



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE**

**2080 ADA - 1 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-201800038                |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                   | 17.12.2018                    |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                               | 13.12.2018                    |
| <b>Rapor Türü</b>                                     | Değerleme Raporu              |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                           | Eyüp AYKUT - 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>                        | Akse Mahallesi, 549. Sokak, Çayırova/Kocaeli                             |
| <b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>                     | Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2080 Ada, 1 Parsel         |
| <b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>                | 3 Katlı Betonarme Depo ve Arsası   |
| <b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b> | Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m                     |
| <b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>        | Depolama   |
| <b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>   | <b>KDV Hariç: 135.850.000.- TL</b><br><b>KDV Dahil: 160.303.000.- 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**

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2080 ada, 1 parsel sayılı, 23.188,45 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç 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-201500005 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500074 sayılı, 14.07.2016 gün ve REYS-201600013 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600033 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 549. Sokak, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak 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 bir adet 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğu sınırı 548. Sokak’a yaklaşık 238 m, kuzeybatı ve güneybatı sınırı 547. Sokak’a yaklaşık 337 m ve güneydoğu sınırı 549. Sokak’a yaklaşık 93 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.84270915, 29.41043352” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

| ANA TAŞINMAZIN; |   |                |            |
|-----------------|---|----------------|------------|
| İli             | Kocaeli                                   | Ada No         | 2080       |
| İlçesi          | Çayırova                                  | Parsel No      | 1          |
| Mahallesi       | Akse                                      | Yüzölçümü (m2) | 23.188,45  |
| Köyü            | -   | Yevmiye No     | 1127       |
| Sokağı          | -   | Cilt No        | 413        |
| Mevkii          | -   | Sayfa No       | 41089      |
| Pafta No        | -   | Tapu Tarihi    | 14.02.2013 |
| Niteliği        | Üç 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:**

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 23.000.000.- USD'lik ipotek (09.10.2013 - 6993).

**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'nde taşınmaza ilişkin, 22.08.2014 onay günlü tadilat mimari projesi ve 05.03.2015 onay günlü çatı tadilat projesi incelenmiş; 25.11.2013 gün ve 680 sayılı ilk ruhsat, 08.05.2014 gün ve 241 sayılı ad değişikliği nedeniyle yenileme ruhsatı, 29.08.2014 gün ve 483 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 31.03.2015 gün ve 125 sayılı tadilat yapı ruhsat ile 03.06.2015 gün ve 81 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. İmar dosyası üzerinde yapılan incelemede, taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

31.03.2015 gün ve 125 sayılı tadilat yapı ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2 + yol kotu üstü 1), depolar (42.525,17 m<sup>2</sup>) ve ortak alan (14.851,83 m<sup>2</sup>) olmak üzere, toplam 57.387 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

03.06.2015 gün ve 81 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-C yapı sınıfında, 3 kat (2 yol kotu altı 2 + yol kotu üstü 1), depolar (42.525,17 m<sup>2</sup>) ve ortak alan (14.851,83 m<sup>2</sup>) olmak üzere, toplam 57.387 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

**2.4. Yapılaşma Bilgileri**

**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Parsel üzerinde 3 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 8.000 m<sup>2</sup>'lik bölümde saha betonu ve yaklaşık 150 uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

22.08.2014 onay günlü mimari projesine göre, 2. bodrum katta (~ 14.851 m<sup>2</sup>) otopark ve sığınak bölümleri; 1. bodrum katta (~ 14.068 m<sup>2</sup>) depolama bölümü; zemin katta (~ 13.285 m<sup>2</sup>) depolama bölümü ve zemin asma katta (~ 1.116 m<sup>2</sup>) personel idari bölümünden oluşmaktadır. Ayrıca, depo binasına ilişkin 05.03.2015 onay günlü çatı tadilat projesi hazırlanmış ve çatı arasında yaklaşık 14.067 m<sup>2</sup>'lik depolama bölümü oluşturulmuştur. Depo, 05.03.2015 onay günlü çatı tadilat projesiyle birlikte toplam yaklaşık 57.387 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olmuştur.

**Depo'nun;**

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| <b>Yapı Tarzı</b>  | : Betonarme |
| <b>Yapı Düzeni</b> | : Ayrık     |
| <b>Yapı Sınıfı</b> | : 4-A       |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Binanın Kat Adedi</b>           | : 3                                     |
| <b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>      | : 57.387                                |
| <b>Yaşı</b>                        | : 4                                     |
| <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>                        | : Panel Sac                             |
| <b>Dış Cephe</b>                   | : Ytong Duvar Paneli ve Alüminyum Panel |
| <b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b> | : -                                     |
| <b>Manzarası</b>                   | : Bulunmamaktadır                       |
| <b>Park Yeri</b>                   | : Var                                   |
| <b>Güvenlik</b>                    | : Var                                   |
| <b>Yangın Tesisatı</b>             | : Var                                   |
| <b>Deprem Bölgesi</b>              | : 1. Derece                             |

Yerinde yapılan incelemede; taşınmazın depolama amaçlı kullanıldığı ve taşınmazın toplam 57.387 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Deponun genelinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı olup iç duvarlar boyasızdır. Dış cephesi ytong duvar paneli ve alüminyum panel, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplamadır. Depoda toplam 30 adet seksiyonel (*katlanabilir*) nakliye kapısı bulunmakta olup deponun her katına nakliye aracı ile erişim sağlanabilmektedir.

#### 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

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

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 37.000 m<sup>2</sup> 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, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 7.600 m<sup>2</sup> 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; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.100.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (23.188,45 m<sup>2</sup> x 2.100.- TL) = ~ **48.696.000.- 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         | 57.387    | 2014       | 4   | 1.016                   | 58.305.192          | % 6,00         | 3.498.312                 | 54.806.880                     |
| Çevre Düzenlemesi | 1-A         | 8.000     | 2014       | 4   | 153                     | 1.224.000           | % 10,00        | 122.400                   | 1.101.600                      |
|                   |             |           |            |     |                         | 59.529.192          |                | 3.620.712                 | <b>55.908.480</b>              |

*Taşınmazın Değeri:* Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 48.696.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 55.908.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **104.604.000.- 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;  $(57.387 \text{ m}^2 \times 21.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 14.462.000.- \text{ TL}$  olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, 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 değişeceği ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 6,08

### Varsayımlar

- Gelirlerin yilsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 21 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 **135.850.000.- 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]   | 21                 |
| Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)   | 14.462.000         |
| İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı  | ~ % 75,00          |
| İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)  | ~ 180.000          |
| Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı   | % 20,00            |
| Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]   | 8.533.200          |
| Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)  | ~ 48.696.000       |
| Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)   | ~ 55.908.000       |
| Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)   | 104.604.000        |
| Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]  | ~ % 53,45          |
| Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]   | ~ % 2,55           |
| Arsa Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı   | ~ % 97,45          |
| Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)  | 3.972.436          |
| Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)  | 4.560.764          |
| 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             |
| <b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>   | <b>% 6,08</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)   | 8.533.200          |
| Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]  | 73.287.960         |
| <b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>  | <b>135.850.434</b> |
| <b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir ( <i>net</i> ) 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 | m2     | Metrekare Maliyeti (TL) | Sigorta Değeri (TL) |
|---------|-------------|--------|-------------------------|---------------------|
| Depo    | 4-A         | 57.387 | 1.016                   | 58.305.192          |
|         |             |        |                         | <b>58.305.192</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 sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerleme 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, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği; “*Arsa*” iken, 05.04.2016 günlü cins değişikliği işlemleriyle “*Üç Katlı Betonarme Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine 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;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “*Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine ipotek*” kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*Üç Katlı Betonarme Depo ve Arsası*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazın, “*Üç 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, 48.696.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 104.604.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 135.850.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **135.850.000.- 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, değerleme konusu taşınmazın “*SATILABİLİR*” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

### 5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2080 ada, 1 parsel sayılı, 23.188,45 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç 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, 135.850.000.- TL;**


**KDV (% 18) dahil, 160.303.000.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

  
**Değerleme Uzmanı**  
**Eyüp AYKUT**  
SPK Lisans No: 402955



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Osaközar 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

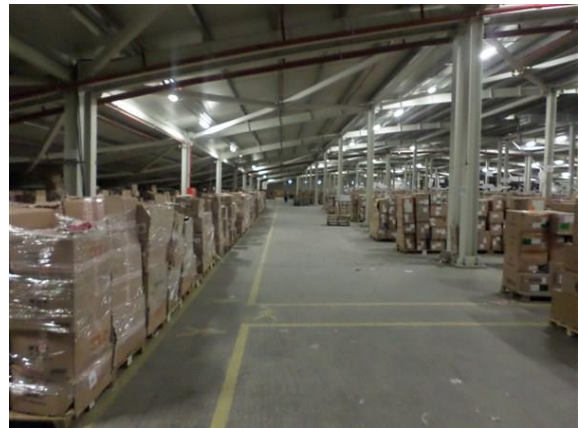




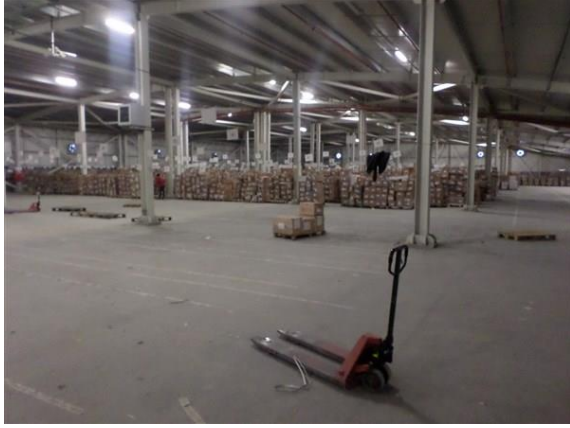
## 6.2. Fotoğraflar











### 6.3. Tapu Kaydı

|                         |                  |                             |                                   |
|-------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Taınmaz Tipi:</b>    | AnaTasinmaz      | <b>Ada/Parsel:</b>          | 2080/1                            |
| <b>Taınmaz ID:</b>      | 42890848         | <b>Yüzölçüm(m2):</b>        | 23188.45                          |
| <b>il/ilçe</b>          | KOCAELİ/ÇAYIROVA | <b>Ana Taınmaz Nitelik:</b> | ÜÇ KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI |
| <b>Kurum Adı:</b>       | Çayirova TM      |                             |                                   |
| <b>Mahalle/Köy Adı:</b> | AKSE M           |                             |                                   |
| <b>Mevki:</b>           |                  |                             |                                   |
| <b>Cilt/Sayfa No:</b>   | 413/41089        |                             |                                   |
| <b>Kayıt Durum:</b>     | Aktif            |                             |                                   |

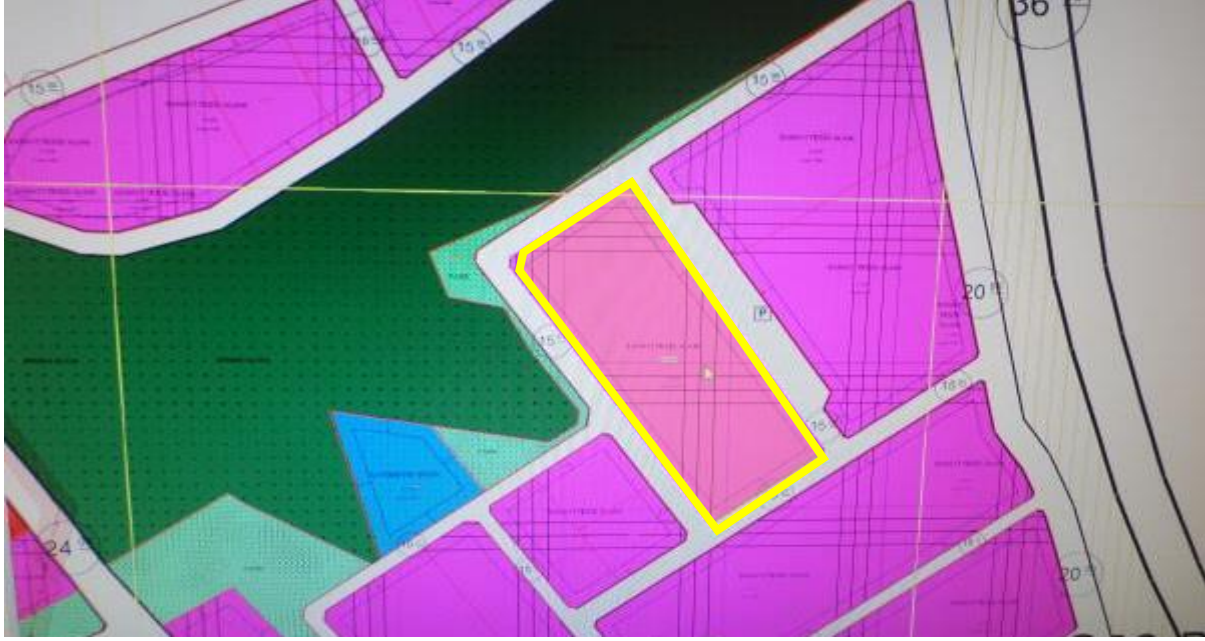
**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliğı No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye            | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-----------------|-----------|--|-----------------------------|
| (H1) 232094113    | (SN:6590586) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ<br>VKN:7350641817 | -             | 1 / 1           | 23188.45  | Çayirova TM Satış<br>14/02/2013 - 1127 | -                           |

| (Rehin) Alacaklı (lar)                             | Borç           | Faiz             | Derece/Sıra | Vade   | Kurum Tarih-Yevmiye              | SDF Hakkı |
|--|----------------|------------------|-------------|--------|----------------------------------|-----------|
| (SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.<br>VKN:4810058590, | 23000000.00USD | % 14<br>değişken | 1/0         | F.B.K. | Çayirova TM<br>09/10/2013 - 6993 | Yok       |

|  |  |   |               |          |            |            |   |                          |                |                 |
|--|--|---|---------------|----------|------------|------------|---|--------------------------|----------------|-----------------|
| İli  | KOCAELİ  | <p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p> |               |          | Fotoğraf   |            |   |                          |                |                 |
| İlçesi   | ÇAYIROVA   |   |               |          |            |            |   |                          |                |                 |
| Mahallesi  | AKSE   |   |               |          |            |            |   |                          |                |                 |
| Köyü   |  |   |               |          |            |            |   |                          |                |                 |
| Sokağı   |  |   |               |          |            |            |   |                          |                |                 |
| Mevkii   |  |   |               |          |            |            |   |                          |                |                 |
| Satış Bedeli   | 0,00   | Pafta No.   | G22b19a1b- 1c | Ada No.  | 2080       | Parsel No. | 1 | Yüzölçümü                |                |                 |
|  |  |   |               |          |            |            |   | ha                       | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|  |  |   |               |          |            |            |   | 23.188,45 m <sup>2</sup> |                |                 |
| Niteliği   | ÜÇ KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI  |   |               |          |            |            |   |                          |                |                 |
| Sınırı   | Planındadır<br>Zemin Sistem No : 42890848  |   |               |          |            |            |   |                          |                |                 |
| Edinme Sebebi  | Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.                                   |   |               |          |            |            |   |                          |                |                 |
| Sahibi   | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  |   |               |          |            | Tam        |   |                          |                |                 |
| Geldisi  | Yevmiye No.  | Cilt No.  | Sahife No.    | Sıra No. | Tarihi     | Gittisi    |   |                          |                |                 |
| Cilt No.   | 3031   | 413   | 41089         |          | 05/04/2016 |            |   |                          |                |                 |
| Sahife No.   | <p style="text-align: center;">Sizine Uygundur<br/>Mustafa YEŞİL YURT<br/>Tapu Müdürü V.</p> |   |               |          |            | Cilt No.   |   |                          |                |                 |
| Sıra No.   |  |   |               |          |            | Sahife No. |   |                          |                |                 |
| Tarih  |  |   |               |          |            | Sıra No.   |   |                          |                |                 |
|  |  |   |               |          |            | Tarih      |   |                          |                |                 |
| <p>NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakları ile sınırlıdır. Tapu idaresine müracaat edilmelidir.<br/>** Tebligat Kanunu hükümlerine gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p> |  |   |               |          |            |            |   |                          |                |                 |

#### 6.4. İmar Durumu

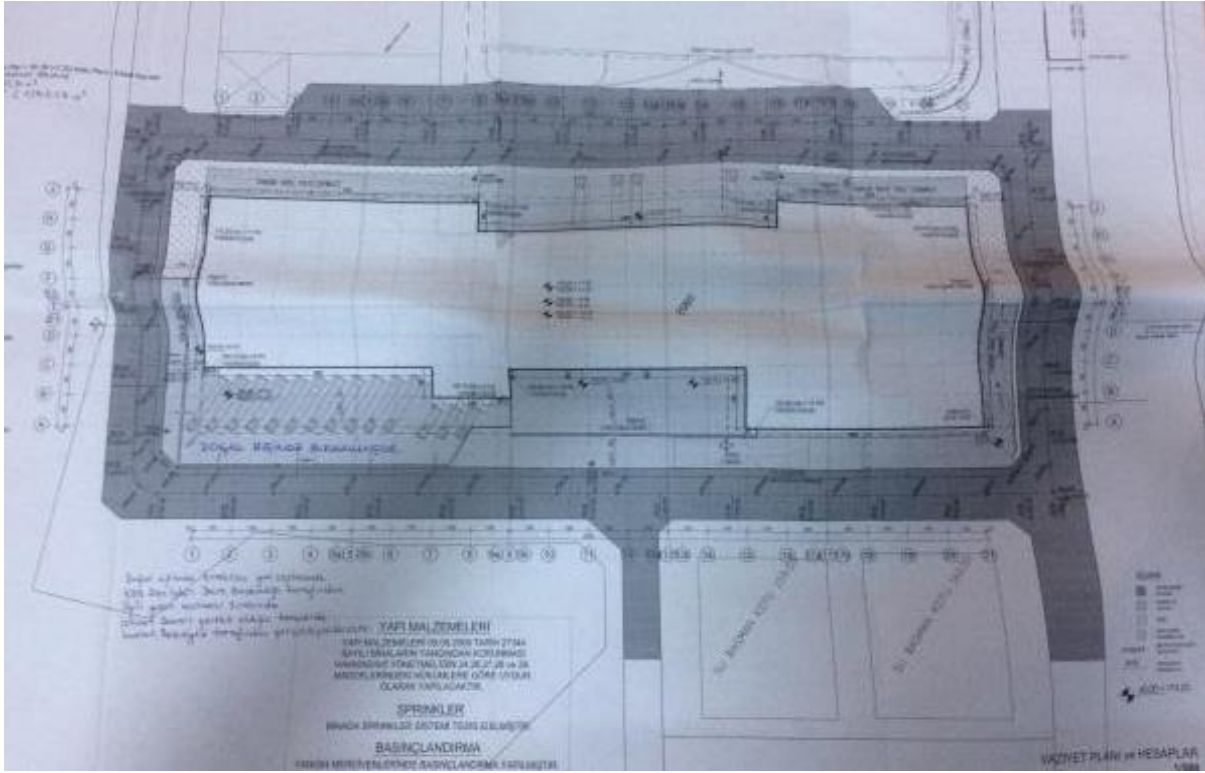


## 6.5. Mimari Proje

### Mimari Proje Kapağı

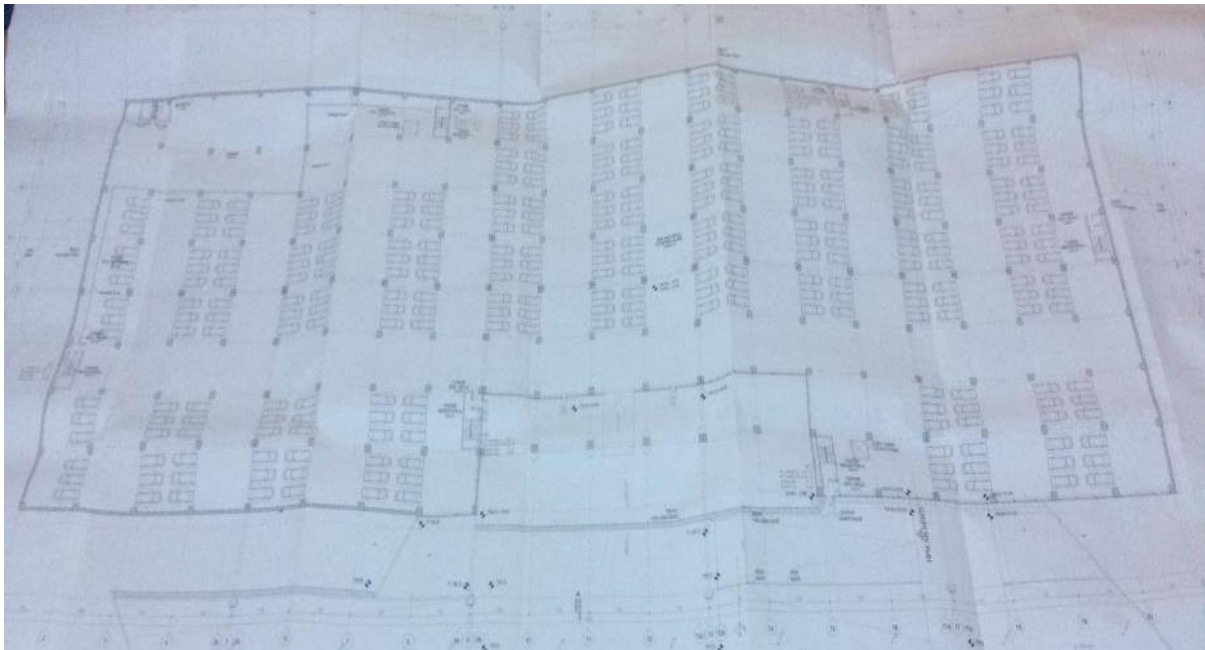
|  |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
|--|-------------------------|---|---|-------------------|--|-----------------|---|--------------------|---------------|
|  |                         | ADRES : Birik Sokak Neşe Apartmanı No: 16/2<br>34340 - 1.Levent / İSTANBUL<br>TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 - 283 70 49<br>E-MAIL : arcad@reysas.com arcad@arcadid.com<br>WEB : http://www.arcadid.com |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| MİMARLIK HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.  |                         | ODA NO  | DIPL. NO  | BÜRO TSC.BEL. NO  | V.D. SİC. NO                                       | İNZA            |   |                    |               |
| MİMARİ   | ADI SOYADI - ÖNVANI     | 17038   | 61312965  | 34-3193           | 073 001 4609                                       |                 |   |                    |               |
| PEYZAJ   | Zeycan Önder - Y. MİMAR |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| STATİK   |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| ELEKTRİK   |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| TESİSAT  |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| T.U.S.   |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| Birik Sok. Akıncılar Sok. C. Sk. No: 16/2 - Levent/İSTANBUL<br>Tel: 279 64 63 Tic. Sicil No: 305637/253219<br>Beyliktaş VD: 073 001 4609 |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| YAPININ SAHİBİ <b>REYSAŞ GYO A.Ş.</b>  |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| KULLANILIŞI DEPO BİNASI  |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| <b>TADİLAT</b>   |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| <b>BELEDİYE ARŞİVİ</b>   |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| ARSANIN İLİ İLÇESİ MAHALLESİ SOKAĞI PAFTA NO ADA NO PARSEL NO İMAR DURUMU NO TARİH   |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| KOCAELİ ÇAYIROVA - - - - 2080 1 310.05.02.66 21.02.2013  |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ   |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| MİMARİ SINIFI  | STATİK SINIFI           | MALİYET GRUBU   | KAT ADEDİ   | ALAN m2           | İNŞAAT SÜRESİ                                      | TASİYİCİ SİSTEM | EN BÜYÜK AÇIKLIK  | EN BÜYÜK YÜKSEKLİK | HAREKETLİ YÜK |
|  |                         |   |   |                   |  |                 |   |                    |               |
| DOSYA TARİH NO   |                         | RUHSAT TARİH NO   |   | ÖLÇEK 1/500-1/200 |  |                 |   |                    |               |
| ONAYLAR  |                         |   |   |                   |  |                 | MAVERA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.<br>Özgürlek Mah. M. Akif Ersoy Cad. No: 119<br>Daire: 11 Kat: 11/11<br>Etiler - Beşiktaş - İstanbul |                    |               |
| EMİN SAMİ ÇELEBİ<br>MİMAR<br>ÇAYIROVA BELEDİYESİ<br>İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ<br>22.08.2014   |                         |   | ÇAYIROVA BELEDİYESİ<br>İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ |                   | ADİL YEKİN<br>MİMAR<br>Proje ve Uygulama Denetçisi |                 |   |                    |               |

Vaziyet Planı

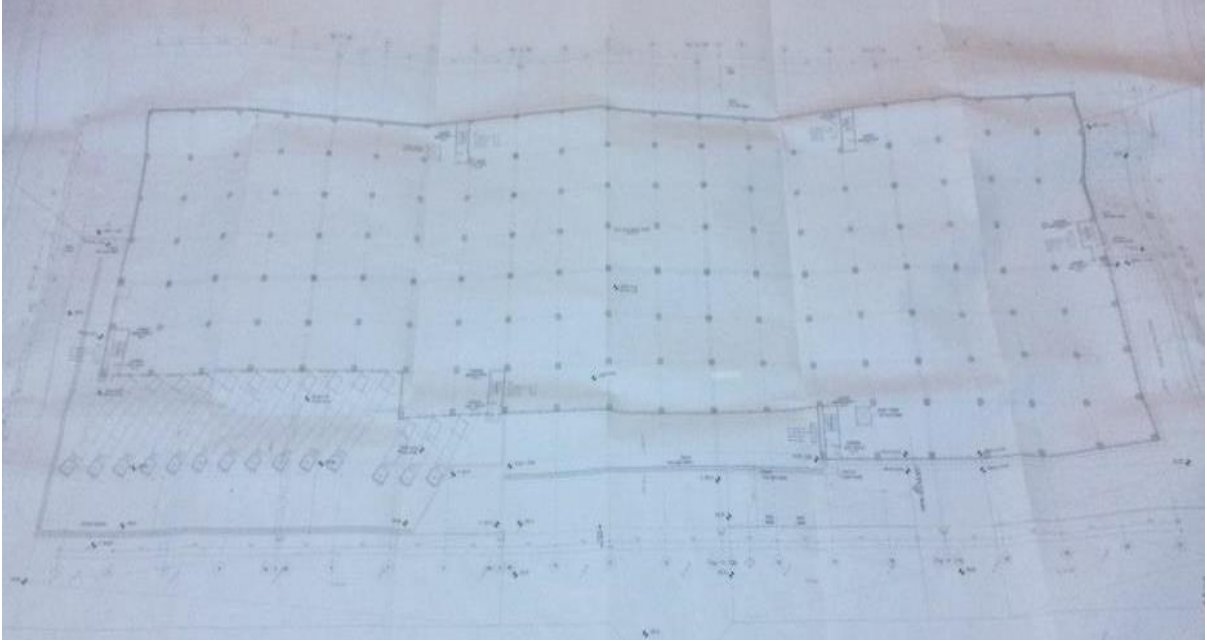


Kat Planları

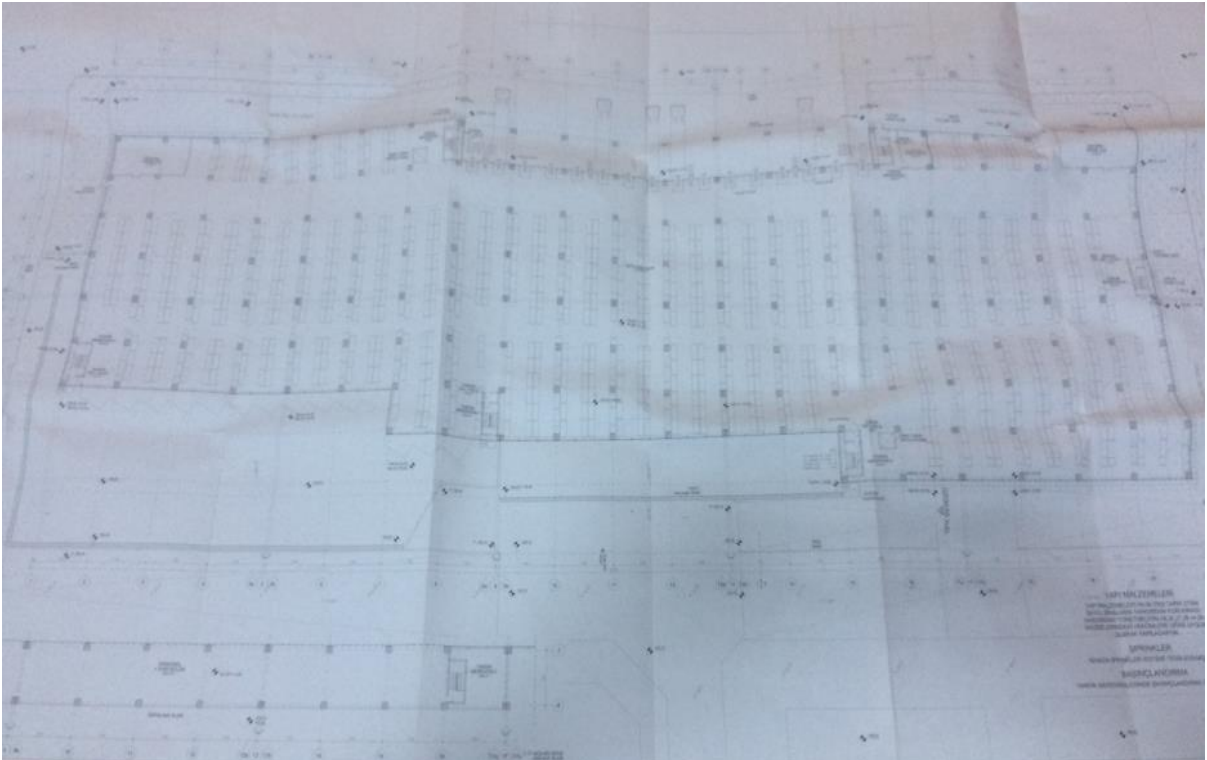
*İkinci Bodrum Kat*



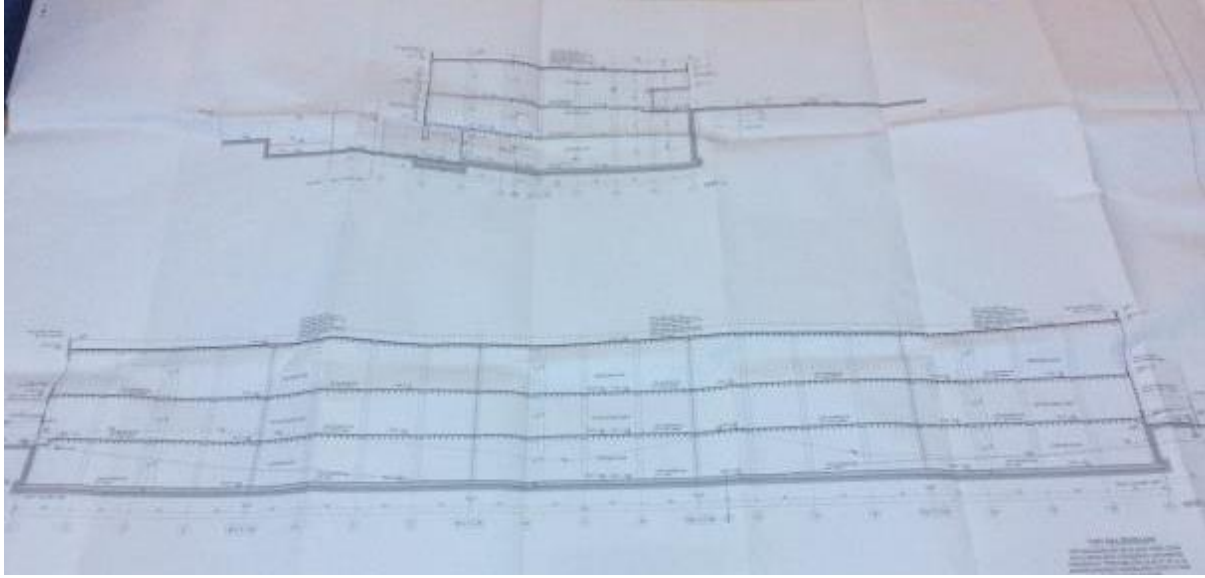
*Birinci Bodrum Kat*



*Zemin Kat*

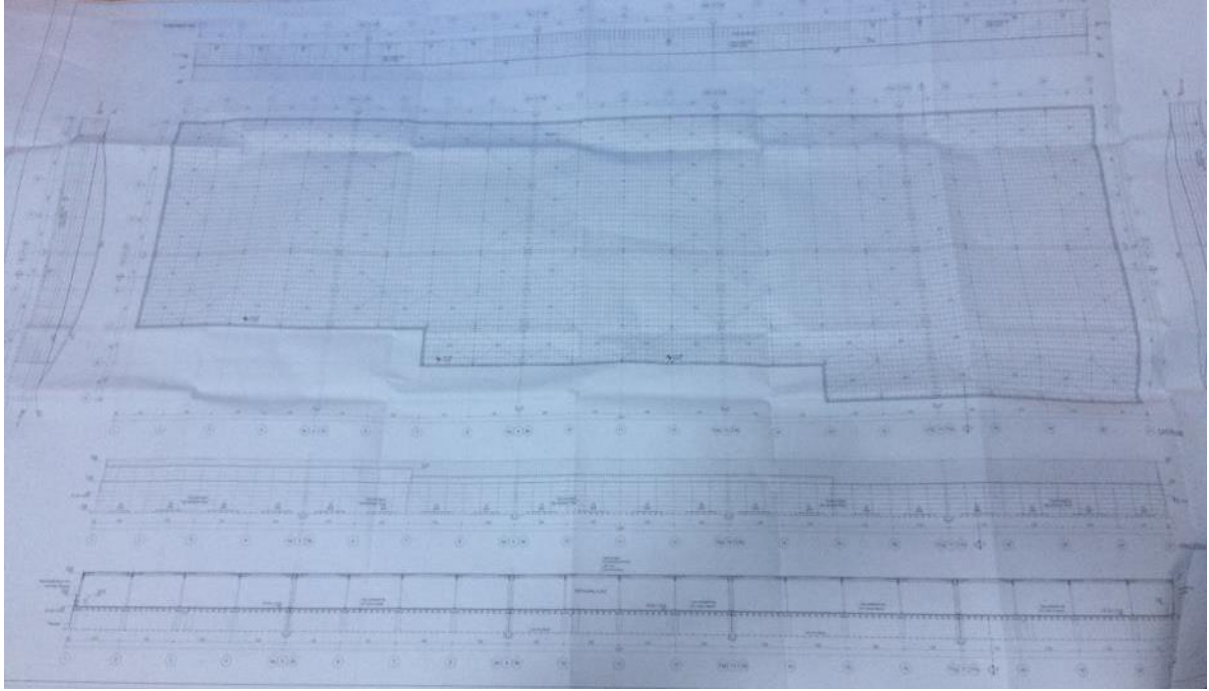


Kesit



05.03.2015 Onay Günlü Çatı Tadilat Projesi

|   |   |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
|---|---|---|-----------|------------------|---------------|-----------------|--------------------------|--------------------|---------------|
| PROJE ADI   | REYSAŞ – DEPO-9<br>ÇATI TADILAT PROJESİ |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
|   |   | ADRES: Halkın Hava Apartmanı No: 15/2<br>34340 – TL/Levent / İSTANBUL<br>TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-261 73 55 – 261 70 45<br>E-MAIL : arc@reysas.com.tr / arc@arcad.com.tr<br>WEB : http://www.arcad.com.tr |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
|   | ADI SOYADI – ÖNVEDEN                    | ODA NO  | DIPL. NO  | BÜRO TSC/BEL. NO | V.D. SİC. NO  | İMZA            |                          |                    |               |
| MİMARİ  | Zeycan Önder – Y. MİMAR                 | 17038   | 61312965  | 34-3193          | 073 001 4609  |                 |                          |                    |               |
| PEYZAJ  |   |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
| STATİK  |   |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
| ELEKTRİK  |   |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
| TESİSAT   |   |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
| T.U.S.  |   |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
| YAPININ   |   |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
| SAHİBİ  | REYSAŞ GYO A.Ş.                         |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
| KULLANILIŞI   | DEPO BİNASI                             |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
| ARSANIN   |   |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
| İLİ   | İLÇESİ                                  | MAHALLESİ   | SOKAĞI    | PAFTA NO         | ADA NO        | PARSEL NO       | MAR DURUMU TARİHİ        |                    |               |
| KOCAELİ   | ÇAYIROVA                                | -   | -         | -                | 2080          | 1               | 310.05.02 66/ 21.02.2013 |                    |               |
| BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ  |   |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
| MİMARİ SINIFI   | STATİK SINIFI                           | MALİYET GRUBU   | KAT ADEDİ | ALAN m2          | İNŞAAT SÜRESİ | TAŞIYICI SİSTEM | EN BÜYÜK AÇIKLIK         | EN BÜYÜK YÜKSEKLİK | HAREKETLİ YÖK |
|   |   |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
| DOSYA TARİHİ NO   |   | RUHSAT TARİHİ NO  |           | ÖLÇEK            |               |                 |                          |                    |               |
|   |   |   |           | 1/200            |               |                 |                          |                    |               |
| ONAYLAR   |   |   |           |                  |               |                 |                          |                    |               |
| MAYERA YAPI DEĞERLENDİRME LTD. ŞTİ.<br>Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.<br>Dorsun MEYDANLI<br>İnşaat Mühendisi |   | El S...<br>İnşaat Mühendisi   |           | İnşaat Mühendisi |               |                 |                          |                    |               |









6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ   |  |  |   |  |  |   |
|--|--|--|---|--|--|---|
| <b>1. İnşaatın Adı ve Adres Bilgileri</b><br>1. İnşaatın Adı: KATILIMCI...<br>2. Adres: MESELE...<br>3. İlçe: ...<br>4. İl: ...  |  |  | <b>2. Başvuru Bilgileri</b><br>5. Başvuru Tarihi: 03.04.15<br>6. Başvuru No: 81 |  |  |   |
| <b>3. İnşaatın Özellikleri</b><br>7. Alan: ...<br>8. İnşaat Türü: ...<br>9. Kat Sayısı: ...  |  |  | <b>4. İnşaatın Teknik Özellikleri</b><br>10. ...<br>11. ...<br>12. ...          |  |  |   |
| <b>5. Yapı Sahibinin Bilgileri</b><br>13. Adı: ...<br>14. Adres: ...   |  |  | <b>6. Yapı Mühahhidinin Bilgileri</b><br>15. Adı: ...<br>16. Adres: ...         |  |  | <b>7. Şantiye Şefinin Bilgileri</b><br>17. Adı: ...<br>18. Adres: ... |
| <b>8. Belge Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler</b><br>19. ...<br>20. ...   |  |  | <b>9. Yapı ile İlgili Özellikler</b><br>21. ...<br>22. ...<br>23. ...           |  |  |   |
| <b>10. Yapının Teknik Özellikleri</b><br>24. ...<br>25. ...<br>26. ...<br>27. ...<br>28. ...<br>29. ...<br>30. ...<br>31. ...<br>32. ...<br>33. ...<br>34. ...<br>35. ...<br>36. ...<br>37. ...<br>38. ...<br>39. ...<br>40. ... |  |  |   |  |  |   |
| <b>11. Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin</b><br>41. ...<br>42. ...<br>43. ...   |  |  | <b>12. Konut ile İlgili Özellikler</b><br>44. ...<br>45. ...<br>46. ...         |  |  |   |

## 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