



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

**KİRA DEĞERİ BELİRLEME RAPORU**

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

**KOCAELİ – ÇAYIROVA - AKSE**

**2079 ADA – 1 PARSEL**

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

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

**ÖZET BİLGİLER**

<b>Rapor Tarihi</b>	15.06.2015
<b>Rapor No</b>	REYS-201500022
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	12.06.2015
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	14.01.2015 - 001
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Akse Mahallesi, 553. Sokak, Çayırova/Kocaeli
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Depo
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 Ada, 1 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Aylık Kira Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 237.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 279.660.- TL</b>

**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, 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, G22B19A1B-1C-2A-2D pafta, 2079 ada, 1 parsel sayılı, 15.170,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “betonarme depo binası ve arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın üzerinde bulunan 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’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 553. Sokak’a yaklaşık 200 m cephesi bulunmaktadır. İmar planında öngörülen öteki yollar açılmış, ancak asfaltlama çalışması henüz yapılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, kuzeydoğuda yol, öteki cephelerde komşu parseller ile sınırlıdır. Koordinatları; “40,844342 – 29,411622” biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

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

12.06.2015 günü saat 09:38'de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

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

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, 34.200.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (05.05.2015 - 3933).

### **2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler**

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.01.2004 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

Çayırova Belediyesi'ndeki taşınmazın dosyasında mimari proje ve yapı ruhsatları bulunmadığından, mekanik projesi ile yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. 28.02.2006

gün ve 02 sayılı yapı kullanma izin belgesindeki bilgilere göre, taşınmaza ilişkin 10.01.2005 gün ve 1 sayılı yapı ruhsatı, 28.09.2005 gün ve 64 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi; 9.100 m2 depo ve 9.100 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 18.200 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Taşınmaza ilişkin, yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

## 2.4. Yapılaşma Bilgileri

### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz; Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 ada, 1 parsel no'lu, 15.170,00 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerine 2 katlı depolama amaçlı yapı bulunmaktadır.

Projesine göre, bodrum kat; toplam 8.817,56 m2 yapı inşaat alanlı olup 7.614,14 m2 otopark ve 1.203,42 m2 sığınak alanından oluşmaktadır. Zemin kat ise; 8.843,23 m2 yapı inşaat alanlı depodan oluşmaktadır.

#### Binanın;

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme Taşıyıcılı Sandviç Panel Kaplama
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-B
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 2
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 18.200 m2
<b>Yaşı</b>	: 10
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Paratoner</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Sandviç Panel Kaplama
<b>Dış Cephe</b>	: Sandviç Panel
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede deponun zeminleri sertleştirilmiş beton kaplı, dış cephesi betonarme duvar üzeri sandviç panel, çatısı ise alüminyum sac panel ile örtülüdür. Güncelde depolama amacıyla kullanılmaktadır.

Yapılanması proje ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur.

**2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma**  
Bulunmamaktadır.

### **BÖLÜM 3**

#### **TASINMAZ 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 değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parsellerinin “*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 (Cenke Gayrimenkul / 262 - 721 00 88):** Değerleme konusu taşınmazın güneyinde, yaklaşık 1,5 km uzaklıkta, 5.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde, 4.500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo aylık 70.000.- TL’den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 15,56.- TL*]
- **Kiralık Depo - (Cenke Gayrimenkul / 262 - 721 00 88):** Değerleme konusu taşınmazın güneybatısında, yaklaşık 1,25 km uzaklıkta, 3.100 m<sup>2</sup> alan üzerinde, 2.800 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 30.000.- TL’den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,71.- TL*]
- **Kiralık Depo - (Deniz Emlak Ofisi / 262 - 658 01 57):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, yaklaşık 1 km uzaklıkta, 2.355 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 28.000.- TL’den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,88.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 11 – 16 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu’na

mesafesi göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 13.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın aylık kira değeri; (18.200 m<sup>2</sup> x 13.- TL) = ~ **237.000.- 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; “*Yapı ve Kredi Bankası 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 proje ve yapı kullanma izin belgesine 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 üzerindeki yapılanmayla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu durumla, 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, yapılanması, ulaşım ve kullanım durumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “KİRALANABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

### 5.8. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1B-1C-2A-2D pafta, 2079 ada, 1 parsel sayılı, 15.170,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “betonarme depo binası ve arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın üzerinde bulunan deponun, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel aylık kira değerinin;

**KDV hariç, 237.000.- TL (86.582.- USD) (\*)**;  
**KDV (% 18) dahil, 279.660.- TL (102.166.- USD) (\*)**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(\*): Merkez Bankası'nın 15.06.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,7373.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



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



**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Fatih ÖZER**  
SPK Lisans No: 400799



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

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü



## 6.2. Fotoğraflar







### 6.3. Tapu Kaydı


Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.06.2015 09:37:14	2015-8090	20150612-824-F00298	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	42890845	Cilt / Sayfa No	413 / 41086	
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2079 / 1	
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	15170,00000	
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 10.5.2010 - 3642		

#### İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	34200000,00	1.0	5.5.2015 - 3933

#### İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Teslis Tarih-Yevmiye
Çayırova TM AKSE Mahallesi 2079 Ada 1 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	5.5.2015 - 3933

İli	KOCAELİ	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf			
İlçesi	Çayırova						
Mahallesi	AKSE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
Değeri 4 277.000,00-TL.					ha	m <sup>2</sup>	
Değeri 6.472.148,84-TL.		G22B19A1B	2079	1	-- 1	5170	00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	1C-2A-2D Betonarme Depo Binası ve Arsası.					
	Sınırı	Planındadır.					
	Edinme Sebebi	Gayrimenkulün tamamı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken, taşınmazın tamamını kısmi bölünme nedeniyle Türk Ticaret Kanununun Anonim Şirketleri'nin Kuruluşu ve Sermaye artırımına ilişkin Hükümlerine göre Aynı Sermaye olarak Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aktarılması işleminden tescil edildi...					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		3642	418	41086		10/05/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.		Hasan BULUT Tapu Sicil Müdürü					Sıra No.
Yev: 1875		NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklarla yüklenmesi hususunda kayıt edilmelidir.					Tarih
Tarih 23/03/2004		** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince diğer devletin Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					



6.4. İmar Durumu

**İMAR DURUMU**

ÇAYIROVA BELEDİYESİ  
Fen İmar Müdürlüğü

Adı Soyadı: *Reysaş Tazminatlık ve Lojistik Ticaret*  
Adresi: *Tatavak yolu, Ortadoğu Menfi, Mercedes Köhürü  
Laciv, T4 - Sarıyer, İSTANBUL.*

Sayı: *64*  
Gün: *13.05.2004*

Tarih ve: *12.5.2004* Tarih ve: *807-341* Kayıt no.lu dilekçe karşılığıdır.

Konular için proje ile müracaat edildiğinde arsaya ait planlı ve kadastralardan alınacak Aplikasyon Kroki'si ibraz edilecektir. Her türlü projeleri rapora eklenmesi için beşerim yönetmeliğine uygun betonarme, statik hesaplar elektrik ve suhali tesisat projeleri, ruhsat dosyasında bulunacaktır. Şişme hesabı ve otopark hesabı yapılacaktır. Projede vaziyet planı sayfasına "Güvenlik açısından inşaatın etrafı çit ile çevrilecektir." ibaresi yapılacaktır. Kadastralardan önce mülkiyet haklarını çakılabilmek için yapı uygulaması Belediyemize yapılacaktır.

Parselinde veya Bina İçinde otopark ayrılmaz zorunludur.  Parsel *Sarıyer* Alanındadır.  
 Geçiş hakkı yoktur.  Çatı Kibi Yapılmaz.

*\*Çayirova Belediyesi İmar Planı  
notları Geçerlidir.*

*\*1/100 ölçekli İMARİ PLAN PROJESİ  
ONAYLANMADAN  
UYGULAMA PROJESİ VE HESAPLARI  
YAPILMAZ*

*1/100 ölçekli İmar Planı projeleri onaylanmadan uygulama proje ve hesap yapılmaz.  
Bina cephesi ile yol arasındaki tabii zemin kazılmaz. Tarak kısmı yapı yapılacak alandır.*

*İmar Durumu 07/10/2005  
tarih ve 412607 Makbuz No'lu  
süresi 2 yıl uzatılmıştır.*

*Çetin ÖZALP  
İnşaat Mühürleri*

*Orhan GÖKMEN  
İmar Müdür Vekili*

*Zeki AYDIN  
Teknik Şef*

BİNA		ARSA		İMAR KADASTRO	
Yatı Adedi	<i>PLANA GÖRE</i>	Alanı	<i>22.60</i>	Pafta No.	<i>Bahçeşehir</i>
Bina Yüksekliği	<i>15.50 m</i>	İnşaat Nizamı	<i>Ayık</i>	Ada No.	<i>2079</i>
Bina Derinliği	<i>Yanıtımlı</i>	Azami Taban Alanı	<i>9102 m<sup>2</sup></i>	Parsel No.	<i>1</i>
Ön Sançe Mesafesi	<i>10.10 m</i>	Azami İnşaat Alanı	<i>9102 m<sup>2</sup></i>	Yüzdüçümü	<i>15170 m<sup>2</sup></i>
Yan Sançe Mesafesi	<i>5.00 m</i>	İfraz Şartı	<i>Yanıtımlı</i>	Cinsi	<i>Arsa</i>
Arka Sançe Mesafesi	<i>—</i>	Pot Alınacak Nokta	<i>Yanıtımlı</i>	Adresi	<i>Akte Meh.</i>

Harita ve İmar Durumunu Çizen: **Mehmet ERDOĞAN**  
Harita Kadastro Müh.

İmar Durumunu Kontrol Eden: **Mahmut ŞANIRTAŞ**  
İnşaat Mühendisi

İşbu İmar durumunun mevzuata uygun olduğuna tasdik ve imza edim.  
-PET- İmar Müdürü ✓  
**Salih PALAZ**  
İmar Müdürü



## 6.5. Mimari Proje

### 6.5.1. Mimari Proje Kapađı

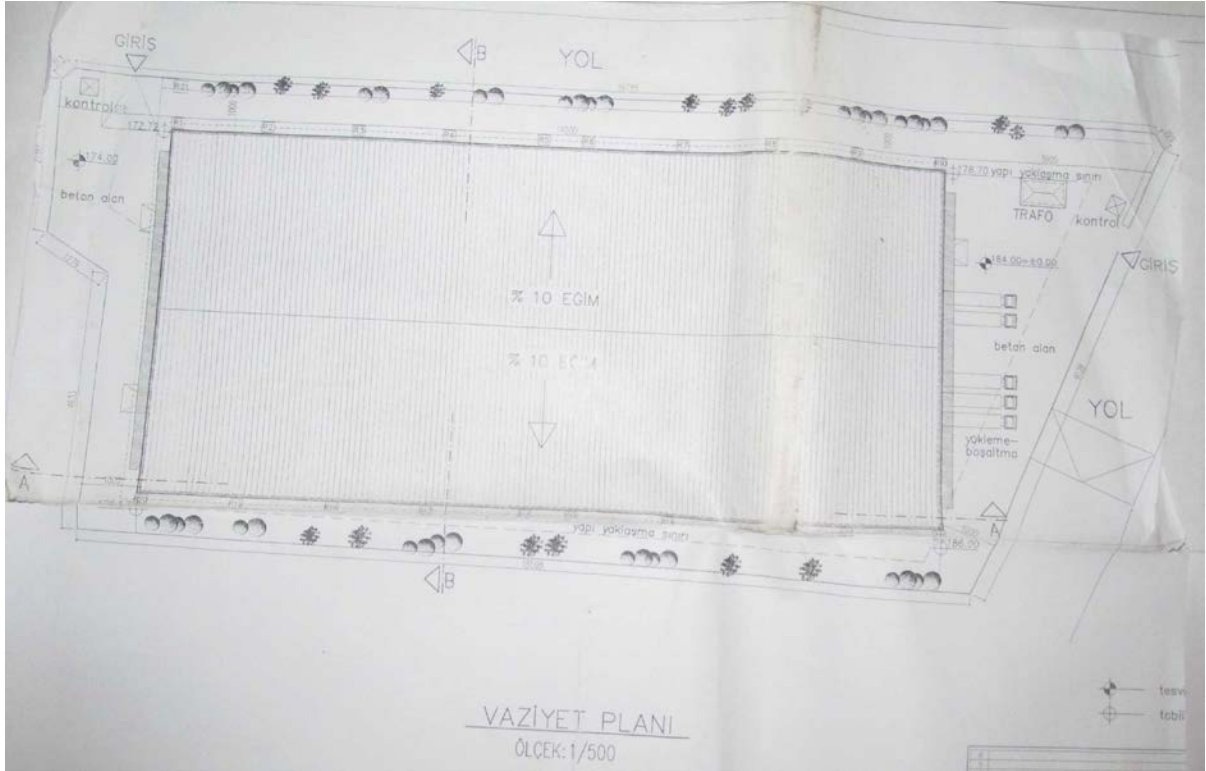
OMEGA MEKANİK MÜHENDİSLİK

PROJENİN ADI SOYADI	ÖNİM	ODA SİCİL NO	BİRO SİCİL NO	SMM NO	BELEDİYE SİCİL NO	SORUMLULUK
YILMAZ SEVİNC	MAK. MÖH	27362	0839	0839	0212 425 36 08	OMEGA Mekanik Mühendislik Proje ve Danışmanlık Yatırım İşletme Tic. Sicil No: 27362 Mühür No: 0839 Adres: V. D. 771 816 0093
ADRES YAZILACAK BEŞYOL ÇİMEN SOKAK NO 11/2 SEFAKÖY İSTANBUL						
VERGİ DAİRESİ	AVCILAR	HESAP NO	7660093021			
YAPAN				ODA ONAYI		
YAPI SAHİBİ				BELEDİYE NÜSHA		
VERGİ DAİRESİ				-		
KULLANMA AMACI				DEPO		
BELEDİYE	İLCE	MAHALLE/KÖY	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
Çarşı	GEÇİMLİ	AKŞE	---	2a-2a	2079	1
PROJE CİNSİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI			
MAKİNE TESİSAT	---	---				
KONTROL		ÇİZEN		ÇİZİM TARİHİ		ÖLÇEK
YILMAZ SEVİNC				2005		

SİSMEK  
YAPI DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.  
Büyükdere Cad. Aray Apt. No: 39 Kat: 2  
Mecidiyeköy-İST. Tel: (0212) 375 06 83  
Zübentopçu V.D. 771 816 0093

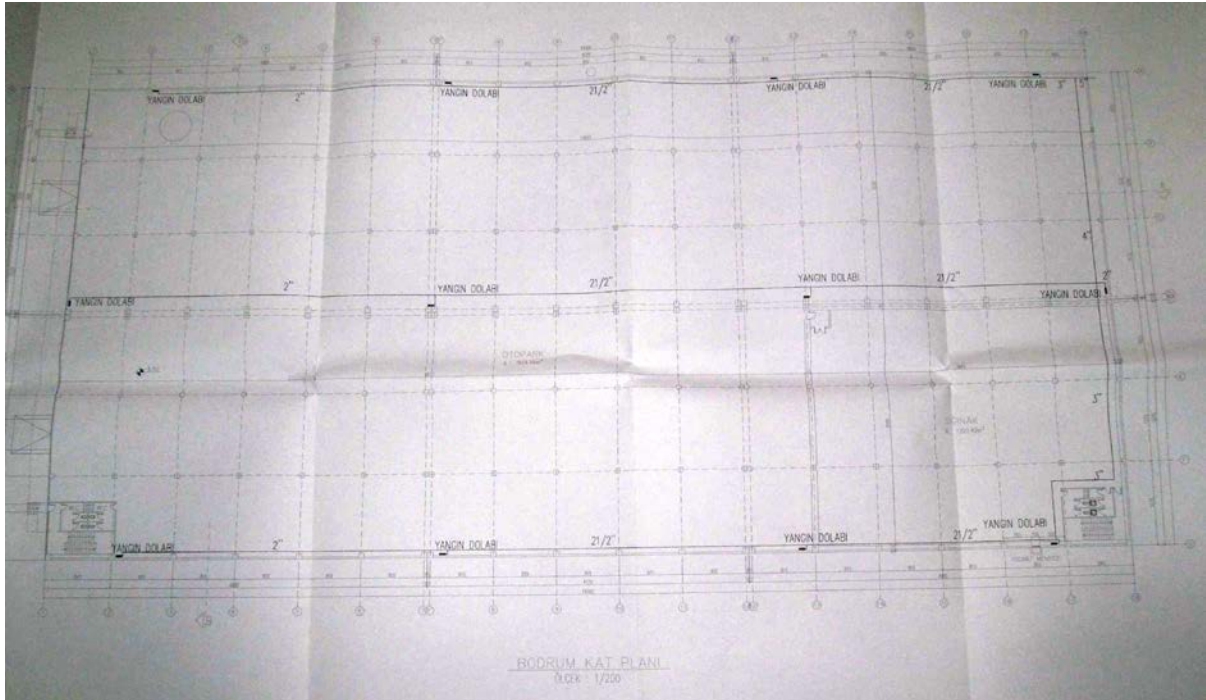
6/1/0005

### 6.5.2. Vaziyet Planı

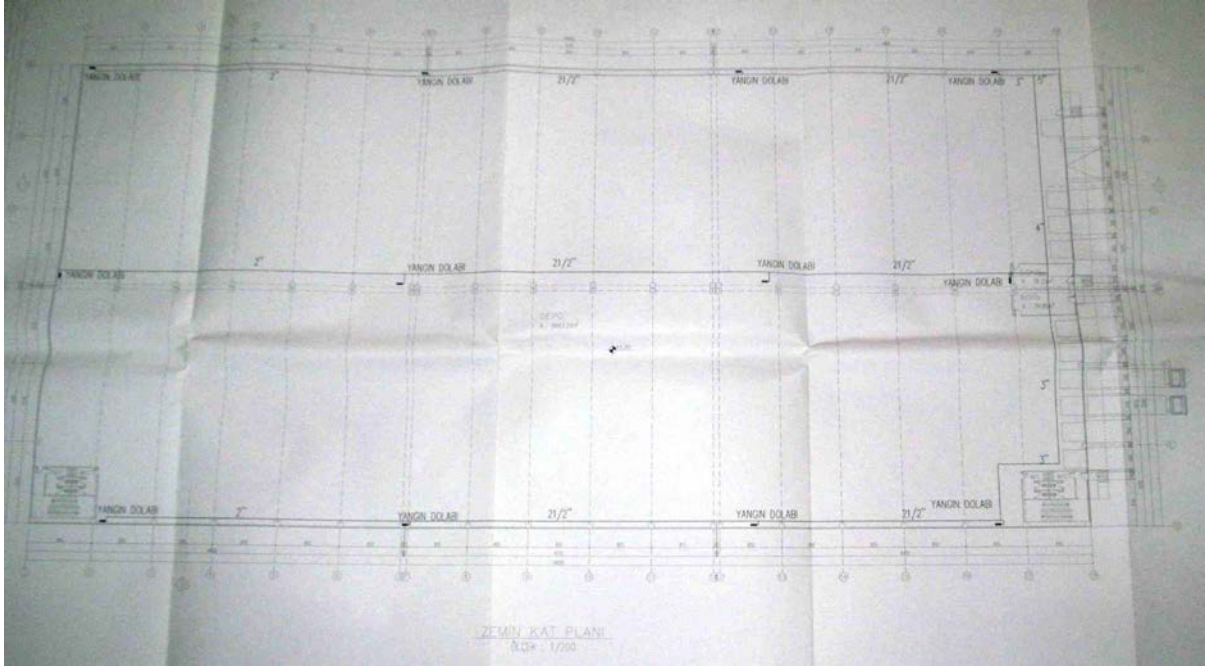


### 6.5.3. Kat Planları

#### Bodrum Kat



**Zemin Kat**





6.6. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No		000002		0																	
1. Belgeyi veren kurum <b>ÇAYIROVA BELEDİYESİ</b> İlçe: <b>KOCAELİ</b> Bucak: <b>GEBZE</b> Köy: <b>ÇAYIROVA</b> Mahalle: <b>AKSE</b> Muhurluk: <b>AKSE</b>		2. Belgenin veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kamu Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni 3. Belgeye Esas Ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat daresi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İnatat Davası <input type="checkbox"/> İhale davası <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		4. Belgenin inşaat tarihi <b>28.02.2006</b>		5. Belge no <b>02</b>		6. Parsel no <b>19011-1-2a-34</b>		7. Ada no <b>2079</b>		8. Parsel no <b>1</b>											
9. İnceleme planı inşaat tarihi <b>06.01.04</b>		10. Parçeleme planı inşaat tarihi <b>18.03.2004</b>		11. İnceleme tarihi ve no <b>13.05.2004/64</b>		12. Parçeleme kullanma amacı ve alan Sanayi-15170																	
13. ÇED raporu inşaat tarihi		14. Zemin etüdü inşaat tarihi		15. Yapı izni belgesi verme kurum Genel Bölge Yapı Sicil Müdürlüğü		16. Yapı izni belgesi tarihi ve no <b>23.05.2004/1875</b>																	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no <b>10.01.2005 - 1</b>		18. Tadilat ruhsatı tarihi <b>28.09.2005 - 64</b>		19. Ruhsat yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi		21. Kurum takip no <b>02</b>															
<b>YAPI SAHİBİNİN</b>				<b>YAPI MÜTEAHHİDİNİN</b>				<b>ŞANTIYE ŞEFİNİN</b>															
22. Adı soyadı, unvanı <b>REYŞAŞ Yapımcılık ve Loj.Tic.A.Ş.</b> <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu				28. Hukuki durumu <b>Anonim Şirket</b>				37. Adı soyadı, unvanı				38. Oda sicil no											
23. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>HİTİT</b>				29. Kurum sicil no				30. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>HİTİT</b>				31. Vergi dairesi sicil no <b>7350191735</b>				39. Büro tesvil no				40. Oda belge no			
34. Vergi dairesi sicil no <b>7350191735</b>				32. Sigorta sicil no				33. Sözleşme tarihi ve no <b>16.09.2003</b>				34. Mütahhithlik kaime no.				41. Sigorta sicil no				42. Sözleşme tarihi ve no			
35. Adres				35. Adres				36. İletişim				43. Adres				44. İmtiza							
43. Yapının özelliklerinin kullanma amacı		46. Oda sayısı		47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		48. Benzer yapı sayısı:		49. Toplam yapı sayısı:		50. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )		51. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )		52. Yapıda başmısız bölün sayısı:		53. Toplam başmısız bölün sayısı:		54. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )		55. Toplam yapı inşaat alanı			
Ortak alan		1		9100		-		1		9100		18.200		1		1		18.200		-			
						56. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1		58. Yapının toplam kat sayısı: 2		59. İlave kat sayısı:											
				60. Yapının yüksekliği (m) <b>+11,70</b>		61. İlave kat yüksekliği (m)		62. Yapının sınıfı: <b>3</b>		63. Yapının grubu: <b>A</b>													
				64. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL.)		65. Yapının inşaat maliyeti (YTL.)		66. Yapının arsa değeri (YTL.)		67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.)													
				315.00		5.733.000.00		2.250.000.00		7.983.000.00													
<b>YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER</b>																							
68. ISITMA SİSTEMİ				70. TERİSİATLAR				72. ORTAK KULLANIM ALANLARI				73. YAPIM SİSTEMLERİ				74. KULLANILAN MALZEME							
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma Kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz ısıtma <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima				<input checked="" type="checkbox"/> Yangın izniatı <input type="checkbox"/> Haberleşme <input type="checkbox"/> Tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Antenna <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Çiğneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Kalorifer <input type="checkbox"/> SİHHİ				<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sigınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapalı daire <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/> Yığılma (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <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 <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/> Braket <input checked="" type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Garbeton <input type="checkbox"/>							
71. SICAK SU				77. Sıcak Su				76. DÖŞEME															
<input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şifon <input type="checkbox"/> Kuvvetli <input type="checkbox"/> Müterek <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat Yakıt <input type="checkbox"/> Termal				<input type="checkbox"/> Yonlu Şekli <input type="checkbox"/> Yakıt cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat Yakıt <input type="checkbox"/> Termal				<input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/>															
75. YANIT ÇEŞİTLİ																							
<input type="checkbox"/> Kömür yakıt <input type="checkbox"/> Büt gaz <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Otoyak <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik																							
Yapının kısmen kullanılan bölümleri olmayan kısımlarına Kamu Kullanma İzni düzenlenmemiştir için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının inşaatına ve kullanılabilir olmasına şarte. Kullanma izni düzenlenmemiş yapılar ve /veya başmısız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. başmısız bölümlerle ilgili depolar, kömürlük, bağılı olduğu başmısız bölün ile birlikte elektrik, su, vb. Hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inşaatı ve denetimi yapılmış kaydı ile yapıya yardım eden daire adet daire adet daire veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.																							
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN												KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER											
76. Tarihi ve Numarası		77. Üstünün 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																			
				79. Park alanı dahil arazi sayısı																			
				80. Daire dairenin yüzölçümü																			

## 6.7. 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)

## 6.8. 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

