



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA

2086 ADA – 5 PARSEL

3 ADET DEPO

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	01.04.2015
Rapor No	REYS-201500019
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	30.03.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, G22B19A1C-2D Pafta, 2086 Ada, 5 Parsel, 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 Pazar Değeri	76.053.000.- TL

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; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. (3351/15620 pay) ve Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (12269/15620 pay) mülkiyetinde bulunan Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C-2D pafta, 2086 ada, 5 parsel sayılı, 31.240,00 m2 yüzölçümlü, “zemin kat depo, üç katlı betonarme depo ve arsası” nitelikli 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, 549 Sokak, Çayirova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayirova Sanayi Bölgesi olarak bilinen bölgede bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır. Taşınmazın 549. Sokak’a yaklaşık 250 m cephesi bulunmaktadır. İmar planında öngörülen öteki yollar açılmış, ancak asfaltlaması henüz yapılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, kuzeybatıda 549 Sokak, kuzeydoğuda 552 Sokak, güneydoğuda 550 Sokak ile sınırlıdır. Koordinatları; 40.841120, 29.410710 biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2086
İlçesi	Çayırova	Parsel No	5
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	31.240,00
Köyü	-	Yevmiye No	7269
Sokağı	-	Cilt No	425
Mevkii	-	Sayfa No	42298
Pafta No	G22B19A1C-2D	Tapu Tarihi	28.10.2013
Niteliği	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		3351/15620 12269/15620

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden 30.03.2015 günü saat 16:49'da alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

(Reysaş GYO payı üzerinde)

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. derecede, 10.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (11.06.2012 - 3891).
- Akbank T.A.Ş. lehine, 2. derecede, 25.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (06.09.2012 - 6071).
- Akbank T.A.Ş. lehine, 3. derecede, 40.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (01.10.2014 - 6975).

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.

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

Çayırova Belediyesi'nde, taşınmaza ilişkin, tarihsiz ve sayısız olarak verilmiş ilk depo için onaylı mimari proje, 12.12.2013 tarihli ek depo için verilmiş tadilat projesi ve yapımı sürmekte olan depoya ilişkin 10.02.2014 gün ve 122 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir. Yine Çayırova Belediyesi'nde, 01.03.2007 gün ve 22 sayılı ilk depo için verilmiş yapı ruhsatı, 15.02.2012 gün ve 382 sayılı ek depo için verilmiş yapı ruhsatı ile 17.03.2014 gün ve 122 sayılı yapılmakta olan depo için verilmiş yapı ruhsatı incelenmiştir. Ayrıca, ilk depo için verilen 30.03.2007 gün ve 08 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile ek depo için verilen 12.03.2014 gün ve 58 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatlarına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada, 5 parsel no'lu, 31.240,00 m² yüzölçümlü arsa ve üzerine betonarme olarak, ayrıık düzende yapılmış 2 adet depo ve yapımı sürmekte olan 1 depodan oluşmaktadır.

İlk Depo: Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta otopark ve sığınak, 1. bodrum katta su deposu ve otopark, zemin katta depolama alanı bulunmaktadır. Bina, toplam 33.089,00 m² yapı inşaat alanlıdır.

Binanın;

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 taşınmazın depolama amaçlı olarak kullanıldığı ve toplam 33.089,00 m2 yapı inşaat alanı olduğu görülmüştür. Deponun zemini şap beton, duvarları sıvalıdır. Taşınmazın 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. Bina, toplam 12.835,00 m2 yapı inşaat alanıdır.

Binanın;

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 taşınmazın depolama amaçlı olarak kullanıldığı ve toplam 33.089,00 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Deponun zemini şap beton, duvarları sıvalıdır. Taşınmazın dış cephesi alüminyum doğrama çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel sacdır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Depo: Yapımı sürmekte olan depoya ilişkin olarak, 10.02.2014 gün ve 122 sayılı onaylı mimari proje ile 17.03.2014 gün ve 122 sayılı yapı ruhsatı incelenmiştir. 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. Bina, toplam 17.265,00 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

Binanın;

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 deponun yapının sürmekte olduğu, bodrum ve zemin kat temeli ile kolonlarının ve üst tabliyesinin bitirilmiş, 1. katın yaklaşık yarısının yapılmış olduğu, öteki katların ise henüz yapılmadığı görülmüştür. Binanın tamamlanma oranı yaklaşık % 35'tir.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

Yapımı sürmekte olan depoya ilişkin olarak, 10.02.2014 gün ve 122 sayılı onaylı mimari proje ile 17.03.2014 gün ve 122 sayılı yapı ruhsatı incelenmiştir. Depo; 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. Bina, toplam 17.265,00 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

Yapımı süren depoyla ilgili yapı denetimi, Maveria Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmaktadır.

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmaz 28.10.2013 gününde iki ayrı parselin birleştirilmesi (*tevhidi*) ile oluşturulmuştur. Bu tarihten sonra konu taşınmazın mülkiyeti, niteliği ve yüzölçümünün değişmediği görülmüştür.

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 Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bir 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 taşınmazların parselinin “*Sanayi Alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa; Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Gök Gayrimenkul / 532 – 579 37 71):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 14.500 m² yüzölçümlü, arsa 15.000.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.034.- TL*]
- **Satılık Arsa (Sahibinden / 532 – 579 41 80):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 2.281 m² yüzölçümlü, 841 ada 9 parsel sayılı arsa 2.280.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 999.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ertürk Emlak / 534 – 962 84 22):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 4.000 m² yüzölçümlü arsa 4.200.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.050.- TL*]

- **Satılık Arsa (Kızıroğlu Emlak / 535 - 430 11 40):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 400 m uzaklıkta, aynı imar koşullarına sahip, 1.803 m² yüzölçümlü arsa 2.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.109.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.000 – 1.100 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın, yüzölçümü, imar durumu ve ana caddeye yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare satış fiyatının 1.050.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın değeri; (31.240,00 m² x 1.050.- TL) = ~ **32.800.000.- 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.

Tablo;

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
İlk Depo	2-C	33.089	2007	8	430	% 100	14.228.270	% 10	1.422.827	12.805.443
Ek Depo	2-C	12.835	2012	2	430	% 100	5.519.050	% 10	551.905	4.967.145
Yapımı Devam Eden Depo	2-C	17.265	-	-	430	% 35	2.598.383	% 0	0	2.598.383
		63.189					22.345.703		1.974.732	20.370.727

Taşınmazın Toplam Değeri; Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 32.800.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 20.370.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **53.170.000.- TL**'lik mevcut durum değerine 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 gelirinin ne olabileceğinin belirlemesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Levent Yıldırım / 532 - 591 19 94):** Değerleme konusu taşınmazın güneyinde, yaklaşık 500 m uzaklıkta, 1.500 m² kapalı alanlı depo aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,66.- TL*]
- **Kiralık Depo - Fabrika (Fikri Yurtseven / 542 - 480 11 39):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, yaklaşık 750 m uzaklıkta, 7.200 m² kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 90.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,50.- TL*]
- **Kiralık Depo - Fabrika (Yeşim Reinegger / 533 - 690 47 60):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, yaklaşık 1 km uzaklıkta, 12.000 m² kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 150.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,50.- TL*]
- **Kiralık Depo (Remax Vega / 507 - 769 37 19):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, yaklaşık 1 km uzaklıkta, Taysad OSB içerisinde, 6.600 m² kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 68.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,30.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 10 – 13 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 11.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın üzerindeki depoların aylık kira değerinin; $(63.189,00 \text{ m}^2 \times 11.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 8.341.000.- \text{ TL}$ olabileceği öngörülmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirilmesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın yıllık harcanabilir (*net*) geliri; $(8.341.000.- \text{ TL} \times 0,80) = \sim 6.673.000.- \text{ TL}$ 'dir.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi'ne göre taşınmazın değeri yaklaşık **80.879.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Harcanabilir (Net) Gelir Akımları 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]	15
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	6.673.000
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 32.800.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 20.370.000
Taşınmazın Toplam Değeri (TL)		53.170.000
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 38,31
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,55
Arsa Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 97,45
Harcanabilir Yıllık Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		4.116.502
Harcanabilir Yıllık Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		2.556.498
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 9,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 5,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 14,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 5,56
Arsa İçin Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao(t)]	% 5,56
Yapı İçin Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao(y)]	% 12,22
Yapılı Taşınmaz İçin Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 7,97
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Büyüme Oranı	[b]	% 0,00
Harcanabilir Gelir Akımlarına Göre Arsanın Bugünkü Değeri (TL)	[Td(t)]	71.825.932
Harcanabilir Gelir Akımlarına Göre Yapının Bugünkü Değeri (TL)	[Td(y)]	20.197.722
Taşınmaz İçin Uç Değer (TL)		83.750.280
Harcanabilir Gelir Akımları Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	80.878.923

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar, yapılanma durumu ve değeri göz önüne alınarak, aylık 370.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo;

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı	Sigorta Değeri (TL)
Mevcut Depo	2-C	33.089	8	430	% 100	14.228.000
Ek Depo	2-C	12.835	2	430	% 100	5.519.050
Yapımı Devam Eden Depo	2-C	17.265	-	430	% 35	2.598.382
						22.345.432

3.9. Taşınmaza Bağlı Hakların Hukuksal Durumu ve Değeri

Taşınmaz üzerinde kurulmuş irtifak hakları söz konusu değildir.

3.10. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.11. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmaz üzerinde yapımı sürmekte olan 17.265,00 m2 yapı inşaat alanlı Çayırova – 10 olarak adlandırılmış deponun bitmiş olması durumundaki kira değerinin ne olabileceğine yönelik olarak, 11.02.2015 gün ve REYS-201500006 no’lu değerlendirme raporu düzenlemiştir.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- ✓ arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 32.800.000.- TL;
- ✓ yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 53.170.000.- TL;
- ✓ yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 80.879.000.- TL olarak bulunmuştur.

Buna göre, taşınmazın değerinin; piyasa koşullarını daha iyi yansıttığı öngörülen gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, 80.879.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Gelir yöntemiyle elde edilen değer, parsel üzerindeki tüm depoların yapımının bitmiş ve kira geliri sağlanmakta olmalarına göre belirlenmiştir. Bu nedenle, yapımı devam eden deponun

bitirilmesi için gerekli harcama tutarının gelir yöntemiyle elde edilen değerden düşülmesi gerekmektedir.

Buna göre, taşınmazın pazar değeri; $(80.879.000.- \text{ TL} - (17.265 \text{ m}^2 \times 430.- \text{ TL} \times 0,65)) = \sim 76.053.000.- \text{ TL}$ ’dir. Yapılaşmış durum için gelir yöntemiyle bulunan ve pazar değeri olarak kabul edilen değer paylaştırılmasında, arsa değeri 55.683.000.- TL, yapıların değeri 20.370.000.- TL olacaktır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Taşınmaz için belirlenen değer, parsel üzerinde yapımı sürmekte olan üçüncü deponun da bitirilmesi koşuluyla geçerlidir. Söz konusu deponun yapımının bitirilmemesi durumunda belirlenen değer düşebilecektir.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari projeler ve yapı ruhsatlarına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. (3351/15620 pay) ve Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (12269/15620 pay) mülkiyetinde bulunan Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C-2D pafta, 2086 ada, 5 parsel sayılı, 31.240,00 m2 yüzölçümlü, “zemin kat depo, üç katlı betonarme depo ve arsası” nitelikli taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, güncel satış değerlerinin, KDV hariç;

76.053.000.- TL (29.530.496.- USD) (*);

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 01.04.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,6134.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.


Değerlemeyi Yapan
Eyup AYKUT
 Değerleme Uzmanı
 SPK Lisans No: 402955


Rapor Kontrol
Müştak Duran SARIOĞLU
 Değerleme Uzmanı


Onay
Fatih ÖZER
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 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. Sitüasyon Tablosu

SİTÜASYON TABLOSU		Bitmiş	Gerçekleşen
İŞİN CİNSİ	İŞİN DETAYI	%	%
TEMEL	Subasman	20,00	20,00
KABA İNŞAAT	Prefabrik İmalat	40,00	15,00
ÇATI	Çatı İşleri	11,00	0,00
DOĞRAMA	Kapılar	3,00	0,00
	Pencereler	1,00	0,00
KAPLAMA İŞLERİ	Zemin Kaplama	3,00	0,00
	Dış Kaplama	4,50	0,00
TESİSAT İŞLERİ	Mekanik Tesisat	6,00	0,00
	Su Tesisatı	2,00	0,00
ELEKTRİK	Boru Döşenmesi	2,00	0,00
	Kablolama	2,00	0,00
	Pano-Sayaç-Sigorta	1,50	0,00
ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Bahçe Düzenleme İşleri	1,00	0,00
	Bahçe Duvarı	3,00	0,00
TOPLAM %		100,00	35,00

6.3. TAKBİS Çıktısı

Raporlayan	Tarih / Saat	Beyuru No	Dokont No	Miktar
TKGM Portal	30.03.2015 16:48:00	2015-4249	20150336-B24-F02434	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevidi		
Zemin No	82547112	Cilt / Sayfa No	425 / 42298	
İli / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2086 / 5	
Kurum Adı	Çayirova	Yüzölçüm	31240,00000	
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	3351000 / 15620000	Tevhit İşlemi (TSM) - 28.10.2013 - 7269		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12269000 / 15620000	Tevhit İşlemi (TSM) - 28.10.2013 - 7269		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tescil Tarih - Yevmiye	
AKBANK T.A.Ş.	40000000,00	3.0	1.10.2014 - 6975	
AKBANK T.A.Ş.	25000000,00	2.0	6.9.2012 - 6071	
AKBANK T.A.Ş.	10000000,00	1.0	11.6.2012 - 3891	
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Çayirova TM AKSE Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel	12269000/15620000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1.10.2014 - 6975	
AKBANK T.A.Ş.	40000000,00	3.0	1.10.2014 - 6975	
AKBANK T.A.Ş.	25000000,00	2.0	6.9.2012 - 6071	
AKBANK T.A.Ş.	10000000,00	1.0	11.6.2012 - 3891	
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Çayirova TM AKSE Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel	12269000/15620000	REYSAŞ GAYRİMENKUL	6.9.2012 - 6071	
AKBANK T.A.Ş.	40000000,00	3.0	1.10.2014 - 6975	
AKBANK T.A.Ş.	25000000,00	2.0	6.9.2012 - 6071	
AKBANK T.A.Ş.	10000000,00	1.0	11.6.2012 - 3891	
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Çayirova TM AKSE Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel	12269000/15620000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11.6.2012 - 3891	

6.4. İmar Durumu

İMAR DURUMU

ROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

10.05.02. 410
13.11.2013

- PARSEL SAHİBİNİN -

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

ADRESİ:

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

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

İNİMLİK 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.

YAPI VE PARSEL BİLGİLERİ			
YAPININ		PARSELİN	
TIP I YÖNETMELİĞİ	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m	Yüzölçümü
15.50	Yan Bahçe Mesafesi	— m	TAKS
TIP I YÖNETMELİĞİ	Arka Bahçe Mesafesi	—	Azami Taban Alanı
	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 mevcut bina bulunmaktadır.

N

1/1000

DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
AYRİ KANDEMİR HARİTA KADASTRO TEKNİKERİ 13.11.2013	GÜNEŞ AYDIN Şehir ve Bölge Plancısı 13.11.2013	ENGİN AKKUŞ Harita Planlama Birimi Sorumlusu 13.11.2013

ÇIKLAMA: İlgili Belediyesinin İmar Plan Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

*Bu imar durumunun geçerlilik süresi herhangi bir imar plan değişikliği yapılmadığı sürece 1(bir) yıldır.

6.5. Mimari Proje

6.5.1. Mimari Proje Kapağı

MİMARİ

PROJE ADI	REYSAŞ - DEPO-10						
-----------	------------------	--	--	--	--	--	--

ADILTEKİN
Proje ve Çizim Uzmanı

MAYRA
YAPITİCİLERİN MİMARLIK HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.
Dışişleri Yolu No: 613 072 8105
Etiler - Beşiktaş - İstanbul

arCAD		ADRES : Bilkent Sokak Nispetiye Apartmanı No: 16/2 34340 - Fıstıklı / İSTANBUL	
Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.		TEL-FAKS : 0-212-279 64 53 / 0-212-283 72 53 - 283 70 49 E-MAIL : arcad@reysas.com.tr / arcadtd.com WEB : http://www.arcadtd.com	

ADI SOYADI - ÜNVANI	ODA NO	DIPL. NO	BÜRO TSC. BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA
MİMARİ Zeycan ÖNDER - Y. Mimar	17038	61312965	34-3193	073 001 4609	
PEYZAJ					
STATİK					
ELEKTRİK					
TESİSAT					
T.U.S.					

arCAD Mimarlık Hizmetleri
ve Tic. Ltd. Şti.
Levent Birlik Sok. No: 16/2 Beşiktaş/İST.
Tel: 279 64 53 - Tic. Sicil No: 305637/253218
Beşiktaş YD: 073 001 4609

YAPININ	
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI

BELEDİYE
ARŞİVİ

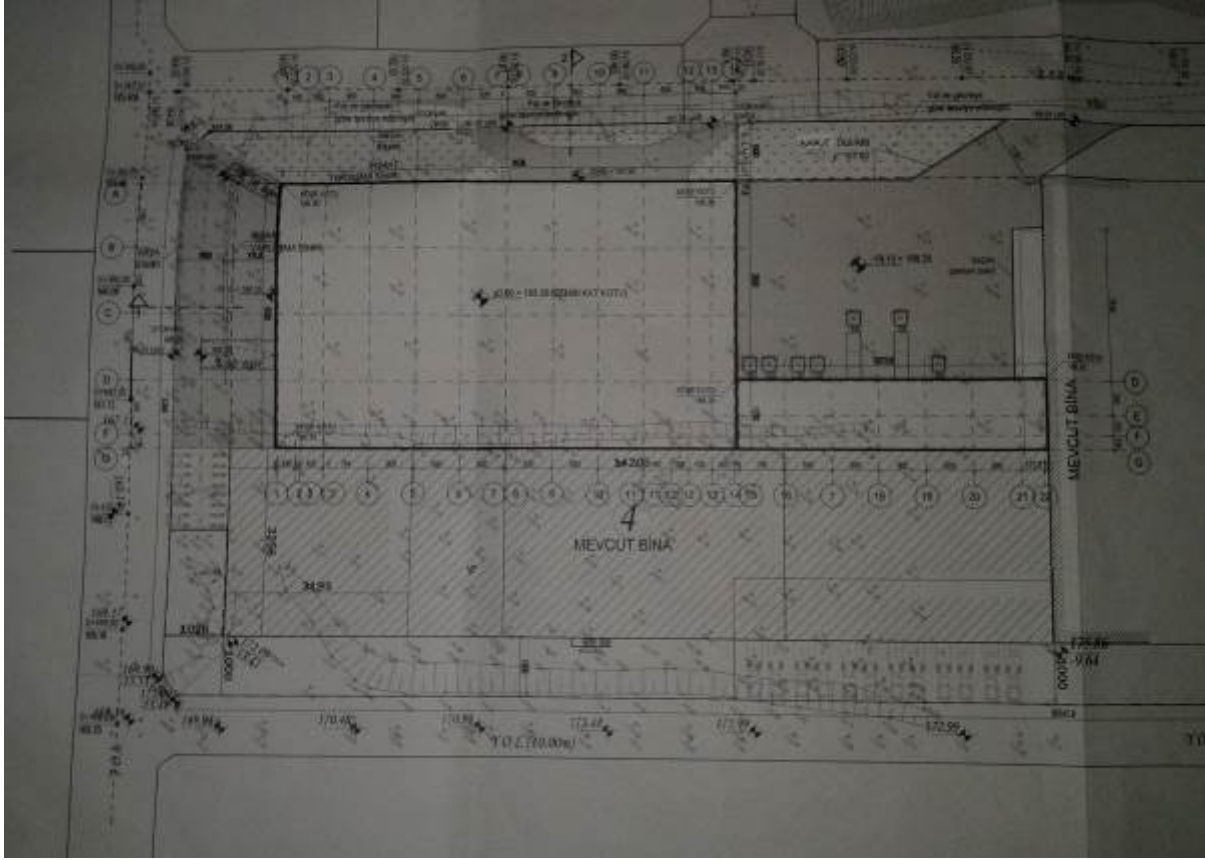
ARSANIN							
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO TARİH
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2086	5	310.05.02.410 13.11.2013

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEİ	ALAN m2	İNSAAT SÖRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

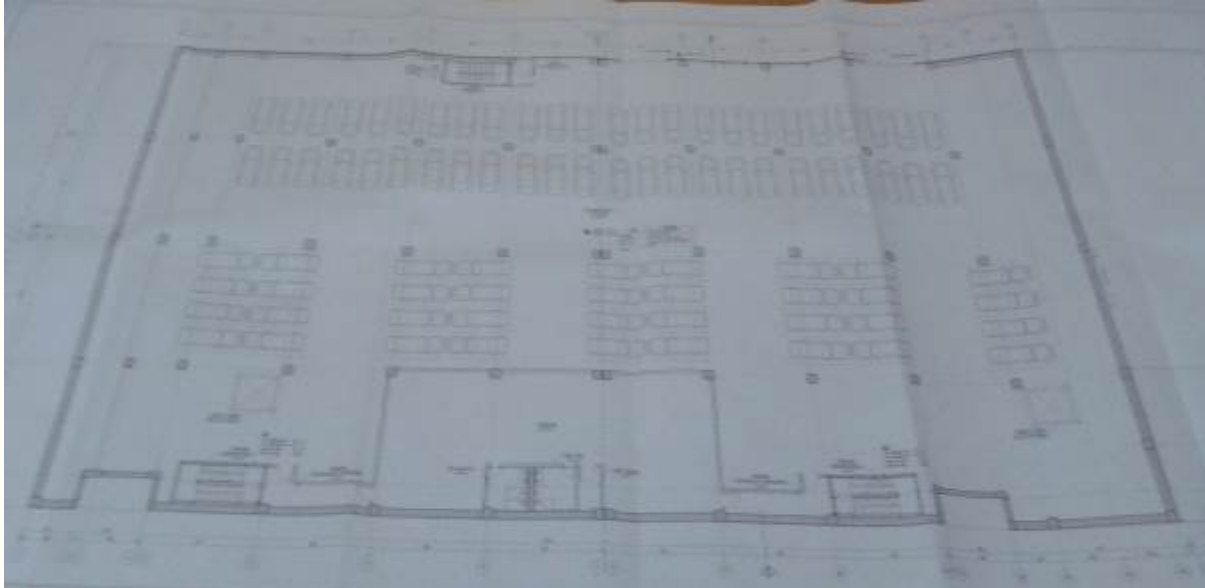
DSYA	RUHSAT	ÖLÇEK
RIH	TARİH	1/500-1/100
	NO	

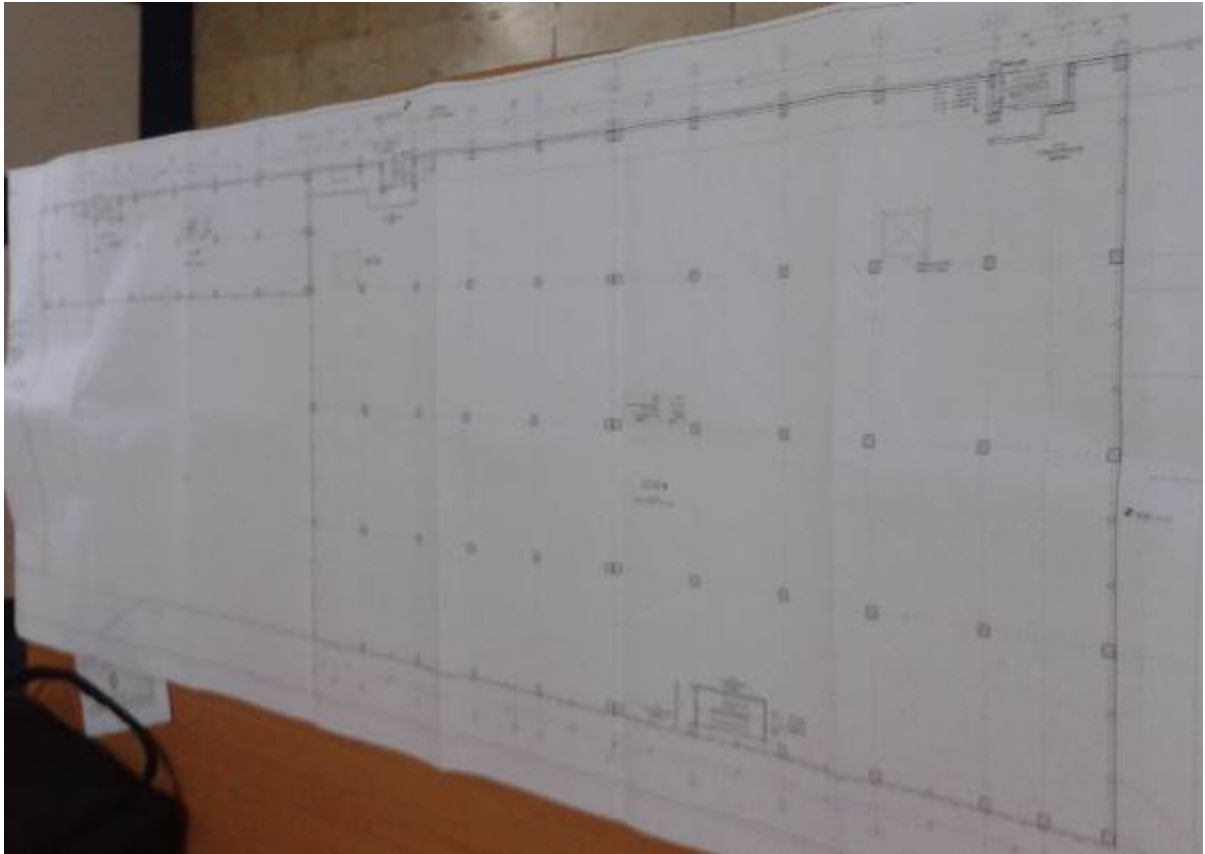
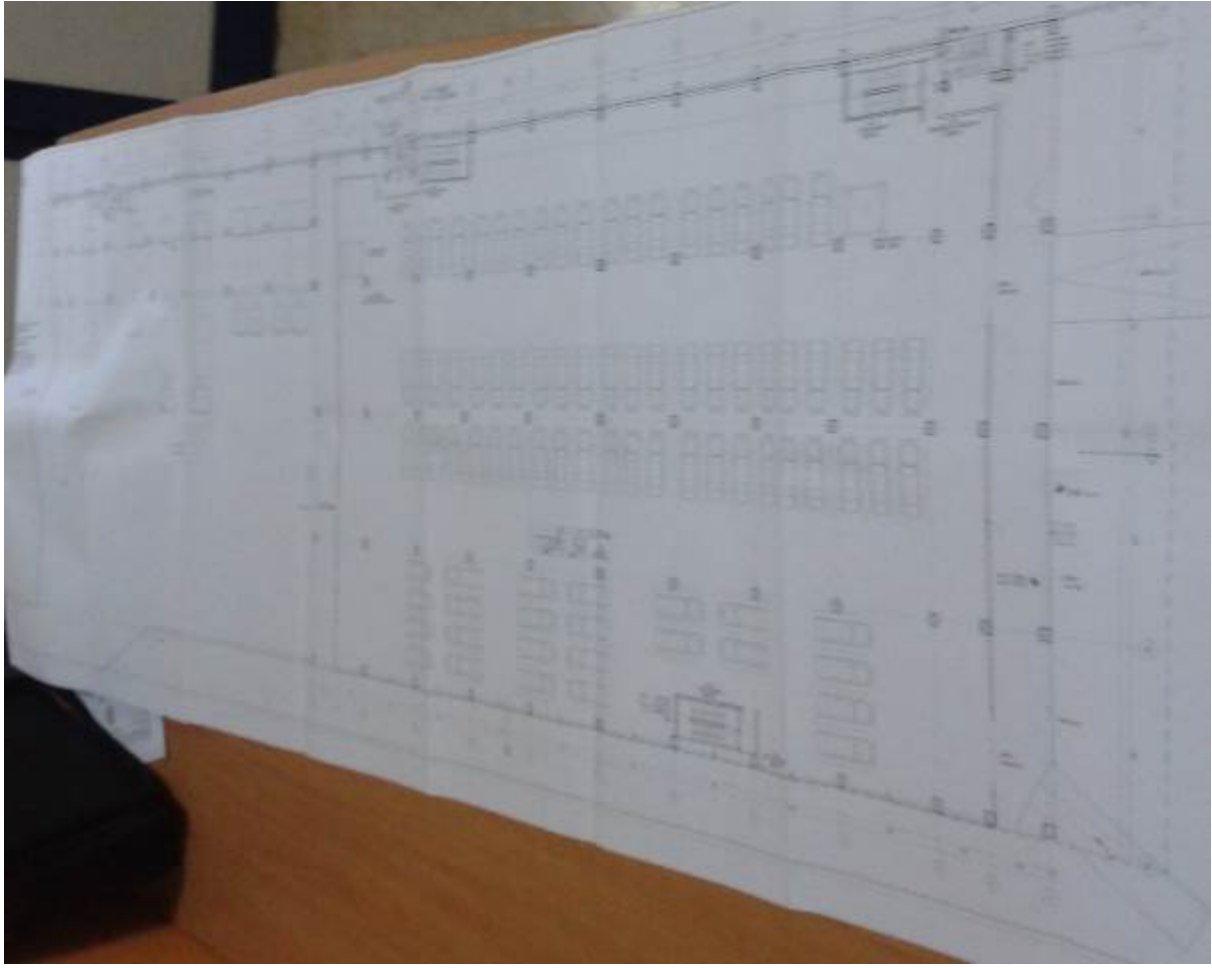
NAYLAR	
 Emin Sami ÇELEBİ Mimar 10.02.2014 ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	

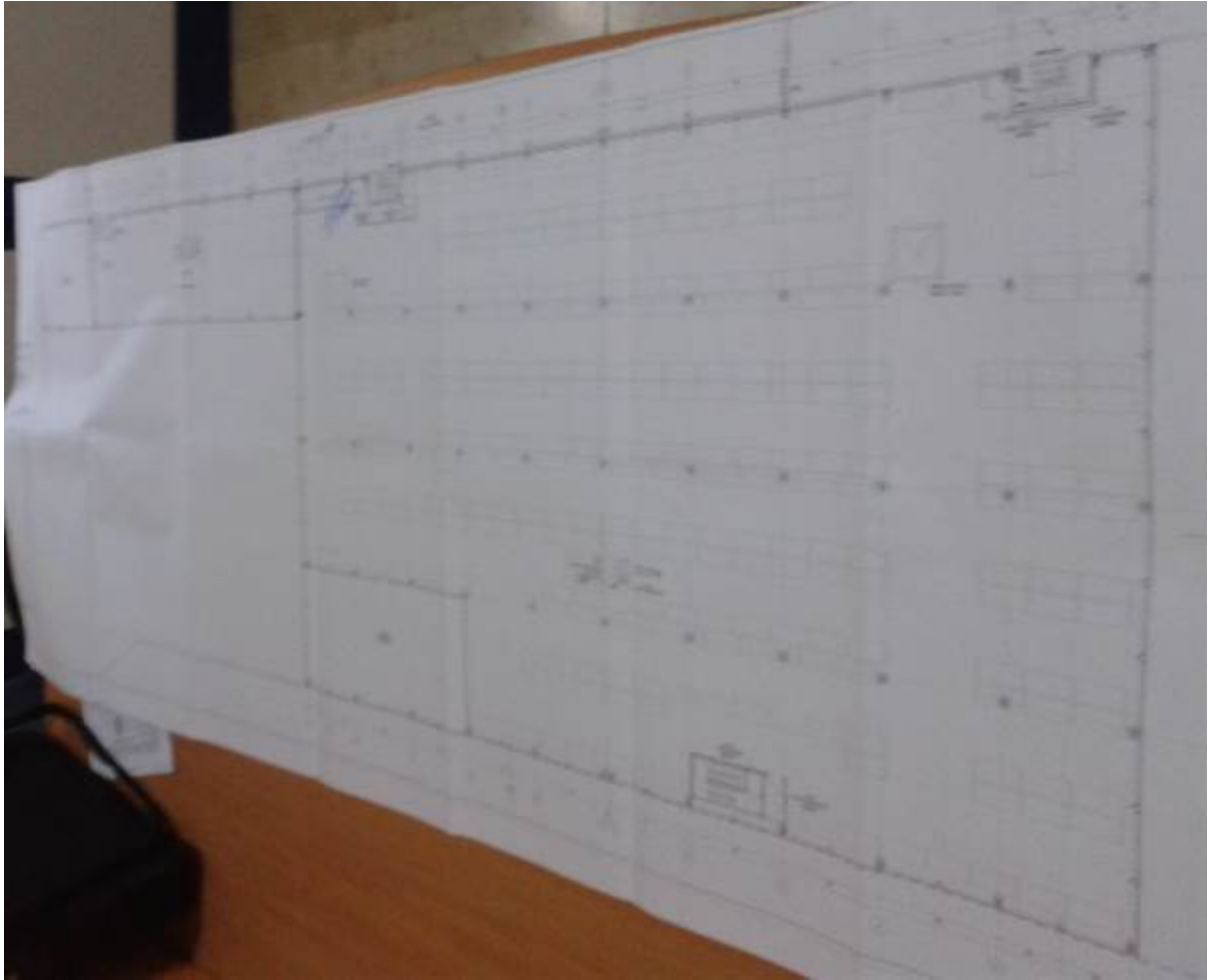
6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.3. Kat Planları







6.5.4. Kesit ve Görünüşler



6.5.5. Yapı Ruhsaları

YAPI RUHSATI		Rahatlık Takip No: 0 0 0 0 2 2 0 7	
1. Ruhsatın veriliş amacı		3. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
4. Ruhsat no: 2.2		5. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
6. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		7. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
8. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		9. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
10. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		11. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
12. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		13. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
14. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		15. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
16. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		17. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
18. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		19. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
20. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		21. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
22. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		23. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
24. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		25. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
26. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		27. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
28. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		29. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
30. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		31. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
32. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		33. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
34. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		35. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
36. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		37. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
38. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		39. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
40. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		41. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
42. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		43. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
44. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		45. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
46. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		47. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
48. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		49. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
50. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		51. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
52. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		53. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
54. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		55. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
56. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		57. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
58. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		59. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
60. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		61. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
62. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		63. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
64. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		65. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
66. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		67. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
68. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		69. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
70. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		71. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
72. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		73. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
74. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		75. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
76. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		77. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
78. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		79. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
80. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		81. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
82. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		83. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
84. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		85. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
86. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		87. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
88. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		89. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
90. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		91. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
92. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		93. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
94. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		95. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
96. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		97. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
98. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		99. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	
100. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007		101. Ruhsatın emri tarihi: 01.03.2007	

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

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

[illegible]

6.5.5. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

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

6.6. 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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

6.7. Ödenen Harçların Makbuzları

Tapu Harcı (16,00.- TL)

Ziraat Bankası		KURUM TAHSİLATI
ŞUBE KODU/ADI : 0824/BAĞLARBAŞI/İSTANBUL ŞUBESİ IBAN : TR55 0001 0008 2463 2891 1950 01 HESAP NUMARASI : 0824/63289119-5001 VERGİ DAİRESİ : KOZYATAĞI VERGİ D. VERGİ KİMLİK NO : 3330730793 İŞLEM TARİHİ : 30/03/2015-16:48:35-F02434 VALÖR : 30.03.2015 İŞLEM YERİ : İNTERNET		EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DANIŞMANLIK A.Ş. ALTUNIZADE MAH. İCADIYE BAĞLARBAŞI CD. NO: 2 B ÜSKÜDAR İST
Tapu Başvuru no: 178615042499 Fatura no : 30759135 Ödeyen TCKN/VKN: 3330730793 Adı-Soyadı : 2086/5 Vergi dairesi : 000000 Banka dekont no: 4595873126 Taraflar: FATİH ÖZER		
Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir. 30/03/2015-16:48:39 İNTTİTAHS İNTERNET		
Saygılarımızla T.C ZİRAAT BANKASI A.Ş. İNTERNET ŞUBESİ		
Taraflar arasında tüm uyumazlıklarda, Bankanın defter kayıtları ve belgeleri, müstenidli olsun olmasın, kesin ve aksi ileri sürülemez delil niteliğindedir. Merkez: Doğanbey Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 8 06107 Altındağ/ANKARA Ticaret Sicil No: 1148 www.ziraatbank.com.tr		