



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**SAKARYA - ARİFİYE - YUKARIKİREZCE**

**2587 ADA - 47 PARSEL**

**TARLA**

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-201800065                   |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                   | 24.12.2018                       |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                               | 20.12.2018                       |
| <b>Rapor Türü</b>                                     | Değerleme Raporu                 |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                           | Aylin KUYUMCU - 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>                        | Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 47 Parsel, Arifiye/Sakarya             |
| <b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>                     | Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 47 Parsel |
| <b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>                | Tarla   |
| <b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b> | Tarım Alanı   |
| <b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>        | Açık Araç Parkı   |
| <b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>    | <b>KDV Hariç: 9.243.000.-TL</b><br><b>KDV Dahil: 10.906.740.- 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**

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 ada, 47 parsel sayılı, 56.019,50 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; 28.12.2015 gün ve REYS-201500091 sayılı, 27.12.2017 gün ve REYS-201600051 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz; “Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 47 Parsel, Arifiye/Sakarya” adresinde yer almaktadır. Anadolu Otoyolu kesişiminden Eskişehir Caddesi üzerinde güneye doğru yaklaşık 3,33 km ilerlendiğinde sağ tarafta 1009. Sokak’a girilip önce güneydoğu sonra kuzeydoğu yönünde yaklaşık 435 m gidilerek yolun sol tarafındaki taşınmaza ulaşılabilinmektedir. Taşınmaz; Eskişehir Caddesi’nin kuş uçuşu yaklaşık 120 m doğusunda, Sakarya Nehri’nin kuş uçuşu yaklaşık 200 m batısında, Anadolu Otoyolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 3,1 km güneyinde, Arifiye İlçesi merkezinin yaklaşık 5,2 km güneybatısında, Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi’nin yaklaşık 4,2 km güneybatısında yer almaktadır. Yakın çevrede; depolama ve üretim amaçlı kullanılan yapılar ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çokgen yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Güneybatısından 1009. Sokak’a yaklaşık 62 m, güneyi ile devamında doğu ve kuzeyinden yine 1009. Sokak’a yaklaşık 380 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde yapı bulunmamakta olup güncel durumda araç parkı olarak kullanılmaktadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.67950293, 30.36778618” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

| ANA TAŞINMAZIN; |               |                |           |
|-----------------|---------------|----------------|-----------|
| İli             | Sakarya       | Ada No         | 2587      |
| İlçesi          | Arifiye       | Parsel No      | 47        |
| Mahallesi       | Yukarıkirezce | Yüzölçümü (m2) | 56.019,50 |
| Köyü            | -             | Yevmiye No     | 2454      |
| Sokağı          | -             | Cilt No        | 11        |

|          |   |             |            |
|----------|---|-------------|------------|
| Mevkii   | -   | Sayfa No    | 1019       |
| Pafta No | G24C08A3ACD                               | Tapu Tarihi | 30.12.2011 |
| 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, taşınmazın tapu kütüğünde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parseli köy yerleşik alan sınırları dışında ve plansız alanda kalmakta olup "Tarım Alanı" niteliklidir. Parselin içinde yer aldığı bölgenin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yoktur.

- (!) **Tarım Alanı:** 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, bütünleşik (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 il 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. Güncel durumda araç parkı olarak kullanılmaktadır. Parselin üzeri parke taş ve saha betonu ile kaplıdır.

#### 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,
- Eskişehir Caddesi'ne yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

#### 2.6.2. Olumsuz Faktörler

- Plansız alanda yer alması.

## 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 (Günaydın Emlak / 533 – 668 71 54):** Değerleme konusu taşınmazın karşı tarafında, 2598 ada 30 parsel sayılı, 10.481 m2 yüzölçümlü tarla 1.850.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 177.- TL*]
- **Satılık Arazi (Kurtuluş Emlak / 532 – 172 94 66):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3.570 m2 yüzölçümlü tarla 600.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 168.- TL*]
- **Satılık Arazi (Günaydın Emlak / 533 – 668 71 54):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 2,5 km uzaklıkta, Eskişehir Caddesi'ne 200 m mesafede 8.377 m2 yüzölçümlü tarla 1.350.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 161.- TL*]
- **Satılık Arazi (Yaşam Emlak / 264 – 282 50 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.800 m2 yüzölçümlü tarla 320.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 178.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Arifiye Emlak / 264 – 229 36 54):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip olan arazilerin 160 - 180 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 170.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Karakullukçu Emlak / 541 - 739 48 66):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip, Eskişehir Caddesi'ne cephesi olan arazilerin 180 - 200 TL/m2, cephesi olmayan arazilerin ise 160 – 175.- TL dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 190.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 160 - 190 TL/m<sup>2</sup> fiyatlar istendiği görülmüş; ana yola cephesinin bulunması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 165.- TL/m<sup>2</sup> olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (56.019,50 m<sup>2</sup> x 165.- TL) = ~ **9.243.000.-TL** bulunmuştur.

### 3.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

### 3.3. Gelir Yöntemi

Üzerinde yapılaşma bulunmayan taşınmazın için henüz bir gelir akımı söz konusu değildir. Tapu kütüğündeki niteliği “*Tarla*” olup imar durumu da, “*Tarım Alan*” olarak belirlenmiştir. Bu durumuyla, 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 32.500.- 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 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. Çözümlenmeler 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, mülkiyet ve yapılaşma 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 kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “*Tarla*” olup imar durumu da, “*Tarım Alanı*” biçimindedir. Üzerinde herhangi bir yapı 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 görüşündeyiz.

## **BÖLÜM 5**

### **SONUC**

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

Taşınmazın parseli köy yerleşik alan sınırları dışında ve plansız alanda kalmakta olup “*Tarım Alanı*” niteliklidir. Parselin içinde yer aldığı bölgenin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Bu nedenle, taşınmazın değerlemesinde yalnızca karşılaştırma (*emsa*) yöntemi uygulanabilmektedir. Başkaca bir



yöntem 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

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 ada, 47 parsel sayılı, 56.019,50 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, 9.243.000.-TL;**

**KDV (% 18) dahil, 10.906.740.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı**  
**Aylin KUYUMCU**  
SPK Lisans No: 404146



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

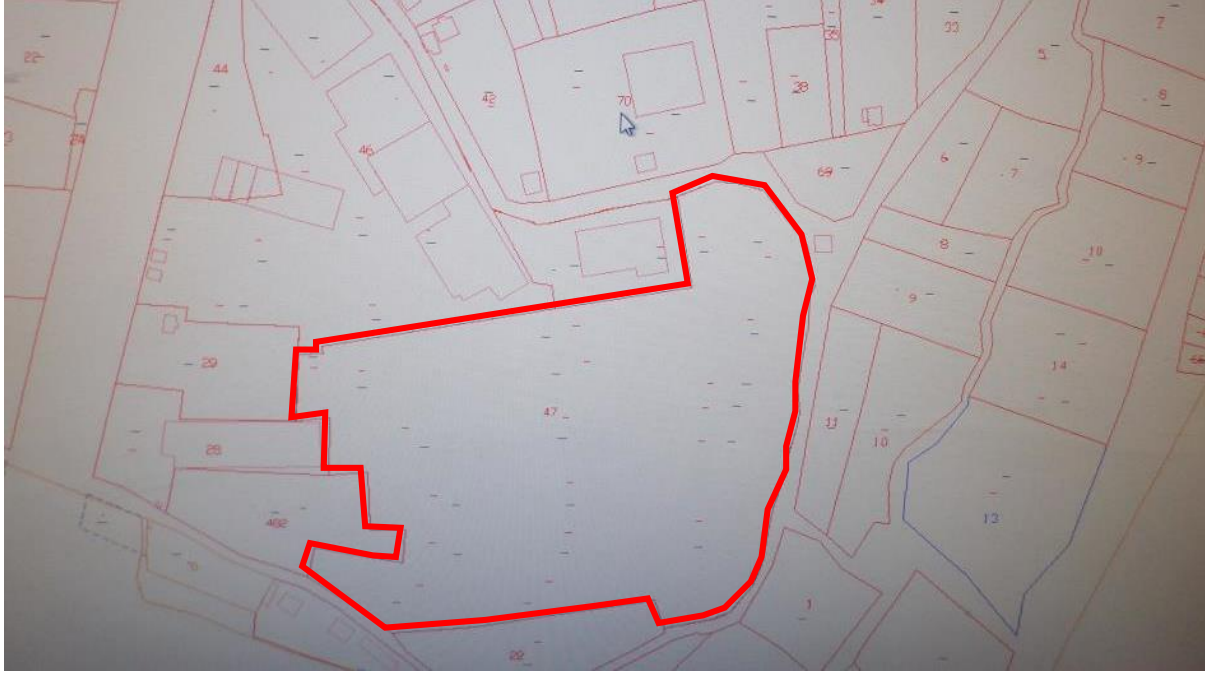
|                  |                 |                      |          |
|------------------|-----------------|----------------------|----------|
| Taınmaz Tipi:    | AnaTasınmaz     | Ada/Parsel:          | 2587/47  |
| Taınmaz ID:      | 46600049        | Yüzölçüm(m2):        | 56019.50 |
| il/ilçe          | SANARYA/ARIFIYE | Ana Taınmaz Nitelik: | TARLA    |
| Kurum Adı:       | Arifiye TM      |                      |          |
| Mahalle/Köy Adı: | YUKARIKIREZCE M |                      |          |
| Mevki:           |                 |                      |          |
| Cilt/Sayfa No:   | 11/1019         |                      |          |
| Kayıt Durum:     | Aktif           |                      |          |

## MÜLKİYET BİLGİLERİ


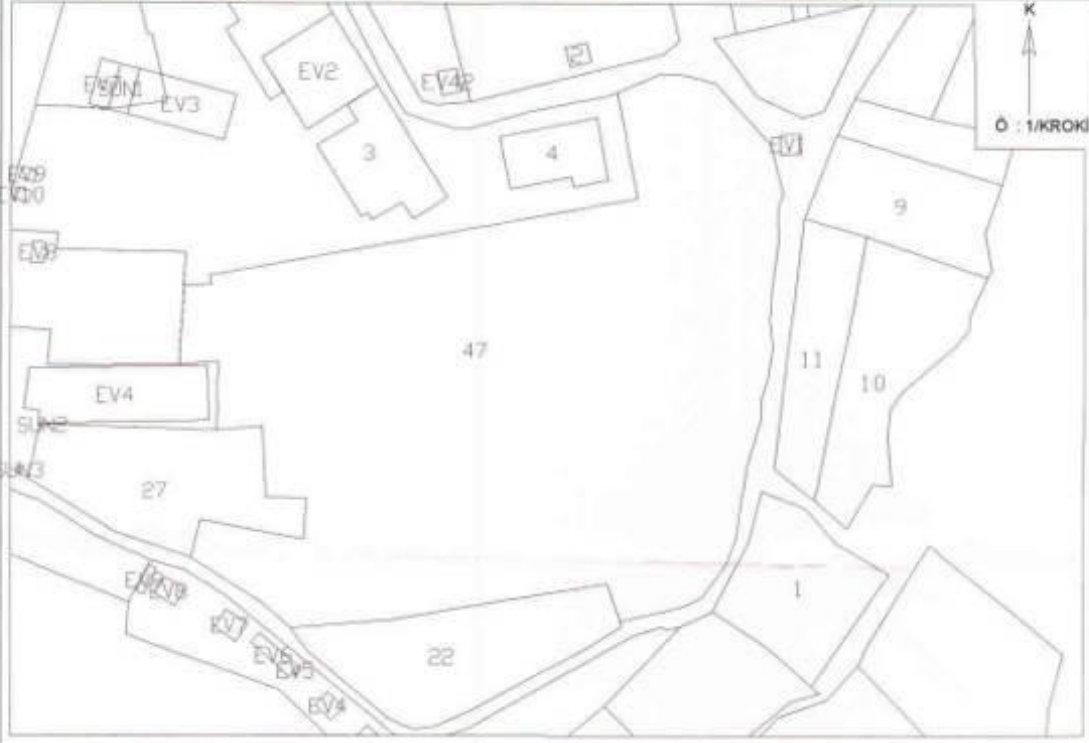
| (Hisse) Sistem No | Malik   | El Birliğı No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye           | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---|---------------|-----------------|-----------|---------------------------------------|-----------------------------|
| (H1) 161259536    | (SN:6590586) REYSAŞ<br>GAYRİMENKUL YATIRIM<br>ORTAKLIĞI ANONİM<br>ŞİRKETİ<br>VKN:7350641817 | -             | 1 / 1           | 56019.50  | Arifiye TM Satış<br>30/12/2011 - 2721 | -                           |

|  |  |   |            |                          |                |                 |
|--|--|---|------------|--------------------------|----------------|-----------------|
| İli  | SAKARYA  | <b>Türkiye Cumhuriyeti</b><br><br><b>TAPU SENEDİ</b>                             |            | Fotoğraf                 |                |                 |
| İlçesi   | ARİFİYE  |   |            |                          |                |                 |
| Mahallesi  |  |   |            |                          |                |                 |
| Köyü   | YUKARIKİREZCE  |   |            |                          |                |                 |
| Sokağı   |  |   |            |                          |                |                 |
| Mevkii   |  |   |            |                          |                |                 |
| Satış Bedeli   | Pafta No.  | Ada No.   | Parsel No. | Yüzölçümü                |                |                 |
| 9.565.000,00   | G24C08A3ACD  | 2587  | 47         | ha                       | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|  |  |   |            | 56.019,50 m <sup>2</sup> |                |                 |
| GAYRİMENKULÜN  | Niteliği   | TARLA   |            |                          |                |                 |
|  | Sınırı   | Planındadır<br>Zemin Sistem No : 46600049   |            |                          |                |                 |
|  | Edinme Sebebi  | Tamamı EGELOG DOĞALGAZ AKARYAKIT TAŞIMACILIK DEPOLAMA TURİZM LİMİTED ŞİRKETİ 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.   | 2721   | 11  | 1019       |                          | 30/12/:011     | Cilt No.        |
| Sahife No.   | Siciline Uygundur.<br><b>Ferhat UZUN</b><br>Arifçe Tapu Müdürü |   |            |                          |                | Sahife No.      |
| Sıra No.   |  |   |            |                          |                | Sıra No.        |
| Tarih  |  |   |            |                          |                | Tarih           |
| NOT: * Mülkiyetin devri bu tapu senedi ile kesinleşir. Tapu senedi müracaat edilmelidir.<br>** Tebligat Kanununa Hükümleri gereğince adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |  |   |            |                          |                |                 |

#### 6.4. Kadastro Paftası



## 6.5. İmar Durumu

| İMAR DURUMU   |   |
|---|---|
|  <p><b>T.C.</b><br/><b>ARIFIYE BELEDİYESİ</b><br/>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</p>   | <p>ADRES :</p> <p>İmar Durum No:<br/><b>2015 / ..6.18..</b></p>   |
| <p>... / ... / 2014 Tarihli dilekçenize karşılık vermiştir.</p>   |   |
| <p><b>M1</b> Yol Boyu Ticaret <input type="checkbox"/> İskan Dışı Sahadadır. <input type="checkbox"/> Amme Hizmetine Ayrılan Saha <input type="checkbox"/> K.D.K.Ç.A.</p> <p><b>M</b> Ticaret <input type="checkbox"/> İskan Sahasıdır. <input type="checkbox"/> Programdandır <input type="checkbox"/> Yerleşik Alan İçİ</p> <p><b>M2</b> Küçük Sanayi <input type="checkbox"/> Sanayi Sahası <input type="checkbox"/> Program Dışıdır. <input checked="" type="checkbox"/> Yerleşik Alan Dışı</p>   |   |
|    |   |
| Yol Geniřlięi : .....   | Mahallesi : YUKARIKIRAZCA MAH.                                    |
| Yapı Düzeni - Kat Adedi : .....   | Kad. Pafta No. : .....  |
| Bina Yüksekliği : .....   | Ada No. : 2587  |
| Bina Derinlięi : .....  | Parsel No. : 47   |
| Ön Bahçe Mesafesi : .....   | Yüzölçümü : .....   |
| Yan Bahçe Mesafesi : .....  | İmar Pafta No. : PLANSIZ ALANDADIR.                               |
| Arka bahçe mesafesi : .....   | İmar Planı Tarihi : .....   |
| EMSAL : .....   |   |
| KAKS : .....  |   |
| <p><b>Ahmet Sedat KARA</b><br/>Kadastro Paftasını<br/>İmara Adapte Eden<br/>25.11/2015</p>  | <p><b>Osman Ođuz</b><br/>İmr. ve Şeh. Şefi<br/>25.11/2015</p>     |
|   | <p><b>Lütfü TANSI</b><br/>İmr. ve Şeh. Müd. V.<br/>26.11/2015</p> |
| <p>1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilmez.<br/>2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastrodan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir.<br/>3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildiikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir.<br/>4-Bütün Yapılarda Deprem Yönetmelięine uyulacaktır.<br/>5-Ş BU İMAR DURUMU 01/06/2013 GÜNÖNAYLI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİğİ HÜKÖMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUP, PROJELER YÖNETMELİğE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.</p> |   |



## 6.6. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Tarih : 17.03.2015 No : 404146

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 'Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i (VII-128.7) uyarınca

**Aylin KUYUMCU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



## 6.7. 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