



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA – KAHRMANKAZAN – SARAY

693 ADA – 1 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-201600068
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Ömer DEMİRTAŞ - 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 Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Saray Mahallesi, Bayraktar Caddesi, No: 25, Kahramankazan/Ankara
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo ve Arsası
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 693 Ada, 1 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi ve Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 17.248.000.- TL KDV Dahil: 20.352.640.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerleme 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 değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara 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

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 693Ada 1parsel sayılı, 11.970,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, tapu kütüğündeki nitelikleri “Depo” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, zemin kat 1 bağımsız bölüm no’lu ve bodrum kat 2 bağımsız bölüm no’lu taşınmazların **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 taşınmazlar; “Saray Mahallesi, Bayraktar Caddesi, No: 25/1 - 25/2, Kahramankazan/Ankara” adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; Akıncılar Otoyol dönüşünün batısında ve yaklaşık 1,4 km uzağındadır. Yakın çevrede; ağırlıklı olarak fabrikalar, lojistik tesisleri ve boş araziler bulunmaktadır. Taşınmazlar, Ankara – Bolu Karayolu’nun yaklaşık 1,2 km doğusundadır. Kuzeyde yer alan Kahramankazan İlçesi merkezine uzaklıkları yaklaşık 24 km’dir.

Değerleme konusu taşınmazların parseli geometrik olarak üçgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Taşınmazların parselinin batı cephesi yol ile sınırlı olup öteki cepheleri komşu parsellere bitişiktir. Parselin etrafı duvar, tel örgü vb. ile çevrili değildir. Koordinatları; “40.0385, 32.6457” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ankara	Ada No	693
İlçesi	Kahramankazan	Parsel No	1
Mahallesi	Saray (i)	Yüzölçümü (m2)	11.970,00
Köyü	-	Yevmiye No	6068
Sokağı	-	Cilt No	4
Mevkii	-	Sayfa No	396
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.06.2016
Niteliği	İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası		

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;							
No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Mülkiyet Durumu	Kat	Tapu Kütüğü Cilt No	Tapu Kütüğü Sayfa No	Arsa Payı Oranı	Arsa Payı Alanı (m2)
1	Sanayi Deposu	Kat Mülkiyeti	Zemin	4	395	5893 / 11970	5.893,00
2	Sanayi Deposu	Kat Mülkiyeti	Bodrum	4	396	6077 / 11970	6.077,00
						11970 / 11970	11.970,00

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu her iki taşınmazın tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Serhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 40 m2'lik bölümde 99 yıl süreyle 1.- TL'den irtifak hakkı (18.12.2015 - 11557).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. derecede, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 19.350.000.- (para birimi belirtilmemiş) zincirleme ipotek (14.06.2016-6169).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; "Sanayi ve Depolama Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest" biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

Kahramankazan Belediyesi'nde taşınmazlara ilişkin 26.01.2016 onay günlü mimari proje incelenmiş; 19.02.2016 gün ve 2016-25 sayılı tadilat ruhsatı ve 15.04.2016 gün ve 2016-56 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 2 ünite sanayi yapısı olarak, 13.833,50 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Parsel üzerinde betonarme olarak yapılmış iki katlı depo yapısı bulunmaktadır. Parselde, binanın oturma alanı dışında kalan yaklaşık 3.250 m2'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

Depo; onaylı mimari projeye göre, yaklaşık 13.834 m2 yapı inşaat alanlı olup 2 bağımsız bölüme ayrılmıştır.

1 bağımsız bölüm no'lu depo; zemin katta yer almakta olup tek bölümlü ve 6.812 m2 yapı inşaat alanlıdır.

2 bağımsız bölüm no'lu depo; bodrum katta yer almakta olup toplam 7.022 yapı inşaat alanlıdır. 6.872 m2 depo alanı ve 150 m2 idari bölümden oluşmaktadır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 13.834
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok

Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzeri Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demi Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Yol
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 4. Derece

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Yoktur.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki yapılanmanın tamamlanması üzerine alınan 15.04.2016 gün ve 2016-56 sayılı yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, 10.06.2016 günü ana taşınmazın, “Arsa” olan niteliği “İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olarak değiştirilmiştir.

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**

- Ankara - Bolu Karayolu'na yakın olması,
- Kullanım amacına uygun bir yerde bulunması,
- Cins değişikliğinin yapılmış 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 taşınmazların parselinin “*sanayi ve depolama alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Elbeyoğlu Gayrimenkul / 532 – 131 38 38):** Değerleme konusu taşınmaza 100 m mesafede Bayraktar Caddesi cepheli, aynı imar durumuna sahip, 5.259 m2 yüzölçümlü arsa 1.700.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 323.- TL]
- **Satılık Arsa (İzciler Emlak / 312 – 234 22 00):** Değerleme konusu taşınmaza 100 m mesafede, aynı imar durumuna sahip, 4.920 m2 yüzölçümlü arsa 1.550.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 315.- TL]
- **Satılık Arsa (Mavi Ay Gayrimenkul / 312 – 395 10 53):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 100 m uzaklıkta, aynı imar durumuna sahip, 6.500 m2 yüzölçümlü arsa 2.400.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 369.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Çetin Emlak / 312 – 815 55 55):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 300 – 350 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 330.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 330 - 370 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 325.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazların arsa değeri; (11.970 m2 x 325.- TL) = ~ **3.890.000.- 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	Kat	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	Yaş	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı Alanı (m2)	Arsa Metrekare Fiyatı (TL)	Maliyet Yöntemi İle Değer (TL)
Depo (1 B.B.)	Zemin	4-A	2016	0	6.812	800	% 0,00	0	5.449.600	5.893,00	325	7.365.000
Depo (2 B.B.)	Bodrum	4-A	2016	0	7.022	800	% 0,00	0	5.617.600	6.077,00	325	7.592.000
Çevre Düzenlemesi	-	1-A	2016	0	3.250	118	% 0,00	0	383.500	-	-	384.000
								0	11.450.700	11.970,00		15.341.000

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrılmış olup ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve belirli bir amaca yönelik ve bir bütün olarak kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana taşınmaz üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 3.890.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 11.451.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **15.341.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

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 (Sahibinden / 532 -372 17 52):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklerde, toplam 1.800 m2 yapı inşaat alanlı depo binası aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 9,44.- TL*]
- **Kiralık Depo (Hem Gayrimenkul / 312 – 397 66 00):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, taşınmazlar ile benzer özellikte, ofis bölümü bulunan, toplam 2.800 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,71.- TL*]
- **Kiralık Depo (Sentez Emlak / 312 – 395 84 95):** Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 200 m uzaklıkta, 1.200 m2 yapı inşaat alanlı fabrika binası aylık 13.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,25.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 9 – 11 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazların, yapı nitelikleri göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatlarının 10.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; $((6.812 \text{ m}^2 + 7.022 \text{ m}^2) \times 10.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim \mathbf{1.660.000.- \text{ TL}}$ 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, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi 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 : $\sim \% 8,50$
- Risk Primi : $\sim \% 3,00$
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : $\sim \% 8,00$

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 % 2 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **17.248.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.

"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)	1.660.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 75.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	936.000
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 3.890.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 11.451.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	15.341.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 74,64
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,99
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,01
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	237.340
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	698.660
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]	% 6,13
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 2,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	1.140.979
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	9.674.564
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	17.247.979
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş 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 alanları üzerinden sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Kat	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo (1 B.B.)	Zemin	4-A	6.812,00	800	5.449.600
Depo (2 B.B.)	Bodrum	4-A	7.022,00	800	5.617.600
					11.067.200

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

-

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazlarla ilgili olarak, 28.12.2015 gün ve REYS-201500040 değerleme raporumuz ile 18.08.2016 gün ve REYS-201600018 sayılı değerleme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İki bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 3.890.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 15.341.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 17.248.000.- TL'dir.

Ana taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **17.248.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrılmış olup ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve belirli bir amaca yönelik ve bir bütün olarak kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana taşınmaz üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Bu çerçevede, bağımsız bölümlerden herhangi birinin farklı bir amaç için kullanılmak istenmesi ya da mülkiyetinin farklı kişiye geçmesi durumunda, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik olabilecektir.

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

Taşınmazların tapu kütüklerinde;

- Şerhler Bölümü'nde; "Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 40 m²'lik bölümde irtifak hakkı";
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek"

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

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

Taşınmazların parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazların, tapu kütüğündeki nitelikleri "Sanayi Deposu" olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde,

değerleme konusu taşınmazların, “Sanayi Deposu” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yapılanmaları, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların “SATILABİLİR” nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 693Ada 1parsel sayılı, 11.970,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, tapu kütüğündeki nitelikleri “Sanayi Deposu” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, zemin kat 1 bağımsız bölüm no’lu ve bodrum kat 2 bağımsız bölüm no’lu taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerleri toplamının;

KDV hariç; 17.248.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 20.352.640.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Ömer DEMİRTAŞ

SPK Lisans No: 404384



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

- 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

1 No'lu Bağımsız Bölüm

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 11:52:53	2016-16865	20161206002088	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	11970,00000 m²	
Zemin No	93356556	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ. Böl. No: 1)	
İl / İlçe	ANKARA / KAHRAMANKAZAN	Arsa Pay / Payda	5893/11970	
Kurum Adı	Kahramankazan TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	SANAYİ DEPOLAMA	
Mahalle / Köy Adı	SARAY(I) Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	4 / 395	Ana Taşınmaz Nitelik	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI	
Ada / Parsel	693 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	41 / 4023	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 22/04/2016		10.06.2016 - 6068	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 10.6.2016 - 6068		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıl Müddetle 40 m2.Lik alanda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğüne irtifak hakkı.ile)		18.12.2015 - 11557	
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
AKBANK T.A.Ş.	19350000,00	1.0	14.6.2016 - 6169	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Kahramankazan TM SARAY(I) Mahallesi 693 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:ZEMİN 1 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	14.6.2016 - 6169	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KAZAN					
	Mahallesi	SARAY(I)					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	693	1	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI		ha	m ²	dm ²
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 93356556							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		SANAYİ DEPOLAMA		5893/11970	-/-	ZEMİN	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminde. YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 22/04/2016					
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		6068	4	395		10/06/2016	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. 199 Stok No 199

2 No'lu Bağımsız Bölüm

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 11:55:18	2016-16867	20161206002114	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	11970,00000 m²	
Zemin No	93356557	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: BODRUM) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 2)	
İl / İlçe	ANKARA / KAHRAMANKAZAN	Arsa Pay / Payda	6077/11970	
Kurum Adı	Kahramankazan TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	SANAYİ DEPOLAMA	
Mahalle / Köy Adı	SARAY(I) Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	4 / 396	Ana Taşınmaz Nitelik	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI	
Ada / Parsel	693 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	41 / 4023	
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 22/04/2016			10.06.2016 - 6068	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 10.6.2016 - 6068		
Ş/B/İ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıl Müddetle 40 m2.Lik alanda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğüne irtifak hakkı ile)			18.12.2015 - 11557	
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
AKBANK T.A.Ş.	19350000,00	1.0	14.6.2016 - 6169	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Kahramankazan TM SARAY(I) Mahallesi 693 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat://BODRUM 2 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	14.6.2016 - 6169	

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	KAZAN					
	Mahallesi	SARAY(I)					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	693	1	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI	ha	m ²	dm ²	
				11.970,00 m2			
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 93356557							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		SANAYİ DEPOLAMA		6077/11970	-/-	BODRUM	
Edinme Sebebi		Kat Mülkiyeti Tesisi işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 22/04/2016					
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	6068	4	396		10/06/2016	Cilt No.	
Sahife No.	 Siciline uygundur. Celal ÖZTÜRK Tapu Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Stok No 199

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

6.5.1. Mimari Proje Kapağı

ADA 693	PARSEL 1	T.C. KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR	
TAPU		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
APLİKASYON KROKİSİ		08/07/2014 Tarihli, 138 Sayılı Nolu Aplikasyon	
İMAR ÇAPI		20/08/2014 Tarih ve 2014/235 Nolu İmar Çapı	
YOL KOTU		20/08/2014 Tarih ve 2014/140 Nolu Yol Kotu	
M2 CETVELİ			
VEKALETNAME		03/07/2014 Tarih ve 22489 Nolu Vekaletname	
TAPU TESCİL DURUMU			
ARAZİ DURUMU			
ARAZİYİ KONTROL EDEN		HEYET KARARI	
MUKTESEPLER		TASDİK EDİLDİ.	
PROJEYİ TETKİK EDEN		ONAYLAYAN	TASDİK TARİHİ
26 Ekim 2015			
İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ			

Planı, Tapu, imar yönetmeliği, diğer mevzuatla uyumlu olup, Şere A.B.B. için imar ve şehircilik müdürlüğüne sunulmuştur.

26 Ekim 2015 tarihinde imar heyeti kararı ile tasdik edilmiştir.

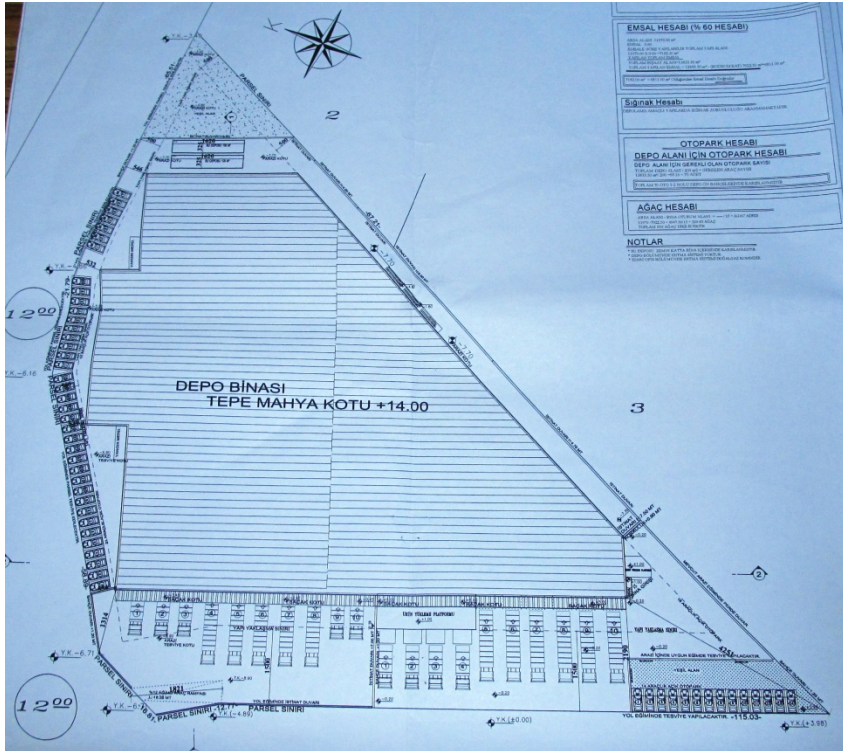
Mimar İRFAN ÇAKALLI tarafından kendi sorumluluğu altında İmar Kanununa, Yapı Denetim Kanununa ve Ankara İmar Yönetmeliği hükümlerine istinaden uygun olarak hazırlanmış, beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerle görülebilen uyumsuzluklar düzeltilerek ve imza sahabinin onaylayarak tasdik edilerek ve aplikasyon ve ceph doğruluğu esasına göre tasdik yapılmış olup, gözetim kaçabilen ve inşaat ve inşaatın ilerisinde meydana gelebilecek uyumsuzlukların herhangi bir ziyan husulüne meydan vermemek üzere proje muallifi ve Yapı Denetim sorumlusunun müdürlüğümüzü haberdar etmesi kaydıyla tasdik işlemi tamamlanmıştır.

Kazan Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

BİNA KURULUŞU İNŞAATININ 12 ŞUBAT 1988 GÜN VE 3918 YILI KARAR GEREĞİNCE BELEDİYE BİNİRLERİ DAHİLİNDE YERLİTİ VE YERİSTİ YAPILARINDA KULLANILAN YAPİ MALZEMESİ VE YAPİ ELEMANLARI TÜRK BİTİRİMLERİNE UYGUN OLACAKTIR. BU KODU İSKAN BAPHAĞINDA AYRICA KONTROL EDİLECEKTİR.

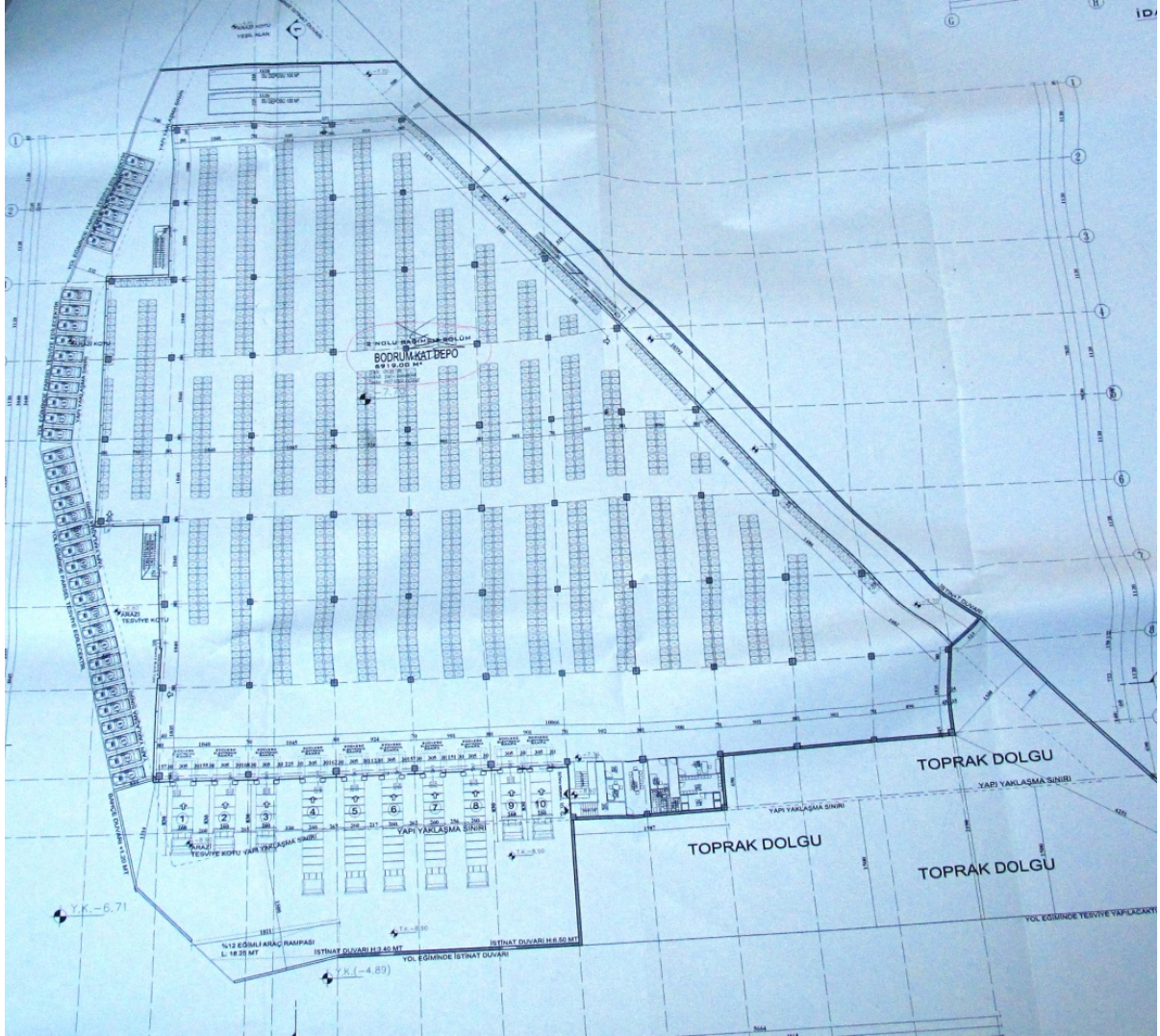
BİNANIN KABA İNŞAATI BİTTİĞİ ZAMAN MÜDÜRLÜĞÜMÜZE MÜRACAT EDEREK İBİ İHTİTİM VİZESİ YAPITIRILMAZ GEREKMEKTEDİR AKSİ TAKTİRDE YAPİ KULLANIMA İZİN BELGESİ VERİLEMEYECEKTİR. YOLU SONDURME SİSTEMİ YAPILACAKTIR.

6.5.2. Vaziyet Planı

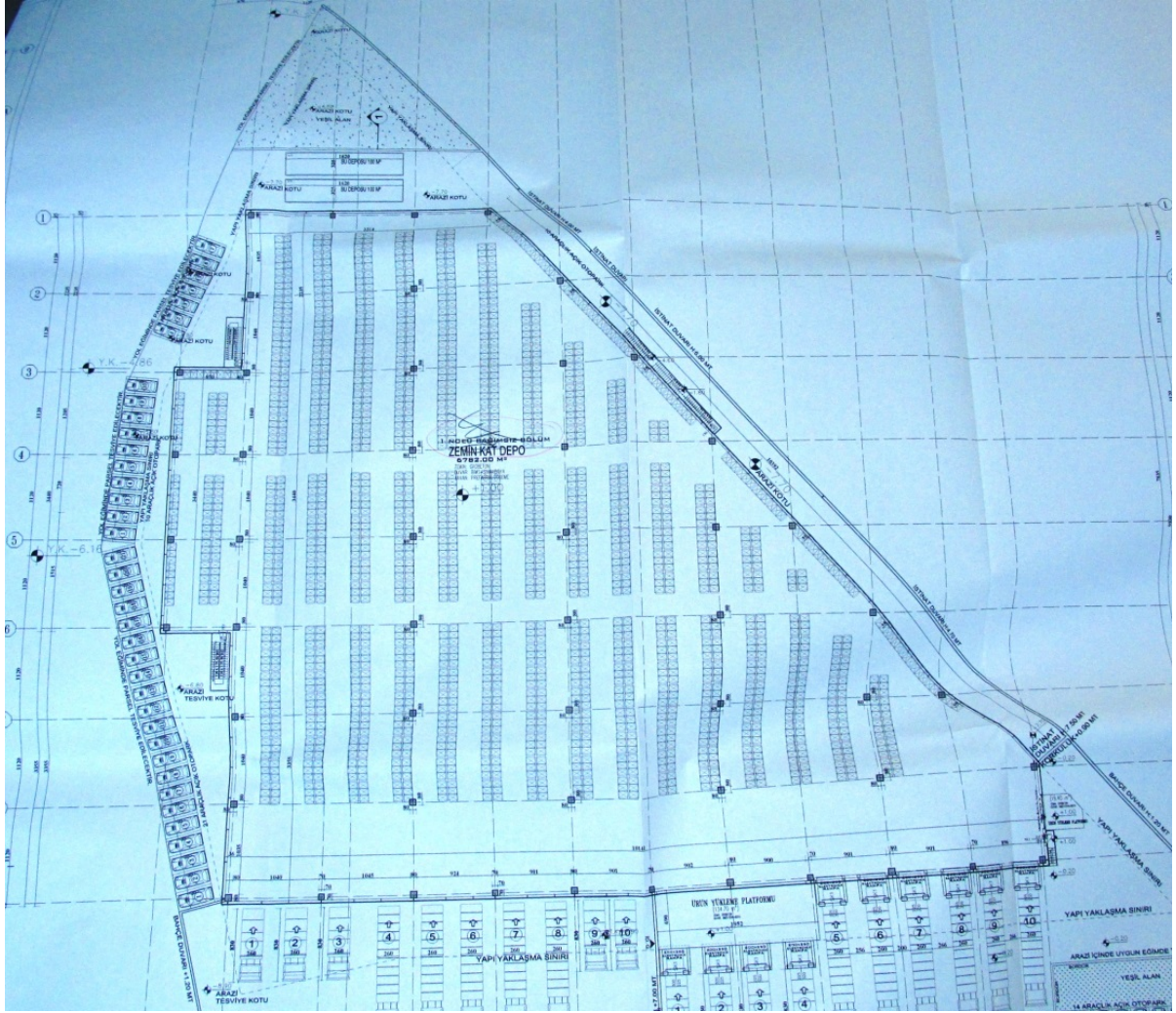


6.5.3. Kat Planları

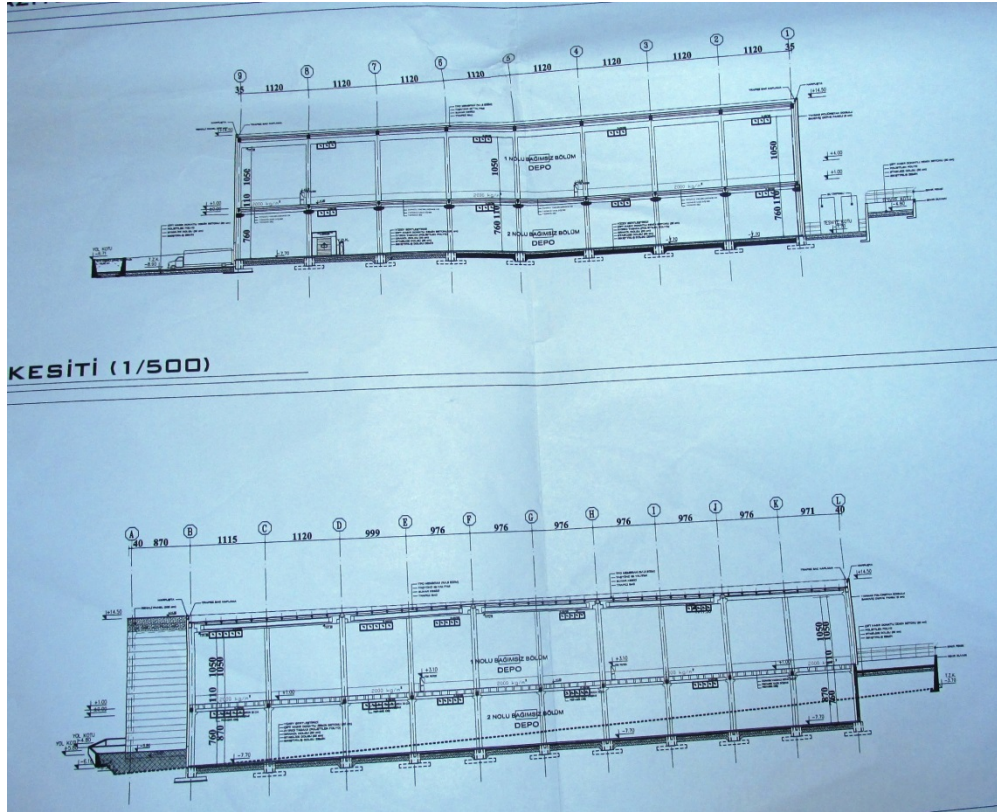
Bodrum Kat Planı



Zemin Kat Planı



6.5.4. Kesit



6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI												125299628
1. Ruhsat Verilen Kurum: KAZAN BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilen yapının adresi: ANKARA İPE KAZAN				3. Ruhsat veriliş tarihi: 06.05.2015				4. Ruhsat no: 2015-97
5. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				6. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				7. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				8. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
9. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				10. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				11. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				12. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
13. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				14. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				15. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				16. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
17. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				18. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				19. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				20. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
21. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				22. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				23. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				24. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
25. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				26. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				27. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				28. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
29. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				30. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				31. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				32. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
33. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				34. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				35. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				36. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
37. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				38. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				39. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				40. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
41. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				42. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				43. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				44. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
45. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				46. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				47. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				48. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
49. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				50. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				51. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				52. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
53. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				54. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				55. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				56. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
57. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				58. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				59. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				60. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
61. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				62. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				63. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				64. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
65. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				66. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				67. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				68. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
69. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				70. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				71. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				72. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
73. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				74. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				75. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				76. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
77. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				78. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				79. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				80. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
81. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				82. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				83. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				84. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
85. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				86. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				87. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				88. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
89. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				90. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				91. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				92. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
93. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				94. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				95. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				96. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN
97. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				98. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				99. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN				100. Ruhsat alanı: ANKARA İPE KAZAN

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										132670290	
1. Belgeyi veren kurum: KAZAN BELEDİYESİ				9. Belgeyi veren amaç: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni		10. Belgeyi onay tarihi: 15 Nisan 2016		11. Belge no: 2016/056			
2. Belgeyi veren yapının adresi: ANKARA İlçe: KAZAN				12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici		8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat		15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.			
Bucak: Köy:				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 29.09.2014		14. İlk yapı ruhsatı no: 2014-252		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 19.02.2016			
Belediye: KAZAN BELEDİYESİ				16. Son yapı ruhsatı no: 2018/25		17. Yenileme ruhsatı tarihi:		18. Yeniden ruhsat tarihi:			
Mahalle: SARAY Mahalle tanıtım kodu: 26				19. Tadilat ruhsatı tarihi:		20. İmar planı onay tarihi: 09.05.2008		21. İmar durumu tarihi: 20.08.2014			
Meydan/bulvar/caddesi/sokak/köşe adı: BAYRAKTAZ CAD.				22. İmar durumu no: 2014/235		23. Zemin etüdü onay tarihi: 25.07.2014		24. ÇED raporu onay tarihi:			
Caddesi/sokak tanıtım kodu: 121 Dış kapı no: 25				25. Tapu tescil belgesi tarihi: 13.04.2016		26. Tapu tescil belgesi no: 4384		27. Tapu tescil belgesi veren kurum: KAZAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ			
Site adı: Mevki adı:				28. Parşelenin kullanma amacı: SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI		29. Parşelenin alanı (m2): 11970		30. Parşelenin alanı (m2):			
3. Pafta No: H290.238.2C		4. Ada No: 693		5. Parsel No: 1		6. Blok No:		7. Kısım kullanma izin belgesi verilen bölümün bölümü:			
8. Değer önceki bölüme göre değişen bölümler:			9. Değer önceki bölüme göre değişen bölümler:			10. Değer önceki bölüme göre değişen bölümler:			11. Değer önceki bölüme göre değişen bölümler:		
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DÜRMÜŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11688115470				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MAHİR AYDUĞAN, TAM ER İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 18295770324				46. Adı soyadı, unvanı: ONUR CAN POYRAZ, İNŞ. MÖH.			
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ				37. Oda sicil no: ATO 37/4883				47. T.C. kimlik no: 18763896020			
33. Vergi kimlik no: 7350641817				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE VERGİ DAİRESİ				48. Oda sicil no: 66664			
34. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANVAŞI SİTESİ C-1/2, BLOK NO: 8/ Ç KAPİ NO: 18 ANKARA / İSTANBUL				39. Vergi kimlik no: 8170196758				49. Silgorta sicil no:			
40. Silgorta sicil no:				41. Sözleşme tarihi: 15.12.2015				42. Sözleşme no: 39799			
43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0006212859702021				44. Sicile esas adres: YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 Ç KAPİ NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA				45. İmza:			
46. Silgorta sicil no:				47. Sözleşme tarihi: 11.02.2016				48. Sözleşme no: 01585			
49. Silgorta sicil no:				50. Sözleşme tarihi:				51. Sözleşme no: 01585			
52. Adres: AKŞEMSETTİN MAH. 2308 SK. NO: 10 Ç KAPİ NO: 8 MAMAK / ANKARA				53. İmza:				54. İmza:			
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler							
54. Kullanma amacına göre yapının bölümü: 1252 - Depolar				55. Bağlı bölüm sayısı: 2				56. Yüzölçümü (m2): 13833,5			
57. Benzer yapı sayısı: 1				58. Yapıda bağimsız bölüm sayısı: 2				59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 6811			
60. Yapının taban alanı (m2): 6811				61. Yapı inşaat alanı (m2): 13833,5				62. Toplam yapı sayısı: 1			
63. Toplam bağimsız bölüm sayısı: 2				64. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 6811				65. Toplam taban alanı (m2): 6811			
66. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 13833,5				67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1				68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1			
69. Yapının toplam kat sayısı: 2				70. İlave kat sayısı:				71. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 7,7			
72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 11,8				73. Yapının toplam yüksekliği (m): 19,5				74. İlave kat yüksekliği (m):			
75. Yapının sınıfı: II				76. Yapının grubu: C				77. 1 m2 maliyeti (TL): 460			
78. Yapının maliyeti (TL): 6363410				79. Yapının arsa değeri (TL): 441000				80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 6804410			
81. Form düzenlenenen kısmın maliyeti (TL): 6363410				82. İstima Sistemi: ☐ 1. Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☒ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.							
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☒ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.				84. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☒ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6.				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☒ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.			
86. İçme Suyu: ☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5.				87. Atık su: ☒ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik ☐ 3.				88. Tesisatlar: ☐ 1. Anıtma ☐ 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. Bekli kulübesi ☒ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.				90. Yapının Tagyın Sistemi: ☐ 1. Betonarme ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 2. Yığma (Kagir) ☒ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.				91. Döşer Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1. Brikit ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☒ 8. Hafif panel ☐ 9.			
92. Döşeme: ☐ 1. Plak kırık ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☒ 6.				93. Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağimsız 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. Bağimsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağimsız 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 2 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.							
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi:				94. Belge no:				95. Blok no:			
96. Bağimsız bölüm no:				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			

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.04.2015

No : 404384

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

Ömer DEMİRTAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

