



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

**KİRA DEĞERİ BELİRLEME RAPORU**

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

**KOCAELİ – ÇAYIROVA - AKSE**

**2080 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>                                   | 11.02.2015                    |
| <b>Rapor No</b>                                       | REYS-201500005                |
| <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>                               | 10.02.2015                    |
| <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, 549. Sokak, Çayırova/Kocaeli  |
| <b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>                       | Depo  |
| <b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>                             | Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1B- 1C Pafta, 2080 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: 475.000.- TL</b><br><b>KDV Dahil: 560.500.- TL</b>                      |

**Uygunluk Açıklaması:**

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

## BÖLÜM 1

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

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

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

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

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1B - 1C pafta, 2080 ada, 1 parsel sayılı, 23.188,45 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın üzerindeki deponun **kira değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### **2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 549 Sokak, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi olarak bilinen bölgede bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır. Taşınmazın 549. Sokak’a yaklaşık 150 m cephesi bulunmaktadır. İmar planında öngörülen öteki yollar açılmış, ancak asfaltlama çalışması henüz yapılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, dört cephede yollarla sınırlıdır. Koordinatları; 40.842909 - 29.410441 biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

| ANA TAŞINMAZIN; |   |                |            |
|-----------------|---|----------------|------------|
| İli             | Kocaeli                                   | Ada No         | 2080       |
| İlçesi          | Çayirova                                  | Parsel No      | 1          |
| Mahallesi       | Akse                                      | Yüzölçümü (m2) | 23.188,45  |
| Köyü            | -   | Yevmiye No     | 1127       |
| Sokağı          | -   | Cilt No        | 413        |
| Mevkii          | -   | Sayfa No       | 41089      |
| Pafta No        | G22B19A1B - 1C                            | Tapu Tarihi    | 14.02.2013 |
| Niteliği        | Arsa                                      |                |            |
| Sahibi          | Adı, Soyad / Unvan                        |                | Pay Oranı  |
|                 | Reyşaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |                | Tam        |

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

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

- İş Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, 23.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (09.10.2013 - 6993).

## 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

Çayirova Belediyesi'nde yapılan incelemede, taşınmaza ilişkin 11.11.2013 gün ve 600 sayılı onaylı mimari proje, 25.11.2013 gün ve 680 sayılı yapı ruhsatı, 29.08.2014 gün ve 483 sayılı

tadilat yapı ruhsatı görülmüştür. Tadilat yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 2 bodrum kat + zemin kat ve toplam 43.320 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir. Yapımın yeni bitirilmiş olması dolayısıyla yapı kullanma izin belgesi için başvuruda bulunulduğu öğrenilmiştir.

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

## 2.4. Yapılaşma Bilgileri

### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz; Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2080 ada, 1 parsel no'lu, 23.188,00 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerine betonarme olarak, ayırık düzende yapılmış üç katlı depodan oluşmaktadır. Depo; 2 bodrum kat + zemin kat olmak üzere, toplam 3 katlıdır.

Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta otopark, sığınak, 1 ve 2. bodrum katlarda depolama alanları bulunmaktadır. Bina; 2. bodrum katta 14.851 m2, 1. bodrum katta 14.068,00 m2, zemin katta 14.401,00 m2 olmak üzere, toplam 43.320,00 m2 yapı inşaat alanlıdır.

#### **Binanın;**

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>Yapı Tarzı</b>                  | : Betonarme       |
| <b>Yapı Düzeni</b>                 | : Ayırık          |
| <b>Yapı Sınıfı</b>                 | : 2-C             |
| <b>Binanın Kat Adedi</b>           | : 3               |
| <b>Yapı İnşaat Alanı</b>           | : 43.320          |
| <b>Yaşı</b>                        | : 1               |
| <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>                        | : Panel Sac       |
| <b>Dış Cephe</b>                   | : Alüminyum       |
| <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       |

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki deponun zemin katta kuzeybatı ve bodrum katta güneydoğu olmak üzere iki farklı girişi bulunmaktadır. Yapımı yeni bitirilmiş olup kapılar dışında eksiği bulunmamaktadır. Dış cephesi alüminyum doğrama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac, zemini şap beton, duvarları sıvalıdır.

**2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma**  
Bulunmamaktadır.

### **BÖLÜM 3**

#### **TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER**

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler**

###### **3.3.1. Olumlu Faktörler**

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

###### **3.3.2. Olumsuz Faktörler**

-

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

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve 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 parselinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME YÖNTEMİ**

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

#### **4.1. Var Olan Yapılanma Üzerinden Kira Değeri**

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Levent Yıldırım / 532 - 591 19 94):** Değerleme konusu taşınmazın güneyinde, yaklaşık 500 m uzaklıkta, 1.500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,66.- TL*]
- **Kiralık Depo - Fabrika (Fikri Yurtseven / 542 - 480 11 39):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, yaklaşık 750 m uzaklıkta, 7.200 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 90.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,50.- TL*]
- **Kiralık Depo - Fabrika (Yeşim Reinegger / 533 - 690 47 60):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, yaklaşık 1 km uzaklıkta, 12.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 150.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,50.- TL*]

- **Kiralık Depo (Remax Vega / 507 - 769 37 19):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, yaklaşık 1 km uzaklıkta, Taysad OSB içerisinde, 6.600 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 68.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,30.- TL]

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

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın aylık kira değeri; (43.320,00 m2 x 11.- TL) = ~ **475.000.- 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; "Türkiye İş 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 mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

##### **5.5. Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Kira Değerlemeleri**

Yoktur.



### 5.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “arsa” olup yapılmasıyla ilgili yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapının yeni bitirilmiş olması dolayısıyla yapı kullanma izin belgesi için başvuruda bulunduğu öğrenilmiştir. Bu durumyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

### 5.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

### 5.8. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1B - 1C pafta, 2080 ada, 1 parsel sayılı, 23.188,45 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın üzerindeki deponun, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel aylık kira değerinin;

**KDV hariç, 475.000.- TL (191.216.- USD) (\*)**;

**KDV (% 18) dahil, 560.500.- TL (225.635.- USD) (\*)**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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



**Değerleme Uzmanı**  
**Eyup AYKUT**

SPK Lisans No: 402955



**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Fatih ÖZER**

SPK Lisans No: 400799



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

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü



#### 6.2. Fotoğraflar

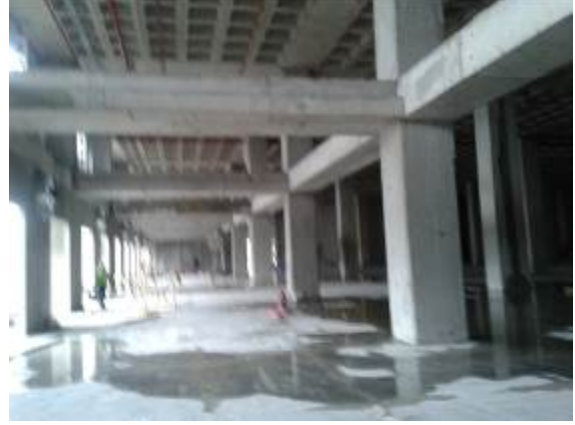




## 2. Bodrum Kat



## 1. Bodrum Kat



## Zemin Kat



## 6.3. Tapu Kaydı

| Raporlayan                                   | Tarih / Saat        | Başvuru No                                | Dekont No                       | Miktar   |
|--|---------------------|---|---------------------------------|----------|
| TKGM Portal                                  | 11.02.2015 09:17:26 | 2015-1744                                 | 20150211-824-F00225             | 16,00 TL |
| <b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>              |                     |   |                                 |          |
| Zemin Tipi                                   | AnaTasınmaz         | Mevdi                                     |                                 |          |
| Zemin No                                     | 42890848            | Çİft / Sayfa No                           | 413 / 41069                     |          |
| İl / İlçe                                    | KOCAELİ / ÇAYIROVA  | Ada / Parsel                              | 2080 / 1                        |          |
| Kurum Adı                                    | Çayırova            | Yüzölçüm                                  | 23188,45000                     |          |
| Mahalle / Köy Adı                            | AKSE Mahallesi      | Ana Taşınmaz Nitelik                      | ARSA                            |          |
| <b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>                    |                     |   |                                 |          |
| Malik  |                     | Hisse Payı/Payda                          | Edinme Sebabi - Tarih - Yevmiye |          |
| REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.    |                     | 1000 / 1000                               | Satış - 14.2.2013 - 1127        |          |
| <b>İpotek</b>                                |                     |   |                                 |          |
| Alacaklı                                     | Borç                | Derece                                    | Teslis Tarih - Yevmiye          |          |
| TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.                      | 23000000,00         | 1.0                                       | 9.10.2013 - 6993                |          |
| <b>İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>     |                     |   |                                 |          |
| Taşınmaz                                     | Hisse Payı/Payda    | Borçlu Malik                              | Teslis Tarih-Yevmiye            |          |
| Çayırova TM AKSE Mahallesi 2080 Ada 1 Parsel | 1000/1000           | REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | 9.10.2013 - 6993                |          |

|  |   |   |            |           |                |                 |
|--|---|---|------------|-----------|----------------|-----------------|
| İli  | KOCALI  | <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p> |            | Fotoğraf  |                |                 |
| İlçesi   | ÇAYIROVA                                      |   |            |           |                |                 |
| Mahallesi  | AKSE  |   |            |           |                |                 |
| Köyü   |   |   |            |           |                |                 |
| Sokağı   |   |   |            |           |                |                 |
| Mevkii   |   |   |            |           |                |                 |
| Satış Bedeli   | Pafta No.                                     | Ada No.   | Parsel No. | Yüzölçümü |                |                 |
| 10.261.000,00  | G22b19a1b- 1c                                 | 2080  | 1          | ha        | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|  |   |   |            | 23.188,45 | m2             |                 |
| GAYRİMENKULÜN  | Niteliği                                      | ARSA  |            |           |                |                 |
|  | Planındadır                                   |   |            |           |                |                 |
|  | Sınırı  | Zemin Sistem No : 42890848  |            |           |                |                 |
|  | Edinme Sebebi                                 | Tanınan KEMAL GÜLMAN - YUDA Oğlu adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.                         |            |           |                |                 |
| Sahibi   | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam |   |            |           |                |                 |
| Geldisi  | Yevmiye No.                                   | Cilt No.  | Sahife No. | Sıra No.  | Tarihi         | Gittisi         |
| Cilt No.   | 1127  | 413   | 41089      |           | 14/02/2013     | Cilt No.        |
| Sahife No.   |   |   |            |           |                | Sahife No.      |
| Sıra No.   |   |   |            |           |                | Sıra No.        |
| Tarih  |   |   |            |           |                | Tarih           |
| <p>NOT: * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile beraber için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.<br/> ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p> |   |   |            |           |                |                 |

6.4. İmar Durumu

**İMAR DURUMU**

EK 2

|  |                     |   |   |                         |  |  |
|--|---------------------|---|---|-------------------------|--|--|
| BELEDİYE BAŞKANLIĞI<br>İMARİ İŞLER MÜDÜRLÜĞÜ |                     |   | PARSEL SAHİBİNİN<br>ADI SOYADI : BENSİT DAYIĞINENKUL KATIRIM GİFTAKLİŞİ 3 |                         |  |  |
| 02 66<br>2013                                |                     |   | ADRESİ<br>DİLEKÇE TARİH VE SAYISI : 21.02.2013 / 498                      |                         |  |  |
| Katman No                                    | İmar Parça No       | Ada No  | Parça No  | Dağlan No               | Belediye İmar Planı Çizimine Göre Mevcut Alan Tarafı | Belediye İmar Planı Çizimine Göre Mevcut Alan Tarafı |
| 02014-1510                                   | 02014-1510-C        | 2052  | 1   |                         | 0811-2004  |  |
| KULLANIM                                     |                     | SANAYİ ALANI  |   |                         |  |  |
| KURULUŞU                                     |                     | İmar Bankası 1. Bölge Müdürlüğü teknik kontrolünde 26.11.2008 tarihinde onaylanan jeoteknik rapora göre (Yerleşime Uygun Alan) (M.A.) |   |                         |  |  |
| ZARARAZ ÇALIŞMALAR                           |                     | Zemin durum belgesine göre zemin çalışmaları yapılmıştır  |   |                         |  |  |
| YAPININ VE PARSELİN BİLGİLERİ                |                     |   |   |                         |  |  |
| YAPININ                                      |                     |   | PARSELİN  |                         |  |  |
| Genelik Ölçü                                 | Orta Sınır Mesafesi | 10.00 m   | Tuzukluğun  | 23182.43 m <sup>2</sup> | KANAL  | 0.90   |
| Genelik Ölçü                                 | Yan Sınır Mesafesi  | —   | TAKS  | —                       | Alan İşçisi Alanı                                    | 11911.07 m <sup>2</sup>                              |
| Genelik Ölçü                                 | Arka Sınır Mesafesi | —   | Alan Tarafı Alan  | —                       | İmar Nezahi  | AYRIK  |
| Manzara                                      | AKSE                | Yerleşim Şekli  | PROJE   | İmar Çizim              | VONETMELİK   |  |

- \* Çatı katı yapılamaz
- \* Ruhsat alınmadan hafriyat yapılamaz Hafriyat çalışmaları Belediye'ye bilgi verilecektir. Döküm sahaları Belediye tarafından yayın edilecektir.
- \* Tarah alan dışında çalıtma payları haricinde hafriyat yapılamaz. Ticaret alanları bu hükme tabi değildir.
- \* Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 25. maddesinin 1 fıkrası tasviye işlemlerinde uygulanması gereken kuralları geçersizdir.
- \* Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile Çayirova 1/1000 ölçekli revizyon uygulama İmar Planı hollanması uygulanacaktır.
- \* Tarah kömür Kakaı dahlinde kalmak kaydı ile yapı yapılacaktır.
- \* Mevcut yapı için yıkım ruhsatı alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

|   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| KONTROL EDEN<br>ELİK SAMUR CELEBİ<br>21.02.2013 | ONAYLAYAN<br>DEYİMLER<br>İmar Müdürlüğü Müd. V.<br>21.02.2013 | KAYDEDEN<br>MÜHÜR<br>2013 |
|---|---|---------------------------|

Belediyesinin İmar Planı Hükümetin 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile onaylanmıştır.

Bu belge, imar planı değişikliği yapılmadığı sürece 1 (bir) yıldır geçerlidir.

## 6.5. Mimari Proje

### 6.5.1. Mimari Proje Kapağı

|   |                        |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
|---|------------------------|--|---------|--|----------------|--|------------------|--------------------|---------------|
| PROJE ADI   | REYSAŞ - DEPO-9        |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
|   | <b>KAT PLANLARI</b>    |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
| <b>arCAD</b><br>Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.   |                        | KURUŞU: Bilk. Akad. Top. Kurumları No: 16/2<br>34342 - (İstanbul) / TÜRKİYE<br>Tic. Sic. No: 279 64 63 / 279 64 63 / 279 64 63 - 283 30 48<br>E-Posta: arcad@reysas.com.tr<br>Web: http://www.aracad.com |         |  |                |  |                  |                    |               |
| ADI SOYADI - ÖNVAHI   | ODA NO                 | DİPL. NO   | NOBRO   | TSC BEL. NO  | V.D. / SİC. NO | İMZA   |                  |                    |               |
| MİMARİ: Zeynep Dindar - F. MİMAR  | 17038                  | 61312965   | 34-3103 |  | 073 001 4609   |  |                  |                    |               |
| PEYZAJI   |                        |  |         |  |                | <b>arCAD</b> Mimarlık Hizmetleri<br>ve Tic. Ltd. Şti.<br>Balk. S. A. Akademi Sok. No: 16/2<br>Tic. Sic. No: 279 64 63 / 279 64 63 - 283 30 48<br>Beşiktaş YD: 073 001 4609 |                  |                    |               |
| STATİK  |                        |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
| ELEKTRİK  |                        |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
| TESİSAT   |                        |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
| F.U.E.  |                        |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
| YAPININ   | <b>TADİLAT</b>         |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
| SANIBİ  | REYSAŞ GYO A.Ş.        |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
| KULLANILIŞI   | DEPO - BİNASI          |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
| ARSANIN   | <b>BELEDİYE ARŞİVİ</b> |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
| İL  | İLÇESİ                 | MAHALLESİ  | SOKAĞI  | PAFTA NO   | ADA NO         | PARSEL NO  | İMAR DURUMU NO   | TARİHİ             |               |
| KOCAELİ   | ÇAYIROVA               | -  | -       | -  | 2080           | 1  | 310.05.02.66     | 21.02.2013         |               |
| BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ  |                        |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
| MİMARİ SINIFI   | STATİK SINIFI          | MALİYET GRUBU  | KAT ADI | ALAN m <sup>2</sup>  | İNŞAAT SÜRESİ  | TAŞIYICI SİSTEM  | EN BÜYÜK AÇIKLIK | EN BÜYÜK YÜKSEKLİK | HAREKETLİ YÜK |
|   |                        |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
| DOSYA   | RUHSAT                 |  |         | ÖLÇEK  |                |  |                  |                    |               |
| TARİHİ  | TARİHİ                 |  |         | 1/500-1/200  |                |  |                  |                    |               |
| NO  | NO                     |  |         |  |                |  |                  |                    |               |
| ONAYLAR   |                        |  |         | <b>MAVERA</b><br><b>YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.</b><br>Çarşamba Sok. No: 119<br>Davutpaşa / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye<br>Tel: +90 212 252 21 12<br>E-Posta: maverad@emektd.com.tr |                |  |                  |                    |               |
| <br>EMİN ŞAHİN ÇELEBİ<br>Mimar<br>ÇAYIROVA BELEDİYESİ<br>İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ<br>27.08.2014 |                        |  |         | <br>ÇAYIROVA BELEDİYESİ<br>İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ  |                |  |                  |                    |               |
|   |                        |  |         | ADI YERİN<br>Proje ve Uygulama Denetçisi   |                |  |                  |                    |               |



### 6.5.2. Vaziyet Planı



### 6.5.3. Kat Planları







## 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.



İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

