



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

2086 ADA - 5 PARSEL

DEPO

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800041
Rapor Tarihi	17.12.2018
Değerleme Tarihi	14.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - 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	Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayırova/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 Ada, 5 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 141.556.000.- TL KDV Dahil: 167.036.080.- TL

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

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada, 5 parsel sayılı, 31.240 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

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

Taşınmaza ilişkin; 11.02.2015 gün ve REYS-201500006 sayılı kira değeri belirleme raporumuz, 01.04.2015 gün ve REYS-201500019 sayılı değerlendirme raporumuz, 28.10.2015 gün ve REYS-201500034 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve

REYS-201500078 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600036 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin; kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a yaklaşık 100 m, güneydoğu sınırı 550. Sokak’a yaklaşık 305 m, güneybatı sınırı 546. Sokak’a yaklaşık 99 m ve kuzeybatı sınırı 549. Sokak’a yaklaşık 323 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.84136891, 29.41166526” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2086
İlçesi	Çayırova	Parsel No	5
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	31.240,00
Köyü	-	Yevmiye No	4003
Sokağı	-	Cilt No	425
Mevkii	-	Sayfa No	42298

Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.05.2015
Niteliği	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

(12269/15620 Pay Üzerinde)

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 10.000.000.- TL'lik ipotek (11.06.2012 - 3891).
- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan, 25.000.000.- TL'lik ipotek (06.09.2012 - 6071).
- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 3. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan, 40.000.000.- TL'lik ipotek (01.10.2014 - 6975).

(3351/15620 Pay Üzerinde)

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 75.000.000.- TL'lik ipotek (15.05.2015 - 4298).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 12.01.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Çayırova Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede; parsel üzerinde yapılan ilk depoya ilişkin onay tarihi ve sayısı belirtilmemiş onaylı mimari proje, 14.04.2006 gün ve 29 sayılı ilk ruhsat, 01.03.2007 gün ve 22 sayılı tadilat ruhsatı ve 30.03.2007 gün ve 08 sayılı yapı kullanma izin belgesi; ek depoya ilişkin 12.12.2013 onay günlü mimari proje, 15.08.2012 gün ve 382 sayılı yapı ruhsatı, 24.12.2013 gün ve 718 sayılı tadilat ruhsatı ve 12.03.2014 gün ve 58 sayılı yapı kullanma izin belgesi; en son yapılan depoya ilişkin 10.02.2014 gün ve 122 onay sayılı mimari proje, 17.03.2014 gün ve 122 sayılı yapı ruhsatı, 07.01.2016 gün ve 7 sayılı tadilat ruhsatı ve 09.03.2016 gün ve 44 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

İlk depoya ilişkin yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2 ve yol kotu üstü 1) ve 33.089 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Ek depoya ilişkin yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2 ve yol kotu üstü 1) ve 12.835 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Son depoya ilişkin yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 3 ve yol kotu üstü 1) ve 17.265 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz üzerinde prefabrik betonarme olarak yapılmış üç bölümlü depolama yapısı bulunmaktadır. Depoların oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 9.700 m²'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır.

İlk Depo: Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta otopark ve sığınak, 1. bodrum katta su deposu ve otopark, zemin katta depolama alanı bulunmaktadır. Toplam 33.089 m² yapı inşaat alanıdır.

İlk Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı (m ²)	: 33.089
Yaşı	: 11
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Var
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı, iç zemininin beton üzeri epoksi kaplama, iç duvarlarının sıva üzeri boyalı olduğu görülmüştür. Dış cephesi alüminyum panel kaplı, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel sacdır.

Ek Depo: Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta otopark ve sığınak, 1. bodrum katta depo ve zemin katta depolama alanı bulunmaktadır. Toplam 12.835 m² yapı inşaat alanıdır.

Ek Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A

Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı	: 12.835
Yaşı	: 5
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencereleer	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı, iç zemininin epoksi kaplama, iç duvarlarının sıva üzeri boyalı olduğu görülmüştür. Dış cephesi alüminyum panel kaplı, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel sacdır.

Son Depo: Onaylı mimari projesine göre; 3 bodrum kat + zemin kat olmak üzere, toplam 4 katlıdır. 3. bodrum katta otopark ve sığınak, 2. bodrum katta otopark ve sığınak, 1. bodrum katta depo ve zemin katta depolama ve personel idari bölümü bulunmaktadır. Toplam 17.265 m2 yapı inşaat alanıdır.

Son Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı İnşaat Alanı	: 17.265
Yaşı	: 3
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencereleer	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Yok

Yangın Tesisatı : Var
Deprem Bölgesi : 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı, iç zemininin epoksi kaplama, iç duvarlarının sıva üzeri boyalı olduğu görülmüştür. Dış cephesi alüminyum panel kaplı, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel sacdır.

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

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

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Keller Williams Cadde Gayrimenkul / 216 – 414 11 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2081 ada 6 parsel sayılı, 1.525 m2 yüzölçümlü arsa 3.100.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.033.- TL]
- **Satılık Arsa (Mega Gayrimenkul / 532 – 274 45 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2070 ada 2 parsel sayılı, 5.915 m2 yüzölçümlü arsa 12.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.113.- TL]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 1.500 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL]

- **Satılık Arsa (Lider İnşaat Emlak / 216 – 230 00 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 37.000 m2 yüzölçümlü arsa 85.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.297.- TL]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 7.600 m2 yüzölçümlü arsa 18.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.368.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 2.000 – 2.300 TL aralığında olduğu görülmüş; değerleme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.100.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (31.240 m2 x 2.100.- TL) = **65.604.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	33.089	2007	11	1.016	33.618.424	% 15,00	5.042.764	28.575.660
Ek Depo	4-A	12.835	2013	5	1.016	13.040.360	% 6,00	782.422	12.257.938
Son Depo	4-A	17.265	2015	3	1.016	17.541.240	% 4,00	701.650	16.839.590
Çevre Düzenlemesi	1-A	9.700	2015	3	153	1.484.100	% 10,00	148.410	1.335.690
						65.684.124		6.675.245	59.008.879

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 65.604.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 59.098.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **124.613.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

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

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 300 m2 ofis + 25.490 m2 depo olmak üzere, toplam 25.790 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 560.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,71.- TL*]

- **Kiralık Depo (Emlakmer / 262 – 721 19 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3100 m2 ofis + 11.300 m2 depo olmak üzere, toplam 14.400 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20,83.- TL]
- **Kiralık Depo (Advance Gayrimenkul / 262 – 744 10 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 850 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 216 – 751 18 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2 bodrum + zemin katlı, toplam 7.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,43.- TL]
- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, asma katta 232 m2 ofis + 5.768 m2 depo olmak üzere, toplam 6.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 130.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL]

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılmış olmaları göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen depolar ile de kıyaslanarak, değerlendirme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 21.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (63.189 m2 x 21.- TL x 12 Ay) = ~ **15.924.000.- TL** olacaktır.

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

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 6,31

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 17 yıl olacağı;
- Gerçek (reel) gelirlerin yıllara göre büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **141.556.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	17
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		15.924.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	400.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	9.234.400
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	65.604.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	59.009.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		124.613.000
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 47,35
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,79
Arsa Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 97,21
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		4.861.560
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		4.372.840
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]	% 3,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 28,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 3,63
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 6,31
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)		9.234.400
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	74.588.201
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	141.556.113
<i>Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.</i>		

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. *Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması*” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	33.089	1.016	33.618.424
Ek Depo	4-A	12.835	1.016	13.040.360
Son Depo	4-A	17.265	1.016	17.541.240
				64.200.024

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

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

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü, mülkiyet ve imar durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Taşınmaz üzerindeki ilk yapılan depo binasına ilişkin 30.03.2007 gün ve 08 sayılı, ek depo binasına ilişkin 12.03.2014 gün ve 58 sayılı, en son yapılan depo binasına ilişkin 09.03.2016 gün ve 44 sayılı yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve niteliği “*Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiştir. verilmiştir.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

(12269/15620 Pay Üzerinde)

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine üç ayrı ipotek"

(3351/15620 Pay Üzerinde)

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

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

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşüdeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 65.604.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 124.613.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 141.556.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **141.556.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada, 5 parsel sayılı, 31.240 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 141.556.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 167.036.080.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT
SPK Lisans No: 402955



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Osaködar 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





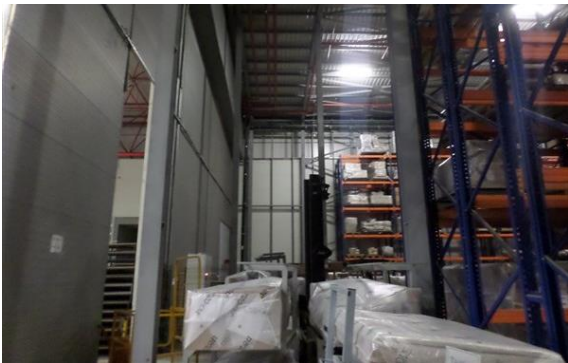


İlk Depo

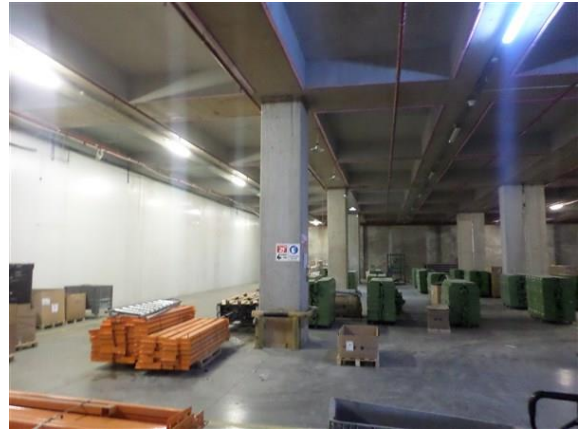
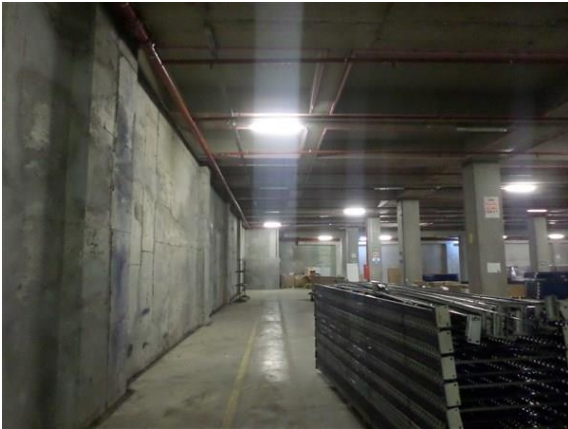




Ek Depo



Son Depo



6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2086/5
Taşınmaz ID:	82547112	Yüzölçüm(m2) :	31240.00
il/ilçe	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEMİN KAT DEPO, UÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
Kurum Adı:	Çayıröva TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	425/42298		
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) 250740158	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	12269 / 15620	24538.00	Çayıröva TM Tevhit İşlemi (TSM) 28/10/2013 - 7269	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	10000000.00TL	Yıllık % 34 Değişken	1/0	F.B.K.	Çayıröva TM 11/06/2012 - 3891	Yok
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	25000000.00TL	% 34 değişken	2/0	F.B.K.	Çayıröva TM 06/09/2012 - 6071	Var
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	40000000.00TL	%37değişken	3/0	F.B.K.	Çayıröva TM 01/10/2014 - 6975	Var

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 300947564	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	3351 / 15620	6702.00	Çayıröva TM Satış 07/05/2015 - 4003	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	75000000.00TL	%37 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Çayıröva TM 15/05/2015 - 4298	Yok

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p> <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ÇAYIROVA						
Mahallesi	AKSE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
11.945.821,00	G22B19A1C-2D	2086	5	ha	m ²	dm ²	
					31.240,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 82547112					
	Edinme Sebebi	3351/15620 pay REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3351/ 15620					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4003	425	42298		07/05/2015	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mükayyetin gayri menkul hakları ile ilgili işlemler için tapu kütüphanesine müracaat edilmelidir. - Tebliğat Kanunu hükümlerini gerektiren işlemler için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>							

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

İlk Yapılan Depo

Mimari Proje Kapağı

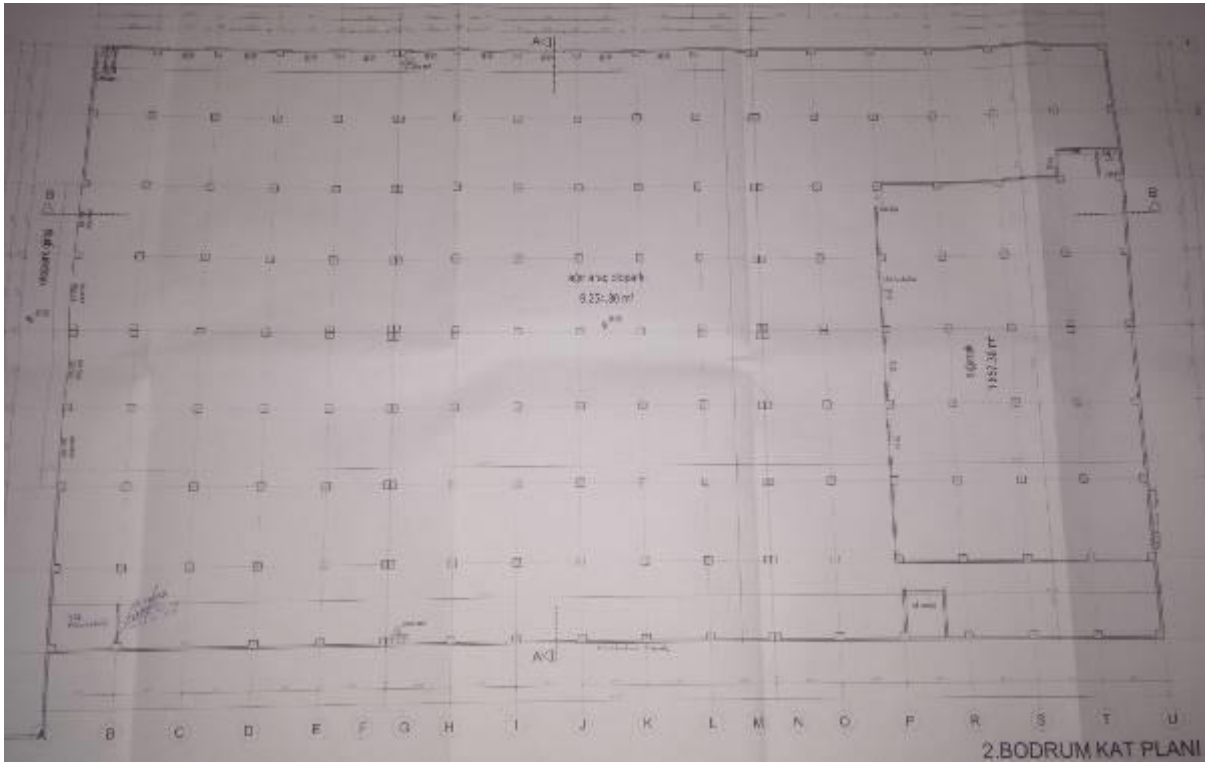
MÜELLİF İMZA	MİMARİ ARŞİV	YAPİ DENETİM MUTEMMEL
VİZE:	MİMARİ	BELEDİYE
ARSAİNİN (TINCELİK)		
KÖYÜ	İLÇESİ	İLİ
AKSE	PAFTA	ADA
2086	02B19 C-22	2086
1	1	1
18.441,00 m ²		
YAPININ (TADILAT PROJESİ)		
MAL SAHİBİ	REYSAS A.Ş.	VERGİ DARESİ NO:
İNŞA OTURUM ALANI	11.000,00 m ²	YAPININ YÜKSEKLİĞİ
NET İNŞAAT ALANI	11.000,00 m ²	İNŞAATIN ÖZELİ
BRUT İNŞAAT ALANI	31.000,00 m ²	DOLGU MADDESİ
YOL BEV. ALT. KAT SAYI	2	KULLANIM AMAÇI
YOL BEV. ÜST. KAT SAYI	1	MESKEN SAYISI
TOP. AM KAT SAYISI	3	İŞYERİ SAYISI
MİMARİ PROJE ÖLÇERİ: 1/100 - 1/200		STATİK PROJE ÖLÇERİ: 1/200 - 1/50 - 1/20
BELEDİYE ONAYI		
BELEDİYE		
Zehra KOCAYAKARLI Mimar		
Savaş ÖZDEMİR Şehircilik Uzmanı		

Vaziyet Planı

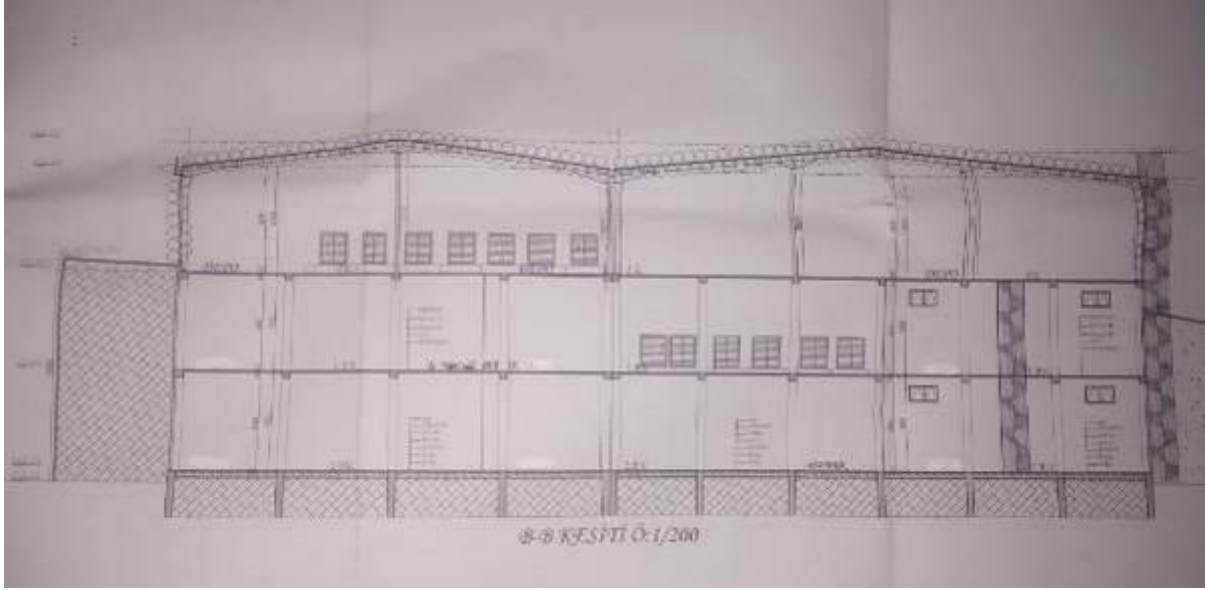


Kat Planları

İkinci Bodrum Kat



Kesit



Ek Depo

Mimari Proje Kapağı

PROJE MÜELLİFLERİ		ŞİHA NO	BURCUK NO	PROJE MÜELLİFLERİNİN MÜHÜR VE İMZA																					
M	YERLİKÇİ	13748	1100																						
	MUSTAFA YILMAZ	13748	1100																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>İL</th> <th>İLÇE</th> <th>MADDELER</th> <th>PROJE ADI</th> <th>PARSEL NO</th> <th>ALAN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KOCAELİ</td> <td>ÇAYIROVA</td> <td>4018</td> <td>TEKİRKÖY</td> <td>1/4</td> <td>20700m²</td> </tr> </tbody> </table>					İL	İLÇE	MADDELER	PROJE ADI	PARSEL NO	ALAN	KOCAELİ	ÇAYIROVA	4018	TEKİRKÖY	1/4	20700m ²									
İL	İLÇE	MADDELER	PROJE ADI	PARSEL NO	ALAN																				
KOCAELİ	ÇAYIROVA	4018	TEKİRKÖY	1/4	20700m ²																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>YAPININ</th> <th>YAPILAN YERİ</th> <th>KAT SAYISI</th> <th>ZEMİN KAT ALANI</th> <th>TOPLAM KAT ALANI</th> <th>KAT YUK.</th> <th>HAFIFLİ YÜZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KARAR</td> <td>REYSAŞ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</td> <td>300.00</td> <td>4028m²</td> <td>20700m²</td> <td>1000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>KULLANIM AMACI</td> <td>DEPO BİNASI</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>TADILAT PROJESİ</td> </tr> </tbody> </table>					YAPININ	YAPILAN YERİ	KAT SAYISI	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM KAT ALANI	KAT YUK.	HAFIFLİ YÜZ	KARAR	REYSAŞ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	300.00	4028m ²	20700m ²	1000		KULLANIM AMACI	DEPO BİNASI					TADILAT PROJESİ
YAPININ	YAPILAN YERİ	KAT SAYISI	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM KAT ALANI	KAT YUK.	HAFIFLİ YÜZ																			
KARAR	REYSAŞ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	300.00	4028m ²	20700m ²	1000																				
KULLANIM AMACI	DEPO BİNASI					TADILAT PROJESİ																			
MÜHÜR (MÜHÜRLEMEK ZARFI İÇİN)		TARİH (MÜHÜRLEMEK ZARFI İÇİN)																							

Vaziyet Planı



Kat Planları

İkinci Bodrum Kat



Birinci Bodrum Kat



Zemin Kat

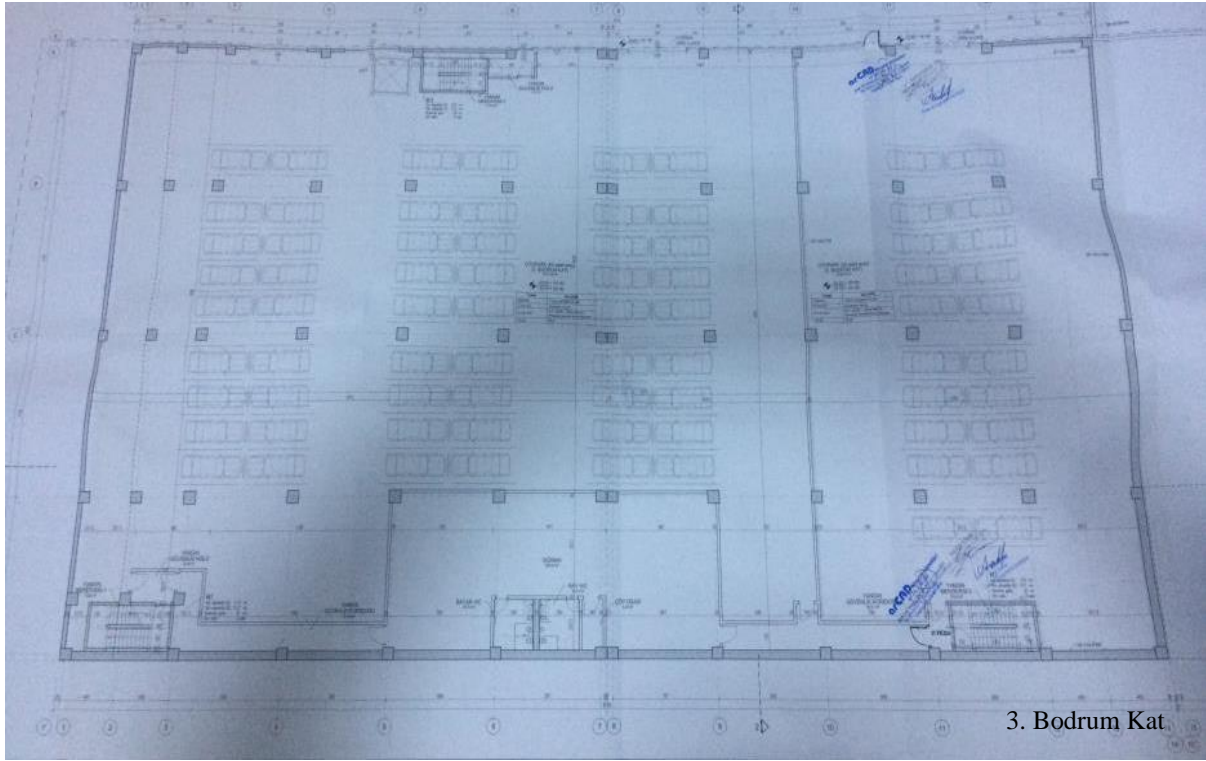


Kesit

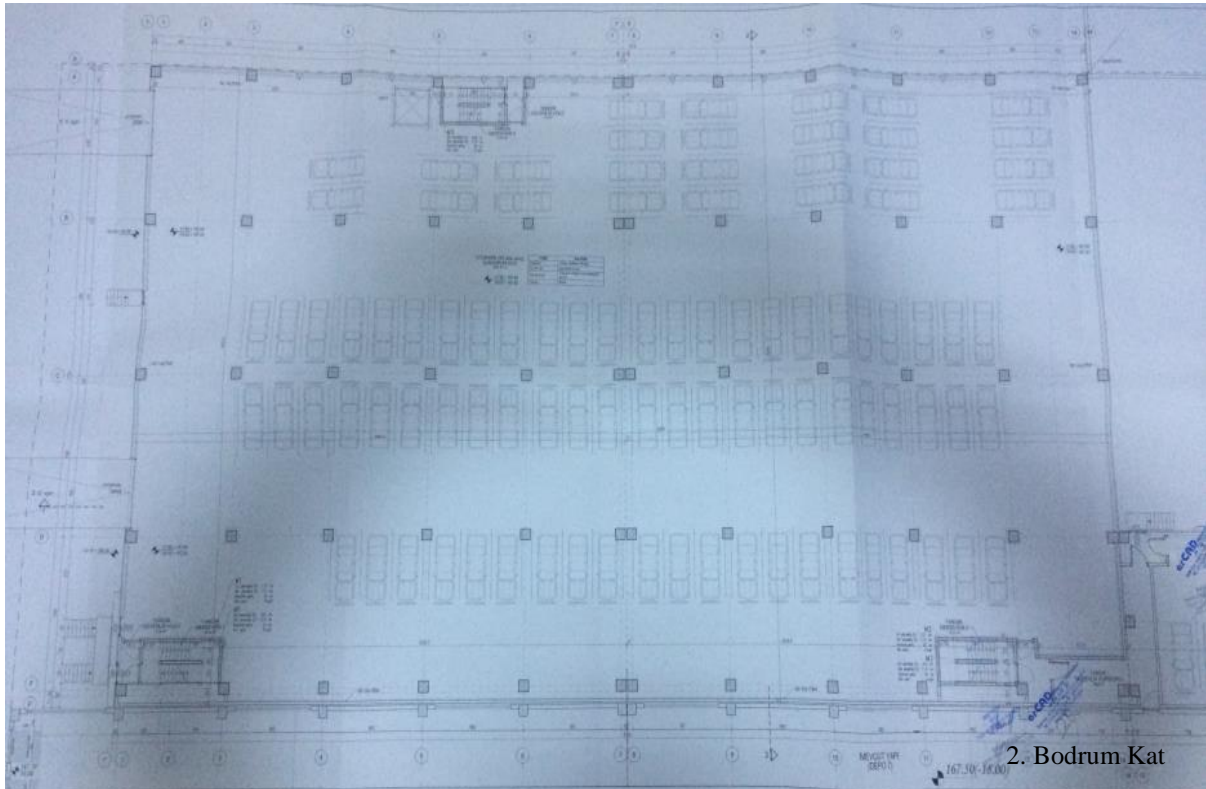


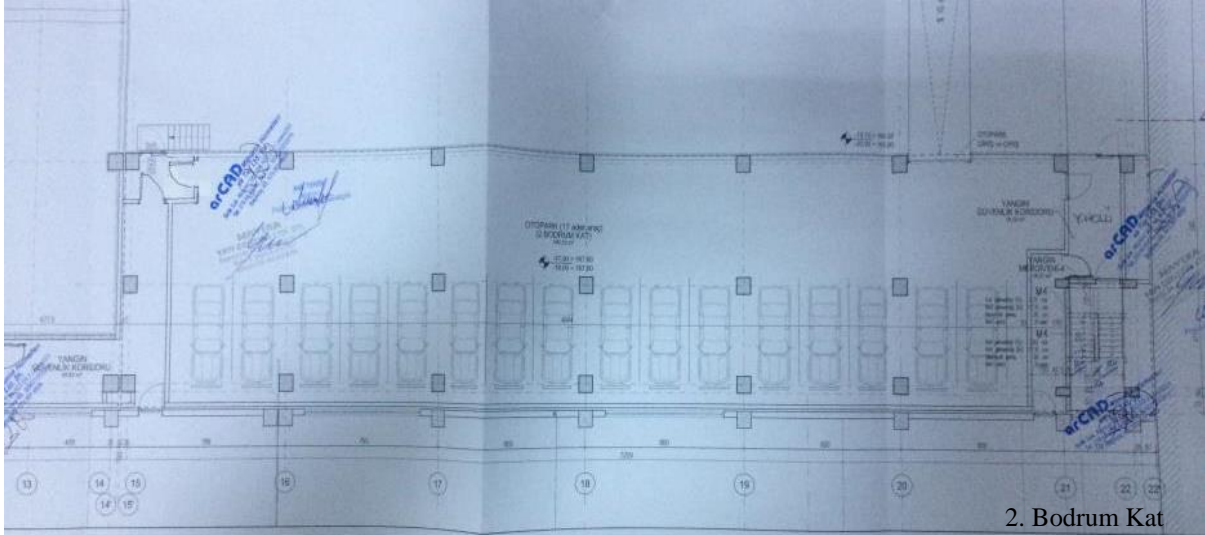
Kat Planları

Üçüncü Bodrum Kat



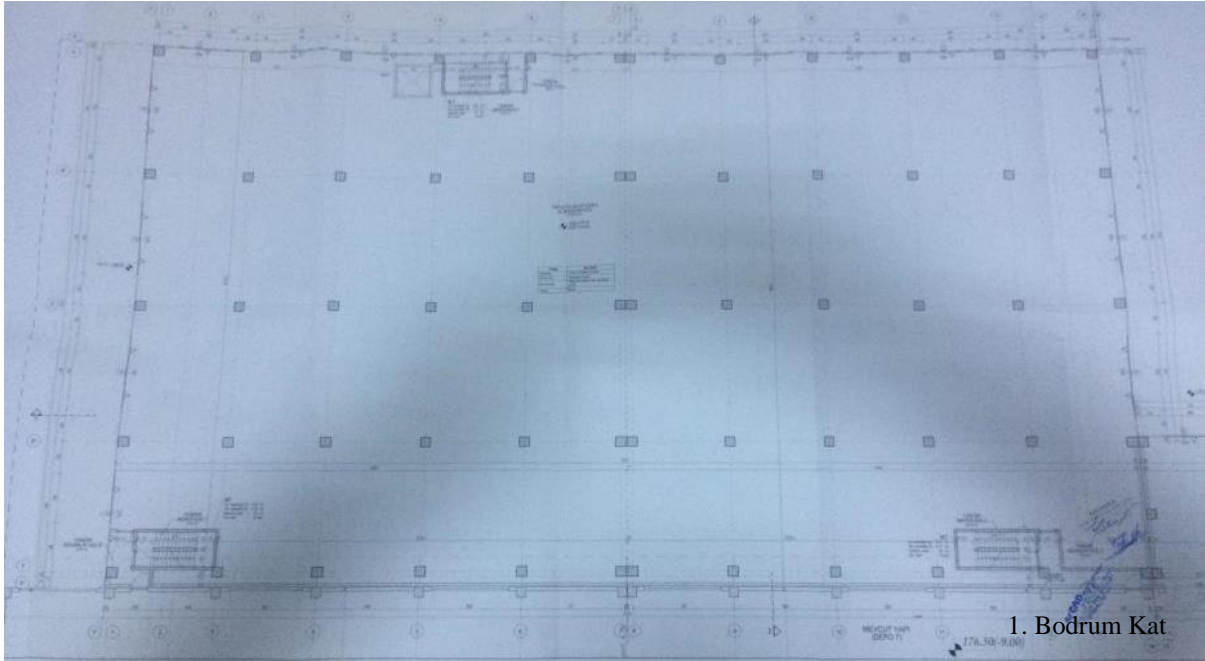
İkinci Bodrum Kat



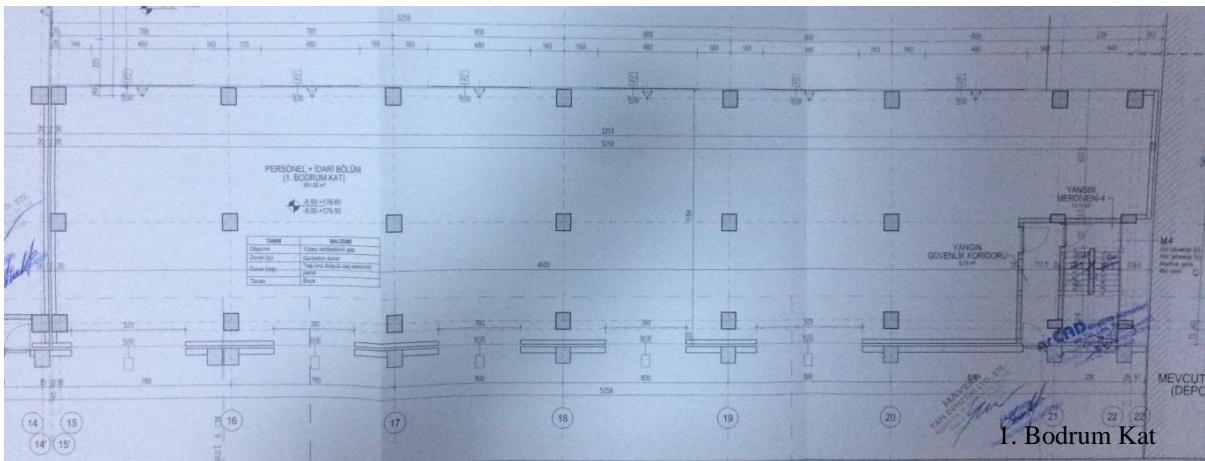


2. Bodrum Kat

Birinci Bodrum Kat

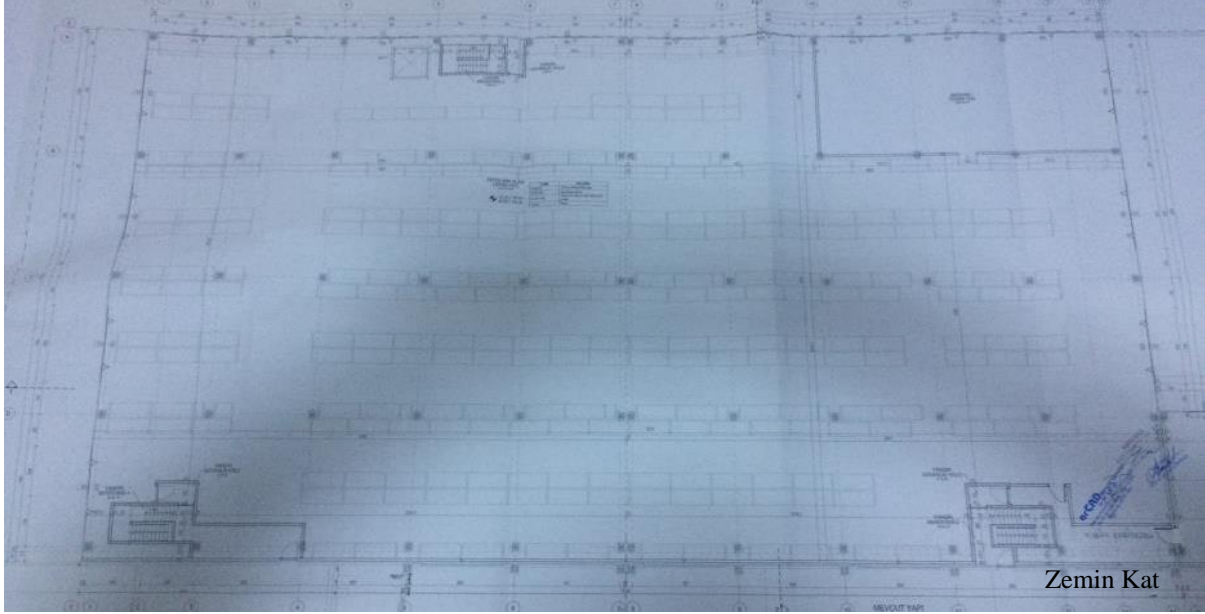


1. Bodrum Kat

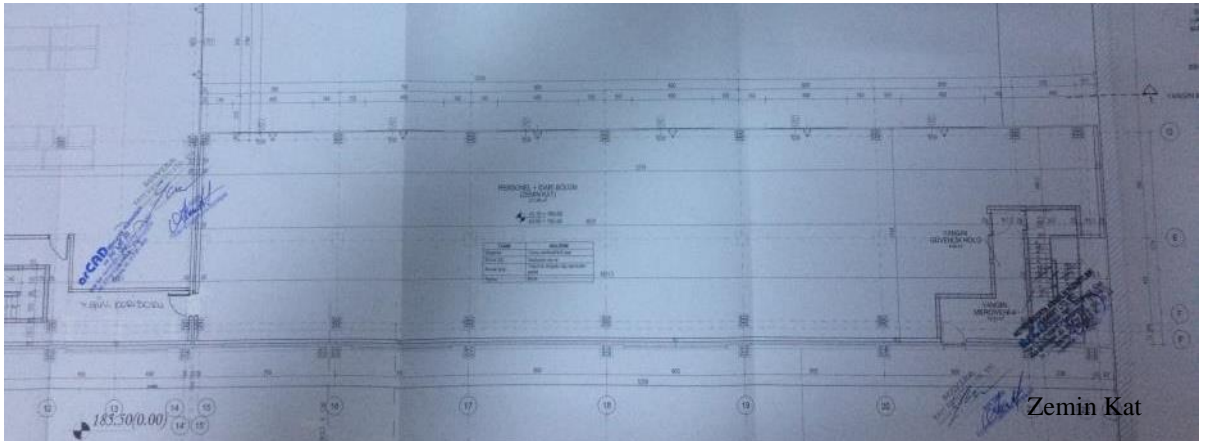


I. Bodrum Kat

Zemin Kat

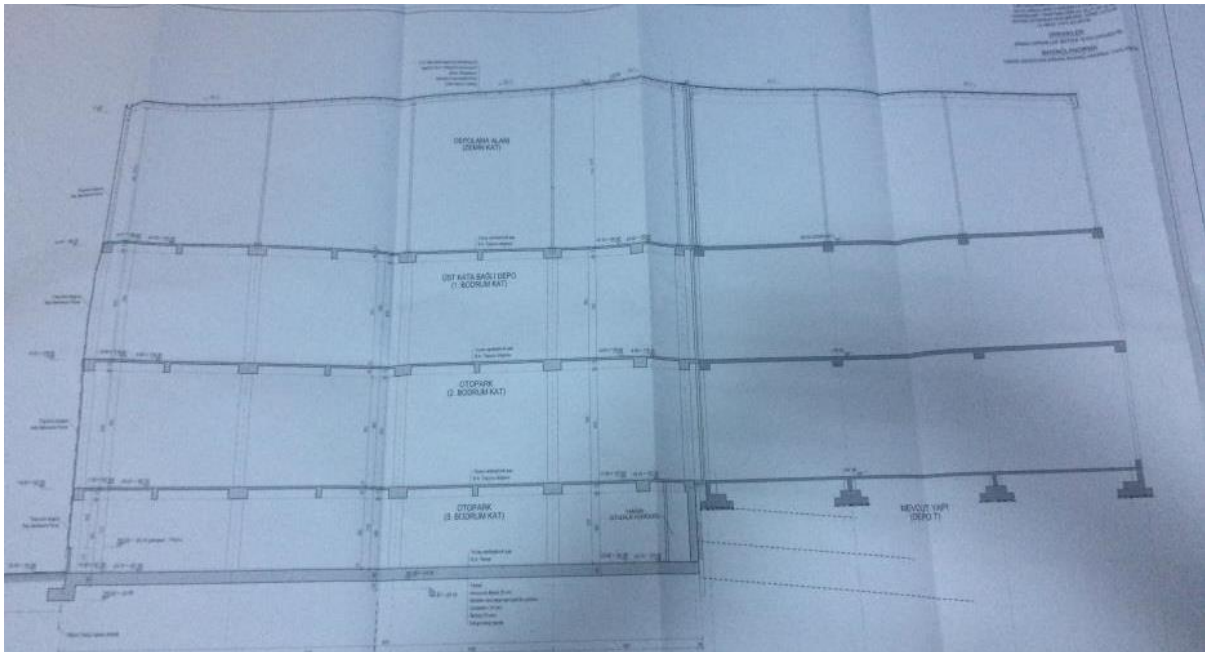
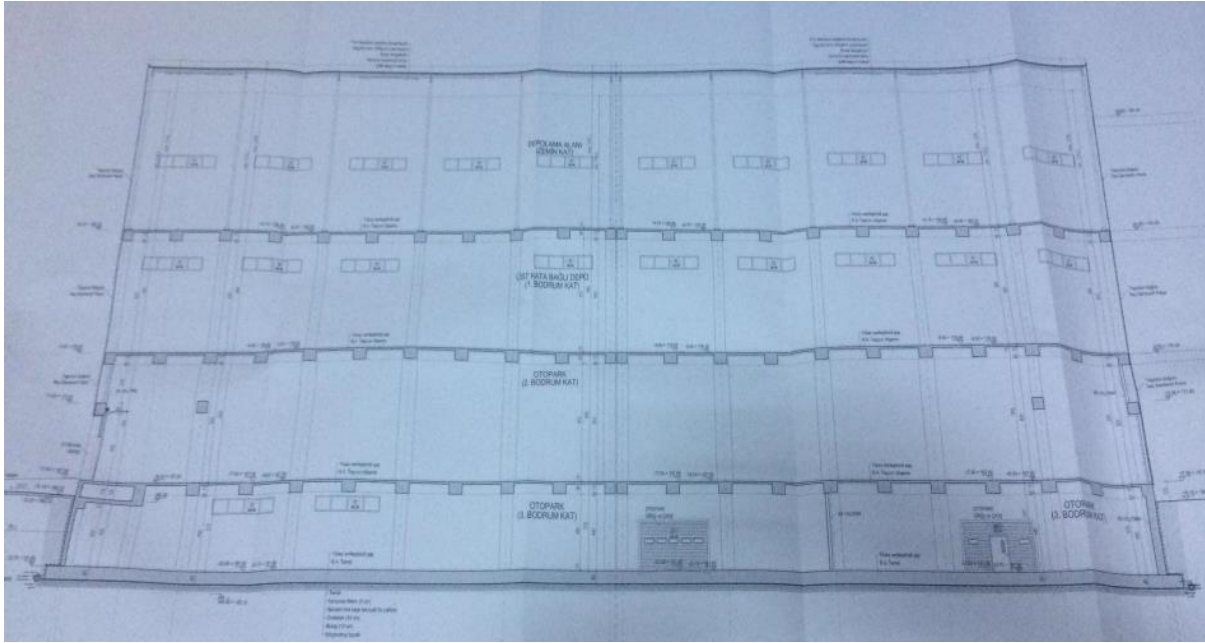


Zemin Kat



Zemin Kat

Kesitler



6.6. Yapı Ruhsatları

İlk Depo

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:		0 0 0 0 2 2		0 7	
1. Ruhsatı veren kurum Çayırova Belediyesi		2. Ruhsatın verilmiş amacı		3. Ruhsatın onay tarihi: 01.03.2007		4. Ruhsat no: 22	
İl : Kocaeli	İlçe : Gebze	<input type="checkbox"/> Yeni yapı	<input type="checkbox"/> İlave	<input type="checkbox"/> Kat daresi	<input checked="" type="checkbox"/> Tabiiyat	5. Parsel no: 19 a 1 c	6. Ada no: 2086
Berak :	Köy :	<input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği	<input type="checkbox"/> Fosseptik	<input type="checkbox"/> Kanal	<input type="checkbox"/> Balçe devanı	7. Parsel no:	1
Belediye : Çayırova Belediyesi	Mahalle : Akse	<input type="checkbox"/> Yenileme	<input type="checkbox"/> Yeniden	8. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004	9. Parçelasyon planı onay tarihi :	10. İmar durumu tarihi ve no. 20/03/2006 - 42	
Muhtarlık : Akse		11. Parselin kullanılma amacı ve alan (m ²) Sanayi Alanı - 18441		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2.BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 21/02/2006 - 1495	
		14. Zemin etüdü onay tarihi	15. ÇED raporu onay tarihi 1/20	16. Planlanan inşaat başlama tarihi 01.03/2007	17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 01.03/2007	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 01.03/2010	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE SEFİNİN			
19. Adı soyadı, unvanı Reysaş Yapımcılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı : Reysaş Yapımcılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		25. Hukuki durumu : Anonim Şirket		34. Adı soyadı, unvanı	
<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		26. Kimlik no: 95000000000000000000		27. Doğum tarihi: 01.01.1973		35. Oda sicil no	
28. Bağı olduğu vergi dairesi :		29. Kimlik no: 95000000000000000000		30. Doğum tarihi: 01.01.1973		36. Büro tescil no.	
21. Vergi dairesi sicil no		31. Sigorta no: 00000000000000000000		32. Mühür no: 00000000000000000000		37. Oda belge no	
22. İmza		33. Adres : Abdullahgazi Mah. Elmas Cad. No: 34087 Sunanlıra / Kartal / İstanbul		38. Sigorta sicil no.		39. Sözleşme tarihi ve no.	
42. Yapının kullanılma amacı Depo		43. Birim sayısı 1	44. Yüzölçümü (m ²) 11029	45. Bina yapısı 1	46. Toplam yapı sayısı 1	47. Yapının taban alanı (m ²) 11029	48. Toplam taban alanı (m ²) 11029
Ortak Alın(Su Deposu, Sejnak, Yük Asansörü, Otopark)		49. Yapıda boşluk bölün sayısı 1	50. Toplam boşluk bölün sayısı 1	51. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1	52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 33089	53. Yapının toplam kat sayısı 3	54. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 33089
		55. Yapının yüksekliği (m) 2	56. Yapının yüksekliği (m) 2	57. İla ve kat yüksekliği (m) 3	58. Yapının sınıfı 3	59. İla ve kat yüksekliği (m) 3	60. Yapının grubu A
		61. 1 m2 maliyeti (YTL.) 334,00	62. Yapının inşaat maliyeti (YTL.) 334,00	63. Yapının arsa değeri (YTL.) 11.051.726,00	64. Yapının arsa değeri (YTL.) 11.051.726,00	65. Yapının arsa değeri (YTL.) 3.250.000,00	66. Yapının arsa değeri (YTL.) 14.301.726,00
Toplam		1	33089	334,00	334,00	11.051.726,00	11.051.726,00
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Yat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Anıma		<input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapalı daireli <input type="checkbox"/> Bekletme kalıbesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME		73. DÖŞEME		74. DÖŞEME	
<input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton		<input type="checkbox"/> İlaflı panel <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriç <input type="checkbox"/> Marmar döşeme <input type="checkbox"/> Anmalık <input type="checkbox"/> Ahşap		<input type="checkbox"/> Plak Kiriç <input type="checkbox"/> Marmar döşeme <input type="checkbox"/> Anmalık <input type="checkbox"/> Ahşap	
YAPI PROJELERİ							
72. Onay tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
Mimar 1/20		Arif YAZAR		23757		41-0048	
Statik 1/20		Hayri HASÇELİK		30909		34-0183	
Elektrik 1/20		Saliha ÇOŞAR		20296		2700407506	
Mühür tarihi 1/20		Mustafa ŞİMBİL		3380		3195	
77. Oda belge no.		78. Adres		79. İmza		80. İmza	
41.GB.06.240P		Hacı Halil Mah. Cumhuriyet Mah. Beyoğlu İlhan Oba		[İmza]		[İmza]	
1049		Çayırova Mah. Behar Sok. no:1 E-1 Kaynarca / PİNDİK		[İmza]		[İmza]	
29326		Çayırova Mah. Behar Sok. no:23 Dava		[İmza]		[İmza]	
41/0252		Hacı Halil Mah. İsmet Paşa Mah. Hırsyolu Ağı 1/1 Hacı Kılıç D-23 Oba		[İmza]		[İmza]	
009693		Hacı Halil Mah. Akınlar sok.		[İmza]		[İmza]	



YAPI RUHSATI									
1. Adres (Yapı Sahibi)					2. Adres (Yapı Mütahhidi)				
3. Adres (Santiye Şefinin)					4. Adres (Yapı Sahibinin)				
5. Adres (Yapı Mütahhidi)					6. Adres (Santiye Şefinin)				
7. Adres (Yapı Sahibinin)					8. Adres (Yapı Mütahhidi)				
9. Adres (Santiye Şefinin)					10. Adres (Yapı Sahibinin)				
11. Adres (Yapı Mütahhidi)					12. Adres (Santiye Şefinin)				
13. Adres (Yapı Sahibinin)					14. Adres (Yapı Mütahhidi)				
15. Adres (Santiye Şefinin)					16. Adres (Yapı Sahibinin)				
17. Adres (Yapı Mütahhidi)					18. Adres (Santiye Şefinin)				
19. Adres (Yapı Sahibinin)					20. Adres (Yapı Mütahhidi)				
21. Adres (Santiye Şefinin)					22. Adres (Yapı Sahibinin)				
23. Adres (Yapı Mütahhidi)					24. Adres (Santiye Şefinin)				
25. Adres (Yapı Sahibinin)					26. Adres (Yapı Mütahhidi)				
27. Adres (Santiye Şefinin)					28. Adres (Yapı Sahibinin)				
29. Adres (Yapı Mütahhidi)					30. Adres (Santiye Şefinin)				
31. Adres (Yapı Sahibinin)					32. Adres (Yapı Mütahhidi)				
33. Adres (Santiye Şefinin)					34. Adres (Yapı Sahibinin)				
35. Adres (Yapı Mütahhidi)					36. Adres (Santiye Şefinin)				
37. Adres (Yapı Sahibinin)					38. Adres (Yapı Mütahhidi)				
39. Adres (Santiye Şefinin)					40. Adres (Yapı Sahibinin)				
41. Adres (Yapı Mütahhidi)					42. Adres (Santiye Şefinin)				
43. Adres (Yapı Sahibinin)					44. Adres (Yapı Mütahhidi)				
45. Adres (Santiye Şefinin)					46. Adres (Yapı Sahibinin)				
47. Adres (Yapı Mütahhidi)					48. Adres (Santiye Şefinin)				
49. Adres (Yapı Sahibinin)					50. Adres (Yapı Mütahhidi)				
51. Adres (Santiye Şefinin)					52. Adres (Yapı Sahibinin)				
53. Adres (Yapı Mütahhidi)					54. Adres (Santiye Şefinin)				
55. Adres (Yapı Sahibinin)					56. Adres (Yapı Mütahhidi)				
57. Adres (Santiye Şefinin)					58. Adres (Yapı Sahibinin)				
59. Adres (Yapı Mütahhidi)					60. Adres (Santiye Şefinin)				
61. Adres (Yapı Sahibinin)					62. Adres (Yapı Mütahhidi)				
63. Adres (Santiye Şefinin)					64. Adres (Yapı Sahibinin)				
65. Adres (Yapı Mütahhidi)					66. Adres (Santiye Şefinin)				
67. Adres (Yapı Sahibinin)					68. Adres (Yapı Mütahhidi)				
69. Adres (Santiye Şefinin)					70. Adres (Yapı Sahibinin)				
71. Adres (Yapı Mütahhidi)					72. Adres (Santiye Şefinin)				
73. Adres (Yapı Sahibinin)					74. Adres (Yapı Mütahhidi)				
75. Adres (Santiye Şefinin)					76. Adres (Yapı Sahibinin)				
77. Adres (Yapı Mütahhidi)					78. Adres (Santiye Şefinin)				
79. Adres (Yapı Sahibinin)					80. Adres (Yapı Mütahhidi)				
81. Adres (Santiye Şefinin)					82. Adres (Yapı Sahibinin)				
83. Adres (Yapı Mütahhidi)					84. Adres (Santiye Şefinin)				
85. Adres (Yapı Sahibinin)					86. Adres (Yapı Mütahhidi)				
87. Adres (Santiye Şefinin)					88. Adres (Yapı Sahibinin)				
89. Adres (Yapı Mütahhidi)					90. Adres (Santiye Şefinin)				
91. Adres (Yapı Sahibinin)					92. Adres (Yapı Mütahhidi)				
93. Adres (Santiye Şefinin)					94. Adres (Yapı Sahibinin)				
95. Adres (Yapı Mütahhidi)					96. Adres (Santiye Şefinin)				
97. Adres (Yapı Sahibinin)					98. Adres (Yapı Mütahhidi)				
99. Adres (Santiye Şefinin)					100. Adres (Yapı Sahibinin)				

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014

No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.08.2008

No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN