



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA – KAHRMANKAZAN – SARAY (İ)

693 ADA – 1 PARSEL

2 ADET 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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800082
Rapor Tarihi	14.12.2018
Değerleme Tarihi	12.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Aylin KUYUMCU - 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	Saray Mahallesi, Bayraktar Caddesi, No: 25, Kahramankazan/Ankara
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 693 Ada, 1 Parsel, 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölümler
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Sanayi Deposu
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Sanayi ve Depolama Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazların Toplam Değeri	KDV Hariç: 18.264.000.- TL KDV Dahil: 21.551.520.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve 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

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

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 693 ada 1 parsel sayılı, 11.970 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 **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazlara ilişkin; 28.12.2015 gün ve REYS-201500040 sayılı, 18.08.2016 gün ve REYS-201600018 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600068 sayılı değerleme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “Saray Mahallesi, Bayraktar Caddesi, No: 25/1 - 25/2, Kahramankazan/Ankara” adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; Ankara – Bolu Karayolu üzerinde güneydoğuya doğru ilerlerken solda yer alan Bayraktar Caddesi’ne girilip yaklaşık 1,25 km ilerlendiğinde solda yer alan parsel üzerinde bulunmaktadır. Taşınmazlar; Kahramankazan İlçesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 19 km güneyinde, Ankara – Bolu Karayolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 565 m doğusunda, Ankara – Bolu Karayolu ile Ankara Çevreyolu kesişiminin kuş uçuşu yaklaşık 1,3 km kuzeyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak fabrikalar, lojistik tesisleri, akaryakıt satış istasyonları ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazların parseli, geometrik olarak üçgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak güneyden kuzeye doğru eğimli bir yapıdadır. Batısında yer alan Bayraktar Caddesi’ne yaklaşık 137 m, güneyinde bulunan ima yoluna yaklaşık 152 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel üzerinde 2 katlı depolama binası bulunmaktadır. Koordinatları; “40.03847508, 32.64560454” 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).

Beyanlar Bölümü:

- 22.04.2016 tarihli yönetim planı (10.06.2016).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. derecede, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 19.350.000.- TL 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; 09.05.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Saray ve Dağyaka Mahallelerine Ait Uygulama İmar Planı kapsamında, "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; 29.09.2014 gün ve 2014-232 sayılı yeni yapı ruhsatı, 19.02.2016 gün ve 2016-25 sayılı tadilat yapı 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. Parselin güneydoğu ve güneybatı sınırının yaklaşık 100 m'lik bölümü beton duvar üzeri tel örgü ile çevrilidir.

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	: 3-B
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m²)	: 13.834
Yaşı	: 3
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzeri Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir 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. 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

- Ankara - Bolu Karayolu'na yakın olması,
- Kullanım amacına uygun bir yerde bulunması,
- Cins değişikliğinin yapılmış olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Hyt Emlak / 536 – 472 49 30):** Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 200 m uzaklıkta, aynı imar durumuna sahip, 3.303 m² yüzölçümlü arsa 1.200.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 363.- TL*]
- **Satılık Arsa (Sümer Emlak / 532 – 622 84 01):** Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 200 m uzaklıkta, aynı imar durumuna sahip, 3.131 m² yüzölçümlü arsa 1.100.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 351.- TL*]
- **Satılık Arsa (Sümer Emlak / 532 – 622 84 01):** Değerleme konusu taşınmazlara 150 m mesafede Bayraktar Caddesi cepheli, aynı imar durumuna sahip, 5.259 m² yüzölçümlü arsa 1.800.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 342.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Kınık Emlak / 312 – 814 45 75):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 330 – 350 TL/m² dolaylarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 350.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 340 - 360 TL/m² aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 350.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazların arsa değeri; (11.970 m² x 350.- TL) = ~ **4.190.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

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

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 No'lu B.B.)	Zemin	3-B	2015	3	6.812	966	% 4,00	263.216	6.317.176	5.893,00	350	8.380.000
Depo (2 No'lu B.B.)	Bodrum	3-B	2015	3	7.022	966	% 4,00	271.330	6.511.922	6.077,00	350	8.639.000
Çevre Düzenlemesi		1-A	2015	3	3.250	153	% 10,00	49.725	447.525	-	-	448.000
								584.271	13.276.623	11.970,00		17.467.000

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak 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 4.190.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 13.277.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **17.467.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

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

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (net) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı
d: Dönem sayısı (*vade*)
Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri
Ud: Uç değer
b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

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

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (Sahibinden / 555 – 679 31 94):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, ofis bölümü bulunan, bodrum kat 1.900 m2 ve zemin kat 1.650 m2 olmak üzere toplam 3.550 m2 yapı inşaat alanlı depo binası aylık 45.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,67.- TL*]
- **Kiralık Fabrika / Depo (3 Han İnşaat / 532 - 206 43 47):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, ofis bölümü bulunan, toplam 8.100 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 95.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,73.- TL*]
- **Kiralık Fabrika / Depo (Filo Gayrimenkul / 312 – 386 33 86):** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, 11.000 m2 arsa üzerinde 7.000 m2 yapı inşaat alanlı fabrika/depo binası aylık 70.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Başkaya Emlak / 312 – 802 00 60):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 10 - 12 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 11,00.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 10 – 12.- TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazların, yapı nitelikleri göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatlarının 11,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; $((6.812 \text{ m}^2 + 7.022 \text{ m}^2) \times 11,50.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 1.909.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

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

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 6,50

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 23 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **18.264.000.- 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]	23
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.909.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 85,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 90.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	1.226.120
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 4.190.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 13.277.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	17.467.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 76,01
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 3,38
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 96,62
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	294.123
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	931.997
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]	% 6,50
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)	1.226.120
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	9.447.508
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	18.263.883
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 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 No'lu B.B.)	Zemin	3-B	6.812	966	6.580.392
Depo (2 No'lu B.B.)	Bodrum	3-B	7.022	966	6.783.252
					13.363.644

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

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

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

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

4.3. Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak 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.

4.4. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu ana 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. Değerleme konusu bağımsız bölümler 10.06.2016 günü oluşturulmuş ve bu tarihten sonra nitelik ve mülkiyet durumlarında değişim olmamıştır.

4.5. 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*”;
- Beyanlar Bölümü'nde; “*Yönetin planı*”;
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “*Akbank T.A.Ş. lehine ipotek*”

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

4.6. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.7. 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.

4.8. 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) 22. madde çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazların, “*Sanayi Deposu*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İki bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 4.190.000.- TL;
- yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 17.467.000.- TL;
- yapı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 18.264.000.- TL olarak bulunmuştur.

Ana taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **18.264.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 693 ada 1 parsel sayılı, 11.970 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; 18.264.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 21.551.520.- TL

ve gelir yöntemiyle belirlenmiş söz konusu sonuç değerini yapı inşaat alanları üzerinden bağımsız bölümler arasında dağıtılmak istenmesi durumunda;

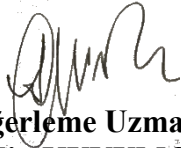
KDV hariç, 1 no’lu B.B. değerinin, 8.992.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 1 no’lu B.B. değerinin, 10.610.560.- TL;

KDV hariç, 2 no’lu B.B. değerinin, 9.272.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 2 no’lu B.B. değerinin, 10.940.960.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı

Aylin KUYUMCU

SPK Lisans No: 404146



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



1 Bağımsız Bölüm No'lu Depo



2 Bağımsız Bölüm No'lu Depo





6.3. Tapu Kaydı

1 No'lu Bağımsız Bölüm

Taınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	693/1
Taınmaz ID:	93356556	AT Yüzölçüm(m2):	11970.00
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Taınmaz Nitelik:	SANAYİ DEPOLAMA
Kurum Adı:	Kahramankazan TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	//ZEMİN//1
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(I) M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	5882/11970
Cilt/Sayfa No:	4/395	Ana Taınmaz Nitelik	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	41/4023

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 22/04/2016	-	Kahramankazan TM 10/06/2016 - 6068	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 246397871	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Kahramankazan TM Kat Mülkiyeti Tesis: 10/06/2016 - 6068	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıl Müddetle 40 m2.Lik alanda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğüne İrtifak hakkı ile)	(SN:7945908) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8560308474,	Kahramankazan n TM 18/12/2015 - 11557	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) ANERANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	19350000.00TL	Yıllık%37 Değişken	1/0	F.B.K.	Kahramankazan TM 14/06/2016 - 6169	Yok

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  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 m 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 işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 22/04/2016					
	Sahibi	REYSAŞ 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 ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 199

2 No'lu Bağımsız Bölüm

Taınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	693/1
Taınmaz ID:	93356557	AT Yüzölçüm(m2):	11970.00
İl/ilçe	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Taınmaz Nitelik:	SANAYİ DEPOLAMA
Kurum Adı:	Kahramankazan TM	Blok/Kat/Giriş/BNNo:	/BODRUM//2
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(I) M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	6077/11970
Cilt/Sayfa No:	4/396	Ana Taınmaz Nitelik	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	41/4022

TAİNMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 22/04/2016	-	Kahramankazan TM 10/06/2016 - 6068	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 346397872	(SN:6590583) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Kahramankazan TM Kat Mülkiyeti Tesis: 10/06/2016 - 6068	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıl Muddetle 40 m2.Lik alanda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğüne İrtifak hakkı ile)	(SN:7645905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8560305474,	Kahramankazan TM 18/12/2015 - 11557	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
-----------------------	------	------	-------------	------	---------------------	-----------

(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	19360000.00TL	Yıllık%97 Değişken	1/0	F.B.K.	Kahramankazan TM 14/06/2016 - 6169	Yok
--	---------------	--------------------	-----	--------	------------------------------------	-----

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 Türkiye Cumhuriyeti 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	m ²		
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 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	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 şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat 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

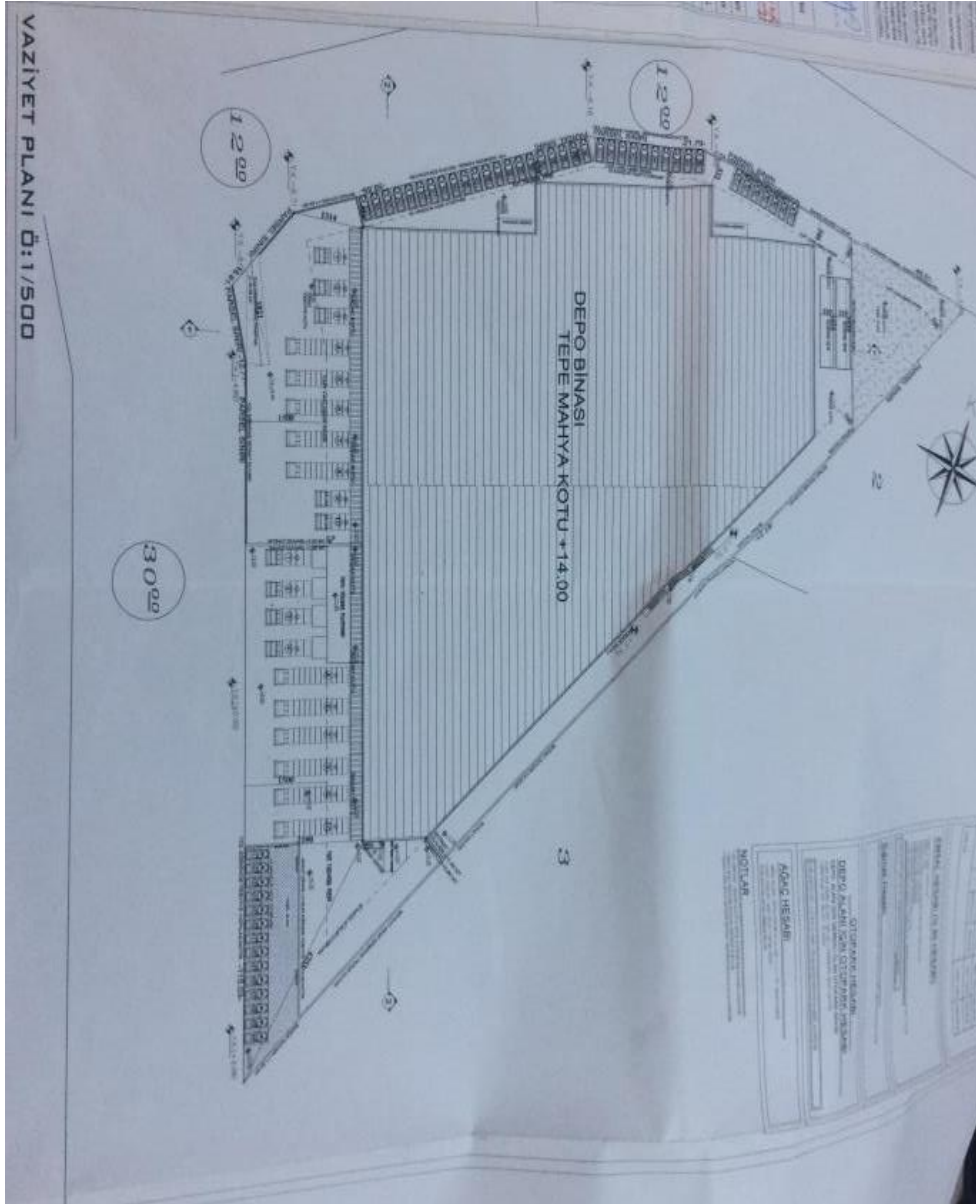
İMAR ÇAPI		T.C. KAZAN BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			Mahalle : SARAYKÖY		
					Pafta No : H29D.23B.2C		
Çap No : 2014 / 235		Çap Tarih : 20.08.2014					
İMAR / KADASTRO	PLAN	PARSELASYON	TOPLAM	DÜŞÜNCELER			
ADA No	PARSEL No	ONAY TARİHİ	Alan M				
693	1	09.05.2008	27.04.2012	11970.00	EMSAL : 0.60 Hmax : SERBEST		
İMAR DURUMU : SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI							
Yola Mesafesi : 5.00 - 15.00				İnşaat tarzı : AYRIK			
İnşaat Cephesi: (En çok)				Kat adedi : SERBEST			
" Derinliği :				Saçak seviyesi : SERBEST			
Parsel ölçüleri 07.07.2014 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır. NOT : PLAN NOTU EKTEDİR.							
ÇİZEN Buket SAN ÜNLÜ Şehir Plancısı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü				ONAYLAYAN Levent KARAGÖL Şehir Plancısı İmar ve Şehircilik Müdürü			
A - Aplikasyonsuz İmar Çap ile Proje onayı yapılamaz.							

6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

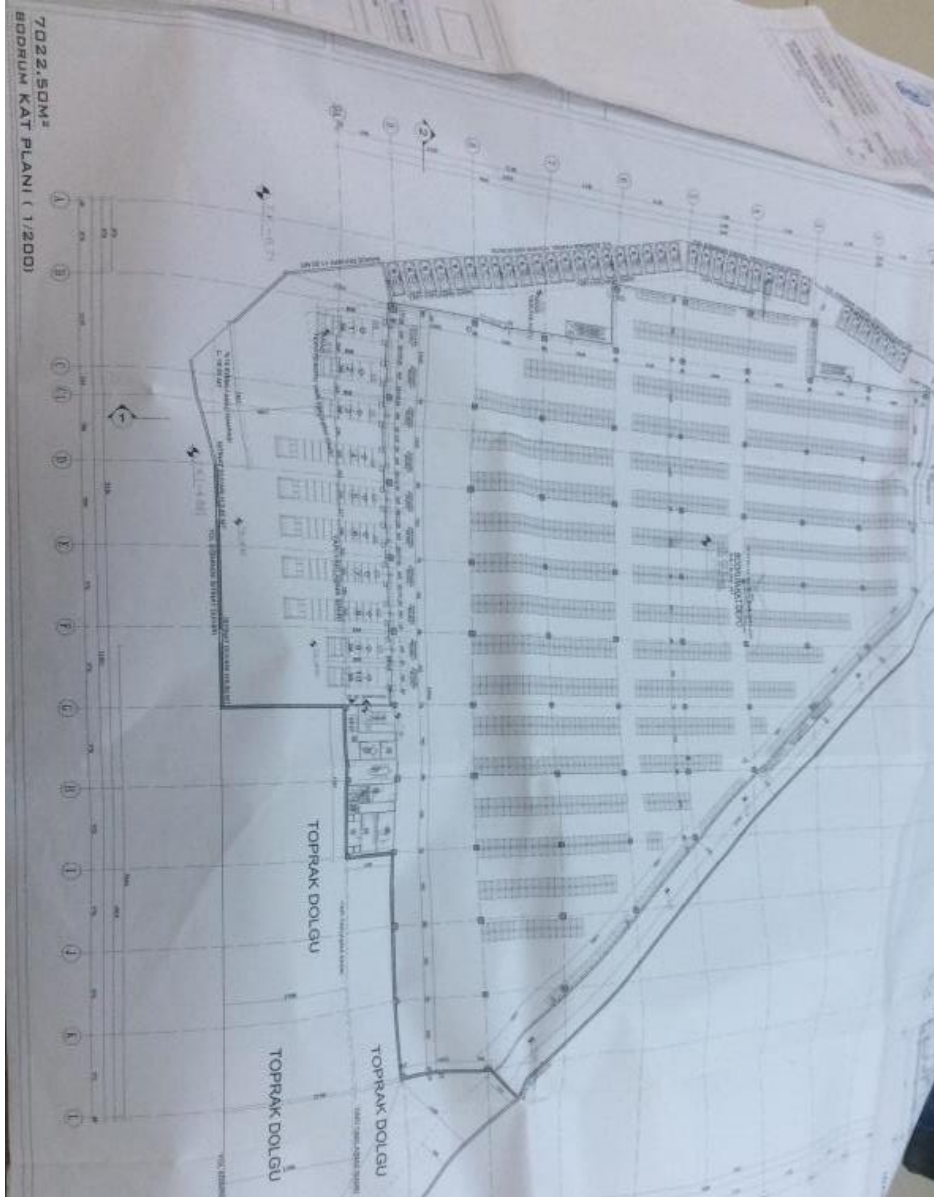
ADA 693	PARSEL 1	T.C. KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR	
TAPU		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
APLIKASYON KROKİSİ		08/07/2014 Tarihli 138 Kayıt Nolu Aplikasyon	
İMAR ÇAPI		20/08/2014 Tarih ve 2014/235 Nolu İmar Çapı	
YOL KOTU		20/08/2014 Tarih 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			
MÜKTESEPLER		HEYET KARARI	
Planlı, 1/10 imar yönetmeliğinin 9. maddesiyle göre A.B.B. yönetmeliğine göre uygun sulu be arazidir.		25.08.2014 tarihli emelî mülkiyet heyeti kararına göre uygun sulu be arazidir.	
TASDİK EDİLDİ.			
PROJİYİ TETKİK EDEN	ONAYLAYAN	TASDİK TARİHİ	İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ
	 Serkan SERICA Mimar Kazan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	26 Ocak 2016	
TASDIKLI PROJESİNE UYGUN OLARAK İSTİNAD DUVARI YAPILMADAN İNŞAATA BAŞLANMAYACAK İSTİNAD DUVARININ YAPILMASINDAN SONRA FENNİ MESULDEN RAPOR İSTENECEKTİR BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ ACMA VEİŞLETME RUHSATI VERECEK KURULUŞLARCA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKTİRDE GECERLİDİR BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE TABİDİR BAKANLAR KURULUNUN 12 ŞUBAT 1988 GÜN VE 3812618 SAYILI KARAR GEREĞİNCE BELEDİYE SINIRLARI DAHİLİNDEKİ YERALTI VE YERÜSTÜ YAPILARINDA KULLANILAN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANLARI TÜRK SİTANDARTLARINA UYGUN OLACAKTIR BU KONU İSKAN SAHNASINDA AYRICA KONTROL EDİLECEKTİR BİNANIN KABA İNŞAATI BİTTİĞİ ZAMAN MÜDÜRLÜĞÜMÜZE MÜRACAT EDEREK İSİ YALITIM VİZESİ YAPTIRMANIZ GEREKMEKTEDİR AKSİ TAKTİRDE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLMEYECEKTİR *KURU SÖNDÜRME SİSTEMİ YAPILACAKTIR			
Mimar İRFAN ÇAKALLI tarafından kendi sorumluluğu altında İmar Kanununa, Yapı Denetim Kanununa ve Ankara İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrolde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilerek ve imza sahibinin selahiyeti tatbik edilerek ve aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre tasdik yapılmış olup, gözden kaçabilen ve inşaatı ve ameliyesi sırasında meydana gelebilecek uyumsuzluklardan işin herhangi bir ziyan husulüne meydana vermeyecek surette proje müellifi ve Yapı Denetim sorumlusunun müdürlüğümüzü haberdar etmesi kaydıyla tasdik işlemi tekamül etmiştir. Kazan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü			

Vaziyet Planı



Kat Planları

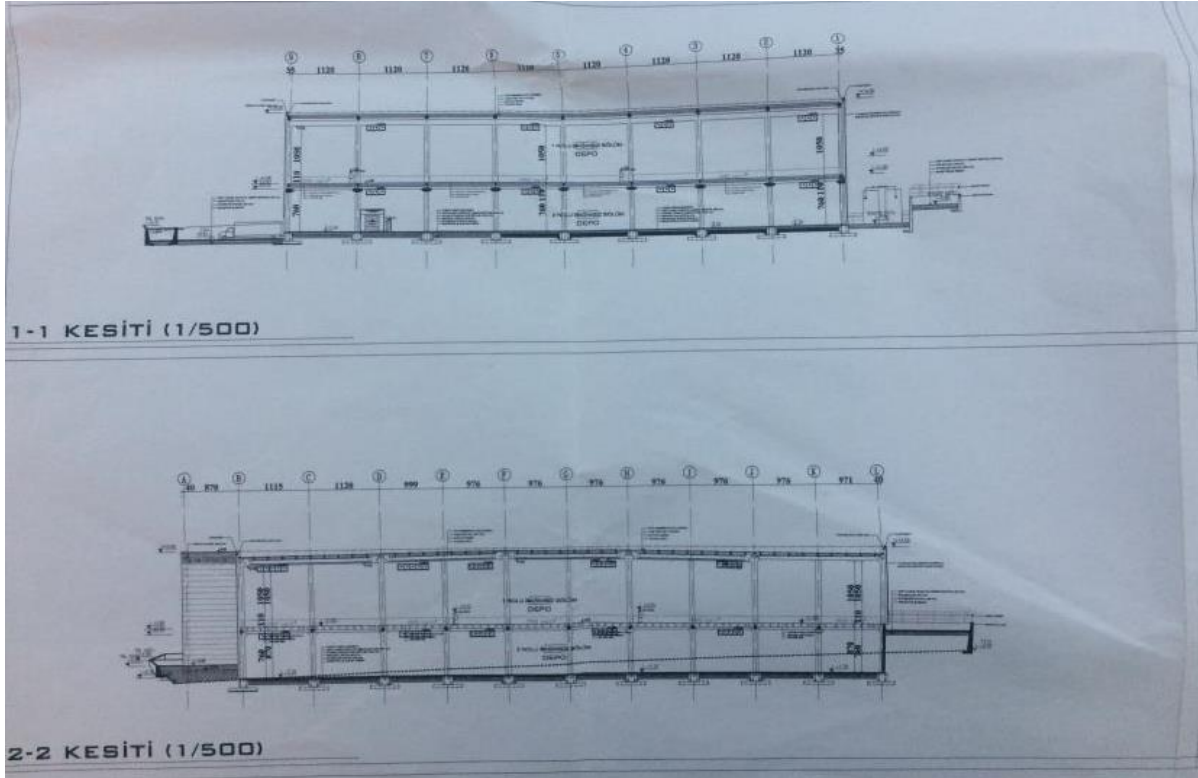
Bodrum Kat



Zemin Kat



Kesitler



YAPI RUHSATI												103223350																																																																							
1. Ruhsat Veren Kurum: KAZAN BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat no																																																																					
2. Ruhsat verilen yapının adresi				☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Gölgeleme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosforik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. Isınat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı				2014-232		2014-232																																																																									
İl: ANKARA İlçe: KAZAN				13. İmar planı onay tarihi				14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu tarihi		16. Zemin etüdü onay tarihi																																																																							
Belediye: KAZAN BELEDİYESİ				09.05.2008				20.08.2014		2014/235		25.07.2014																																																																							
Mahalle: SARAY				17. Parselasyon plan onay tarihi				18. Parselin kullanma amacı				19. Parselin alanı(m2)																																																																							
Meydan, bulvar, caddesi, sokak, köme adı: BAYRAKTAR				27.04.2012				SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI				11970																																																																							
Caddesi/Sokak tanımlı kodu:				20. Tapu tescil belgesi veren kurum				21. Tapu tescil belgesi tarihi				22. Tapu tescil belgesi no																																																																							
Site adı:				KAZAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ				19.09.2014				4384																																																																							
3. Pafta No:				4. Ada No:				5. Parsel No:				6. Blok No:				7. Bağlımsız bölüm no:																																																																			
H20D.23B.2C				893				1																																																																											
23. ÇED raporu onay tarihi				24. Planlanan inşaat başlama tarihi				25. Planlanan inşaat bitirme tarihi				26. Ruhsatın geçerlik tarihi				29 Eylül 2019																																																																			
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, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11668115470												HÜSEYİN AKKURT, AKKURT GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 24510409460												ONUR CAN POYRAZ, İNŞ. MÜH.																																																											
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı												33. Oda sicil no												43. TC kimlik no																																																											
SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ																								18763896020																																																											
29. Vergi kimlik no												34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı												38. Vergi kimlik no																																																											
7350641817												BEYOĞLU VERGİ DAİRESİ												300501849																																																											
30. Adres												36. Sigorta sicil no												37. Sözleşme tarihi												38. Sözleşme no																																															
3/1. İnşa												37.09.2014												29720												0034212835098704																																															
ATAŞEHİR ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANİATŞH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 86 İÇ KAPİ NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL												40. Söfite esas adres												41. İnşa												48. Adres																																															
												KAVAKCI MAH. FATİH SULTAN MEHMET CAD. NO: 82 İÇ KAPİ NO: 4 BEYOĞLU / İSTANBUL																								KEKİK PİYARI MAH. DİKMEN CAD. METİŞ DÖRUK SİTESİ NO: 509 İÇ KAPİ NO: 50 ÇANKAYA / ANKARA																																															
Form Düzenlenen Kısmı ile İlgili Özellikler												Yapı ile İlgili Özellikler												Şantiye Şefinin																																																											
50. Kullanma amacına göre yapının bağışsız bölümleri ile ortak alanları												51. Bağışsız bölüm sayısı												52. Yüzölçümü (m2)																																																											
1010 - (1251) Sanayi												2												13833,5																																																											
53. Benzer yapı sayısı												54. Yapıda bağışsız bölüm sayısı												55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı												56. Yapının taban alanı(m2)												57. Yapı inşaat alanı(m2)																																			
1												2																								6811												13833,5																																			
58. Toplam yapı sayısı												59. Toplam bağışsız bölüm sayısı												60. Toplam konut birimi(daire) sayısı												61. Toplam taban alanı(m2)												62. Toplam yapı inşaat alanı(m2)																																			
1												2																								6811												13833,5																																			
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı												64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı												65. Yapının toplam kat sayısı												66. İlave kat sayısı																																															
1												1												2																																																											
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)												68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)												69. Yapının toplam yüksekliği(m)												70. İlave kat yüksekliği(m)																																															
7,1												12,5												10,8																																																											
71. Yapının sınıfı												72. Yapının grubu												73. 1 m2 maliyeti (TL)												74. Yapının maliyeti (TL)												75. Yapının arsa değeri (TL)												76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)												77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)											
B												C												400												5533400												419000												5952400												5533400											
Yapının Teknik Özellikleri												Yapının Teknik Özellikleri												Yapının Teknik Özellikleri																																																											
78. Isıtma Sistemi												84. Tesisatlar												85. Ortak Kullanım Alanları												86. Yapının Tesisat Sistemi																																															
☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Boba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.												☐ 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.												☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Komürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11																																																											

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

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										132670290	
1. Belgeyi veren kurum: KAZAN BELEDİYESİ				5. Belgeyi veren amaç: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni				10. Belgeyi onay tarihi: 15 Nisan 2016		11. Belge no: 2016/056	
2. Belge verilen 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							
3. Belgeyi veren kurum: KAZAN BELEDİYESİ				8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Gölendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat							
4. Ada No: 603				15. İlk yapı ruhsatı tarihi: 29.09.2014				16. İlk yapı ruhsatı no: 2014-232			
5. Parşel No: 1				17. Son yapı ruhsatı tarihi: 19.02.2016				18. Son yapı ruhsatı no: 2016/25			
6. Blok No: 1				19. Yeniden ruhsat tarihi: 20.06.2014				20. Yeniden ruhsat no: 2014/235			
7. Zemin etüdü onay tarihi: 25.07.2014				21. ÇED raporu onay tarihi: 13.04.2016				22. Tapu tesol belgesi tarihi: 4384			
8. Tapu tesol belgesi veren kurum: KAZAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ				23. Parşelasyon planı onay tarihi: 27.04.2012				24. Parşelasyon planı onay tarihi: 27.04.2012			
9. Sanayi ve Depolama Alanı: 11970											
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURMUŞ DOVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11688115470				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MAHİR AYDUGAN, TAM ER İNŞAAT TAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 18295770324				46. Adı soyadı, unvanı: ONUR CAN POYRAZ, İNŞ. MÜH.			
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ				37. Ode sicil no: ATO-37/4883				47. T.C. kimlik no: 1878386020			
33. Vergi kimlik no: 7350641817				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE VERGİ DAİRESİ				48. Ode sicil no: 96864			
34. Adres: ATATÜRK MAH. BEDEF CAD. MERCANİAŞH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 9/5 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 15.12.2015				42. Sözleşme no: 39799			
44. Sicile esas adres: YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA				43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0006212859702021				49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 11.02.2016			
51. Sözleşme no: 01585				52. Adres: AKŞEMSETTİN MAH. 2308 SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 8 MAMAK / ANKARA				53. İmza: [İmza]			
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler							
54. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları: 1252 - Depolar				55. Bağimsız bölüm sayısı: 2							
56. Yüzölçümü (m2): 13833,5				57. Benzer yapı sayısı: 1							
58. Yüzölçümü (m2): 13833,5				59. Yüzölçümü (m2): 13833,5							
60. Yüzölçümü (m2): 13833,5				61. Yüzölçümü (m2): 13833,5							
62. Toplam yapı sayısı: 1				63. Toplam bağimsız bölüm sayısı: 2							
64. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 1				65. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 13833,5							
66. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 13833,5				67. Yapının toplam kat sayısı: 1							
68. Yapının toplam kat sayısı: 1				69. Yapının toplam kat sayısı: 2							
70. İlave kat sayısı: 1				71. Yapının toplam yüksekliği (m): 7,7							
72. Yapının toplam yüksekliği (m): 11,8				73. Yapının toplam yüksekliği (m): 19,5							
74. İlave kat yüksekliği (m): 1				75. Yapının sınıfı: II							
76. Yapının grubu: C				77. 1 m2 maliyeti (TL): 480							
78. Yapının maliyeti (TL): 6363410				79. Yapının arsa değeri (TL): 441000							
80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 6804410				81. Form düzenlenilen kısmın maliyeti (TL): 6363410							
Yapının Teknik Özellikleri											
82. Isıtma Sistemi: ☐ 1. Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☒ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.				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. Mısırtarak ☐ 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. Taşınma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosseptik ☐ 7.				87. Atık su: ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik ☐ 3.			
88. Test/safar: ☐ 1. Anızır ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pila su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.				89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Belgi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kepiri dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.				90. Yapının Tagyıcı Sistemi: ☐ 1. Betonarme ☐ 1.1. Çerçevesi sistem ☐ 1.2. Perdeci sistem ☐ 1.3. Çerçevesi+Perdeci sistem ☐ 2. Yığma (Kafes) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.			
91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karpış ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Half panel ☐ 9.				92. Döşeme: ☐ 1. Plak kırış ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.							
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 düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağimsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ıkarılgah olamaz. Bağimsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağimsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. 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 ve Sicil ve Eğitim Kurulması

Tarih : 17.03.2015

No : 404146

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

Aylin KUYUMCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

