



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE**

**2086 ADA - 5 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-201800041
<b>Rapor Tarihi</b>	17.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.12.2018
<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, 2086 Ada, 5 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Sanayi Alanı, Ayırık 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: 141.556.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 167.036.080.- 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, 2086 ada, 5 parsel sayılı, 31.240 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo 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 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.

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

Taşınmaza ilişkin; 11.02.2015 gün ve REYS-201500006 sayılı kira değeri belirleme raporumuz, 01.04.2015 gün ve REYS-201500019 sayılı değerlendirme raporumuz, 28.10.2015 gün ve REYS-201500034 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve

REYS-201500078 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600036 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 biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin; kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a yaklaşık 100 m, güneydoğu sınırı 550. Sokak’a yaklaşık 305 m, güneybatı sınırı 546. Sokak’a yaklaşık 99 m ve kuzeybatı sınırı 549. Sokak’a yaklaşık 323 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.84136891, 29.41166526” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2086
İlçesi	Çayırova	Parsel No	5
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	31.240,00
Köyü	-	Yevmiye No	4003
Sokağı	-	Cilt No	425
Mevkii	-	Sayfa No	42298

Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.05.2015
Niteliği	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo 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, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

### **Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:**

#### **(12269/15620 Pay Üzerinde)**

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 10.000.000.- TL'lik ipotek (11.06.2012 - 3891).
- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan, 25.000.000.- TL'lik ipotek (06.09.2012 - 6071).
- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 3. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan, 40.000.000.- TL'lik ipotek (01.10.2014 - 6975).

#### **(3351/15620 Pay Üzerinde)**

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 75.000.000.- TL'lik ipotek (15.05.2015 - 4298).

### **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 Arşivi'nde yapılan incelemede; parsel üzerinde yapılan ilk depoya ilişkin onay tarihi ve sayısı belirtilmemiş onaylı mimari proje, 14.04.2006 gün ve 29 sayılı ilk ruhsat, 01.03.2007 gün ve 22 sayılı tadilat ruhsatı ve 30.03.2007 gün ve 08 sayılı yapı kullanma izin belgesi; ek depoya ilişkin 12.12.2013 onay günlü mimari proje, 15.08.2012 gün ve 382 sayılı yapı ruhsatı, 24.12.2013 gün ve 718 sayılı tadilat ruhsatı ve 12.03.2014 gün ve 58 sayılı yapı kullanma izin belgesi; en son yapılan depoya ilişkin 10.02.2014 gün ve 122 onay sayılı mimari proje, 17.03.2014 gün ve 122 sayılı yapı ruhsatı, 07.01.2016 gün ve 7 sayılı tadilat ruhsatı ve 09.03.2016 gün ve 44 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

İlk depoya ilişkin yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2 ve yol kotu üstü 1) ve 33.089 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Ek depoya ilişkin yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2 ve yol kotu üstü 1) ve 12.835 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Son depoya ilişkin yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 3 ve yol kotu üstü 1) ve 17.265 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

## 2.4. Yapılaşma Bilgileri

### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz üzerinde prefabrik betonarme olarak yapılmış üç bölümlü depolama yapısı bulunmaktadır. Depoların oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 9.700 m<sup>2</sup>'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır.

İlk Depo: Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta otopark ve sığınak, 1. bodrum katta su deposu ve otopark, zemin katta depolama alanı bulunmaktadır. Toplam 33.089 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

#### İlk Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	: 33.089
Yaşı	: 11
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Var
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı, iç zemininin beton üzeri epoksi kaplama, iç duvarlarının sıva üzeri boyalı olduğu görülmüştür. Dış cephesi alüminyum panel kaplı, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel sacdır.

Ek Depo: Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta otopark ve sığınak, 1. bodrum katta depo ve zemin katta depolama alanı bulunmaktadır. Toplam 12.835 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

#### Ek Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A

<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 3
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 12.835
<b>Yaşı</b>	: 5
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
<b>Dış Cephe</b>	: Alüminyum
<b>Kapı ve Pencereleer</b>	: Seksiyonel
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Yok
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı, iç zemininin epoksi kaplama, iç duvarlarının sıva üzeri boyalı olduğu görülmüştür. Dış cephesi alüminyum panel kaplı, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel sacdır.

**Son Depo:** Onaylı mimari projesine göre; 3 bodrum kat + zemin kat olmak üzere, toplam 4 katlıdır. 3. bodrum katta otopark ve sığınak, 2. bodrum katta otopark ve sığınak, 1. bodrum katta depo ve zemin katta depolama ve personel idari bölümü bulunmaktadır. Toplam 17.265 m2 yapı inşaat alanıdır.

**Son Depo'nun;**

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 4-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 4
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 17.265
<b>Yaşı</b>	: 3
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Var
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
<b>Dış Cephe</b>	: Alüminyum
<b>Kapı ve Pencereleer</b>	: Seksiyonel
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Yok

**Yangın Tesisatı** : Var  
**Deprem Bölgesi** : 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı, iç zemininin epoksi kaplama, iç duvarlarının sıva üzeri boyalı olduğu görülmüştür. Dış cephesi alüminyum panel kaplı, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel sacdır.

## 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, değerleme 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, değerleme 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; değerleme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.100.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (31.240 m2 x 2.100.- TL) = **65.604.000.- 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	33.089	2007	11	1.016	33.618.424	% 15,00	5.042.764	28.575.660
Ek Depo	4-A	12.835	2013	5	1.016	13.040.360	% 6,00	782.422	12.257.938
Son Depo	4-A	17.265	2015	3	1.016	17.541.240	% 4,00	701.650	16.839.590
Çevre Düzenlemesi	1-A	9.700	2015	3	153	1.484.100	% 10,00	148.410	1.335.690
						65.684.124		6.675.245	<b>59.008.879</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 65.604.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 59.098.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **124.613.000.- 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:

Yılsonlarında 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 belirlenmesi 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 m2 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 depoların yıllık kira değeri; (63.189 m2 x 21.- TL x 12 Ay) = ~ **15.924.000.- 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
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 6,31

### 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 **141.556.000.- 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)		15.924.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 75,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~	400.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	9.234.400
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	65.604.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	59.009.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		124.613.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 47,35
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,79
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 97,21
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		4.861.560
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		4.372.840
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]</b>	<b>% 6,31</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)		9.234.400
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	74.588.201
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>[Td]</b>	<b>141.556.113</b>
<i>Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.</i>		

### 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 yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	33.089	1.016	33.618.424
Ek Depo	4-A	12.835	1.016	13.040.360
Son Depo	4-A	17.265	1.016	17.541.240
				<b>64.200.024</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 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.

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

Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü, mülkiyet ve imar durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Taşınmaz üzerindeki ilk yapılan depo binasına ilişkin 30.03.2007 gün ve 08 sayılı, ek depo binasına ilişkin 12.03.2014 gün ve 58 sayılı, en son yapılan depo binasına ilişkin 09.03.2016 gün ve 44 sayılı yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve niteliği “*Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiştir. verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine 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;

*(12269/15620 Pay Üzerinde)*

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

*(3351/15620 Pay Üzerinde)*

- 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.

#### 4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

### **BÖLÜM 5**

#### **SONUC**

##### 5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 65.604.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 124.613.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 141.556.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **141.556.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

##### 5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

##### 5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada, 5 parsel sayılı, 31.240 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 141.556.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 167.036.080.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**Değerleme Uzmanı**  
**Eyüp AYKUT**  
SPK Lisans No: 402955



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

**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







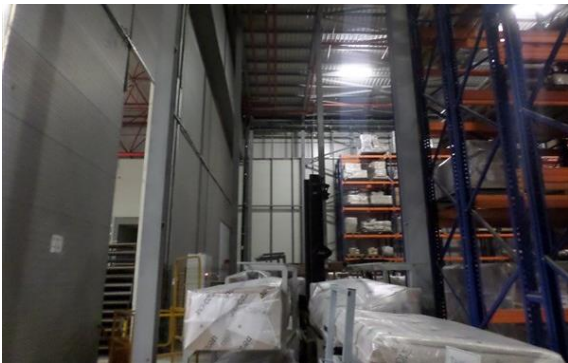


*İlk Depo*

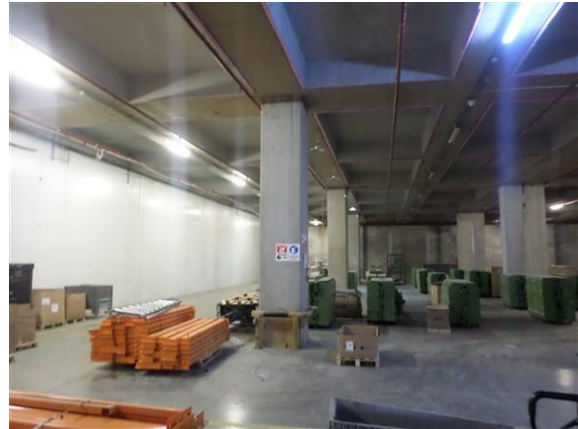
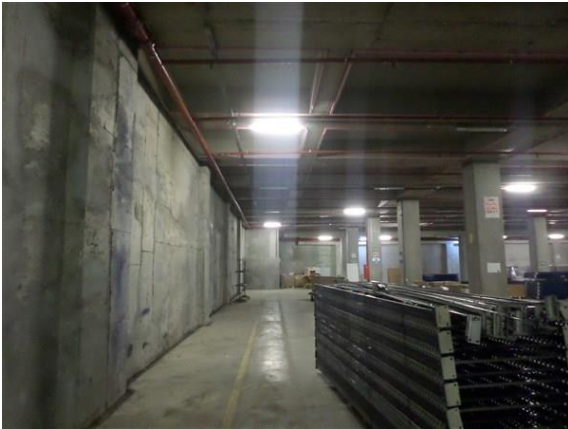




*Ek Depo*



*Son Depo*



### 6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2086/5
Taşınmaz ID:	82547112	Yüzölçüm(m2) :	31240.00
il/ilçe	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEMİN KAT DEPO, UÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
Kurum Adı:	Çayıröva TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	425/42298		
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) 250740158	(SN:6590583) REYSASAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	12269 / 15620	24538.00	Çayıröva TM Tevhit İşlemi (TSM) 28/10/2013 - 7269	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	10000000.00TL	Yıllık % 34 Değişken	1/0	F.B.K.	Çayıröva TM 11/06/2012 - 3891	Yok
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	25000000.00TL	% 34 değişken	2/0	F.B.K.	Çayıröva TM 06/09/2012 - 6071	Var
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	40000000.00TL	%37değişken	3/0	F.B.K.	Çayıröva TM 01/10/2014 - 6975	Var

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 300947564	(SN:6590583) REYSASAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	3351 / 15620	6702.00	Çayıröva TM Satış 07/05/2015 - 4003	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	75000000.00TL	%37 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Çayıröva TM 15/05/2015 - 4298	Yok

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	ÇAYIROVA						
Mahallesi	AKSE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
11.945.821,00	G22B19A1C-2D	2086	5	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				31.240,00 m2			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 82547112					
	Edinme Sebebi	3351/15620 pay REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3351/ 15620					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4003	425	42298		07/05/2015	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mükayyetin gayri menkul hakları ile ilgili işlemler için tapu kütüphanesine müracaat edilmelidir.          - Tebliğat Kanunu hükümlerine göre belge edinme işlemi ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>							

## 6.4. İmar Durumu



## 6.5. Mimari Proje

### İlk Yapılan Depo

### Mimari Proje Kapağı

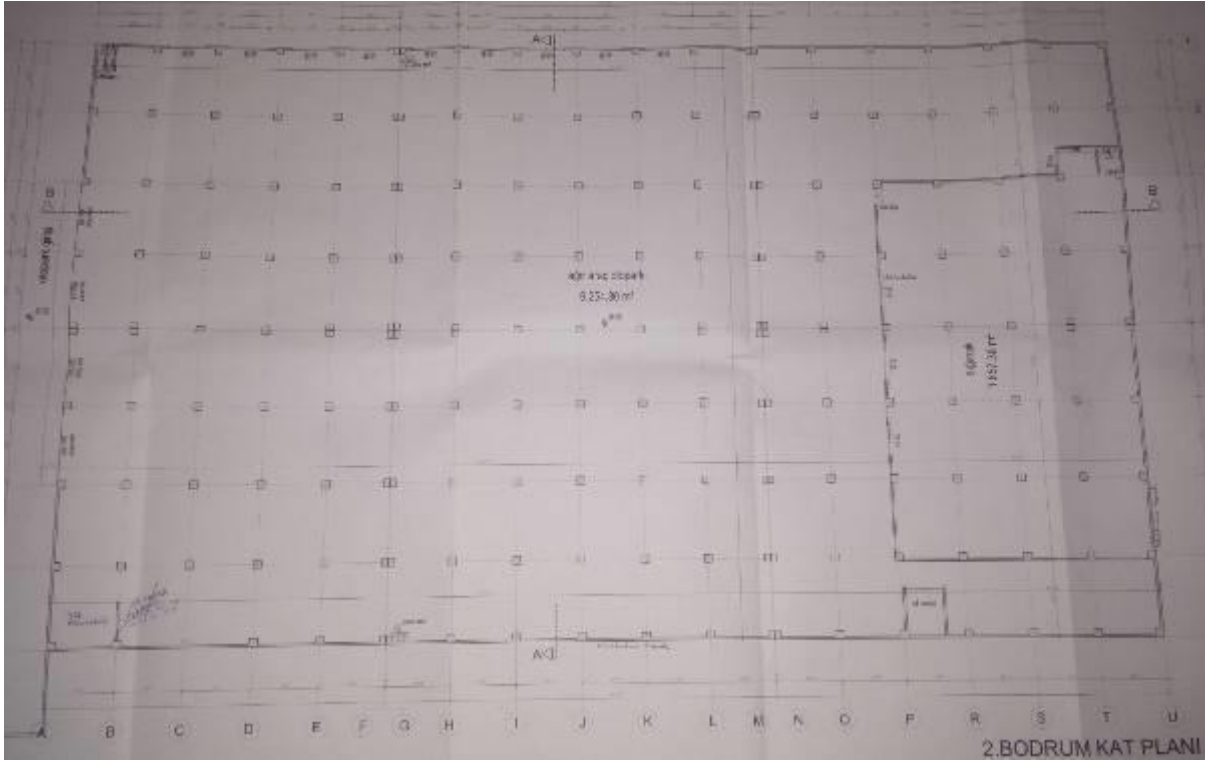
MÜELLİF İMZA	MİMARİ ARŞİV	YAPIL DENETİM
VİZE:	MİMARİ	
	<b>BELEDİYE</b>	
ARSAĞIN (TINCELİK)		
Kİ	İLÇESİ	MAHALLESİ
KOÇELİ	GEZİRE ÇAYIRI	AKSE
		PAFTA
		ADA
		PARSEL
		ALAN
		18.441,00 m <sup>2</sup>
YAPININ (TADİLAT PROJESİ)		
MAL SAHİBİ	REYSAS A.Ş.	VERGİ DARESİ NO:
İNŞA OTURUM ALANI	11.000,00 m <sup>2</sup>	YAPININ YÜKSEKLİĞİ
NET İNŞAAT ALANI	11.000,00 m <sup>2</sup>	İNŞAATIN ÖZELİ
BRUT İNŞAAT ALANI	31.000,00 m <sup>2</sup>	DOLGU MADDESİ
YOL BEV. ALT. KAT SAYI	2	KULLANIM AMAÇI
YOL BEV. ÜST. KAT SAYI	1	MESKEN SAYISI
TOP. AM. KAT SAYISI	3	İŞYERİ SAYISI
MİMARİ PROJE ÖLÇERİ	1/100 - 1/200	İSTATİK PROJE ÖLÇERİ
		1/200 - 1/50 - 1/20
BELEDİYE ONAYI		
BELEDİYE		
Zehra KOCAYAKARLI Mimar		
Seyhan ÖZDEMİR Denetim Uzmanı		

Vaziyet Planı



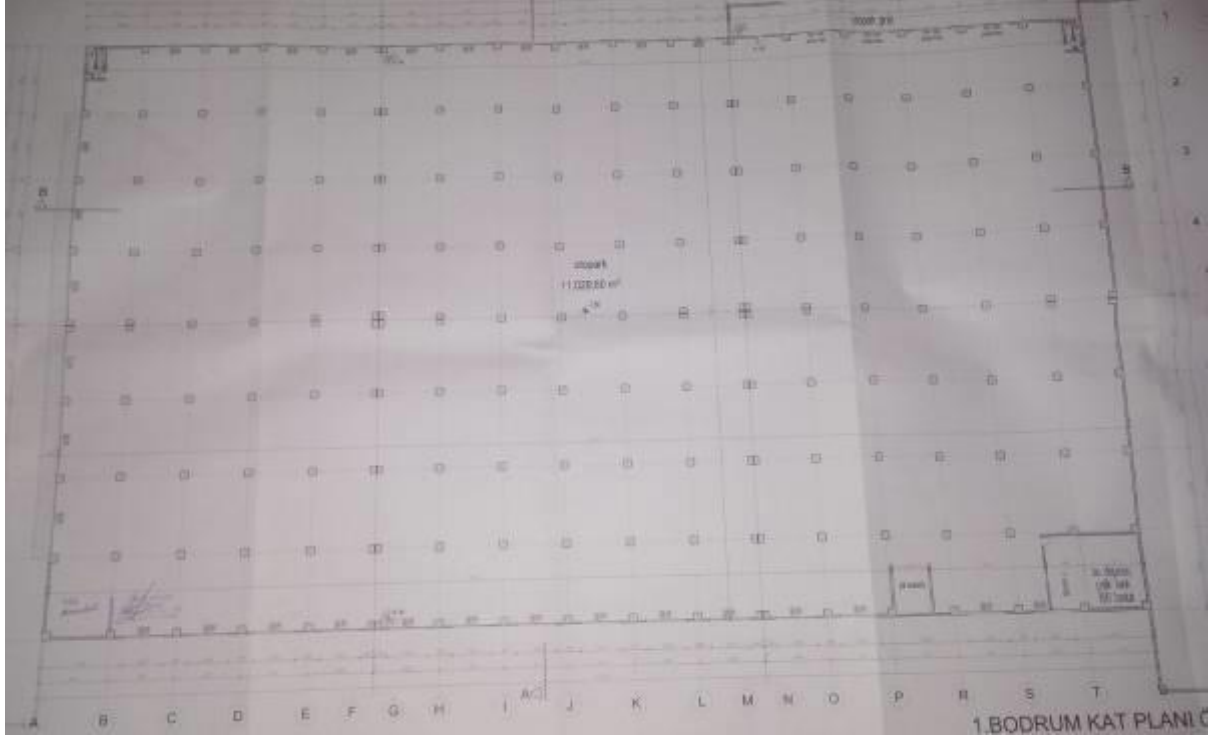
Kat Planları

*İkinci Bodrum Kat*

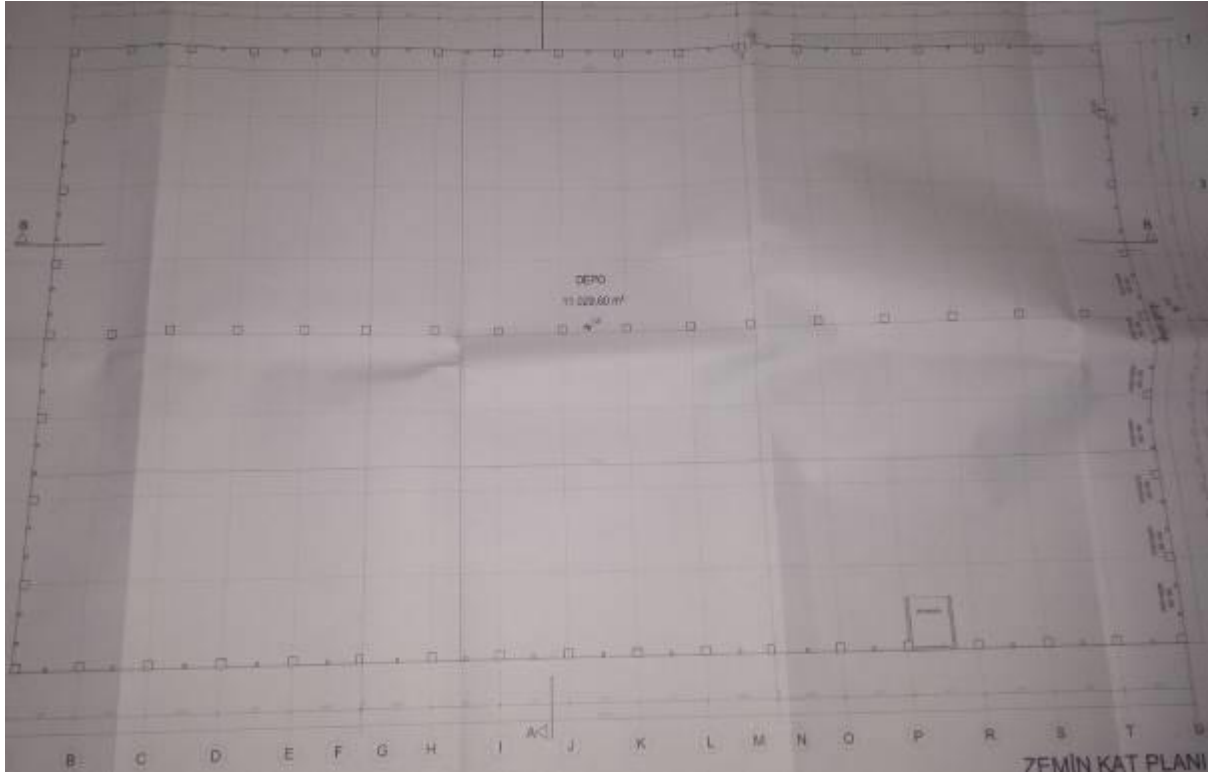




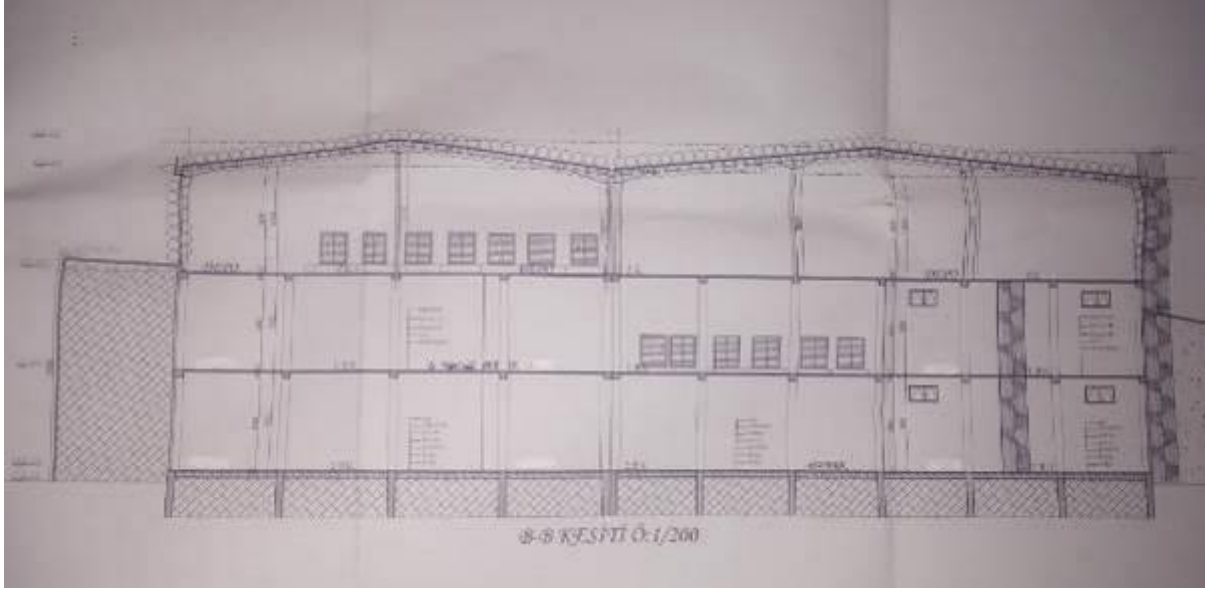
*Birinci Bodrum Kat*



*Zemin Kat*



Kesit



Ek Depo

Mimari Proje Kapağı

PROJE MÜELLİFLERİ		ŞİHA NO	BURSA NO	PROJE MÜELLİFLERİNİN MÜHÜR VE İMZA																					
M	YERLİKİ	13748	13748																						
	MUSTAFA YILMAZ	13748	13748																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>İL</th> <th>İLÇE</th> <th>MADDELER</th> <th>PROJE ADI</th> <th>ADRES</th> <th>PARSEL NO</th> <th>ALAN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KOCAELİ</td> <td>ÇAYIROVA</td> <td>4018</td> <td>TEKİRKÖY</td> <td>TEKİRKÖY</td> <td>4</td> <td>20700m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>					İL	İLÇE	MADDELER	PROJE ADI	ADRES	PARSEL NO	ALAN	KOCAELİ	ÇAYIROVA	4018	TEKİRKÖY	TEKİRKÖY	4	20700m <sup>2</sup>							
İL	İLÇE	MADDELER	PROJE ADI	ADRES	PARSEL NO	ALAN																			
KOCAELİ	ÇAYIROVA	4018	TEKİRKÖY	TEKİRKÖY	4	20700m <sup>2</sup>																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>YAPININ</th> <th>YAPILAN YERİ</th> <th>KAT SAYISI</th> <th>ZEMİN KAT ALANI</th> <th>TOPLAM KAT ALANI</th> <th>KAT YÜKÜ</th> <th>İMPAZETLİ YÜK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KARAR</td> <td>REYSAŞ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</td> <td>300.00</td> <td>4028m<sup>2</sup></td> <td>10138m<sup>2</sup></td> <td>1000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>KULLANIM AMACI</td> <td>DEPO BİNASI</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>TADILAT PROJESİ</td> </tr> </tbody> </table>					YAPININ	YAPILAN YERİ	KAT SAYISI	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM KAT ALANI	KAT YÜKÜ	İMPAZETLİ YÜK	KARAR	REYSAŞ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	300.00	4028m <sup>2</sup>	10138m <sup>2</sup>	1000		KULLANIM AMACI	DEPO BİNASI					TADILAT PROJESİ
YAPININ	YAPILAN YERİ	KAT SAYISI	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM KAT ALANI	KAT YÜKÜ	İMPAZETLİ YÜK																			
KARAR	REYSAŞ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	300.00	4028m <sup>2</sup>	10138m <sup>2</sup>	1000																				
KULLANIM AMACI	DEPO BİNASI					TADILAT PROJESİ																			
MÜHÜR (MÜHÜRLEMEK ZARFI İÇİN)		TARİH (MÜHÜRLEMEK ZARFI İÇİN)																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>İL</th> <th>İLÇE</th> <th>MADDELER</th> <th>PROJE ADI</th> <th>ADRES</th> <th>PARSEL NO</th> <th>ALAN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KOCAELİ</td> <td>ÇAYIROVA</td> <td>4018</td> <td>TEKİRKÖY</td> <td>TEKİRKÖY</td> <td>4</td> <td>20700m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>					İL	İLÇE	MADDELER	PROJE ADI	ADRES	PARSEL NO	ALAN	KOCAELİ	ÇAYIROVA	4018	TEKİRKÖY	TEKİRKÖY	4	20700m <sup>2</sup>							
İL	İLÇE	MADDELER	PROJE ADI	ADRES	PARSEL NO	ALAN																			
KOCAELİ	ÇAYIROVA	4018	TEKİRKÖY	TEKİRKÖY	4	20700m <sup>2</sup>																			

Vaziyet Planı



Kat Planları

*İkinci Bodrum Kat*



*Birinci Bodrum Kat*



*Zemin Kat*



Kesit

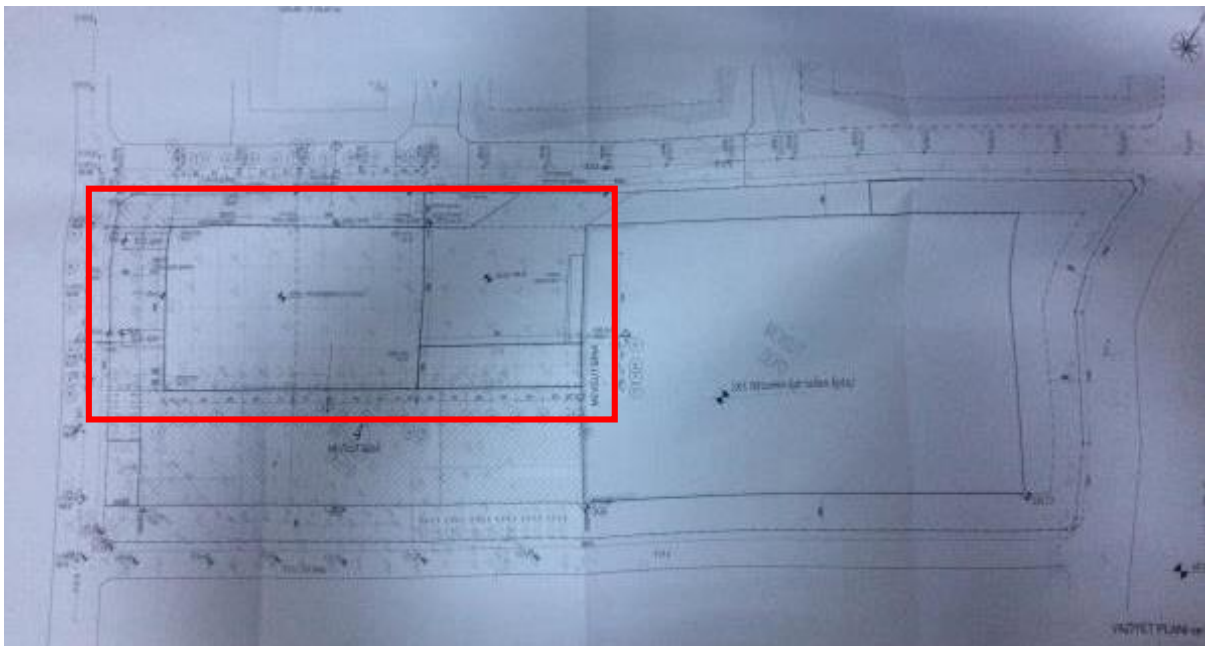


## Son Depo

## Mimari Proje Kapağı

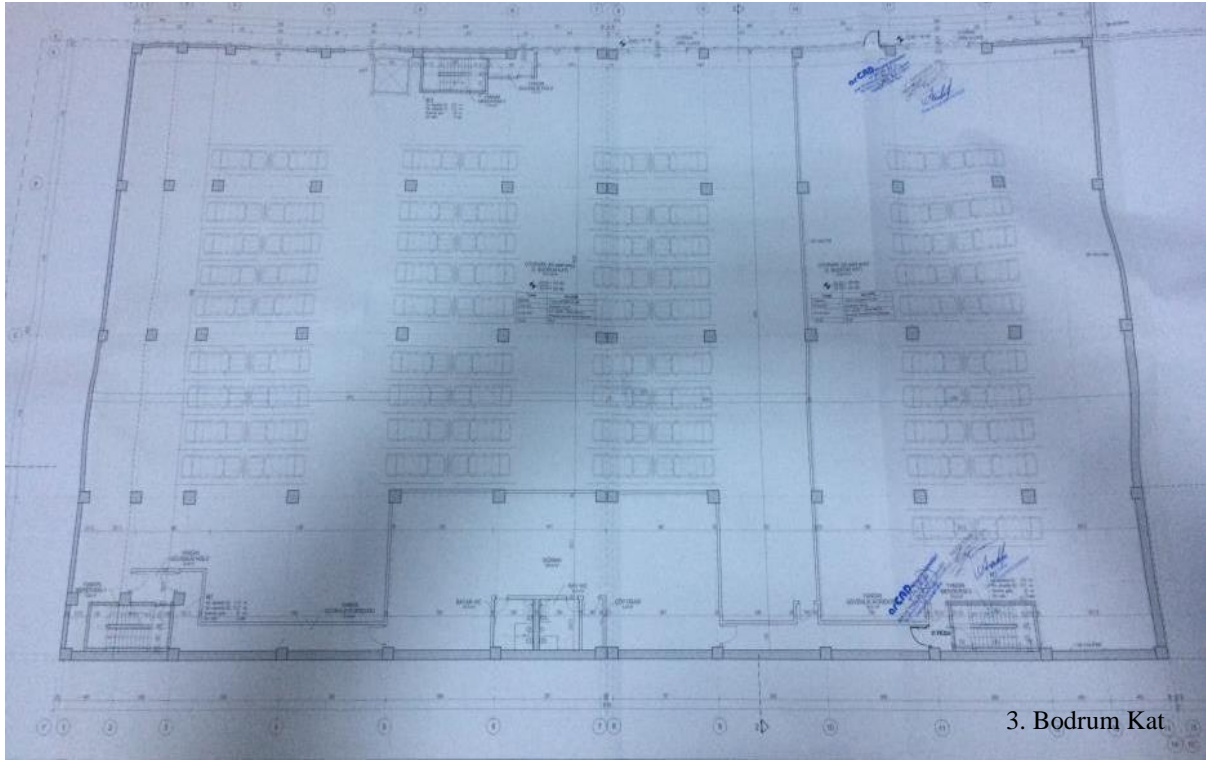
PROJE ADI	REYSAŞ - DEPO-10 TADILAT PROJESİ			YAPI ELEMANLARI LTD. ŞTİ. Cayirova 1/10 Daire 10 Etiler - Beşiktaş / İstanbul Tel: 0212 212 6799	Audit Yapan GEMAL Proje ve İnceleme Denetçisi				
<b>arCAD</b> Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.		ADRES : Bank Vakıfı Arslanlık Sitesi C Blok No: 22/9 34140 - Lüleci P. SİRKİLERİ TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-383 73 33 - 383 70 49 E-MAIL : arcad@arcad.com.tr / arcad@arcad.com WEB : http://www.arcad.com.tr							
ADİ SOYADI - ÖNÜVANI	ODA NO	DIPL. NO	BÖRÖ TSC.BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA				
MİMARİ	Zeycan ÖNDER - Y. Mimar	17038	61312965	34-3193	073 001 4809				
PEYZAJ									
STATİK									
ELEKTRİK									
TESİSAT									
T.U.S.									
<b>YAPININ -TADILAT-</b>									
SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.								
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI								
<b>BELEDİYE ARŞİVİ</b>									
<b>ARSANIN</b>									
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İNŞAAT TARİHİ		
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2086	5	310.05.02.410 13.11.2013		
<b>BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ</b>									
MİMARİ SINIF	STATİK SINIF	MAJİYET GRUBU	KAT ADI	ALAN m <sup>2</sup>	İNŞAAT SÜRECİ	TASPRO SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK
DOSYA TARİHİ	RUHSAT TARİHİ	ÖLÇEK							
NO	NO	1/500-1/100							
<b>ONAYLAR</b>									
EMEK LTD. ŞTİ. MİMARLIK HİZMETLERİ 16.11.2015									

## Vaziyet Planı

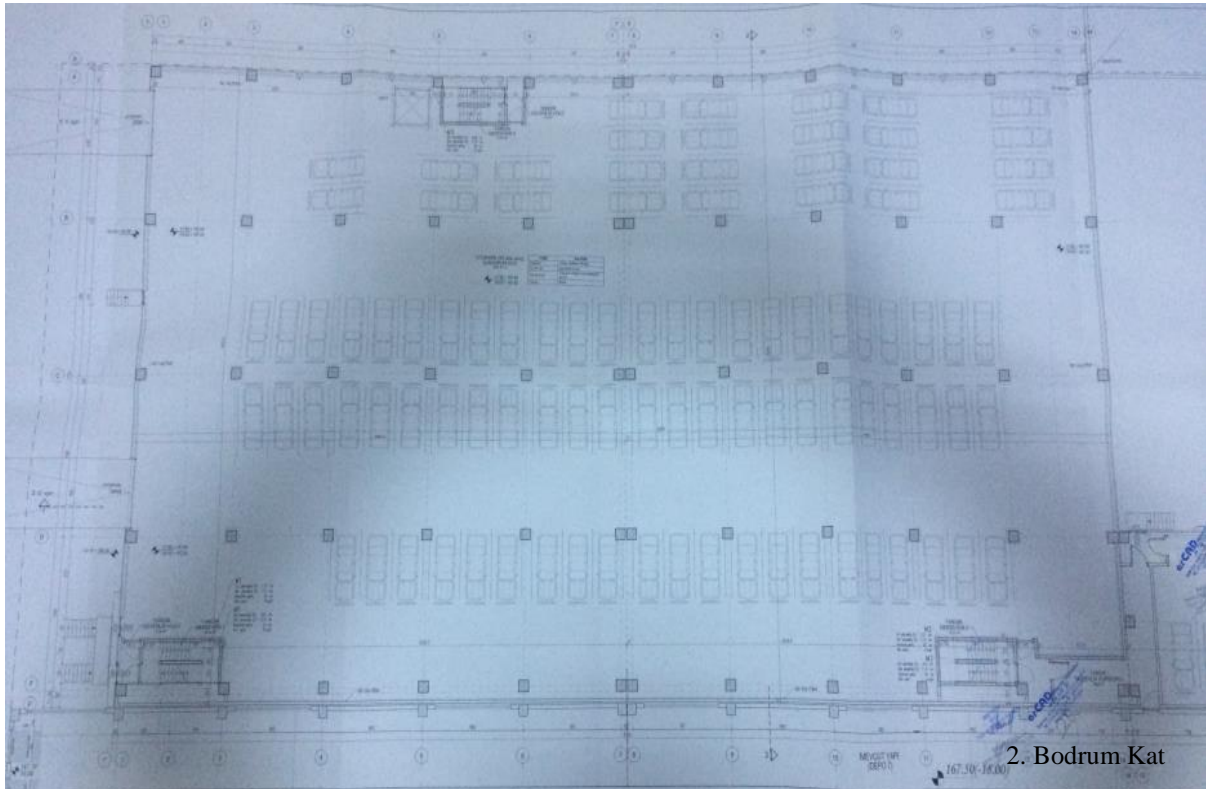


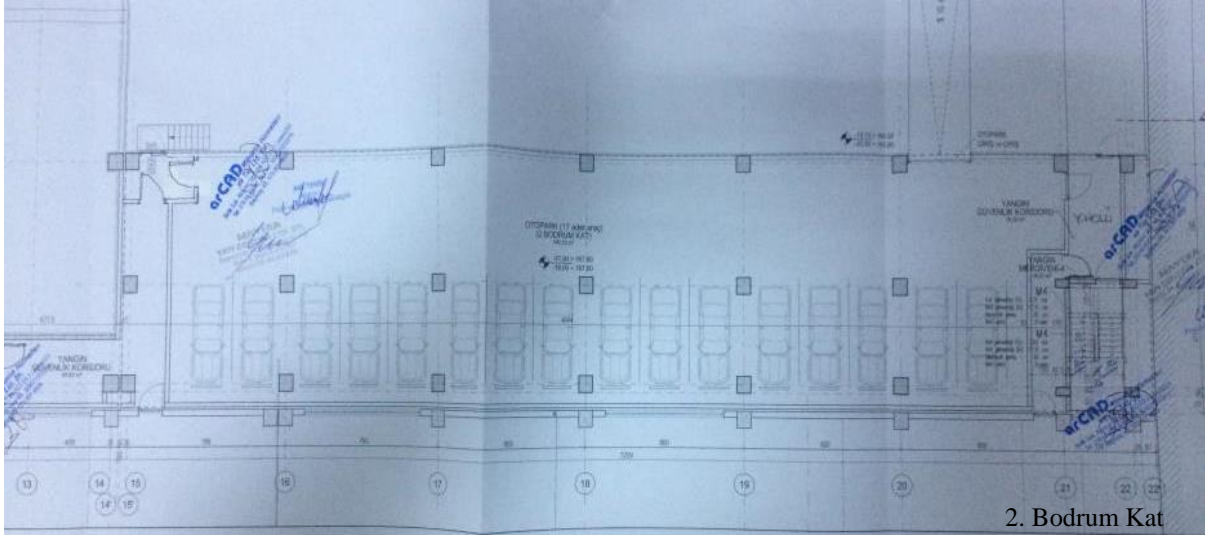
Kat Planları

*Üçüncü Bodrum Kat*



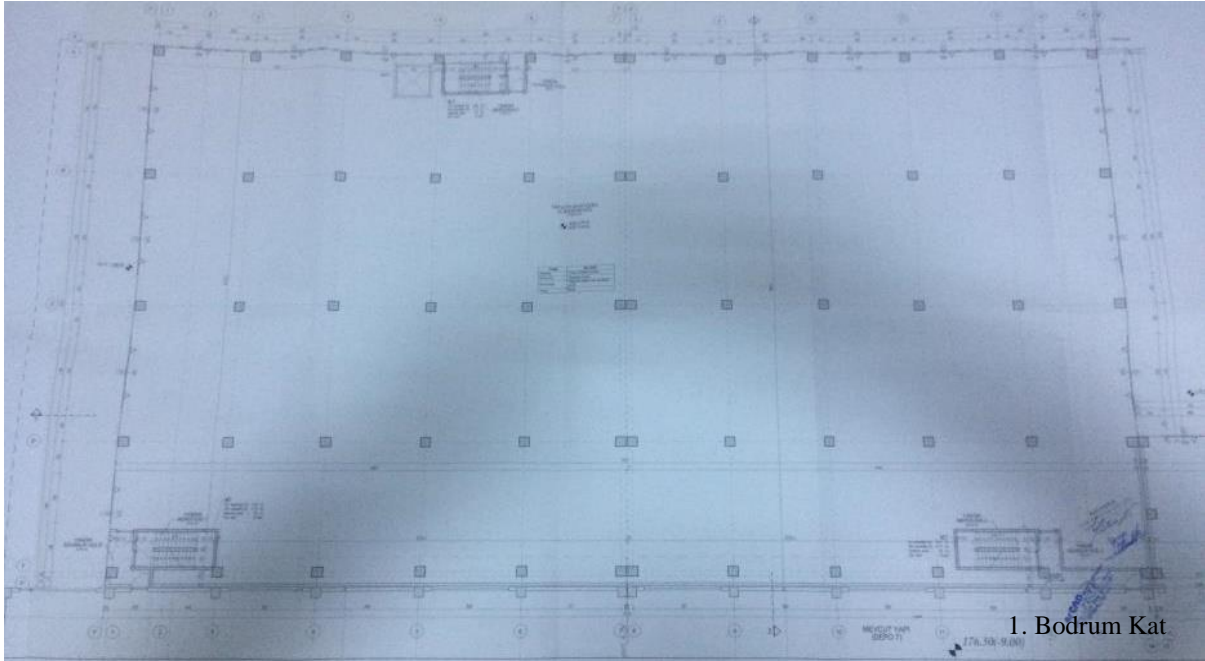
*İkinci Bodrum Kat*



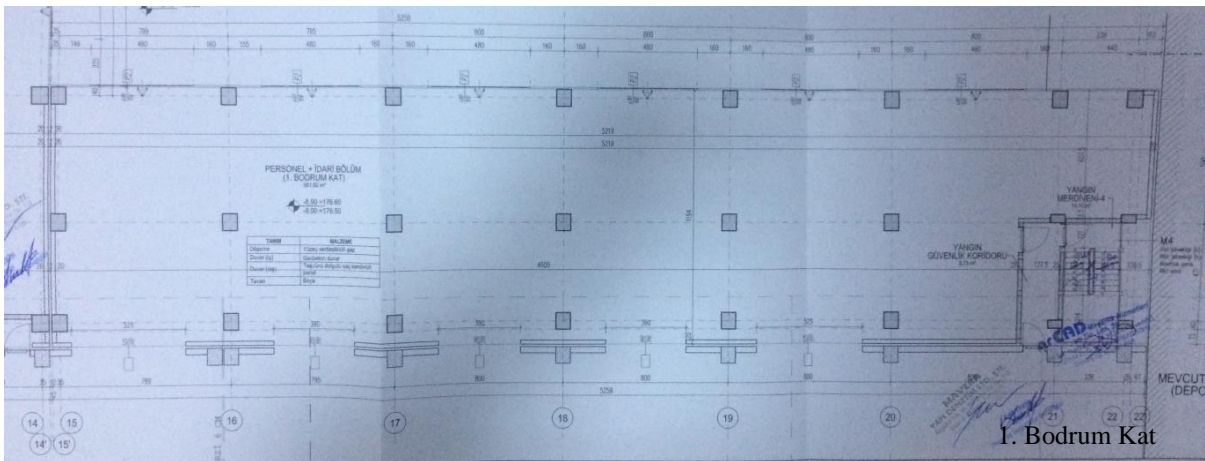


2. Bodrum Kat

*Birinci Bodrum Kat*

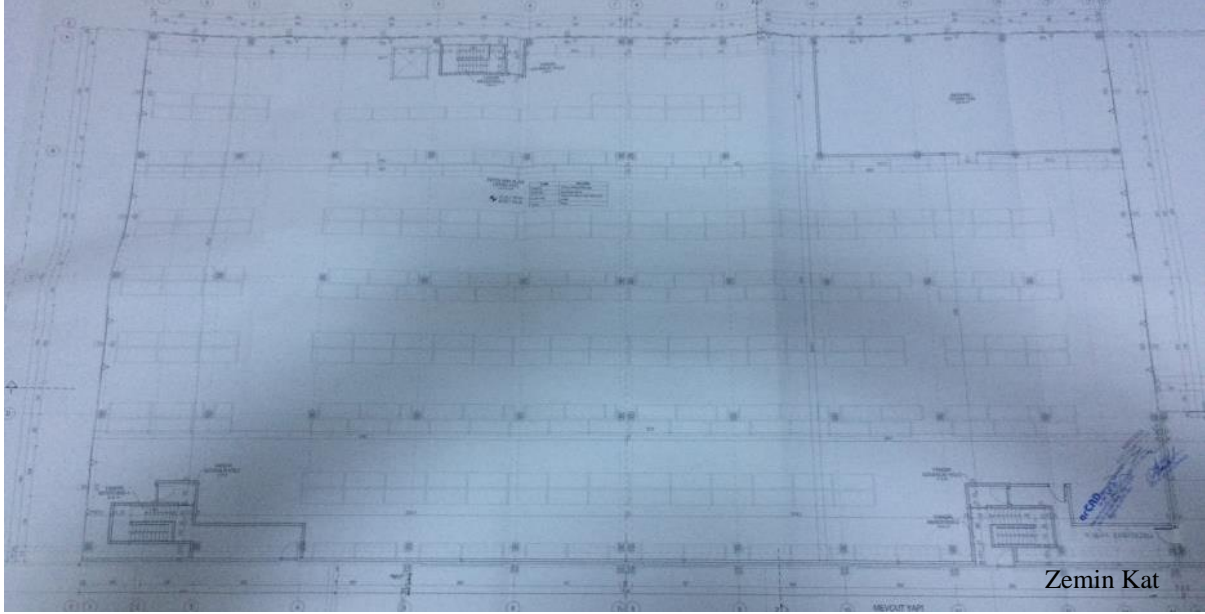


1. Bodrum Kat

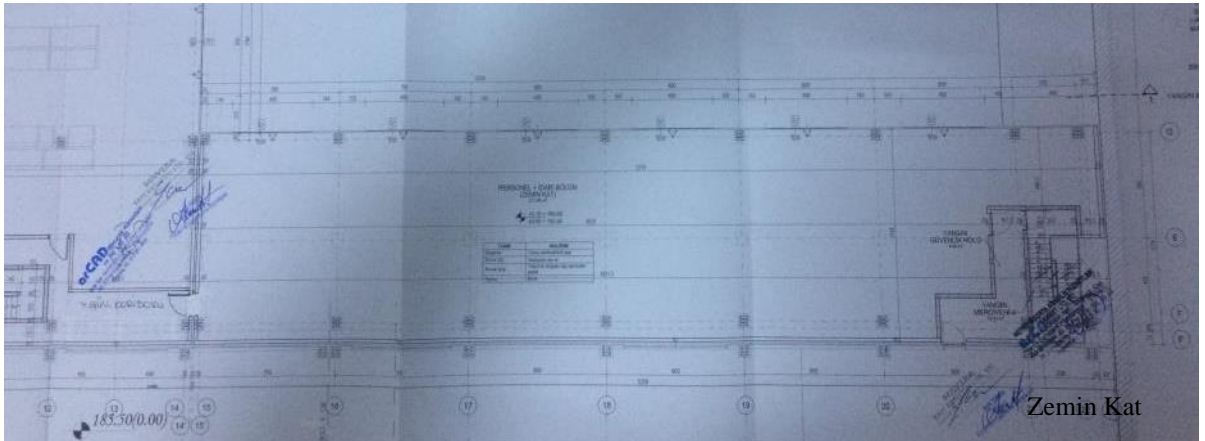


I. Bodrum Kat

Zemin Kat



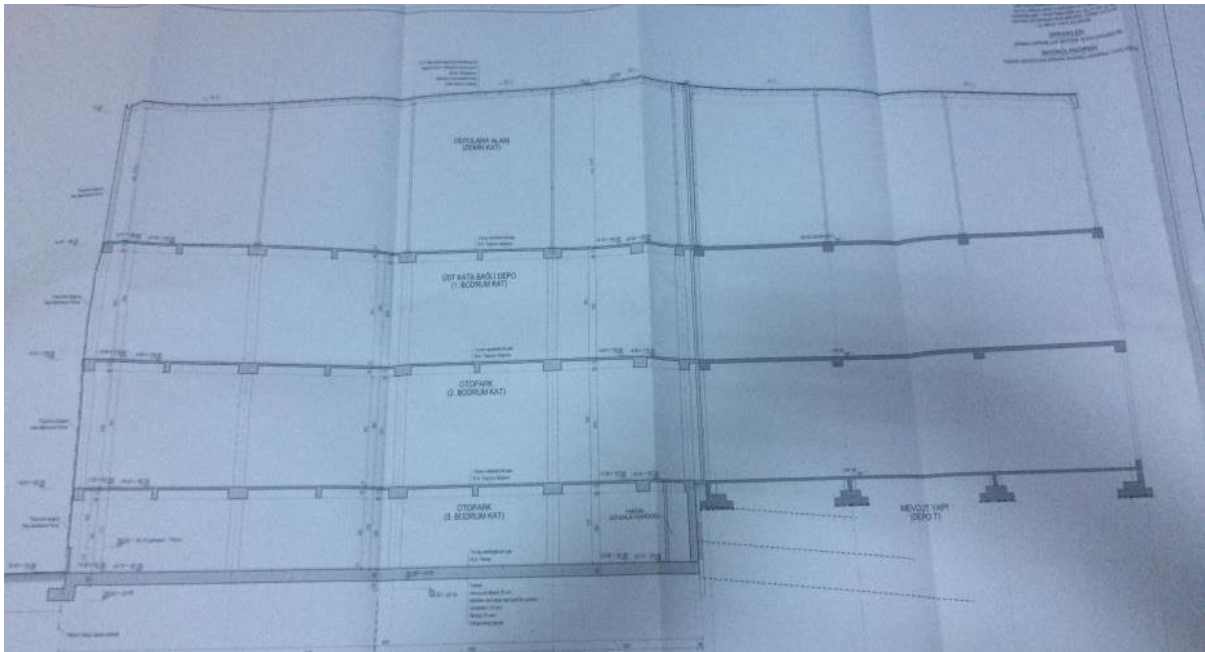
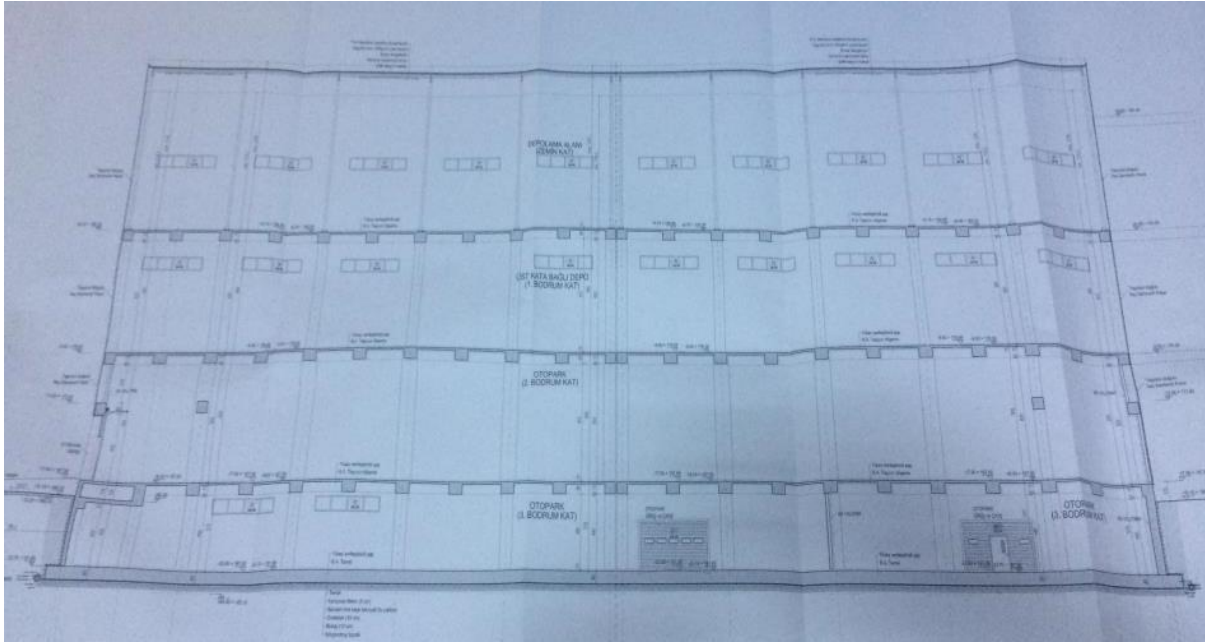
Zemin Kat



Zemin Kat



Kesitler



## 6.6. Yapı Ruhsatları

### İlk Depo

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No:		0 0 0 0 2 2		0 7	
1. Ruhsatı veren kurum Çayırova Belediyesi		2. Ruhsatın verilmiş amacı		3. Ruhsatın onay tarihi: 01.03.2007		4. Ruhsat no: 22	
İl : Kocaeli	İlçe : Gebze	<input type="checkbox"/> Yeni yapı	<input type="checkbox"/> İlave	<input type="checkbox"/> Kat daresi	<input checked="" type="checkbox"/> Tabiiyat	5. Parsel no: 19 a 1 c	6. Ada no: 2086
Berak : .....	Köy : .....	<input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği	<input type="checkbox"/> Fosseptik	<input type="checkbox"/> Kanal	<input type="checkbox"/> Balçe devanı	7. Parsel no: 1	8. İmar durumu tarihi ve no : 20/03/2006 - 42
Belediye : Çayırova Belediyesi	Mahalle : Akse	<input type="checkbox"/> Yenileme	<input type="checkbox"/> Yeniden	9. Parçelasyon planı onay tarihi :	10. İmar durumu tarihi ve no : 21/02/2006 - 1495	11. Parselin kullanılma amacı ve alan (m <sup>2</sup> ) Sanayi Alanı - 18441	12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2.BÖLGE TAPU SİCİL MÜD.
Muhtarlık : Akse	14. Zemin etüdü onay tarihi	15. ÇED raporu onay tarihi	16. Planlanan inşaat başlama tarihi 01.03/2007	17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 01.03/2007	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 01.03/2010		
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE SEFİNİN			
19. Adı soyadı, unvanı Reysaş Tapımcılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı : Reysaş Tapımcılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		25. Hukuki durumu : Anonim Şirket		34. Adı soyadı, unvanı	
<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		26. Kimlik no: 9555		27. Doğum tarihi: 1970		35. Oda sicil no	
28. Başlı olduğu vergi dairesi :		29. Sigorta no: 00		30. Vergi dairesi no: 735219 1735		36. Büro tescil no.	
21. Vergi dairesi sicil no		31. Adres : Abdullahgazi Mah. Elmas Cad. No: 34087 Sunanlıra / Kartal / İstanbul		32. Adres : Abdullahgazi Mah. Elmas Cad. No: 34087 Sunanlıra / Kartal / İstanbul		37. Oda belge no	
22. İmza		33. İmza		38. Sigorta sicil no.		39. Sözleşme tarihi ve no.	
42. Yapının kullanılma amacı Depo		43. Birim sayısı 1	44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 11029	45. Bina yap. sınıfı 1	46. Yönlü yapı sayısı 1	47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) 11029	48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> ) 11029
Ortak Alın(Su Deposu, Sejnak, Yük Asansörü, Otopark)		49. Yapıda boşluk bölünm sayısı 1	50. Toplam boşluk bölünm sayısı 1	51. Yapının toplam kat sayısı 3	52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 33089	53. İlave kat sayısı 1	54. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 33089
55. Yapının yüksekliği (m)		56. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL.)	57. Yapının yüksekliği (m)	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının toplam kat sayısı 3	60. Yapının sınıfı 3	61. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) 33089
62. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL.)		63. Yapının inşaat maliyeti (YTL.)	64. Yapının arsa değeri (YTL.)	65. Yapının toplam kat sayısı 3	66. Yapının sınıfı 3	67. Yapının toplam kat sayısı 3	68. Yapının sınıfı 3
Toplam		1	33089	334,00 YTL	11.051.726,00 YTL	3.250.000,00 YTL	14.301.726,00 YTL
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Yat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Anıma		<input type="checkbox"/> Parotover <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapalı daireli <input type="checkbox"/> Bekletme kalıbesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input 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	
71. KULLANILAN MALZEME		68. SICAK SU		72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton		Temin şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Milyerlek <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriç <input type="checkbox"/> Marmar döşeme <input type="checkbox"/> Anmalon <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. Adres	79. İmza	
Mimar	Arif YAZAR	23757	41-0048	41.GB.06.240P	Hacı Halil Mah. Cumhuriyet Mah. Beyoğlu İhvan Odaması		
Sabit	Hayri HASÇELİK	30909	34-0183	1049	Ceyhan mah. Behar Sok. no:1 E-1 Kaynarca / PENDİK		
Elektrik	Saliha ÇOŞAR	20296	2700407506	29326	Cami Mah. Yazici Cad. No:23 Darca		
Makina tesisat	Mustafa ŞİMBİL	3380	3195	41/0252	Hacı Halil Mah. İsmail Paşa Mah. Hırsyolu Ağız İçi Han K:4 D:23 Odaması		
		1967	391	009693	Hacı Halil mah. Akatlar mah.		



Ek Depo

**YAPILAN VE YAPILAN YAPILAN**

**1. Adres Bilgileri**  
 Adres: ...  
 İlçe: ...  
 İl: ...

**2. Yapı Bilgileri**  
 Yapı Türü: ...  
 Kat Sayısı: ...  
 Alan: ...

**3. Katılımcı Bilgileri**  
 Katılımcı Adı: ...  
 T.C. Kimlik No: ...  
 İmza: ...

**4. Proje Bilgileri**  
 Proje Adı: ...  
 Proje No: ...  
 Proje Durumu: ...

**5. Diğer Bilgiler**  
 ...

**6. İmza ve Mühürler**  
 Katılımcı İmzası: ...  
 Mühür: ...

**7. Ekler**  
 Ek 1: ...  
 Ek 2: ...

**8. Diğer Bilgiler**  
 ...

**9. Proje Muellifinin Bilgileri**

Sıra No	Adı Soyadı	T.C. Kimlik No	İmza	Mühür
1	MEHTAP YILMAZEL	9109990106		
2	METİN ÖZGÜZEL	25891282788		
3	MFAT KARAR	38214241282		
4	ROSA ERGİN	38214241282		
5	ADEN SAĞ	41088475882		

**10. Diğer Bilgiler**  
 ...



YAPI RUHSATI											
1 Adres (Yapı Sahibi)		2 Adres (Yapı Mütahhidi)		3 Yapı Türü			4 Başlama Tarihi			5 Bitirme Tarihi	
6 Adres (Yapı Sahibi)		7 Adres (Yapı Mütahhidi)		8 Yapı Türü			9 Başlama Tarihi			10 Bitirme Tarihi	
11 Adres (Yapı Sahibi)		12 Adres (Yapı Mütahhidi)		13 Yapı Türü			14 Başlama Tarihi			15 Bitirme Tarihi	
16 Adres (Yapı Sahibi)		17 Adres (Yapı Mütahhidi)		18 Yapı Türü			19 Başlama Tarihi			20 Bitirme Tarihi	
21 Adres (Yapı Sahibi)		22 Adres (Yapı Mütahhidi)		23 Yapı Türü			24 Başlama Tarihi			25 Bitirme Tarihi	
26 Adres (Yapı Sahibi)		27 Adres (Yapı Mütahhidi)		28 Yapı Türü			29 Başlama Tarihi			30 Bitirme Tarihi	
31 Adres (Yapı Sahibi)		32 Adres (Yapı Mütahhidi)		33 Yapı Türü			34 Başlama Tarihi			35 Bitirme Tarihi	
36 Adres (Yapı Sahibi)		37 Adres (Yapı Mütahhidi)		38 Yapı Türü			39 Başlama Tarihi			40 Bitirme Tarihi	
41 Adres (Yapı Sahibi)		42 Adres (Yapı Mütahhidi)		43 Yapı Türü			44 Başlama Tarihi			45 Bitirme Tarihi	
46 Adres (Yapı Sahibi)		47 Adres (Yapı Mütahhidi)		48 Yapı Türü			49 Başlama Tarihi			50 Bitirme Tarihi	
51 Adres (Yapı Sahibi)		52 Adres (Yapı Mütahhidi)		53 Yapı Türü			54 Başlama Tarihi			55 Bitirme Tarihi	
56 Adres (Yapı Sahibi)		57 Adres (Yapı Mütahhidi)		58 Yapı Türü			59 Başlama Tarihi			60 Bitirme Tarihi	
61 Adres (Yapı Sahibi)		62 Adres (Yapı Mütahhidi)		63 Yapı Türü			64 Başlama Tarihi			65 Bitirme Tarihi	
66 Adres (Yapı Sahibi)		67 Adres (Yapı Mütahhidi)		68 Yapı Türü			69 Başlama Tarihi			70 Bitirme Tarihi	
71 Adres (Yapı Sahibi)		72 Adres (Yapı Mütahhidi)		73 Yapı Türü			74 Başlama Tarihi			75 Bitirme Tarihi	
76 Adres (Yapı Sahibi)		77 Adres (Yapı Mütahhidi)		78 Yapı Türü			79 Başlama Tarihi			80 Bitirme Tarihi	
81 Adres (Yapı Sahibi)		82 Adres (Yapı Mütahhidi)		83 Yapı Türü			84 Başlama Tarihi			85 Bitirme Tarihi	
86 Adres (Yapı Sahibi)		87 Adres (Yapı Mütahhidi)		88 Yapı Türü			89 Başlama Tarihi			90 Bitirme Tarihi	
91 Adres (Yapı Sahibi)		92 Adres (Yapı Mütahhidi)		93 Yapı Türü			94 Başlama Tarihi			95 Bitirme Tarihi	
96 Adres (Yapı Sahibi)		97 Adres (Yapı Mütahhidi)		98 Yapı Türü			99 Başlama Tarihi			100 Bitirme Tarihi	





## 6.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

### İlk Depo

1. Belgeyi veren kurum		2. Belgenin verilmiş amacı		3. Belgeye Esas Ruhsat		4. Belgenin onay tarihi		5. Belge no																	
ÇAYIROVA BELEDİYESİ		Kısmi Kullanma İzni <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/>		Yeni yapı <input type="checkbox"/> İllave <input type="checkbox"/> Kat daresi <input type="checkbox"/> X Tadilat <input checked="" type="checkbox"/>		20.03.2007		09																	
İlçe : KOCAELİ Bucak : GEBZE Köy : Belediye : ÇAYIROVA Mahalle : Akse Muhafazalık : Akse		Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		9. İmar planı onay tarihi 06/01/2004		10. Parselasyon planı onay tarihi 06/01/2004		11. İmar durumu tarihi ve no 20/03/2006 - 42																	
				13. ÇED raporu onay tarihi 14/03/2007		14. Zemin etüdü onay tarihi 02/07/2002		15. Tapu teskil belgesi veren kurum Gebze2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü																	
				17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 30/12/2005 - 108		18. Tadilat ruhsatı tarihi 01/03/2007		19. Ruhsat yenileme tarihi																	
								20. Yeniden ruhsat tarihi																	
								21. Ruhsat takip no 22																	
22. Adı soyadı, unvanı		23. Bağı olduğu vergi dairesi		24. Vergi dairesi sicil no		25. Adres:Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL		26. İmza																	
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		X Özel Kamu		29. Kurum sicil no 9 / 738		30. Bağlı olduğu vergi dairesi CUMHURİYET		31. Vergi dairesi sicil no 735 019 1735																	
				32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no 22.11.2005		34. Müteahhithlik karnesi no																	
				35. Adres: Abdurrahman Gazı Mah. Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL		36. İmza		37. Adı soyadı, unvanı																	
								38. Oda sicil no																	
								39. Büro tescil no																	
								40. Oda belge no																	
								41. Sigorta sicil no																	
								42. Sözleşme tarihi ve no																	
								43. Adres																	
								44. İmza																	
45. Yapının ünelerinin amaçları		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		48. Benzer yapı sayısı		49. Toplam yapı sayısı																	
11072		1		11072		-		11029																	
50. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )		51. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )		52. Yapıda bağımsız bölme sayısı		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı		54. Yapı İnşaat alanı (m <sup>2</sup> )																	
11029		11029		1		1		33089																	
55. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )		56. Yapının yol kotu altı kat sayısı		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		58. Yapının toplam kat sayısı		59. İllave kat sayısı																	
33089		2		1		3		-																	
60. Yapının yüksekliği (m)		61. İllave kat yüksekliği (m)		62. Yapının sınıfı		63. Yapının grubu		64. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL.)																	
+11,50		-		3		A		375,00 YTL																	
65. Yapının inşaat maliyeti (YTL.)		66. Yapının arsa değeri (YTL.)		67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.)																					
12.408.375,00 YTL		3.250.000,00 YTL		15.658.375,00 YTL																					
<b>YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>																									
70. İSITMA SİSTEMİ		71. TESİSATLAR				72. ORTAK KULLANIM ALANLARI			73. YAPIM SİSTEMLERİ			74. KULLANILAN MALZEME													
Uzakdan ısıtm. Kalorifer Bina içi kalorifer Kat kaloriferi Doğal gaz sobası Soba		X Yangın tesisatı X Haberleşme Tes. X Kanalizasyon Fosseptik Arıtma				Paratoner X Elektrik Jeneratör Hidrofor Kalorifer Sihhi				Kömürlük X Sığınak X Otopark X Yangın merdiveni X Asansör Ortak depo Kapıcı daresi Bekçi kulübesi X Su deposu Kuyu suyu X Şehir suyu Termal Kazan daresi			Yığılma (Kargir) X İskelet (Karkas) Çelik Ahşap X Betonarme Tünel kalıp X Yerinde dökme Kompozit Prefabrik			Braket X Halif panel X Tuğla Taş Ahşap Kerpiç Gazbeton									
75. YAKIT CİNSİ		76. Temin Şekli		77. Yakıt cinsi					78. DÖŞEME																
Katu yakıt Fuel-oil Doğalgaz LPG Elektrik		Rüzgar Kombi Müşterek		Doğalgaz LPG Fuel-oil Elektrik Termal					X Plak Kiriş X Mantar döşeme X Asmofen Ahşap																
79. YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN												KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER													
Tarih ve Numarası		77. Ünitelerin Adı				Konutun salon dahil oda sayısı		1 odalı		2 odalı		3 odalı		4 odalı		5 odalı		6 odalı		7+ odalı		8 odalı		TOPLAM	
		78. Daire sayısı																							





Son Depo

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Başvuru tarihi kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			8. Belgelenen yapı türü: <input checked="" type="checkbox"/> Yıkım Kullanma İzin Belgesi <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin Belgesi			10. Belgelenen onay tarihi: 09.03.2016		11. Belge no: 44			
2. Başvuru yapılan yerleşim adresi: KOCATEPE MAH. ÇAYIROVA			3. Başvuru amacı türü: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yarıdan <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat bina <input type="checkbox"/> 6. Kat bina <input type="checkbox"/> 7. Çeşitli			<input checked="" type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Değişim <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Üst katın eklenmesi <input type="checkbox"/> 12. Katların eklenmesi <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mevzuat değişikliği					
4. Kurumun adı: KOCATEPE MAH. ÇAYIROVA			13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 17.03.2014			14. İkinci yapı ruhsatı no: 122		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 07.01.2016		16. Son yapı ruhsatı no: 607	
5. Kurumun adresi: ÇAYIROVA BELEDİYESİ			18. Yarıdan ruhsat tarihi: 06.01.2004			19. Tadilat ruhsatı tarihi: 06.01.2004		20. İmar planı onay tarihi: 29.12.2015		21. İmar durumu tarihi: 29.12.2015	
6. Kurumun adresi: AKIŞE MAH.			23. Zemin etabı onay tarihi: 13.02.2014			24. CED raporu onay tarihi: 29.12.2015		25. Tapu tesviye belgesi tarihi: 28.10.2013		26. Tapu tesviye belgesi no: 7269	
7. Kurumun adresi: AKIŞE MAH.			27. Tapu tesviye belgesi veren kurum: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ			28. Parselasyon planı onay tarihi: 28.10.2013		29. Parsel kullanım emri: SANAYİ		30. Parsel alanı(m <sup>2</sup> ): 31240	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURSUN DOĞAN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11988119470			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: NESLİHAN ÖZTÜRK, MDC EĞİTİM VE DANIŞMANLIK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 30736575802			34. Şantiye Şefinin Adı Soyadı, Unvanı, T.C. Kimlik No: ERKİN KASAL, MAKİNA MÜHENDİSİ					
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLÜ			37. Oda sicil no: 676122			47. T.C. kimlik no: 4603410318					
33. Vergi kimlik no: 730041317			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TUZLA			48. Oda sicil no: 69696					
34. Adres: ABCURRANMANGAZI MAH. BAHRIYE SK. NO: 8 SANCaktepe / İSTANBUL			35. İmza:			49. Sigorta sicil no: 4101199502941					
40. Sigorta sicil no: 24840861150520343			41. Sözleşme tarihi: 04.12.2014			42. Sözleşme no: 1					
43. Yapı mültehatibi yetki belgesi no: 0034312556164206			44. Sicile esas adres: İÇMELER MAH. AYDINLI YOLU CAD. - SİTESİ - BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 4 TUZLA / İSTANBUL			45. İmza:					
46. Sicile esas adres: İÇMELER MAH. AYDINLI YOLU CAD. - SİTESİ - BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 4 TUZLA / İSTANBUL			47. Sicile esas adres: İÇMELER MAH. AYDINLI YOLU CAD. - SİTESİ - BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 4 TUZLA / İSTANBUL			48. Sicile esas adres: İÇMELER MAH. AYDINLI YOLU CAD. - SİTESİ - BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 4 TUZLA / İSTANBUL					
49. Sigorta sicil no: 4101199502941			50. Sözleşme tarihi: 04.12.2014			51. Sözleşme no: 1					
52. Adres: HACIHALİL MAH. HURRIYET CAD. NO: 35 İÇ KAPI NO: 6 GEZBE / KOCATEPE			53. İmza:			54. Adres: HACIHALİL MAH. HURRIYET CAD. NO: 35 İÇ KAPI NO: 6 GEZBE / KOCATEPE					
55. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 1252 - Depolar			56. Bağımsız bölüm sayısı: 1			57. Benzer yapı sayısı: 1			58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1		
59. Yapıda konut birim(dare) sayısı: 3			60. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 4482,86			61. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 17265			62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 8041,44		
63. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 8041,44			64. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 8041,44			65. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 8041,44			66. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 8041,44		
67. Yapının yol kotu alt kat sayısı: 3			68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1			69. Yapının toplam kat sayısı: 4			70. İmar kat sayısı: 4		
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 23,7			72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 9,06			73. Yapının toplam yüksekliği(m): 32,76			74. İmar kat yüksekliği(m): 32,76		
75. Yapının sınıfı: B			76. Yapının grubu: C			77. 1 m <sup>2</sup> maliyeti(TL): 430			78. Yapının maliyeti(TL): 7423660		
79. Yapının alan değeri(TL): 6409610,8			80. Araza dahil yapının maliyeti(TL): 1983460,8			81. Form düzenleniş tarihi: 7423950			82. Form düzenleniş tarihi: 7423950		
82. İyileştirme Sistemi											
83. İçerik											
84. Su Temin Sistemi											
85. Su Yıkama Sistemi											
86. Elektrik											
87. Yangın											
88. Sesli											
89. Ortak Kullanım Alanları											
90. Yapının Yapı Sistemi											
91. Duvar Doğru Maddesi Cinsi											
92. Doğrama											
93. İçerik											
94. İçerik											
95. İçerik											
96. İçerik											
97. İçerik											
98. İçerik											
99. İçerik											
100. İçerik											

## 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.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN