



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

2087 ADA - 5 PARSEL

Bu taşınmaz 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 Tarihi	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600038
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayırova / Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 Ada, 5 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 56.490.000.- TL KDV Dahil: 66.658.200.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz 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

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN 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 Getirilen Sınırlamalar

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 5 parsel sayılı, 20.871,43 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayirova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayirova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıları bulunmakta olup yapılaşma sürmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde; Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin; kuzeybatı sınırı 550. Sokak’a yaklaşık 215 m, kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a yaklaşık 90 m ve güneydoğu sınırları 551. Sokak’a yaklaşık 190 m cephelidir. Üzerine depo binası yapılmaktadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,8407011 - 29,412199” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2087
İlçesi	Çayirova	Parsel No	5
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	20.871,43
Köyü	-	Yevmiye No	652
Sokağı	-	Cilt No	427
Mevkii	-	Sayfa No	42496
Pafta No	G22B18B2B	Tapu Tarihi	28.01.2015
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, 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.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (03.09.2014 - 6134).
- Odea Bank A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, 10.830.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (30.09.2015 - 7988).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayirova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.01.2004 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çayirova 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 projesi incelenmiş; 17.07.2015 gün ve 331 sayılı ilk yapı ruhsatı ve 18.06.2016 gün ve 399 sayılı yenileme (*ad değişikliği*) ruhsatı 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.

Çayırova Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede; parsel üzerinde yapımı sürmekte olan depo binasına ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

-

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Parsel üzerinde yapımı sürmekte olan 4 katlı (2 bodrum, zemin ve 1 normal kat) depo binası bulunmaktadır. 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 ve mescit bölümü bulunacaktır. Depo binası 42.368 m2 yapı inşaat alanlı olacak, ayrıca binanın 2. bodrum katına bitişik olarak ve toprak altında 179 m2 kapalı alanlı su deposu bulunacaktır.

Yerinde yapılan incelemede depo binasının yapımının sürmekte olduğu görülmüştür. Yerinde yapılan incelemede; bodrum katların kaba inşaatının bitmek üzere olduğu, çatı düzeyine değin tüm kolonların bitirildiği ve zemin katın kaba inşaatına başlanıldığı görülmüştür. Yapımı süren deponun tamamlanma düzeyi yaklaşık % 45'tir.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

Değerleme konusu parsel üzerinde yapımı sürmekte olan deponun yapı denetim görevini Şems Yapı Denetim Ltd.Şti. üstlenmiştir.

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu 2087 ada 5 parsel; 03.09.2014 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiş olan 2087 ada 1 ve 2 parsellerin 28.01.2015 günü birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. Değerleme konu parselin üzerinde, 25.06.2015 onay günlü mimari proje ile 17.07.2015 gün ve 331 sayılı yapı ruhsatına dayalı olarak depo yapımına girilmiştir. Depo yapımı sürmektedir.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. 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.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu’na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

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

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

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

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Area Gayrimenkul / 532 - 320 34 27):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.000 m² yüzölçümlü arsa 7.000.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.400.- TL*]
- **Satılık Arsa (Realist Sanayi Gayrimenkul / 532 - 577 73 77):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 6.500 m² yüzölçümlü arsa 8.500.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.308.- TL*]
- **Satılık Arsa (Metar İnşaat / 533 - 472 22 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 7.618 m² yüzölçümlü arsa 10.285.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.350.- TL*]
- **Satılık Arsa (Remax Fores2 / 532 - 291 50 07):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.135 m² yüzölçümlü arsa 1.700.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.498.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.300 - 1.500 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.400.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (20.871,43 m² x 1.400.- TL) = ~ **29.220.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Yapı Değeri: 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.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamanlandığında Maliyet Bedeli (TL)	Tamamlanma Oranı	Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	42.368	800	33.894.400	% 45,00	15.252.480
				33.894.400		15.252.480

Taşınmazın Değeri; Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 29.220.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre yapımı sürmekte olan depo için bulunan yaklaşık 15.252.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **44.472.000.- TL** değere ulaşılmaktadır. Sürmekte olan yapılanmasının bugün tamamlanması durumunda, maliyet yöntemine göre taşınmazın değeri; 63.114.000.- TL olacaktır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin 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

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (*Net*) Gelir Üzerinden Yöntemin 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 (Çınar Paşa Gayrimenkul / 532 - 604 21 76):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.500 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 65.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,82.- TL*]
- **Kiralık Depo (Remax Eksen / 532 - 561 97 25):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 15.900 m2 kapalı alanlı depo aylık 215.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 13,52.- TL*]
- **Kiralık Depo (Koşuyolu Emlak / 532 - 320 34 27):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 60.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,00.- TL*]
- **Kiralık Depo - (Deniz Emlak Ofisi / 262 - 658 01 57):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, yaklaşık 1 km uzaklıkta, 2.355 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 28.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,88.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 12 - 14 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 13,00.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; $(42.368 \text{ m}^2 \times 13.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 6.609.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirilmesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 3,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık 75.132.000.- TL olarak bulunmaktadır. Taşınmazda sürmekte olan yapılanmanın bugün bitirilmesi durumunda elde edilecek kira geliri üzerinden değeri 75.132.000.- TL olmakla birlikte, yapılanmanın tamamlanması için yapılması gereken harcama tutarı olan 18.642.000.- TL'yi düşüğümüzde, gelir yöntemi üzerinden taşınmazın değeri **56.490.000.- TL** olmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	6.609.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 200.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	3.805.400
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 29.220.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 33.894.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	63.114.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 53,70
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,15
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,85
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	1.761.793
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	2.043.607
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 3,24
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 5,32
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	4.203.529
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	44.686.848
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	75.131.589
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (<i>net</i>) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı	Sigorta Bedeli (TL)
Depo	4-A	42.368	800	% 45,00	15.252.480
					15.252.480

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

-

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

Taşınmazla ilgili olarak, 29.12.2015 gün ve REYS-201500079 sayılı değerleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 29.220.000.- TL;
- yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 44.472.000.- TL;
- yapı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 56.490.000.- TL’dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **56.490.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Çayırova Belediyesi’nde yapılaşmayla ilgili mimari proje ve yapı ruhsatları görülüp incelenmiştir. Parsel üzerinde yapımı sürmekte olan depo binasına ilişkin mimari projede değişiklikler yapılması ya da yapının bitirilmemesi durumunda oluşabilecek farklılıklar, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü’nde; “*Odea Bank A.Ş. lehine, Reysaş GYO’nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. ve 2. derecede ipotek*”

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

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Çayırova Belediyesi'nde yapılan incelemelerde; yapımı sürmekte olan depo için 25.06.2015 onay günlü mimari proje ile 15.07.2015 gün ve 331 sayılı ilk ruhsatı ve 18.06.2016 gün ve 399 sayılı yenileme (*ad değişikliği*) ruhsatları görülmüştür. Parsel üzerinde yapımı sürmekte olan depo binasına ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olup üzerinde yapımı sürmekte olan depo binası bulunmaktadır. Yapımı sürmekte olan deponun tamamlanma oranı % 45 düzeyinde olup onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatları bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "Arsa" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. 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.

5.2. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B18B2B Pafta, 2087 ada, 5 parsel sayılı, 20.871,43 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğünde "Arsa" nitelikli olan ve Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 56.490.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 66.658.200.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955


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



Değerleme
Konusu
Taşınmaz





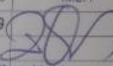
6.3. Sitüasyon Tablosu

İŞİN CİNSİ	İŞİN DETAYI	Bitmiş %	Gerçekleşen %
TEMEL KABA İNŞAAT ÇATI	Temel	13,00	13,00
	Kalıp	5,00	5,00
	Demir	20,00	12,00
	Beton	20,00	10,00
	Duvar	10,00	5,00
	Çatı	5,00	0,00
DOĞRAMA	Kapılar	2,00	0,00
	Pencereler	1,00	0,00
KAPLAMA İŞLERİ	Zemin Kaplama	3,00	0,00
	Merdiven Mermerleri	1,00	0,00
TESİSAT İŞLERİ	Mekanik Tesisat	5,00	0,00
	Temiz Su	1,00	0,00
	Pis su	1,00	0,00
ELEKTRİK	Boru Döşenmesi	1,50	0,00
	Kablolama	1,50	0,00
	Pano-Sayaç-Sigorta	1,00	0,00
SIVA İŞLERİ	Dış Sıva	1,00	0,00
	İç Sıva	1,50	0,00
BOYA BADANA	Dış Boya	1,00	0,00
	İç Boya	1,50	0,00
ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Bahçe Düzenleme İşleri	2,00	0,00
	Bahçe Duvarı	2,00	0,00
TOPLAM %		100,00	45,00

6.4. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	
Zemin No	87896240	Cilt / Sayfa No	427 / 42496
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2087 / 5
Kurum Adı	Çaytrova	Yüzölçüm	20871,43000
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Tevhit İşlemi (TSM) - 28.1.2015 - 652	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
ODEA BANK A.Ş.	27900000,00	1.0	3.9.2014 - 6134
ODEA BANK A.Ş.	10830000,00	2.0	30.9.2015 - 7988
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çaytrova TM AKSE Mahallesi 2087 Ada 5 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.9.2014 - 6134
ODEA BANK A.Ş.	27900000,00	1.0	3.9.2014 - 6134
ODEA BANK A.Ş.	10830000,00	2.0	30.9.2015 - 7988
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çaytrova TM AKSE Mahallesi 2087 Ada 5 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	30.9.2015 - 7988

İli	KOCAELİ	 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 m2			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 87896240					
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri. işleminden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
	Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1544	427	42496		26/02/2015	Cilt No.
Sahife No.		 Sicil No. 1544427 Hasan BİÇLİ Tapu Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri menkul değer ile satış için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanununa Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.		ADRES : Birlik Sokak Akaykız Apartmanı C Blok No:22 D:9 34360 - 1. Levent / İSTANBUL TEL-FAXS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 - 283 70 49 E-MAIL : arcad@reyas.com @ arcadid.com WEB : http://www.arcadid.com	
ADI SOYADI - ÖNÜVANI Zeycan ÖNDER - Y. Mimar		ODA NO DİPL. NOBÜRO TSC.BEL. NO 17038 61312965 34-3193	
V.D. SİC. NO 073 001 4609		İMZA 	
PEYZAJ STATİK ELEKTRİK TESİSAT T.U.S.		arCAD Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. Birlik Sok. Akaykız Sok. C Blok No:22 D:9 1. Levent/İST. Tel: 279 64 63 Tlx: Sorul No: 20567/253218 Başpaş. YD. 073 001 4609 -	

YAPININ SAHİBİ REYSAŞ GYO A.Ş. KULLANILIŞI DEPO BİNASI		BELEDİYE ARŞİVİ	
---	--	----------------------------------	--

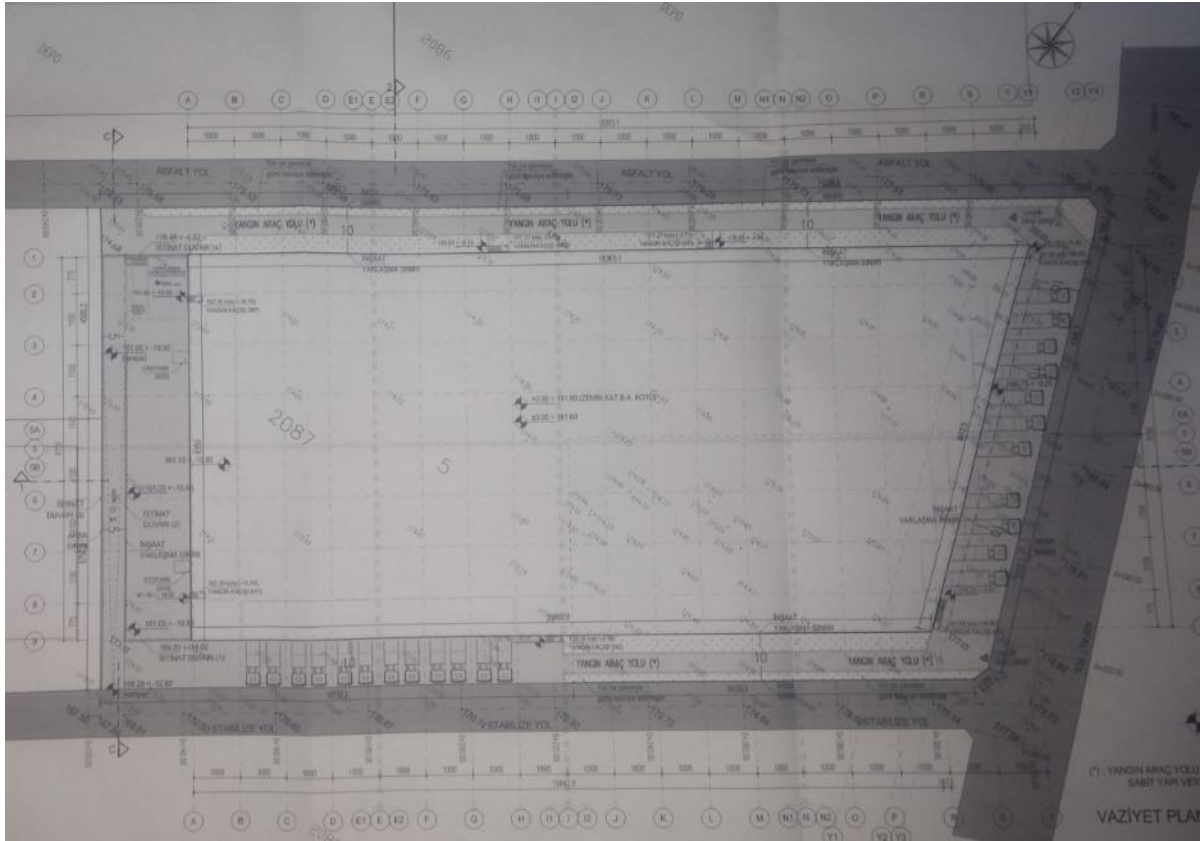
ARSANIN İLİ İLÇESİ MAHALLESİ SOKAĞI PAFTA NO ADA NO PARSEL NO İMAR DURUMU NO TARİHİ KOCAELİ ÇAYIROVA AKŞE - G22 B19 C2D 2087 5 310.05.02-153/03.03.2015	
--	--

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

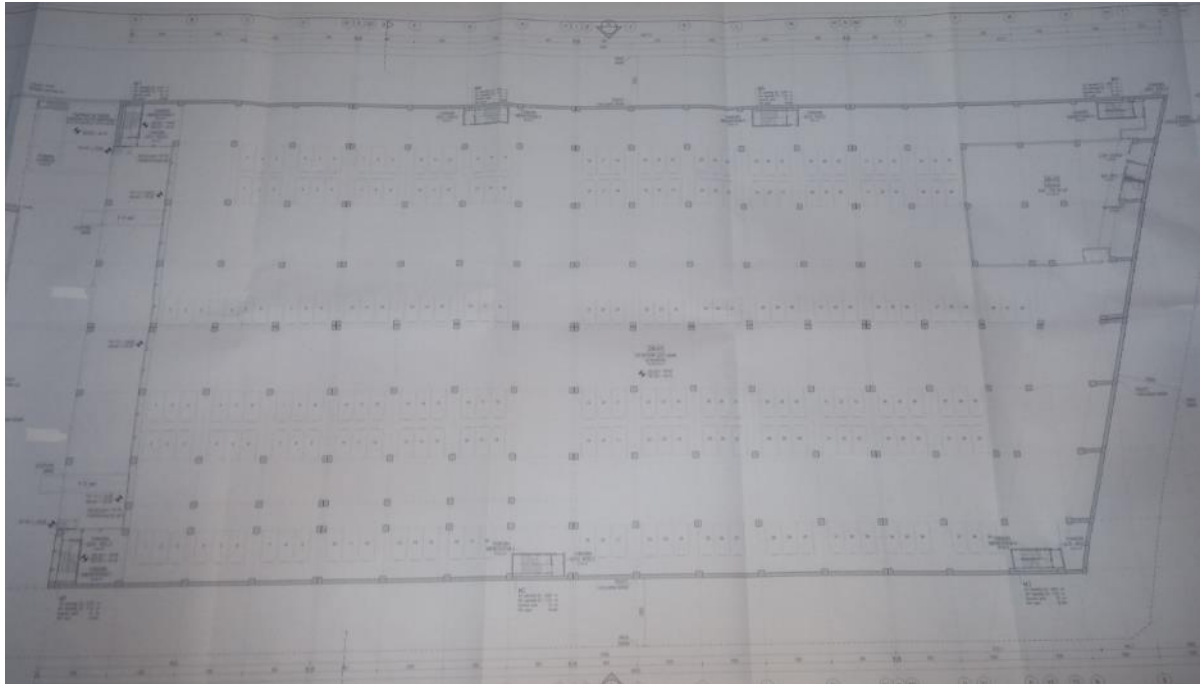
DOSYA TARİH NO		RUHSAT TARİH NO		ÖLÇEK 1/500-1/200	
----------------------	--	-----------------------	--	----------------------	--

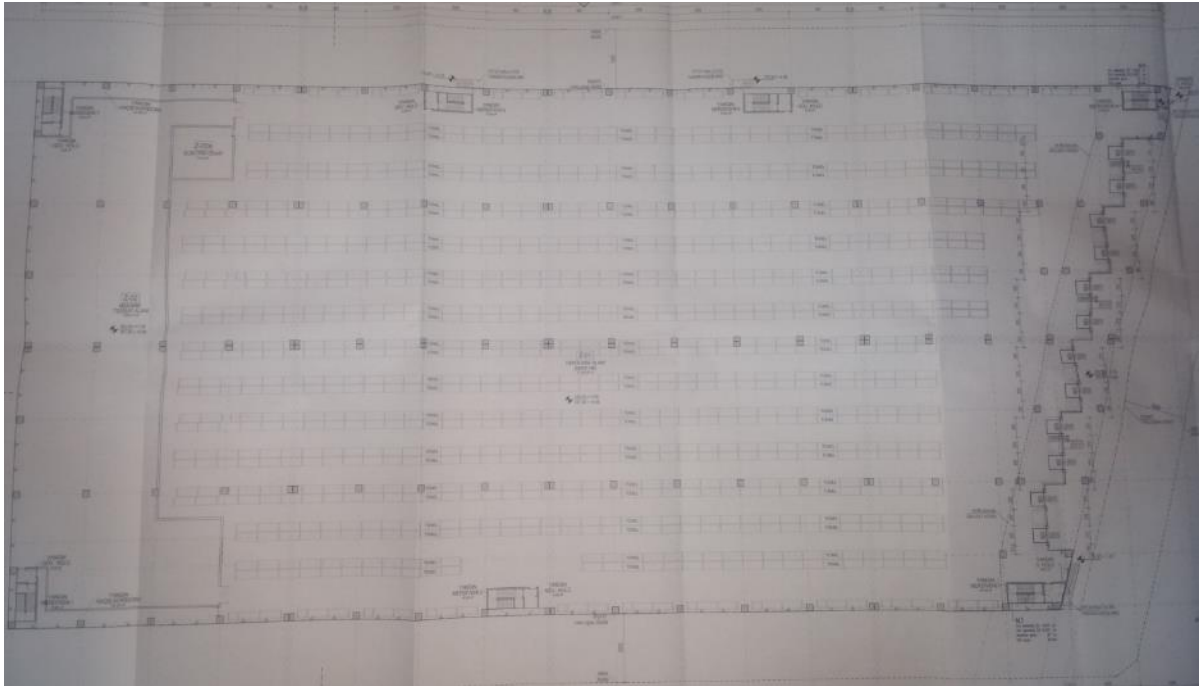
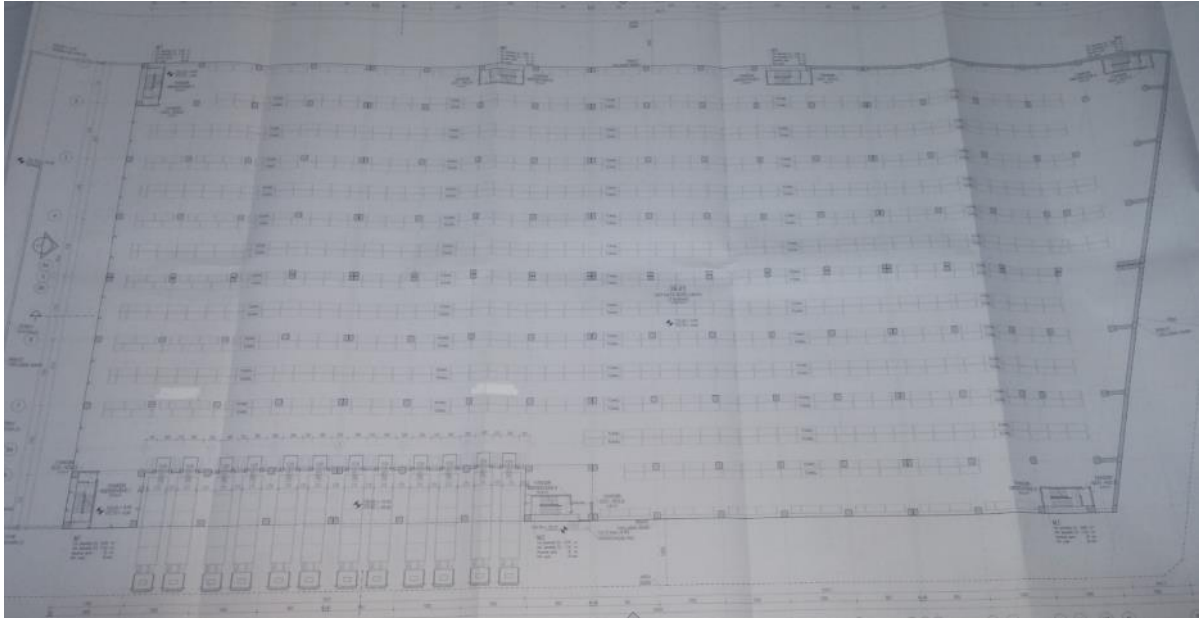
ONAYLAR ENERJİ SİSTEMLERİ BELEDİYESİ 23.06.2015 ÇAYIROVA BELEDİYESİ İZMİR İLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		MAYERA YAPI DENEYİM LTD. ŞTİ. Özgürhan İ. C. No: 118 06560 Çankaya / ANKARA Telefon: 0312 444 1118	
--	--	--	--

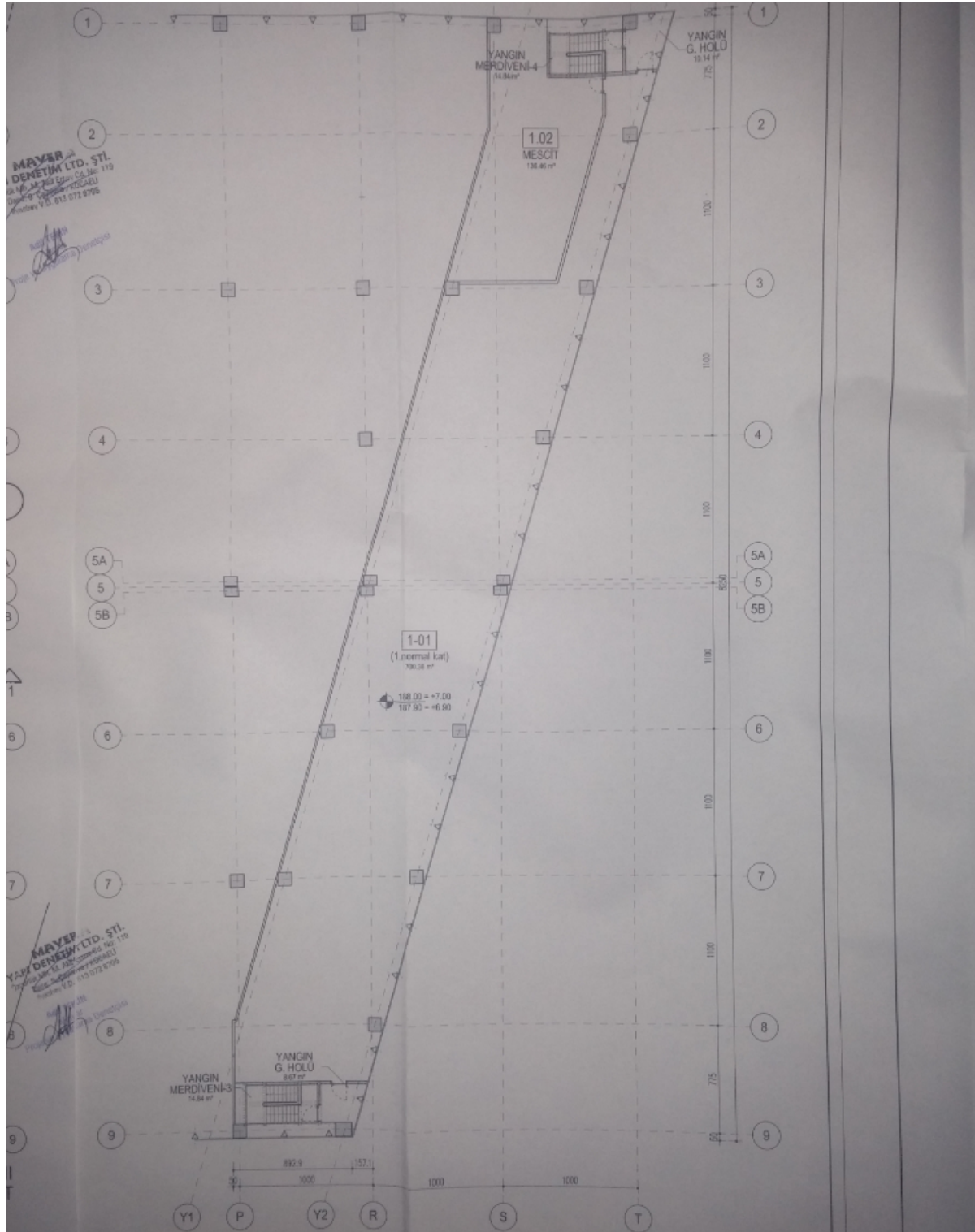
6.6.2. Vaziyet Planı



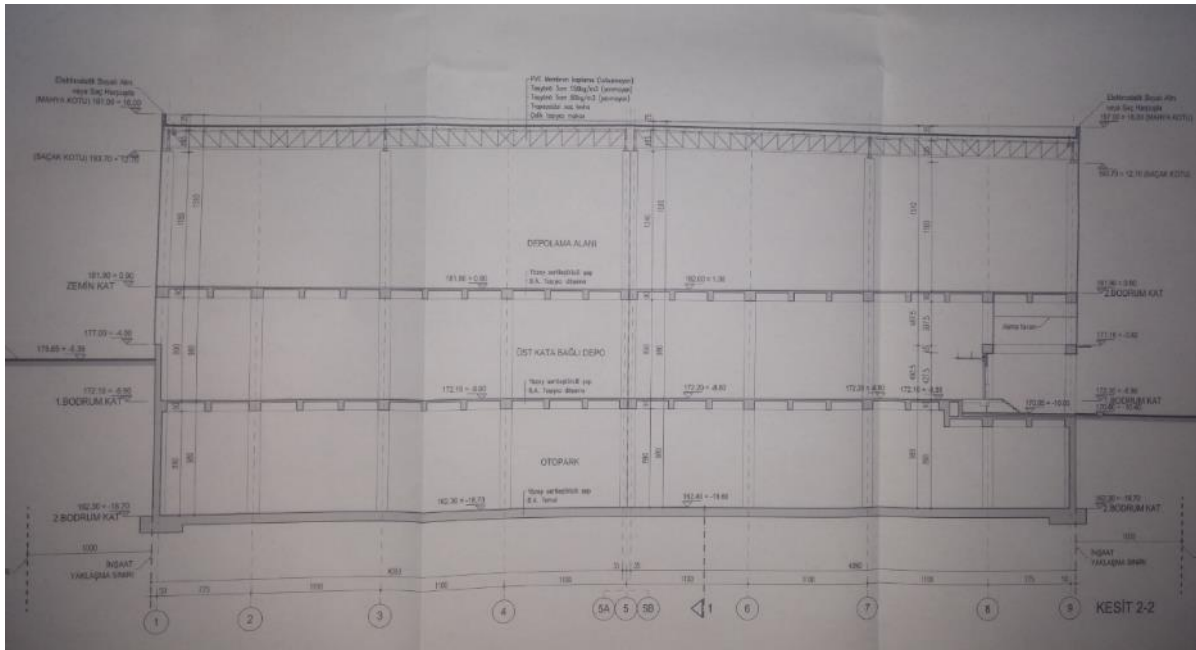
6.6.3. Kat Planları



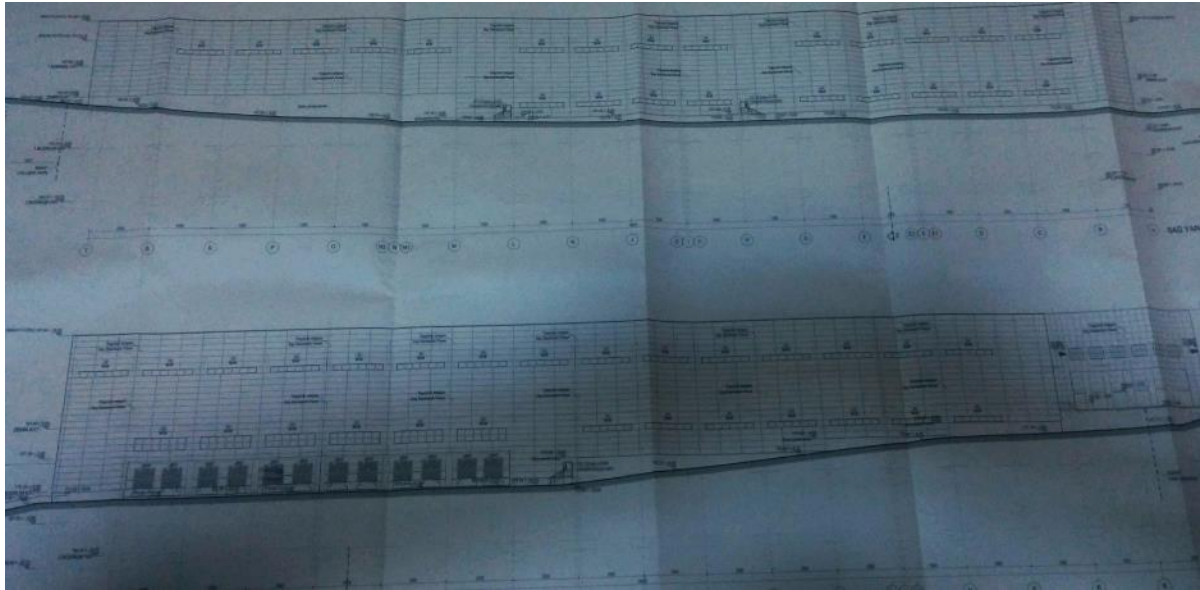
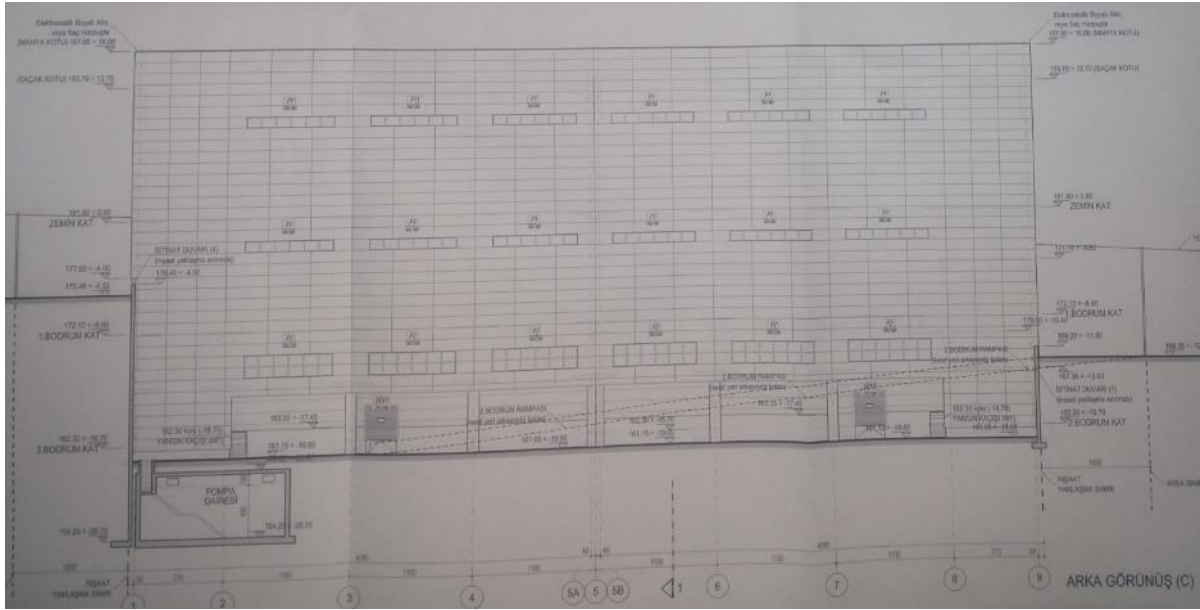




6.6.4. Kesitler



6.6.5. Görünüş



6.7. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI										14971497
3. Ruhsatın veriliş amacı: ☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Gölendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosforik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsm değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. Isınat duvan ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvan				9. Ruhsatın onay tarihi: 15.07.2015 10. Ruhsat no: 331		11. İlk ruhsat tarihi: 12. İkinci ruhsat tarihi:		13. İmar planı onay tarihi: 06.01.2004 14. İmar durumu tarihi: 03.03.2015 15. İmar durumu no: 310.06.02.153 16. Zemin etüdü onay tarihi: 04.06.2015		
17. Parçeleasyon plan onay tarihi: 18. Parselin kullanma amacı: SANAYİ ALAHI 19. Parselin alanı(m²): 20371.43 20. Tapu tescil belgesi veren kurum: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 21. Tapu tescil belgesi tarihi: 26.02.2015 22. Tapu tescil belgesi no: 1514				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						
Bahşinin: 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no MAHMUT MALKAMAK, 2M PROJE GELİŞTİRME MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ, 34769280244 33. Oda sicil no: 800415 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OMRANIYE 35. Sigorta sicil no: 2701007071250764054 36. Sicil no: 33.04.1980 37. Sicil no: 33.04.1980 38. Sicil no: 33.04.1980 39. Sicil no: 33.04.1980 40. Sicil no: 33.04.1980 41. İmza: <i>Dahut Kalkan</i>				Şantiye Şefinin: 42. Adı soyadı, unvanı SELİM İMAMOĞLU, ELEKTRİK MÜHENDİSİ 43. TC kimlik no: 57793467794 44. Oda sicil no: 19211 45. Sigorta sicil no: 3400018091806 46. Sözleşme tarihi: 10.06.2015 47. Sözleşme no: 1 48. Adres: HACIHALİL MAH. YENİ BAĞDAT CAD. SENGÜL APT. SİTESİ NO: 378 İÇ KAPI NO: 19 49. İmza: <i>Selim İmamoğlu</i>						
Enlenen Kısımla İlgili Özellikler 51. Bağımsız bölüm sayısı: 1 52. Yüzölçümü (m ²): 29419.74 53. Bağımsız bölüm sayısı: 1 54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 55. Yapıda konut bilm(daire) sayısı: 1 56. Toplam yapı sayısı: 1 57. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1 58. Toplam konut bilm(daire) sayısı: 1 59. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2 60. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2 61. Yapının toplam kat sayısı: 4 62. İlav kat sayısı: 4 63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 18.7 64. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 16 65. Yapının toplam yüksekliği(m): 34.7 66. İlav kat yüksekliği(m): 34.7 67. Yapının sınıf: II 68. Yapının grubu: C 69. 73.1 m ² maliyeti (TL): 430 70. Yapının maliyeti (TL): 18295210 71. Yapının arsa değeri (TL): 4355206.16 72. Arsa değeri yapının maliyeti (TL): 22680506.16 73. Form düzenlenmesi kısmı maliyeti (TL): 18295210				Teknik Özellikler 81. Ortak Kullanım Alanları 82. Ortak Kullanım Alanları 83. Ortak Kullanım Alanları 84. Ortak Kullanım Alanları 85. Ortak Kullanım Alanları 86. Ortak Kullanım Alanları 87. Ortak Kullanım Alanları 88. Ortak Kullanım Alanları 89. Ortak Kullanım Alanları 90. Ortak Kullanım Alanları 91. Ortak Kullanım Alanları 92. Ortak Kullanım Alanları 93. Ortak Kullanım Alanları 94. Ortak Kullanım Alanları 95. Ortak Kullanım Alanları 96. Ortak Kullanım Alanları 97. Ortak Kullanım Alanları 98. Ortak Kullanım Alanları 99. Ortak Kullanım Alanları 100. Ortak Kullanım Alanları						

YAPI RUHSATI										1367648				
Ruhsat Veren Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ					8 Ruhsatın veriliş amacı		9 Ruhsatın onay tarihi		10 Ruhsat no		11 İlk ruhsat tarihi		12 İlk ruhsat no	
Ruhsat verilen yapının adresi					☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosforik ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 7.Gecici ☒ 16.İsm değişikliği ☐ 8.Tadilat ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 9.Dolgu ☐ 18.Bahçe duvarı		18.08.2016		399		15.07.2015		331	
Kocaeli İlçe: ÇAYIROVA					13.İmar planı onay tarihi		14.İmar durumu tarihi		15.İmar durumu no		16.Zemin etüdü onay tarihi			
Kısık: MERKEZ Köy: _____					06.01.2004		03.03.2015		310.05.02.153		04.05.2015			
Belediye: ÇAYIROVA BELEDİYESİ					17.Parselasyon plan onay tarihi		18.Parselin kullanma amacı		19.Parselin alanı(m2)		20.Parselin alanı(m2)			
Mahalle: AKSE MAH. Mahalle tanımlı kodu: 28					_____		SANAYİ ALANI		20671.43		20671.43			
Meydan,buvar,cadde,sokak,köşe adı: 552					20.Tapu tescil belgesi veren kurum		21.Tapu tescil belgesi tarihi		22.Tapu tescil belgesi no		23.Tapu tescil belgesi no			
Cadde/Sokak tanımlı kodu: _____ Dış kapı no: 51					ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		26.02.2015		1544		1544			
Sita adı: _____ Mevki adı: _____					23.ÇED raporu onay tarihi		24.Planlanan inşaat başlama tarihi		25.Planlanan inşaat bitirme tarihi		26.Ruhsatın geçerlik tarihi			
3.Pafta No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No: 7.Bağımız bölüm no:					22.06.2015		19.08.2016		19.08.2017		18.08.2021			
3.Pafta No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No: 7.Bağımız bölüm no:														
G22B19C-2 2087 5														
Yapı Sahibinin					Yapı Müteahhidinin					Şantiye Şefinin				
27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no					32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no					42.Adı soyadı, unvanı				
DURMUŞ DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470					FUAT BAYRAM, İF YAPI TAHAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ, 59942470122					SEFA COBAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ				
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı					33.Oda sicil no					43.TC kimlik no				
SANCaktepe					20637					44530570362				
29.Vergi kimlik no					34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı					44.Oda sicil no				
7350541817					ULUÇINAR					111132				
30.Adres					36.Sigorta sicil no					45.Sigorta sicil no				
ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCAN/ATŞH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 8/5 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL					89942470122					4301200806430				
31.İmza					37.Sözleşme tarihi					46.Sözleşme tarihi				
					11.04.2015					01.08.2016				
32.Sicil esas adres					38.Sözleşme no					47.Sözleşme no				
TATLIKUYU MAH. 1305. SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCAELİ					0041313365863620					1				
41.İmza					39.Yapı müteahhidi yetki belge no					48.Adres				
					0041313365863620					ADEM YAVUZ MAH. 2334/2. SK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 2 GEBZE / KOCAELİ				
49.İmza					40.Yapı müteahhidi yetki belge no					49.İmza				
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapı İle İlgili Özellikler									
50.Kullanma amacına göre yapının bağımız bölümleri ile ortak alanları					54.Yapıda bağımız bölümleri sayısı					57.Yapı inşaat alanı(m2)				
1252 - Depolar					1					42547				
51.Bağımız bölüm sayısı					55.Yapıda konut birim(daire) sayısı					58.Yapının taban alanı(m2)				
1					13918,37					42547				
52.Yazılımlı(m2)					56.Yapının toplam alanı(m2)					62.Yapının yapı inşaat alanı(m2)				
29419,74					13918,37					42547				
3003 - Ortak Alan (Geniş)					60.Yapının toplam alanı(m2)					63.Yapının yapı inşaat alanı(m2)				
12515,42					13918,37					42547				
3005 - Ortak Alan (Sığınak)					61.Yapının yapı inşaat alanı(m2)					64.Yapının yapı inşaat alanı(m2)				
811,84					13918,37					42547				
63.Yapının yapı inşaat alanı(m2)					64.Yapının yapı inşaat alanı(m2)					65.Yapının yapı inşaat alanı(m2)				
2					2					4				
67.Yapının yapı inşaat alanı(m2)					68.Yapının yapı inşaat alanı(m2)					69.Yapının yapı inşaat alanı(m2)				
18,7					18					34,7				
71.Yapının yapı inşaat alanı(m2)					72.Yapının yapı inşaat alanı(m2)					73.Yapının yapı inşaat alanı(m2)				
II					C					460				
74.Yapının yapı inşaat alanı(m2)					75.Yapının yapı inşaat alanı(m2)					76.Yapının yapı inşaat alanı(m2)				
19571820					4507802,74					24075222,74				
77.Yapının yapı inşaat alanı(m2)					78.Yapının yapı inşaat alanı(m2)					79.Yapının yapı inşaat alanı(m2)				
19571820					19571820					19571820				
Yapının Teknik Özellikleri					Yapının Teknik Özellikleri									
76.İstima Sistemi					84.Tesisatlar					85.Ortak Kullanım Alanları				
☐ 1.Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☒ 7.YOK					☐ 1.Antenna ☐ 1.Asesör ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Doğalgaz ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Elektrik ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Habersiz ☐ 5.Kapalı daireler ☐ 6.Pile su ☐ 6.Kömlük ☐ 7.Yeni su ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Hidrofor ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Jeneratör ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Paratoner ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12._____ ☐ 12.ÇÖP ODASI					☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.2.1.Perdeli sistem ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.3.1.Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yan prefabrik ☐ 5.Karma				
78.İstima Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi					86.Yapının Yapıncı Sistemi					87.Özellikler				
☐ 1.Kat yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☒ 9.YOK					☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.2.1.Perdeli sistem ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.3.1.Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yan prefabrik ☐ 5.Karma					☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.2.1.Perdeli sistem ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.3.1.Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yan prefabrik ☐ 5.Karma				
80.Sıcak Su Temin Şekli					86.Yapının Yapıncı Sistemi					87.Özellikler				
☐ 1.Termosifon ☐ 2.İforben ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Güneş kolektörleri ☐ 4.Kombi ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Müpterik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☒ 6.YOK ☐ 7.YOK					☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.2.1.Perdeli sistem ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.3.1.Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yan prefabrik ☐ 5.Karma					☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.2.1.Perdeli sistem ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.3.1.Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yan prefabrik ☐ 5.Karma				
82.İçme Suyu					86.Yapının Yapıncı Sistemi					87.Özellikler				
☐ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 1.Akık su ☐ 2.Fosforik ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tağyma suyu ☐ 1.Kanalizasyon					☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.2.1.Perdeli sistem ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.3.1.Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yan prefabrik ☐ 5.Karma					☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.2.1.Perdeli sistem ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.3.1.Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yan prefabrik ☐ 5.Karma				
83.Akık su					86.Yapının Yapıncı Sistemi					87.Özellikler				
☐ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 1.Akık su ☐ 2.Fosforik ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tağyma suyu ☐ 1.Kanalizasyon					☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.2.1.Perdeli sistem ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.3.1.Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yan prefabrik ☐ 5.Karma					☐ 1.İskelet (Karkas) ☐ 1.1.Betonarme ☐ 1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.2.1.Perdeli sistem ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.3.1.Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yan prefabrik ☐ 5.Karma				
Yapı Projeleri					Yapı Projeleri									
50.Akık su					54.TC kimlik no					57.Oda sicil no				

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 : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN