



**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 Tarihine 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 değerleme 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 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 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 yapılması 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 (m²)	: 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 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 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 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 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, değerleme 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, değerleme 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, değerleme 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, değerleme 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, değerleme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 21.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; $(63.189 \text{ m}^2 \times 21.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 15.924.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

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

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,50
- TUİK'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 büyümeyeceği.

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 Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 47,35
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,79
Arsa Değerinin 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
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı 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 Gerekler, 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 görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 65.604.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 124.613.000.- TL;
- yapılı 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, Çayirova 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.
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





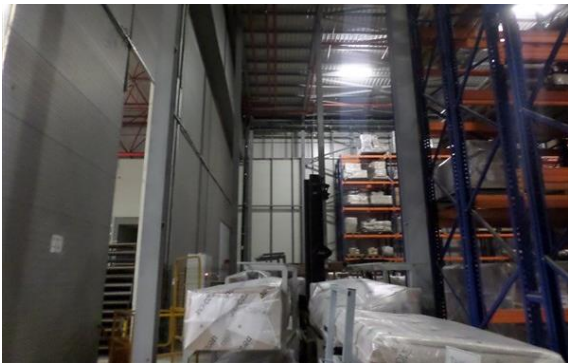


İlk Depo

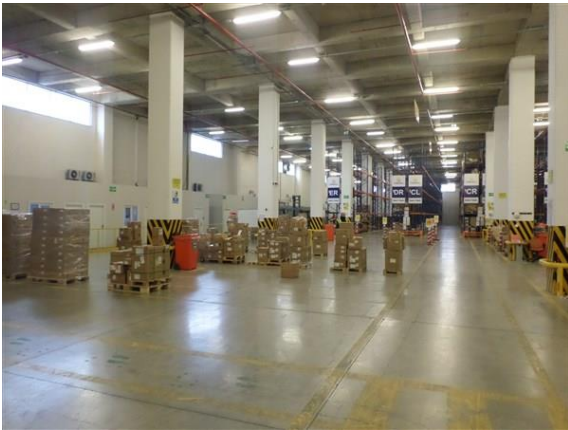
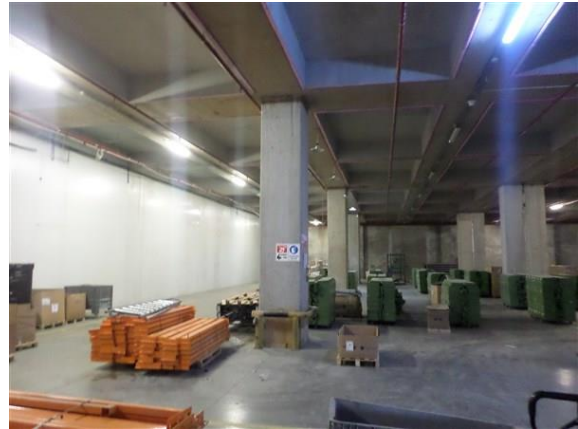
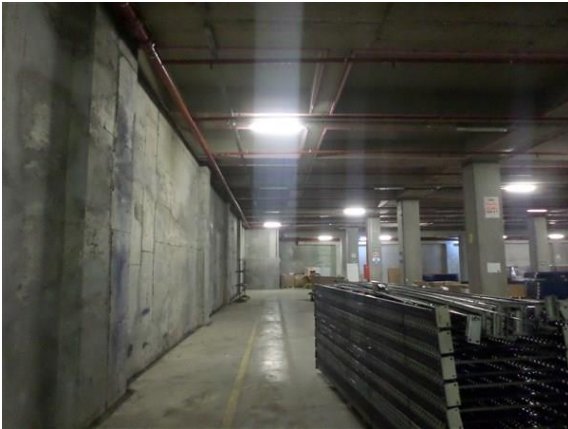




Ek Depo



Son Depo



6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2086/5
Taşınmaz ID:	82547112	Yüzölçüm(m2):	31240.00
İl/ilçe	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEMİN KAT DEPO, UÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
Kurum Adı:	Çayirova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	425/42298		
Kayıt Durum:	Aktif		

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 250740158	(SN:6590583) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	12269 / 15620	24538.00	Çayirova 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.	Çayirova TM 11/06/2012 - 3891	Yok
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	25000000.00TL	% 34 değişken	2/0	F.B.K.	Çayirova TM 06/09/2012 - 6071	Var
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	40000000.00TL	%37değişken	3/0	F.B.K.	Çayirova 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) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	3351 / 15620	6702.00	Çayirova 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.	Çayirova TM 15/05/2015 - 4298	Yok

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		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	
					31.240,00 m ²		
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	
NOT : * Mükayyetin gayri menkul hakları ile ilgili işlemler için tapu Kurumuna müracaat edilmelidir. - Tebliğat Kanunu hükümlerine göre belge adını taşıdığı ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

İlk Yapılan Depo

Mimari Proje Kapağı

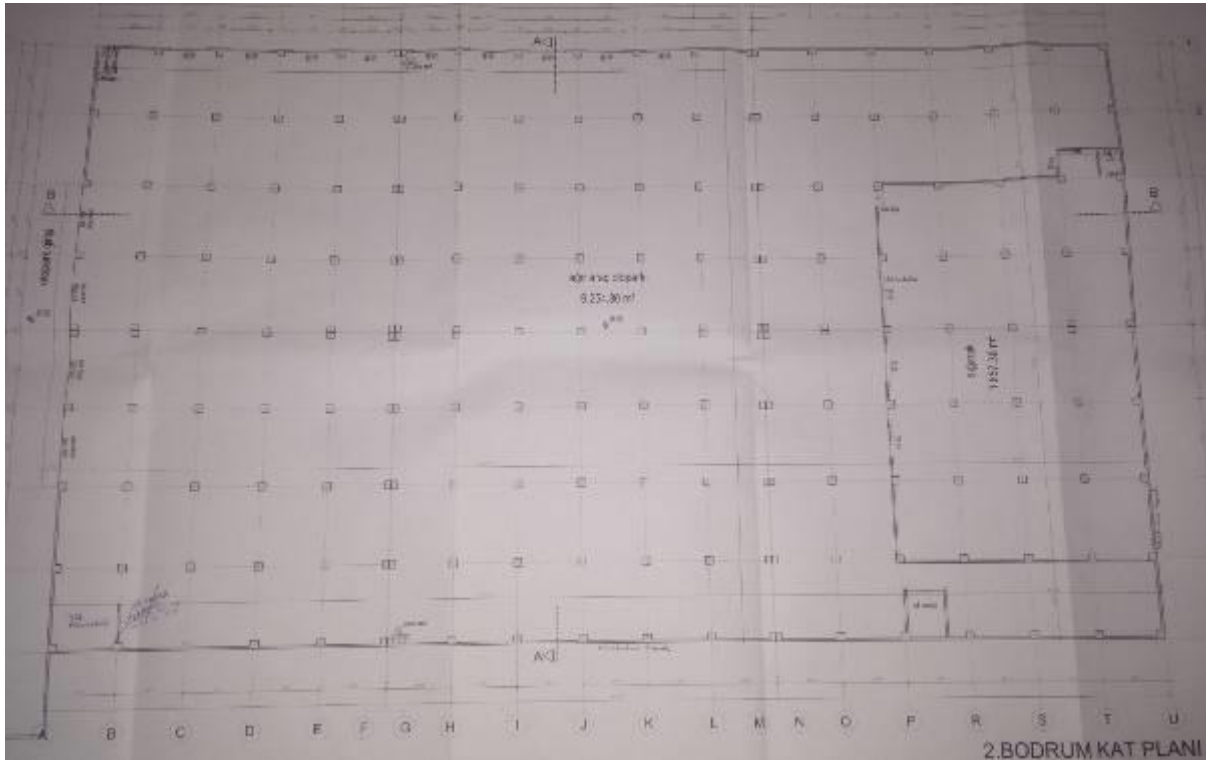
MÜELLİF	MİMARİ	ARŞİV	YAPİ DENETİM
İMZA			
VİZE	MİMARİ		
BELEDİYE			
ARSANIN (TİCARİ)			
Kİ	İLÇESİ	İLİ	İLÇESİ
KOÇELİ	GERDE	AKSE	AKSE
PARTE	ADA	PARSEL	ALANI
2086	1	18.441,00 m²	
YAPININ (TACILAT PROJESİ)			
MAL SAHİBİ	REYSAS A.Ş.	VERGİ DARESİ NO	3740015700
İNŞA OTURUM ALANI	11.000,00 m²	YAPININ YÜKSEKLİĞİ	18,52 m
NET İNŞAAT ALANI	11.000,00 m²	İNŞAATIN ÖNİ	BETONARME
BROT İNŞAAT ALANI	31.000,00 m²	DOLGU MADDESİ	Sarımsaklı beton
YOL BEV. ALT KAT SAYI	2	KULLANIM AMAÇI	Depo
YOL BEV. ÜST KAT SAYI	1	MESKEN SAYISI	
TOPLAM KAT SAYISI	3	İŞYERİ SAYISI	
MİMARİ PROJE ÖLÇER: 1/100 - 1/200	STATİK PROJE ÖLÇER: 1/200 - 1/50 - 1/20		
BELEDİYE ONAYI			
BELEDİYE			
Zafer KODAMETKİ			
Sımsaklı Beton			

Vaziyet Planı

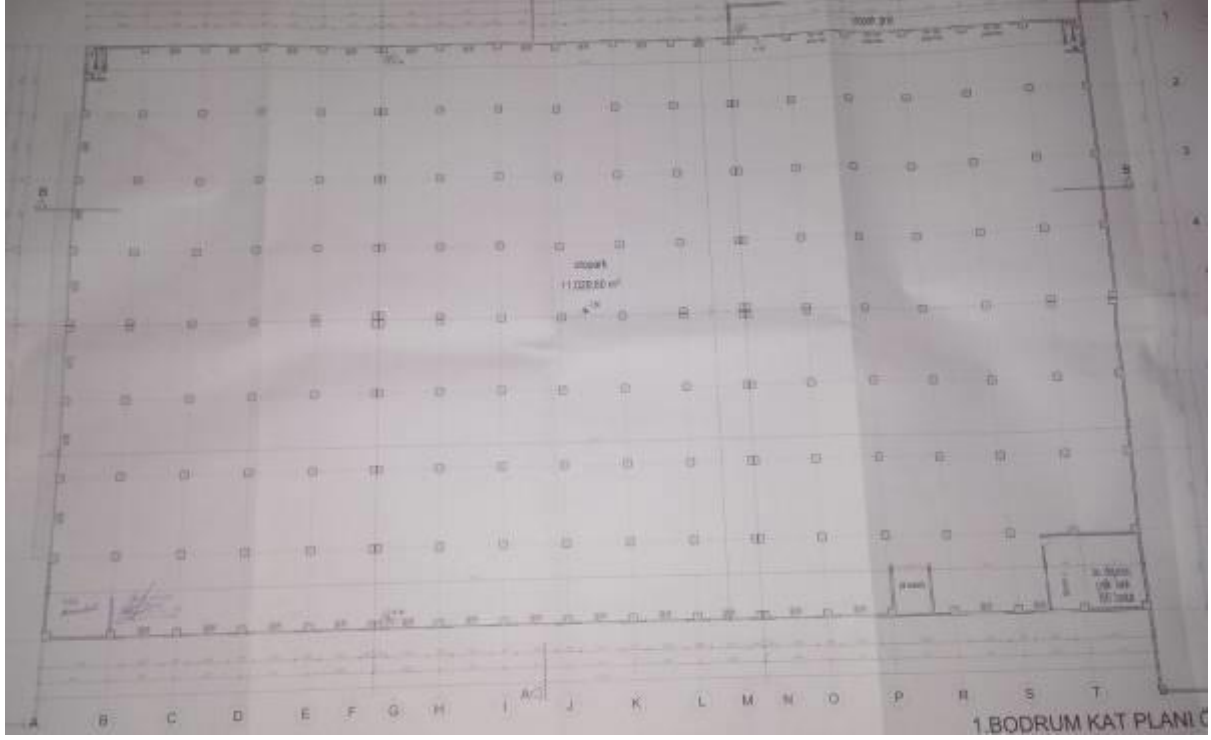


Kat Planları

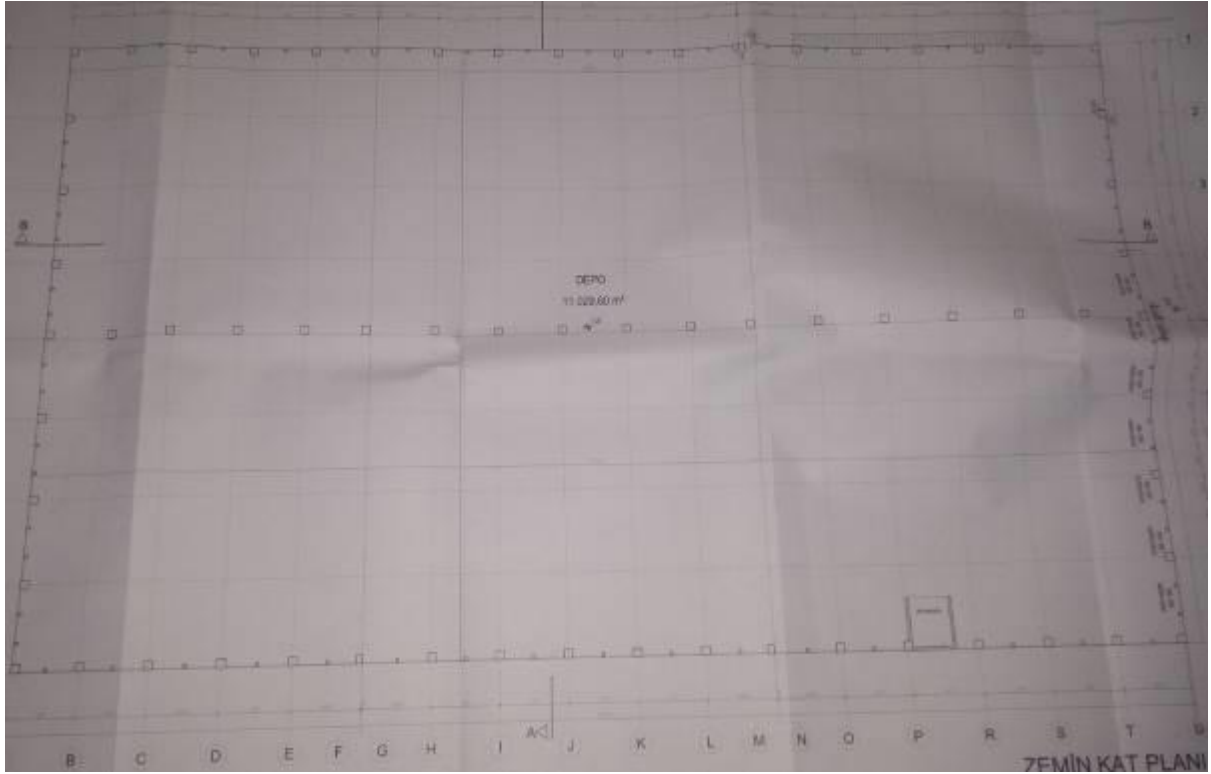
İkinci Bodrum Kat



Birinci Bodrum Kat



Zemin Kat



Vaziyet Planı



Kat Planları

İkinci Bodrum Kat



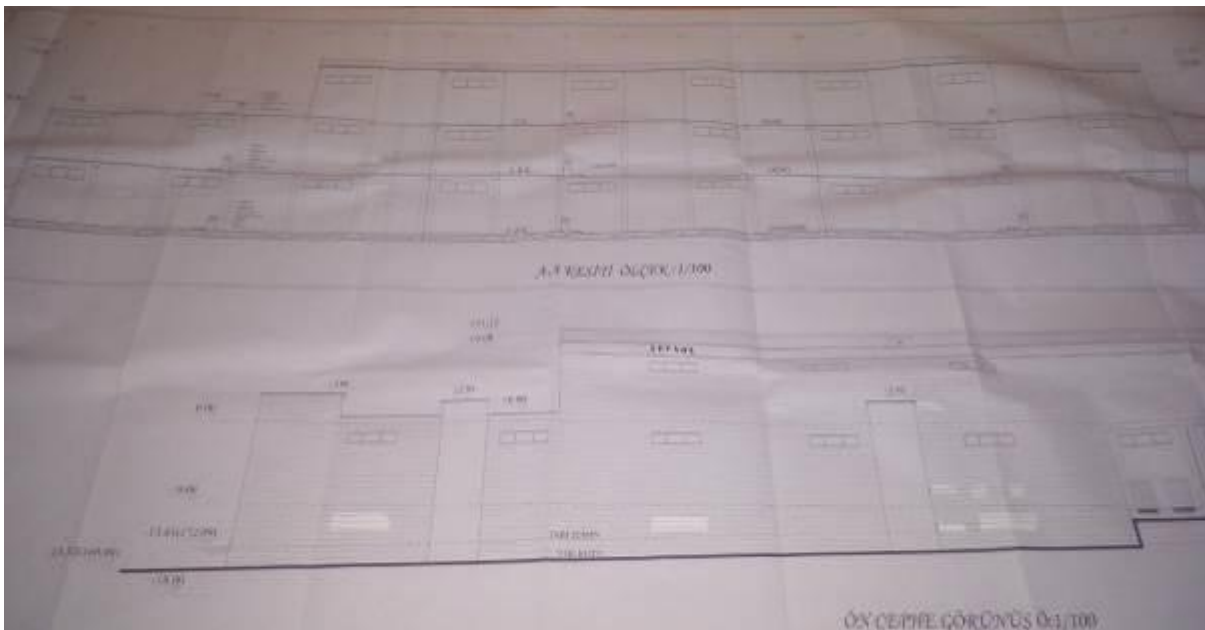
Birinci Bodrum Kat



Zemin Kat



Kesit



Son Depo

Mimari Proje Kapağı

PROJE ADI: REYSAS - DEPO-10 TADILAT PROJESİ

YAPI GEÇİCİ İZİN BELGESİ
YAPI GEÇİCİ İZİN BELGESİ NO: 119
TARİH: 10.11.2015
Proje ve İmar Durumları

arCAD
Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.
Adres: Bank Vakıfı Ağıllı Alan C Blok No: 22/9
KATNO: - LİNEAL / STANDART
TEL-FAKS: 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 55 - 283 70 49
E-MAIL: arcad@reysas.com.tr / arcad@td.com.tr
WEB: www.arcadtd.com

ADI SOYADI - ÖNÜMİ: Zeycan ÖNDER - Y. Mimar
ODA NO DIPL. NO BÜRO TSC.BEL. NO V.D. SIC. NO: 17038 61312965 34-3193 073 001 4609
İMZA: [İmza]

arCAD Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti.
Bank Vakıfı Ağıllı Alan C Blok No: 22/9
Tel: 279 64 63 Tel. Sıra No: 30563723219
Seykiz V.D. 073001 4609

YAPININ TADILAT -
SAHİBİ: REYSAS GYO A.Ş.
KULLANILIŞI: DEPO BİNASI

BELEDİYE ARŞİVİ

ARSANIN
İL: KOCAELİ İLÇESİ: ÇAYIROVA MAHALLESİ: - SOKAĞI: - PAFTA NO: - ADA NO: 2086 PARSEL NO: 5 İMAR DURUMU: 310.05.02.410 TARİH: 13.11.2013

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

MİMARİ SINIF	STATİK SINIF	MADEYET GRUBU	KAT ADI	ALAN m ²	İNSAAT SÖZÜŞÜ	TASIRO SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÖRSEKİLİK	HAREKETLİ YÖK

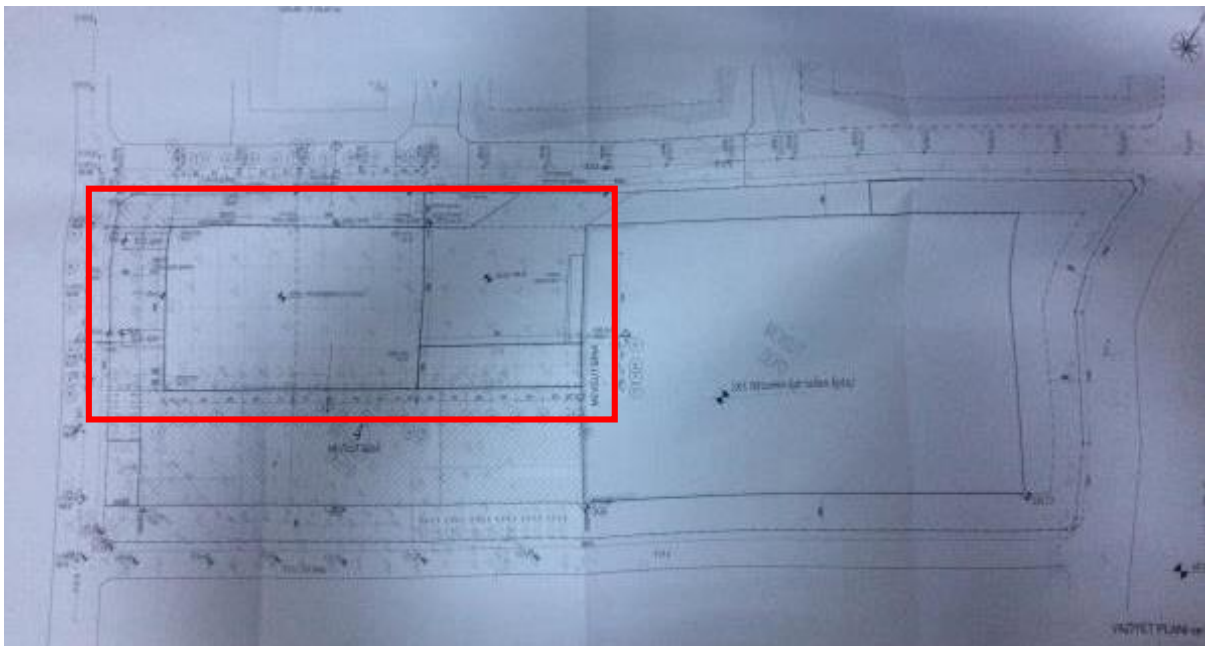
DOSYA NO: [Boş]

RUHSAT TARİHİ: [Boş]

ÖLÇEK: 1/500-1/100

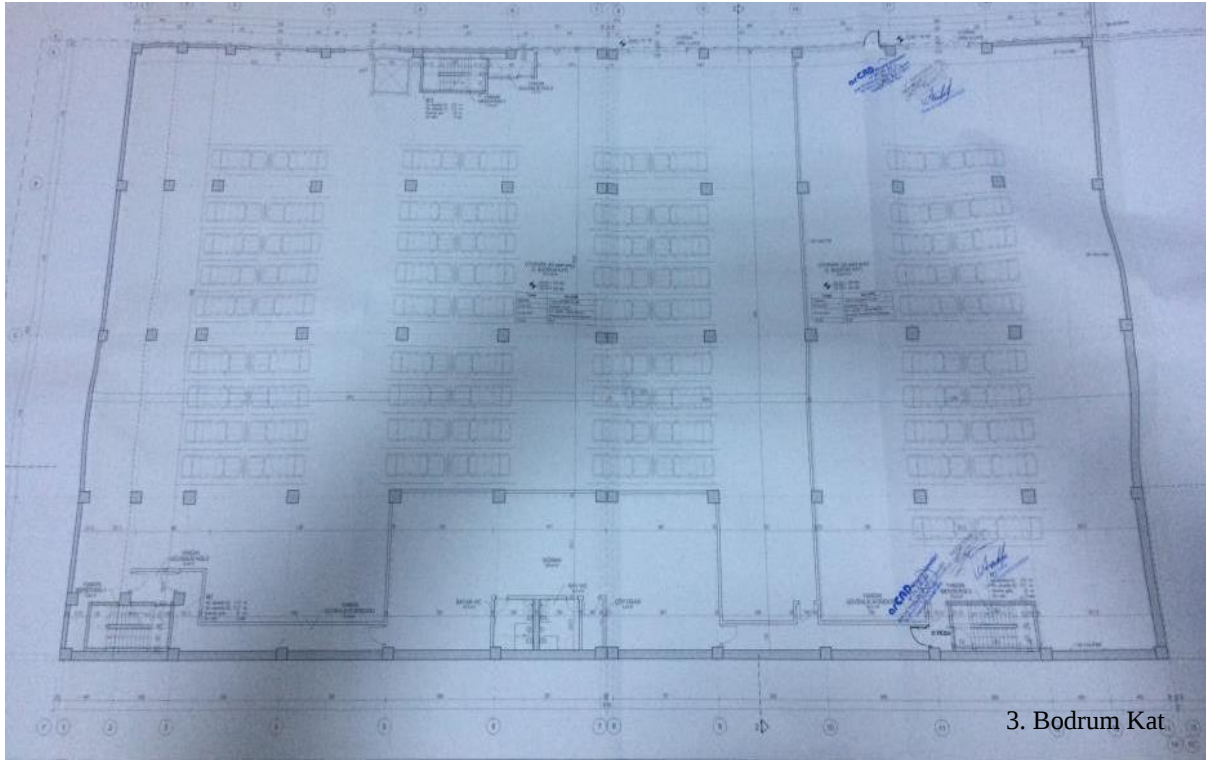
ONAYLAR
[İmza] [Mühür]
10.11.2015

Vaziyet Planı

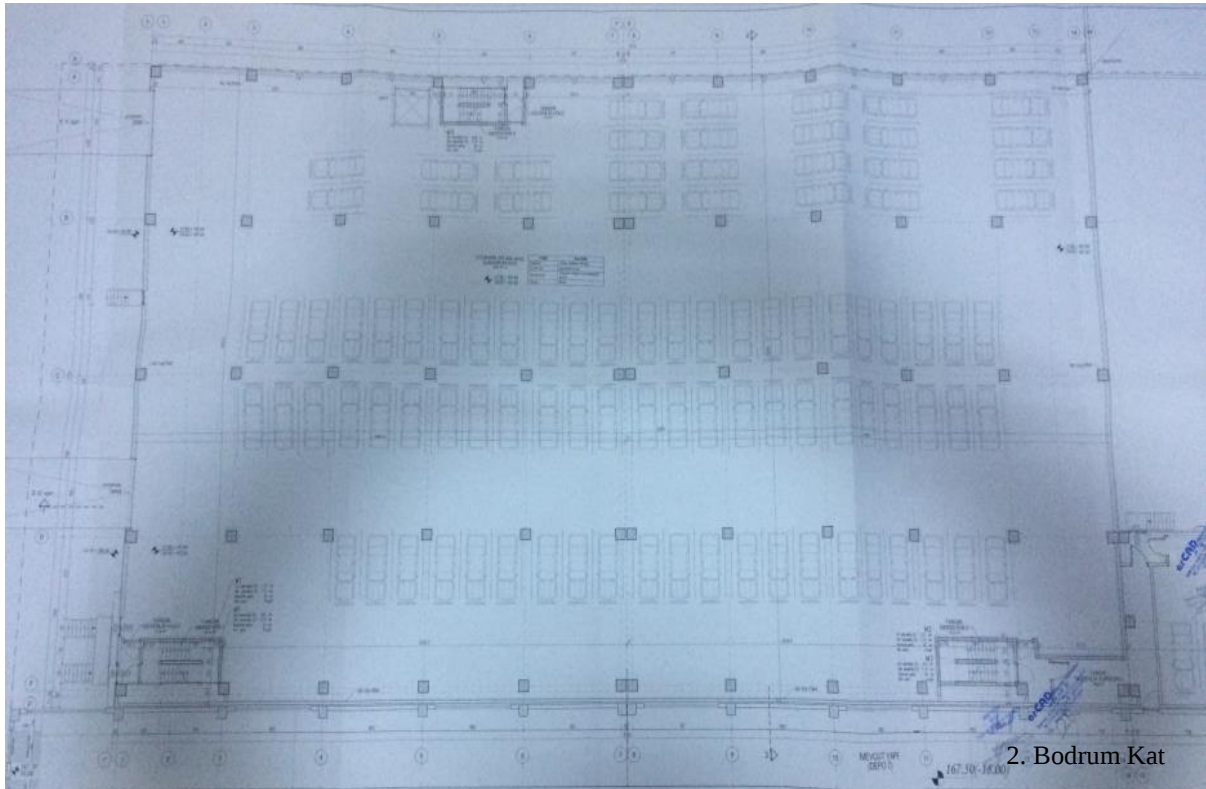


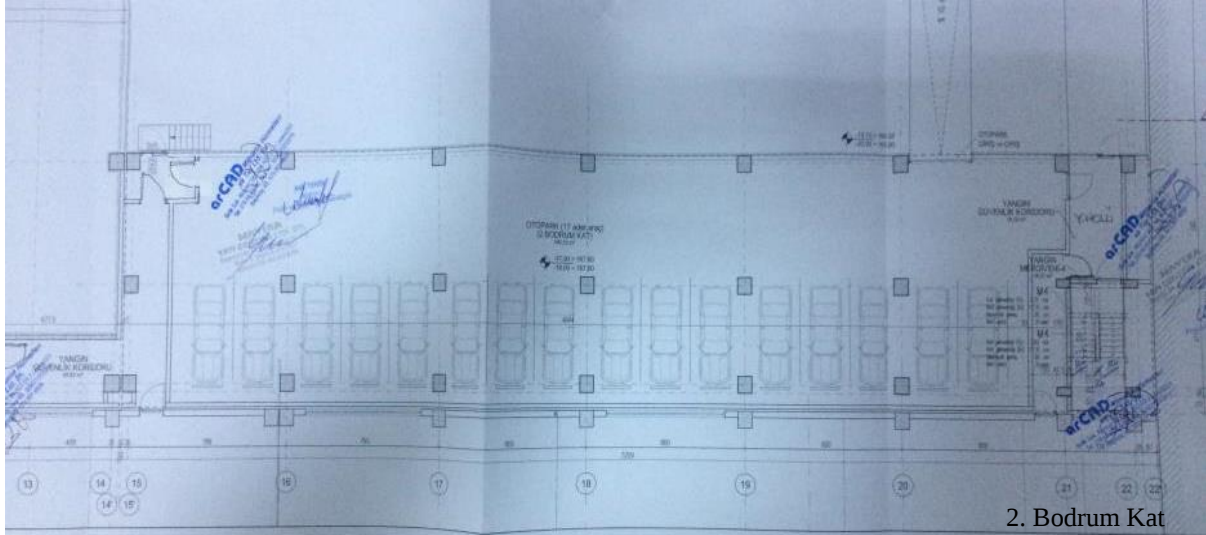
Kat Planları

Üçüncü Bodrum Kat



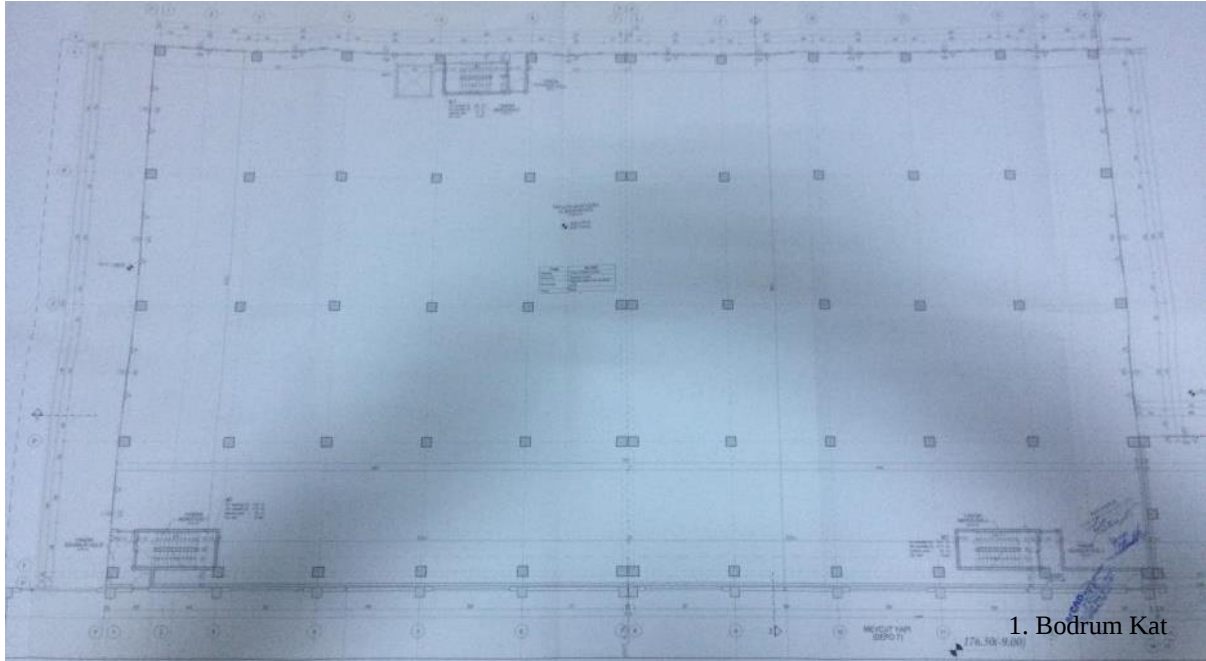
İkinci Bodrum Kat



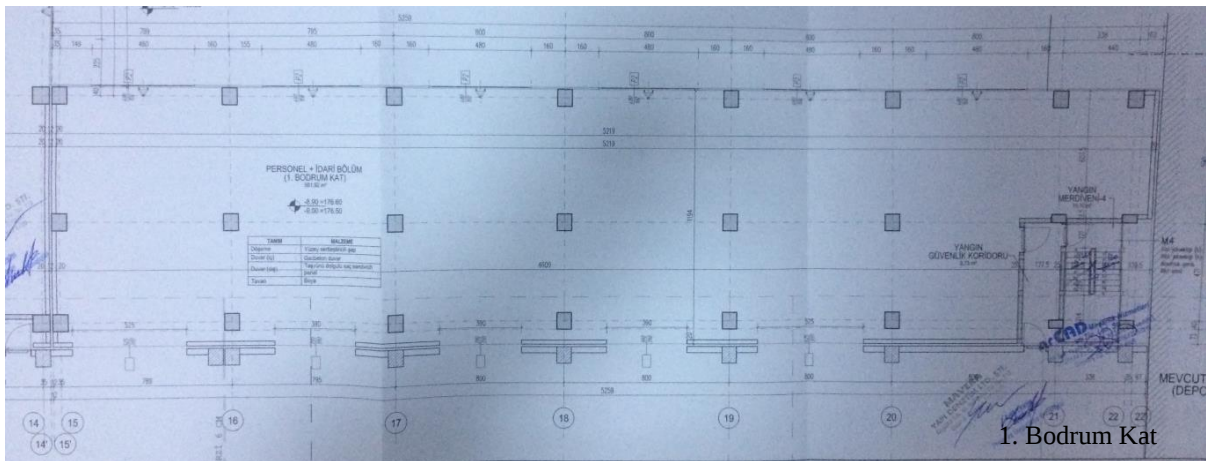


2. Bodrum Kat

Birinci Bodrum Kat

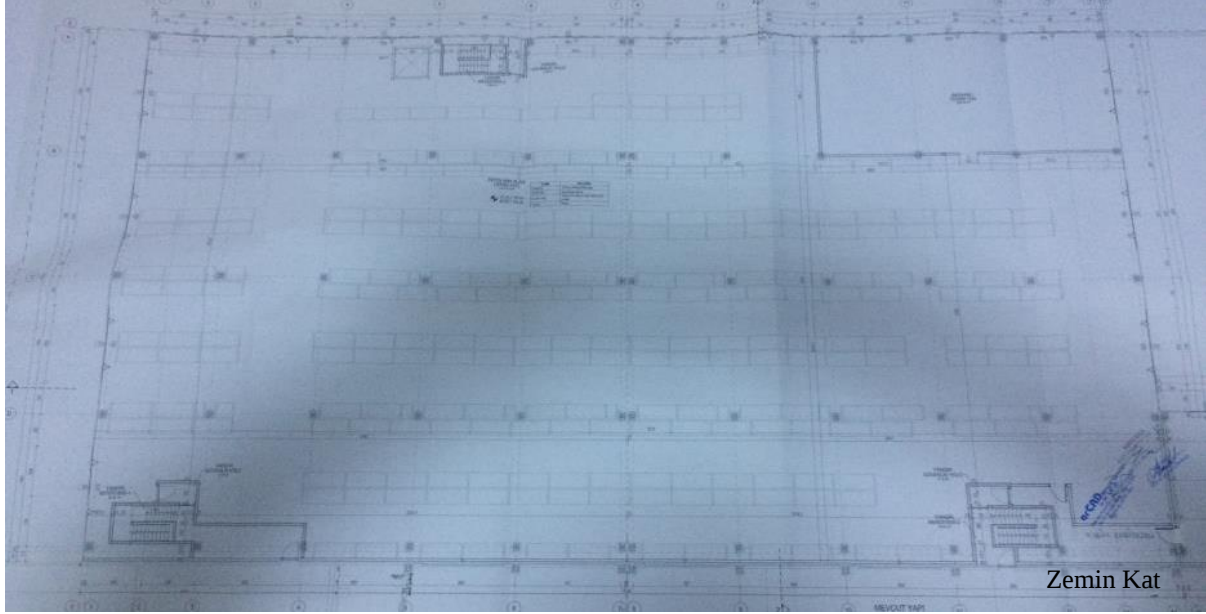


1. Bodrum Kat

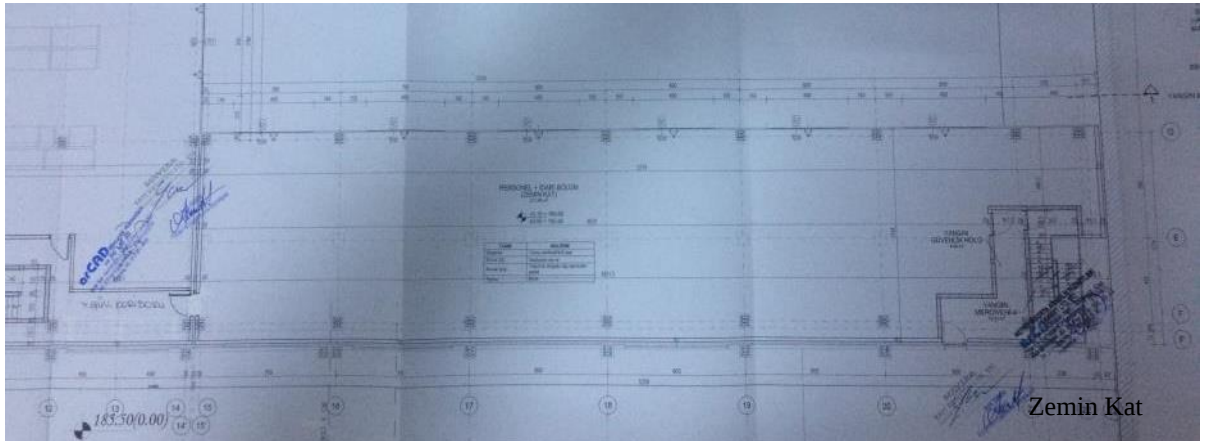


1. Bodrum Kat

Zemin Kat

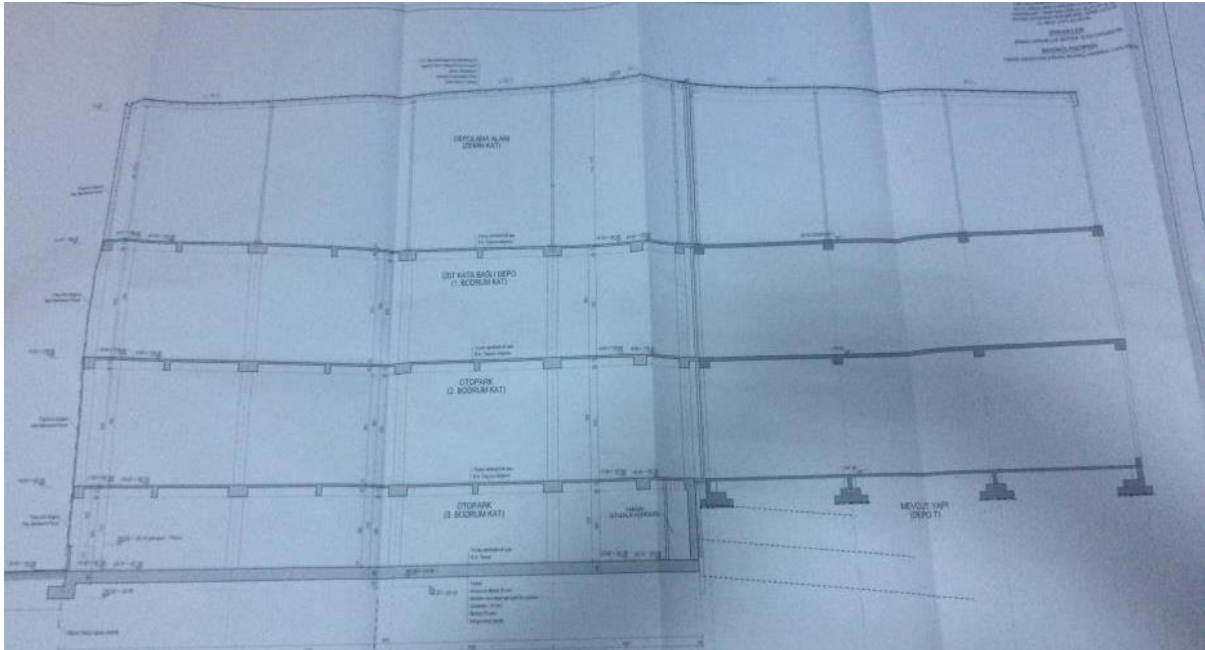
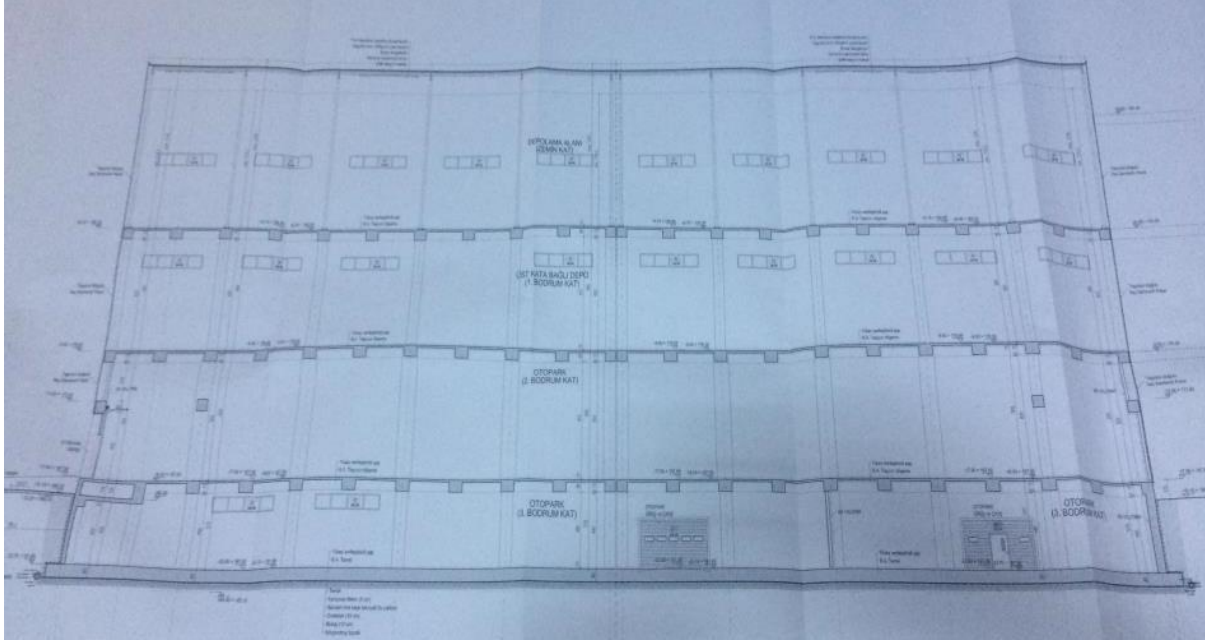


Zemin Kat



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 Çayirova Belediyesi		2. Ruhsatın verilmiş amacı		3. Ruhsatın onay tarihi: 01.03.2007		4. Ruhsat no: 22	
İl : Kocaeli	İlçe : Gebze	☐ Yeni yapı	☐ İlave	☐ Kat daresi	☒ X Tabiiat	5. Parsel no: 19 a 1 c	6. Ada no: 2086
Berak :	Köy :	☐ Kullanım değişikliği	☐ Fossepik	☐ Kanal	☐ Balçe devanı	7. Parsel no: 1	
Belediye : Çayirova Belediyesi	Mahalle : Akse	☐ Yenileme	☐ Yeniden	8. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004	9. Parçeleşme planı onay tarihi :	10. İmar durumu tarihi ve no : 20/03/2006 - 42	
Muhtarlık : Akse		11. Parselin kullanma amacı ve alan (m²) 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 ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, unvanı Reysas Tapımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	☒ Özel ☐ Kamu	24. Adı soyadı, unvanı : Reysas Tapımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	25. Elzekaü durumunu : Anonim Şirket	34. Adı soyadı, unvanı	35. Oda sicil no		
20. Başlı olduğu vergi dairesi :	26. Kimlik no: 4555	27. Kimlik no: 4555	28. Vergi dairesi : 733 219 1735	36. Büro tescil no.	37. Oda belge no		
21. Vergi dairesi sicil no	29. Sigorta no: 00	30. Sigorta no: 00	31. Mühür no: 00	38. Sigorta sicil no.	39. Sözleşme tarihi ve no.		
22. Adres:Abdullahman Gazi Mah.Elmas Cad.No: 34087 Sunumda / Kartal /İstanbul	23. İmza	24. Adres : Abdullahman Gazi Mah.Elmas Cad.No: 34087 Sunumda / Kartal /İstanbul	25. İmza	40. Adres	41. İmza		
42. Yapının niteliğinin kullanma amacı	43. Ünite sayısı 1	44. Yüzölçümü (m²) 11029	45. Bessor yapı sayısı 1	46. Yüzölçümü (m²) 11029	47. Yapının taban alanı (m²) 11029	48. Toplam taban alanı (m²) 11029	
Depo			49. Yapıda boşluklu bölün sayı 1	50. Toplam boşluklu bölün sayı 1	51. Yapı inşaat alanı (m²) 33089	52. Toplam yapı inşaat alanı (m²) 33089	
Ortak Alın(Su Deposu, Şehinç,Yük Asansörü,Otopark)		22060	53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1	55. Yapının toplam kat sayısı 3	56. İlave kat sayısı	
			57. Yapının yüksekliği (m)	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı 3	60. Yapının grubu A	
			61. 1 m2 maliyeti (YTL.)	62. Yapının inşaat maliyeti (YTL.)	63. Yapının arsa değeri (YTL.)	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.)	
Toplam	1	33089	334,00 YTL	11.051.726,00 YTL	3.250.000,00 YTL	14.301.726,00 YTL	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Yat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		☒ X Yangın tesisatı ☒ X Haberleşme tes ☒ X Kanalizasyon ☐ Fossepik ☐ Anıma		☐ Paratoner ☒ X Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapalı daireli ☐ Bekçi/kalübesi ☒ X Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ X Şehir suyu		☐ Yığma (Kargir) ☒ X İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ X Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ X Yerde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME	
☐ Kat yakıt ☐ Fuel-oil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik		Temin şekli ☐ Termosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Mıyırerik ☐ Termal		☐ Briket ☒ X Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton		☒ X Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Anmaloca ☐ Ahşap	
YAPI PROJELERİ							
73. Onay tarihi Mühür 1/20	74. Adı soyadı Arif YAZAR	75. Oda sicil no. 23757	76. Büro tescil no. 41-0048	77. Oda belge no. 41.GB.06.240P	78. Adres Hacı Halil Mah.Cumhuriyet Mah.Beyoğlu İlhanı Oda	79. İmza	
80. Onay tarihi Mühür 1/20	Hayri HASÇELİK	30909	34-0185	1049	Çayirova mah.Bahar Sok.no:3 E-1 Kayseri / PİNDİRE		
81. Onay tarihi Mühür 1/20	Saliha ÇOŞAR	20296	2700407506	29326	Cami Mah.Yazıcı Cad.No:25 Dava		
82. Onay tarihi Mühür 1/20	Mustafa ŞİMBİL	3380	3195	41/0252	Hacı Halil Mah.İsmet Paşa Mah.Hıyriye Ağa İş Hanı K:4 D:25 Oda		
83. Onay tarihi Mühür 1/20		1967	391	009693	Hacı Halil mah.Akinci sok.		

[illegible]

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

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

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

İlk Depo

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No:		0 0 0 0 0 9		0 7	
1. Belgeyi veren kurum ÇAYIROVA BELEDİYESİ		2. Belgenin verilış amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ X Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi 20.03.2007		5. Belge no 09	
3. Belgeye Esas Ruhsat ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat daresi ☒ X Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat Duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden		6. Pafta no 19a-1c		7. Ada no 2086		8. Parsel no 1	
9. İmar planı onay tarihi 06/01/2004		10. Parselasyon planı onay tarihi 06/01/2004		11. İmar durumu tarihi ve no 20/03/2006 - 42		12. Parselin kullanma amacı ve alanı Sanayi - 18441,00	
13. ÇED raporu onay tarihi 14/03/2007		14. Zemin etüdü onay tarihi 02/07/2002		15. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü		16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 21/02/2006 - 1495	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 30/12/2005 - 108		18. Tadilat ruhsatı tarihi 01/03/2007		19. Ruhsat yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi	
21. Ruhsat takip no 22							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
22. Adı soyadı, unvanı Reysas Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		28. Hukukî durumu Anonim Şirketi		37. Adı soyadı, unvanı		38. Oda sicil no	
23. Bağlı olduğu vergi daresi 9 / 738		30. Bağlı olduğu vergi dai. CUMHURİYET		31. Vergi daresi sicil no. 735 019 1735		39. Büro tescil no.	
24. Vergi daresi sicil no		32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no. 22.11.2005		34. Müteahhithlik karne no.	
25. Adres: Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL		35. Adres: Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL		36. İmza		43. Adres	
26. İmza		37. İmza		44. İmza			
27. Yapının ünitelerinin amaçları		46. Ünite sayısı 1		47. Yüzölçüsü (m ²) 11029		48. Benzer yapı sayısı	
28. Ortak Alan (Su deposu, elektrik, asansör, otopark, vs.)		49. Yüzölçüsü (m ²) 22014		50. Yapının taban alanı (m ²) 11029		51. Toplam taban alanı (m ²) 11029	
29. Ortak Alan (Su deposu, elektrik, asansör, otopark, vs.)		52. Yapıda bağımsız bölümler sayısı 1		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		54. Yapı inşaat alanı (m ²) 33089	
30. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2		55. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1		56. Yapının toplam kat sayısı 3		57. İlave kat sayısı	
31. Yapının yüksekliği (m) +11,50		58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı 3		60. Yapının grubu A	
32. 1 m ² maliyeti (YTL.) 375,00 YTL		61. Yapının inşaat maliyeti (YTL.) 12.408.375,00 YTL		62. Yapının arsa değeri (YTL.) 3.250.000,00 YTL		63. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.) 15.658.375,00 YTL	
Toplam		1		33089		375,00 YTL	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
70. İSİTMA SİSTEMİ		71. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ	
Uzaktan ısıtm. Kalorifer. Bina içi kalorifer. Kat kaloriferi. Doğal gaz sobası. Soba. Diğer		☒ X Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☒ X Elektrik ☐ Jeneratör ☒ X Kanalizasyon ☐ Hidrofor ☐ Fosseptik ☐ Kalorifer ☐ Arıtma ☐ Sıhhi		☐ Kömürlük ☒ X Sığınak ☒ X Otopark ☒ X Yangın merdiveni ☒ X Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı daresi ☐ Bekçi kulübesi ☒ X Su deposu ☒ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu ☐ Termal ☐ Kazan daresi		☐ Yığma (Kargir) ☒ X İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ X Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ X Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	
74. KULLANILAN MALZEME		75. SICAK SU		76. DÖŞEME		77. YAKIT CİNSİ	
☐ Briket ☒ X Hafif panel ☐ Tuğla ☐ Beton blok ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton		Temin Şekli ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal		X Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmofen ☐ Ahşap ☐		Katı yakıt ☐ Rüzgar ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Güneş ☐ LPG ☐ Elektrik	
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN							
Tarih ve Numarası		77. Ünitenin Adı		Konutun salon dahil oda sayısı		TOPLAM	
				78. Daire sayısı			

[illegible]

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.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN