



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ – ÇAYIROVA - AKSE

2086 ADA – 5 PARSEL

Bu taşınmaz 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 Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500078
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayırova/Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	3 Adet Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C-2D Pafta, 2086 Ada, 5 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 101.360.000.- TL KDV Dahil: 119.604.800.- TL

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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz 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

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN 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; “*Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada, 5 parsel sayılı, 32.240,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Zemin Kat Depo 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.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

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

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimlidir. Üzerinde 3 adet yaklaşık 21.500 m2 taban oturumlu depolama binası bulunmaktadır. Parselin; kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a 95 m, güneydoğu sınırı 550. Sokak’a 310 m, güneybatı sınırı 546. Sokak’a 95 m ve kuzeybatı sınırı 549. Sokak’a 335 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,841381 – 29,411680” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2086
İlçesi	Çayirova	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 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.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (11.06.2012 - 3891).
- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, 25.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (06.09.2012 - 6071).
- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 3. derecede, 40.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) 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.- (para birimi belirtilmemiş) 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; 06.01.2004 onay tarihli, 1/1000 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 parsel üzerinde yapılan ilk depoya ilişkin onay tarihi ve sayısı belirtilmemiş onaylı mimari proje, 01.03.2007 gün ve 22 sayılı yapı ruhsatı ve 30.03.2007 gün ve 08 sayılı yapı kullanma izin belgesi, ek depoya ilişkin 12.12.2013 tarihli onaylı mimari proje, 15.02.2012 gün ve 382 sayılı yapı ruhsatı ve 12.03.2014 gün ve 58 sayılı yapı kullanma izin belgesi, en son yapılan depoya ilişkin 10.02.2014 gün ve 122 sayılı mimari proje ve 17.03.2014 gün ve 122 sayılı yapı ruhsatı görülmüştür.

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

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

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

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz üzerinde betonarme yapı tarzında yapılmış üç adet depo 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 33.089,00 m² yapı inşaat alanıdır.

İlk Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı	: 33.089
Yaşı	: 8
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok

Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Yok
Dış Cephe	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı ve toplam 33.089,00 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Deponun zemini beton üzeri epoksi kaplamalı, duvarları sıva üzeri boyalıdır. Dış cephesi alüminyum doğrama 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 12.835,00 m2 yapı inşaat alanlıdır.

Ek Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı İnşaat Alanı	: 12.835
Yaşı	: 3
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Yok
Dış Cephe	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı ve toplam 12.835,00 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Deponun zemini epoksi kaplama olup duvarları

boyalıdır. Dış cephesi alüminyum doğrama 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 alanı bulunmaktadır. Toplam 17.265,00 m2 yapı inşaat alanıdır.

Son Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı İnşaat Alanı	: 17.265
Yaşı	: 0
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Yok
Dış Cephe	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı ve toplam 17.265,00 m2 yapı inşaat alanı olduğu görülmüştür. Deponun zemini epoksi kaplama olup duvarları boyalıdır. Dış cephesi alüminyum doğrama çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel sacdır.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmaz, 28.10.2013 tarihinde 2086 ada 3 ve 4 parsellerin birleştirilmesiyle (*tevhidi*) oluşmuştur. Ana taşınmaz üzerindeki ek depo binasına ilişkin 12.03.2014 gün ve 58 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve son yapılan depoya ilişkin 17.03.2014 gün ve 122 sayılı yapı ruhsatı verilmiştir. Taşınmazın 3351/15620 payı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde iken, 07.05.2015 gün ve 4003 yevmiye ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir. Bu işlemle taşınmazın tümünün sahibi Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuştur.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme 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.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

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

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. 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 değerlemesi 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.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Cenke Gayrimenkul / 532 – 465 80 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.610 m² yüzölçümlü arsa 1.750.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.087.- TL*]
- **Satılık Arsa (Sefertaş Emlak / 532 – 520 49 41):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.950 m² yüzölçümlü arsa 2.000.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.026.- TL*]
- **Satılık Arsa (Yeniş Darıca Emlak / 532 – 653 11 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 6.500 m² yüzölçümlü arsa 6.500.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.000.- TL*]
- **Satılık Arsa (Realty World Gayrimenkul / 532 – 326 55 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.608 m² yüzölçümlü arsa 1.850.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.150.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.000 – 1.150 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.150.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (31.240 m² x 1.150.- TL) = **35.926.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m ²	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
İlk Depo	2-C	33.089	2007	8	430	14.228.270	% 10,00	1.422.827	12.805.443
Ek Depo	2-C	12.835	2014	1	430	5.519.050	% 4,00	220.762	5.298.288
Son Depo	2-C	17.265	2015	0	430	7.423.950	% 0,00	0	7.423.950
Çevre Düzenlemesi	1-A	9.500	2007	8	110	1.045.000	% 10,00	104.500	940.500
						28.216.270		1.748.089	26.468.181

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 35.926.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 26.468.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **62.394.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin 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:

Yıl sonlarında 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

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (Çınar Paşa Gayrimenkul / 532 – 604 21 76):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.500 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 65.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 11,82.- TL]
- **Kiralık Depo (Remax Eksen / 532 – 561 97 25):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 15.900 m2 kapalı alanlı depo aylık 215.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 13,52.- TL]
- **Kiralık Depo (Koşuyolu Emlak / 532 – 320 34 27):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.000 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 60.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 12,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Cem Demir / 532 – 232 39 67):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, iç yüksekliği nedeniyle depolama kapasitesi daha düşük olan, 2.800 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 30.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,71.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 11 – 13 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 12,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; (63.189 m² x 12,50.- TL x 12 Ay) = ~ **9.478.000.- 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. Tersı 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 : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 5,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

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 oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **101.360.000.- 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 Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)		9.478.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	7.582.400
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 35.926.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 26.468.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		62.394.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 42,42
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,50
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 97,50
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		4.365.889
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		3.216.511
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 5,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 15,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 5,75
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 8,10
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)		8.375.687
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	43.908.165
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	101.360.463
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. 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)
İlk Depo	2-C	33.089	430	14.228.270
Ek Depo	2-C	12.835	430	5.519.050
Son Depo	2-C	17.265	430	7.423.950
				27.171.270

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Parsel üzerinde en son yapılan deponun yapımı sürmekte iken, deponun bitmiş olması durumundaki kira değerinin ne olabileceğine yönelik olarak, 11.02.2015 gün ve REYS-201500006 no'lu kira değeri raporu, taşınmazın pazar değerinin belirlenmesine yönelik 01.04.2015 gün ve REYS-201500019 no'lu değerlendirme raporu ve taşınmazın üzerinde yer alan 3 adet depoya ilişkin 28.10.2015 gün ve REYS-201500034 no'lu kira değeri raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 35.926.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 62.394.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 97.093.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi üzerinden, **97.093.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. 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, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1, 2 ve 3. derecede ipotek"

(3351/15620 Pay Üzerinde)

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede ipotek"

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

4.5. 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.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Zemin Kat Depo Üç 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 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "Zemin Kat Depo Üç Katlı

Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. 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.

5.2. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayıröva İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada, 5 parsel sayılı, 32.240,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Zemin Kat Depo, 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, 101.360.000.- TL (34.787.384.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 119.604.800.- TL (41.049.113.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 29.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD =2,9137.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



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.

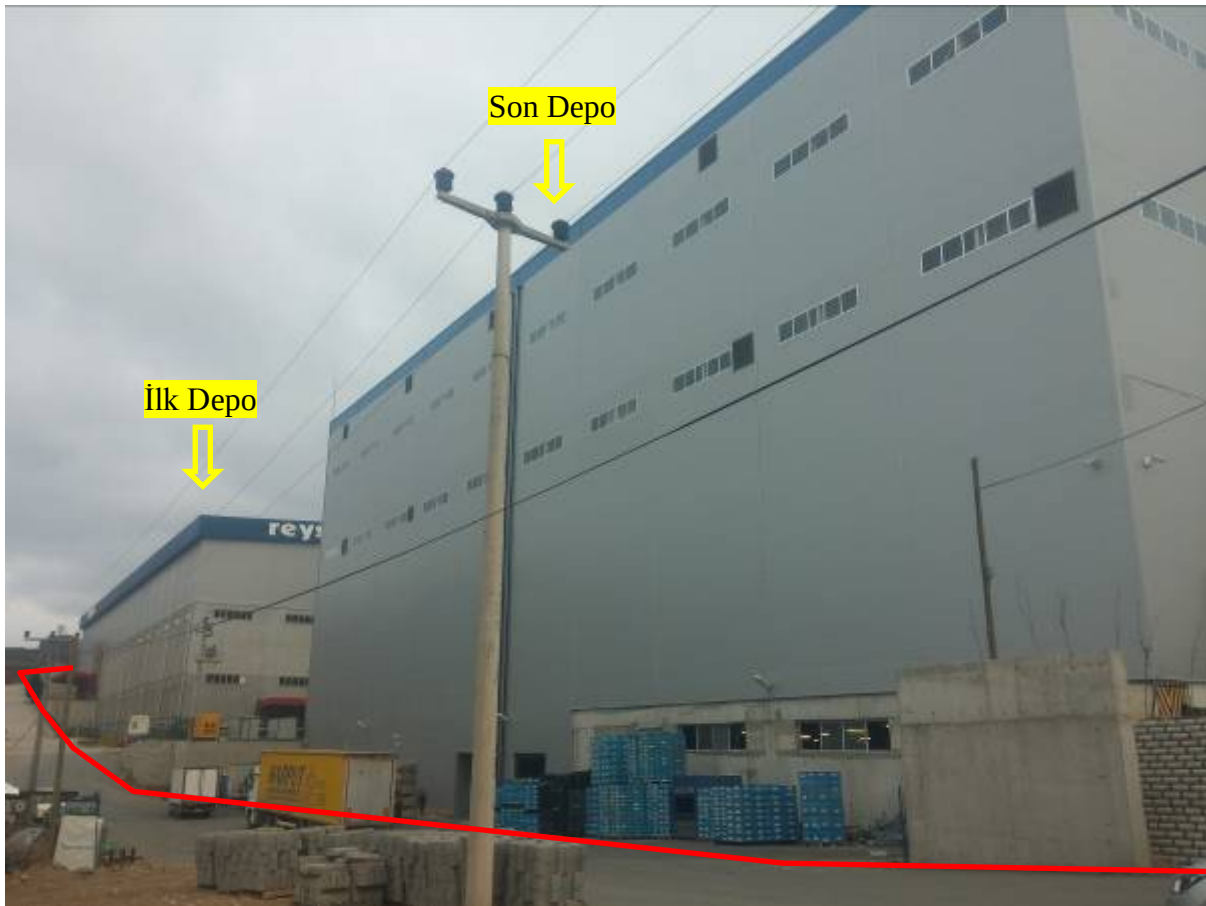
BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

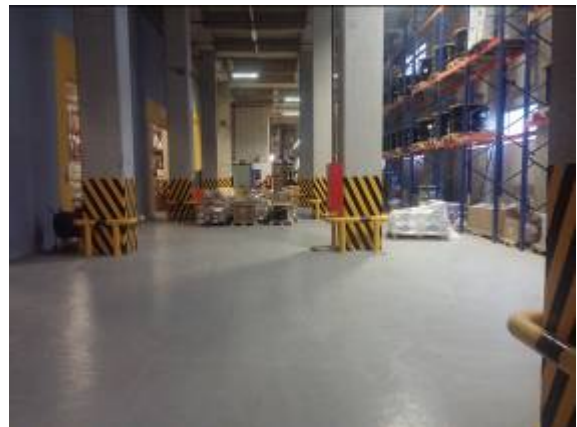
6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar









6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkii	
Zemin No	82547112	Cilt / Sayfa No	425 / 42288
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2086 / 5
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	31240,00000
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12269000 / 15620000	Tevhit İşlemi (TSM) - 28.10.2013 - 7289	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3351000 / 15620000	Satış - 7.5.2015 - 4003	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	10000000,00	1.0	11.6.2012 - 3891
AKBANK T.A.Ş.	25000000,00	2.0	6.9.2012 - 6071
AKBANK T.A.Ş.	40000000,00	3.0	1.10.2014 - 6975
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çayırova TM AKSE Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel	12269000/15620000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11.6.2012 - 3891
AKBANK T.A.Ş.	10000000,00	1.0	11.6.2012 - 3891
AKBANK T.A.Ş.	25000000,00	2.0	6.9.2012 - 6071
AKBANK T.A.Ş.	40000000,00	3.0	1.10.2014 - 6975
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çayırova TM AKSE Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel	12269000/15620000	REYSAŞ GAYRİMENKUL	6.9.2012 - 6071
AKBANK T.A.Ş.	10000000,00	1.0	11.6.2012 - 3891
AKBANK T.A.Ş.	25000000,00	2.0	6.9.2012 - 6071
AKBANK T.A.Ş.	40000000,00	3.0	1.10.2014 - 6975
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çayırova TM AKSE Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel	12269000/15620000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1.10.2014 - 6975
AKBANK T.A.Ş.	75000000,00	1.0	15.5.2015 - 4286
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çayırova TM AKSE Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel	3351000/15620000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15.5.2015 - 4286

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 : * Mülkiyetin gayrimenkul hakları ile ilgili işlemler için bu belgeye müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre belge adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu

İMAR DURUMU

ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

10.05.02. 410
3.11.2013

- PARSEL SAHİBİNİN -

ADI SOYADI: REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADRESİ:
DİLEKÇE TARİH VE SAYISI: 12/11/2013 - 2731

TRO	Kadastro Pafta	İmar Pafta	Ada No	Parsel No	Dış Kapı No	Belediyesinin İmar Planı Onayına esas Meclis Karar Tarihi	Büyükşehir Belediyesi İmar Planı Onayına esas Meclis Karar Tarihi
ERİ	G22B19A1C-2D	G22B19A1C-2D	2086	5		06/01/2004	

NINDAKİ DURUMU: SANAYİ

ME UYGUNLUK DURUMU: İller Bankası 1. Bölge Müdürlüğü teknik kontrolünde 24.11.1999 tarihinde onaylanan jeolojik rapora göre (Yerleşime Uygun Alan) - (U.A.)

DE YAPILACAK ARAZİ ÇALIŞMALARI: *Zemin durum belgesine göre zemin etüdü yapılacaktır.

YAPININ

TIP I. YÖNETMELİĞİ	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m.	Yüzölçümü	31240.00 m2.	KAKS	0.60
Sevkiyeti 15.50	Yan Bahçe Mesafesi	— m.	TAKS	—	Azami İnşaat Alanı	18744.00 m2.
İnşaat Nizamı	Arka Bahçe Mesafesi	—	Azami Taban Alanı	—	İnşaat Nizamı	AYRIK
	Mahalle	AKSE	Veriliş Sebebi	PROJE	İfraz Şartı	TIP I. YÖNETMELİĞİ

* Çatı katı yapılamaz.

* Yapı Ruhsatı alınmadan hafriyat yapılamaz. Hafriyat yapılırken Belediye'ye bilgi verilecektir. Döküm sahası Belediye tarafından tayin edilecektir.

* Taralı alan dışında, çalışma payları haricinde hafriyat yapılamaz.

* Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 31. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen tesviye işlemlerinde uyulması gereken kurallara geçerlidir.

* Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 15/08/2013 tarih ve 475 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onan Çayirova İlçesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine uyulacaktır.

* 01/03/2007 tarih ve 22 sayılı yapı ruhsatı ile 20/02/2013 tarih ve 120 sayılı yapı ruhsatı olan 2 adet mevcutta bina bulunmaktadır.

N

1/100

DÜZENLEYEN

AYRİK KANDİR

HARİTA KADASTRO TEKNİKERİ

3.11.2013

KONTROL EDEN

GÜNEŞ AYDIN

Şehir ve Bölge Planlama

3.11.2013

ONAYLAYAN

ENGİN AKKUŞ

Harita Planlama Birimi Sorumlusu

13.11.2013

İKİ AMA - İmar Planı Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

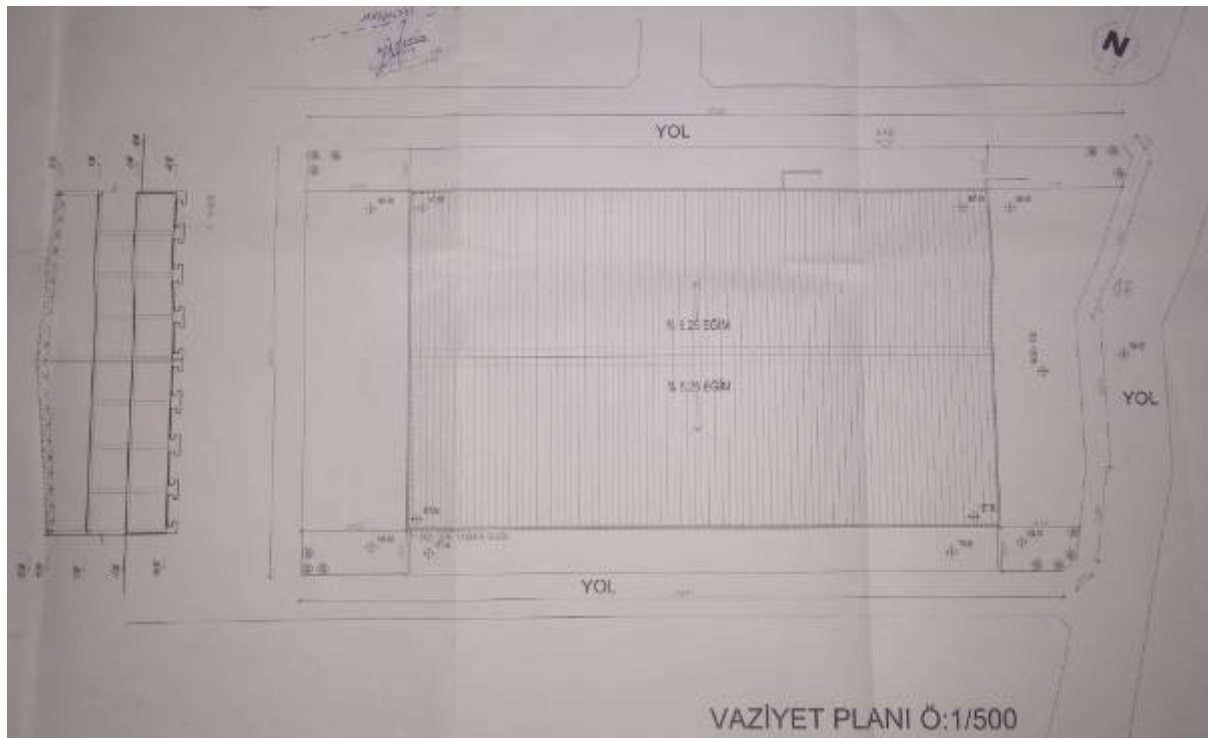
6.5. Mimari Proje

İlk Yapılan Depo

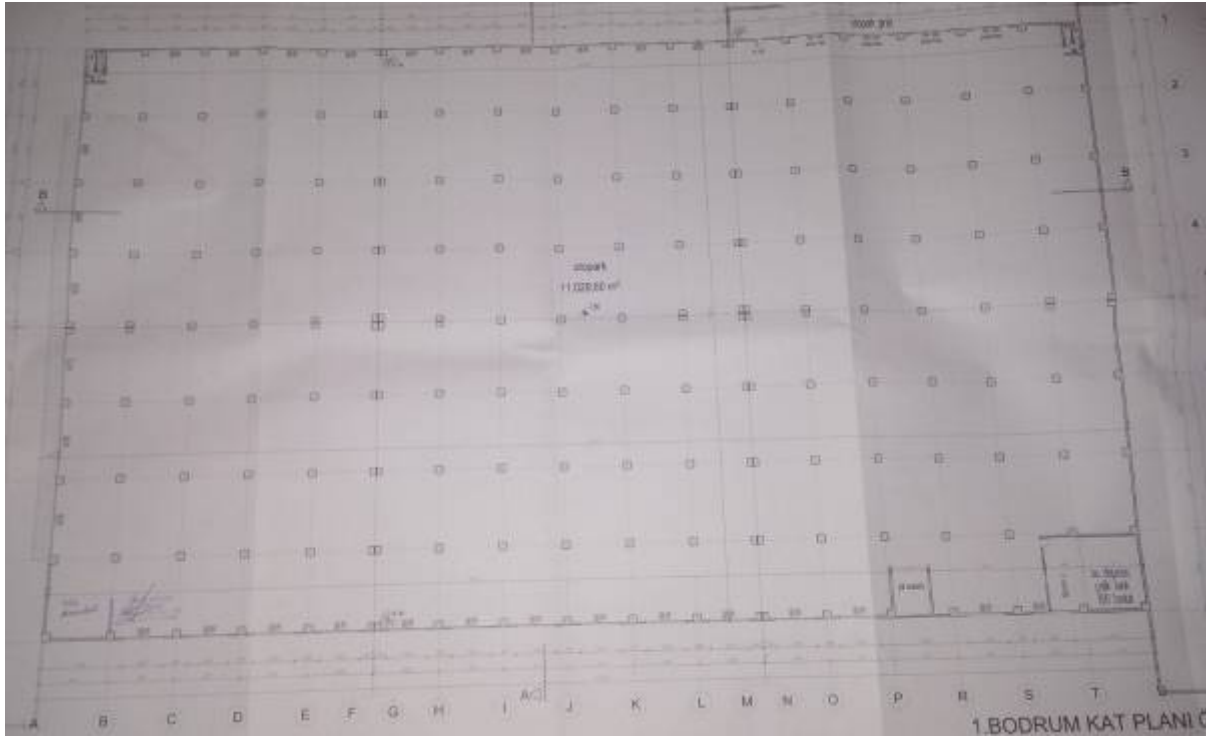
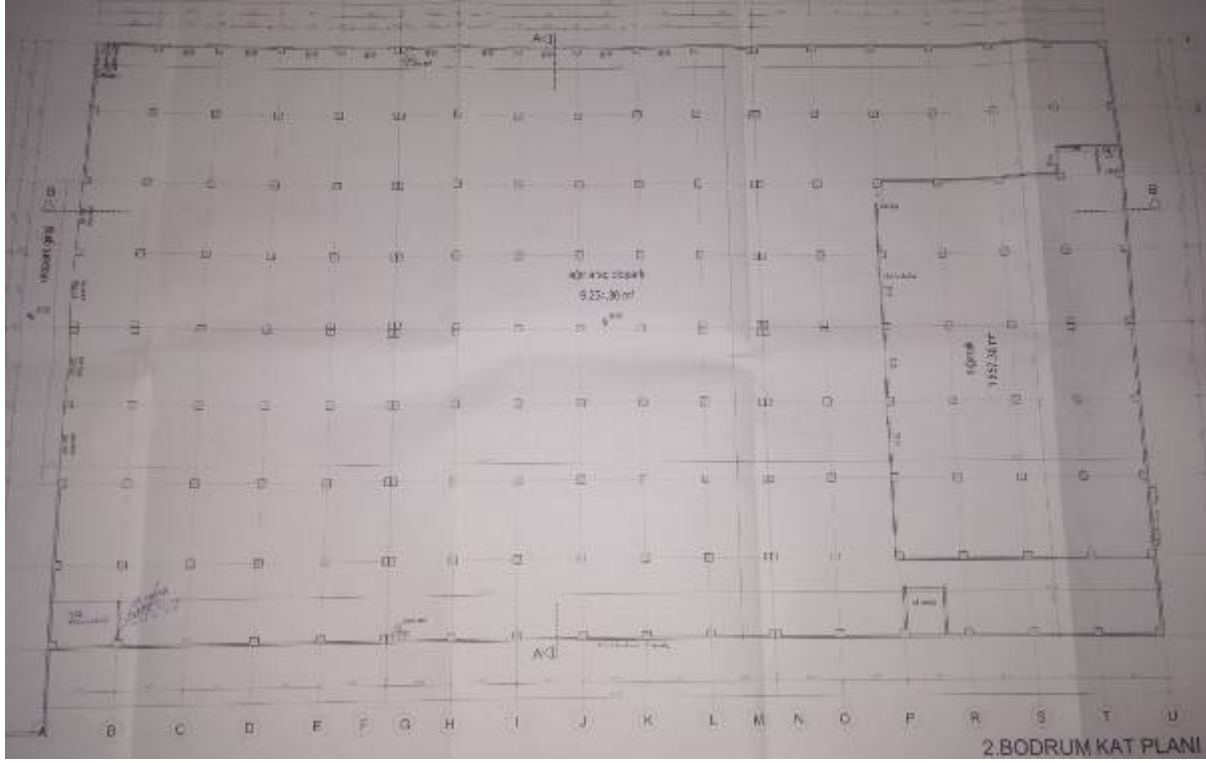
Proje Kapağı

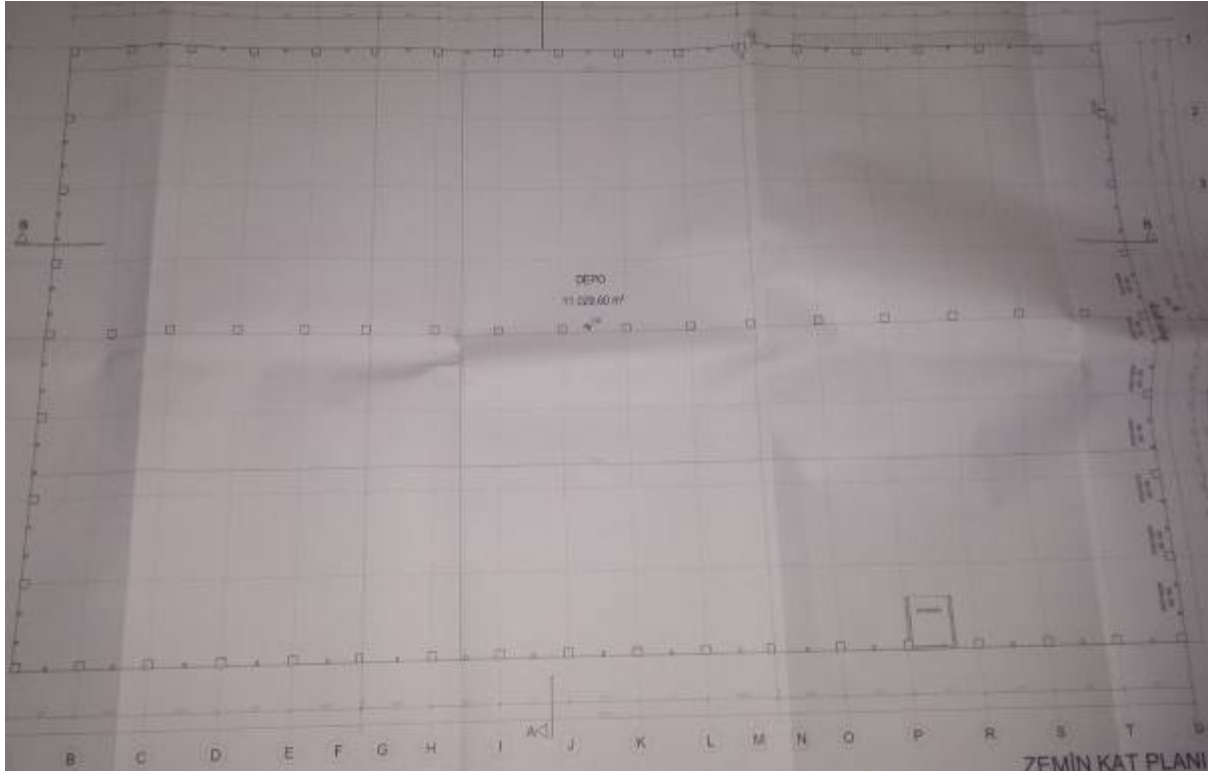
MİMAR	ARŞİV	YAPIL DENETİM
MİMAR	MİMAR	
BELEDİYE		
ARSAHIN		
İLİ	İLÇESİ	İLİ
KÖYÜ	SEBİTİ	PAFTA
ADANA	ÇAYIRLI	ADANA
NO: 1	NO: 1	NO: 1
ALAN	PARSEL	ALAN
18.441,00 m ²	1	18.441,00 m ²
YAPININ (TAKRİBİ) PROJESİ		
MAL SAHİ	REYSAS A.Ş.	YAPILIN FAKTEKİLİ
YATIRIM ALANI	11.000,00 m ²	18.441,00 m ²
NET YATIRIM ALANI	11.000,00 m ²	18.441,00 m ²
BRÜT YATIRIM ALANI	11.000,00 m ²	18.441,00 m ²
YOL BİY. ALT. KAT SAYI	2	KULLANIM AMAÇI
YOL BİY. ÜST. KAT SAYI	1	MERKEZİ SAHİBİ
TOPLAM KAT SAYI	3	SİYERİ SAHİBİ
MİMARIN ÖLÇÜ	1:100 - 1:200	STATIKIN ÖLÇÜ
1:100 - 1:200		
BELEDİYE ONAYI		
GÜLEBİLİR		
ZARFI KODU: 00000000000000000000		
ZARFI KODU: 00000000000000000000		
ZARFI KODU: 00000000000000000000		

Vaziyet Planı

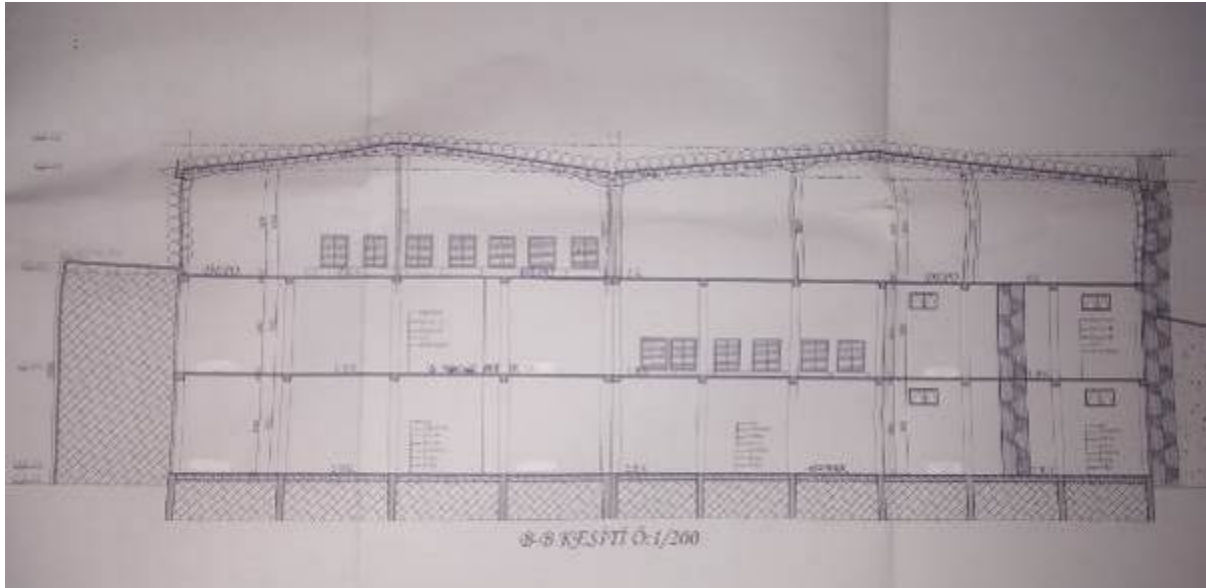


Kat Planları





Kesit



Proje Kapalı

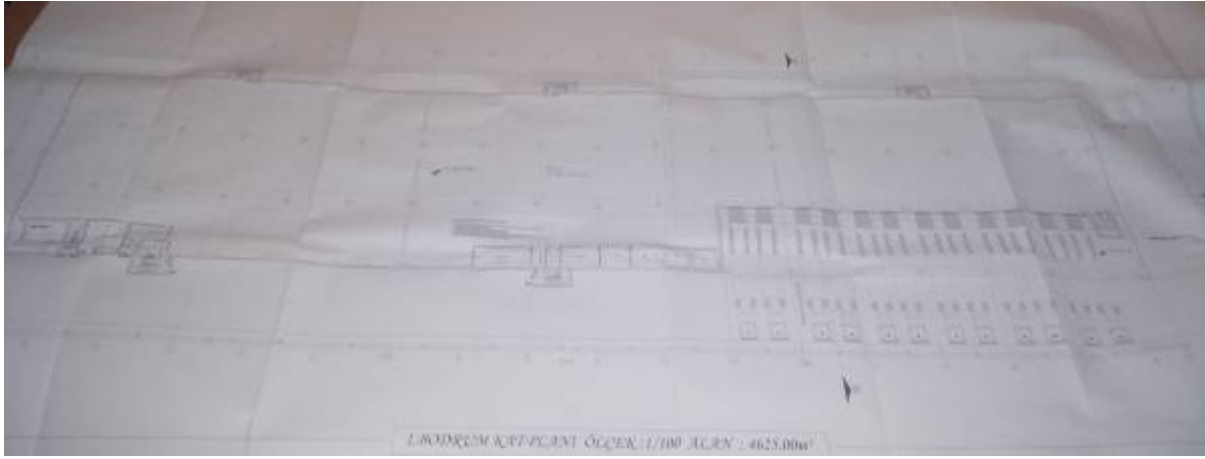
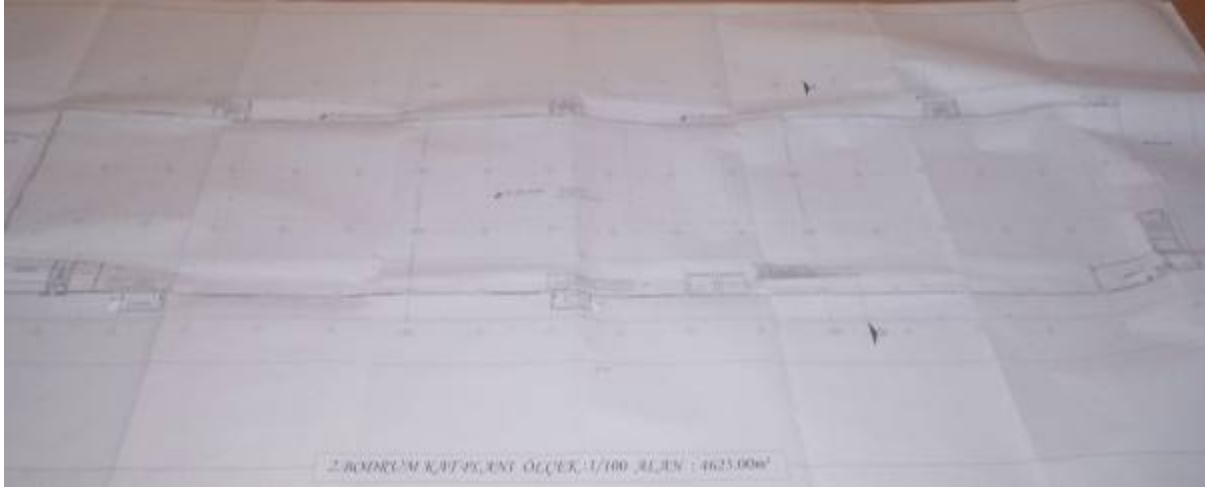
[illegible]

3. NOCTU PARSE

4. NOCTU PARSE

VAZİYET PLANI ÖLÇEK : 1/400

Kat Planları



A-3 KESİTİ ÖLÇÖK 1/100

ÖN ÇEŞİTLE GÖRÜŞÜ 0:1/100

arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.		ADRES : Etiler Akademi Kat: No: 10/2 KATİP : T.C. Mimarlar Odası / İstanbul / 72100000 TELEFON : 0-212-279 84 81 / 0-212-289 72 33 - 383 20 14 E-MAIL : arcad@arcan.com.tr arcad@icd.com.tr WEB : http://www.arcan.com.tr	
	AÇI SOYADI – ÖNVERGİ	ADA NO/DİMPL. NO/BÖLGE TESCİL NO	V.D. SIK. NO
MIMAR:	Zeynep ÖNDER – Y. Mimarı	17038	81.572965 34–2183
PEYZAJ:			073 001 4619
STATİK:			
ELEKTİRİK:			
TESİSAT:			
T.U.S.:			

BŞA

arCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.
Genel Müdürlük Kat: No: 10/2 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 212-279 84 81-343 20 14-383 20 14
E-posta: info@arcan.com.tr

YAPININ

SAHİBİ	REYSAS/GYO A.Ş.
KULLANILISI	DEPO BİNASI

BELEDİYE ARŞİVİ

ARSANIN

İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAKI	PAFTA NO	ADA NO/PARSEL NO	BARE AJANSU TARİHI
KOCAELİ	CAYIROVA	-	-	-	2086 5	20.05.2010 13.11.2013

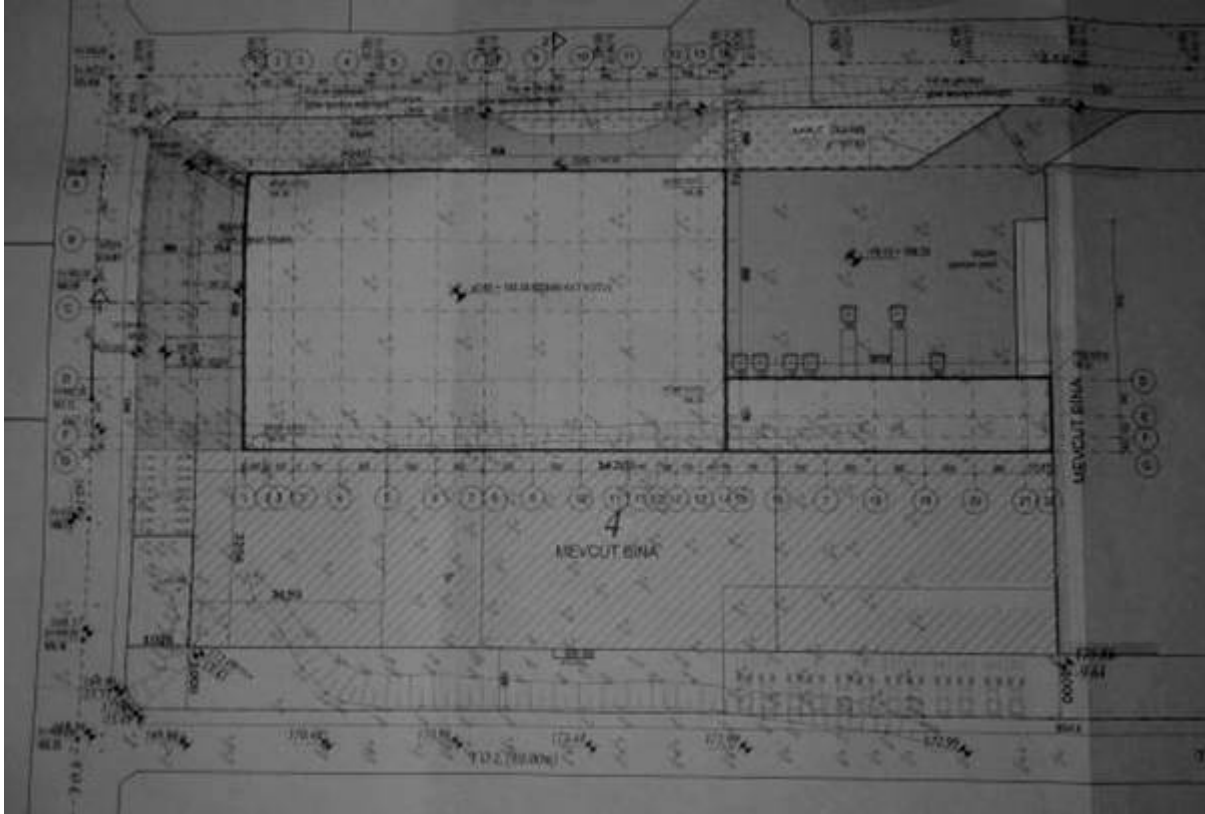
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

MIMARI SINFI	STATİK SINFI	MALİYET GRUBU	KATI ADEDI	ALAN m ²	İNŞAAT SÜRESİ	TASHİR SİSTEMİ	EN BOYUK AKSİLİK	EN BOYUK YÖKSİLİK	HARBUSULU KOD

ZYTA	RUH SAT	ÖLÇEK
	TAFIR	1/500-1/100
PBA	NÖ	

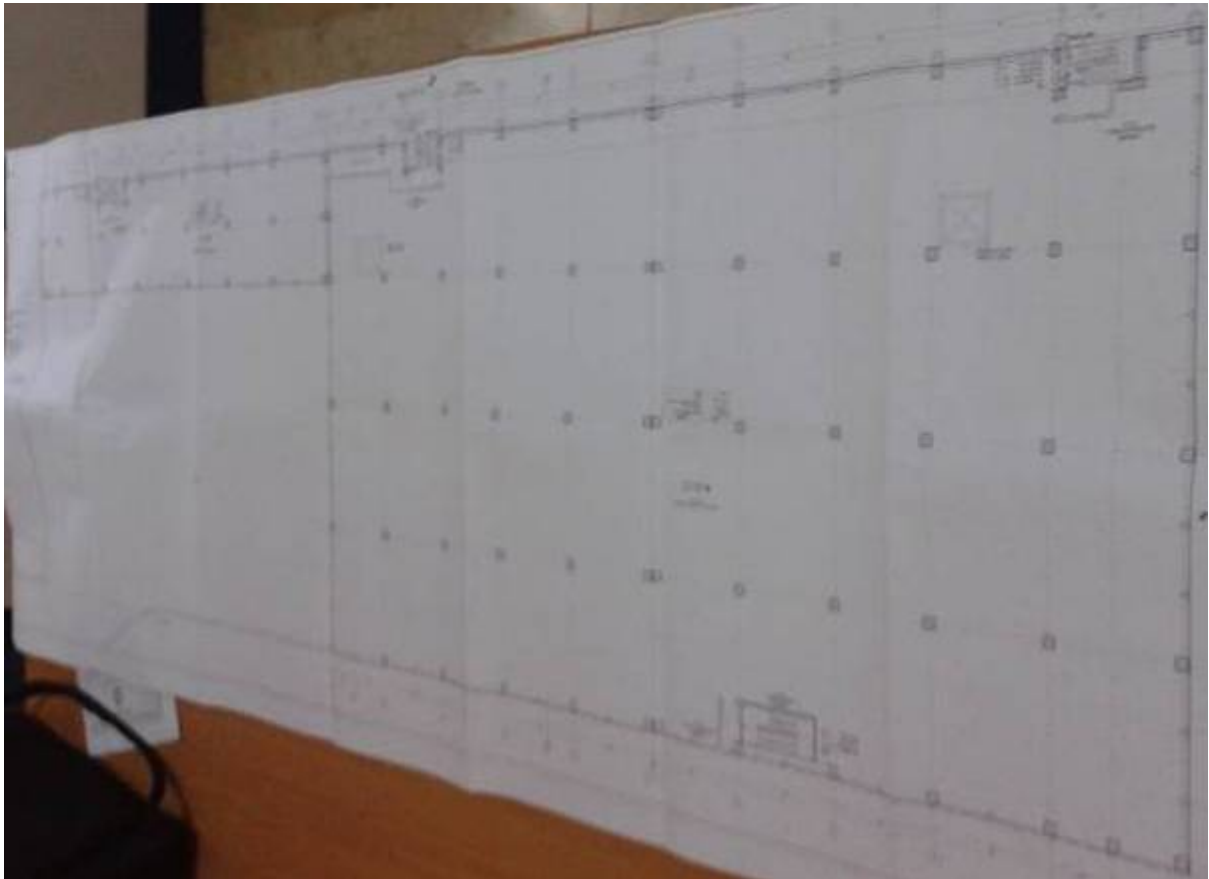
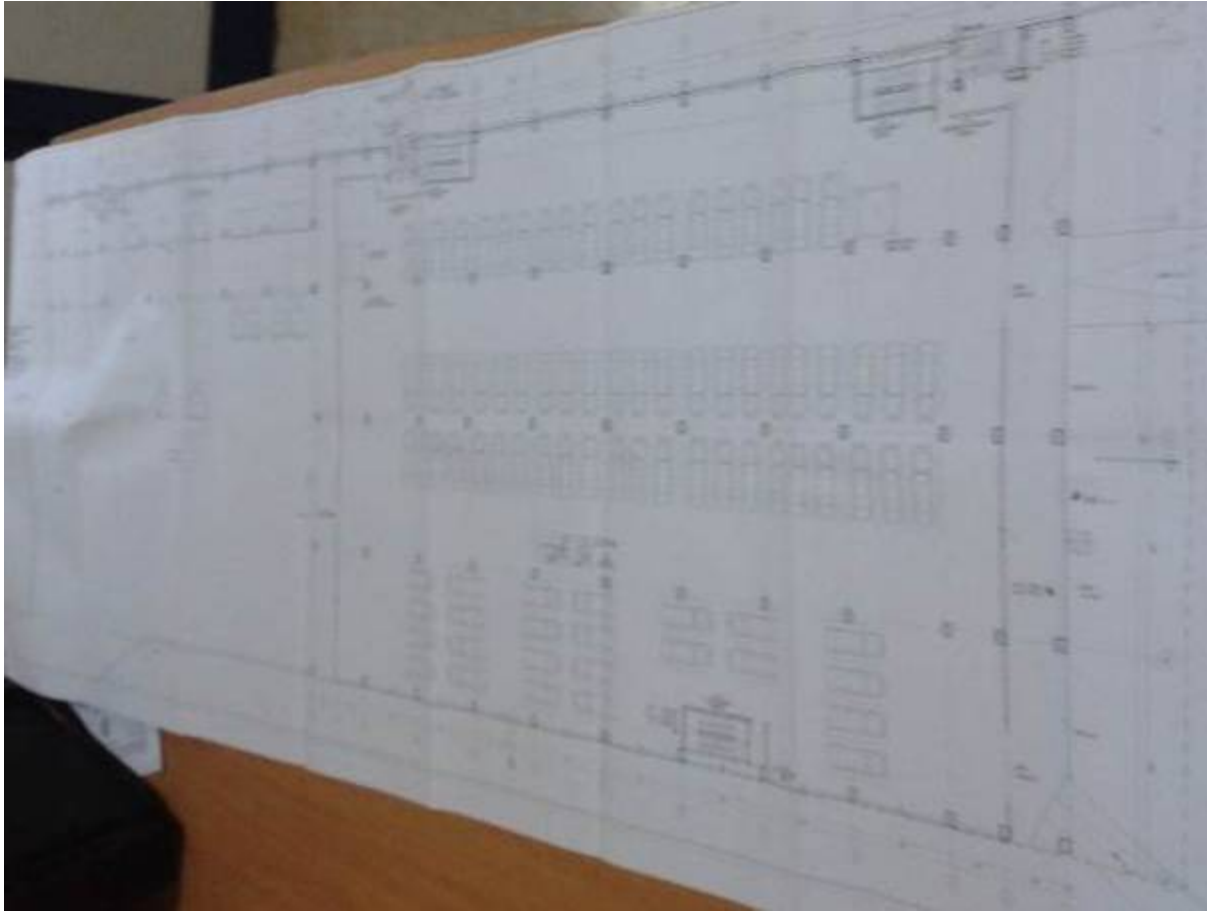
NAYLAR

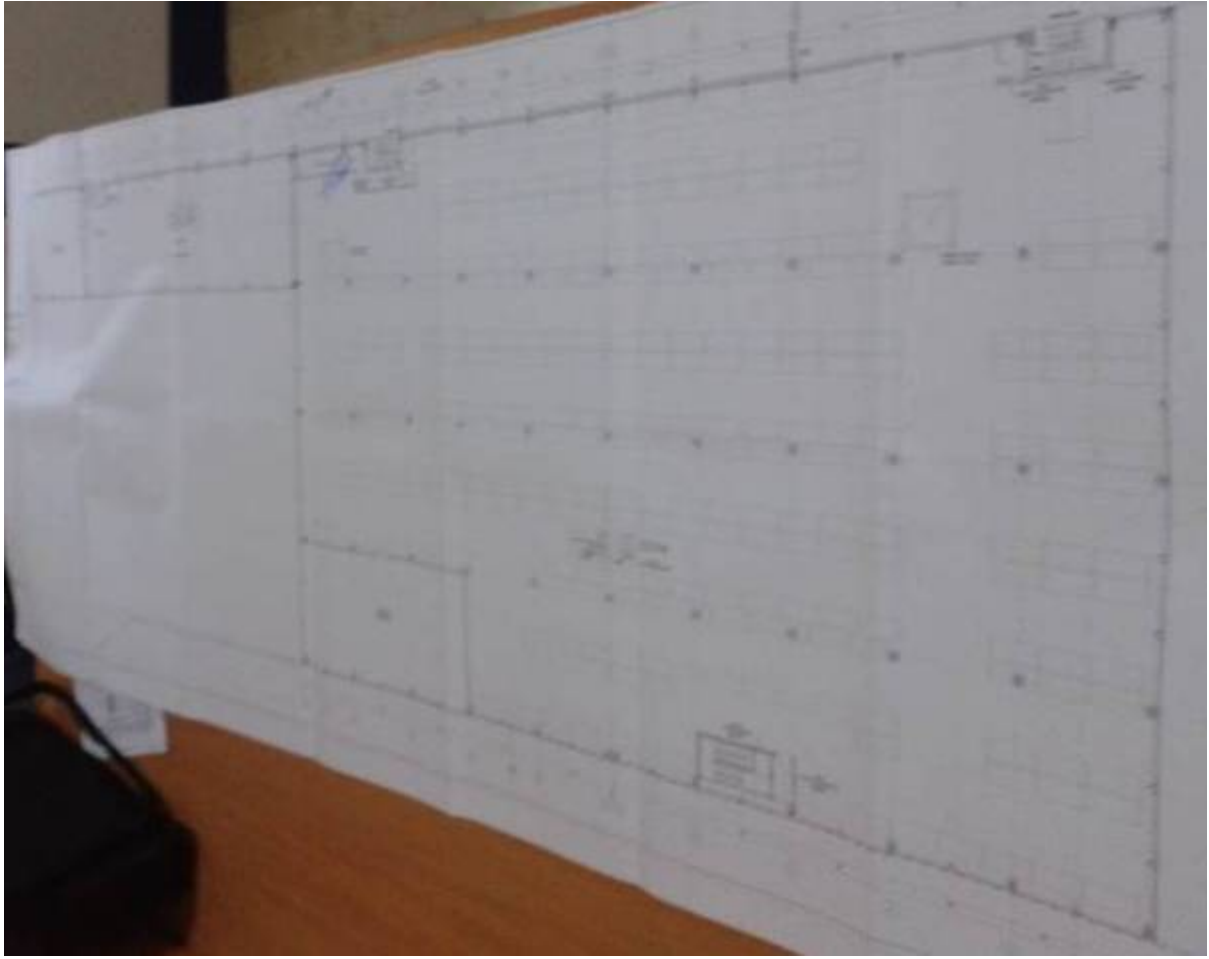
Vaziyet Planı



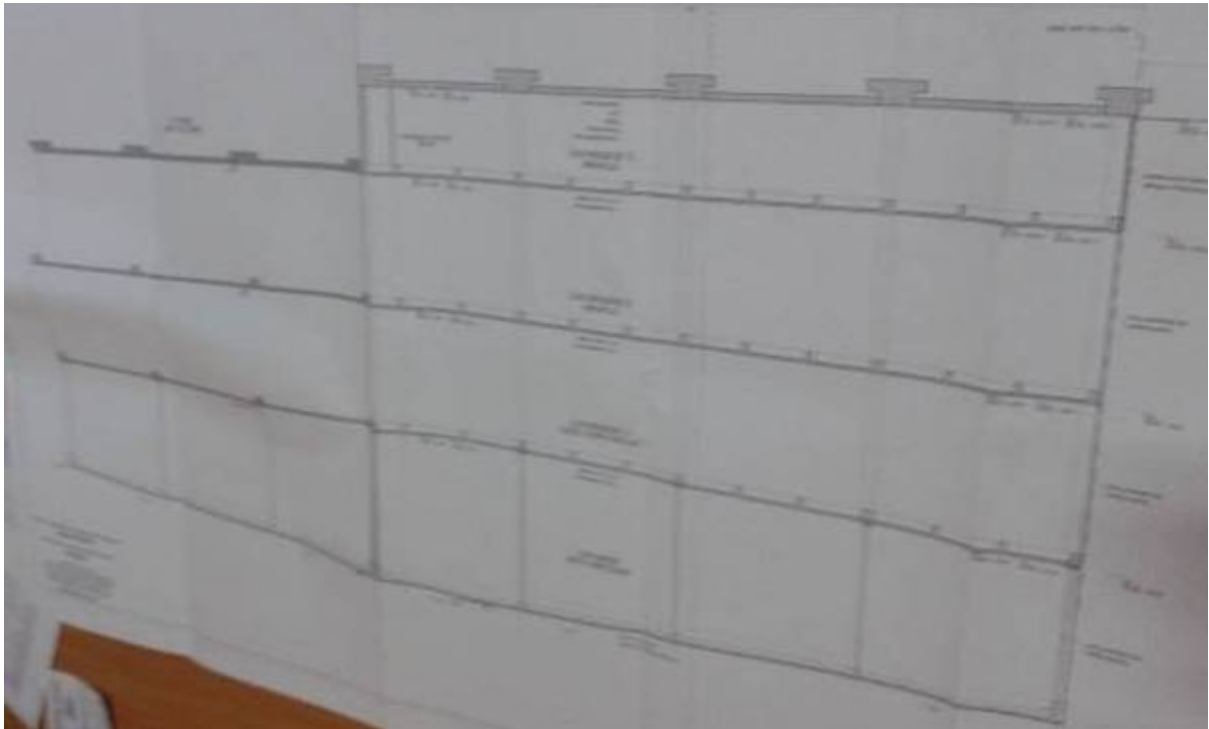
Kat Planları







Kesit



6.6. Yapı Ruhsatları

İlk Depo

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:		0 0 0 0 2 2		0 7	
1. Ruhsatı veren kurum Çayrova Belediyesi		2. Ruhsatın verilmiş amacı		3. Ruhsatın onay tarihi: 01.03.2007		4. Ruhsat no: 22	
İl: Kocaeli	İlçe: Gebze	☐ Yeni yapı	☐ İlave	☐ Kat sayısı	☒ Taahhüt	5. Parsel no: 19 a 1 c	6. Ada no: 2086
Belediye: Çayrova Belediyesi	Mahalle: Akse	☐ Kullanım değişikliği	☐ Fosforik	☐ Kanal	☐ Bahçe duvarı	7. Parsel no: 1	
Mohterlik: Akse		8. İmar planı onay tarihi: 06 / 01 / 2004	9. Parçeleasyon planı onay tarihi:	10. İmar durumu tarihi ve no: 30 / 03 / 2006 - 42	11. Parselin kullanımı amacı ve alan (m ²) Sanayi Alanı - 18441	12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2.BÖLGE TAPU SKİL MÜD.	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 21 / 02 / 2006 - 1495
		14. Zemin etüdü onay tarihi	15. ÇED raporu onay tarihi / / 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 Tapınmacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı Reysas Tapınmacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		25. Hedefli durumu Arzınin Şirket		34. Adı soyadı, unvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi:		26. Kurum kodu 9999999999999999		27. Vergi dairesi 73/019 1733		35. Oda sicil no	
21. Vergi dairesi sicil no		28. İşletme kodu 9999999999999999		29. Mühür tarihi 01.03.2007		36. Oda belge no	
32. Adres: Akse Mah. Akse Cad. No: 34087 Sarımsaklı / Kartal / İstanbul		33. İmza		37. Adres		41. İmza	
42. Yapının isminin kullanılması		43. Çatı sayı 1	44. Yalıtım alanı (m ²) 33089	45. Beton yapı sayı 1	46. Yalıtım alanı (m ²) 33089	47. Yapının taban alanı (m ²) 11029	48. Toplam taban alanı (m ²) 11029
Depo		49. Yapı başlangıç bitiş sayı 1	50. Toplam başlangıç bitiş sayı 1	51. Yapı inşaat alanı (m ²) 33089	52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 33089	53. Yapının toplam kat sayı 3	54. Kat sayı 3
Ortak Alan/Su Deposu, Sığınak, Yık. Alanı, Oturma Alanı		55. Yapının yalıtım alanı kat sayı 1	56. Yalıtım alanı kat sayı 1	57. Yapının yalıtım alanı kat sayı 1	58. Yalıtım alanı kat sayı 1	59. Yapının yalıtım alanı kat sayı 1	60. Yalıtım alanı kat sayı 1
		59. Yapının yüksekliği (m) 3	60. Yalıtım alanı kat sayı 1	61. Yalıtım alanı kat sayı 1	62. Yalıtım alanı kat sayı 1	63. Yalıtım alanı kat sayı 1	64. Yalıtım alanı kat sayı 1
		61. 1 m ² maliyet (YTL.) 334,00	62. Yapının inşaat maliyeti (YTL.) 11.051.726,00	63. Yapının arsa değeri (YTL.) 3.250.000,00	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.) 14.301.726,00		
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 ısıtılabilir kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		☒ Yangın tesisi ☒ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☐ Fosforik ☐ Anma		☐ Parantez ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapalı daireli ☐ Bilet/kütüphanesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Su tesisatı		☐ Yığma (Kargı) ☒ İskelet (Kargı) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yarıde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME	
☐ Doğal gaz ☐ Elektrik ☐ LPG ☐ Elektrik		Temin şekli ☐ Termosifon ☐ Soğuk ☐ Kombi ☐ Mutfak ☐ Termal		☐ Beton ☒ Taş ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Karpis ☐ Garharon		☐ Halat panel ☐ Beton blok ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Karpis ☐ Garharon	
73. Onay tarihi / / 20		74. Adı soyadı Anıf YAZAR		75. Oda sicil no 23757		76. Bina sicil no 41-0048	
77. Onay tarihi / / 20		78. Adı soyadı Hayri HASCELİK		79. Oda sicil no 20296		80. Bina sicil no 2700407506	
77. Onay tarihi / / 20		78. Adı soyadı Salih ÇOŞAR		79. Oda sicil no 3380		80. Bina sicil no 3195	
77. Onay tarihi / / 20		78. Adı soyadı Mustafa ŞİMBİL		79. Oda sicil no 1967		80. Bina sicil no 391	
77. Onay tarihi / / 20		78. Adı soyadı Mustafa ŞİMBİL		79. Oda sicil no 1967		80. Bina sicil no 391	

Son Depo

YAPI RUHSATI										100792238
1. Proje Adı: GAZİNE BAĞIYIRI				2. Ruhsatın Verildiği Yer: 17.03.2014				3. Ruhsatın Verildiği Tarih: 18.03.2015		4. Ruhsatın Verildiği Yıl: 17.03.2019
5. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				6. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				7. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		8. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
9. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				10. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				11. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		12. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
13. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				14. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				15. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		16. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
17. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				18. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				19. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		20. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
21. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				22. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				23. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		24. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
25. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				26. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				27. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		28. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
29. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				30. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				31. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		32. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
33. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				34. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				35. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		36. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
37. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				38. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				39. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		40. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
41. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				42. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				43. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		44. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
45. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				46. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				47. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		48. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
49. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				50. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				51. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		52. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
53. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				54. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				55. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		56. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
57. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				58. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				59. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		60. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
61. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				62. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				63. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		64. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
65. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				66. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				67. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		68. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
69. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				70. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				71. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		72. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
73. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				74. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				75. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		76. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
77. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				78. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				79. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		80. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
81. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				82. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				83. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		84. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
85. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				86. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				87. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		88. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
89. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				90. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				91. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		92. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
93. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				94. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				95. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		96. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI
97. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				98. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI				99. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI		100. Proje No: GAZİNE BAĞIYIRI

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