



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**SAKARYA - ARİFİYE - YUKARIKİREZCE**

**2586 ADA - 70 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

<b>Rapor No</b>	REYS-201800066
<b>Rapor Tarihi</b>	25.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	21.12.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Aylin KUYUMCU - 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>	Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 Ada, 70 Parsel, Arifiye/Sakarya
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 Ada, 70 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Tarım Alanı
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Depolama
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 3.180.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 3.752.400.- 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**

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 ada, 70 parsel sayılı, 10.326,55 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla” 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; 28.12.2015 gün ve REYS-201500089 sayılı, 27.12.2016 gün ve REYS-201600049 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz; “Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 Ada, 70 Parsel Arifiye/Sakarya” adresinde yer almaktadır. Anadolu Otoyolu kesişiminden Eskişehir Caddesi üzerinde güneye doğru yaklaşık 2,9 km ilerlendiğinde sağ tarafta 1009. Sokak’a girilip güneydoğu yönünde yaklaşık 400 m gidilerek sol tarafta taşınmazın girişine ulaşılabilmektedir. Taşınmaz; Eskişehir Caddesi’nin kuş uçuşu yaklaşık 190 m doğusunda, Sakarya Nehri’nin kuş uçuşu yaklaşık 325 m batısında, Anadolu Otoyolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 3 km güneyinde, Arifiye İlçesi merkezinin yaklaşık 5 km güneybatısında, Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi’nin yaklaşık 4 km güneybatısında yer almaktadır. Yakın çevrede; depolama ve üretim amaçlı kullanılan yapılar ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dörtgenimsi biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde tarımsal amaçlı depo, alım binası, kumanda binası ve idari bina bulunmaktadır. Güney sınırı 1009. Sokak’a yaklaşık 111 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.68135062, 30.36806683” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Sakarya	Ada No	2586
İlçesi	Arifiye	Parsel No	70
Mahallesi	Yukarıkirezce	Yüzölçümü (m2)	10.326,55
Köyü	-	Yevmiye No	955
Sokağı	-	Cilt No	10
Mevkii	-	Sayfa No	959
Pafta No	-	Tapu Tarihi	06.05.2010

Niteliği	Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla	
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 herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parseli köy yerleşik alan sınırları dışında ve plansız alanda kalmakta olup "Tarım Alanı" niteliklidir. Parselin içinde yer aldığı bölgenin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yoktur.

- (!) **Tarım Alanı:** Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63. maddesine göre; üst ölçekli planı bulunmayan, yerleşme ve yerleşik alanlar dışı yerlerde bulunan parsellerde; yapı inşaat alanı katsayısı (KAKS) % 5'ten çok olmamak, yapı inşaat alanları toplamı 250 metrekareyi geçmemek, saçak düzeylerinin doğal tabandan yüksekliği 6,5 metreyi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak koşulu ile bir ailenin oturmasına özgü bağ evi ve yazlık ev, kır kahvesi, lokanta ve bunların eklentileri yapılabilir.

*Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden satış aşamasına değin tüm etkinlikleri içeren, bütünleşik (entegre) yapı niteliğinde olmamak koşuluyla, konut ile birlikte ya da ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tahıl ambarları, gübre ve silaj çukurları, arı evleri, balık üretim yapıları ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, çıkış aldığı yola 10 metreden, parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ilişkin yapı inşaat alanı katsayısı % 40'ı ve yapı yüksekliği 6,50 metreyi ve 2 katı aşmamak koşuluyla yapılabilir.*

*Ayrıca bu yapılarla ilgili olarak, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ve öteki ilgili kurum ve kuruluşların taşra örgütlerinin uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağına ilişkin, yapı sahiplerince ilgili yönetime yönelik noter onaylı yüklenimde bulunulması gereklidir.*

- (!) **Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik'in 2, 5 ve 11. maddeleri çerçevesinde;** Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüklerinin uygun görüşü alınarak, tarım alanlarında tarımsal amaçlı ya da tarım dışı amaçlara yönelik depolama tesislerinin yapımına izin verilebilir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Arifiye Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, onay ve tarihi bulunmayan mimari proje incelenmiş; 22.11.2007 gün ve 2007/40-1 sayılı yapı ruhsatı ile 25.04.2008 gün ve 2008/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

**Yapı kullanma izin belgesi:** 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 1.400 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

## 2.4. Yapılaşma Bilgileri

### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde depo, idari bina, kantar binası ve alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 1.850 m<sup>2</sup>'lik bölümde saha betonu ve 310 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depo: Tek katlı olup yaklaşık 350'şer m<sup>2</sup>'lik 4 bölümden oluşmaktadır. Toplam 1.400 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (~ 110 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, mutfak, hol ve wc bölümleri, normal katta (~ 110 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümleri bulunmaktadır. Toplam yaklaşık 220 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 30 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

Alım Binası: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 42 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

#### Depo'nun;

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	: 1.400
<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>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Beton
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Demir Doğrama
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede;

Depo: 3-A yapı sınıfında ve prefabrik betonarme olarak yapılmış deponun, yaklaşık 350'şer m<sup>2</sup>'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştuğu ve toplam yaklaşık 1.400 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı olduğu görülmüştür. Deponun iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarlar sıvasız

ve boyasız olup iç yükseklik yaklaşık 10 m'dir. Dış cephe sıvasız ve boyasız olup çatı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depoda 4 adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

**İdari Bina:** 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış idari binanın, 2 kattan oluştuğu ve toplam yaklaşık 220 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapılar ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

**Kantar Binası:** 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış kantar binasının, tek kattan oluştuğu ve yaklaşık 30 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephesi boyalı olup çatısı kiremit örtülüdür.

**Alım Binası:** 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış alım binasının, tek kattan oluştuğu ve yaklaşık 42 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

## 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,
- Eskişehir Caddesi'ne yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması,
- 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**

**Arazi Değeri:** Değerlemesi yapılan taşınmazın arazisi ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Günaydın Emlak / 533 – 668 71 54):** Değerleme konusu taşınmazın karşı tarafında, 2598 ada 30 parsel sayılı, 10.481 m2 yüzölçümlü tarla 1.850.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 177.- TL]
- **Satılık Arazi (Kurtuluş Emlak / 532 – 172 94 66):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3.570 m2 yüzölçümlü tarla 600.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 168.- TL]
- **Satılık Arazi (Günaydın Emlak / 533 – 668 71 54):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 2,5 km uzaklıkta, Eskişehir Caddesi'ne 200 m mesafede 8.377 m2 yüzölçümlü tarla 1.350.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 161.- TL]
- **Satılık Arazi (Yaşam Emlak / 264 – 282 50 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.800 m2 yüzölçümlü tarla 320.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 178.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Arifiye Emlak / 264 – 229 36 54):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip olan arazilerin 160 - 180 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 170.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Karakullukçu Emlak / 541 - 739 48 66):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip, Eskişehir Caddesi'ne cephesi olan arazilerin 180 - 200 TL/m2, cephesi olmayan arazilerin ise 160 – 175.- TL dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 190.- TL]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 160 - 190 TL/m2 fiyatlar istendiği görülmüş; ana yola cephesinin bulunması nedeniyle değerleme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 170.- TL/m2 olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arazi değeri; (10.326,55 m2 x 170.- TL) = ~ **1.756.000.-TL** 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.



Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	3-A	1.400	2008	10	800	1.120.000	% 10,00	112.000	1.008.000
İdari Bina	3-A	220	2008	10	800	176.000	% 10,00	17.600	158.400
Kantar Binası	2-B	30	2008	10	483	14.490	% 10,00	1.449	13.041
Alım Binası	2-B	42	2008	10	483	20.286	% 10,00	2.029	18.257
Çevre Düzenlemesi	1-A	1.850	2008	10	153	283.050	% 20,00	56.610	226.440
						1.613.826		189.688	<b>1.424.138</b>

*Taşınmazın Değeri:* Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.756.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 1.424.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **3.180.000.- 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 (Ada Life Emlak / 264 – 777 17 44):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 900 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 6.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 7,22.- TL*]
- **Kiralık Depo (1 Gayrimenkul / 533 – 406 85 40):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 540 m2 kapalı alanlı depo aylık 4.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 7,41.- TL*]
- **Kiralık Depo (1 Gayrimenkul / 533 – 406 85 40):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yapı niteliği oldukça düşük, 1.000 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 5.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması Depo (Ada Life Emlak / 264 – 777 17 44):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 6 - 8 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 7,00.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 5 - 7 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; yapı niteliği ve TEM Anadolu Yolu'na olan yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 7.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (1.692 m2 x 7.- TL x 12 Ay) = ~ **142.000.- 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 değerlendirilmesi 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	: ~ % 4,25
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	: ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme ( <i>Kapitalizasyon</i> ) Oranı	: ~ % 7,09

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 15 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **702.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

<b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu</b>	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	15
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	142.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 35.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	51.520
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 1.756.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 1.424.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	3.180.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 44,78
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,99
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,01
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	28.449
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	23.071
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]	% 4,25
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 29,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 4,23
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 7,09</b>
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)	51.520
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	341.818
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>702.126</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

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

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	3-A	1.400	800	1.120.000
İdari Bina	3-A	220	800	176.000
Kantar Binası	2-B	30	483	14.490
Alım Binası	2-B	42	483	20.286
				<b>1.330.776</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 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 sınavında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “tarımsal amaçlı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

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

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

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

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına 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 tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla” 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, “Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

## **BÖLÜM 5**

### **SONUC**

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

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 1.756.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 3.180.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 702.000.- TL olarak bulunmuştur.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **3.180.000.- 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

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 ada, 70 parsel sayılı, 10.326,55 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 3.180.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 3.752.400.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**Değerleme Uzmanı**  
**Aylin KUYUMCU**  
SPK Lisans No: 404146



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

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

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

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü





## 6.2. Fotoğraflar











### 6.3. Tapu Kaydı

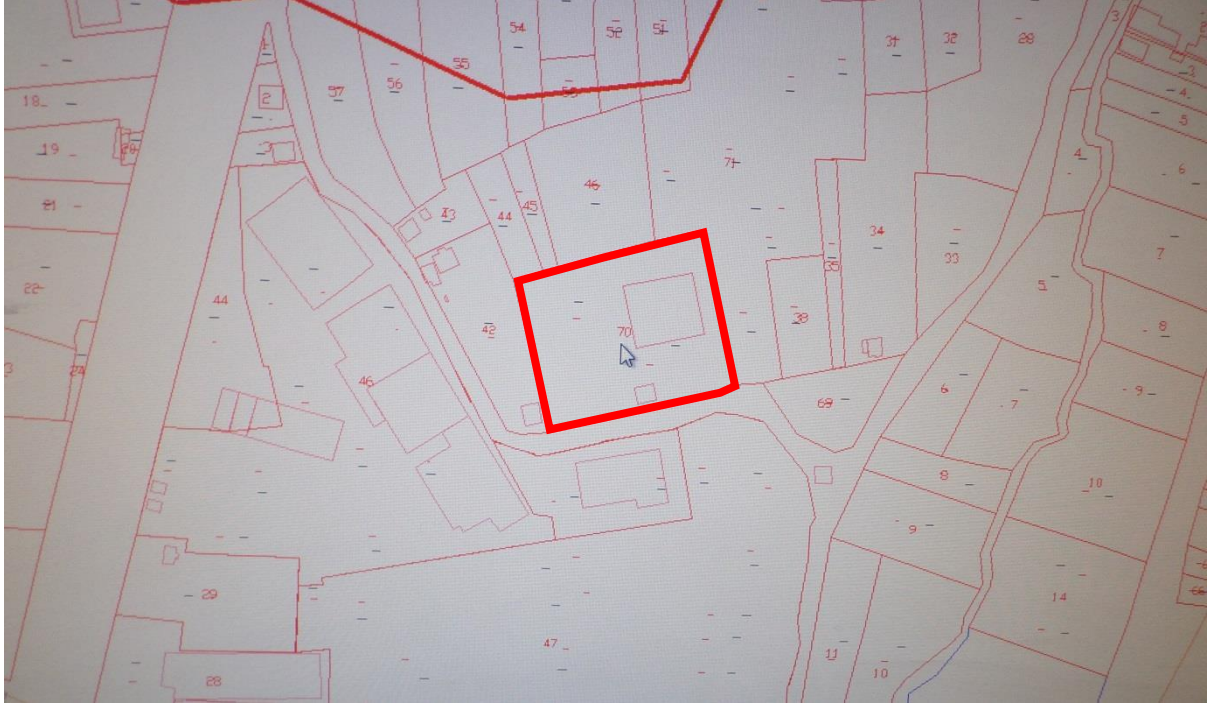
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2586/70
Taşınmaz ID:	30683988	Yüzölçüm(m2):	10326.55
İl/ilçe	SAKARYA/ARIFIYE	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR KATLI ÇELİK KARKAS DEPO BİNASI VE İKİ KATLI BETONARME İDARI BİNASI VE TARLA
Kurum Adı:	Arifiye TM		
Mahalle/Köy Adı:	YUKARIKİREZCE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	10/959		
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) 107477904	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	10326.55	Arifiye TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 06/05/2010 - 955	-

İli	SAKARYA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotograf			
İlçesi	ARIFIYE						
Mahallesi							
Köyü	YUKARIKİREZCE						
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	Q24C08A3A	2585	70	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				10.325,55 m <sup>2</sup>			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BİR KATLI ÇELİK KARKAS DEPO BİNASI VE İKİ KATLI BETONARME İDARI BİNASI VE TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 30683988					
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği işleminden					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	955	10	959		06/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.	<p>Siciline Uyğundur.</p> <p>Fezhat UZUN</p> <p>Arifiye Tapu Sicil Müdürü</p> 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Müşterinin bu belgeyi hakları ile gerçeğe uygun olarak kullanması için tapu sicil müdürlüğüne başvurmalıdır. ** Tapu Sicil Kurumunun (Tapu Sicil Müdürlüğü) tarafından onay edilmiş ve tapu sicil müdürlüğüne teslim edilmiştir.</p>							

#### 6.4. Kadastro Paftası



## 6.5. İmar Durumu

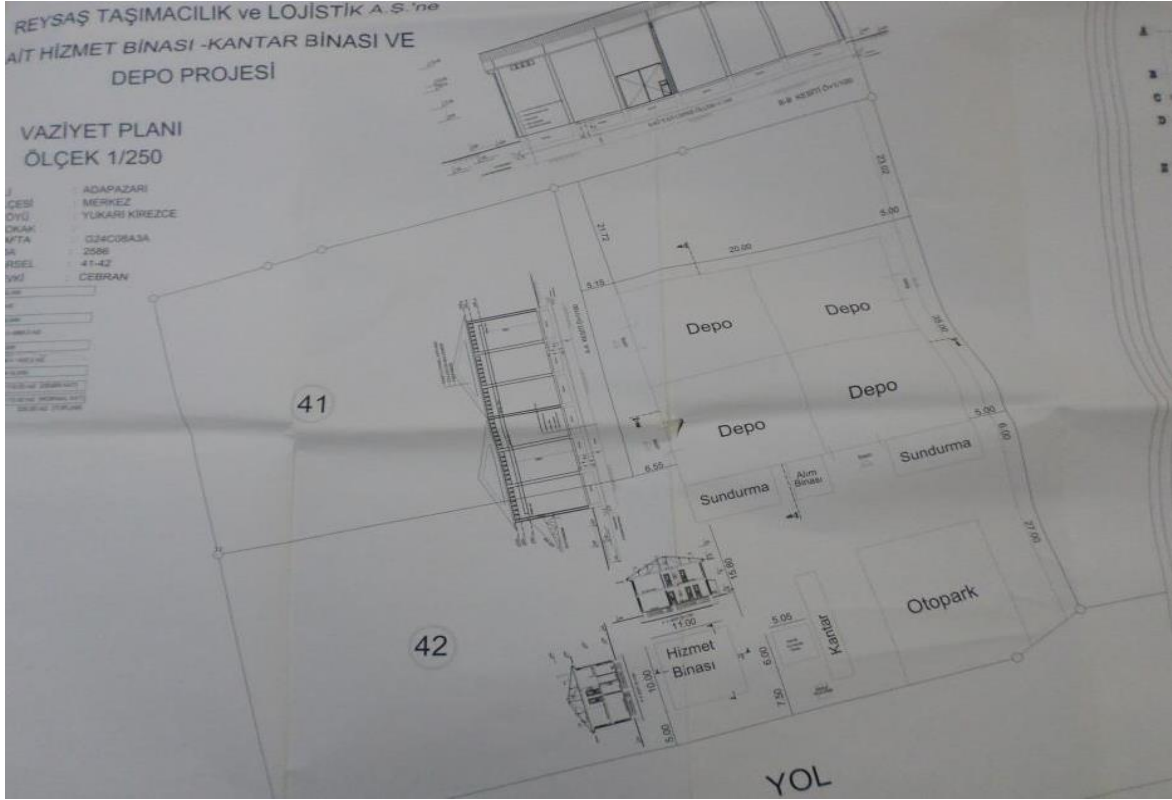
<b>İMAR DURUMU</b>	
 <b>T.C.</b> <b>ARIFIYE BELEDİYESİ</b> <small>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</small>	<b>ADRES :</b>  İmar Durum No: <b>2015 / ..620.</b>
... / ... /2014 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir.	
<input checked="" type="checkbox"/> M1 Yol Boyu Ticaret <input checked="" type="checkbox"/> M Ticaret <input checked="" type="checkbox"/> M2 Küçük Sanayi	<input type="checkbox"/> İskan Dışı Sahadadır. <input type="checkbox"/> İskan Sahasındadır. <input type="checkbox"/> Sanayi Sahası
<input type="checkbox"/> Amme Hizmetine Ayrılan Saha <input type="checkbox"/> Programdandır <input type="checkbox"/> Program Dışıdır.	<input type="checkbox"/> K.D.K.Ç.A. <input type="checkbox"/> Yerleşik Alan İçİ <input checked="" type="checkbox"/> Yerleşik Alan Dışı
	
Yol Genişliği : ——— Yapı Düzeni - Kat Adedi : ——— Bina Yüksekliği : ——— Bina Derinliği : ——— Ön Bahçe Mesafesi : ——— Yan Bahçe Mesafesi : ——— Arka bahçe mesafesi : ——— E M S A L : ——— K A K S : ———	Mahallesi : YUKARIKIRAZCA MAH. Kad. Pafta No. : ——— Ada No. : 2586 Parsel No. : 70 Yüzölçümü : 10326,55m <sup>2</sup> İmar Pafta No. : PLANSIZ ALINDADIR. İmar Planı Tarihi : ——— ÜZERİNDEKİ YAPININ TARIMSAL AMAÇLI RUHSATI VE İSKANİ MEVCUTTUR.
Ahmet Sedat KARA Kadastro Paftasını İmara Adapte Eden 25/11/2015	Osman Oğuz GÜZEL İmr.ve Şeh.Şefi 25/11/2015
Lütfü TANSI İmr.ve Şeh.Müd.V. 25/11/2015	
1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez. 2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastrodan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir. 3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir. 4-Bütün Yapılarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır 5-Ş BU İMAR DURUMU 01/06/2013 GÜNÜBAYLI PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUP, PROJELER YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.	

## 6.6. Mimari Proje

### Mimari Proje Kapağı

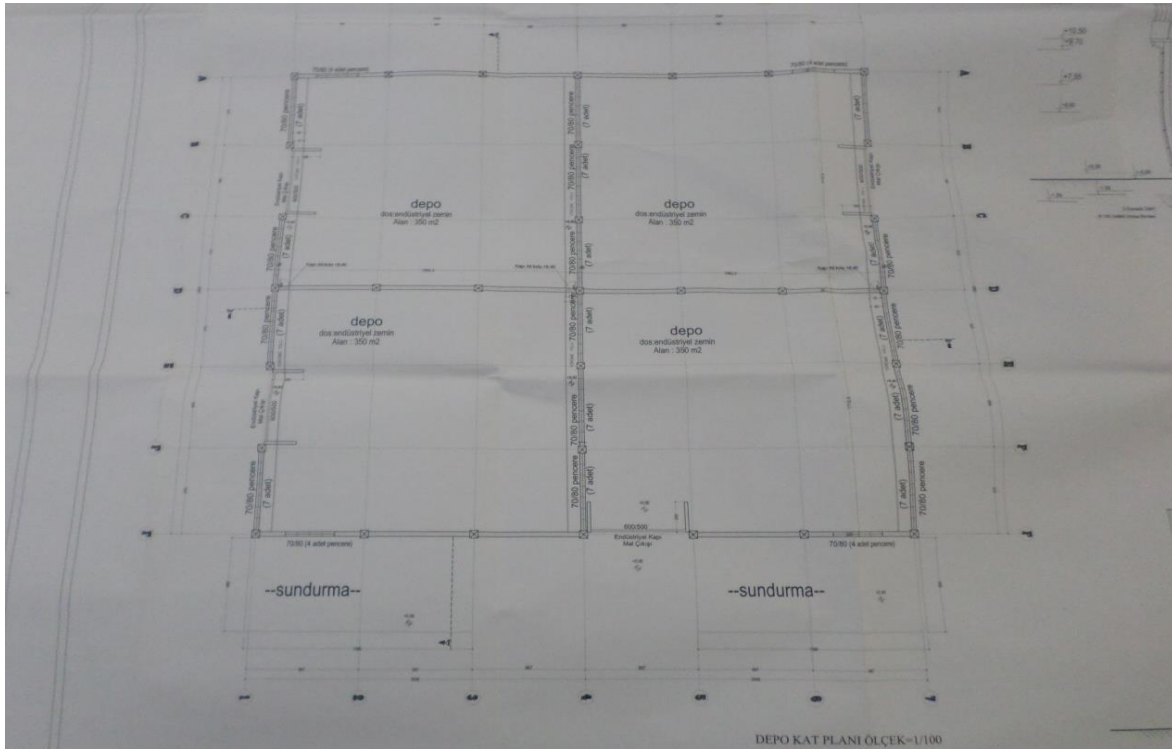
<b>A K GÜNER</b>		<b>MİMARLIK ve MÜHENDİSLİK BÜROSU</b> * PLAN * PROJE * TAHHÜT * KONTROLLÜK ANKARA CAD. NO:74 KAT:1 D:2 ADAPAZARI TEL : 0 264 281 95 15			
		<b>PROJE MÜELLİFİNİN</b>			
MİMAR HAKAN AKGÜN	ODA NO 26695	BÜRO TESCİL NO 54-037	BAĞ-KUR NO	VERGİ DAİRESİ-NO	
Proje Müellifi			Oda Onayı		
			0293 12.11.2018 AdG31310		
<b>YAPININ</b>					
SAHİBİ:	-	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJA.Ş			
ADRESİ:	-				
İLİ	-	SAKARYA			
İLÇESİ:	-	MERKEZ			
BELEDİYE:	-	NEHİRKENT			
MAHALLE:	-	YUKARI KİREZCE			
PAFTA:	-	G24C08A3A			
ADA:	-	2586			
PARSEL:	-	41-42			
CİNSİ:	-	BETONARME			
KULLANIM AMACI:	-	DEPO			
KAT ADEDİ:	-				
YAPI BRÜT ALANI:	-				
TABAN ALANI:	-				
ARSA ALANI:	-				
<b>M MİMARİ PROJE</b>					
<b>ÖLÇEK:1/50 - 1/200</b>					
<b>Yapı Denetim</b>					
<b>TEKİK EDİLDİ</b> ADA DETAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Tıgırcılar Mh. Atatürk Bulv. Tezemmürler Apt. Kat: 2 Daire: 6 No: 99 ADA: 2586 Ali Fuat Cebesoy V.D. 007 057 4357					
YETKİLİ İMZA Aynan UÇAR İng. Müh. Şirket Unvanı Sicil No: 60954			MİMAR Mimar Proje ve Uygulama Denetçisi Belge No: 11030 Sicil No: 18519		
Tasdik Olunur			Uygundur		
<b>Belediye Onayı</b>					

## Vaziyet Planı

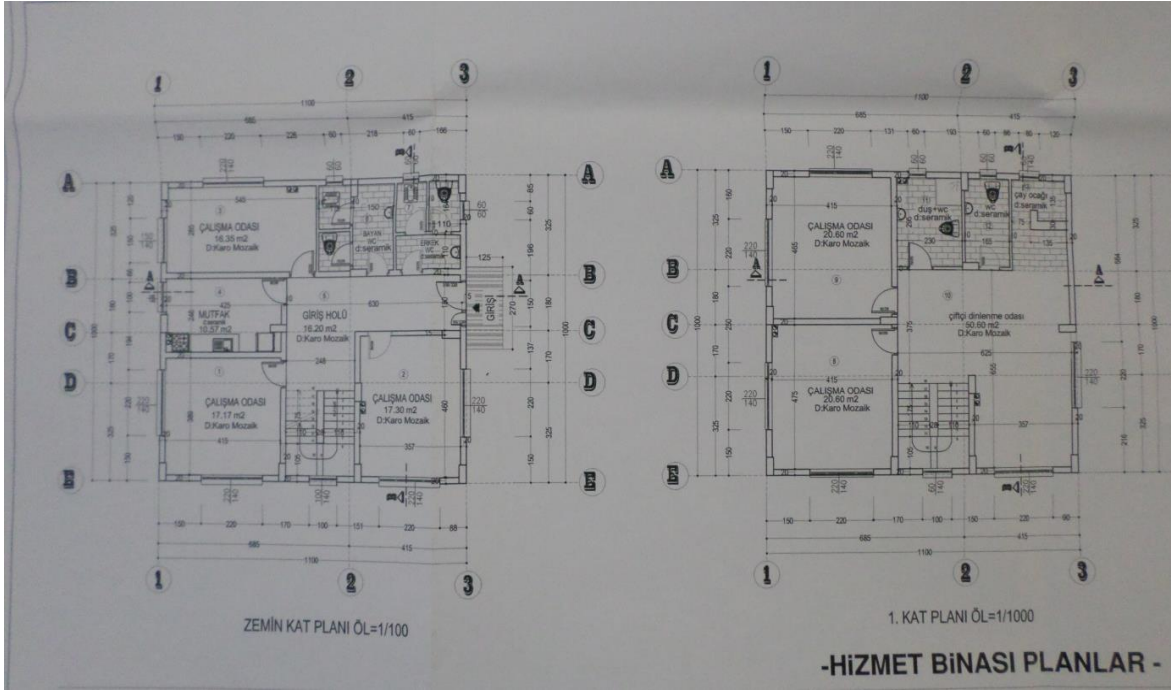


## Kat Planları

### *Depo*



İdari Bina



Kantar Binası



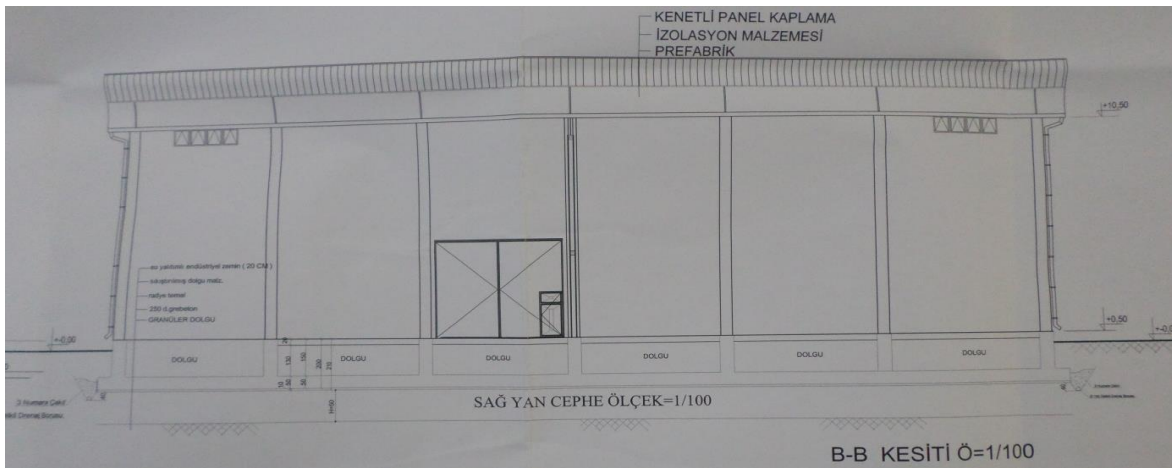
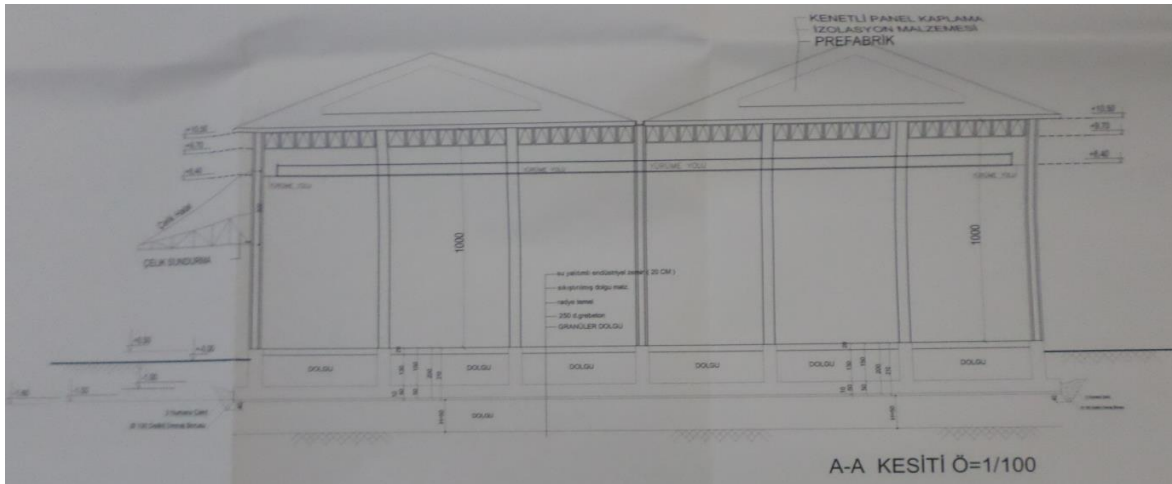


Alım Binası

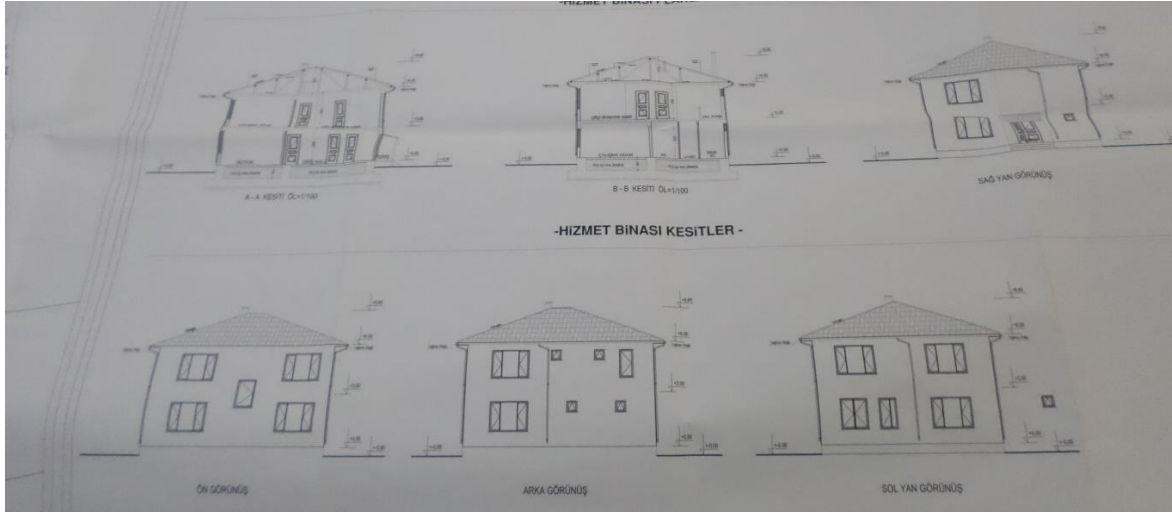


Kesitler

Depo



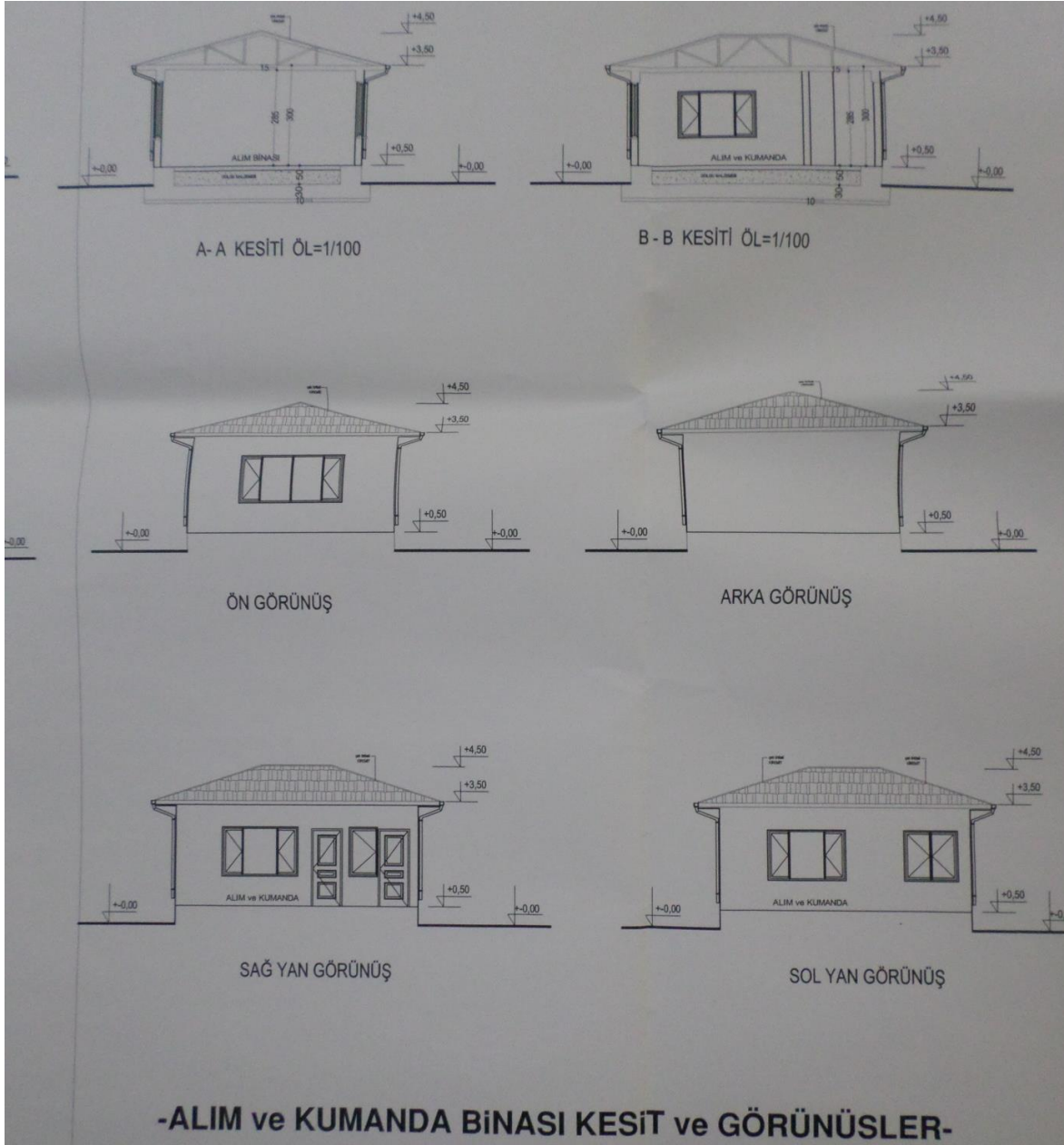
İdari Bina



Kantar Binası



Alım Binası







## 6.9. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulayı

Tarih : 17.03.2015

No : 404146

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

## Aylin KUYUMCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



## 6.10. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN