



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

2087 ADA - 5 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-201800043
Rapor Tarihi	17.12.2018
Değerleme Tarihi	14.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
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, 552. Sokak, Çayirova/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 Ada, 5 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 103.195.000.- TL KDV Dahil: 121.770.100.- 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, 2087 ada, 5 parsel sayılı, 20.871,43 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Taşınmaza ilişkin; 29.12.2015 gün ve REYS-201500079 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600038 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

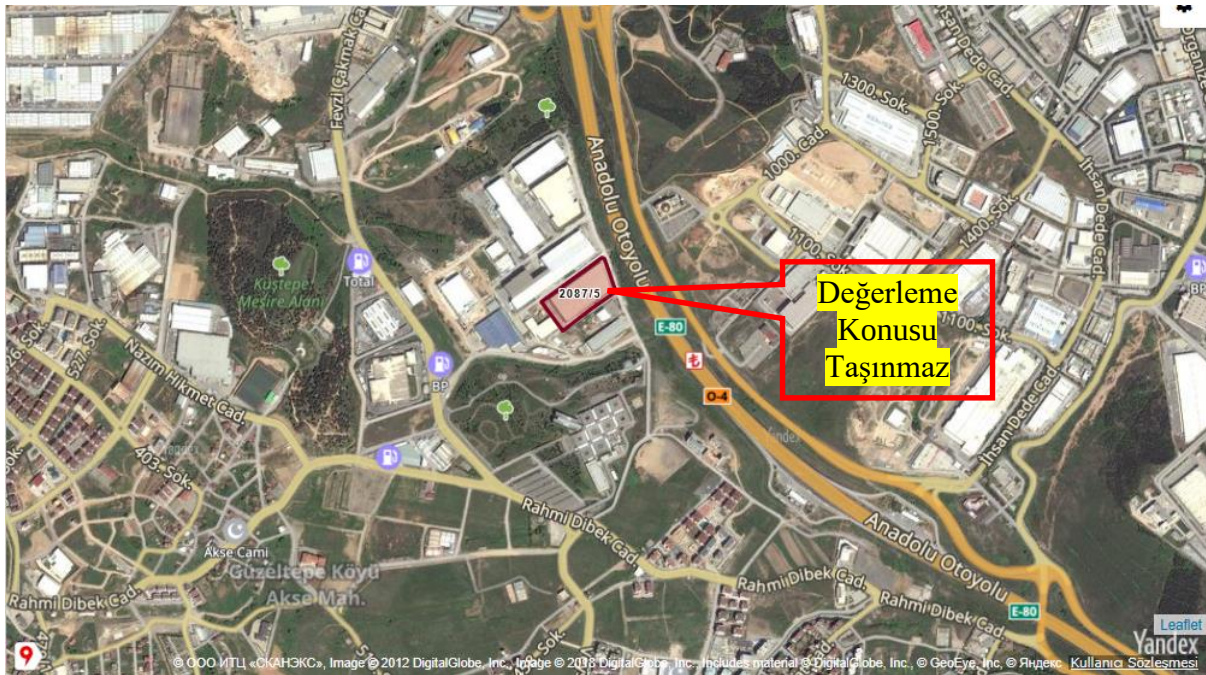
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 552. Sokak, 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 yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 4 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin; kuzeybatı sınırı 550. Sokak’a yaklaşık 218 m, kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a yaklaşık 105 m ve güneydoğu sınırı 551. Sokak’a yaklaşık 190 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.84072436, 29.41275663” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2087
İlçesi	Çayırova	Parsel No	5
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	20.871,43
Köyü	-	Yevmiye No	9330
Sokağı	-	Cilt No	427
Mevkii	-	Sayfa No	42496
Pafta No	G22B18B2B	Tapu Tarihi	05.12.2017
Niteliği	Dört 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:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Odea Bank A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 27.900.000.- USD'lik ipotek (03.09.2014 - 6134).
- Odea Bank A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan 10.830.000.- EURO ipotek (30.09.2015 - 7988).

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.

Çayırova Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 25.06.2015 onay günlü mimari proje incelenmiş; 17.07.2015 gün ve 331 sayılı ilk yapı ruhsatı, 18.06.2016 gün ve 399 sayılı ad değişikliği yenileme yapı ruhsatı, 12.04.2017 gün ve 173 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve 20.07.2017 gün ve 135 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

İlk yapı ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 2) ve 42.547 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Yenileme (ad değişikliği) ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 2) ve 42.547 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Tadilat ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 2) ve 42.654 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-C yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 2) ve 42.654 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılması 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, 4 katlı (2 bodrum, zemin ve 1 normal kat) depo binası bulunmaktadır. Depo yapısının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 6.500 m2'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır.

Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta (~ 13.739 m2) otopark ve sığınak bölümü; 1. bodrum katta (~ 13.904 m2) depo bölümü, zemin katta (~ 13.789 m2) depo ve mekanik tesisat bölümleri; 1. katta (~ 936 m2) personel + idari bölüm ile mescit bölümü

bulunmaktadır. Depo binası toplam yaklaşık 42.368 m2 yapı inşaat alanlı olup ayrıca binanın 2. bodrum katına bitişik ve toprak altında 179 m2 kapalı alanlı su deposu bulunmaktadır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 42.368
Yaşı	: 2
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede, binanın; 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın zeminleri sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar sıvalı, dış cephesi betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel kaplıdır. Binada 2. bodrum kat, 1. bodrum kat ve zemin katta katlanabilir kapılar bulunmaktadır. Binanın 2. bodrum katında yaklaşık 400 m2, 1. bodrum katında yaklaşık 2.485 m2 olmak üzere, iç hacimlerin tavan yüksekliklerinden yararlanılarak çelik iskelet üzeri sert zeminden imal edilmiş depolama alanları oluşturulmuştur. Söz konusu alanlar, kat alanlarının içerisine ve sökülüp takılabilir malzemedan yapılmış olması nedeniyle, değerlemede göz önüne alınmamıştır.

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.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (20.871,43 m² x 2.100.- TL) = ~ **43.830.000.- 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-A	42.368	2016	2	1.016	43.045.888	% 4,00	1.721.836	41.324.052
Çevre Düzenlemesi	1-A	6.500	2016	2	153	994.500	% 6,00	59.670	934.830
						44.040.388		1.781.506	42.258.882

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 43.830.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre depo için bulunan yaklaşık 42.259.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından yaklaşık **86.089.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden "Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi" uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yıl sonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (kapitalizasyon) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 300 m2 ofis + 25.490 m2 depo olmak üzere, toplam 25.790 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme 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; (42.368 m2 x 21.- TL x 12 Ay) = ~ **10.677.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceği 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 (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 5,88

Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapının kalan ortalama ekonomik ömrü (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 21 yıl olacak;
- Gerçek (*reel*) gelirler yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **103.195.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	21
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		10.677.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	175.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	6.266.200
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	43.830.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	42.259.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		86.089.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 49,09
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,34
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 97,66
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		3.190.275
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		3.075.925
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]	% 5,88
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)		6.266.200
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	56.815.992
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	103.195.350
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 yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	42.368	1.016	43.045.888
				43.045.888

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 alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı 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, 05.12.2017 günlü cins değişikliği işlemiyle “*Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması 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;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Odea Bank A.Ş. lehine iki ayrı ipotek”

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

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olup 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, “Dört 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 43.830.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 86.089.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (verim) yöntemine göre, yaklaşık 103.195.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **103.195.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 5 parsel sayılı, 20.871,43 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Dört 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, 103.195.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 121.770.100.- 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.emektd.com.tr

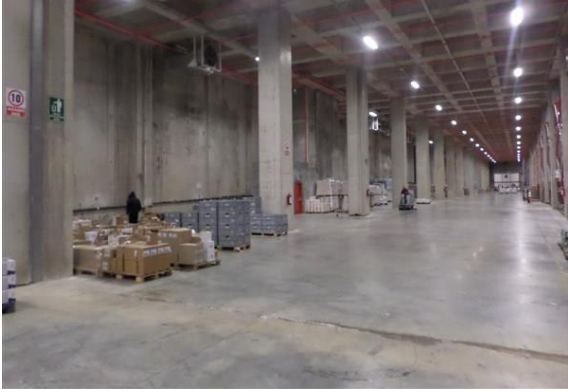

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799

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

6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2087/5
Taşınmaz ID:	87896240	Yüzölçüm(m2) :	20871.43
il/ilçe	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört katlı betonarme depo ve arsası
Kurum Adı:	Çayirova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	427/42496		
Kayıt Durum:	Aktif		

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 291217429	(SN:7807825) REYSAS GAİRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	20871.43	Çayirova TM Tevhit İşlemi (TSM) 28/01/2015 - 652	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973	27900000.00USD	18 değişken	1/0	F.B.K.	Çayirova TM 03/09/2014 - 6134	Yok
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973	10830000.00EUR	18 değişken	2/0	F.B.K.	Çayirova TM 30/09/2015 - 7988	Var

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		G22b19c-2	2087	5	ha	m ²	dm ²
				20.871,43 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Dört katlı betonarme depo ve arsası					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 87896240					
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		9330	427	42496		05/12/2017	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakkı ile ilgili işlemler için Tapu kütüğüne müdahale edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince satış değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

G22-B-19-A-1-C

G22

6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

arCAD
Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.

ADRES : Birlik Sokak Akıncılar 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.reyas@arcaditd.com
WEB : http://www.arcaditd.com

ADI SOYADI - ÜNVANI	ODA NO	DİPL. NO	BÜRO TSC.BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA
MİMARİ PEYZAJ STATİK ELEKTRİK TESİSAT T.U.S.	Zeycan ÖNDER - Y. Mimar	17038	61312965	34-3193	073 001 4609

arCAD Mimarlık Hizmetleri
ve Tic. Ltd. Şti.
Birlik Sok. Akıncılar Sit.C Blok No:22 D.9 1. Levent/İST.
Tel: 279 64 63 Tic. Sicil No: 305637/253219
Beşiktaş V.D. 073 001 4609

YAPININ	
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI

BELEDİYE ARŞİVİ

ARSANIN							
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO TARİH
KOCAELİ	ÇAYIROVA	AKSE	-	G22 B19 C2D	2087	5	310.05.02-153 03.03.2015

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	ALAN m2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

DOSYA	RUHSAT	ÖLÇEK
TARİH	TARİH	1/500-1/200
NO	NO	

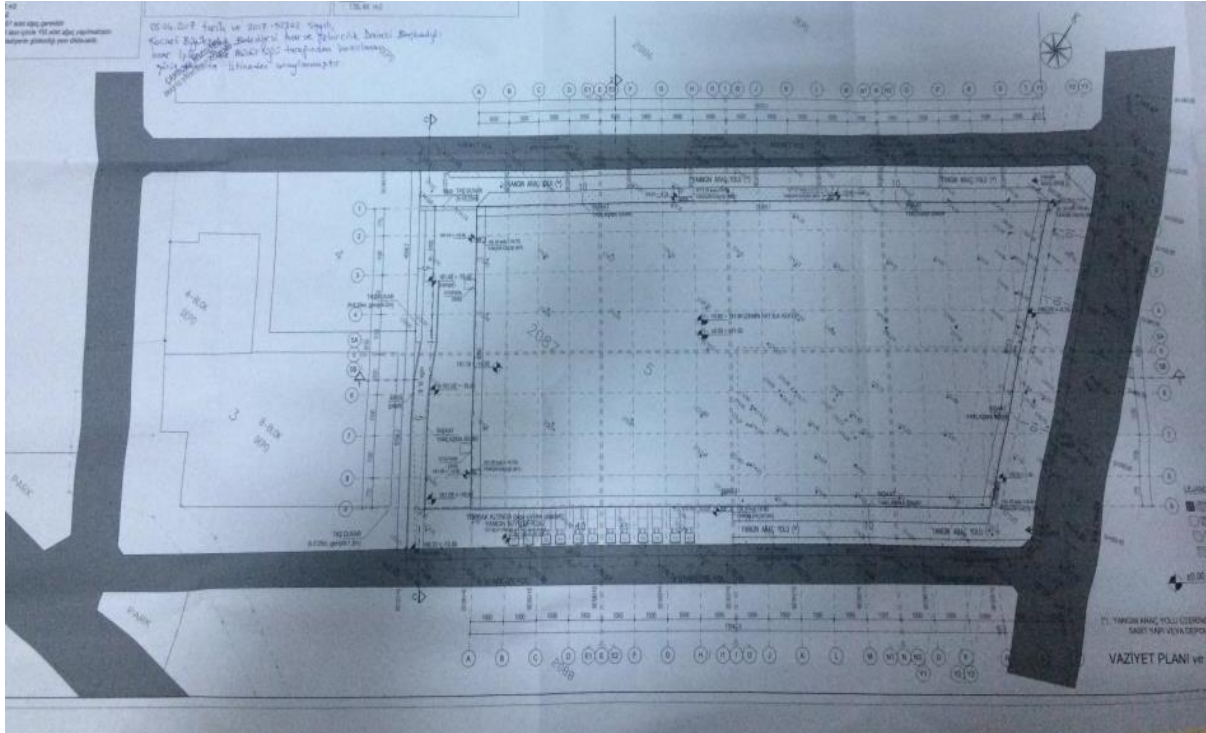
ONAYLAR

EMEK SİRKÜLERİ
25.06.2015
ÇAYIROVA BELEDİYESİ
MİMARLIK MÜDÜRLÜĞÜ

MAKTA
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Örgütlenmiş ve Kurulmuş
Etiler - Beşiktaş / KOCASEĞİ
Sırtbeyi V.D. 012 012 0705

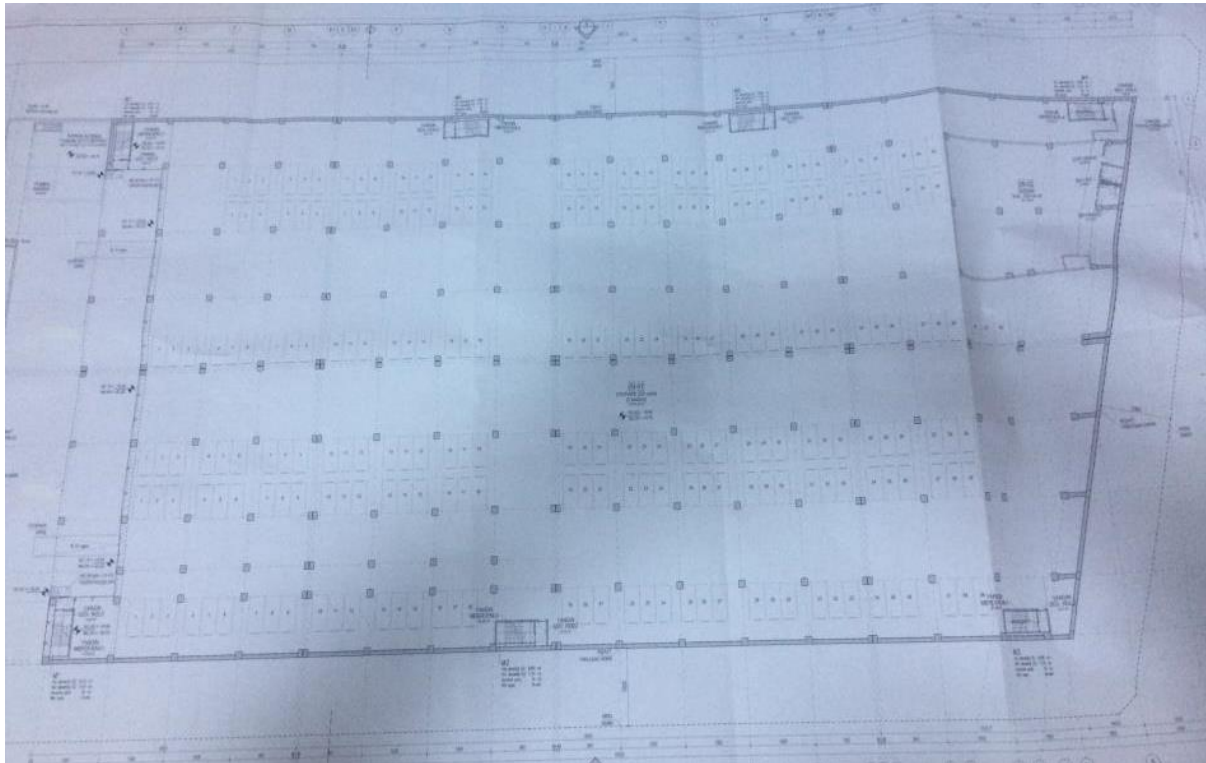
AD: EMEL
Proje ve İmar Denetçisi

Vaziyet Planı

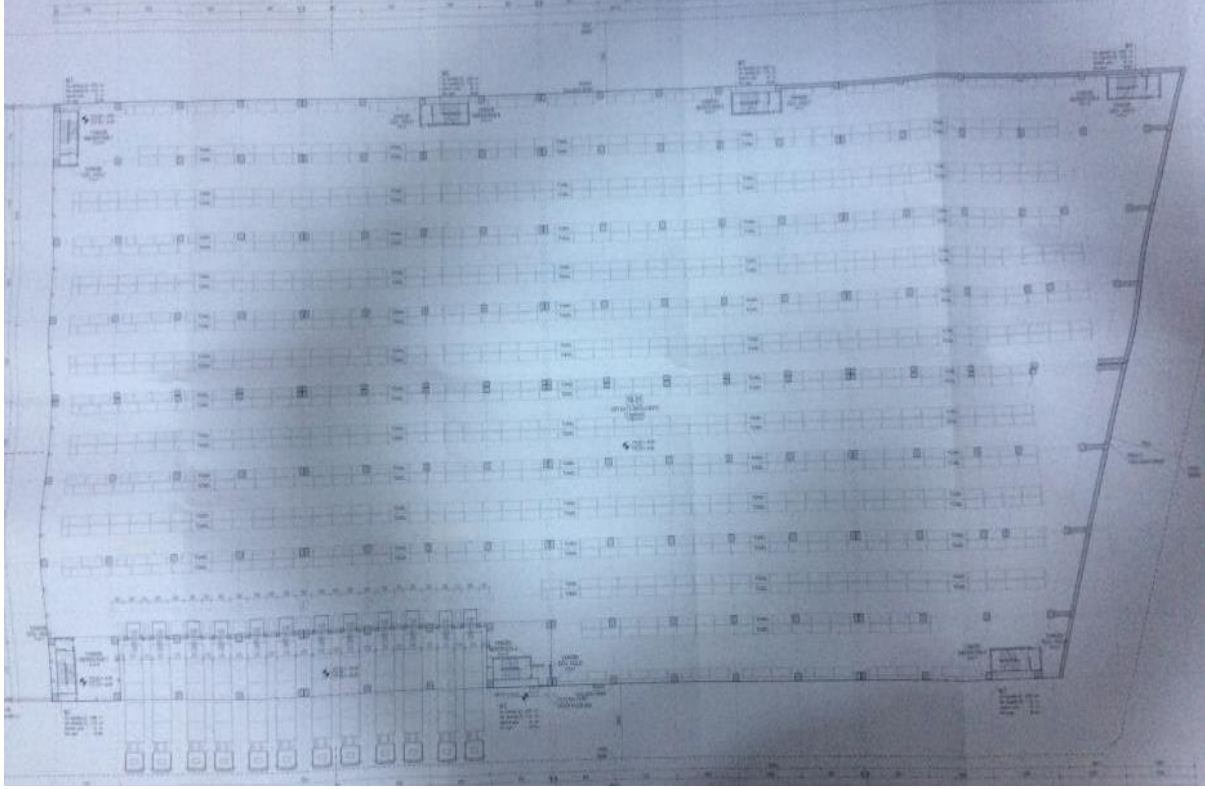


Kat Planları

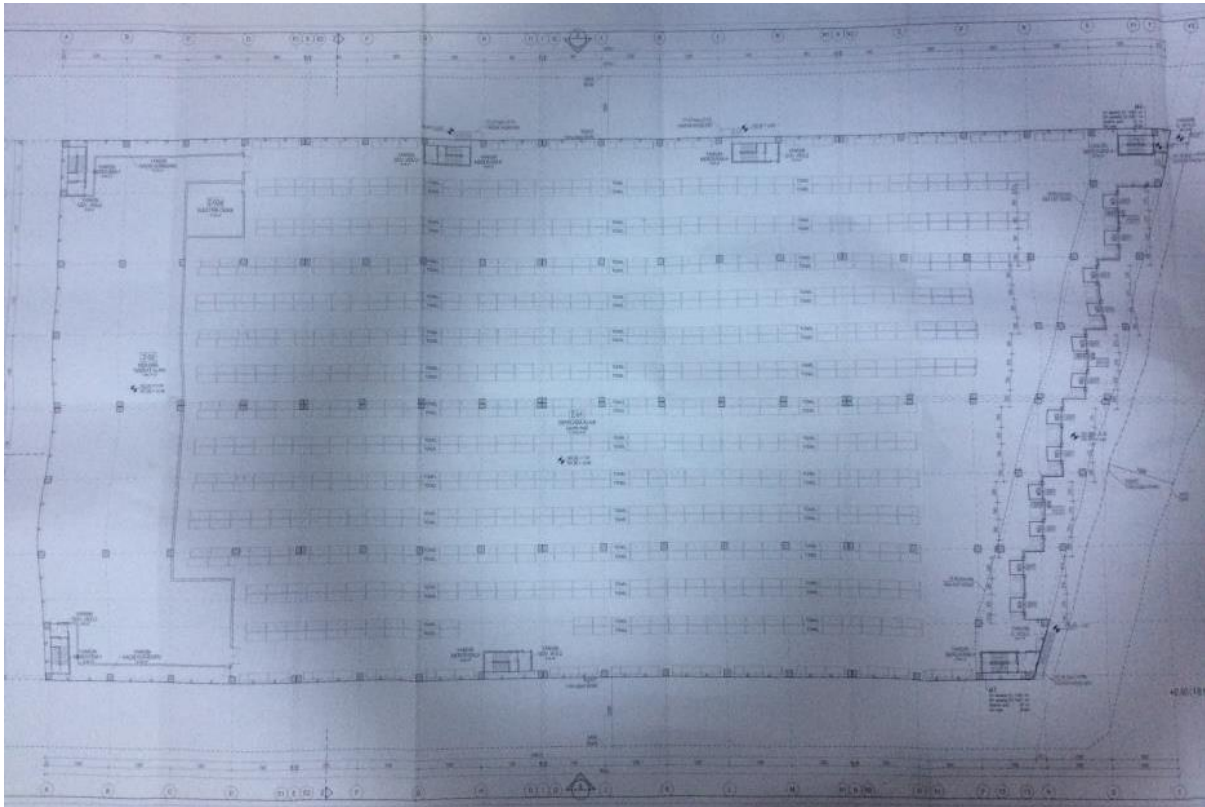
İkinci Bodrum Kat



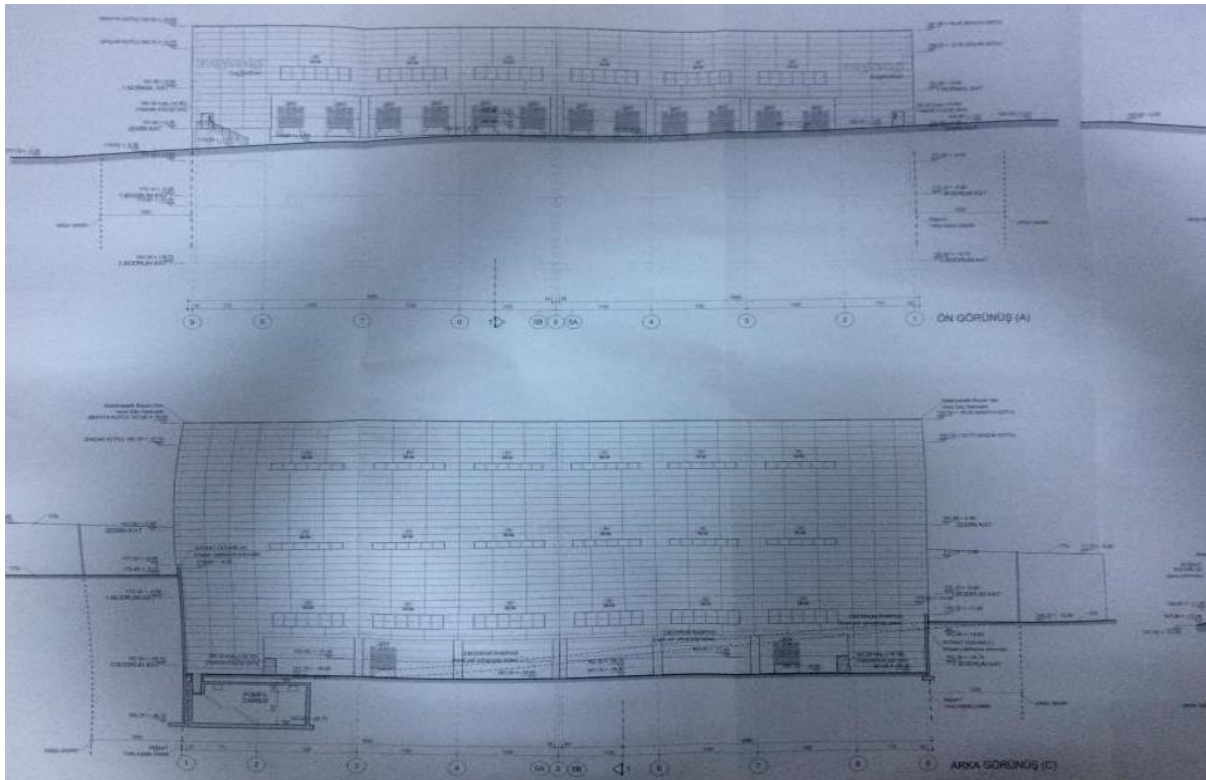
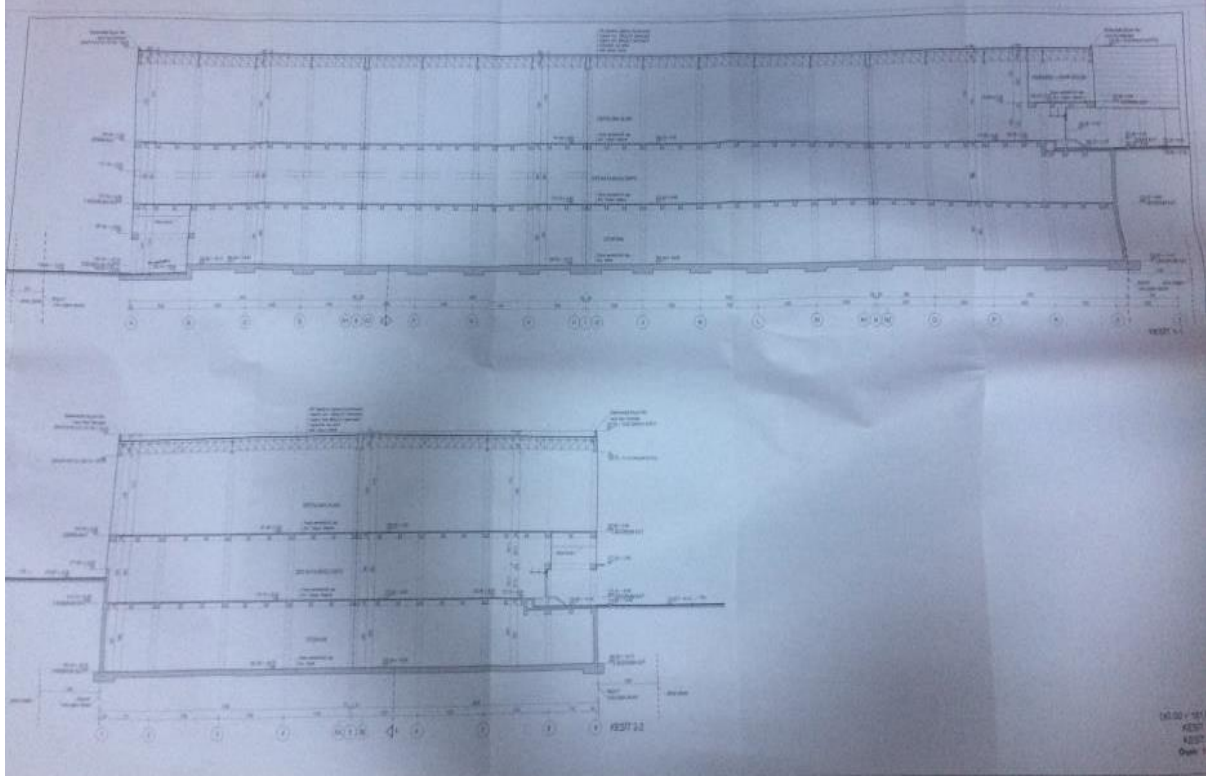
Birinci Bodrum Kat



Zemin Kat



Kesitler



6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI										14971497	
Yapı Ruhsatı Veriliş Amacı ☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Geliştirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fesatçılık ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 7. Çeçici ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstisna davanı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe davanı				9. Ruhsat onay tarihi 15.07.2015		10. Ruhsat no 331		11. İlk ruhsat tarihi 06.01.2004		12. İlk ruhsat no 03.03.2015	
13. İmar planı onay tarihi 06.01.2004				14. İmar durumu tarihi 03.03.2015		15. İmar durumu no 310.05.02.153		16. Zemin etüdü onay tarihi 04.05.2015		17. Parselasyon plan onay tarihi 26.02.2015	
18. Parsel kullanım amacı SANAYİ ALANI				19. Parsel alanı(m²) 20.371,43		20. Tapu tasit belgesi veren kurum ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tasit belgesi tarihi 26.02.2015		22. Tapu tasit belgesi no 15.14	
23. ÇED raporu onay tarihi 22.06.2015				24. Planlanan inşaat başlama tarihi 16.07.2015		25. Planlanan inşaat bitme tarihi 16.07.2016		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 16.07.2020			
Sahibinin Adı Soyadı, TC kimlik no ÖZDEMİR, REYBAS GAYRİMENKUL GİRTAŞLILIK ANONİM ŞİRKETİ, 379				Yapı Mühendisinin Adı Soyadı, Unvanı, TC kimlik no MAHMET MALKAMAK, 2M PROJE GELİŞTİRME MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED 9190211, 34768280344				Şantiye Şefinin Adı Soyadı, Unvanı SELİM İNAMOĞLU, ELEKTRİK MÜHENDİSİ			
33. Oda Sicil no 800415				34. Bağıli etüdü ve/veya Proje no ÖMRANİYE				35. Yargı kimlik no 10715470			
36. Sigorta sicil no 270100707120014004				37. Sigorta tarihi 12.06.2015				38. Sözleşme no 1			
39. Yapı mülkiyet hakkı belge no 0034311617834731				40. İnşaat başlama tarihi 16.07.2015				41. İnşaat bitme tarihi 16.07.2016			
42. Adres HACHALIL MAH. YENİ BAĞDAT CAD. BEYOĞLU APT. SİTESİ NO: 379 İÇ KAPİ NO: 19 GEBZE / KOCAELİ				43. TC kimlik no 57793467794				44. Oda sicil no 10211			
45. Sigorta sicil no 3400018001806				46. Sözleşme tarihi 10.06.2015				47. Sözleşme no 1			
48. Adres HACHALIL MAH. YENİ BAĞDAT CAD. BEYOĞLU APT. SİTESİ NO: 379 İÇ KAPİ NO: 19 GEBZE / KOCAELİ				49. İnşaat başlama tarihi 16.07.2015				50. İnşaat bitme tarihi 16.07.2016			
Planlanan Kısımla İlgili Özellikler											
51. Bağımsız bölüm sayısı 1		52. Yüzölçümü (m²) 29419,74		53. Bina yapısı sayısı 1		54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		55. Yapıda kat (dare) sayısı 1		56. Yapının taban alanı(m²) 13018,37	
57. Yapı inşaat alanı(m²) 42.547		58. Toplam yapı alanı 1		59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		60. Toplam kat (dare) sayısı 1		61. Toplam taban alanı(m²) 13018,37		62. Toplam yapı inşaat alanı(m²) 42.547	
63. Yapının yıl kulu alt kat sayısı 2		64. Yapının yıl kulu üst kat sayısı 2		65. Yapının toplam kat sayısı 4		66. İlave kat sayısı 0		67. Yapının toplam yüksekliği(m) 34,7		68. İlave kat yüksekliği(m) 0	
69. Yapının yıl kulu alt yüksekliği(m) 18,7		70. Yapının yıl kulu üst yüksekliği(m) 16		71. Yapının sınıfı B		72. Yapının grubu C		73. 1 m² maliyeti (TL) 430		74. Yapının maliyeti (TL) 18295210	
75. Yapının arsa değeri (TL) 4385296,16		76. Yapının arsa değeri (TL) 22080506,16		77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 18295210		78. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 22080506,16		79. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 18295210		80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 18295210	
Teknik Özellikler											
81. Sıcak Su Yalıtım Cinsi ☐ 1. Duvar ☐ 2. Zemin ☐ 3. Kat katıfesi ☐ 4. Bula ☐ 5. Kuma ☐ 6. YOK				82. Tesisatlar ☐ 1. Arama ☐ 2. Baz katıyolu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberciyolu ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı				83. Ortak Kullanım Alanları ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bakım kulübesi ☐ 3. Açık oturma ☐ 4. Kapalı oturma ☐ 5. Kapalı daire ☐ 6. Komünik ☐ 7. Orak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu			
84. Yapının Tappıcı Sistemi ☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Kuma				85. Betonarme ☐ 1.1. 1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1. 2. Perveli sistem ☐ 1.1. 3. Çerçevesiz-Perveli sistem				86. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi ☐ 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Gazbeton ☐ 6. Haff panel			
87. Döşeme ☐ 1. Plak Katı ☐ 2. Marmer döşeme ☐ 3. Ahşap ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Marmer yapı elemanı ☐ 6. KASET											

YAPI RUHSATI												1367648				
Ruhsat Veren Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				Ruhsat veriliş tarihinin adresi: KOCALU				6. Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı 10. Restorasyon		9. Ruhsatın onay tarihi: 18.08.2016		10. Ruhsat no: 399	11. İlk ruhsat tarihi: 15.07.2015	12. İlk ruhsat no: 331		
Ruhsat alanın adresi: KOCALU İlçe: ÇAYIROVA				Köy: KOCALU				13. İmar planı onay tarihi: 06.01.2004		14. İmar durumu tarihi: 03.09.2015		15. İmar durumu no: 310.05.02.153		16. Zemin etüdü onay tarihi: 04.05.2015		
İmar: MERKEZ				Köy: KOCALU				17. Parçeleasyon plan onay tarihi: / /		18. Parçeleasyon plan onay tarihi: / /		19. Parçeleasyon plan onay tarihi: / /		20. Zemin etüdü onay tarihi: 04.05.2015		
Sevdiyer: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				Mahalle: AKSE MAH.				21. Tapu tesisi belgesi veren kurum: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		22. Tapu tesisi belgesi tarihi: 26.02.2015		23. Tapu tesisi belgesi no: 1544		24. Zemin etüdü onay tarihi: 04.05.2015		
Meydan/buvar/zade/sokak/köşe adı: 562				Meydan/buvar/zade/sokak/köşe kodu: 28				25. Planlanan inşaat başlama tarihi: 19.08.2016		26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 19.08.2017		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 18.08.2021		28. Zemin etüdü onay tarihi: 04.05.2015		
Cadda/Sokak tanımlı kodu: /				Dış kapı no: 51				29. CED rapor onay tarihi: 22.06.2015		30. Planlanan inşaat başlama tarihi: 19.08.2016		31. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 19.08.2017		32. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 18.08.2021		
Site adı: /				Mevki adı: /				33. CED rapor onay tarihi: 22.06.2015		34. Planlanan inşaat başlama tarihi: 19.08.2016		35. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 19.08.2017		36. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 18.08.2021		
3. Pafta No: Q22B19C-2				4. Ada No: 2087				5. Parşel No: 5				6. Blok No: /				7. Bağsız bölüm no: /
Yapı Sahibinin				Yapı Mühendisinin				Şantiye Şefinin								
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DÜRMÜŞ DÖNEN REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 11988115470				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: FLAT BAYRAM İF YAPI TAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 08942470122				42. Adı soyadı, unvanı: BEFA ÇOBAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ								
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SANCAKTEPE				33. Oda sicil no: 20637				43. TC kimlik no: 44530070362								
29. Vergi kimlik no: 7350541817				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ULLUÇINAR				44. Oda sicil no: 111132								
30. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANPAZARI GİTESİ C-12 BLOK NO: 86 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				35. Vergi kimlik no: 4700595099				45. Sigorta sicil no: 4301200806430				46. Sığortanın tarihi: 01.08.2016				
31. İmza: /				36. Sığorta sicil no: 8942470122				37. Sığortanın tarihi: 11.04.2016				38. Sığortanın no: 1				
39. Sığortanın adresi: TATLILIKU MAH. 1306 SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCALU				40. Sığortanın adresi: /				41. İmza: /				42. İmza: /				
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler												
50. Kullanma amacına göre yapının bağışsız bölümleri ile ortak alanları				51. Bağışsız bölümler sayısı: 1				52. Yüzölçümü (m2): 29418,74				53. Benzer yapı sayısı: 1				
1252 - Depolar				1				29418,74				54. Yapı bağışsız bölüm sayısı: 1				
3003 - Ortak Alan (Genel)				1				12515,42				55. Yapıda konut birim(dairesi) sayısı: 1				
3005 - Ortak Alan (Sığınak)				1				611,84				56. Yapının taban alanı(m2): 13918,37				
												57. Yapı inşaat alanı(m2): 42547				
												58. Toplam yapı sayısı: 1				
												59. Toplam bağışsız bölüm sayısı: 1				
												60. Toplam konut birim(dairesi) sayısı: 1				
												61. Toplam taban alanı(m2): 13918,37				
												62. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 42547				
												63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2				
												64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2				
												65. Yapının toplam kat sayısı: 4				
												66. İlave kat sayısı: /				
												67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 18,7				
												68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 18				
												69. Yapının toplam yüksekliği(m): 34,7				
												70. İlave kat yüksekliği(m): /				
Toplam: 1252 - Depolar				1				42547				71. Yapının sınıfı: B				
												72. Yapının grubu: C				
												73. 1 m2 maliyeti (TL): 450				
												74. Yapının maliyeti (TL): 19571620				
												75. Yapının ana değeri (TL): 4507802,74				
												76. Ana dahil yapının maliyeti (TL): 24078222,74				
												77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 19571620				
Yapının Teknik Özellikleri																
78. Isılama Sistemi				64. Tesisatlar				65. Ortak Kullanım Alanları				66. Yapının Tıgırcı Sistemi				
1. Merkezi ısıtma kalorifer 2. Bina içi kalorifer 3. Kat kalorifer 4. Soba				1. Arama 2. Baz istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Hıyerleşme 6. Pile su 7. Temiz su 8. Hıyerleşme 9. Jeneratör 10. Paralelizer 11. Yangın basıncı 12. /				1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Akıllı oturma 4. Kapan oturma 5. Kapan dairesi 6. Kömürlük 7. Ortak depo 8. Sığınak 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yüzme havuzu 12. ÇÖP ODASI				1. İskelet (Karkas) 2. Yığma (Kagir) 3. Prefabrik 4. Yan prefabrik 5. Kama				
79. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				80. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				81. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				82. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Kat yakıt 2. Fıstık 3. Doğal gaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9. YOK				1. Kat yakıt 2. Fıstık 3. Doğal gaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9. YOK				1. Kat yakıt 2. Fıstık 3. Doğal gaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9. YOK				1. Kat yakıt 2. Fıstık 3. Doğal gaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9. YOK				
83. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				84. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				85. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				86. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
87. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				88. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				89. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				90. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
91. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				92. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				93. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				94. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
95. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				96. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				97. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				98. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
99. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				100. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				101. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				102. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
103. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				104. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				105. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				106. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
107. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				108. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				109. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				110. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
111. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				112. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				113. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				114. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
115. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				116. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				117. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				118. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
119. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				120. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				121. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				122. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
123. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				124. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				125. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				126. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
127. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				128. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				129. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				130. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
131. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				132. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				133. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				134. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
135. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				136. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				137. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				138. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
139. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				140. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				141. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				142. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
143. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				144. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				145. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				146. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
147. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				148. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				149. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				150. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
151. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				152. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				153. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				154. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
155. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				156. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				157. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				158. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
159. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				160. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				161. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				162. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
163. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				164. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				165. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				166. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
167. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				168. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				169. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				170. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
171. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				172. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				173. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				174. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
175. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				176. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				177. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				178. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
179. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				180. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				181. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				182. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
183. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				184. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				185. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				186. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				
1. Termosifon 2. Sınırben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mıgınerak 6. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fıstık 4. Elektrik 5. Kat Yakıt 6. Termal 7. YOK				
187. Isılama Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				188. Is												

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											
1. Başvuru Tarihi: 20.07.2017				2. Başvuru No: 135				3. Başvuru Yeri: 20.07.17			
4. Başvuru Türü: 1. YENİ YAPILAN				5. Başvuru Türü: 2. YENİ YAPILAN				6. Başvuru Türü: 3. YENİ YAPILAN			
7. Başvuru Türü: 4. YENİ YAPILAN				8. Başvuru Türü: 5. YENİ YAPILAN				9. Başvuru Türü: 6. YENİ YAPILAN			
10. Başvuru Türü: 7. YENİ YAPILAN				11. Başvuru Türü: 8. YENİ YAPILAN				12. Başvuru Türü: 9. YENİ YAPILAN			
13. Başvuru Türü: 10. YENİ YAPILAN				14. Başvuru Türü: 11. YENİ YAPILAN				15. Başvuru Türü: 12. YENİ YAPILAN			
16. Başvuru Türü: 13. YENİ YAPILAN				17. Başvuru Türü: 14. YENİ YAPILAN				18. Başvuru Türü: 15. YENİ YAPILAN			
19. Başvuru Türü: 16. YENİ YAPILAN				20. Başvuru Türü: 17. YENİ YAPILAN				21. Başvuru Türü: 18. YENİ YAPILAN			
22. Başvuru Türü: 19. YENİ YAPILAN				23. Başvuru Türü: 20. YENİ YAPILAN				24. Başvuru Türü: 21. YENİ YAPILAN			
25. Başvuru Türü: 22. YENİ YAPILAN				26. Başvuru Türü: 23. YENİ YAPILAN				27. Başvuru Türü: 24. YENİ YAPILAN			
28. Başvuru Türü: 25. YENİ YAPILAN				29. Başvuru Türü: 26. YENİ YAPILAN				30. Başvuru Türü: 27. YENİ YAPILAN			
31. Başvuru Türü: 28. YENİ YAPILAN				32. Başvuru Türü: 29. YENİ YAPILAN				33. Başvuru Türü: 30. YENİ YAPILAN			
34. Başvuru Türü: 31. YENİ YAPILAN				35. Başvuru Türü: 32. YENİ YAPILAN				36. Başvuru Türü: 33. YENİ YAPILAN			
37. Başvuru Türü: 34. YENİ YAPILAN				38. Başvuru Türü: 35. YENİ YAPILAN				39. Başvuru Türü: 36. YENİ YAPILAN			
40. Başvuru Türü: 37. YENİ YAPILAN				41. Başvuru Türü: 38. YENİ YAPILAN				42. Başvuru Türü: 39. YENİ YAPILAN			
43. Başvuru Türü: 40. YENİ YAPILAN				44. Başvuru Türü: 41. YENİ YAPILAN				45. Başvuru Türü: 42. YENİ YAPILAN			
46. Başvuru Türü: 43. YENİ YAPILAN				47. Başvuru Türü: 44. YENİ YAPILAN				48. Başvuru Türü: 45. YENİ YAPILAN			
49. Başvuru Türü: 46. YENİ YAPILAN				50. Başvuru Türü: 47. YENİ YAPILAN				51. Başvuru Türü: 48. YENİ YAPILAN			
52. Başvuru Türü: 49. YENİ YAPILAN				53. Başvuru Türü: 50. YENİ YAPILAN				54. Başvuru Türü: 51. YENİ YAPILAN			
55. Başvuru Türü: 52. YENİ YAPILAN				56. Başvuru Türü: 53. YENİ YAPILAN				57. Başvuru Türü: 54. YENİ YAPILAN			
58. Başvuru Türü: 55. YENİ YAPILAN				59. Başvuru Türü: 56. YENİ YAPILAN				60. Başvuru Türü: 57. YENİ YAPILAN			
61. Başvuru Türü: 58. YENİ YAPILAN				62. Başvuru Türü: 59. YENİ YAPILAN				63. Başvuru Türü: 60. YENİ YAPILAN			
64. Başvuru Türü: 61. YENİ YAPILAN				65. Başvuru Türü: 62. YENİ YAPILAN				66. Başvuru Türü: 63. YENİ YAPILAN			
67. Başvuru Türü: 64. YENİ YAPILAN				68. Başvuru Türü: 65. YENİ YAPILAN				69. Başvuru Türü: 66. YENİ YAPILAN			
70. Başvuru Türü: 67. YENİ YAPILAN				71. Başvuru Türü: 68. YENİ YAPILAN				72. Başvuru Türü: 69. YENİ YAPILAN			
73. Başvuru Türü: 70. YENİ YAPILAN				74. Başvuru Türü: 71. YENİ YAPILAN				75. Başvuru Türü: 72. YENİ YAPILAN			
76. Başvuru Türü: 73. YENİ YAPILAN				77. Başvuru Türü: 74. YENİ YAPILAN				78. Başvuru Türü: 75. YENİ YAPILAN			
79. Başvuru Türü: 76. YENİ YAPILAN				80. Başvuru Türü: 77. YENİ YAPILAN				81. Başvuru Türü: 78. YENİ YAPILAN			
82. Başvuru Türü: 79. YENİ YAPILAN				83. Başvuru Türü: 80. YENİ YAPILAN				84. Başvuru Türü: 81. YENİ YAPILAN			
85. Başvuru Türü: 82. YENİ YAPILAN				86. Başvuru Türü: 83. YENİ YAPILAN				87. Başvuru Türü: 84. YENİ YAPILAN			
88. Başvuru Türü: 85. YENİ YAPILAN				89. Başvuru Türü: 86. YENİ YAPILAN				90. Başvuru Türü: 87. YENİ YAPILAN			
91. Başvuru Türü: 88. YENİ YAPILAN				92. Başvuru Türü: 89. YENİ YAPILAN				93. Başvuru Türü: 90. YENİ YAPILAN			
94. Başvuru Türü: 91. YENİ YAPILAN				95. Başvuru Türü: 92. YENİ YAPILAN				96. Başvuru Türü: 93. YENİ YAPILAN			
97. Başvuru Türü: 94. YENİ YAPILAN				98. Başvuru Türü: 95. YENİ YAPILAN				99. Başvuru Türü: 96. YENİ YAPILAN			
100. Başvuru Türü: 97. YENİ YAPILAN				101. Başvuru Türü: 98. YENİ YAPILAN				102. Başvuru Türü: 99. YENİ YAPILAN			
103. Başvuru Türü: 100. YENİ YAPILAN				104. Başvuru Türü: 101. YENİ YAPILAN				105. Başvuru Türü: 102. YENİ YAPILAN			
106. Başvuru Türü: 103. YENİ YAPILAN				107. Başvuru Türü: 104. YENİ YAPILAN				108. Başvuru Türü: 105. YENİ YAPILAN			
109. Başvuru Türü: 106. YENİ YAPILAN				110. Başvuru Türü: 107. YENİ YAPILAN				111. Başvuru Türü: 108. YENİ YAPILAN			
112. Başvuru Türü: 109. YENİ YAPILAN				113. Başvuru Türü: 110. YENİ YAPILAN				114. Başvuru Türü: 111. YENİ YAPILAN			
115. Başvuru Türü: 112. YENİ YAPILAN				116. Başvuru Türü: 113. YENİ YAPILAN				117. Başvuru Türü: 114. YENİ YAPILAN			
118. Başvuru Türü: 115. YENİ YAPILAN				119. Başvuru Türü: 116. YENİ YAPILAN				120. Başvuru Türü: 117. YENİ YAPILAN			
121. Başvuru Türü: 118. YENİ YAPILAN				122. Başvuru Türü: 119. YENİ YAPILAN				123. Başvuru Türü: 120. YENİ YAPILAN			
124. Başvuru Türü: 121. YENİ YAPILAN				125. Başvuru Türü: 122. YENİ YAPILAN				126. Başvuru Türü: 123. YENİ YAPILAN			
127. Başvuru Türü: 1											

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