



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA - YÜREĞİR - DAĞCI

156 ADA - 2 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-201800053
Rapor Tarihi	18.12.2018
Değerleme Tarihi	14.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU - 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	Yakapınar Mahallesi, D-400 Karayolu, No: 152/Z01, Yüreğir/Adana
Tapu Kayıt Bilgileri	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Mahallesi, 156 Ada, 2 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Çelik Karkas Depo ve Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV hariç, 18.525.000.- TL KDV dahil, 21.859.500.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Mahallesi, 156 ada, 2 parsel sayılı, 23.095,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Karkas Depo ve Arsa” 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; 22.07.2015 gün ve REYS-201500029 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500038 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600072 sayılı değerleme raporlarımız bulunmaktadır.

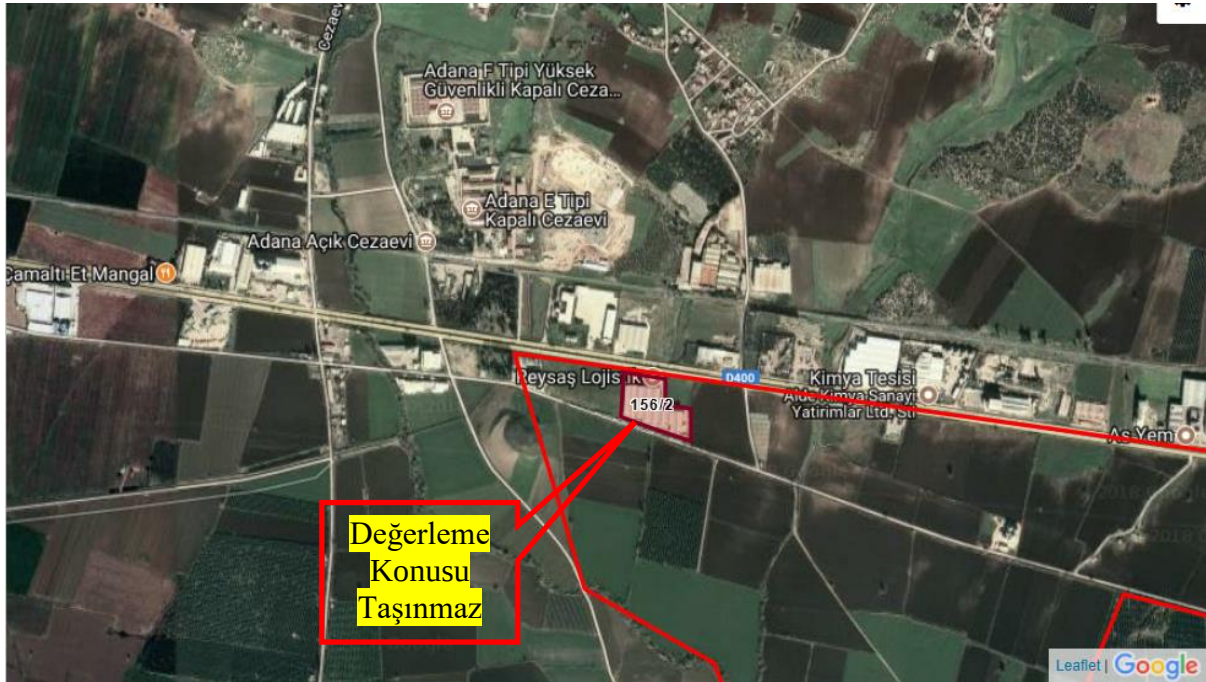
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Yakapınar Mahallesi, D-400 Karayolu, No: 152/Z01, Yüreğir/Adana” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 16,5 km, Adana Havaalanı’nın yaklaşık 22 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu ile Eski Adana – Ceyhan Yolu arasında yer almaktadır. Yakın çevrede, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler ve boş araziler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak “*tabanca*” biçimli olup topografik olarak hafif eğimli bir yapıdadır. Üzerinde birbirine bitişik 2 depo binası bulunan parselin etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir. Kuzeyindeki Adana - Osmaniye Karayolu’na yaklaşık 120 m, güneyindeki Eski Adana – Ceyhan Yolu’na yaklaşık 200 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel girişi Eski Adana – Ceyhan Yolu’ndan sağlanmaktadır. Koordinatları; “36.97054740, 35.51977142” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Adana	Ada No	156
İlçesi	Yüreğir	Parsel No	2
Mahallesi	Dağcı	Yüzölçümü (m2)	23.095,00
Köyü	-	Yevmiye No	4241
Sokağı	-	Cilt No	5
Mevkii	Dağcı	Sayfa No	431
Pafta No	-	Tapu Tarihi	06.05.2010
Niteliği	Çelik Karkas Depo ve Arsa		

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

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. derecede, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 15.400.000.- TL ipotek (15.06.2016 - 11218).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 15.12.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Yüreğir Adana - Osmaniye Karayolu 5. Planlama Bölgesi İmar Planı Revizyonu kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" biçimindedir. Parselin 11.970 m²'lik bölümü için, "TAKS: 0,70, KAKS: 1,20, Hmax: 30,50 m" olarak belirlenmiş olup 11.925 m²'lik bölüm için TASK, KASK ve Hmax belirlenmemiştir.

(!) **Açıklama:** Yapılan uygulama imar hukukuna uygun değildir. Düzeltileceği ve parselin tümü için, "TAKS: 0,70, KAKS: 1,20, Hmax: 30,50 m" olarak belirleneceği kanısındayız.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

Yüreğir Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 06.05.2015 onay tarihli tadilat mimari projesi incelenmiş; Yüreğir ve Sarıçam belediyelerinde yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunduğu anlaşılmıştır:

- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 23.09.2009 gün ve 243 sayılı ilk yapı ruhsatı (10.164 m² yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 01.02.2010 gün ve 243 sayılı tadilat + ilave yapı ruhsatı (10.164 m² yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 22.04.2010 gün ve 169 sayılı yapı kullanma izin belgesi (10.164 m² yapı inşaat alanlı depo için),
- Yüreğir Belediyesi'nce verilmiş 06.05.2015 gün ve 106 sayılı ilave yapı ruhsatı (2.816 m² yapı inşaat alanlı depo için),
- Yüreğir Belediyesi'nce verilmiş 03.02.2016 gün ve 106 sayılı tadilat yapı ruhsatı (2.816 m² yapı inşaat alanlı depo için).
- Yüreğir Belediyesi'nce verilmiş 24.11.2015 gün ve 276 sayılı yapı kullanma izin belgesi (2.816 m² yapı inşaat alanlı depo için).

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde, birbirine bitişik 2 adet depo yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 5.000 m²'lik bölüm saha betonu kaplı, parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar üzeri tel örgü ile çevrilidir.

Depo- 1: 10.164 m2 yapı inşaat alanlı, çelik konstrüksiyon iskeletli olarak, 2010 yılında yapılmış, dış cephesi ve çatısı panel kaplama, giriş kapıları alüminyum doğrama ve zemini beton kaplamadır.

Depo - 2: 2.816 m2 yapı inşaat alanlı, çelik konstrüksiyon iskeletli olarak, 2015 yılında yapılmış, dış cephesi betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısı çelik konstrüksiyon ve panel kaplama, giriş kapıları alüminyum doğrama ve zemini beton kaplamadır.

Depoların:

Yapı Tarzı	: Depo 1: Çelik Konstrüksiyon – Depo 2: Karma
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-B
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 12.980
Yaşı	: Depo 1: 8 – Depo 2: 3
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Klima
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Sandviç Panel + Prefabrik Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Alüminyum Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depoların duvarları ve çatılarının ısı yalıtımlı panel, zemininin beton olduğu görülmüştür. Kapılar katlanabilmelidir. Depoların soğuk hava deposu ve depo olarak kiraya verilmekte oldukları anlaşılmaktadır.

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

- Adana- Osmaniye Karayolu'na yakın olması,
- Lojistik gereksinimleri için uygun bir bölgede bulunması,
- Organize sanayi bölgesine yakın olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins değişikliğinin yapılmış 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 araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Sahibinden / 532 - 590 83 74):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 800 m uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, 151 ada 6 parsel sayılı, K.D.K.Ç.A imarlı (KAKS: 2,40), 16.163 m2 yüzölçümlü arsa 3.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 235.- TL]
- **Satılık Arsa (Yeşil Emlak / 539 – 262 13 13):** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, K.D.K.Ç.A. imarlı (KAKS: 2,40) 55.896 m2 yüzölçümlü arsa 13.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 242.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Admin / 506 - 474 59 37):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 900 m uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na yaklaşık 150 m cepheli, K.D.K.Ç.A imarlı (KAKS: 2,40), 10.5801 m2 yüzölçümlü arsa 2.750.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 260.- TL]
- **Satılık Arsa (Anlamışlar Emlak / 322 – 261 61 21):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 700 m uzaklıkta, K.D.K.Ç.A. imarlı (KAKS: 2,40), 3.816 m2 yüzölçümlü arsanın 1.063 m2'lik payı 240.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 226.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Remax Admin / 506 - 474 59 37):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 220 – 240 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 230.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 230 – 260 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; Adana - Osmaniye Karayolu'na cephesinin olmaması göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın arsa metrekare satış fiyatının 245.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arsa değeri; (23.095 m2 x 245.- TL) = ~ **5.658.000.- TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo 1	3-B	10.164	2010	8	966	9.818.424	% 10,00	981.842	8.836.582
Depo 2	3-B	2.816	2015	3	966	2.720.256	% 4,00	108.810	2.611.446
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	2010	8	153	765.000	% 15,00	114.750	650.250
						13.303.680		1.205.403	12.098.277

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 5.658.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 12.098.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **17.756.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

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

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri
 Ud: Uç değer
 b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

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

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira geliri belirlenmeye çalışılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Savaş Yıldırım Yapı / 322 – 346 45 00):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, yeni yapılmış, 3.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 36.000.- TL’den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10.29.- TL]
- **Kiralık Depo (Sahibinden / 530 – 655 20 50):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, Adana- Osmaniye Karayolu cepheli, 32.000 m2 arsa üzerinde 2.700 m2 kapalı alanlı, soğuk ve donuk hava bölümleri bulunan, benzer özelliklerindeki depo aylık 30.000.- TL’den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 11,11.- TL]
- **Kiralık Depo (Abdülhamit Tekin / 322 346 72 34):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, Adana- Osmaniye Karayolu cepheli, 2.500 m2 kapalı alanlı, benzer yapı özelliklerindeki depo aylık 30.000.- TL’den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 12.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Halıcılar Gayrimenkul / 322 231 32 33):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 10 – 13.- TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [Ortalama metrekare kira fiyatı: 11,50.- TL]

Değerlemesi yapılan depo ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 10 – 13 TL aralığında olabileceği anlaşılmıştır. Bu çerçevede; Adana – Osmaniye Karayolu yakınında bulunması ve yapı niteliği göz önüne alınarak, değerleme konusu deponun aylık metrekare kira fiyatının 12.- TL/m2 dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; (12.980 m2 x 12.- TL x 12 Ay) = ~ **1.869.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO’ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrık (*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 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 | : ~ % 3,00 |
| - TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı | : ~ % 6,22 |

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 22 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değer yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **18.525.000.- 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]	22
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		1.869.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 85,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	100.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	1.190.920
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	5.658.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	12.098.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		17.756.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 68,13
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 3,10
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 96,90
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		379.490
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		811.430
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]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 28,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 3,23
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 6,22
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)		1.190.920
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	9.851.131
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	18.524.565
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	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo 1	3-B	10.164	966	9.818.424
Depo 2	3-B	2.816	966	2.720.256
				12.538.680

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 “*konut dışı kentsel çalışma alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. 15.12.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Yüreğir Adana - Osmaniye Karayolu 5. Planlama Bölgesi İmar Planı Revizyonu kapsamında, değerlendirilmesi konusu taşınmazın imar durumu; “*Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı*” olarak belirlenmiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Taşınmazın parselinin yapılması mimari proje, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Akbank T.A.Ş. lehine ipotek”

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Karkas Depo ve Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Çelik Karkas Depo ve Arsa” 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, yaklaşık 5.658.000.- TL;
 - yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, yaklaşık 17.756.000.- TL;
 - yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 18.525.000.- TL
- olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **18.525.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

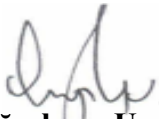
5.3. Sonuç Değer

Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Köyü, Dağcı Mevkii, 156 ada, 2 parsel sayılı, 23.095,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Karkas 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, 18.525.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 21.859.500.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Müşak Duran SARIOĞLU
SPK Lisans No: 406396



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

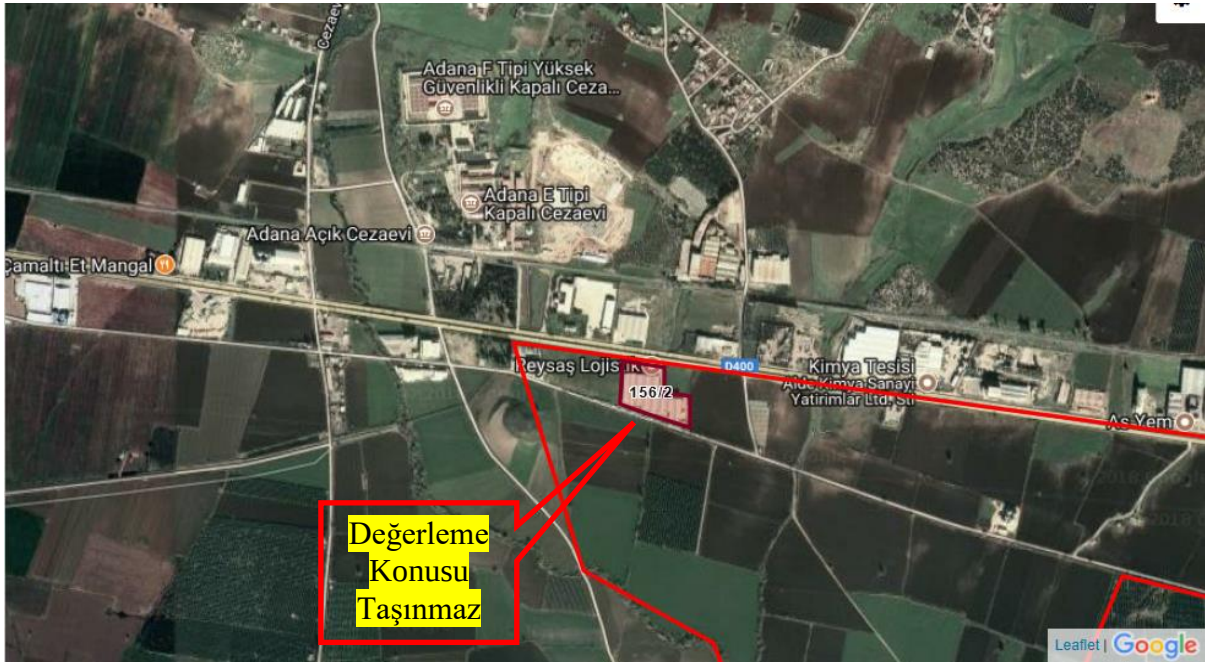

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

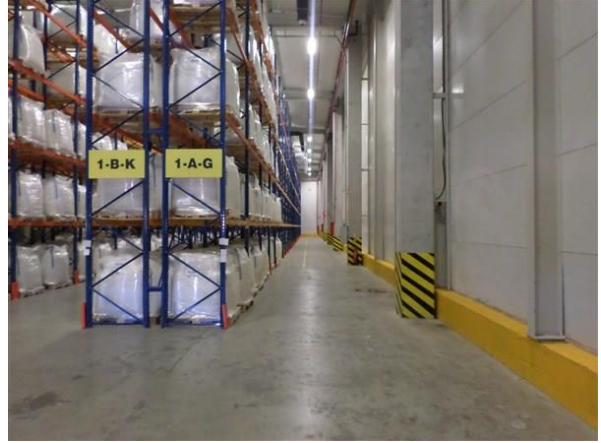
6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	156/2
Taşınmaz ID:	8920965	Yüzölçüm(m2):	23095.00
İl/ilçe	ADANA/YÜREĞİR	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSA
Kurum Adı:	Yüreğir TM		
Mahalle/Köy Adı:	DAĞCI M		
Mevkii:	DAĞCI		
Cilt/Sayfa No:	5/431		
Kayıt Durum:	Aktif		

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 107430998	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	23095.00	Sarıçam TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 06/05/2010 - 4241	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	15400000.00TL	YILLIK %37 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Yüreğir TM 15/06/2016 - 11218	Yok

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	SARICAM						
Mahallesi							
Köyü	DAĞCI						
Sokağı							
Mevkii	DAĞCI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		15 2h 3	156	2	ha	m ²	dm ²
					23.095,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 8920965					
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4241	18	1693		06/05/2010	Cilt No.
Sahife no.		Stamps: Mustafa KOROĞLU Sancam Tapu Sicil Müdürü 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin geçiş ayrıntılarıyla şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

Depo 1

50 00 50

A
LPG

15

17

12

12

12

15

K.D.K.Ç.A
KAKS:1,20
TAKS:0,70
11.170 m2

KDKÇA

KDKÇA

KDKÇA

KDKÇA

KDKÇA

KDKÇA

K.D.K.Ç.A
11.925 m2

6.6. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

DEPO TATBİKAT PROJESİ



**NFC
MİMARLIK**

NECİP FAZİL CENGİL MİMARLIK
MÜH.İNŞ.SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ
T L F :0532 260 10 88
Ziyapaşa V.D.:6300424133
ADRES: CEMALPAŞA MAH.ORDU CAD.BARIŞ APT. B BLOK
KAT:1 DAİRE:7 SEYHAN / ADANA

PROJE MÜELLİFİ ONAYI

Necip Fazıl CENGİL
Mimar
Oda Sicil No:35695
Dip. No:538275

YAPI DENETİM ONAYI

BAYDEN YAPI DENETİM TİC.LTD.ŞTİ.
Belediye Evleri Mh. Turgut Özalp Sk. No: 243
Atunok Apt. Asma Katı. Seyhan/ADANA
Tel: (322) 239 16 11 Faks: (322) 248 27 61
Tic. Sic. No: 391111 Yapi Den. No: 302
Seyhan Mh. 152 010 3933

ŞÜKRİYE MERAL
MİMAR
PROJE VE YAPILAR MÜHÜRÜ
ODA SİGİL NO: 35695
DENETİM NO: 24684

BELEDİYE PROJE ONAYI

RUHSATLI
YAPIYA
DEPO
İLAVESİ

ONAYI

24.4.2015

ARSA BİLGİLERİ							
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI
ADANA	YÜREĞİR	DAĞCI	—	15 2B 3	156	2	23.095

YAPININ BİLGİLERİ					
SINIFI	SİSTEMİ	BLOK ADEDİ	KAT ADEDİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
2C	PREFABRİK	1	2	3.136	1

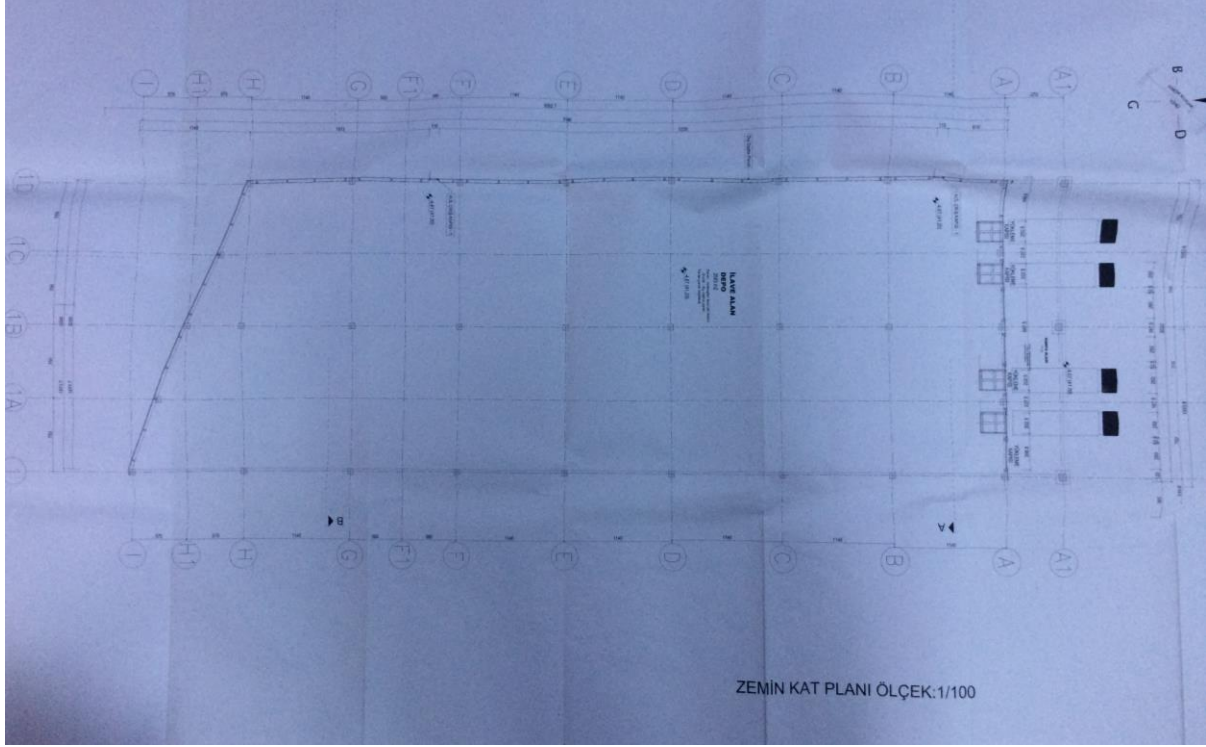
YAPININ

SAHİBİ	REYŞAŞ G.Y.O. A.Ş.
MÜTEAHHİTİ	
KULLANIM AMACI	DEPO

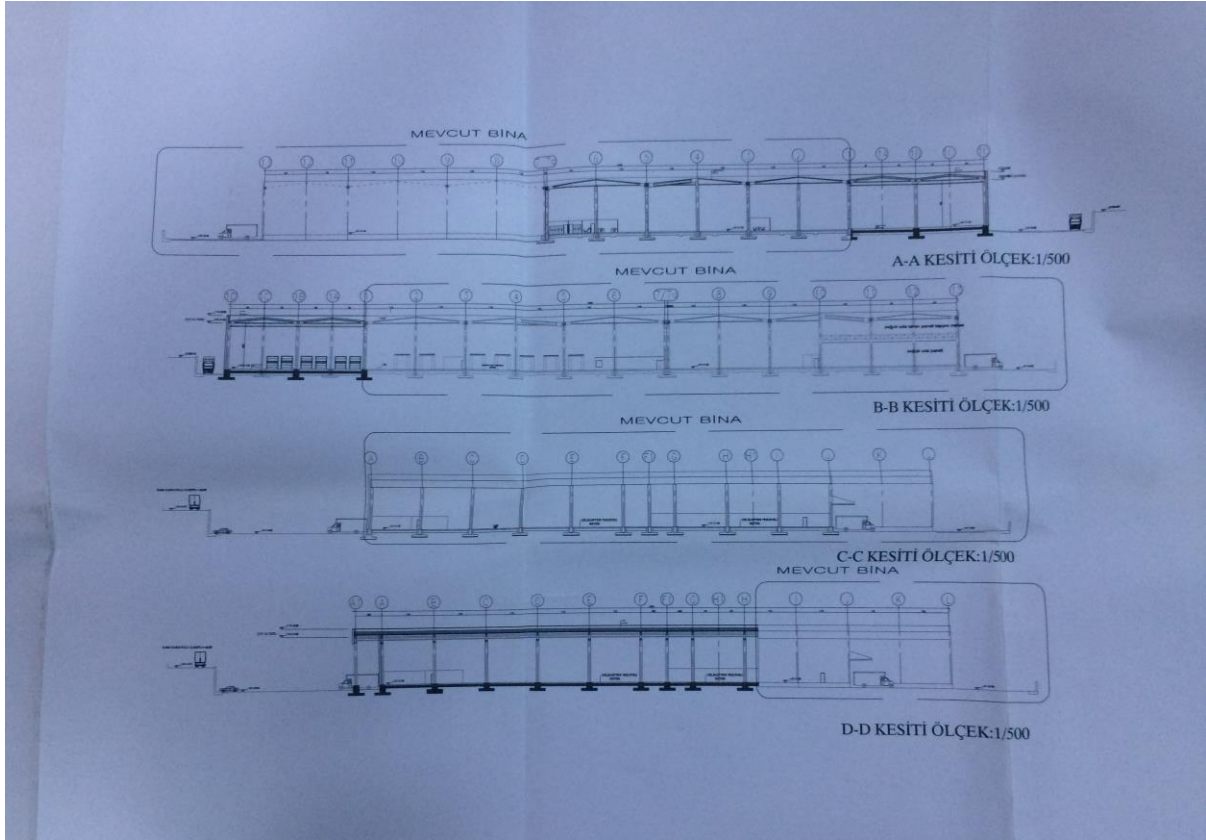
FIKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU UYARINCA TELİF HAKKI MUELLİF MİMAR AİTTİR.
MUVAFAKAT ALINMADAN HIÇBİR ŞEKİLDE KOPYA EDİLEMEZ, ÇOGALTILAMAZ VE KULLANILAMAZ

ÖLÇEK 1 / 1000 1 / 200 1/500

[illegible]



Kesit



Depo 1

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

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

Depo 1[illegible]

Depo 2

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										106425176					
1. Belgeyi veren kurum: YÜREĞİR BELEDİYESİ				9. Belgenin veriliş amacı: ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni				10. Belgenin onay tarihi: 24.11.2015		11. Belge no: 276					
2. Belge verilen yapının adresi: İl: ADANA İlçe: YÜREĞİR				2. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat izni ☐ 6. İave ☐ 7. Geçici				12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat		15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.					
Bucak: Koy: Mahalle: YAKAPINAR Mahalle tanımlama kodu: 4				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 23.09.2009				14. İlk yapı ruhsatı no: 243		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 16. Son yapı ruhsatı no: 17. Yenileme ruhsatı tarihi:					
Meydan bulvarı, cadde, sokak, köşe adı: D-400 KARAYOLU BULVARI				18. Yeniden ruhsat tarihi: 19. Tadilat ruhsatı tarihi: 20. İmar planı onay tarihi: 21. İmar durumu tarihi: 22. İmar durumu no: 567				23. Zemin etüdü onay tarihi: 24. CEO raporu onay tarihi: 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 26. Tapu tescil belgesi no: 4241		27. Tapu tescil belgesi veren kurum: YÜREĞİR					
Cadde/Sokak tanımlama kodu: 57.01				28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parsel kullanım amacı: KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI				30. Parsel alanı(m ²): 23095		31. Parsel alanı(m ²): 23095					
3. Parça No: 4. Ada No: 156				5. Parsel No: 2				6. Blok No:							
7. Kısıtlı kullanma türü ve belge verilen bağımsız bölüm:				8. Dahil diğer kısıtlı kullanma türü alan bağımsız bölüm no:											
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin							
31. Adı, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURSUN ÖZGEN, REYSAS YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞTİ. 11668115470				36. Adı, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MAHİR MALKAMAK, 2M PROJE GELİŞTİRME MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 3478528244				46. Adı, soyadı, unvanı: ERCAN ZEKİ YANIK, MAK.MÜH.							
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLÜ				37. Ode sicil no: 800415				47. T.C. kimlik no: 31148491764							
33. Vergi kimlik no:				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: UMRANIYE				48. Ode sicil no: 24088							
34. Adres: ABDURRAHMANGAZİ MAH. GÜLERİYÜZ CAD. NO: 10 SANCAKTEPE / İSTANBUL				40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 24.11.2000				49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 13.04.2015							
35. İmza:				44. Sicile esas adres: ÖRNEK MAH. ŞEHİT CAHAR DUDAYEV CAD. NO: 10 KAT: 10 İSTANBUL				52. Adres: CUMHURİYET MAH. PRF DR. KEMAL DAL SK. (BOĞAZCI YAPILAR KOOP. SİTESİ) D-BLOK NO: 50 İÇ KAPİ NO: 21 CEYHAN / ADANA							
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler											
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1220 - Ofis ve İdari				55. Bağımsız bölüm sayısı: 1				56. Yüzölçümü (m ²): 2816							
57. Benzer yapı sayısı: 1				58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1				59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 2816							
62. Toplam yapı sayısı: 1				63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1				64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 2816							
67. Yapının yeri kotu altı kat sayısı: 1				68. Yapının yeri kotu üstü kat sayısı: 1				69. Yapının toplam kat sayısı: 1							
71. Yapının yeri kotu altı yüksekliği(m): 6				72. Yapının yeri kotu üstü yüksekliği(m): 6				73. Yapının toplam yüksekliği(m): 6							
75. Yapının sınıfı: II				76. Yapının grubu: C				77. 1 m ² maliyeti(TL): 430							
78. Yapının maliyeti(TL): 1210880				79. Yapının arsa değeri(TL): 1210880				80. Arsa dahil yapının maliyeti(TL): 1210880							
81. Form düzenlenilen kısmın maliyeti(TL): 1210880															
Yapının Teknik Özellikleri															
82. Isıtma Sistemi: ☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kalorifer ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☒ 6. Klima ☐ 7.				86. Tesisatlar: ☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.				89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☒ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sigınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.				90. Yapının Tesisatı Sistemi: ☐ 1. Jilet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kargı) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☒ 5. Karma ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçeve sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçeve/Perdeli sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.4. Prefabrik ☐ 1.5. Karma ☐ 1.6. Diğer ☐			
83. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☒ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.				84. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☒ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Mısırlık ☐ 6.				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. GÜNEŞ ENERJİSİ ☐ 8.				91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karpig ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☒ 8. Hafif panel ☐ 9.			
88. İçme Suyu: ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Atık su ☐ 6. Kanalizasyon ☐ 7. Fosseptik ☐ 8.				89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☒ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sigınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.				90. Yapının Tesisatı Sistemi: ☐ 1. Jilet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kargı) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☒ 5. Karma ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçeve sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçeve/Perdeli sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.4. Prefabrik ☐ 1.5. Karma ☐ 1.6. Diğer ☐							
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeye yapının ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı... adet daire, ... adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.															
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Bilgisinin															
93. Belge tarihi: 22.04.2010				94. Belge no: 169				95. Blok no: 1				96. Bağımsız bölüm no: 1			
Konut İle İlgili Özellikler															
97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM															
98. Daire sayısı: 0															
99. Parke olan daire sayısı: 0															
100. Bir dairenin yüzölçümü: 0															

6.9. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017

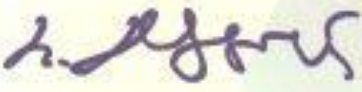
No : 406396

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



6.10. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi