



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**KOCAELİ - ÇAYIROVA -AKSE**

**2079 ADA - 1 PARSEL**

**DEPO**

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

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

**ÖZET BİLGİLER**

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <b>Rapor No</b>                                       | REYS - 201800036 - Revize     |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                   | 17.12.2018                    |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                               | 13.12.2018                    |
| <b>Rapor Türü</b>                                     | Değerleme Raporu              |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                           | Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                       | Fatih ÖZER                    |
| <b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>          | 29.01.2018 – 002              |
| <b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b> | SPK Standartlarına Uygundur.  |

|  |  |
|--|--|
| <b>Taşınmazın Adresi</b>                       | Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayırova/Kocaeli                           |
| <b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>                    | Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 Ada, 1 Parsel       |
| <b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>               | Betonarme Depo Binası ve Arsası  |
| <b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum</b> | Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m                   |
| <b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>       | Depolama   |
| <b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>  | <b>KDV Hariç: 49.360.000.- TL</b><br><b>KDV Dahil: 58.244.800.- TL</b> |

**Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

## BÖLÜM 1

### DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

#### **1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar**

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 ada, 1 parsel sayılı, 15.170 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Depo Binası ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

#### **1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar**

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “*Pazar Değeri*” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

***Pazar Değeri:*** Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılıklı el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

#### **Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:**

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

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

Taşınmaza ilişkin; 15.06.2015 gün ve REYS-201500022 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500072 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600031 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

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

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 2 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a yaklaşık 92 m, kuzeybatı sınırı 547. Sokak’a yaklaşık 201 m, güneybatı sınırı 548. Sokak’a yaklaşık 83 m cepheli olup güneydoğu sınırı 2079 ada 4 parselle bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.84420000, 29.41148225” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

| ANA TAŞINMAZIN; |   |                |            |
|-----------------|---|----------------|------------|
| İli             | Kocaeli                                   | Ada No         | 2079       |
| İlçesi          | Çayırova                                  | Parsel No      | 1          |
| Mahallesi       | Akse                                      | Yüzölçümü (m2) | 15.170,00  |
| Köyü            | -   | Yevmiye No     | 3642       |
| Sokağı          | -   | Cilt No        | 413        |
| Mevkii          | -   | Sayfa No       | 41086      |
| Pafta No        | G22B19A1B-1C-2A-2D                        | Tapu Tarihi    | 10.05.2010 |
| Niteliği        | Betonarme Depo Binası ve Arsası           |                |            |
| Sahibi          | Adı, Soyad / Unvan                        |                | Pay Oranı  |
|                 | Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |                | Tam        |

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 12.01.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 06.01.2005 onay tarihli mekanik proje (mimari proje bulunmamıştır) incelenmiş; 28.09.2005 gün ve 64 sayılı tadilat ruhsatı ile 28.02.2006 gün ve 02 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 1 kat), depo ve ortak alan olmak üzere toplam 18.200 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı, için verilmiştir

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

### 2.4. Yapılaşma Bilgileri

#### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 katlı depo bulunmaktadır. Mimari projesine göre, depo; bodrum katta (~ 9.100 m<sup>2</sup>) otopark ve sığınak bölümleri, zemin katta (~ 9.100 m<sup>2</sup>) depo bölümünden oluşmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 6.000 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

#### Depo'nun;

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Yapı Tarzı</b>                        | : Betonarme             |
| <b>Yapı Düzeni</b>                       | : Ayrık                 |
| <b>Yapı Sınıfı</b>                       | : 4-A                   |
| <b>Binanın Kat Adedi</b>                 | : 2                     |
| <b>Yapı İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b> | : 18.200                |
| <b>Yaşı</b>                              | : 12                    |
| <b>Elektrik</b>                          | : Şebeke                |
| <b>Su</b>                                | : Şebeke                |
| <b>Kanalizasyon</b>                      | : Şebeke                |
| <b>Su Deposu</b>                         | : Yok                   |
| <b>Hidrofor</b>                          | : Yok                   |
| <b>Isıtma Sistemi</b>                    | : Yok                   |
| <b>Jeneratör</b>                         | : Yok                   |
| <b>Asansör</b>                           | : Yok                   |
| <b>Çatı</b>                              | : Sandviç Panel Kaplama |
| <b>Dış Cephe</b>                         | : Sandviç Panel         |
| <b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>       | : -                     |
| <b>Manzarası</b>                         | : Bulunmamaktadır       |
| <b>Park Yeri</b>                         | : Var                   |



|                        |             |
|------------------------|-------------|
| <b>Güvenlik</b>        | : Var       |
| <b>Yangın Tesisatı</b> | : Var       |
| <b>Deprem Bölgesi</b>  | : 1. Derece |

Yerinde yapılan incelemede; binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu; bodrum ve zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sertleştirilmiş beton kaplı, dış cephesi betonarme duvar üzeri sandviç panel, çatısı ise alüminyum saç panel ile örtülmüştür. Binanın her katında seksiyonel (*katlanabilir*) kapı ve rampa bulunmakta olup iki katına da nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir.

## 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

### 2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

## 2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

## 2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

## 2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.6.1. Olumlu Faktörler

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

### 2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

## DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

### 3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Keller Williams Cadde Gayrimenkul / 216 – 414 11 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2081 ada 6 parsel sayılı, 1.525 m2 yüzölçümlü arsa 3.100.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.033.- TL*]
- **Satılık Arsa (Mega Gayrimenkul / 532 – 274 45 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2070 ada 2 parsel sayılı, 5.915 m2 yüzölçümlü arsa 12.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.113.- TL*]

- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 1.500 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL]
- **Satılık Arsa (Lider İnşaat Emlak / 216 – 230 00 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 37.000 m2 yüzölçümlü arsa 85.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.297.- TL]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 7.600 m2 yüzölçümlü arsa 18.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.368.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 2.000 – 2.300 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.100.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (15.170 m2 x 2.100.- TL) = ~ **31.857.000.- TL** olarak bulunmuştur.

### 3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

| Yapı              | Yapı Sınıfı | Alan (m2) | Yapım Yılı | Yaş | Metrekare Maliyeti (TL) | Maliyet Bedeli (TL) | Yıpranma Oranı | Yıpranma Payı Tutarı (TL) | Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL) |
|-------------------|-------------|-----------|------------|-----|-------------------------|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------------|
| Depo              | 4-A         | 18.200    | 2006       | 8   | 1.016                   | 18.491.200          | % 15,00        | 2.773.680                 | 15.717.520                     |
| Çevre Düzenlemesi | 1-A         | 6.000     | 2006       | 8   | 153                     | 918.000             | % 20,00        | 183.600                   | 734.400                        |
|                   |             |           |            |     |                         | 19.409.200          |                | 2.957.280                 | <b>16.451.920</b>              |

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 31.857.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 16.452.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **48.309.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden “*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*” uygulanmıştır.

### 3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

#### Kullanılan Formüller

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

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

### 3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 300 m2 ofis + 25.490 m2 depo olmak üzere, toplam 25.790 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 560.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,71.- TL*]
- **Kiralık Depo (Emlakmer / 262 – 721 19 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3100 m2 ofis + 11.300 m2 depo olmak üzere, toplam 14.400 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 20,83.- TL*]



- **Kiralık Depo (Advance Gayrimenkul / 262 – 744 10 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 850 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 216 – 751 18 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2 bodrum + zemin katlı, toplam 7.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,43.- TL]
- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, asma katta 232 m2 ofis + 5.768 m depo olmak üzere, toplam 6.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 130.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL]

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılmış olmaları göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen depolar ile de kıyaslanarak, değerlendirme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 21.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri;  $(18.200 \text{ m}^2 \times 21.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 4.586.000.- \text{ TL}$  olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (istisna) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de 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 : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,50
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 5,56

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 17 yıl olacağı;
- Gerçek (reel) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **49.360.000.- 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] 17                |
| Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)  | 4.586.000              |
| İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı   | ~ % 80,00              |
| İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)   | ~ 130.000              |
| Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı  | % 20,00                |
| Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL)   | [Hg] 2.831.040         |
| Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)   | ~ 31.857.000           |
| Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)  | ~ 16.452.000           |
| Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)  | 48.309.000             |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı   | [Yo] ~ % 34,06         |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı  | [Ya] ~ % 2,00          |
| Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı   | ~ % 98,00              |
| Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)   | 1.866.908              |
| Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)   | 964.132                |
| Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı   | [Ro] % 25,00           |
| Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı   | [Rp] % 3,50            |
| Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı   | [Bo] % 28,50           |
| Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı  | [Eo] % 24,00           |
| Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı  | % 3,63                 |
| <b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>   | <b>[Ao] % 5,56</b>     |
| Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı   | [b] % 0,00             |
| 10. Yılın Sonundaki Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)  | 2.831.040              |
| Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)  | [Ud] 28.081.854        |
| <b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>  | <b>[Td] 49.360.288</b> |
| <b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır. |                        |

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

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

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| Yapılar | Yapı Sınıfı | Alan (m2) | Metrekare Maliyeti (TL) | Sigorta Değeri (TL) |
|---------|-------------|-----------|-------------------------|---------------------|
| Depo    | 4-A         | 18.200    | 1.016                   | 18.491.200          |
|         |             |           |                         | <b>18.491.200</b>   |

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

#### **4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler**

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

#### **4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi**

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazın en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

#### **4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler**

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

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

#### **4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama**

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

**4.6. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi**  
Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

**4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik**

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Depo Binası ve Arsası*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*Betonarme Depo Binası ve Arsası*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

**BÖLÜM 5**

**SONUC**

**5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 31.857.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 48.309.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 49.360.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **49.360.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**5.2. 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.

**5.3. Sonuç Değer**

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 ada, 1 parsel sayılı, 15.170 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Depo Binası 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, 49.360.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 58.244.800.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı**

**Eyüp AYKUT**

SPK Lisans No: 402955



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Üsküdar V.D. – 3330 730 793  
www.emektad.com.tr



**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Fatih ÖZER**

SPK Lisans No: 400799

**Not:** Rapor tarihi olan 17.12.2018 gününden 16 gün sonraki 02.01.2019 gününde değerlendirme konusu taşınmazın üzerindeki ipotegün kaldırılmış olması nedeniyle rapor revize edilmiş; rapor içeriğinde ipotek bilgileri dışında hiçbir değişiklik yapılmamıştır.

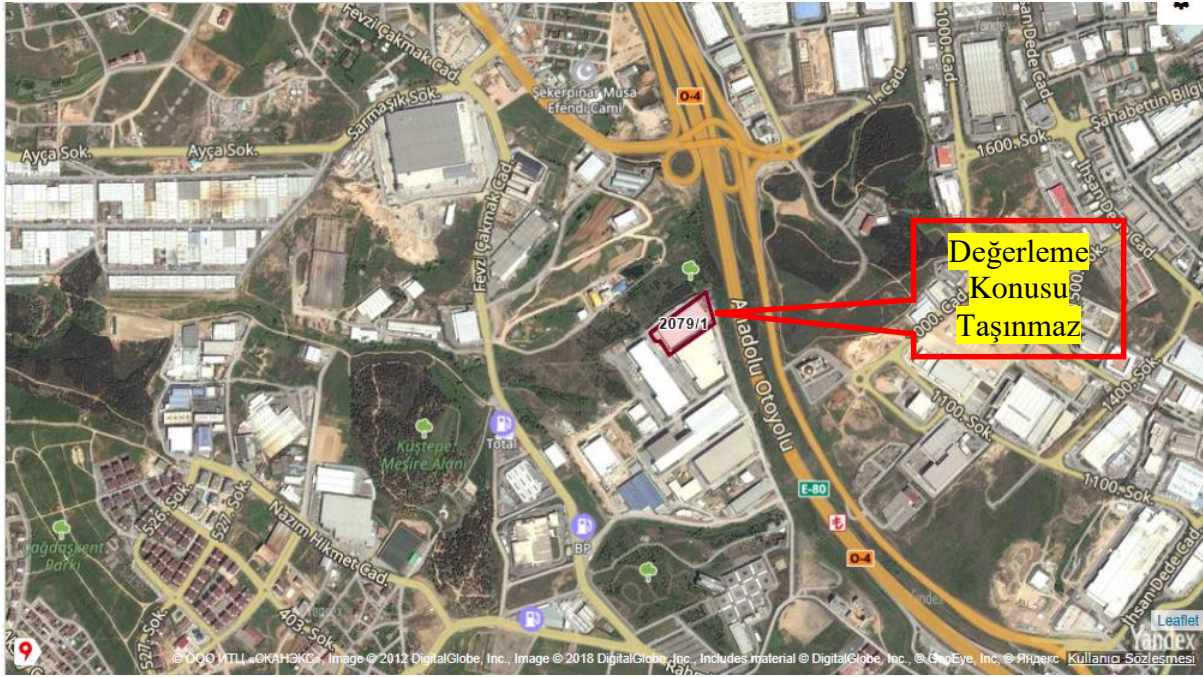


- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

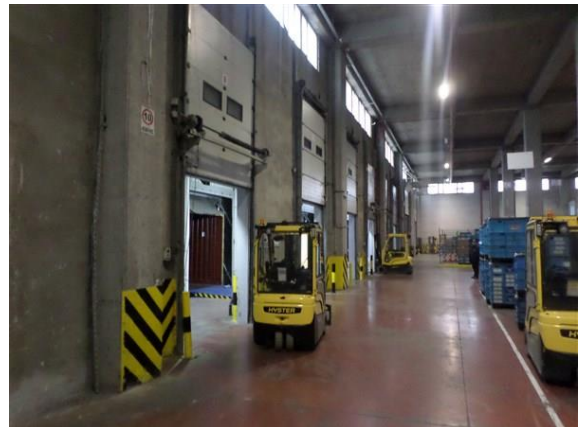
#### 6.1. Uydu Görüntüsü





## 6.2. Fotoğraflar










### 6.3. Tapu Kaydı

|                  |                  |                       |                                 |
|------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Taşınmaz Tipi:   | AnaTasınmaz      | Ada/Parsel:           | 2079/1                          |
| Taşınmaz ID:     | 42890845         | Yüzölçüm(m2):         | 15170.00                        |
| İl/ilçe          | KOCAELİ/ÇAYIROVA | Ana Taşınmaz Nitelik: | BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI |
| Kurum Adı:       | Çayırova TM      |                       |                                 |
| Mahalle/Köy Adı: | AKSE M           |                       |                                 |
| Mevkii:          |                  |                       |                                 |
| Cilt/Sayfa No:   | 413/41086        |                       |                                 |
| Kayıt Durum:     | Aktif            |                       |                                 |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik  | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye  | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|--|---------------|-----------------|-----------|--|-----------------------------|
| (H1) 118943618    | (SN:6590580) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.<br>VKN:7350641817 | -             | 1 / 1           | 15170.00  | Çayırova TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması<br>10/05/2010 - 3642 | -                           |

|   |               |  |            |            |            |                |
|---|---------------|--|------------|------------|------------|----------------|
| İli   | KOCAELİ       | <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>  |            | Fotoğraf   |            |                |
| İlçesi  | Çayırova      |  |            |            |            |                |
| Mahallesi   | AKSE          |  |            |            |            |                |
| Köyü  |               |  |            |            |            |                |
| Sokağı  |               |  |            |            |            |                |
| Mevkii  |               |  |            |            |            |                |
| Satış Bedeli  |               | Pafta No.  | Ada No.    | Parsel No. | Yüzölçümü  |                |
| Değeri: 6.472.148,84.-TL  |               | G22B19A1B  | 2079       | 1          | ha         | m <sup>2</sup> |
|   |               |  |            |            | -- 1       | 5170 00        |
| GAYRİMENKULÜN   | Niteliği      | 1C-2A-2D<br>Betonarme Depo Binası ve Arsası.   |            |            |            |                |
|   | Sınırı        | Planındadır.   |            |            |            |                |
|   | Edinme Sebebi | Gayrimenkulün tamamı Reysaş Taahhüt ve Lojistik Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, taşınmazın tamamını kısmi bölünme nedeniyle Türk Ticaret Kanununun Anonim Şirketleri'nin Kuruluşu ve Sermaye artırımına ilişkin Hükümlerine göre Aynı Sermaye olarak Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aktarılması işleminden tescil edildi... |            |            |            |                |
|   | Sahibi        | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  |            |            |            |                |
| Geldisi   | Yevmiye No.   | Cilt No.   | Sahife No. | Sıra No.   | Tarihi     | Gittisi        |
| Cilt No.  | 3642          | 418  | 41086      |            | 10/05/2010 | Cilt No.       |
| Sahife No.  | 418           |  |            |            |            | Sahife No.     |
| Sıra No.  |               |  |            |            |            | Sıra No.       |
| Tarih   | 23/03/2004    |  |            |            |            | Tarih          |
| <p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklarla beraber devredilmesi zorunlu değildir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre devredilmesi zorunlu değildir. Sicil Müdürü'ne bildirilmiştir.</p> |               |  |            |            |            |                |

## 6.4. İmar Durumu



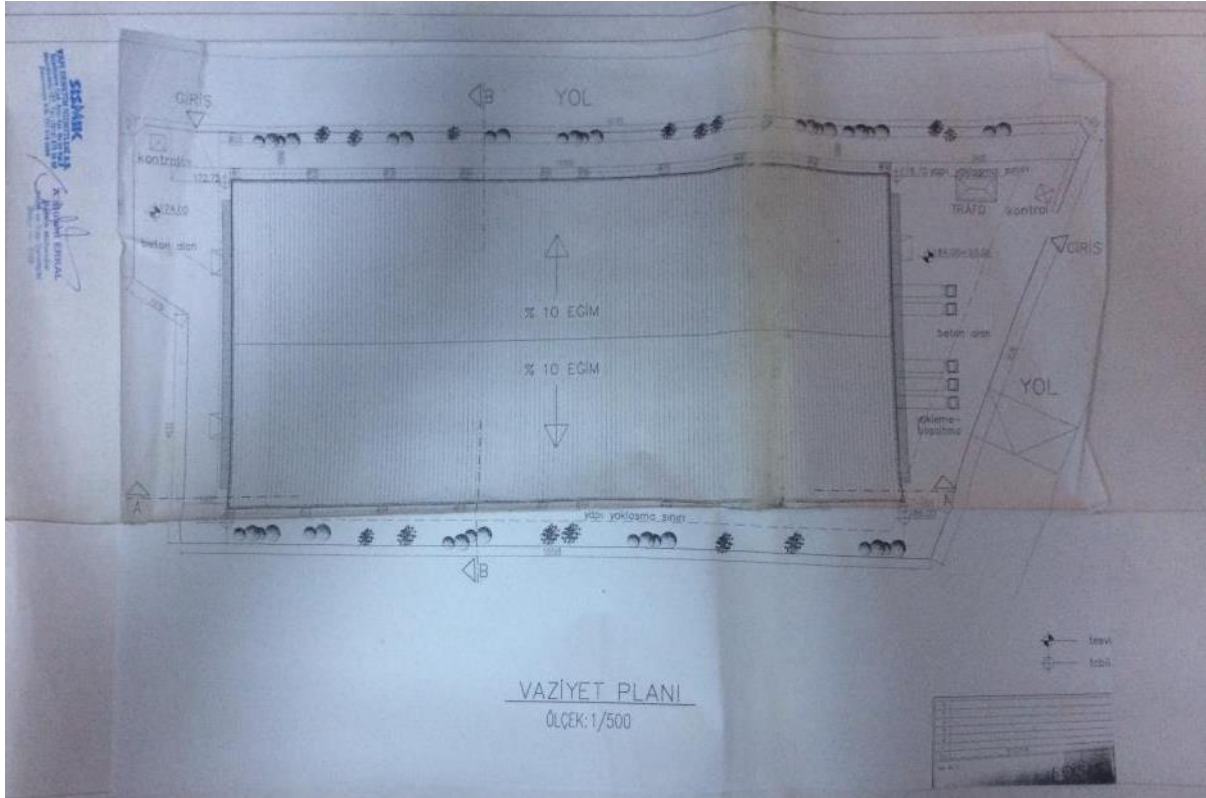


6.5. Proje

Proje Kapağı

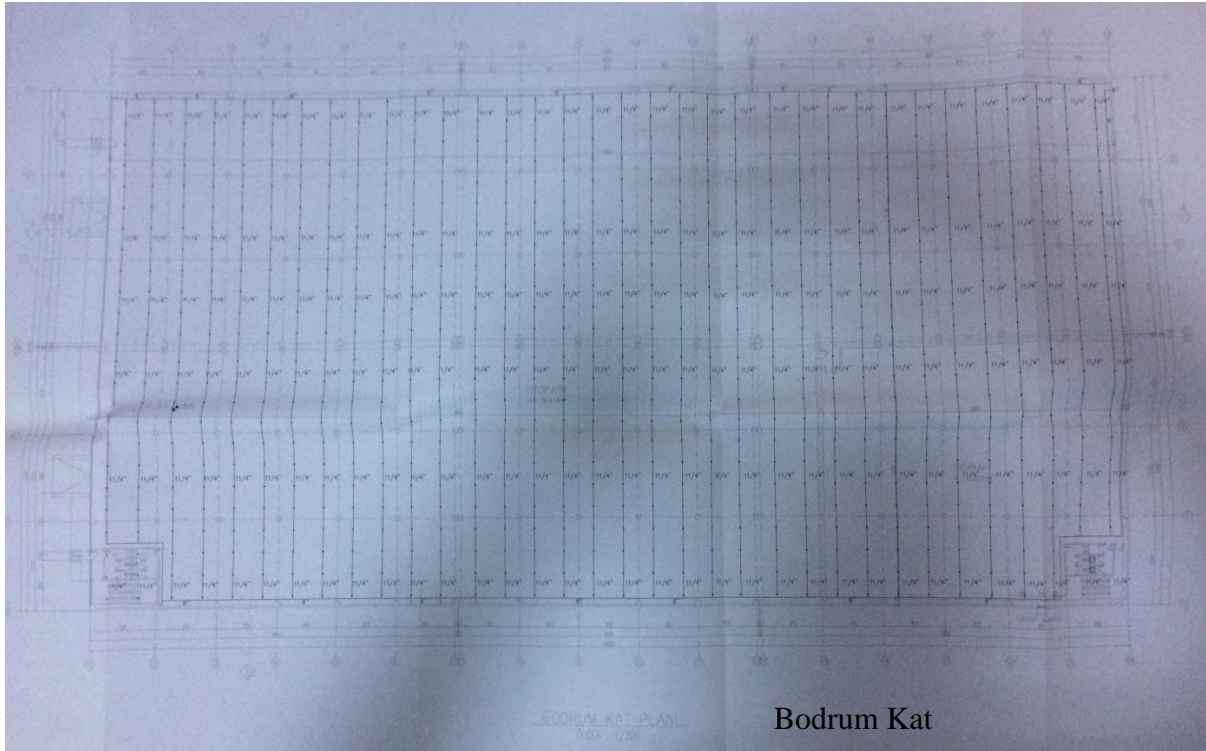
| OMEGA MEKANİK MÜHENDİSLİK                                      |   |                   |                     |                  |                   |   |  |
|--|---|-------------------|---------------------|------------------|-------------------|---|--|
| PROJENİN ADI SOYADI  | ÖNVANI                                    | ODA SICIL NO      | BÜRO SICIL NO       | SMM NO           | BELEDİYE SICIL NO | SORUMLULUK  |  |
| YILMAZ SEVİNÇ  | MAK .MÜH                                  | 27362             | 0839                | 0839             |                   | OMEGA<br>Mekanik Mühendislik Proje ve Uygulama<br>Yılmaz SEVİNÇ<br>Beşiközü Mah. Çimen Sok. No: 25/010<br>Seferköy/İST. Tel: 425 82 08 425 38 68<br>Avcılar V.D. 766 009 3021 |  |
| ADRES YAZILACAK<br>BEŞYOL ÇİMEN SOKAK NO 11/2 SEFAKÖY İSTANBUL |   |                   |                     |                  | 0212 425 36 08    |   |  |
| VERGİ DAİRESİ  | AVCILAR                                   | HESAP NO          | 7660093021          |                  |                   |   |  |
|  |   |                   |                     |                  |                   |   |  |
| YAPAN  |   |                   |                     | ODA ONAYI        |                   |   |  |
|  |   |                   |                     |                  |                   |   |  |
| YAPI SAHİBİ  | REYSAS TAŞINACILIK<br>MÜHÜRÜZÜM TİC. A.Ş. |                   |                     | BELEDİYE NÜSHASI |                   |   |  |
| VERGİ DAİRESİ  | -   |                   |                     |                  |                   |   |  |
| KULLANMA AMACI   | DEPO                                      |                   |                     |                  |                   |   |  |
| BELEDİYE   | İLÇE                                      | MAHALLE/KÖY       | SOKAK               | PAFTA            | ADA               | PARSEL  |  |
| CAYIRDAĞ   | GEBLİZ                                    | AKSE              | ---                 | 15/16/1<br>2a-2d | 2078              | 1   |  |
| PROJE CİNSİ  | TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI              | TOPLAM KAT SAYISI | TOPLAM İNŞAAT ALANI |                  |                   |   |  |
| MAKİNE TESİSAT   | --  | --                |                     |                  |                   |   |  |
| KONTROL  |   | ÇİZEN             |                     | ÇİZİM TARİHİ     |                   | ÖLÇEK   |  |
| YILMAZ SEVİNÇ  |   |                   |                     | 2005             |                   |   |  |

Vaziyet Planı

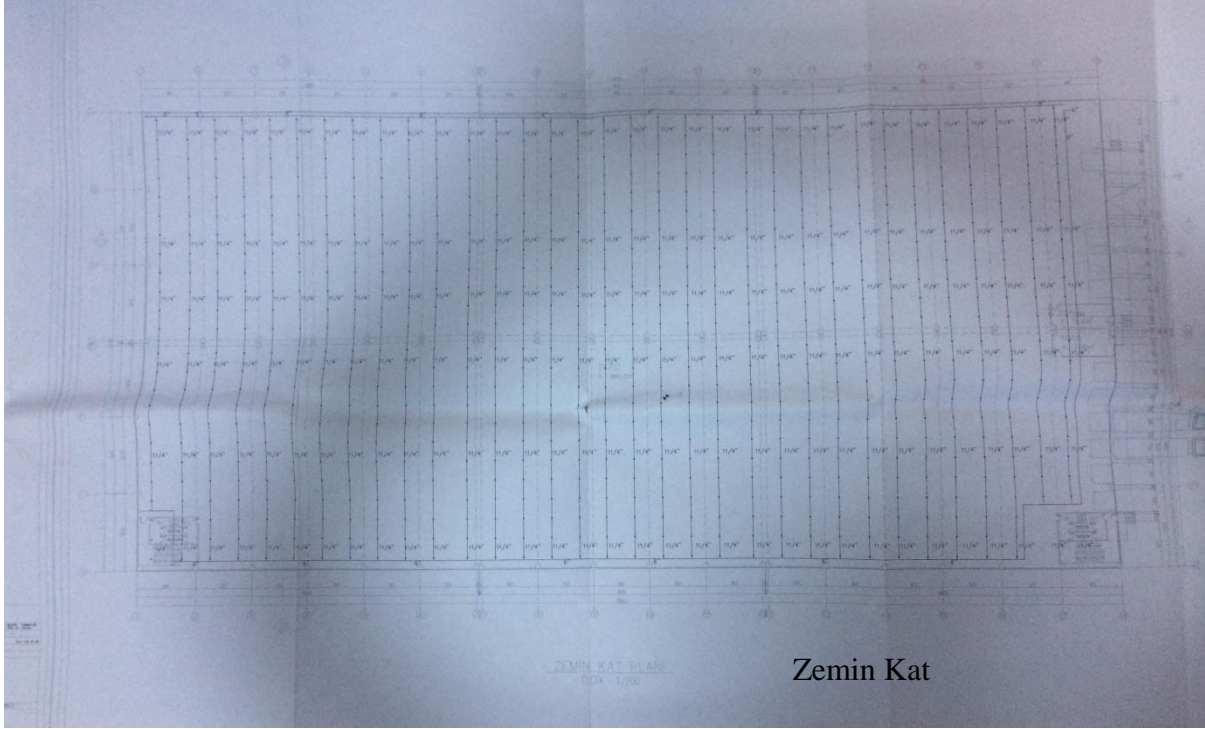


Kat Planları

*Bodrum Kat*



Zemin Kat



Zemin Kat



## 6.6. Yapı Ruhsatı

| YAPI RUHSATI   |   | Ruhsat Takip No: 00006405   |  |  |   |
|--|---|---|--|--|---|
| 1. Ruhsatı veren kurum<br><b>GAYİROVA</b>  | 2. Ruhsatın verilmiş amacı<br><input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat<br><input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı<br><input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> | 3. Ruhsatın onay tarihi<br><b>28.9.2005</b>   | 4. Ruhsat no<br><b>64</b>  |  |   |
| 5. Pafta no<br><b>19016-1c</b>   | 6. Ada no<br><b>2079</b>  | 7. Parsel no<br><b>7</b>  |  |  |   |
| İçe: <b>GEZEL</b>  | 8. İmar planı onay tarihi<br><b>6.1.2004</b>  | 9. Parselasyon planı onay tarihi<br><b>Gebze</b>  | 10. İmar durumu tarihi ve no.<br><b>13.09.2004/64</b>  |  |   |
| Bucak: <b>-</b>  | 11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>Sonuç 15130m<sup>2</sup></b>   | 12. Tapu tescil belgesi veren kurum<br><b>Gebze 2. Bölge Tapu Sicil Müd.</b>  | 13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no.<br><b>23.3.2004</b>  |  |   |
| Köy: <b>-</b>  | 14. Zemin etüdü onay tarihi<br><b>1/20</b>  | 15. ÇED raporu onay tarihi<br><b>1/20</b>   | 16. Planlanan inşaat başlama tarihi<br><b>1/20</b>   |  |   |
| Belediye: <b>GAYİROVA</b>  | 17. Planlanan inşaat bitirme tarihi<br><b>1/20</b>  | 18. Ruhsatın geçerlilik tarihi<br><b>1/20</b>   |  |  |   |
| Mahalle: <b>AKSE</b>   |   |   |  |  |   |
| Muhtarlık: <b>AKSE</b>   |   |   |  |  |   |
| YAPI SAHİBİNİN   |   | YAPI MÜTEAHHİDİNİN  |  | ŞANTİYE ŞEFİNİN  |   |
| 19. Adı soyadı, ünvanı<br><b>REYDAS TAŞINAKUR</b>  | 24. Adı soyadı, ünvanı<br><b>REYSAS TAŞINAKUR</b>   | 25. Hukuki durumu<br><b>Anonim Şirket</b>   | 34. Adı soyadı, ünvanı   | 35. Oda sicil no.  |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Özel<br><input type="checkbox"/> Kamu  | 26. Kurum sicil no.   | 27. Bağlı olduğu vergi dairesi<br><b>734091715</b>  | 28. Vergi dairesi sicil no.<br><b>HİTİT</b>  | 36. Büro tescil no.  | 37. Oda belge no.   |
| 20. Bağlı olduğu vergi dairesi   | 29. Sigorta sicil no.   | 30. Sözleşme tarihi ve no.  | 31. Müteahhlik karne no.   | 38. Sigorta sicil no.  | 39. Sözleşme tarihi ve no.  |
| 21. Vergi dairesi sicil no.  | 32. Adres<br><b>Fatih meh. Zübeyir ydu 1/1 Kavradra /KARTAL</b>   | 33. İmza  | 40. Adres  | 41. İmza   |   |
| 42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı<br><b>Depo</b>   | 43. Ünite sayısı<br><b>1</b>  | 44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )<br><b>9100</b>  | 45. Benzer yapı sayısı<br><b>-</b>   | 46. Toplam yapı sayısı<br><b>1</b>   | 47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>9100</b>  |
| 48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>91.00</b>   | 49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı<br><b>1</b>  | 50. Toplam bağımsız bölüm sayısı<br><b>1</b>  | 51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>18.200</b>   | 52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )<br><b>18.200</b>  | 53. Yapının yol kotu altı kat sayısı<br><b>1</b>  |
|  | 54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı<br><b>1</b>  | 55. Yapının toplam kat sayısı<br><b>2</b>   | 56. İlave kat yüksekliği (m)<br><b>11.70</b>   | 57. İlave kat yüksekliği (m)<br><b>-</b>   | 58. Yapının sınıfı<br><b>3</b>  |
|  | 59. Yapının grubu<br><b>A</b>   | 60. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL)<br><b>317.776</b>  | 61. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)<br><b>2.733.000</b>   | 62. Yapının arsa değeri (Bin TL)<br><b>459.100</b>   | 63. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)<br><b>6.188.100</b>  |
| YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER   |   |   |  |  |   |
| 65. ISITMA SİSTEMİ<br><input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer<br><input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer<br><input type="checkbox"/> Kat kaloriferi<br><input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası<br><input type="checkbox"/> Soba<br><input type="checkbox"/> Klima | 66. SICAĞI SU<br>66. YAKIT CİNSİ<br><input type="checkbox"/> Kati yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik   | 67. TESİSATLAR<br><input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner<br><input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik<br><input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör<br><input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor<br><input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> | 68. ORTAK KULLANIM ALANLARI<br><input checked="" type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark<br><input type="checkbox"/> Yangın merdivanı<br><input type="checkbox"/> Asansör<br><input type="checkbox"/> Ortak depo<br><input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi<br><input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi<br><input type="checkbox"/> Su deposu<br><input type="checkbox"/> Kuyu suyu<br><input type="checkbox"/> Şehir suyu | 69. YAPIM SİSTEMLERİ<br><input type="checkbox"/> Yığma (Kagir)<br><input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas)<br><input checked="" type="checkbox"/> Çelik<br><input type="checkbox"/> Ahşap<br><input checked="" type="checkbox"/> Betonarme<br><input type="checkbox"/> Tünel kalıp<br><input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme<br><input type="checkbox"/> Kompozit<br><input type="checkbox"/> Prefabrik | 70. KULLANILAN MALZEME<br><input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok<br><input type="checkbox"/> Tuğla <input checked="" type="checkbox"/> Hatlı panel<br><input type="checkbox"/> Tağ <input type="checkbox"/> Ahşap<br><input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton |
| 71. DÖŞEME<br><input type="checkbox"/> Plak kırık<br><input type="checkbox"/> Mantar döşeme<br><input type="checkbox"/> Asmolen<br><input type="checkbox"/> Ahşap  |   |   |  |  |   |
| YAPI PROJELERİ   |   |   |  |  |   |
| 73. Onay Tarihi  | 74. Adı soyadı  | 75. Oda sicil no.   | 76. Büro tescil no.  | 77. Oda belge no.  | 78. Adresi  |
| Mimarî   | <b>Zohal SAKSILMAZ</b>  | <b>31151</b>  | <b>4470</b>  | <b>41-09-251 004D</b>  | <b>Kırıkkale cad. Şehitler sok. No: 1/4 Gebze İst.</b>  |
| Statik   | <b>Deniz DEMİR</b>  | <b>47331</b>  | <b>34331</b>   | <b>517</b>   | <b>Hıdırlıyol par. meh. Gevren sk. No: 3 Gebze İst.</b>   |
| Elektrik   | <b>ESRAİL GÜL</b>   | <b>18304</b>  | <b>Elek. MÜH.</b>  | <b>33023</b>   | <b>Esraül Gül</b>   |
| Mekânîk tesisat  | <b>YILMAZ SEVİNG</b>  | <b>2732</b>   | <b>839</b>   | <b>4110005</b>   | <b>Beyaz meh. cad. Mehmet sok. No: 10 Gebze İst.</b>  |
| PROJE MÜELLİFLERİNİN   |   |   |  |  |   |
| Bilgi Form Muhabirlik Kur. Say. Tm. Ltd Şti. 2001 5000 Adet (TS. 8717)   |   |   |  |  |   |

## 6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ  |  | Belge Takip No:  |  | 0 0 0 0 0 2   |  | 0 6   |  |   |  |
|---|--|--|--|---|--|---|--|---|--|
| 1. Belgeyi veren kurum<br>ÇAYIROVA BELEDİYESİ<br>İl: KOCAELİ<br>İlçe: GEBZE<br>Bucak:<br>Köy:<br>Belediye: ÇAYIROVA<br>Mahalle: AKSE<br>Muhtarlık: AKSE   |  | 2. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni   |  | 4. Belgenin onay tarihi<br>23.02.2006   |  | 5. Belge no<br>02   |  |   |  |
| 3. Belgeye Esas Ruhsat<br><input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İllave <input type="checkbox"/> Kat dairesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat<br><input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı<br><input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden  |  | 6. Pafta no<br>19a1b-1c-2a-2d  |  | 7. Ada no<br>2079   |  | 8. Parsel no<br>1   |  |   |  |
| 9. İmar planı onay tarihi<br>06.01.04   |  | 10. Parselasyon planı onay tarihi<br>18.03.2004  |  | 11. İmar ihzuru tarihi ve no<br>13.05.2004/64   |  | 12. Parselin kullanma amacı ve alanı<br>Sanayi-15170  |  |   |  |
| 13. ÇED raporu onay tarihi  |  | 14. Zemin etüdü onay tarihi  |  | 15. Tapu tescil belgesi veren kurum<br>Gebze2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü   |  | 16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no<br>23.03.2004/1875   |  |   |  |
| 17. Yapı ruhsatı tarihi ve no<br>10.01.2005 - 1   |  | 18. Tadilat ruhsatı tarihi<br>28.09.2005 - 64  |  | 19. Ruhsat yenileme tarihi  |  | 20. Yeniden ruhsat tarihi   |  |   |  |
| 21. Ruhsat takip no<br>02   |  |  |  |   |  |   |  |   |  |
| YAPI SAHİBİNİN  |  | YAPI MÜTEAHHİDİNİN   |  | ŞANTIYE ŞEFİNİN   |  |   |  |   |  |
| 2. Adı soyadı, unvanı<br>REYSAŞ Taşamacılık ve Loj.Tic.A.Ş.<br><input checked="" type="checkbox"/> Özel<br><input type="checkbox"/> Kamu  |  | REYSAŞ Taşamacılık ve Loj.Tic.A.Ş.   |  | 28. Hukuki durumu<br>Anonim Şirket  |  | 37. Adı soyadı, unvanı  |  |   |  |
| 3. Bağlı olduğu vergi dairesi<br>HİTİT  |  | 29. Kurum sicil no   |  | 30. Bağlı olduğu vergi dairesi<br>HİTİT   |  | 31. Vergi dairesi sicil no<br>7350191735  |  |   |  |
| 32. Sigorta sicil no<br>7350191735  |  | 33. Sözleşme tarihi ve no<br>16.09.2003  |  | 34. Müttesahhitlik karne no   |  | 39. Büro tescil no  |  |   |  |
| 35. Adres   |  | 36. Adres  |  | 43. Adres   |  | 44. İmza  |  |   |  |
| 45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı   |  | 46. Ünite sayısı   |  | 47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )   |  | 48. Benzer yapı sayısı:   |  |   |  |
| 49. Toplam yapı sayısı:   |  | 50. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )  |  | 51. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )  |  |   |  |   |  |
| 52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı:   |  | 53. Toplam bağımsız bölüm sayısı:  |  | 54. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )   |  | 55. Toplam yapı inşaat alanı:   |  |   |  |
| 56. Yapının yol kotu altı kat sayısı:   |  | 57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı:  |  | 58. Yapının toplam kat sayısı:  |  | 59. İlave kat sayısı:   |  |   |  |
| 60. Yapının yüksekliği (m)  |  | 61. İlave kat yüksekliği (m)   |  | 62. Yapının sınıfı:   |  | 63. Yapının grubu:  |  |   |  |
| 64. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL.)  |  | 65. Yapının inşaat maliyeti (YTL.)   |  | 66. Yapının arsa değeri (YTL.)  |  | 67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.)  |  |   |  |
| Toplam  |  | 1  |  | 18.200  |  | 315.00  |  |   |  |
|   |  |  |  | 5.733.000.00  |  | 2.250.000.00  |  |   |  |
|   |  |  |  | 7.983.000.00  |  |   |  |   |  |
| YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER  |  |  |  |   |  |   |  |   |  |
| 68. ISITMA SİSTEMİ  |  | 70. TESİSATLAR   |  | 72. ORTAK KULLANIM ALANLARI   |  | 73. YAPIM SİSTEMLERİ  |  |   |  |
| <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtm. Kalorifer<br><input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer<br><input type="checkbox"/> Kat kaloriferi<br><input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası<br><input type="checkbox"/> Soba<br><input type="checkbox"/> Klima   |  | <input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner<br><input type="checkbox"/> Haberleşme Tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik<br><input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Otopark<br><input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Hidrofor<br><input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Kalorifer<br><input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> SIHHİ |  | <input type="checkbox"/> Kömürlük<br><input checked="" type="checkbox"/> Sığınak<br><input checked="" type="checkbox"/> Otopark<br><input type="checkbox"/> Yangın merdiveni<br><input type="checkbox"/> Asansör<br><input type="checkbox"/> Ortak depo<br><input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi<br><input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi<br><input type="checkbox"/> Su deposu<br><input type="checkbox"/> Kuyu suyu<br><input type="checkbox"/> Şehir suyu<br><input type="checkbox"/> Termal |  | <input type="checkbox"/> Yiğirma (Kargir)<br><input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas)<br><input checked="" type="checkbox"/> Çelik<br><input type="checkbox"/> Ahşap<br><input checked="" type="checkbox"/> Betonarme<br><input type="checkbox"/> Tünel kalıp<br><input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme<br><input type="checkbox"/> Kompozit<br><input type="checkbox"/> Prefabrik |  | <input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> Hafif panel<br><input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Beton blok<br><input type="checkbox"/> Taş<br><input type="checkbox"/> Ahşap<br><input type="checkbox"/> Kerpiç<br><input type="checkbox"/> Gazbeton |  |
| 69. YAKIT CENSI   |  | 71. SICAK SU   |  | 74. KULLANILAN MALZEME  |  | 72. DÖŞEME  |  |   |  |
| <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Rüzgar<br><input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal<br><input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Güneş<br><input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>   |  | <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz<br><input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG<br><input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil<br><input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Elektrik<br><input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal  |  | <input type="checkbox"/> Plak Kirli<br><input type="checkbox"/> Mantar döşeme<br><input type="checkbox"/> Asmofen<br><input type="checkbox"/> Ahşap   |  | <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>  |  |   |  |
| Yapının kısmen kullanılması mümkün olmayan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve /veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü ortak alanları ile bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç projesinde belirlenemeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. Hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire ..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır. |  |  |  |   |  |   |  |   |  |
| YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN  |  |  |  | KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER   |  |   |  |   |  |
| 76. Tarih ve Numarası   |  | 77. Ünitenin Adı   |  | Konutun salon dahil oda sayısı  |  | TOPLAM  |  |   |  |
|   |  |  |  | 1 odalı   |  | 1   |  |   |  |
|   |  |  |  | 2 odalı   |  | 2   |  |   |  |
|   |  |  |  | 3 odalı   |  | 3   |  |   |  |
|   |  |  |  | 4 odalı   |  | 4   |  |   |  |
|   |  |  |  | 5 odalı   |  | 5   |  |   |  |
|   |  |  |  | 6 odalı   |  | 6   |  |   |  |
|   |  |  |  | 7 odalı   |  | 7   |  |   |  |
|   |  |  |  | 8 odalı   |  | 8   |  |   |  |
|   |  |  |  | 78. Daire sayısı  |  |   |  |   |  |
|   |  |  |  | 79. Parke olan daire sayısı   |  |   |  |   |  |
|   |  |  |  | 80. Bir dairenin yüzölçümü  |  |   |  |   |  |



## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Eyup AYKUT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN