



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

KİRA DEĞERİ BELİRLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ – ÇAYIROVA - AKSE

2086 ADA – 5 PARSEL

Bu taşınmaz değerlendirme 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	11.02.2015
Rapor No	REYS-201500006
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	10.02.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 549. Sokak, Çayırova/Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	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 Aylık Kira Değeri	KDV Hariç: 190.000.- TL KDV Dahil: 224.200.- TL

Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C-2D pafta, 2086 ada, 5 parsel sayılı, 31.240,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “zemin kat depo, üç katlı betonarme depo ve arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (12269/15620) ve Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. (3351/15620) mülkiyetinde bulunan taşınmazın üzerinde yapımı sürmekte olan, 17.03.2014 yapı ruhsat tarihli deponun yapımı bitmiş olsaydı **kira değerinin** ne olabileceğinin 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, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova 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 asfaltlamaları henüz yapılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, güneybatı cephede komşu parselle, öteki cephelerde ise yollarla sınırlıdır. Koordinatları; 40.841568 - 29.412140 biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2086
İlçesi	Çayrova	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.		12269/15620 3351/15620

11.02.2015 günü saat 09:19'da Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

(Bütün paylar 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

Çayrova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.01.2004 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Çayrova 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 yapılan incelemede, kira değerlemesi istenen depoya ilişkin 10.02.2014 gün ve 122 sayılı onaylı mimari proje ile 17.03.2014 gün ve 122 sayılı yapı ruhsatı görülmüştür. Yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 3 bodrum kat + zemin kat ve toplam 17.265 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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, ayırık düzende, yapımı bitmiş 2 adet depo ve yapımı sürmekte olan 1 depodan oluşmaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Tarafımızdan kira değerlemesi istenen parselin kuzeybatısında konumlu depo, onaylı mimari projesine göre; 3. bodrum katta otopark ve sığınak, 2. bodrum katta otopark, wc'ler, 1. bodrum katta depolama alanı, personel ve idari bölüm, zemin katta depolama alanından oluşmaktadır. Depo; 3. bodrum katta 3.909,00 m2, 2. bodrum katta 4.452 m2, 1. bodrum katta 4.452,00 m2, zemin katta 4.452,00 m2 olmak üzere, toplam 17.265,00 m2 yapı inşaat alanıdır.

Binanın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayırık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Tamamlanma Oranı	: ~ % 15
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı İnşaat Alanı	: 17.265
Yaşı	: 1
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 yapımının sürmekte olduğu, bodrum kat temel, kolonlar ve üst tabliyesinin bitirildiği, öteki katlarının ise henüz yapımına başlanmadığı, yapımın onaylı mimari proje ve yapı ruhsatına uygun sürdüğü görülmüştür. Deponun tamamlanma oranı yaklaşık %15'dir.

2.4.3. Yasal Olmayan Yapılaşma
Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, "Pazar Kira Değeri" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

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

3.3.2. Olumsuz Faktörler

- Değerleme konusu deponun yapımının sürmekte olması.

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 değerlendirme yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parsellerinin “*ticari alan*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME YÖNTEMİ

Değerleme, taşınmazın kira değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. Değerlemede, karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılmış olup karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazların piyasa kira değerleri üzerinden değerlendirme konusu taşınmazın kira değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Öteki başlıca yöntemleri (*maliyet ya da gelir yöntemlerini*) teknik olarak kullanma olanağı bulunmadığından, değerlendirme yalnızca bir yöntem kullanılabilmiştir.

4.1. Var Olan Yapılanma Üzerinden Kira Değeri

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

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yapımı bitmiş olsaydı aylık kira değerinin; (17.265,00 m2 x 11.- TL) = ~ **190.000.- TL** olabileceği öngörülmektedir.

4.2. Yasal Olmayan Yapılanmanın Kira Değerine Etkisi

Yasal olmayan yapı ya da yapı bölümleri söz konusu değildir.

4.3. Ortak ve Bölünmüş Alanların Kira Değerine Etkisi

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

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme, taşınmazın kira değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. Değerlemede, karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılmış olup karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazların piyasa kira değerleri üzerinden değerlendirme konusu taşınmazın kira değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Öteki başlıca yöntemleri (*maliyet ya da gelir yöntemlerini*) teknik olarak kullanma olanağı bulunmadığından, değerlendirme yalnızca bir yöntem kullanılabilmiştir.

5.2. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

5.3. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine ipotek"

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

5.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

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

5.5. Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Kira Değerlemeleri Yoktur.

5.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “zemin kat depo, üç katlı betonarme depo ve arsası” olup üzerine ek depo yapılmaktadır. Bu durumuyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

5.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.8. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C-2D pafta, 2086 ada, 5 parsel sayılı, 31.240,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “zemin kat depo, üç katlı betonarme depo ve arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (12269/15620) ve Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. (3351/15620) mülkiyetinde bulunan taşınmazın üzerinde yapımı sürmekte olan, 17.03.2014 yapı ruhsat tarihli deponun yapımı bitmiş olsaydı, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel aylık kira değerinin;

KDV hariç, 190.000.- TL (76.486.- USD) (*);
KDV (% 18) dahil, 224.200.- TL (90.254.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 11.02.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,4841.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar





6.3. Tapu Kaydı

Reportlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	11.02.2015 09:21:32	2015-1746	20150211-824-F00226	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	82547112	Cilt / Sayfa No	425 / 42298	
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2086 / 5	
Kurum Adı	Çayrova	Yüzölçüm	31240,00000	
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Zemin Kat Depo, 0ç Katlı Betonarme Depo Ve Arsaı	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	3351000 / 15620000	Tevhit İşlemi (TSM) - 28.10.2013 - 7269		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	12269000 / 15620000	Tevhit İşlemi (TSM) - 28.10.2013 - 7269		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
AKBANK T.A.Ş.	75000000,00	1.0	1.10.2014 - 6974	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Çayrova TM AKSE Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel	3351000/15620000	REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1.10.2014 - 6974	
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	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Çayrova TM AKSE Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel	12269000/15620000	REYSAS 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	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Çayrova TM AKSE Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel	12269000/15620000	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	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	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Çayrova TM AKSE Mahallesi 2086 Ada 5 Parsel	12269000/15620000	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11.6.2012 - 3891	

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p> <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ÇAYIROVA						
Mahallesi	AKSE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	G22B19A1C-2D	2086	5	ha	m ²	dm ²	
<p style="text-align: center;">ZEMİN KAT DEPO VE ARSASI</p>							
Niteliği							
Planındadır							
Sınırı	Zemin Sistem No : 82547112						
Edinme Sebebi	AKSE Mah. 2086 Ada 3 Parsel(6702.00m2), AKSE Mah. 2086 Ada 4 Parsel(24538.00m2), AKSE Mah. 2086 Ada 4 Parsel(24538.00m2) taşınmazlarının Tevhit İşlemi (TSM) işleminden.						
Sahibi	REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			3351/ 15620			
	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			12269/ 15620			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7269	425	42298		28/10/2013	Cilt No.	
Sahife No.	<p style="text-align: center;">Siciline Uygundur.</p> <p style="text-align: center;">Hasan BULUT</p> <p style="text-align: center;">Tapu Müdürü</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkete sayı ve tarih bilgileri için Tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tebliğ Kanununa göre tebliğ adresi değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

6.4. İmar Durumu

İMAR DURUMU

ROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				- PARSEL SAHİBİNİN -			
10.05.2013 B.11.2013				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			
TRO ERİ	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
	G22B19A1C-2D	G22B19A1C-2D	2086	5		06/01/2004	
NINDAKİ DURUMU:			SANAYİ				
ME UYGUNLUK DURUMU:			İller Bankası 1. Bölge Müdürlüğü teknik kontrolünde 24.11.1999 tarihinde onaylanan jeolojik rapora göre (Yerleşime Uygun Alan) - (U.A.)				
DE YAPILACAK ARAZİ ÇALIŞMALARI:			*Zemin durum belgesine göre zemin etüdü yapılacaktır.				
YAPI VE PARSEL BİLGİLERİ							
YAPININ				PARSELİN			
TIP I. YÖNETMELİĞİ	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m	Yüzölçümü	31240.00 m ²	KAKS	0.60	
sektörü	Yan Bahçe Mesafesi	— m	TAKS	—	Azami İnşaat Alanı	18744.00 m ²	
nlığı	Arka Bahçe Mesafesi	—	Azami Taban Alanı	—	İnşaat Nizamı	AYRIK	
	Mahalle	AKSE	Veriş 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 kurallar geçerlidir.
- * Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile 15/08/2013 tarih ve 475 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onan Çayıröva 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
AYBE KANDEMİR HARİTA KADASTRO TEKNİKERİ 13.11.2013	GÜNEŞ AYDIN Şehir ve Bölge Planlama 13.11.2013	ENGİN AKKUS 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	<p>Abdullah EKİM Proje Uygulama Sorumlusu</p> <p>YAPILAN Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.</p>
-----------	------------------	--

		<p>ADRES : İtala sokak Neşe Apartmanı No: 16/2 34340 - 1. Levent / İSTANBUL TEL - FAKS : 0-212-279 64 53 / 0-212-283 73 53 - 283 70 49 E-MAIL : arcad@reysas.com.tr arcad@td.com.tr WEB : http://www.arcadtd.com</p>	
--	--	--	--

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

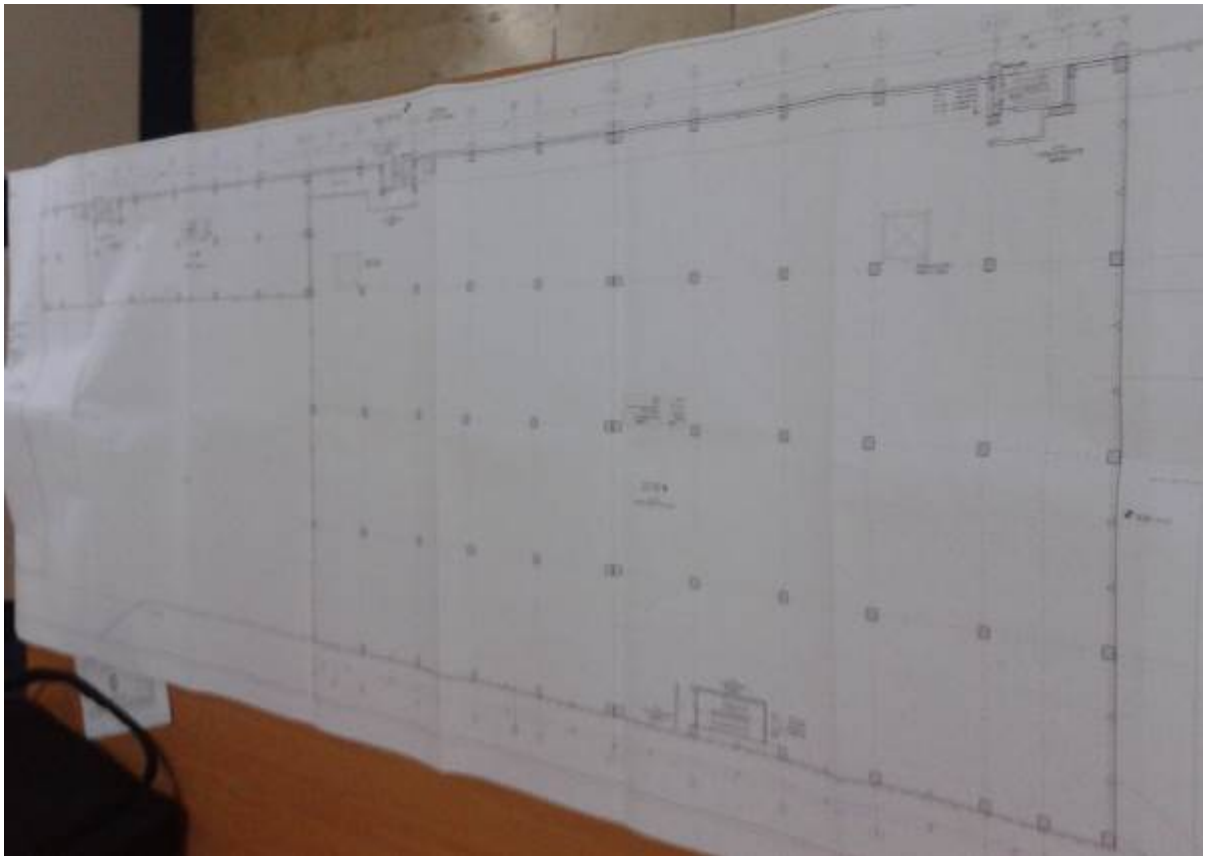
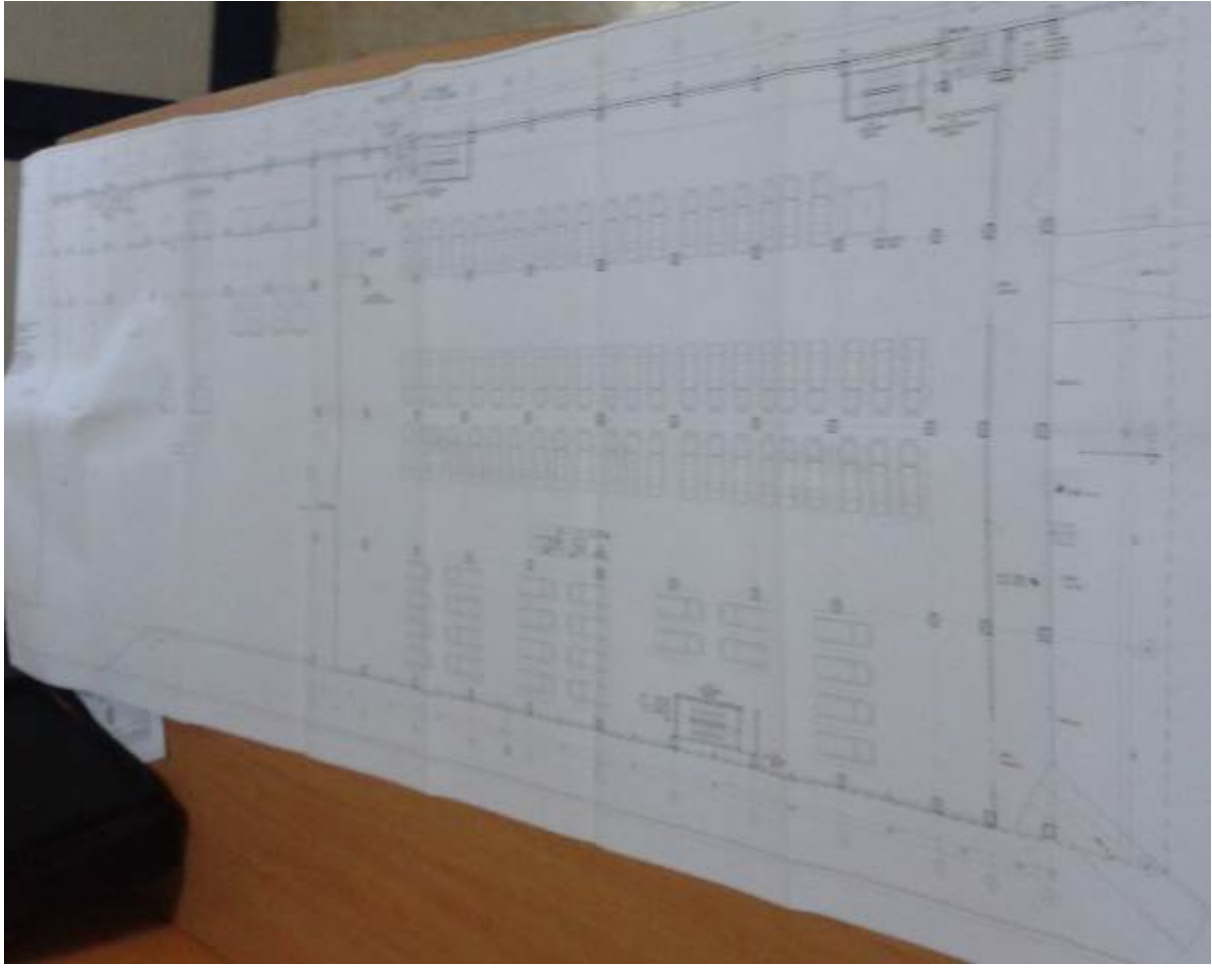
YAPININ	
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI

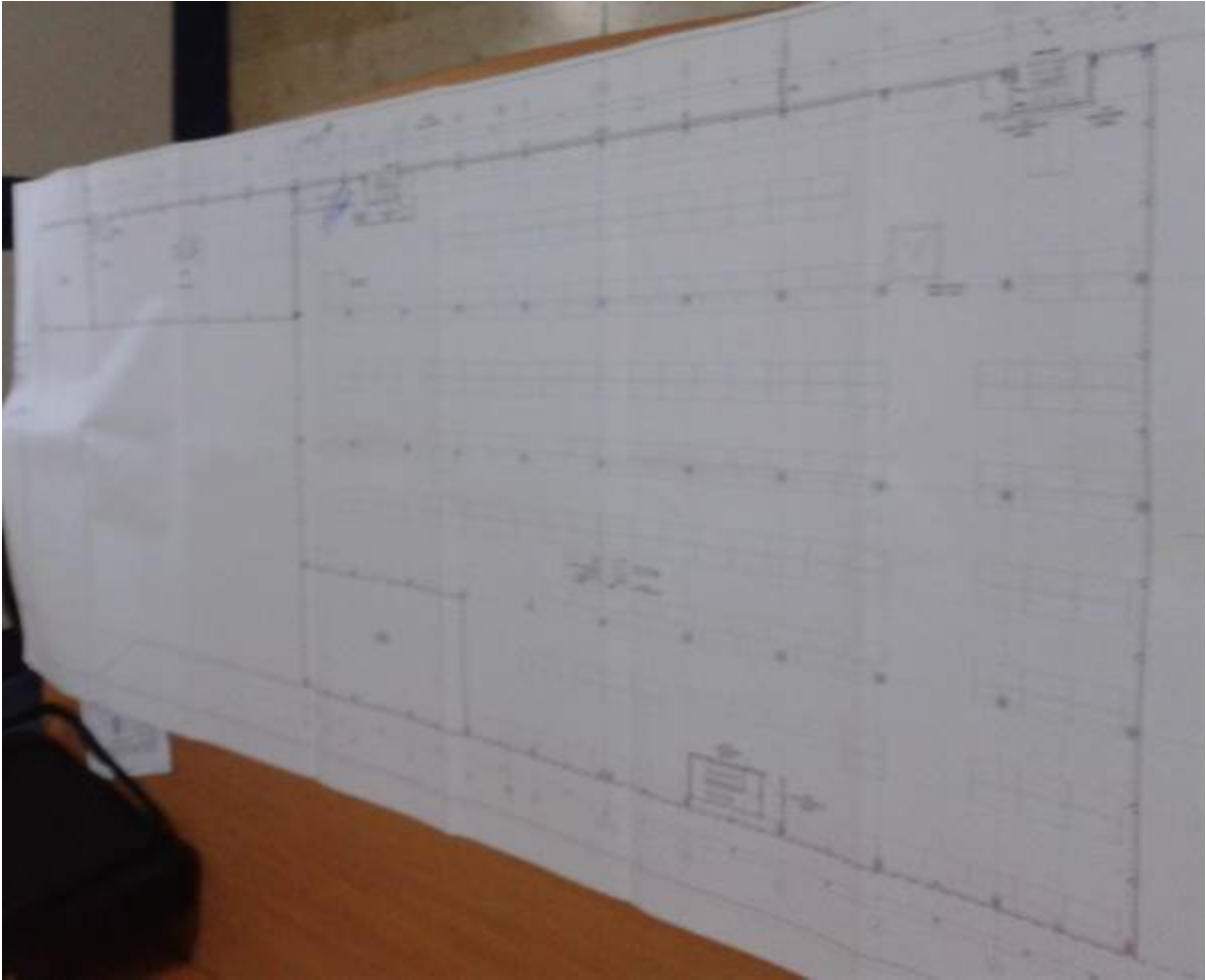
ARSANIN								
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO	TARİH
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2086	5	310.05.02.410	13.11.2013

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEĐİ	ALAN m2	İNSAAT SÖRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÖKSEKLİK	HAREKETLİ YÖK

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

NAYLAR	
<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;">Mimar 10.02.2014</p> <p style="text-align: center;">ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ</p>	





6.5.4. Kesit ve Görünüşler



6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI				130792238
1. Sahibi		2. Mülkiyet türü		3. Ruhsatın türü
KİMLİK NO: 2410014		1. Katman		17.07.2014
Adı: ...		2. Katman		18.03.2015
Adres: ...		3. Katman		17.03.2019
Mülkiyet türü: ...		4. Katman		
Mülkiyet türü: ...		5. Katman		
Mülkiyet türü: ...		6. Katman		
Mülkiyet türü: ...		7. Katman		
Mülkiyet türü: ...		8. Katman		
Mülkiyet türü: ...		9. Katman		
Mülkiyet türü: ...		10. Katman		
Mülkiyet türü: ...		11. Katman		
Mülkiyet türü: ...		12. Katman		
Mülkiyet türü: ...		13. Katman		
Mülkiyet türü: ...		14. Katman		
Mülkiyet türü: ...		15. Katman		
Mülkiyet türü: ...		16. Katman		
Mülkiyet türü: ...		17. Katman		
Mülkiyet türü: ...		18. Katman		
Mülkiyet türü: ...		19. Katman		
Mülkiyet türü: ...		20. Katman		
Mülkiyet türü: ...		21. Katman		
Mülkiyet türü: ...		22. Katman		
Mülkiyet türü: ...		23. Katman		
Mülkiyet türü: ...		24. Katman		
Mülkiyet türü: ...		25. Katman		
Mülkiyet türü: ...		26. Katman		
Mülkiyet türü: ...		27. Katman		
Mülkiyet türü: ...		28. Katman		
Mülkiyet türü: ...		29. Katman		
Mülkiyet türü: ...		30. Katman		
Mülkiyet türü: ...		31. Katman		
Mülkiyet türü: ...		32. Katman		
Mülkiyet türü: ...		33. Katman		
Mülkiyet türü: ...		34. Katman		
Mülkiyet türü: ...		35. Katman		
Mülkiyet türü: ...		36. Katman		
Mülkiyet türü: ...		37. Katman		
Mülkiyet türü: ...		38. Katman		
Mülkiyet türü: ...		39. Katman		
Mülkiyet türü: ...		40. Katman		
Mülkiyet türü: ...		41. Katman		
Mülkiyet türü: ...		42. Katman		
Mülkiyet türü: ...		43. Katman		
Mülkiyet türü: ...		44. Katman		
Mülkiyet türü: ...		45. Katman		
Mülkiyet türü: ...		46. Katman		
Mülkiyet türü: ...		47. Katman		
Mülkiyet türü: ...		48. Katman		
Mülkiyet türü: ...		49. Katman		
Mülkiyet türü: ...		50. Katman		
Mülkiyet türü: ...		51. Katman		
Mülkiyet türü: ...		52. Katman		
Mülkiyet türü: ...		53. Katman		
Mülkiyet türü: ...		54. Katman		
Mülkiyet türü: ...		55. Katman		
Mülkiyet türü: ...		56. Katman		
Mülkiyet türü: ...		57. Katman		
Mülkiyet türü: ...		58. Katman		
Mülkiyet türü: ...		59. Katman		
Mülkiyet türü: ...		60. Katman		
Mülkiyet türü: ...		61. Katman		
Mülkiyet türü: ...		62. Katman		
Mülkiyet türü: ...		63. Katman		
Mülkiyet türü: ...		64. Katman		
Mülkiyet türü: ...		65. Katman		
Mülkiyet türü: ...		66. Katman		
Mülkiyet türü: ...		67. Katman		
Mülkiyet türü: ...		68. Katman		
Mülkiyet türü: ...		69. Katman		
Mülkiyet türü: ...		70. Katman		
Mülkiyet türü: ...		71. Katman		
Mülkiyet türü: ...		72. Katman		
Mülkiyet türü: ...		73. Katman		
Mülkiyet türü: ...		74. Katman		
Mülkiyet türü: ...		75. Katman		
Mülkiyet türü: ...		76. Katman		
Mülkiyet türü: ...		77. Katman		
Mülkiyet türü: ...		78. Katman		
Mülkiyet türü: ...		79. Katman		
Mülkiyet türü: ...		80. Katman		
Mülkiyet türü: ...		81. Katman		
Mülkiyet türü: ...		82. Katman		
Mülkiyet türü: ...		83. Katman		
Mülkiyet türü: ...		84. Katman		
Mülkiyet türü: ...		85. Katman		
Mülkiyet türü: ...		86. Katman		
Mülkiyet türü: ...		87. Katman		
Mülkiyet türü: ...		88. Katman		
Mülkiyet türü: ...		89. Katman		
Mülkiyet türü: ...		90. Katman		
Mülkiyet türü: ...		91. Katman		
Mülkiyet türü: ...		92. Katman		
Mülkiyet türü: ...		93. Katman		
Mülkiyet türü: ...		94. Katman		
Mülkiyet türü: ...		95. Katman		
Mülkiyet türü: ...		96. Katman		
Mülkiyet türü: ...		97. Katman		
Mülkiyet türü: ...		98. Katman		
Mülkiyet türü: ...		99. Katman		
Mülkiyet türü: ...		100. Katman		

6.6. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.7. 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

