



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**ADANA – YÜREĞİR - DAĞCI**

**156 ADA – 2 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.

**ÖZET BİLGİLER**

|                                                       |                                      |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Rapor Tarihi</b>                                   | 26.12.2016                           |
| <b>Rapor No</b>                                       | REYS-201600072                       |
| <b>Rapor Türü</b>                                     | Değerleme Raporu                     |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                           | Fatma Emine TEMEL - Değerleme Uzmanı |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                       | Fatih ÖZER                           |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                               | 21.12.2016                           |
| <b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>          | 29.01.2016 - 001                     |
| <b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b> | SPK Standartlarına Uygundur.         |

|                                                 |                                                                                    |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taşınmazın Adresi</b>                        | Yakapınar Mahallesi, D-400 Karayolu, No: 152/Z01, Yüreğir/Adana (UAVT: 1293191860) |
| <b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>               | Depolama Tesisi                                                                    |
| <b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>                     | Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Mahallesi, 156 Ada, 2 Parsel                      |
| <b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b> | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı                                                   |
| <b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>    | <b>KDV hariç, 14.700.000.- TL</b><br><b>KDV dahil, 17.346.000.- TL</b>             |

**Uygunluk Açıklaması:**

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla 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 kurallara 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; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Mahallesi, 156 ada, 2 parsel sayılı, 23.095,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Karkas Depo ve Arsa” 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; “Yakapınar Mahallesi, D-400 Karayolu, No: 152/Z01, Yüreğir/Adana” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 16,5 km, Adana Havaalanı’nın yaklaşık 22 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu ile Eski Adana – Ceyhan Yolu arasında yer almaktadır. Taşınmazın, kuzeydeki Adana - Osmaniye Karayolu’na yaklaşık 120 m, güneydeki Eski Adana – Ceyhan Yolu’na yaklaşık 200 m cephesi bulunmakta olup her iki yola göre derinliği yaklaşık 145 m’dir. Parsel girişi Eski Adana – Ceyhan Yolu’ndan sağlanmaktadır. Yakın çevresinde, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler ve boş araziler yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın parseli geometrik olarak tabanca biçimli, topografik olarak hafif eğimli bir yapıdadır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir. Koordinatları; “36.970470, 35.519715” biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

| ANA TAŞINMAZIN; |                                           |                |            |
|-----------------|-------------------------------------------|----------------|------------|
| İli             | Adana                                     | Ada No         | 156        |
| İlçesi          | Yüreğir                                   | Parsel No      | 2          |
| Mahallesi       | Dağcı                                     | Yüzölçümü (m2) | 23.095,00  |
| Köyü            | -                                         | Yevmiye No     | 4241       |
| Sokağı          | -                                         | Cilt No        | 5          |
| Mevkii          | Dağcı                                     | Sayfa No       | 431        |
| Pafta No        | -                                         | Tapu Tarihi    | 06.05.2010 |
| Niteliği        | Çelik Karkas Depo ve Arsa                 |                |            |
| Sahibi          | Adı, Soyad / Unvan                        |                | Pay Oranı  |
|                 | Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |                | Tam        |

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

### Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. derecede, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 15.400.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (15.06.2016 - 11218).

## 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın güncel imar durumu; Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 14.08.2012 tarih ve 125 sayı ile onaylanmış 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" biçiminde olup 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı henüz yapılmamıştır.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

Yüreğir Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 06.05.2015 onay tarihli tadilat mimari projesi incelenmiş; Yüreğir ve Sarıçam belediyelerinde yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu anlaşılmıştır:

- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 23.09.2009 gün ve 243 sayılı ilk yapı ruhsatı (10.164 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 01.02.2010 gün ve 243 sayılı tadilat + ilave yapı ruhsatı (10.164 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 22.04.2010 gün ve 169 sayılı yapı kullanma izin belgesi (10.164 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı depo için),
- Yüreğir Belediyesi'nce verilmiş 06.05.2015 gün ve 106 sayılı ilave yapı ruhsatı (2.816 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı depo için).

Yüreğir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, 26.04.2010 gün ve 3849 yevmiye no ile 10.164 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı deponun cins değişikliğine konu edildiği ve taşınmazın cinsinin "Çelik Karkas Depo ve Arsa" olarak değiştirildiği görülmüştür.

Taşınmazın yapılanması; konum ve alan olarak, mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Yüreğir Belediyesinde yapılan incelemede, yapılar için herhangi bir olumsuz karara (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır.

## 2.4. Yapılaşma Bilgileri

### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde, birbirine bitişik 2 adet depo yapısı bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 5.100 m<sup>2</sup>'lik bölümü saha betonu kaplı, etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir.

Depo- 1: 10.164 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı, çelik konstrüksiyon iskeletli olarak, 2010 yılında yapılmış, dış cephesi ve çatısı panel kaplama, giriş kapıları metal ve zemini beton kaplamadır.

Depo - 2: 2.816 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı, çelik konstrüksiyon iskeletli olarak, 2015 yılında yapılmış, dış cephesi prefabrik beton ve çatısı panel kaplama, giriş kapıları metal ve zemini beton kaplamadır.

#### Depoların;

|                                          |                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Yapı Tarzı</b>                        | : Depo 1: Çelik Konstrüksiyon – Depo 2: Karma |
| <b>Yapı Düzeni</b>                       | : Ayrık                                       |
| <b>Yapı Sınıfı</b>                       | : 4-A                                         |
| <b>Binanın Kat Adedi</b>                 | : 1                                           |
| <b>Yapı İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b> | : 12.980                                      |
| <b>Yaşı</b>                              | : Depo 1: 6 – Depo 2: 1                       |
| <b>Elektrik</b>                          | : Şebeke                                      |
| <b>Su</b>                                | : Şebeke                                      |
| <b>Kanalizasyon</b>                      | : Şebeke                                      |
| <b>Su Deposu</b>                         | : Yok                                         |
| <b>Hidrofor</b>                          | : Yok                                         |
| <b>Isıtma Sistemi</b>                    | : Klima                                       |
| <b>Paratoner</b>                         | : Yok                                         |
| <b>Jeneratör</b>                         | : Var                                         |



|                             |                                         |
|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Asansör                     | : Yok                                   |
| Çatı                        | : Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac |
| Dış Cephe                   | : Sandviç Panel + Prefabrik Beton       |
| Kapı ve Pencere Doğramaları | : Alüminyum Doğrama                     |
| Manzarası                   | : Bulunmamaktadır                       |
| Park Yeri                   | : Var                                   |
| Güvenlik                    | : Var                                   |
| Yangın Tesisatı             | : Var                                   |
| Deprem Bölgesi              | : 2. Derece                             |

Yerinde yapılan incelemede; depoların duvarları ve çatısının ısı yalıtımlı panel, zemininin beton olduğu görülmüştür. Kapılar seksiyonel katlanabilirler. Depoların soğuk hava deposu ve depo olarak kiraya verilmekte oldukları anlaşılmaktadır.

#### 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

##### 2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

##### 2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

#### 2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Yoktur.

#### 2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın yüzölçümü ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. 06.05.2015 günlü yapı ruhsatına dayanılarak parsel üzerine ek depo yapılmıştır.

### **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, 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.

**3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler****3.3.1. Olumlu Faktörler**

- Adana- Osmaniye Karayoluna yakın olması,
- Lojistik merkezlerine yakın olması,
- Organize sanayi bölgesine yakın olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins değişikliğinin yapılmış 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 “konut dışı kentsel çalışma 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 araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Adakon Emlak / 532- 556 62 35):** Taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, K.D.K.Ç.A. lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 13.000 m2 yüzölçümlü arsa 2.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 215.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Admin / 506 - 474 59 37):** Taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, Yürekli Mahallesi, 1180 parsel sayılı, K.D.K.Ç.A. lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 10.290 m2 yüzölçümlü arsa 1.950.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 190.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Admin / 506 - 474 59 37):** Taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, Dağcı Mahallesi, 151 ada 9 parsel sayılı, K.D.K.Ç.A. lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 10.580,50 m2 yüzölçümlü arsa 1.850.000.- TL'den satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. [Metrekare satış fiyatı: 175.- TL]
- **Satılık Arsa (Sahibinden / 536 - 223 19 86):** Taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, konut dışı kentsel çalışma alanı (K.D.K.Ç.A.) lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 57.000 m2 yüzölçümlü arsa 8.500.000.- TL'den satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. [Metrekare satış fiyatı: 149.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Adakon Emlak / 532- 556 62 35):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 160 – 200 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 180.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 150 – 215 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede; yüzölçümü, hafriyat durumu, yapılmış olması, Adana - Osmaniye Karayolu'na cephesinin bulunması göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekare satış fiyatının 200.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu arsa değeri; (23.095 m2 x 200.- TL) = ~ **4.619.000.- TL** 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 | m2     | Yapım Yılı | Yaş | Metrekare Maliyeti (TL) | Maliyet Bedeli (TL) | Yıpranma Oranı | Yıpranma Tutarı (TL) | Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL) |
|-------------------|-------------|--------|------------|-----|-------------------------|---------------------|----------------|----------------------|--------------------------------|
| Depo 1            | 4-A         | 10.164 | 2010       | 6   | 800                     | 8.131.200           | % 10,00        | 813.120              | 7.318.080                      |
| Depo 2            | 4-A         | 2.816  | 2015       | 1   | 800                     | 2.252.800           | % 4,00         | 90.112               | 2.162.688                      |
| Çevre Düzenlemesi | 1-A         | 5.100  | 2016       | 6   | 118                     | 601.800             | % 10,00        | 60.180               | 541.620                        |
|                   |             |        |            |     |                         | 10.985.800          |                | 963.412              | <b>10.022.388</b>              |

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 4.619.000.- TL’lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 10.022.000.00- TL’lik yapı değerinin toplamından **14.641.000.- 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

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira geliri belirlenmeye çalışılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Ayhan Arsa Ofisi / 532 – 467 42 89):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, konum olarak daha avantajlı, yapı kalitesi daha düşük, 1.600 m2 kapalı alanlı depo aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 9,38.- TL*]
- **Kiralık Depo (Görgün Emlak / 532 – 201 44 98):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, konum olarak daha avantajlı, yapı kalitesi daha düşük, 8.000 m2 arsa ve üzerindeki 2.200 m2 kapalı alanlı depo aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 9,09.- TL*]
- **Kiralık Depo (Planet Gayrimenkul / 532 – 163 38 79):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, konum ve yapı kalitesi olarak benzer, 445 m2 kapalı alanlı depo aylık 4.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,11.- TL*]

Değerlemesi yapılan depo ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 9 – 10 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; Adana – Osmaniye Karayolu bitişiğinde bulunması, Adana İli merkezine yakın konumda olması, yapı niteliği göz önüne alınarak, değerleme konusu deponun aylık kira fiyatının 9,50.- TL/m2 dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz üzerindeki depoları yıllık kira değeri; (12.980 m2 x 9,50.- TL x 12 Ay) = ~ **1.480.000.- TL** olarak bulunmuştur.

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. Tersisi durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 3,75
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

### Varsayımlar

- Gelirlerin yıllarlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 23 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 değer yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **14.700.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

| <b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu</b>                                                                       |             |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )                                                                                                                               |             | Sonsuz            |
| Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)                                                                                                                                                    | [Yy]        | 23                |
| Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)                                                                                                                 |             | 1.480.000         |
| İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı                                                                                                                                  | ~           | % 90,00           |
| İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)                                                                                                                        | ~           | 100.000           |
| Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı                                                                                                                                                                 |             | % 20,00           |
| Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL)                                                                                                            | [Hg]        | 985.600           |
| Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)                                                                                                                        | ~           | 4.619.000         |
| Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yapı Değeri (TL)                                                                                           | ~           | 10.022.000        |
| Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)                                                                                                                 |             | 14.641.000        |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı                                                                                                                            | [Yo]        | ~ % 68,45         |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı                                                                                                                         | [Ya]        | ~ % 2,98          |
| Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı                                                                                                                                    | ~           | % 97,02           |
| Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)                                                                                                                                                  |             | 310.941           |
| Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)                                                                                                                                                  |             | 674.659           |
| Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı                                                                                        | [Ro]        | % 8,50            |
| Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı                                                                                                                                            | [Rp]        | % 3,75            |
| Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı                                                                                                                                                        | [Bo]        | % 12,25           |
| Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı                                                                                                                     | [Eo]        | % 8,00            |
| Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı                                                                                                                                                       |             | % 3,94            |
| <b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>                                                                                                                | <b>[Ao]</b> | <b>% 6,79</b>     |
| 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)                                                                                                                                   |             | 1.040.356         |
| Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)                                                                                                                                               | [Ud]        | 7.430.473         |
| <b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>                                                                                                         | <b>[Td]</b> | <b>14.699.835</b> |
| <b>Not:</b> 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) |
|---------|-------------|--------|-------------------------|---------------------|
| Depo 1  | 4-A         | 10.164 | 800                     | 8.131.200           |
| Depo 2  | 4-A         | 2.816  | 800                     | 2.252.800           |
|         |             |        |                         | <b>10.384.000</b>   |

### 3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

### 3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmazla ilgili olarak, 22.07.2015 gün ve REYS-201500029 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500038 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

## BÖLÜM 4

### ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, yaklaşık 4.619.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, yaklaşık 14.641.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 14.700.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **14.700.000.- 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;

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

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın 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 planıyla uyumludur.

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

#### 4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Çelik Karkas Depo ve Arsa" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım

Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Çelik Karkas Depo ve Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

## **BÖLÜM 5**

### **SONUC**

#### **5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

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

#### **5.2. Sonuç Değer**

Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Köyü, Dağcı Mevkii, 156 ada, 2 parsel sayılı, 23.095,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Karkas 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, 14.700.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 17.346.000.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı**  
**Fatma Emine TEMEL**  
SPK Lisans No: 400439



**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



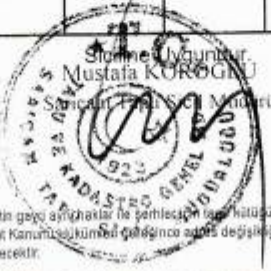




## 6.3. Tapu Kaydı

| Raporlayan                                          | Tarih / Saat        | Başvuru No           | Dekont No                                                     | Miktar   |
|-----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------|----------|
| TKGM Portal                                         | 06.12.2016 11:16:08 | 2016-28523           | 20161206001463                                                | 17,50 TL |
| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI                            |                     |                      |                                                               |          |
| Zemin Tipi                                          | AnaTasınmaz         | Mevki                | DAĞCI                                                         |          |
| Zemin No                                            | 8920965             | Clit / Sayfa No      | 5 / 431                                                       |          |
| İl / İlçe                                           | ADANA / YÜREĞİR     | Ada / Parsel         | 156 / 2                                                       |          |
| Kurum Adı                                           | Yüreğir             | Yüzölçüm             | 23095,00000                                                   |          |
| Mahalle / Köy Adı                                   | DAĞCI Mahallesi     | Ana Taşınmaz Nitelik | ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSA                                     |          |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ                                  |                     |                      |                                                               |          |
| Malik                                               | Hisse Pay/Payda     |                      | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye                               |          |
| REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 1000 / 1000         |                      | Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 6.5.2010 - 4241 |          |

|                                             |                 |                                                     |                       |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>İpotek</b>                               |                 |                                                     |                       |
| Alacaklı                                    | Borç            | Derece                                              | Tesis Tarih - Yevmiye |
| AKBANK T.A.Ş.                               | 15400000,00     | 1.0                                                 | 15.6.2016 - 11218     |
| <b>İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>    |                 |                                                     |                       |
| Taşınmaz                                    | Hisse Pay/Payda | Borçlu Malik                                        | Tescil Tarih-Yevmiye  |
| Yüreğir TM DAĞCI Mahallesi 156 Ada 2 Parsel | 1000/1000       | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 15.6.2016 - 11218     |

|               |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |            |              |                |                 |
|---------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|--------------|----------------|-----------------|
| İli           | ADANA         | <p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>                                                                                                                                              |          | Fotoğraf   |              |                |                 |
| İlçesi        | SARICAM       |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |            |              |                |                 |
| Mahallesi     |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |            |              |                |                 |
| Köyü          | DAĞCI         |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |            |              |                |                 |
| Sokağı        |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |            |              |                |                 |
| Mevkii        | DAĞCI         |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |            |              |                |                 |
| Satış Bedeli  |               | Pafta No.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ada No.  | Parsel No. | Yüzölçümü    |                |                 |
| 0,00          |               | 152h3                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 156      | 2          | ha           | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|               |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |            | 21.095,00 m2 |                |                 |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği      | ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSA                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |            |              |                |                 |
|               | Sınır         | Planındadır<br>Zemin Sistem No : 8920965                                                                                                                                                                                                                                                   |          |            |              |                |                 |
|               | Edinme Sebebi | Tanımanı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.                                                                                        |          |            |              |                |                 |
|               | Sahibi        | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                                                                        |          |            |              |                |                 |
| Geldisi       |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                                                                                                | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No.     | Tarihi         | Gittisi         |
| Cilt No.      |               | 4241                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 18       | 1693       |              | 06/05/2010     | Cilt No.        |
| Sahife no.    |               |  <p>NOT: * Nüfusun geçici ayrılmaları ile pertleşen tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br/>** Tebliğat Kanunu ile yürürlükte olan adlar değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p> |          |            |              | Sahife No.     |                 |
| Sıra No.      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |            |              | Sıra No.       |                 |
| Tarih         |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |            |              | Tarih          |                 |







## 6.5. İmar Durumu




T.C.  
YÜREĞİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :21641555-11372  
Konu :İmar Talebi

06.12.2016

Sayın Fahri ÇABUK  
Reşatbey Mah. Adalet Cad. Kocabaş Plaza K:2 D:8  
Seyhan/ADANA

İlgi : 24.11.2016 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde bahse konu olan, İlçemiz, Dağcı Mahallesi, 156 ada, 2 parsel nolu taşınmaz Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2016 tarihli ve 22 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak görülmektedir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Adana Büyükşehir Belediyesi tarafından Belediyemize gönderildikten sonra taşınmazı da kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacaktır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları tamamlandıktan ve imar düzenlemesi (uygulama) yapıldıktan sonra bahse konu taşınmaza İmar Durumu verilecektir.

Bilgilerinizi rica ederim.

  
**Mehmet GİLDİR**  
 Belediye Başkanı a.  
 Belediye Başkan Yardımcısı

---

Yavuzlar Mahallesi 4071 Sok. No:4 Yüreğir-ADANA  
**Telefon No:** (0322) 321 61 61 **Faks No:** (0322) 321 36 02  
**e-Posta:** [bilgi@yuregir.bel.tr](mailto:bilgi@yuregir.bel.tr) **İnternet Adresi:** [www.yuregir.bel.tr](http://www.yuregir.bel.tr)

**Bilgi için:** Merve AYDIN  
 Şehir Plancısı  
 Dahili:1313

## 6.6. Mimari Proje

### 6.6.1. Mimari Proje Kapağı

# DEPO TATBİKAT PROJESİ



**NFC  
MİMARLIK**

NECİP FAZİL CENGİL MİMARLIK  
MÜH.İNŞ.SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ  
T L F : 0532 260 10 88  
Ziyapasa V.D.:6300424133  
ADRES: CEMALPAŞA MAHALLESİ CAD.BARŞ APT. B BLOK  
KAT:1 DİRE:7 SEYHAN / ADANA

**PROJE MÜELLİFİ ONAYI**

Necip Fazıl CENGİL  
Mimar  
Orta Sicil No: 25595  
Dok. No: 519-75

**YAPI DENETİM ONAYI**

BAYDEN YAPI DENETİM TİC. LTD. ŞTİ.  
Belediye Yürürlüğü Mah. Turgut Özal Bulvarı No: 243  
Atatürk Ağıl. Başpaşa Mah. D. 100 Ç.Ü. K.Ü. ADANA  
Tel: (0322) 230 55 71 - 230 55 72  
Tic. Sic. No: 39095 - Vergi Dairesi No: 302  
Beşirhan V.D. 152 010 5533

SÖKRETİMİNDEN  
PROJE VE İNŞAAT MÜHÜRÜ  
ODASININ MÜHÜRÜ  
DENETİM NO: 54554

**BELEDİYE PROJE ONAYI**

RUHSATLI  
YAPIYA  
DEPO İLAVESİ

**ONAYI**

24.4.2015

| ARSA BİLGİLERİ |         |           |        |         |     |        |        |
|----------------|---------|-----------|--------|---------|-----|--------|--------|
| İLİ            | İLÇESİ  | MAHALLESİ | SOKAĞI | PAFTA   | ADA | PARSEL | ALANI  |
| ADANA          | YÜREĞİR | DAĞCI     | —      | 15 2B 3 | 156 | 2      | 23.095 |

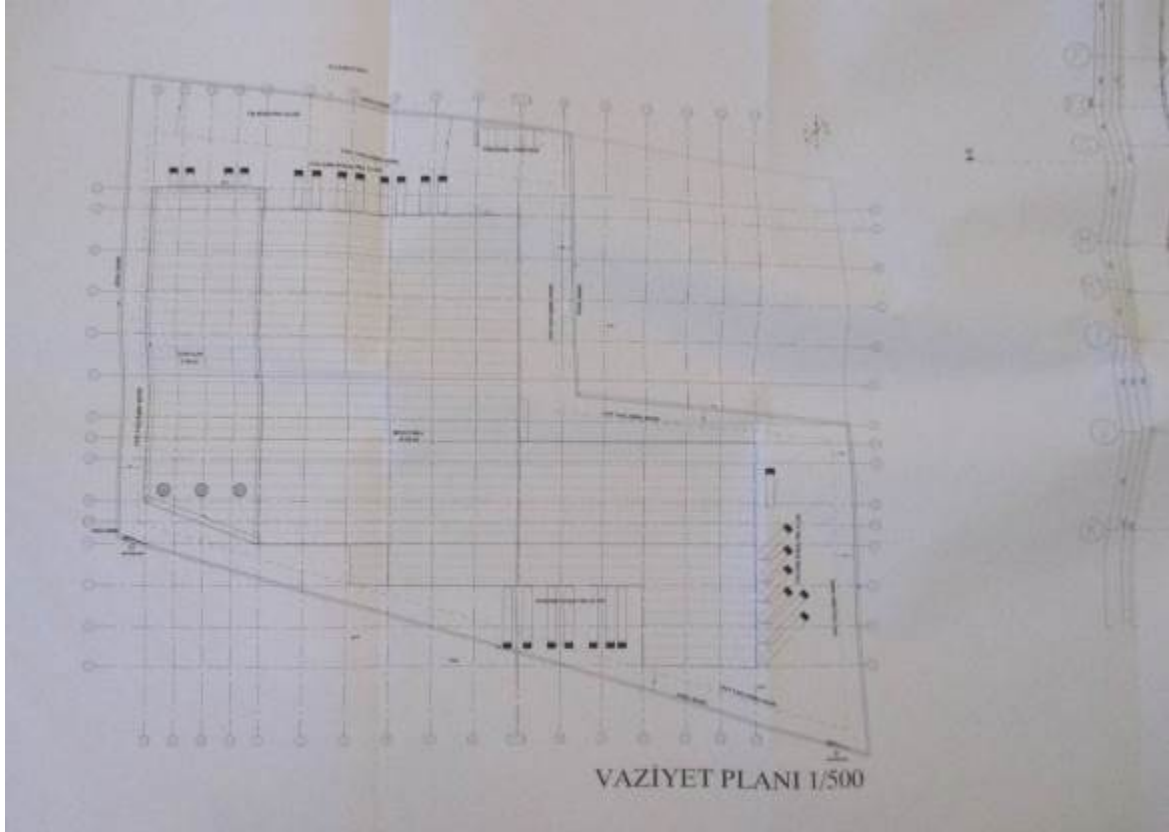
| YAPININ BİLGİLERİ |           |            |           |                     |                              |
|-------------------|-----------|------------|-----------|---------------------|------------------------------|
| SİNEPİ            | SİSTEMİ   | BLOK ADEDİ | KAT ADEDİ | TOPLAM İNŞAAT ALANI | TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI |
| 2C                | PREFABRİK | 1          | 2         | 3.136               | 1                            |

| YAPININ        |                    |
|----------------|--------------------|
| SAHİBİ         | REYŞAŞ G.Y.O. A.Ş. |
| MÜTEAHHİTİ     |                    |
| KULLANIM AMACI | DEPO               |

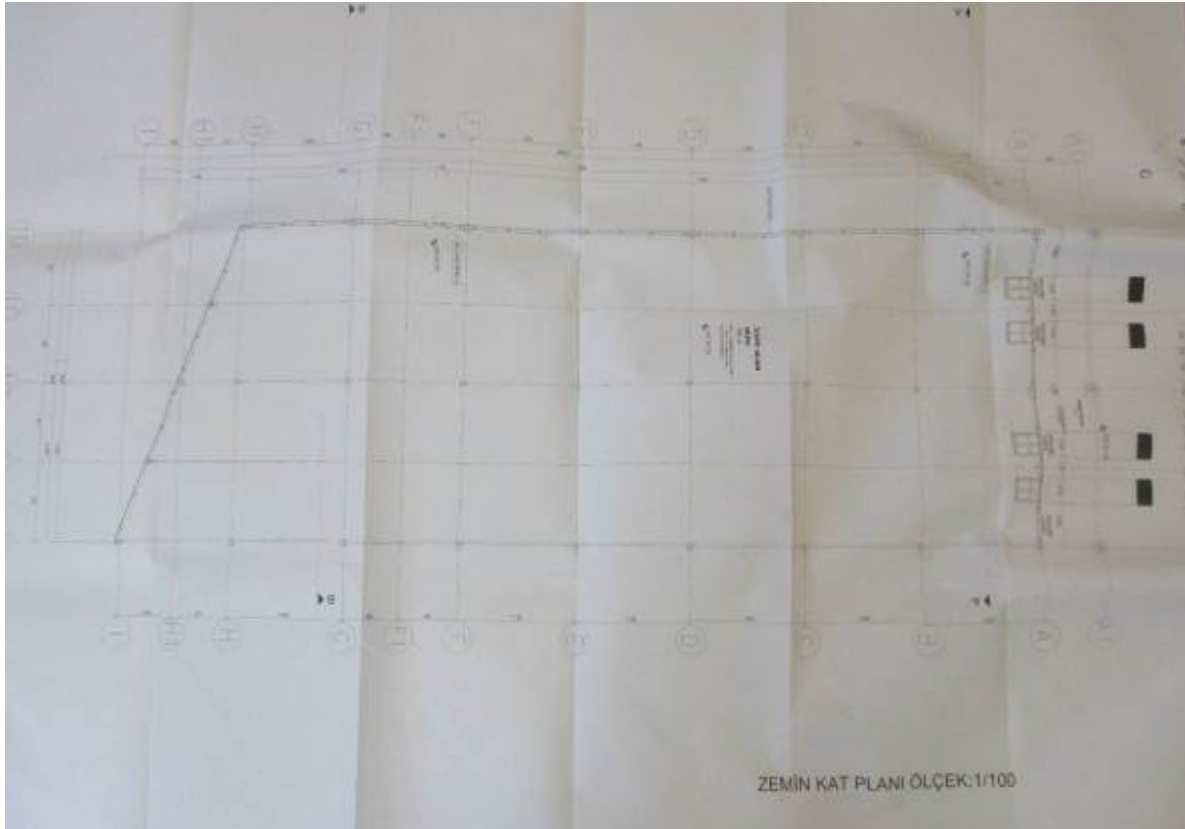
FİKRİ VE SANAT ESERLERİ KANUNU UYARINCA TELİF HAKKI MÜELLİF MİMAR AİTTİR.  
MUVAFAKAT ALINMADAN HİÇBİR ŞEKİLDE KOPYA EDİLEMEZ, ÇOĞALTILAMAZ VE KULLANILAMAZ

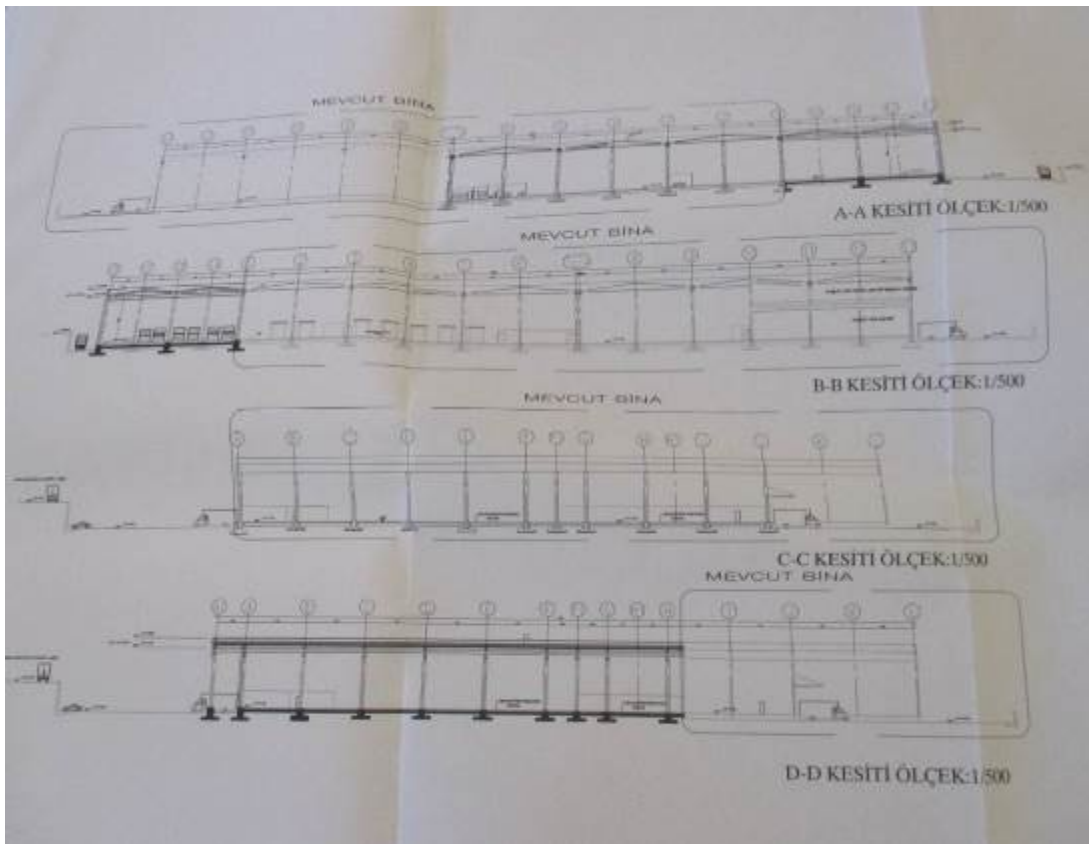
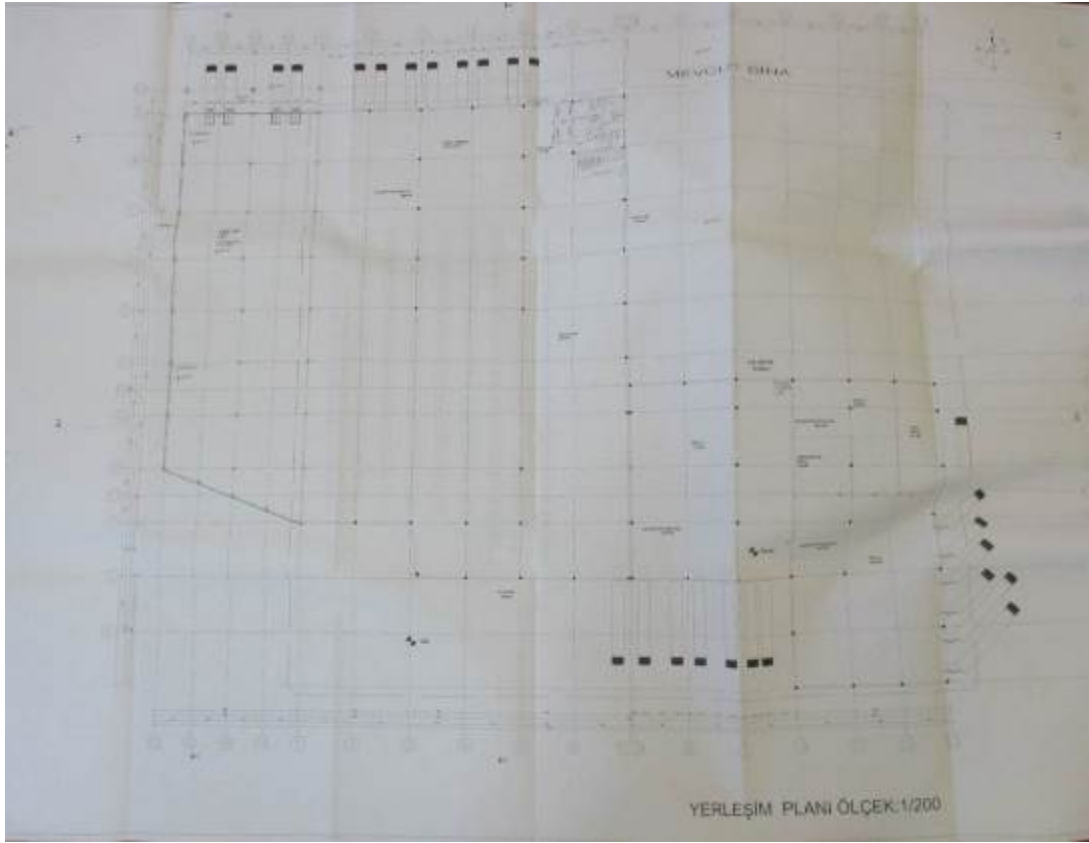
ÖLÇEK 1 / 1000 1 / 200 1/500

### 6.6.2. Vaziyet Planı



### 6.6.3. Kat Planları ve Kesitler









Depo 2

| YAPI RUHSATI                                       |  |  |  |                                    |  |  |  |                                     |  |                          |  |
|----------------------------------------------------|--|--|--|------------------------------------|--|--|--|-------------------------------------|--|--------------------------|--|
| 1. Kuruluş Yeri: KURUMSAL BİRLİK                   |  |  |  | 8. Ruhsatın niteliği: 1. Yeri yapı |  |  |  | 9. Ruhsatın yapı tarihi: 06.05.2015 |  | 10. Ruhsat no: 106       |  |
| 2. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK  |  |  |  | 11. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 12. Ruhsatın alanı: 240             |  | 13. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 3. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK  |  |  |  | 14. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 15. Ruhsatın alanı: 240             |  | 16. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 4. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK  |  |  |  | 17. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 18. Ruhsatın alanı: 240             |  | 19. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 5. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK  |  |  |  | 20. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 21. Ruhsatın alanı: 240             |  | 22. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 6. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK  |  |  |  | 23. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 24. Ruhsatın alanı: 240             |  | 25. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 7. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK  |  |  |  | 26. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 27. Ruhsatın alanı: 240             |  | 28. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 8. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK  |  |  |  | 29. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 30. Ruhsatın alanı: 240             |  | 31. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 9. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK  |  |  |  | 32. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 33. Ruhsatın alanı: 240             |  | 34. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 10. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 35. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 36. Ruhsatın alanı: 240             |  | 37. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 11. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 38. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 39. Ruhsatın alanı: 240             |  | 40. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 12. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 41. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 42. Ruhsatın alanı: 240             |  | 43. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 13. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 44. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 45. Ruhsatın alanı: 240             |  | 46. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 14. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 47. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 48. Ruhsatın alanı: 240             |  | 49. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 15. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 50. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 51. Ruhsatın alanı: 240             |  | 52. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 16. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 53. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 54. Ruhsatın alanı: 240             |  | 55. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 17. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 56. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 57. Ruhsatın alanı: 240             |  | 58. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 18. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 59. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 60. Ruhsatın alanı: 240             |  | 61. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 19. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 62. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 63. Ruhsatın alanı: 240             |  | 64. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 20. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 65. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 66. Ruhsatın alanı: 240             |  | 67. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 21. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 68. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 69. Ruhsatın alanı: 240             |  | 70. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 22. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 71. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 72. Ruhsatın alanı: 240             |  | 73. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 23. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 74. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 75. Ruhsatın alanı: 240             |  | 76. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 24. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 77. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 78. Ruhsatın alanı: 240             |  | 79. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 25. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 80. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 81. Ruhsatın alanı: 240             |  | 82. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 26. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 83. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 84. Ruhsatın alanı: 240             |  | 85. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 27. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 86. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 87. Ruhsatın alanı: 240             |  | 88. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 28. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 89. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 90. Ruhsatın alanı: 240             |  | 91. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 29. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 92. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 93. Ruhsatın alanı: 240             |  | 94. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 30. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 95. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 96. Ruhsatın alanı: 240             |  | 97. Ruhsatın alanı: 240  |  |
| 31. Kuruluş verileri: Kuruluş adı: KURUMSAL BİRLİK |  |  |  | 98. Ruhsatın alanı: 23.08.2009     |  |  |  | 99. Ruhsatın alanı: 240             |  | 100. Ruhsatın alanı: 240 |  |





**6.9. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi**

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI<br>ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                   |
| Tarih : 13.12.2006                                                                                                                                                         | No : 400439                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                   |
| Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca |                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Fatma Emine TEMEL</b>                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                   |
| Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                   |
| <br>İlkyay ARIKAN<br>GENEL SEKRETER                                                       | <br><br>Tefvik Metin AYIŞIK<br>BİRLİK BAŞKANI |

**6.10. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi**

|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI<br>ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                            |
| Tarih : 18.08.2008                                                                                                                                                          | No : 400799                                                                                                                                                                                                |
| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                            |
| Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca |                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Fatih ÖZER</b>                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                            |
| Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                            |
| <br>İlkyay ARIKAN<br>GENEL SEKRETER                                                      | <br><br>E.Nevzat ÖZTANGUT<br>BAŞKAN |