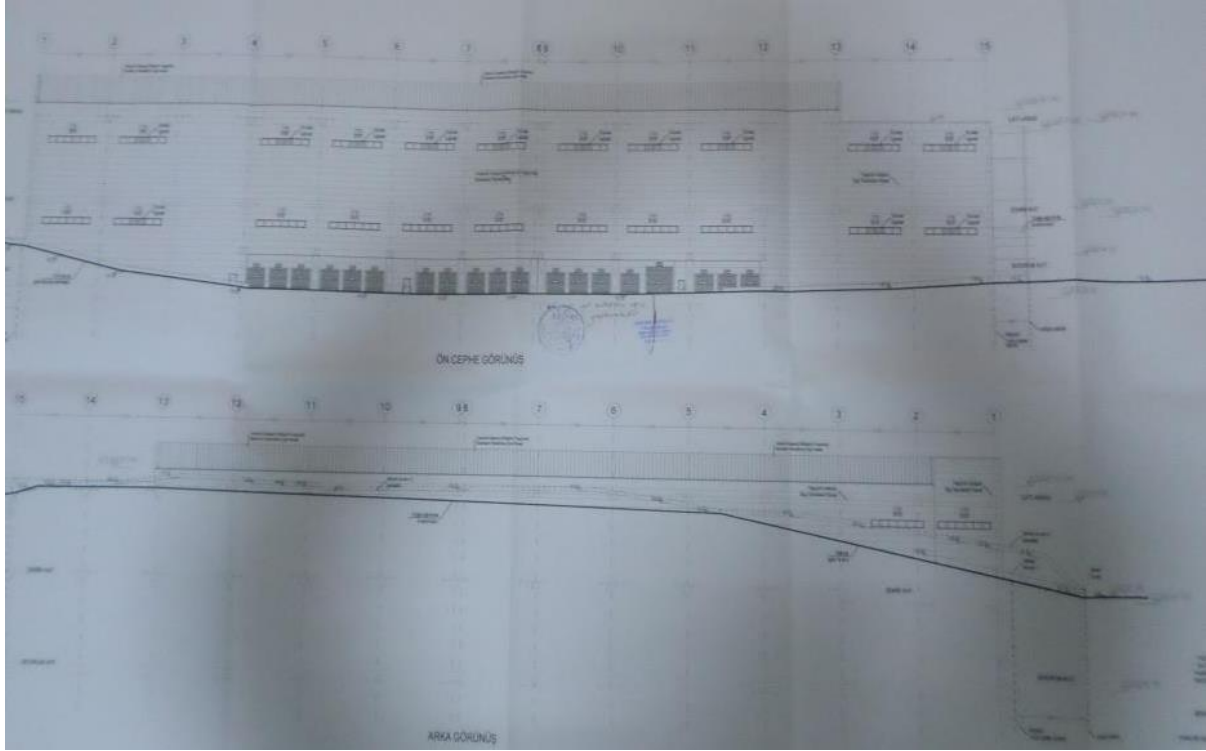


Çatı Katı



Kesitler





YAPI RUHSATI												127400786			
1. Ruhsat Verilen Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				6. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi: 19.04.2017		10. Ruhsat no: 191		11. İlk ruhsat tarihi: 09.02.2017		12. İlk ruhsat no: 70	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:				☐ 1 Yeni yapı ☐ 10 Restorasyon ☐ 2 Yenileme ☐ 11 Güçlendirme ☐ 3 Yenden. ☐ 12 Kullanım değişikliği ☐ 4 Ek bina ☐ 13 Fosfoeplik ☐ 5 Kat İavesi ☐ 14 Mekanik tesiat ☐ 6 İlave ☐ 15 Elektrik tesiatı ☐ 7 Geçen ☐ 16 İsim değişikliği ☐ 8 Tadiat ☐ 17 İhtinat duvan ☐ 9 Dulgu ☐ 18 Bahçe duvanı				13. İmar planı onay tarihi: 06.01.2004		14. İmar durumu tarihi: 14.12.2016		15. İmar durumu no: 310.05.02.921		16. Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016	
3. Adı: KOCATEPE İlçe: ÇAYIROVA				4. Adı: MERKEZ Köy: _____				17. Parselasyon plan onay tarihi: _____		18. Parselin kullanma amacı: SANAYİ		19. Parselin alanı(m ²): 14419.91		20. Tapu tescil belgesi verim kurum: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	
5. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				6. Adı: AKSE MAH. Mahalle tefim kodu: 28				21. Tapu tescil belgesi tarihi: 12.03.2015		22. Tapu tescil belgesi no: 1992		23. ÇED raporu onay tarihi: 24.11.2016		24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 20.04.2017	
7. Adı: MEYDAN BULVARI CADD. SOKAK KÜME ADI: 545				8. Adı: CADD. SOKAK TEFİM KODU: _____				25. Planlanan inşaat bitişme tarihi: 20.04.2018		26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 19.04.2022		27. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ		28. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ	
9. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				10. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				11. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				12. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
13. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				14. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				15. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				16. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
17. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				18. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				19. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				20. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
21. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				22. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				23. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				24. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
25. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				26. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				27. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				28. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
29. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				30. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				31. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				32. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
33. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				34. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				35. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				36. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
37. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				38. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				39. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				40. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
41. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				42. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				43. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				44. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
45. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				46. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				47. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				48. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
49. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				50. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				51. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				52. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
53. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				54. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				55. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				56. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
57. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				58. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				59. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				60. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
61. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				62. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				63. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				64. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
65. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				66. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				67. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				68. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
69. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				70. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				71. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				72. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
73. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				74. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				75. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				76. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
77. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				78. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				79. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				80. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
81. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				82. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				83. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				84. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
85. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				86. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				87. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				88. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
89. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				90. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				91. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				92. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
93. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				94. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				95. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				96. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			
97. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				98. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				99. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				100. Adı: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			

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

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

136906278

1. Belgayı veren kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ		3. Belganın veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İznı ☒ Yapı Kullanma İznı		10. Belganın onay tarihi: 01.06.18		11. Belge no: 108			
2. Belgayı veren yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: ÇAYIROVA		12. Belgayı esas tutulacak: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yeniden ☐ 3.Yarından ☐ 4.Ek binası ☐ 5.Kat katları ☐ 6.İlave ☐ 7.Çeşitli ☐ 8.Taslat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Özellikler ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fonksiyon ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İşin değişikliği ☐ 17.İnatıl duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 08.02.2017		14. İlk yapı ruhsatı no: 70		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 15.05.2018	
Bucak: Kocaeli Koy: ÇAYIROVA		16. Yandan ruhsat tarihi: 28.11.2016		17. Tadilat ruhsatı tarihi: 28.11.2016		18. Tadilat ruhsatı no: 12.01.2017			
Beldiye: ÇAYIROVA BELEDİYESİ		19. Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016		20. ÇED raporu onay tarihi: 28.11.2016		21. Tapu tesisi belgesi tarihi: 12.03.2015			
Mhale: AKSE MAH. Mahalle tanımlı kodu: 28		22. Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016		23. ÇED raporu onay tarihi: 28.11.2016		24. Tapu tesisi belgesi tarihi: 12.03.2015			
Meydan bulvarı, cadde, sokak, köy me. adı: 545		25. Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016		26. ÇED raporu onay tarihi: 28.11.2016		27. Tapu tesisi belgesi tarihi: 12.03.2015			
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 159		28. Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016		29. ÇED raporu onay tarihi: 28.11.2016		30. Tapu tesisi belgesi tarihi: 12.03.2015			
Site adı: Mervit adı: 6		31. Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016		32. ÇED raporu onay tarihi: 28.11.2016		33. Tapu tesisi belgesi tarihi: 12.03.2015			
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parçesi No: 6. Blok No:		34. Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016		35. ÇED raporu onay tarihi: 28.11.2016		36. Tapu tesisi belgesi tarihi: 12.03.2015			
G22B18A1C 2085		37. Zemin etüdü onay tarihi: 28.11.2016		38. ÇED raporu onay tarihi: 28.11.2016		39. Tapu tesisi belgesi tarihi: 12.03.2015			
7. Kısım kullanma izni ne belge ne de belge belgesi belgesi		8. Daha önce belgesi belgesi belgesi belgesi belgesi belgesi		9. Daha önce belgesi belgesi belgesi belgesi belgesi belgesi		10. Daha önce belgesi belgesi belgesi belgesi belgesi belgesi			

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Santi Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı: T.C. kimlik no: DÜRMÜŞ DÖVEN, REYSAÇ ÇAYIRMANKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 11668115470		38. Adı soyadı, unvanı: T.C. kimlik no: FUAT BAYRAM (İF YAPI TAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ) 58942470122		48. Adı soyadı, unvanı: SEFA ÇOBAN İNŞAAT MÜHENDİSİ	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÖZEL KİMYA Yabancı		37. Oda sicil no: 50402-5		47. T.C. kimlik no: 44530070362	
33. Vergi kimlik no: 7350641817		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KOZYATAĞI		48. Oda sicil no: 111132	
34. Adres: KÜÇÜK CAMLICA MAH. ERKAN OCAKLI SK. NO 11 İÇ KAPU NO 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL		40. Sicil no: 58942470122		49. Sicil no: 43612008663020	
35. İmza: [İmza]		41. Sözleşme tarihi: 19.03.2018		50. Sözleşme tarihi: 20.03.2018	
36. Sicil no: 58942470122		42. Sözleşme no: 1		51. Sözleşme no: 1	
37. Sicil no: 58942470122		43. Yapı müteahhidi yapı belge no: 0041313365663020		52. Adres: ADEM YAVUZ MAH. 23342. SK. NO 8 İÇ KAPU NO 2 GEBZE / KOCAELİ	
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ATATÜRK MAH. YAKUT CAD. ZUMRUTEVLERİŞİTESİ 3 BLOK NO 2C İÇ KAPU NO 4 ATAŞEHİR / İSTANBUL		45. İmza: [İmza]		53. İmza: [İmza]	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	55. Bağımsız bölüm sayısı:	56. Bağımsız bölüm sayısı:	57. Bağımsız bölüm sayısı:
1252 - Depolar	1	1	1
3005 - Ortak Alan (Sığınak)	443,84	1	1
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)	184	1	1
Toplam: 1252 - Depolar	1	28451	28451
58. Bağımsız bölüm sayısı:	59. Bağımsız bölüm sayısı:	60. Bağımsız bölüm sayısı:	61. Bağımsız bölüm sayısı:
1	1	1	1
62. Bağımsız bölüm sayısı:	63. Bağımsız bölüm sayısı:	64. Bağımsız bölüm sayısı:	65. Bağımsız bölüm sayısı:
1	1	1	1
66. Bağımsız bölüm sayısı:	67. Bağımsız bölüm sayısı:	68. Bağımsız bölüm sayısı:	69. Bağımsız bölüm sayısı:
1	1	1	1
70. Bağımsız bölüm sayısı:	71. Bağımsız bölüm sayısı:	72. Bağımsız bölüm sayısı:	73. Bağımsız bölüm sayısı:
1	1	1	1
74. Bağımsız bölüm sayısı:	75. Bağımsız bölüm sayısı:	76. Bağımsız bölüm sayısı:	77. Bağımsız bölüm sayısı:
1	1	1	1
78. Bağımsız bölüm sayısı:	79. Bağımsız bölüm sayısı:	80. Bağımsız bölüm sayısı:	81. Bağımsız bölüm sayısı:
1	1	1	1
82. Bağımsız bölüm sayısı:	83. Bağımsız bölüm sayısı:	84. Bağımsız bölüm sayısı:	85. Bağımsız bölüm sayısı:
1	1	1	1
86. Bağımsız bölüm sayısı:	87. Bağımsız bölüm sayısı:	88. Bağımsız bölüm sayısı:	89. Bağımsız bölüm sayısı:
1	1	1	1
90. Bağımsız bölüm sayısı:	91. Bağımsız bölüm sayısı:	92. Bağımsız bölüm sayısı:	93. Bağımsız bölüm sayısı:
1	1	1	1
94. Bağımsız bölüm sayısı:	95. Bağımsız bölüm sayısı:	96. Bağımsız bölüm sayısı:	97. Bağımsız bölüm sayısı:

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 : 15.08.2008 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.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN