



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ESKİŞEHİR - SİVRİHİSAR - KURŞUNLU**

**237 ADA - 1 PARSEL**

**ÜZERİNDE ÜST HAKKI BULUNAN ARSANIN ÇIPLAK  
MÜLKİYETİ**

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

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

## ÖZET BİLGİLER

<b>Rapor No</b>	REYS-201800090
<b>Rapor Tarihi</b>	05.11.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.10.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ömer DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2018 – 002
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Kurşunlu Mahallesi, Beypınarı Küme Evleri, No: 1, Sivrihisar/Eskişehir
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 237 Ada, 1 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Araç Bakım ve Muayene İstasyonu ve Arsası
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum</b>	Araç Muayene İstasyonu Alanı, KAKS: 0,40, Hmax: Serbest
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Araç Muayene Tesisi
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 372.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 438.960.- TL</b>

### **Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

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

## BÖLÜM 1

### DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

#### **1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

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

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

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar**

Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 237 ada, 1 parsel sayılı, 11.254,26 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Araç Bakım ve Muayene İstasyonu ve Arsası” olan ve 11.117,12 m2’lik bölümü üzerinde “30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan taşınmazın çıplak mülkiyetinin pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilmesinde 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** Bulunmamaktadır.

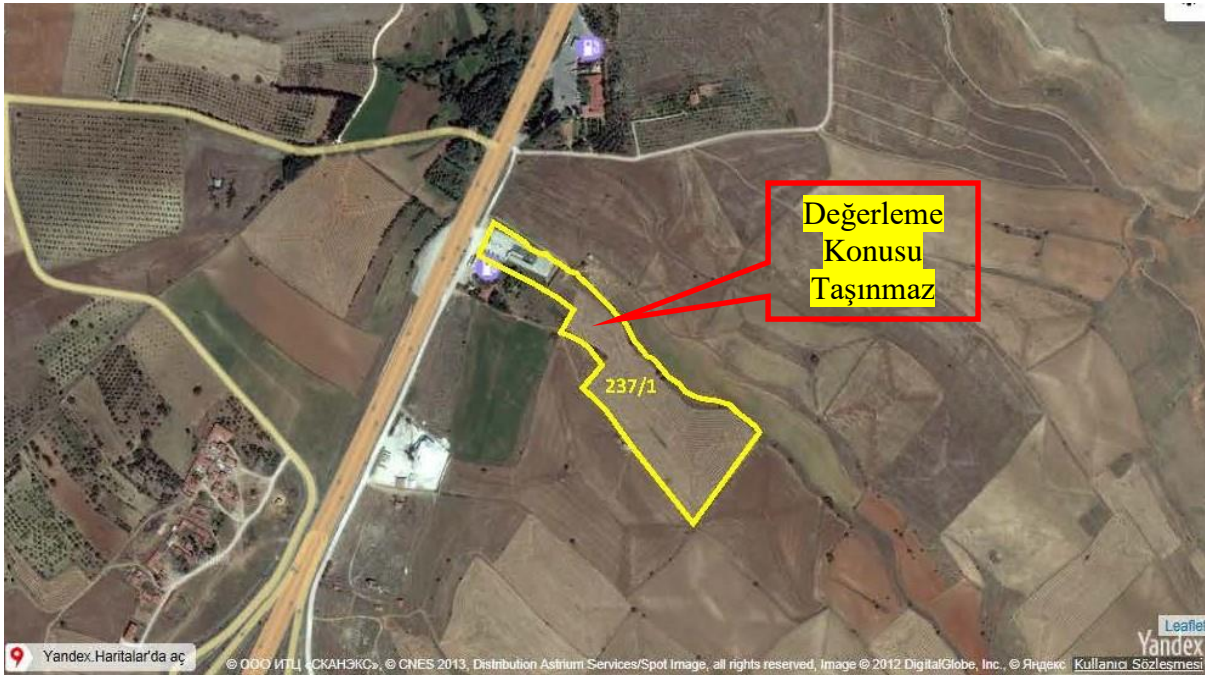
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Kurşunlu Mahallesi, Beypınarı Küme Evleri, No: 1, Sivrihisar/Eskişehir” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, E-90 Karayolu üzerinde Ankara yönünde ilerlenirken Böğürtlen Mahallesi Köprüsü geçilince yaklaşık 750 m sonra sağ tarafta yer almaktadır. Yakın çevrede; Tşof Sivrihisar Dinlenme Tesisi, Sivrihisar Sanayi Sitesi, değişik büyüklükte dinlenme tesisleri ve akaryakıt istasyonları ile ticari işletmeler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik düz bir yapıdadır. Parselin güney sınırı Ankara - Eskişehir (E-90) Karayolu'na yaklaşık 52 m cephelidir. Üzerinde, Araç Muayene Tesisi bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “39.45932095, 31.57820216” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısı ve Sivrihisar Tapu Müdürlüğü'nde incelenen tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür:

<b>ÇIPLAK MÜLKİYET HAKKININ;</b>			
İli	Eskişehir	Ada No	237
İlçesi	Sivrihisar	Parsel No	1
Mahallesi	Kurşunlu	Yüzölçümü (m2)	11.254,26
Köyü	-	Yevmiye No	6718
Sokağı	-	Cilt No	27
Mevkii	-	Sayfa No	2601
Pafta No	-	Tapu Tarihi	15.10.2018
Niteliği	Araç Bakım ve Muayene İstasyonu ve Arsası		

Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	Tam

**İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:**

- TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte 30 yıl süreli üst (inşaat) hakkı (22.08.2008 – 2316).

***Açıklama:** Sivrihisar Tapu Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazın çıplak mülkiyetinin yüzölçümü, 15.10.2018 gün ve 2601 yevmiye no'lu ile alım ve birleştirme işlemi ile 11.254,26 m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Üst (inşaat) hakkı kütüğünde yüzölçümü değişmemiş olup 11.117,12 m<sup>2</sup>'dir.*

ÜST HAKKININ;			
İli	Eskişehir	Ada No	237
İlçesi	Sivrihisar	Parsel No	1
Mahallesi	Kurşunlu	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	11.117,12
Köyü	-	Yevmiye No	2316
Sokağı	-	Cilt No	25
Mevkii	-	Sayfa No	2417
Pafta No	-	Tapu Tarihi	22.08.2008
Niteliği	Sürekli ve Bağımsız Hak (30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı)		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.		Tam

Üst (inşaat) hakkı, Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş. ile TÜVTÜRK arasında imzalanan Alt İşletim Sözleşmesi çerçevesinde kurulmuştur. Sürekli ve bağımsız nitelikteki üst (inşaat) hakkı tapu kütüğüne 22.08.2008 günü işlenmiş olup 30 yıl sürelidir. Alt İşletim Sözleşmesi çerçevesinde; Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'nin mülkiyetindeki arsa üzerinde TÜVTÜRK lehine 30 yıl süreli üst hakkı kurulmuş, arsa üzerine araç muayene istasyonu TÜVTÜRK tarafından yapılmış ve alt işletim sözleşmesi ile Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'ye teslim edilmiştir. Alt İşletim Sözleşmesi'nde, arsa sahibi Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'ye üst (inşaat) hakkı karşılığında TÜVTÜRK tarafından bedel ödenmesine yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Alt İşletim Sözleşmesi'ne göre, arsa üzerindeki binalar ile araç muayene istasyonu teçhizatları TÜVTÜRK'ün mülkiyetindedir ve TÜVTÜRK bunları söküp götürme hakkına sahiptir.

**Bağımsız ve Sürekli Nitelikteki Üst Hakkı:** Toplumsal ve özellikle de ekonomik gereksinimlerin zorlanmasından ötürü hukuksal düzenlemeler ve tapu kütüğüne yazım yoluyla oluşturulan ve taşınmaz niteliğini Medeni Kanun'dan alan üst hakkı, gerçekte kişi yararına yükümleme (şahsi irtifak) hakkıdır.

Yersel yükümleme (ayni irtifak) haklarından biri olarak üst hakkı; Medeni Kanun'un 826. maddesinden 836. maddesine kadar olan bölümde düzenlenmiş olup, hükümleri kısaca aşağıdaki gibidir:

Başkasının arazisinin altında ya da üstünde yapı yapmak ya da var olan yapıları yerinde tutmak hakkını veren bir yükümleme (irtifak) hakkıdır. Bir yapının başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz. Ağaçlar ve ormanlar üst hakkına konu olamaz.

*En az otuz yıl için kurulmuşsa, sürekli niteliktedir. Başkalarına aktarılabilmesi, mirasçılara geçebilmesi gibi konularda kısıtlamalar getirilmemişse, bağımsız niteliktedir. Sürekli ve bağımsız niteliği bulunan üst hakkı, hak sahibinin istemi üzerine, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak yazılır. Üst hakkı sona erince yapılar, arazinin bütünleyici parçası olur ve arazi sahibi kalırlar. Arazi sahibi, tersi kararlaştırılmış olmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir ödeme yapmaz. Üst hakkı yüz yıldan daha çok bir süre için kurulamaz. Kurulmuş olan üst hakkı süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen biçime uyularak ve resmi senet düzenlenerek, en çok yüz yıla değin yeni bir süre için, istenildiğinde süre uzatımı yapılabilir. Ancak, süre uzatımına ilişkin önceden yapılan tüm yüklenimler (taahhütler) geçersizdir.*

*Medeni Kanun'un 827. maddesinde, üst hakkının kurulmasına ilişkin resmi senette üst hakkının içeriği ve kapsamı, özellikle yapının konumu, biçimi, niteliği, boyutları, üst hakkının verilmiş amacı ve üzerinde yapı bulunmayan alandan yararlanmaya ilişkin konuların yer alacağı belirtilmiştir. Yasa'nın 830. maddesinde; "Taşınmaz sahibine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan tutarın ve bunun belirlenmiş yöntemi ile belirlenmiş bu borcun ortadan kalkmasına ve arazinin ilk durumuna getirilerek boşaltılmasına ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmi biçime uygun yapılmalıdır ve bu konular tapu kütüğüne yazılabilir." denilmektedir.*

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sivrihisar Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.05.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kapsamında, "Araç Muayene İstasyonu Alanı, KAKS: 0,40, Hmax: Serbest" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Sivrihisar Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 27.10.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 27.10.2008 gün ve 2008/14 sayılı yapı ruhsatı ile 27.03.2009 gün ve 2009/03 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

27.03.2009 gün ve 2009/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü 1) ve toplam 375 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

### 2.4. Yapılaşma Bilgileri

#### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde tek katlı (*zemin kat*) bina bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 2.000 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Sınırlarında 300 m uzunluğunda çevre duvarı bulunmaktadır.

Araç Muayene İstasyonu: Mimari projesine göre; İdari Bölüm (~ 100 m<sup>2</sup>) ve Araç Muayene Bölümü (~ 275 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır. Bina toplam 375 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

#### Araç Muayene İstasyonu Binası'nın;

**Yapı Tarzı** : Betonarme

<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 375
<b>Yaşı</b>	: 10
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Kombi
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Alüminyum
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Seksiyonel
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 3. Derece

Yerinde yapılan incelemede; taşınmazın genelinin araç muayene tesisi olarak kullanıldığı görülmüştür. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir. Binanın idari bölümde; müşteri karşılama alanı, mutfak, personel dinlenme odası, bay-bayan wc'leri bulunmaktadır. İdari bölümde çok amaçlı kullanılan bölümlerde zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyalıdır. Pencere alüminyum doğramalıdır. Araç muayene amaçlı kullanılan bölümlerde zemin saha betonu kaplı, duvarlar sandviç panel kaplıdır.

#### 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

Bulunmamaktadır.

#### 2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

##### 2.6.1. Olumlu Faktörler

- Ankara - Eskişehir (E-90) Karayolu'na cepheli olması,
- Amaca uygun bir bölgede 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:** Yapılan araştırmalarda, değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikte, “*araç muayene istasyonu alanı*” lejantlı satılık ya da yakın dönemde satılmış arsalar bulunamamıştır. Bu nedenle, değerlendirme konusu taşınmaza yakın bölgelerde yer alan arazi ve arsalar araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır.

- **Satılık Arazi (Arda Palamut / 533 – 654 02 23):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 km güneyinde, Ankara - Eskişehir Karayolu'na cepheli, 244 ada 3 parsel sayılı, 5.150 m2 yüzölçümlü tarla 200.000.- TL'den satılıktır. [*Arazi metrekaresatış fiyatı: 38.84.- TL*]
- **Satılık Arsa (Torosdağ Emlak / 555 – 692 94 95):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 4 km uzaklıkta, Ankara - Eskişehir Karayolu'na cepheli, kent merkezine daha yakın, ticaret alanı lejantlı, 12.550 m2 yüzölçümlü arsa 390.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekaresatış fiyatı: 31,08.- TL*]
- **Satılık Arsa (Berre Emlak / 312 – 390 10 77):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 4 km uzaklıkta, Ankara - Eskişehir Karayolu'na cepheli, kent merkezine daha yakın, ticaret alanı lejantlı, 44.000 m2 yüzölçümlü arsa 1.100.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekaresatış fiyatı: 25,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Bilen Emlak / 541 – 527 02 19):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 25 - 30 TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama arsa metrekaresatış fiyatı: 27,50.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Güven Emlak / 543 – 475 91 55):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 25 – 30 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama arsa metrekaresatış fiyatı: 27,50.- TL*]

Yukarıdaki bulgu ve bilgiler çerçevesinde; imar görmüş, yapılanma hakkı elde etmiş olması ve geometrik yapısı göz önüne alınarak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekaresatış fiyatının 38.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**Üst Hakkı Değeri:** Üst hakkı değerlemelerinde, arazi değerinden ne tutardaki bölümün üst hakkı değeri olarak belirleneceği önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu konuda, eski 2762 sayılı Vakıflar Kanunu ile güncel 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 492 sayılı Harçlar Kanunu'nda başvurulabilecek kimi düzenlemeler bulunmaktadır.

Eski 2762 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 27. maddesi, “mukataalı” ve “icareteynli” vakıflarda taviz bedelini; taşınmazın sürüm (*rayiç*), icra yoluyla satış ya da kamulaştırma değerinin yüzde yirmisi olarak belirlemiştir. Buna göre, çıplak mülkiyeti bir vakıfta bulunan arazinin süresiz yararlanma hakkını elinde bulunduran kişi, arazi için belirlenecek değer yüzde yirmisini Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ödemekle, çıplak mülkiyeti de kendi üzerine alabilecektir. Başka bir deyişle, arazi değerinden yüzde yirmisi çıplak mülkiyet hakkına, yüzde sekseni yararlanma hakkına



verilmektedir. Güncel 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 18. maddesinde ise, vakıf taviz bedeli işlem günündeki taşınmaz (emlak) vergisi değerinin yüzde onu (% 10'u) olarak belirlenmiştir. Buna göre de, arazi değerinden yüzde onu çıplak mülkiyet hakkına, yüzde doksanı yararlanma hakkına verilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Örfü Belde, Paftos" başlıklı geçici 5. maddesinde de, çıplak mülkiyet hakkı için, arazinin son taşınmaz vergisi değerinin yüzde yirmisi oranında değer belirlenmiştir. Geriye kalan yüzde seksenlik değer, yararlanma hakkının karşılığıdır.

Yine 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak (kuru) mülkiyet ve yararlanma (intifa) haklarına ilişkin harçların belirlenmesinde, tapu yönetiminde yapılan işlemde belirlenen değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de yararlanma hakkına ayrılır." denilmektedir.

Vakıf taşınmazları ile örfü belde ve paftoslar için, mirasçılara da geçen biçimdeki süresiz yararlanma haklarına karşın, Harçlar Kanunu'nda sözü edilen yararlanma (intifa) hakkı, en çok sahibinin yaşamı ile sınırlıdır. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin 2/3'ü olarak ele almak akılcı bir yaklaşım olarak görülmektedir. Üst hakkı bir kez de en çok yüz yıllık süre için kurulabildiğinden (MK. 836), söz konusu 2/3'lük değeri de yüz yıllık yararlanma hakkı süresinin karşılığı olarak görmek uygun olacaktır. Üst hakkı değerinin saptanabilmesi için öncelikle arazi değerinin belirlenmesi gereği açıktır.

Üst (inşaat) hakkı, Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş. ile TÜVTÜRK arasında imzalanan Alt İşletim Sözleşmesi çerçevesinde kurulmuştur. Alt İşletim Sözleşmesi'nde, arsa sahibi Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'ye üst (inşaat) hakkı karşılığında TÜVTÜRK tarafından bedel ödenmesine yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Alt İşletim Sözleşmesi'ne göre, arsa üzerindeki binalar ile araç muayene istasyonu teçhizatları TÜVTÜRK'ün mülkiyetindedir ve TÜVTÜRK bunları söküp götürme hakkına sahiptir.

**Çıplak mülkiyet + yararlanma hakkı**ndan oluşan taşınmazın arsasının değeri; (11.254,26 m2 x 38.- TL) = ~ 428.000.- TL'dir.

Süresi 21.08.2038 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 19,8 yıllık süresi kalan üst hakkının (**yararlanma hakkının**) değeri; ((11.117,12 m2 x 38.- TL) x (2/3) x (19,8/100)) = ~ **56.000.- TL** olacaktır.

Taşınmazın arsasının **çıplak mülkiyet** değeri de; (428.000.- TL – 56.000.- TL) = **372.000.- TL** olacaktır.

### 3.2. Maliyet Yöntemi

Taşınmazın yapılı değeri ve yalnızca üst (inşaat) hakkının yapılı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır.

#### 3.2.1. Taşınmazın Yapılı Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Bina	3-A	375	2008	10	800	300.000	% 10,00	30.000	270.000
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.000	2008	10	153	306.000	% 15,00	45.900	260.100
						606.000		75.900	<b>530.100</b>

*Taşınmazın Yapılı Değeri:* Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 428.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 530.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **958.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.2.2. Üst (İnşaat) Hakkının Yapılı Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Bina	3-A	375	2008	10	800	300.000	% 10,00	30.000	270.000
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.000	2008	10	153	306.000	% 15,00	45.900	260.100
						606.000		75.900	<b>530.100</b>

*Üst Hakkı ve Yapı Değeri:* Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 56.000.- TL'lik üst hakkı arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 530.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **586.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapı ile birlikte bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek bir yıllık kira geliri üzerinden "Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi" uygulanarak taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

#### 3.3.1. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Açıklaması

Taşınmazın gelecekte de sağlamayı sürdüreceği öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerinin yalnızca bir yıllığını göz önüne alan bu yöntemde, yıllık harcanabilir (*net*) gelir belli bir oran üzerinden anaparaya dönüştürülerek, taşınmazın bugünkü değerine ulaşılmaktadır. Bu yöntem

taşınmazın bir yıllık 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:

Taşınmaz Değeri = Yıllık Harcanabilir Gelir (Hg) / Anaparaya Dönüş Oranı

#### Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

$$Ya = [(1 / Yy) \times Yo]$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Yo: Yapı değerinin taşınmazın toplam değerine oranı

Yy: Yapının kalan ekonomik yaşam süresi

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

### **3.3.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Uygulanması**

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

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

- **Kiralık Dükkan (Sivrihisar Küçük Sanayi Sitesi Başkanlığı / 222 – 711 45 92):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 60 m2 yapı inşaat alanlı dükkan aylık 550.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 9,17.- TL*]
- **Kiralık Dükkan (Emek Emlak / 222 – 227 78 70):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 3 km uzaklıkta, Sivrihisar İlçesi girişinde, Yunusemre Mahallesi'nde, yaklaşık 450 m2 yapı inşaat alanlı dükkan aylık 3.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 6.67.- TL*]
- **Kiralık Dükkan (Emek Emlak / 222 – 227 78 70):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 3 km uzaklıkta, Sivrihisar İlçesi girişinde, Yunusemre Mahallesi'nde, Atatürk Bulvarı üzerinde, yaklaşık 260 m2 yapı inşaat alanlı dükkan aylık 4.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 17,31.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar sonucu; yerleşim alanları dışında olması, Ankara - Eskişehir (E-90) Karayolu'na cephesinin bulunması ve yapı niteliği göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın binasının metrekare aylık piyasa kira fiyatının 12.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre; aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 37,57.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 38.- TL'lik arsa değeri desteklenmektedir.

<b>Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu</b>		
Arsa Lejantı		Araç Muayene İstasyonu Alanı
Arsa Yüzölçümü (m2)		11.254,26
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		0,40 ~ 4.502
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)		~ 8
Dükkan	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	4.502
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-A 800
	Yapı Giderleri (TL)	3.601.600
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	- 0
	Yapı Giderleri (TL)	0
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	- 0
	Yapı Giderleri (TL)	0
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)		0
Projelendirme Giderleri (TL)		% 5 180.080
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0 0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 5 180.080
<b>Toplam Yapım Giderleri (TL)</b>		<b>3.961.760</b>
Dükkan	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 4.502
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	12,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	648.288
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	0
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	0
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)		~ 15.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		481.299
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)		~ 25
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı		% 25,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)		% 4,00
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı		% 29,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı		% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 4,03
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı		% 8,03
<b>Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>		<b>5.123.632</b>
<b>Arsa Artık Değeri</b>		
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)		5.123.632
Toplam Yapım Giderleri (TL)		3.961.760
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)		602.455
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)		136.630
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)		<b>422.787</b>
<b>Arsa Metrekare Değeri (TL)</b>		<b>37,57</b>
<b>Açıklama</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.</li> <li>Yapı inşaat alanı olarak; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları ile birlikte) göz önünde bulundurulmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.</li> </ol>		

Gelir yöntemiyle bulunan taşınmaz değerinden çıplak mülkiyet değerine ulaşabilmek için, arsa değerinin üst (inşaat) hakkına karşılık gelen bölümünün düşülmesi gerekmektedir. Buna göre, **gelir yöntemiyle çıplak mülkiyet hakkı değeri**; (423.000.- TL – 56.000.- TL) = **367.000.- TL**'dir.

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 1.450.- TL ve çıplak mülkiyeti için de aylık 1.250.- TL dolayında kira değeri uygundur. Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Bina	3-A	375	800	300.000
				<b>300.000</b>

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

#### 4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

#### 4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştırır, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*araç muayene istasyonu alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

#### **4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler**

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın çıplak mülkiyetinin yüzölçümü, 15.10.2018 gününde yapılan satış ve birleştirme işlemi ile 11.254,26 m<sup>2</sup>'ye yükselmiştir. Üst (inşaat) hakkı kütüğünde yüzölçümü değişmemiş olup 11.117,12 m<sup>2</sup>'dir.

#### **4.4. Yasal Gereker, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama**

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

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

#### **4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama**

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin tapu kütüğünde;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; “*TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, 30 yıl süreli üst (inşaat) hakkı*”

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

Değerlemenin konusu, üzerinde 30 yıllık bağımsız ve sürekli üst hakkı kurulu bulunan taşınmazın çıplak mülkiyetidir. Üst hakkı ve bu üst hakkına dayanılarak yapılmış araç muayene istasyonu yapısının değeri ise; 586.000.- TL olarak belirlenmiş olup “*Değerleme ve Yöntemleri*” bölümündeki “*3.2.2. Üst (İnşaat) Hakkının Yapılı Değeri*” başlığı altında açıklanmıştır. Üst hakkı üzerinde ise, irtifak hakkı niteliğinde ayrıca bir hak bulunmamaktadır.

#### **4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik**

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin tapu kütüğündeki niteliği “*Araç Bakım ve Muayene İstasyonu ve Arsası*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın çıplak mülkiyetinin, “*Araç Bakım ve Muayene İstasyonu ve Arsası*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

## BÖLÜM 5

### SONUÇ

#### **5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin değeri;

- karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 372.000.- TL;
- gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 366.500.- TL bulunmaktadır.

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **372.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

#### **5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

Bulduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın ‘Çıplak Mülkiyeti’ nin “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

#### **5.3. Sonuç Değer**

Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 237 ada, 1 parsel sayılı, 11.254,26 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Araç Bakım ve Muayene İstasyonu ve Arsası” olan ve 11.117,12 m2’lik bölümü üzerinde “30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan **taşınmazın çıplak mülkiyetinin**, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 372.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 438.960.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**Değerleme Uzmanı**  
**Ömer DEMİRTAŞ**  
SPK Lisans No: 404384



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

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Fatih ÖZER**  
SPK Lisans No: 400799

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

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü





## 6.2. Fotoğraflar


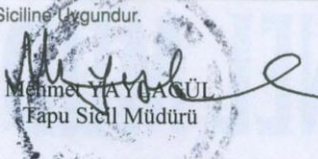




### 6.3. Tapu Kaydı

#### Çıplak Mülkiyet

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 237/72			
Zemin No	: 100621034	Yüzölçüm	: 11.254,26 m2 ✓			
İl / İlçe	: ESKİŞEHİR/SIVRIHISAR	Ana Tap. Nitelik	: ARAÇ BAKIM VE MUAYENE İSTASYONU VE ARSASI ✓			
Kurum Adı	: Sivrihisar TM					
Mahalle / Köy Adı	: KURŞUNLU Mah.					
Mevkii	: BEYPINARI					
Cilt / Sayfa No	: 27 / 2601					
Kayıt Durum	: Aktif					
<b>TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK</b>						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmise	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
DMH	Mustakil ve daimi nitelikte olan irtifak hakkı tescil edilmiştir.(Yüzölçüm: 11117,00m2 Başlangıç Tarihi: 22/08/2008 Süre: 30 yıl)	TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş.	22/08/2008 - 2316	--		
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>						
Sistem No	Malik	Eİbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
450742848	REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ	TAM		11.254,26	Satış - 15/10/2018 - 6718-	--
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.					Raporlayan: K44918 Selahattin ÖZGÜLMAZ Kaydını Uygundur 15/10/2018	

İli	ESKİŞEHİR	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	SIVRİHISAR						
Mahallesi	KURŞUNLU						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BEYPINARI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
ZAYİİNDEN		J27A02C	237	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
ZAYİİNDEN		J27A02C	237	1	1	1117	12
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Paftasındadır.					
	Edinme Sebebi	ZAYİİNDEN VERİLMİŞTİR.28/04/2010 30 yıl Süre ile TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ Üst Hakkı vardır.					
	Sahibi	REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	1			1	1	28.04.2010	Cilt No.
Sahife No.	1	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	2019	 Mehmet YAYGACI Tapu Sicil Müdürü					Sıra No.
Tarih	01.08.2008	OT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şahıslar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince devletin ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

## Üst (İnşaat) Hakkı

## TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

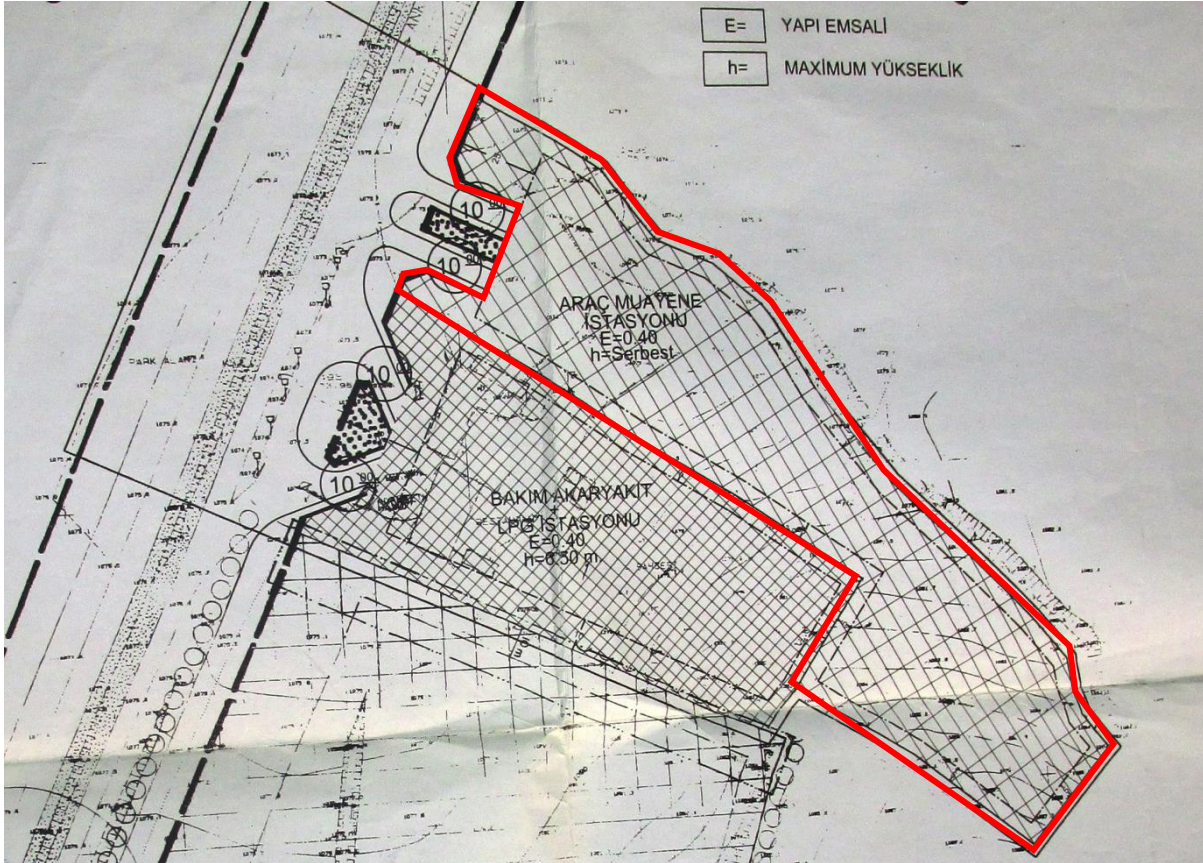
Kayıdı Alan: FATİH ÖZER Tarih: 10/23/2018 5:19:19 PM  
MakbuzNo: 084418089662 DekontNo: 20181023004779 BaşvuruNo: 8966

Taınmaz Tipi:	Daimi Mustakil Hak	Ada/Parsel:	237/1
Taınmaz ID:	100574137	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> ):	11117.12
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/SİVRİHİSAR	Taınmaz Nitelik:	ARAÇ BAKIM VE MUAYENE İSTASYONU VE ARSASI
Kurum Adı:	Sivrihisar TM		
Mahalle/Köy Adı:	KURŞUNLU M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	25/2417		
Kayıt Durum:	Aktif		

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 434904452	(SN: 6300654) TÜVTURK KUZZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN: 8820276819	-	1 / 1	11117.12	Sivrihisar TM Üst Hakkının Tesisi 22/08/2008 - 2316	-

## 6.4. İmar Durumu



## 6.5. Mimari Proje

### Mimari Proje Kapağı

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MUELLİFLERİ	T.U.S STATİK TESİSAT ELEKTRİK SURVEYAN	BU PROJEDEKİ TASIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BUTUNDUR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MUELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TASIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
------------------------------------	--	---

**ESKİŞEHİR İLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**BELEDİYE ONAYLARI**  
**TASDİK OLUNUR**  
 27.10.2008  
 Belediye Fahi İşleri  
 Kasiye Şaban KARABURUN

**YUNUSEMRE**  
 YAPI DENETİM LTD. ŞTİ  
 Mehmet MORAY  
 Mimar  
 Proje ve Uygulama Denetçisi

**Y. MİMAR**  
 Gökçe DOĞAN  
 Meslek Denetçisi

**MİMARLAR ODASI**  
 ESKİŞEHİR ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI  
 Bu proje Mimarlar Odası'na verilmiş 26.027 No'lu Yetki Belgesi ile Sahip MİMAR tarafından hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.  
 Sayı: 0070 Tarih: 07 Ekim 2008

**MİMARLAR ODASI**  
 ESKİŞEHİR ŞUBESİ

A	PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN	B	PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN
1	VERGİ DAİRESİ	11	VERGİ DAİRESİ
2	SICİL NO	12	SICİL NO
3	SOYADI (unvani)	13	SOYADI (unvani)
4	ADI	14	ADI
5	BABA ADI	A 15	Mahalle veya Semt
6	DOĞUM TARİHİ	D 16	Cadde veya Sokak
7	DOĞUM İL	R 17	Kapı Numarası
8	MESLEĞİ	E 18	Daire Numarası
9	BAGLI OLDUĞU ODA	S 19	İL
10	ODA SICİL NO	I 20	İLCE
		C	YAPILAN İSİN
		21	CESİDİ
		22	ODA PROJE KAYIT NO
		23	ADA NO
		24	PARSEL NO

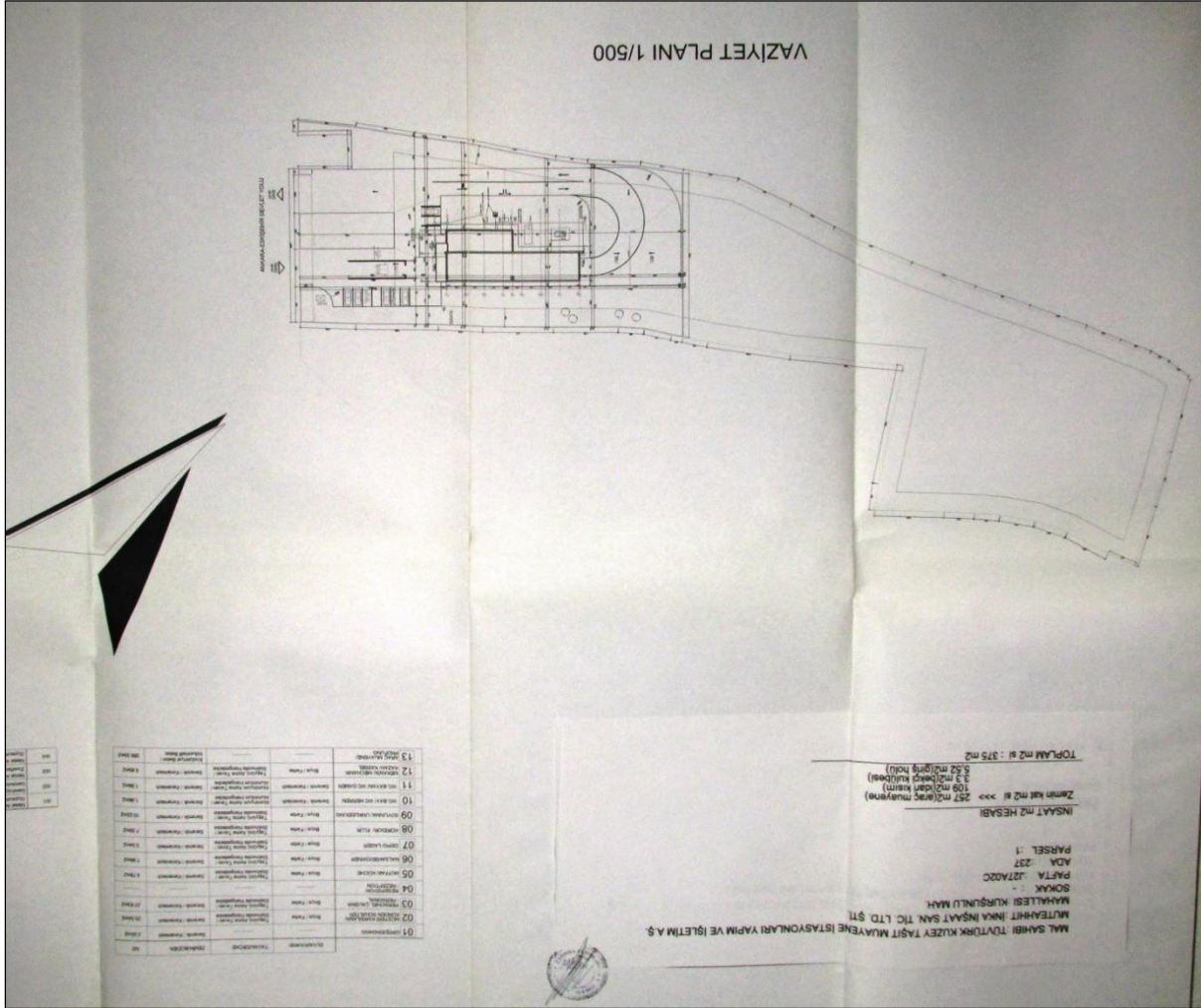
Plan, proje, resim ve hesapları yapanın  
 Adı Soyadı : F. MURAT SONMEZ  
 İmzası :

YAPININ SAHİBİ	REYSAS TASIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş.
MUTEAHHİTİ	İNKA İNŞAAT SAN. TIC. LTD. STİ.
KULLANIM AMACI	ARAC MUAYENE İSTASYONU

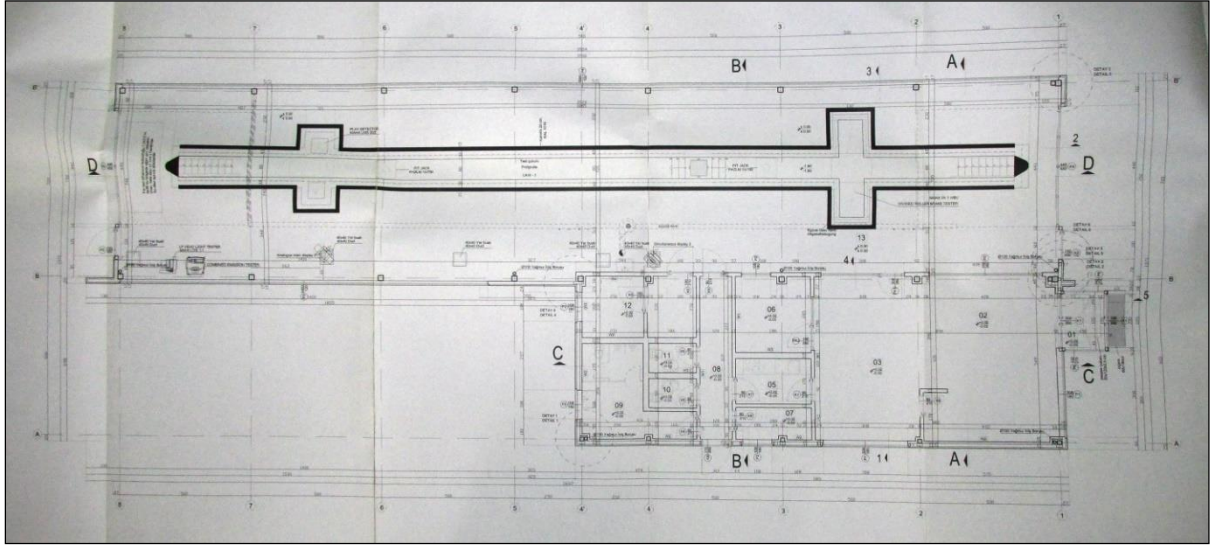
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	SIVRIHISAR	KURSUNLU		J27A02C	237	1	

ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sinifi	Statik Hizmet Sinifi	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m2	İnşaat Suresi	Tasiyici Sistem	En Büyük Acıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yuk kg/m2
	2B			1	135		KARKAS			

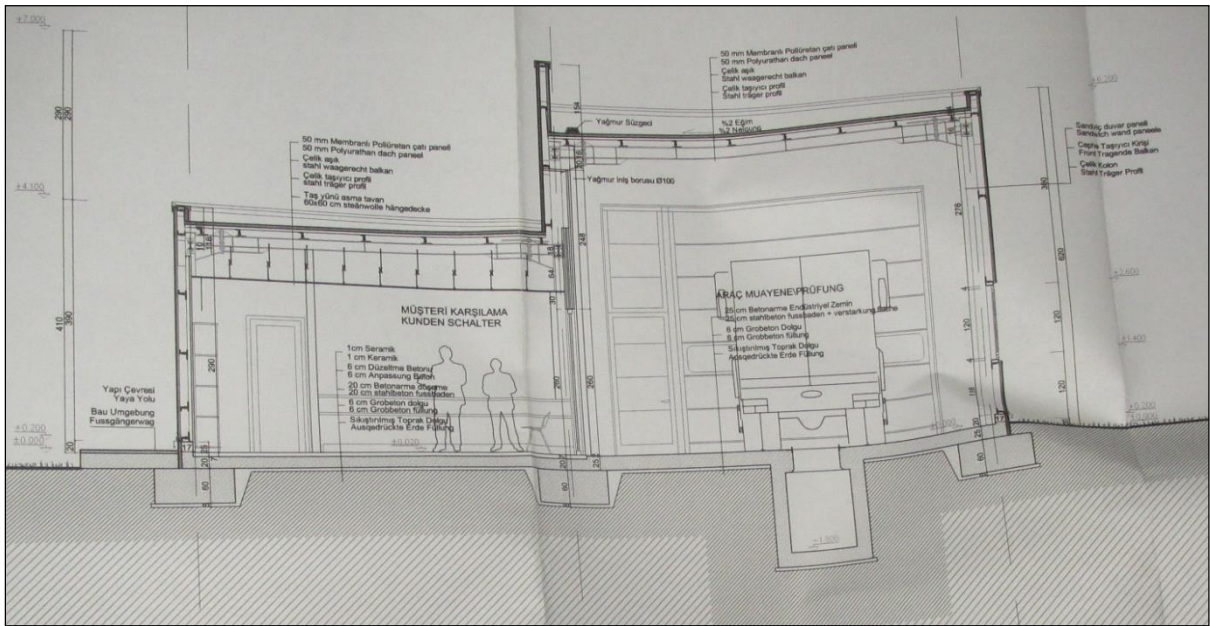
Vaziyet Planı



Kat Planı



Kesit





## 6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI			
1.Ruhsat Verilen Kurum: SİVRİHİSAR BELEDİYESİ		8.Ruhsatın Veriliş Amacı:	
2.Ruhsat verilen yapının adresi: ESKİŞEHİR İlçe: SİVRİHİSAR		1.Yeni Yapı	
3.Yerleşim: SİVRİHİSAR BELEDİYESİ		2.Yeniden	
4.Mahalle: KURŞUNLU Mahalle tarifi no: 11		3.Yeniden	
5.Mevki adı: BEYİNARLI		4.EK Bina	
6.Site adı: 23.01		5.Kat Revizi	
7.3.Pafta No: J27A02C		6.İlave	
8.4. Ada No: 237		7.Çapıt	
9.5. Parsel No: 1		8.Tarifi	
10.6. Etilik No:		9.Doluğu	
11.7. Bağimsız bölüm no:		10.Restorasyon	
		11.Güçlendirme	
		12.Kullanım Değişimi	
		13.Fosforik	
		14.Mekanik Teslatı	
		15.Elektrik Teslatı	
		16.İhmal Dalgığı	
		17.İhmal Döven	
		18.Batpa Döven	
		19.	
9.Ruhsatın onay tarihi: 27.10.2008		10.Ruhsat no: 2008/14	
11.İlk ruhsat tarihi: 25.07.2008		12.İkinci ruhsat tarihi: 25.09.2008	
13.İmar planı onay tarihi: 25.07.2008		14.İmar durumu tarihi: 25.09.2008	
15.İmar durumu no: 2008/11		16.Zemin etliği onay tarihi: 28.08.2008	
17.Planlaşım plan onay tarihi: 2008/11		18.Planlılık kullanma emri: İŞYERİ	
19.Planlılık alanı(m <sup>2</sup> ): 11117,12		20.Yapı tesisi beğeni verim kurumu: SİVRİHİSAR TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	
21.Yapı tesisi beğeni tarihi: 10.09.2008		22.Yapı tesisi beğeni no: 253	
23.CED raporu onay tarihi:		24.Planlılık inşaat başlama tarihi: 27.10.2013	
25.Planlılık inşaat bitirme tarihi:		26.Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin	
37.Adı soyadı,Önvanı, TC kimlik no: TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. ADINA VEKALET ÇAĞLIYAN KOCA 11128508972		32.Adı soyadı,Önvanı, TC kimlik no: İNKA İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 45331550152	
38.Bağı olan vergi dairesi adı: MASLAK		33.Oda sicil no: 32498	
39.Vergi kimlik no: 11128508972		34.Oda sicil durum belge no: 260513	
30.Adres: NURUL PLAZA BÜYÜKDERE CAD. NO:71A BLOK K:17-18 MASLAK İSTANBUL		35.Bağı olan vergi dairesi adı: ÇAKABEY	
31.İmza:		36.Vergi kimlik no: 4780040709	
37.Sipariş tarihi: 27.10.2008		38.Sözleşme tarihi: 27.10.2008	
39.Sözleşme no: 0352		40.Yapı mütahhidi yetki belge no: 49674	
41.Sicil esas adres: FATİH MAH. 198 SK. NO:3 SARNIÇ / İZMİR		42.İmza:	
		43.Adı soyadı,Önvanı: HAKAN ALHAN	
		44.TC kimlik no: 23499188564	
		45.Oda sicil durum belge no: 64927	
		46.Sipariş tarih: 15.10.2008	
		47.Sözleşme tarihi: 15.10.2008	
		48.Sözleşme no: 27.10.2013	
		49.Adres: 46/26 SK. NO:107 MİMKENT ÜÇKUYULAR İZMİR	
		50.İmza:	
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			
Kullanma emrine göre yapının bağımsız bölümleri ile ilgili alanlar		53.Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	
12412) Araç bakım ve muayene istasyonu		375	
Yapı ile İlgili Özellikler			
54.Binçer yapı sayısı: 1		55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	
56.Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1		57.Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 375	
58.Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 375		59.Toplam yapı sayısı: 1	
60.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1		61.Toplam konut birim(daire) sayısı: 1	
62.Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 375		63.Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 375	
64.Yapının yol kolu altı sayısı: 1		65.Yapının toplam kat sayısı: 1	
66.Yapının yol kolu altı yüksekliği(m): 6,2		67.İlave kat sayısı:	
68.Yapının toplam kat sayısı: 1		69.Yapının toplam yüksekliği(m): 6,2	
70.Yapının toplam yüksekliği(m): 6,2		71.İlave kat yüksekliği(m):	
72.Yapının embi: 3		73.Yapının grubu: A	
74.1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL): 399		75.Yapının maliyeti (YTL): 149625	
76.Yapının arsa değeri(YTL): 500000		77.Arsa dahil yapının maliyeti(YTL): 649625	
78.Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL): 149625			
Yapının Teknik Özellikleri			
79.Isıtma sistemi:		80.Tesisatlar:	
1.Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/>		1.Antena <input type="checkbox"/>	
2.Birkaç kat kalorifer <input type="checkbox"/>		2.Elekt. ısıtma <input type="checkbox"/>	
3.Kat kaloriferi <input checked="" type="checkbox"/>		3.Doğalgaz <input type="checkbox"/>	
4.Soba <input type="checkbox"/>		4.Elektrik <input checked="" type="checkbox"/>	
5.Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/>		5.Haberleşme <input type="checkbox"/>	
6.Klima <input type="checkbox"/>		6.Pisua <input type="checkbox"/>	
7. .... <input type="checkbox"/>		7.Temiz su <input type="checkbox"/>	
80.Janma amaçlı kullanılan yakıt cinsi:		8.Hidrofor <input type="checkbox"/>	
1.Katı yakıt <input type="checkbox"/>		9.Jeneratör <input type="checkbox"/>	
2.Fuel-oil <input type="checkbox"/>		10.Paneller <input type="checkbox"/>	
3.Doğalgaz <input type="checkbox"/>		11.Yangın kesiltili <input type="checkbox"/>	
4.LPG <input type="checkbox"/>		12. .... <input type="checkbox"/>	
5.Elektrik <input type="checkbox"/>			
6.Güneş <input type="checkbox"/>			
7.Termal <input type="checkbox"/>			
8.Rüzgar <input type="checkbox"/>			
9. .... <input type="checkbox"/>			
81.Sıcak Su Temin Şekli:		82.Sıcak Su Yakıt Cinsi:	
1.Termofon <input type="checkbox"/>		1.Doğalgaz <input type="checkbox"/>	
2.Şofben <input type="checkbox"/>		2.LPG <input type="checkbox"/>	
3.Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/>		3.Fuel-oil <input type="checkbox"/>	
4.Kombi <input type="checkbox"/>		4.Elektrik <input type="checkbox"/>	
5.Mitçiler <input type="checkbox"/>		5.Katı Yakıt <input type="checkbox"/>	
6. .... <input type="checkbox"/>		6.Termal <input type="checkbox"/>	
7. .... <input type="checkbox"/>		7. .... <input type="checkbox"/>	
83.İçme suyu:		84.Akık su:	
1.Şehir suyu <input type="checkbox"/>		1.Kanalizasyon <input type="checkbox"/>	
2.Kuyu suyu <input type="checkbox"/>		2.Fosforik <input type="checkbox"/>	
3.Pazar suyu <input type="checkbox"/>			
4.Taşıma suyu <input type="checkbox"/>			
5. .... <input type="checkbox"/>			
Yapı Projeleri			
90.Onay tarihi: 27.10.2008		91.Adı soyadı: FEHİM MURAT SONMEZ	
92.TC kimlik no: 46720044412		93.Oda sicil durum belge no: 16256	
94.Adres: TAŞKÖPRÜ CD. MERT APT. NO:25A ESKİŞEHİR		95.İmza:	
96.İmza:			
97.İmza:			
98.İmza:			
99.İmza:			
100.İmza:			

## 6.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

1. Belgeli Veren Kurum: SIVRİHİSAR BELEDİYESİ		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		10. Belgeli Verilen Tarih: 127 MAR 2009		11. Bölge no: 2009/03																																	
2. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİŞEHİR İYİ SIVRİHİSAR		9. Belgeli veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		12. Belgeli esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yarıyol <input type="checkbox"/> 4.EE Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İrsali <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Düğü <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik Tadilat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik Tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İnşaat Değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İnşaat Duvanı <input type="checkbox"/> 18.Şantiye Duvanı <input type="checkbox"/> 19...		3. Pafta No: J27AD2C		4. Ada No: 237		5. Parsel No: 1		6. Blok no:																											
7. Kimi kullanma izni bu belge verilen bağımsız bölüm:		8. Değişik Önce kimisi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 27.10.2008		14. İlk yapı ruhsat no: 2008/14		15. Son yapı ruhsat tarihi:		16. Son yapı ruhsat no:		17. Yenileme ruhsat tarihi:		18. Yeniden ruhsat tarihi:		19. Tadilat ruhsat tarihi:		20. İmar planı onay tarihi:		21. İmar durumu tarihi: 25.09.2008		22. İmar durumu no:		23. Zemin etütü onay tarihi: 28.08.2008		24. ÇED raporu onay tarihi:		25. Tapu tesviye belgesi tarihi: 10.09.2008		26. Tapu tesviye belgesi no: 2533		27. Tapu tesviye belgesi veren kurum: SIVRİHİSAR TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi:		29. Parselin kullanma amacı: ARAÇ MUAYENE İSTASYONU		30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 11117,12	
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin																															
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: TÜVTÜRK KUZAY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. ADINA VEKALET ÇAĞLIYAN KOCA 11128508972				36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: İNKA İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 45331550152				47. Adı soyadı, ünvanı: HAKAN ALHAN																															
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MASLAK				37. Oda sicil no: 32498				48. T.C. kimlik no: 22499188564																															
33. Vergi kimlik no: 11128508972				38. Oda sicil durum belge no: 260513				49. Oda sicil durum belge no: 64927																															
34. Adres: NUROL PLAZA BÜYÜKDERE CAD. NO:71/A BLOK K:17-18 MASLAK İSTANBUL				39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÇAKABEY				50. Sığirta sicil no: 12253673				51. Sığirta tarihi: 15.10.2008																											
35. İmza:				40. Vergi kimlik no: 4780040709				52. Sığirta no:																															
41. Sığirta sicil no: 2702201011138363				42. Sığirta tarihi: 27.10.2008				43. Sığirta no: 0				44. Yapı müteahhidi yetki belge no: 49674																											
45. Şiirle esas adres: FATİH MAH. 196 SK. NO:Ş3 SARNIÇ İZMİR				46. İmza:				53. Adres: 46/26 SK. NO:107/ MİNKENT UÇKUYUĞUR İZMİR				54. İmza:																											
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler																																	
55. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümleri ile ortak alanları: (12412) Araç bakım ve muayene istasyonu		56. Bağımsız bölüm sayısı: 1		57. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 375		58. Bencir yapı sayısı: 1		59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1		60. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1		61. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 375		62. Yapı ispat alanı(m <sup>2</sup> ): 375																									
63. Toplam yapı sayısı: 1		64. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1		65. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1		66. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 375		67. Toplam yapı ispat alanı(m <sup>2</sup> ): 375		68. Yapının yol kotu altı sayısı: 1		69. Yapının yol kotu üstü kat sayı: 1		70. Yapının toplam kat sayısı: 1																									
71. Toplam yapı ispat alanı(m <sup>2</sup> ): 375		72. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 6,2		73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 6,2		74. Yapının toplam yüksekliği(m): 6,2		75. İlave kat yüksekliği(m):		76. Yapının sanlı: 3		77. Yapının grubu: A		78. 1 m <sup>2</sup> malyeti (YTL): 399																									
79. Yapının maliyeti (YTL): 149625		80. Yapının arsa değeri(YTL): 500000		81. Arsa Değeri yapının maliyeti(YTL): 649625		82. Form düzenlenen toplam maliyeti(YTL): 149625		83. İnşaat sistemi:		84. İnşaat amaçlı kullanılan yapıt cinsi:		85. Sıcak Su Temin Şekli:		86. Soğuk Su Yekit Cinsi:																									
87. İçme suyu: 1. Şehir suyu <input checked="" type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/>		88. ASK su: 1. Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/>		89. Tesisatlar: 1. Arınma <input type="checkbox"/> 2. Buz İstasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pisua <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Mikrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.		90. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Belgeli kutubözü <input type="checkbox"/> 3. Ayak oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlik <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.		91. Yapının Taşınır Sistemi: 1. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kargı) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/>		92. Döner Döğü Malzemesi Cinsi: 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/>		93. Dişeme: 1. Plak Kır <input type="checkbox"/> 2. Mermer Dişeme <input type="checkbox"/> 3. Aamden <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Buzay yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6.																											
Yapının Teknik Özellikleri																																							
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznini düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının tapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlik, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet diğer kullanımları tamamlanmış bölümlerinden faydalanılır.																																							
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin								Konut İle İlgili Özellikler																															
94. Belge tarihi: .....								99. Konutun salon dahil oda sayısı: TOPLAM																															
95. Belge no: .....								100. Daire sayısı: .....																															
96. Blok no: .....								101. Parke olan daire sayısı: .....																															
97. Bağımsız bölüm no: .....								101. Bir dairenin yüzölçümü: .....																															

## 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

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008 No : 400799

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN