



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**KOCAELİ - KARTEPE - UZUNTARLA**

**165 ADA - 17 PARSEL**

**ARAZİ**

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-201800049
<b>Rapor Tarihi</b>	14.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	11.12.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyup 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>	Uzuntarla Mahallesi, 165 Ada, 17 Parsel, Kartepe/Kocaeli
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 Ada 17 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Tarla
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Boş Arazi
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 2.426.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 2.862.680.- 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, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 ada, 17 parsel sayılı, 22.053,92 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” 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; 29.12.2015 gün ve REYS-201500083 sayılı, 27.12.2016 gün ve REYS-201600042 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

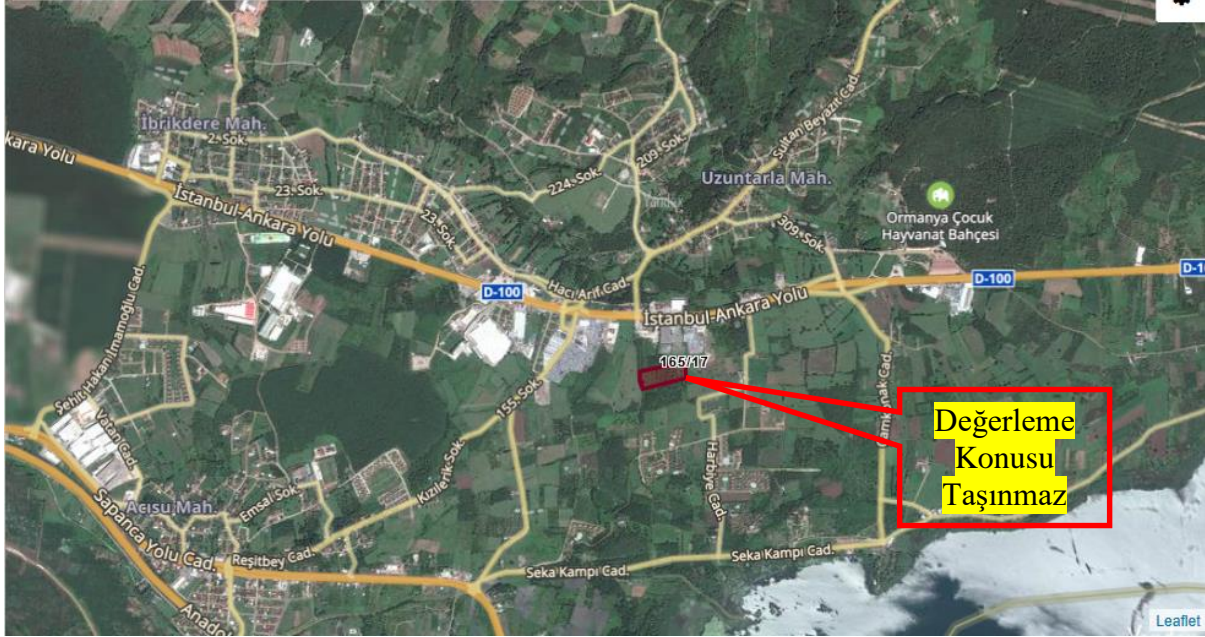
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Uzuntarla Mahallesi, Akgürgen Mevkii, 165 Ada, 17 Parsel, Kartepe/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; D-100 Karayolu (İstanbul – Ankara Karayolu) üzerinde doğu yönünde ilerlerken, Kocaeli Cengiz Topel Havaalanı’nı geçildikten yaklaşık 3,95 km sonra İstanbul – Ankara Karayolu’nun yaklaşık 290 m güneyinde yer almaktadır. Yakın çevrede; Tire Kutsan Fabrikası, Temka Cam, Tüfekçioğlu Mühendislik Fabrikası, akaryakıt satış istasyonu, 1 – 2 katlı konut yapıları ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Batı sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 92 m, doğu sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 86 m cephelidir. Koordinatları; “40.72665195, 30.14465166” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	165
İlçesi	Kartepe	Parsel No	17
Mahallesi	Uzuntarla	Yüzölçümü (m2)	22.053,92
Köyü	-	Yevmiye No	16089
Sokağı	-	Cilt No	22
Mevkii	Akgürgen	Sayfa No	2282
Pafta No	-	Tapu Tarihi	31.12.2010
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

**İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:**

- TEK Genel Müdürlüğü lehine, 946 m<sup>2</sup>'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı (30.11.1981 - 3846).

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

Kartepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 22.09.2016 onay tarihli, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, “*Tarımsal Niteliği Korunacak Alan*” biçimindedir.

- (!) ***Tarımsal Niteliği Korunacak Alan:*** Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63. maddesine göre; üst ölçekli planı bulunmayan, yerleşme ve yerleşik alanlar dışı yerlerde bulunan parsellerde; yapı inşaat alanı katsayısı (KAKS) % 5'ten çok olmamak, yapı inşaat alanları toplamı 250 metrekareyi geçmemek, saçak düzeylerinin doğal tabandan yüksekliği 6,5 metreyi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak koşulu ile bir ailenin oturmasına özgü bağ evi ve yazlık ev, kır kahvesi, lokanta ve bunların eklentileri yapılabilir.

*Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden satış aşamasına değin tüm etkinlikleri içeren, bütünlüklü (entegre) yapı niteliğinde olmamak koşuluyla, konut ile birlikte ya da ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tahıl ambarları, gübre ve silaj çukurları, arı evleri, balık üretim yapıları ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, çıkış aldığı yola 10 metreden, parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ilişkin yapı inşaat alanı katsayısı % 40'ı ve yapı yüksekliği 6,50 metreyi ve 2 katı aşmamak koşuluyla yapılabilir.*

*Ayrıca bu yapılarla ilgili olarak, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ve öteki ilgili kurum ve kuruluşların taşra örgütlerinin uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağına ilişkin, yapı sahiplerince ilgili yönetime yönelik noter onaylı yüklenimde bulunulması gereklidir.*

- (!) ***Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik'in 2, 5 ve 11. maddeleri çerçevesinde;*** Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüklerinin uygun görüşü alınarak, tarım alanlarında tarımsal amaçlı ya da tarım dışı amaçlara yönelik depolama tesislerinin yapımına izin verilebilir.

**2.4. Yapılaşma Bilgileri**

**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**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 Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.6.1. Olumlu Faktörler

- D-100 Karayolu'na yakın olması.

### 2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

#### 3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

**Arazi Değeri:** Değerlemesi yapılan taşınmazın arazisi ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Aslantürk Gayrimenkul / 532 – 153 42 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 5.301 m2 yüzölçümlü tarla 700.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 132.- TL*]
- **Satılık Arazi (Başer Emlak / 262 353 42 55):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konumda, üzerinde meyve ağaçları bulunan, 7.500 m2 yüzölçümlü tarla 800.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 107.- TL*]
- **Satılık Arazi (Konut Emlak / 507 153 60 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 20.706 m2 yüzölçümlü tarla 2.700.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 130.- TL*]
- **Satılık Arazi (Reality 41 Gayrimenkul / 850 251 10 98):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 6.074 m2 yüzölçümlü tarla 700.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 115.- TL*]
- **Satılık Arazi (Arzen Gayrimenkul / 532 – 528 12 41):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 1.750 m2 yüzölçümlü tarla 200.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 114.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 105 – 130 TL/m2 fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 110.- TL/m2 olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (22.053,92 m2 x 110.- TL) = ~ **2.426.000.-TL** bulunmuştur.

#### 3.2. Maliyet (*Gider*) Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

### 3.3. Gelir Yöntemi

Taşınmaz için, bir gelir akımı söz değildir. Tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup imar durumu da, “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” olarak belirlenmiştir. Raporun “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlıklı bölümünde açıklanan yasal düzenlemeler çerçevesinde, üzerinde tarımsal amaçlı depolama yapıları yapılabilir. Ancak, parsel için yapılaşma koşulları (KAKS, Hmax vb.) belirlenmemiş olduğundan, üzerinde yapılabilecek yapı alanı hesaplanabilir değildir. Bu nedenle, taşınmaz için proje geliştirme olanağı da bulunmamaktadır.

#### 3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

-

#### 3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

-

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arazisi için aylık 8.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

## 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 “*tarım alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

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

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

#### **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;

- *İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü*'nde; “*TEK lehine irtifak hakkı.*” kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

#### **4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “*Tarla*” olup imar durumu da, “*Tarımsal Niteliği Korunacak Alan*” biçimindedir. Üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Raporun “2.3. *İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler*” başlıklı bölümünde açıklanan yasal düzenlemeler çerçevesinde, tarımsal amaçlı depolama yapıları yapılmak amacıyla ve “*Tarla*” nitelikli olarak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. maddesine göre, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görülmüştür.

## **BÖLÜM 5**

### **SONUC**

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “*Tarla*” olup imar durumu da, “*Tarımsal Niteliği Korunacak Alan*” olarak belirlenmiştir. Raporun “2.3. *İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler*” başlıklı bölümünde açıklanan yasal düzenlemeler çerçevesinde, üzerinde tarımsal amaçlı depolama yapıları yapılabilir. Ancak, parsel için yapılaşma koşulları (KAKS, Hmax vb.) belirlenmemiş olduğundan, üzerinde yapılabilecek yapı alanı hesaplanabilir değildir. Bu nedenle, taşınmazın değerlemesinde proje geliştirme yöntemi de uygulanamamış, yalnızca karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanabilmiştir. Başkaca bir



yöntemi kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

### 5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

### 5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 ada, 17 parsel sayılı, 22.053,92 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 2.426.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 2.862.680.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

  
**Değerleme Uzmanı**  
**Eyup AYKUT**

SPK Lisans No: 402955



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

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

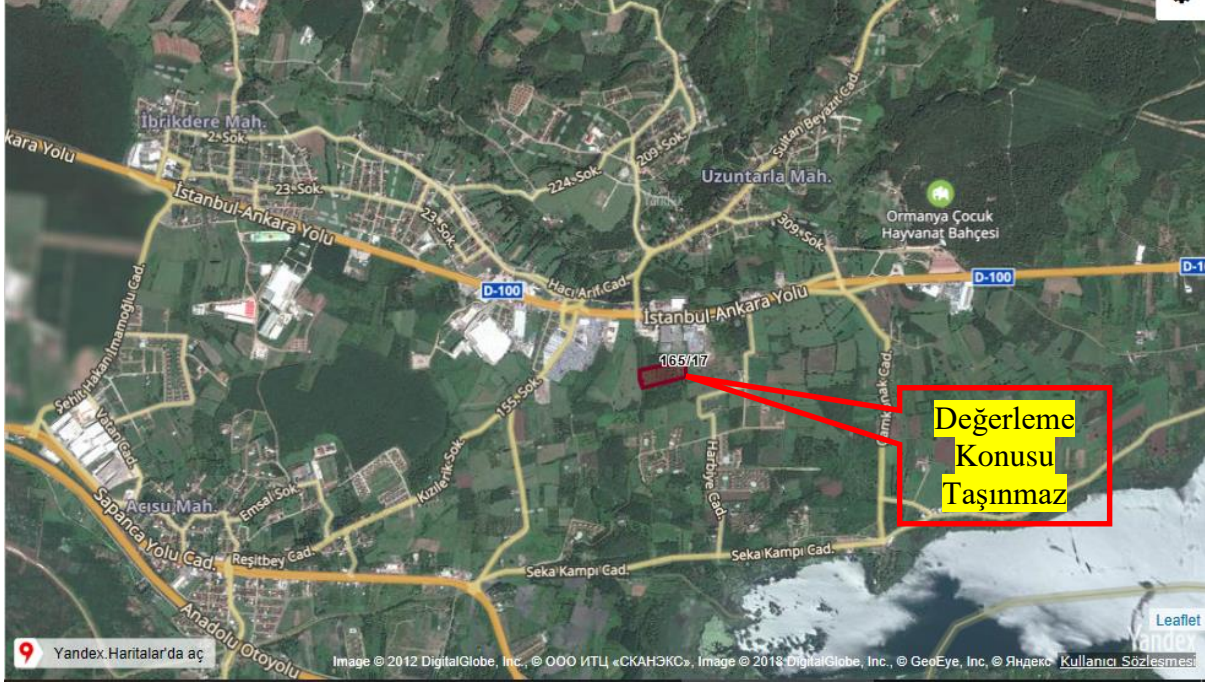
SPK Lisans No: 400799

- 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



## 6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	165/17
Taşınmaz ID:	51996213	Yüzölçüm (m2):	22053.92
il/ilçe	KOCALİ/KARTEPE	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Kartepe TM		
Mahalle/Köy Adı:	UZUNTARLA M		
Mevki:	AKGÜRGEN		
Cilt/Sayfa No:	22/2282		
Kayıt Durum:	Aktif		

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

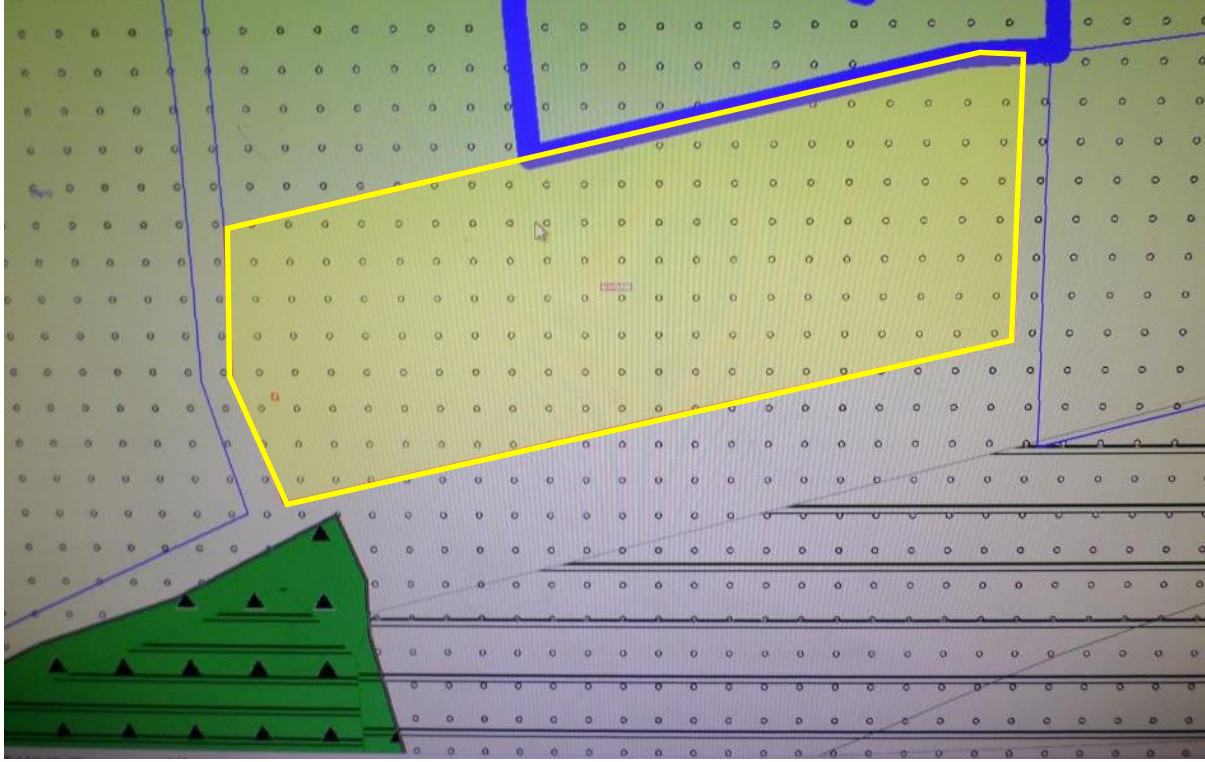
S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 946 M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI VARDIR	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:,	Kartepe TM 30/11/1981 - 3846	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 146731783	(SN:6898154) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	22053.92	Kartepe TM Satış 31/12/2010 - 16089	-

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf			
İlçesi	KARTEPE/0						
Mahallesi							
Köyü	UZUNTARLA						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	731.000TL	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ			165	17	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					2	2053	.92
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Paftasında						
Edinme Sebebi	Tamamı Exsa Export Sanayi MAMÜLLERİ SATIŞ VE ARAŞ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.						
Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırı M ORTAKLIĞI A.Ş. :						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1687	22	2282		21/12/2010	Cilt No.	
Sahife No.	2074	<p style="text-align: center;">SARİ EVGÜL ÖZKÖMEN Tapu Sicil Müdürü</p>				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	13/05/1998	NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ve şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.				Tarih	

#### 6.4. İmar Durumu



#### 6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



## 6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008 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.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN