



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

KİRA DEĞERİ BELİRLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ – ÇAYIROVA - AKSE

2085 ADA – 3 PARSEL

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	29.01.2015
Rapor No	REYS-201500004
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	28.01.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 553. Sokak, Çayırova / Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C Pafta, 2085 Ada, 3 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Kira Değeri	KDV Hariç: 285.000.- TL KDV Dahil: 336.300.- 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 pafta, 2085 ada, 3 parsel sayılı, 14.357,45 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “betonarme depo binası ve arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın üzerindeki deponun **kira 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, 553 Sokak, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi olarak bilinen bölgede bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır. Taşınmazın 553. Sokak’a yaklaşık 105 m cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, güney ve güneybatı cephelerde yollar ile sınırlı olup öteki cephelerde komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; 40.839900, 29.409805 biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2085
İlçesi	Çayırova	Parsel No	3
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	14.357,45
Köyü	-	Yevmiye No	7817
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41098
Pafta No	G22B19A1C	Tapu Tarihi	28.09.2012
Niteliği	Betonarme Depo Binası ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

15.01.2015 günü saat 08:38'de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü;

- Denizbank A.Ş. lehine, 1. derecede, 24.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (23.11.2012 - 7817).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumunun; 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 20.07.2007 gün ve 139 sayılı yapı ruhsatı, 01.04.2008 gün ve 054 sayılı istinat duvarıyla ilgili yapı ruhsatı, 20.07.2010 gün ve 060 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 2 bodrum kat + zemin kat ve toplam 26.124 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 ada, 3 parsel no'lu, 14.357,45 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerine betonarme olarak, ayırık düzende yapılmış üç katlı depodan oluşmaktadır. Depo; 2 bodrum kat + zemin kat olmak üzere, toplam 3 katlıdır.

Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta otopark, 1. bodrum katta sığınak ve işyerine ait depo, zemin katta depo ve duş + wc'ler bulunmaktadır. Bina; 2. bodrum katta 8.614,00 m2, 1. bodrum katta 8.614,00 m2, zemin katta 8.614,00 m2 olmak üzere, toplam 25.842,00 m2 yapı inşaat alanlıdır.

Binanın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayırık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı	: 25.842
Yaşı	: 8
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Klima
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Değerleme konusu taşınmazın, zemin katta güneydoğu ve bodrum katlarda kuzeybatı olmak üzere, kot farkından dolayı her katta girişi bulunmaktadır. Taşınmazın 1 ve 2. bodrum katı hazır giyim firması tarafından lojistik amaçlı, zemin katı depolama amaçlı olarak ayırık kullanılmaktadır. Müşterinin isteği doğrultusunda 1 ve 2. bodrum katların iç incelemeleri

yapılmamıştır. Zemin katta prefabrik bölmelerle ofisler oluşturulmuştur. Deponun zemini şap beton, duvarları brüt beton haldedir. Yerinde yapılan incelemede zemin katta kuzeydoğu cephesi boyunca yaklaşık 15 m genişliğinde hafif galvaniz sac ile kapalı alan oluşturulduğu görülmüştür.

2.4.2. 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

-

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

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

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

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 - 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 (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 (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]
- **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]

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

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın aylık kira değeri; (25.842,00 m2 x 11.- TL) = ~ **285.000.- TL** olarak bulunmuştur.

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; “Denizbank A.Ş. lehine ipotek”

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

5.4. Yasal Gereklere, 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 “betonarme depo binası ve arsası” olup yapılanmasıyla ilgili yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 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 taşınmazın “KİRALANABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.8. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C pafta, 2085 ada, 3 parsel sayılı, 14.357,45 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “betonarme depo binası ve arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın üzerindeki deponun, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel aylık kira değerinin;

KDV hariç, 285.000.- TL (118.468.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 336.300.- TL (139.793.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 29.01.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,4057.- 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

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Kocaeli	Çayrova	Akse	2085	3	14.357,45 m2	Betonarme depo binası ve arsası	-	G22B19A1C

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



6.2. Fotoğraflar







Zemin Kat



6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	28.01.2015 14:25:43	2015-1156	20150128-824-F00813	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	42890851	Cilt / Sayfa No	413 / 41098	
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2085 / 3	
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	14357,45000	
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay/Payda	1000 / 1000	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye Satış - 28.9.2012 - 6661
İpotek				
Alacaklı	DENİZBANK A.Ş.	Borç	24000000,00	Derece 1.0
				Tesis Tarih - Yevmiye 23.11.2012 - 7817
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Çayırova TM AKSE Mahallesi 2085 Ada 3 Parsel	Hisse Pay/Payda	1000/1000	Borçlu Malik REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
				Tescil Tarih-Yevmiye 23.11.2012 - 7817

İli	KOCAELİ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf					
İlçesi	ÇAYIROVA									
Mahallesi	AKSE									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	50.000.000,00	Pafta No.	G22b19a1c	Ada No.	2085	Parsel No.	3	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²	14.357,45 m ²			
Niteliği	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 42890851									
Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.									
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	6661	413	41098		28/09/2012	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
		<p>NOT: Mülkiyetin gayri menkuller ile serfolar için tapu kütüğüne müraعات edilmelidir. Emlak Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p> <p>Sicilime Uyanıktır Erdal TOKAT Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 								

6.4. İmar Durumu

İMAR DURUMU

ÇAYIROVA BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü	Adı Soyadı	ABN Amro Finansal Kiralama A.Ş.
Tarihi	Adresi	H. Halil mah. İsmet paşa cad. K:3 No:8 GEBZE / KOCAELİ
Gün	08-06-2007 tarih ve 2604-1559 sayılı dilekçe	

İnşaat için müracaat edildiğinde arsaya ait plankote ve Kadastro Müdürlüğünden alınacak Aplikasyon Krokiyi İbraz edilecektir. (İsi yatırım projesi Raporu eklenecektir) Deprem yönetmeliğine uygun statik hesaplar, elektrik ve sıhhi tesisat projeleri ruhsat dosyasında bulunacaktır. Sığınak hesabı ve otopark hesabı yapılacaktır. Projede vaziyet planı sayfasına "Güvenlik açısından inşaatın çevresi çit ile çevrilecektir" ibaresi yazılacaktır. Kadastro Müdürlüğünce mülkiyet kazıkları çakıldıktan sonra yapı aplikasyonu Belediyemizce yapılacaktır.

Parsel veya Bina içerisinde otopark ayrılması zorunludur

- Parsel SANAYİ Alanındadır.
- Çatı katı yapılamaz
- *Ruhsatı alınmadan hafriyat yapılamaz. Hafriyat yapılırken Belediyeye bilgi verilecektir. Döküm sahası Belediye tarafından tayin edilecektir.
- *Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile Çayırova 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı notlarına uyulacaktır.
- *Taralı kısım emsal dahilinde kalmak kaydıyla yapı yapılacak alandır.
- *Tesis için kapasite raporu getirilecektir.
- *Bu alanda 26.10.1983 gün ve 18203 sayılı resmi gazetede yayınlanan "gayri sıhhi müesseseler" yönetmeliğine uyulacaktır.

*Zemin etüt ve araştırma raporlarına esas olmak üzere zemin durum belgesi Belediyemizce verilecek, hazırlanacak raporlar kocaeli Büyükşehir Belediyesine onaylatılacaktır.

BİNANIN		ARSANIN		İMAR KADASTRO	
Adedi	yönetmelik	EMSAL	E=0.60	Pafta No.	G22B19A1C
Yüksekliği	15.50 (Hmax)	İnşaat Nizamı	ayrık	Ada No.	2085
Derinliği	Yönetmelik	Azami Taban Alanı	8614.47 M2	Parsel No.	3
Bahçe Mesafesi	10.00 m	Azami İnşaat Alanı	8614.47 M2	Yüzölçümü	14357.45 M2
Bahçe Mesafesi	5.00 m	İfraz Şartı	Yönetmelik	Cinsi	Arsa
Bahçe Mesafesi	—	Kot Alınacak Nokta	Yönetmelik	Adresi	Akse mah.

İmar durumu belgesi mevzuata göre tanzim edilmiştir. Bu belge ile yalnızca proje hazırlanabilir. İnşaat yaptırılmaz. İmar Kanunu Yönetmeliği ve İmar Kanunlarında herhangi bir değişiklik olur ise herhangi bir hak iddia edilemez. Bu belge bir sene geçerlidir. Bu İmar durum Belgesi PROJE için verilmiştir.

Harita ve İmar Durumunu Çizen

Çetin ADALI
İnşaat Teknikeri

İmar Durumunu Kontrol Eden

Erden Alp ERDEN
Mimar

İmar Durumunu Onaylayan

11.06.07

Ayten KETENE
İmar ve Şehircilik Müdürü

6.5. Mimari Proje

6.5.1. Mimari Proje Kapağı

PENAH

MİMARLIK & MÜHENDİSLİK

H. HALİL İM. YILMAZ İŞHANI NO:23 K:3 GEBZE / KOCAELİ TEL: 0 262 646 85 42
e-mail: penahmimarlik@hotmail.com GSM:0 533 237 77 44

BU MÜELLİFLİKLERİ OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILMAZ
KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.

705846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ
MİMARİN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI
SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

ARŞİV

M	PROJE MÜELLİFLERİ		ODA SICIL NO	BURO TCL NO	PROJE MÜELLİFINİN MUHUR VE İMZASI Mehtap YILMAZEL Mimar Oda Sic. No: 30279
	ADI SOYADI	UNVANI			
	MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056	

ARSA NİN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI
	KOCAELİ	ÇAYIROVA	AKSE	G22b19A1C	2085	3	14357.46 m ²

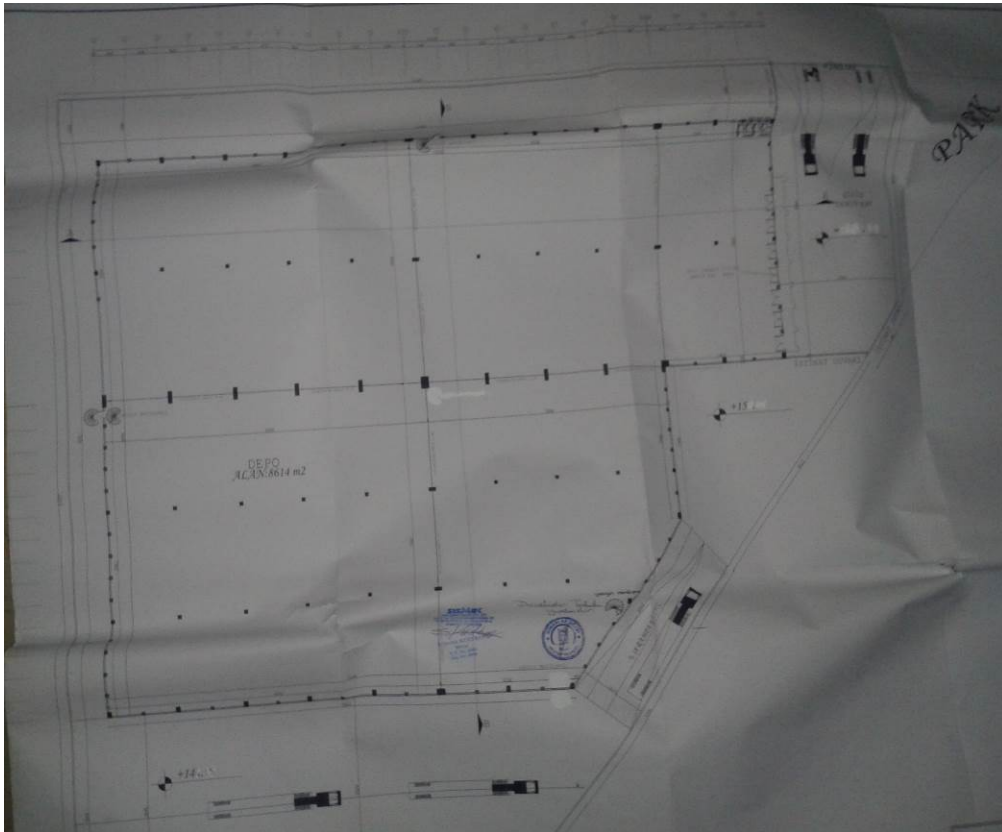
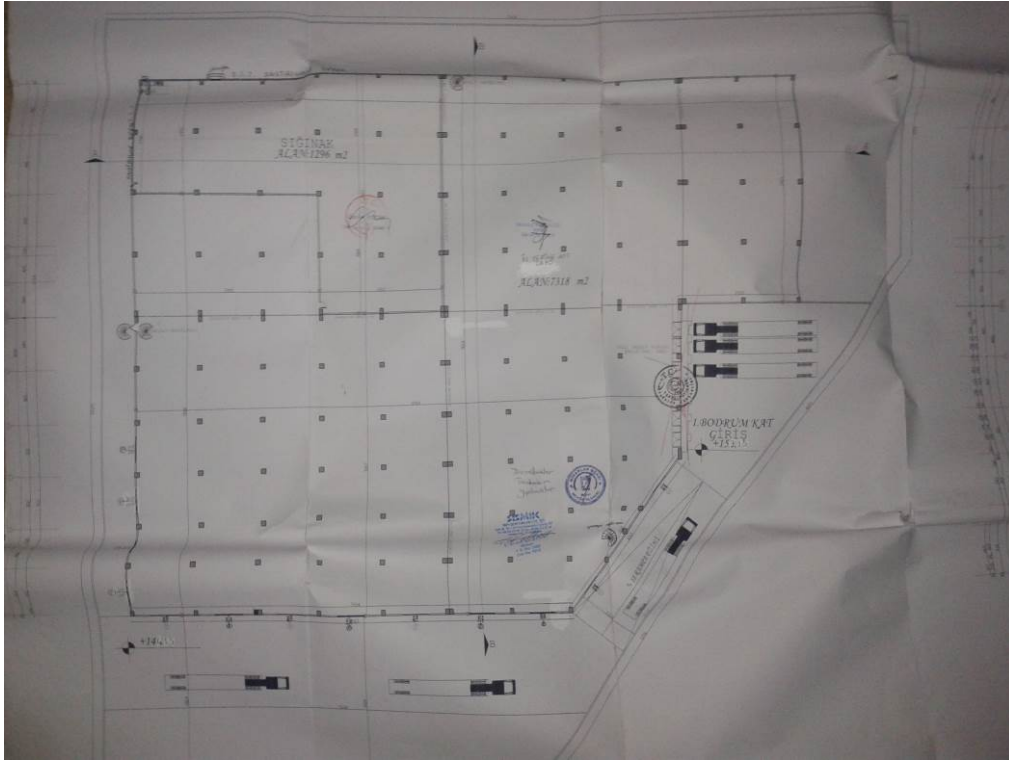
YAPININ	HİZMET SINIFI	TASİYİCİ	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YUK.	HAREKETLİ YUK
	3B	B.A.K+ ÇELİK	B1+B2+Z	8614 m ²	25.842 m ²		
	SAHİBİ		ABN AMRO FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.				
KULLANIM AMACI		DEPO					

BELEDİYE

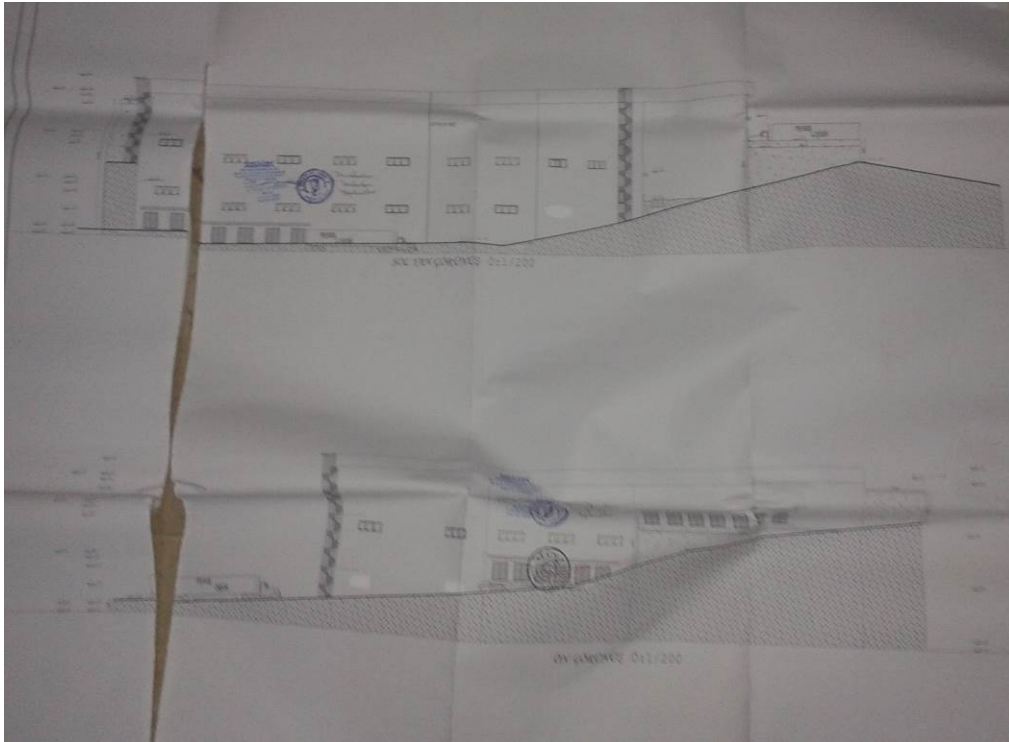
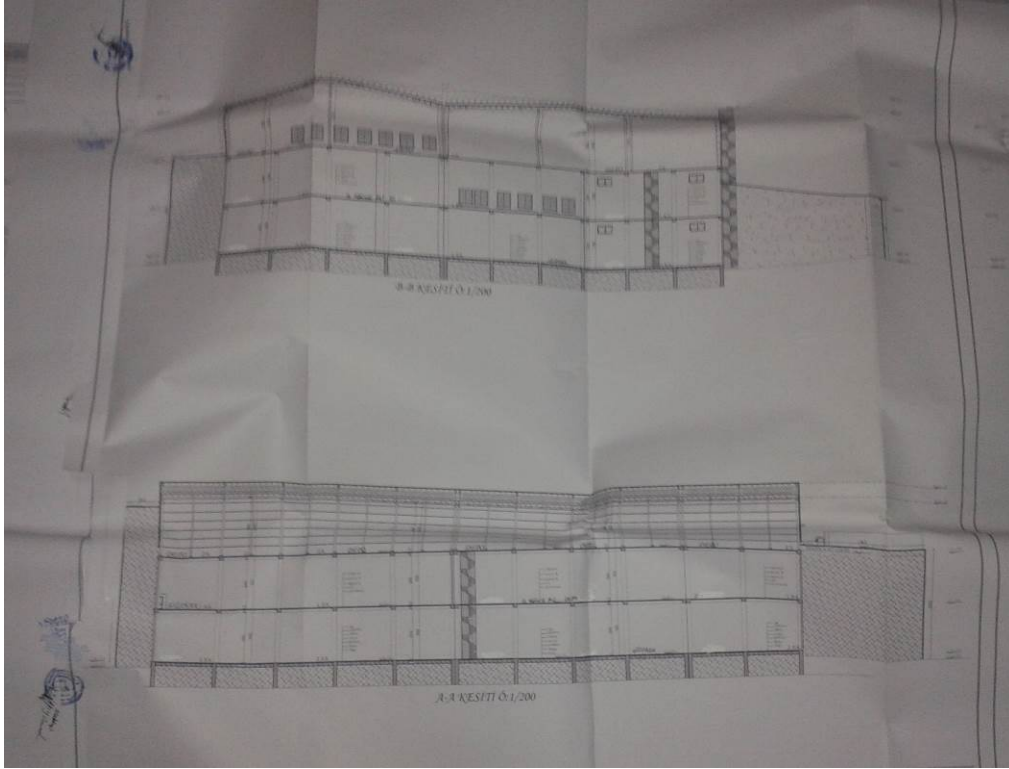
MESLEK ODASI ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI
	<p style="font-size: 0.8em;">YAPI DENETİMLERİ LTD. ŞTİ. Omca Sok. Golden Plaza F Blok K:3 D:8 Sahrayı Cedid / İSTANBUL Tel. 0216 369 86 97 (Pbx) Göztepe YD 771 026 6528</p> <p style="font-size: 1.2em; color: blue; font-weight: bold;">Ş. Şevket KURTBAN</p> <p style="font-size: 0.8em;">Mimar Y. D. No: 2485 Oda No: 9018</p>

ÇAYIROVA BELEDİYE ONAYI		
<p style="font-size: 0.8em;">Erdem Alp ERDEN Mimar Oda Sic. No: 26379 03-07-2007</p>	<p style="font-size: 0.8em;">Proje müelliflerince hazırlanan projeler (mimarî, statik, tesisat) yapı denetim kuruluşları tarafından kontrol edilip, mesuliyeti üstlenildiğinden, idareler bu projelerin ayrıca başka bir kurum veya kuruluşun vize ve onayına tabi tutulması şartını aramayacaktır. İlgili isterse, onaylı projeleri bilgi bakımından ilgili idarelere verebilir. 12.11.2001 tarih ve 555 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı YDK genelgesi) Sistem seçimi ve hesaplardan sorumluluk kabul edilmez.</p>	<p style="font-size: 0.8em;">Ayten KETENE İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 20-07-2007</p>

ARŞİV



6.5.4. Kesit ve Görünüşler



6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 0 0 0 1 3 9 0 7								
1. Ruhsatı veren kurum Çayırova Belediyesi		2. Ruhsatın verilmiş amacı			3. Ruhsatın onay tarihi: 20.07/2007	4. Ruhsat no: 139				
İl: Kocaeli	İlçe: Gebze	<input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yenileme	<input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Fesetipik <input type="checkbox"/> Yeniden	<input type="checkbox"/> Kat daresi <input type="checkbox"/> Kanal Davanı	<input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı	5. Parsel no: G22B19a1c	6. Ada no: 2085	7. Parsel no: 3		
Bucak:	Köy:	8. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004		9. Parselasyon planı onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no: 12/06/2007-229				
Belediye: Çayırova Belediyesi	Mahalle: Akse	11. Parselin kullanma amacı ve alan (m ²) Sanayi Alanı - 14357.45		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2. BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 01/12/2006-12081				
Muhtarlık: Akse	14. Zemin etüdü onay tarihi: .../.../20...	15. CED raporu onay tarihi: .../.../20...	16. Planlanan inşaat başlama tarihi: 20.07/2007	17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 20.01/2008	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 2007/2012					
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTIYE SEFİNİN				
19. Adı soyadı, unvanı: Abn Amro Finansal kiralama anonim şirketi			24. Adı soyadı, unvanı: Ak İnşaat emlak sanayi ve ticaret limited şirketi			25. Hukuki durumu: Ltd. Şti.				
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: BEŞİKTAS			26. Kurum sicil no: 10199	27. Bağlı olduğu vergi dairesi: Pendik	28. Vergi dairesi sicil no: 011 003 2174	34. Adı soyadı, unvanı				
21. Vergi dairesi sicil no: 002 011 4806			29. Sigorta sicil no	30. Sözleşme tarihi ve no: 22/11/2005	31. Müteahhittik karne no.	35. Oda sicil no				
22. Adres: Ortak belü cad. Tamburi ali efendi sok No.13 ETİLER / İSTANBUL			32. Adres: Doğu mah. Dere sok. Akgul No:3 d:3 Pendik / İSTANBUL			33. İmza				
42. Yapının işletilmesini kullanma amacı			43. Yüzölçümü (m ²)	44. Yüzölçümü (m ²)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m ²)	48. Toplam taban alanı (m ²)		
Depo			1	8614	1	1	8614	8614		
Ortak Alanlar			7318	53. Yapının yol kotu altı kat sayısı	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	55. Yapının toplam kat sayısı	56. İlave kat sayısı	52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		
Sığınak			1296	57. Yapının yüksekliği (m)	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı	60. Yapının grubu	26124		
Otopark			8614	+ 12.50	3	3	A	3		
Rampalar			382	61. 1 m ² maliyeti (YTL.)	62. Yapının inşaat maliyeti (YTL.)	63. Yapının arsa değeri (YTL.)	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.)	11.716.109,90 YTL.		
Toplam			1	26124	375,00 YTL.	9.796.500,00 YTL.	1.919.609,90 YTL.	11.716.109,90 YTL.		
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER										
65. ISITMA SİSTEMİ			67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtılmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input type="checkbox"/> Arıtma		<input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı daresi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Küyü suyu <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Yığma (Kargır) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
66. YAKIT CİNSİ			68. SICAK SU		71. KULLANILAN MAUZEME					
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik			72. DÖŞEME		<input type="checkbox"/> Braket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton					
<input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Güneş			72. DÖŞEME		<input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap					
<input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik			72. DÖŞEME		<input checked="" type="checkbox"/> Plak Karış <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap					
<input type="checkbox"/> Elektrik			72. DÖŞEME		<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			
Mimari .../.../20...		Mehtap YILMAZEL		30279	41-0056		H. Hahli mah. İsmetpaşa cad. Yılmaz ıstahı kat 3 GEBZE			
Statik .../.../20...		Metin ERTUĞRUL		41357	03163		A. hisar mah. 4579 sok. Manavgat ANTALYA			
Elektrik .../.../20...		Ercan DÜRSÜN		36453	41/41 8720554355		Canı Mah. Tuza Cad. No 23 Darica			
Mekanik tesisat .../.../20...		Fatma AKKAYA		52391	6555		Hacı Hahli Mah. İsmet Paşa cad. 1217 sok. Huzur ap. Gebze			
Zemin Etüdü .../.../20...		Hüseyin ÖZHAN		1967	391		Hacıhahli mah. Atatürk cad. 1219 sok. Gökçeoğlu ısh. NO 1/21 GEBZE			

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

6.10. Ödenen Harçların Makbuzları

Tapu Harcı (16,00.- TL)

Ziraat Bankası		KURUM TAHSILATI
ŞUBE KODU/ADI	: 0824/BAĞLARBAŞI/İSTANBUL ŞUBESİ	EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DAN.A.Ş. ALTUNIZADE MAH. İCADIYE BAĞLARBAŞI CD. NO: 2 B ÜSKÜDAR İST
IBAN	: TR55 0001 0008 2463 2891 1950 01	
HESAP NUMARASI	: 0824/63289119-5001	
VERGİ DAİRESİ	: KOZYATAĞI VERGİ D.	
VERGİ KİMLİK NO	: 3330730793	
İŞLEM TARİHİ	: 28/01/2015-14:28:20-F00813	
VALÖR	: 28.01.2015	
İŞLEM YERİ	: İNTERNET	
Tapu Başvuru no: 178615011560 Fatura no : 28441706 Ödeyen TCKN/VKN: 3330730793 Ad-Soyadı : 2085/3 REYSAŞ Son ödeme tr : 31.12.2015 00:00:00 Vergi dairesi : 000000 Banka dekont no: 4547176644 Taraflar: FATİH ÖZER		Saygılarımızla T.C ZİRAAT BANKASI A.Ş İNTERNET ŞUBESİ
Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir. 28/01/2015-14:28:24 İNTTAHS İNTERNET		
Taraflar arasında tüm uyumsuzluklarda, Bankanın defter kayıtları ve belgeleri, müstenitli 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		

Belediye Harcı (60,00.- TL)

TC ÇAYIROVA BELEDİYESİ HESAP İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ		TAHSİLAT MAKBUZU		Seri B
Mükellefin Soyadı:		Makbuz No:	758054	
Adı:		Sicil No:		
		Tarih:		
Yatırım Türü	Miktar	Faiz	Ara Toplam	
Toplam				
Alındı İmzası				