



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KARTEPE/KOCAELİ
(TARLA)**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0231

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Maşukiye Mahallesi, 884 Parsel Kartepe / Kocaeli

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-0231

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **"TARLA"** nın değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	3
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ İmar Durumu	4-5
➤ Bölge İle İlgili Bilgiler	5-10
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	10-11
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	12
➤ Değerlemede Kullanılan Yöntemler	12
➤ Emsal Analizi	13
➤ Gayrimenkulun Değerlemesi ve Sonuç	14
➤ Ekler	14
➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafları	15
➤ Ek.2: Fotoğraflar	15
➤ Ek.3: Belgeler	16-...-17
➤ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	18
➤ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	19
➤ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirkusu	20

DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 2. sayfada belirtilen gayrimenkulun pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

0/884 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Kocaeli-Kartepe
MAHALLE/KÖYÜ	: Uzuntarla Mahallesi
MEVKİİ	: Akgürgen
PAFTA NO	: 35
ADA NO	: 0
PARSEL NO	: 884
NİTELİĞİ	: Tarla
ALANI	: 19.820,00 m²
ARSA PAYI	: -
YEVMIYE NO	: 16089
CİLT NO	: 9
SAHİFE NO	: 871
TAPU TARİHİ	: 31.12.2010
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☐
	Devre Mülk ☐ Arsa ☒

İMAR DURUMU (0/884)

İmar Durum Belgesi Tarih ve No: 02.02.2010 tarihli 1/1.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 'Sapanca Gölü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı' biçimindedir.

İmar Lejandı: Sapanca Gölü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

TAKS:-

KAKS: -

Emsal: -

H: 15,50 m

Diğer İmar Durum Bilgileri ve Plan Notları:

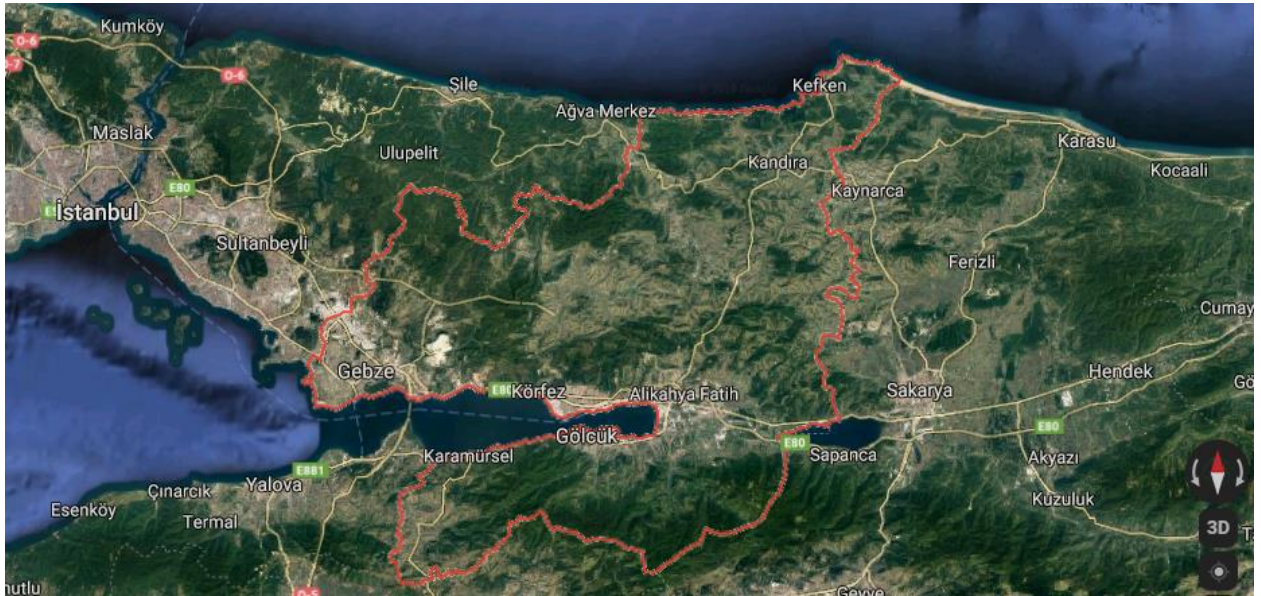
Kartepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 02.02.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Sapanca Gölü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, “Üçüncü Derece Doğal Sit Alanı; Bir Bölümü Bağ ve Bahçe Düzenli Alanlar 2 ve Güneybirlik Tesis Alanı + Bir Bölümü İmar Yolu” biçimindedir.

(!) **Üçüncü Derece Doğal Sit Alanı (Sürdürülebilir Koruma ve Denetimli Kullanım Alanları):** Kesin korunacak hassas alanlar ya da nitelikli doğal koruma alanlarını etkileyen, bu koruma bölgeleri ile bütünlük gösteren, korumaya katkı sağlayacak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta etkinliklere, turizm ve yerleşimlere uygunluk verilen alanlardır.

(!) **Bağ ve Bahçe Niteliği Korunacak Alan:** Plan notuna göre, bu alanlarda yapılacak ayırma ya da birleştirmede oluşacak parselin imar yoluna cephesi olmak zorundadır. 20.000 m²'den küçük ifraz (ayırma) yapılamaz. Bir ailenin oturmasına uygun bağ ve kır evi niteliğinde yapı yapmak koşuluyla, bu alanlarda yapılaşma durumu; "KAKS: 0,05, Hmax: 6,50, 2 Kat" biçimindedir. Parsel büyüklüğü ne olursa olsun toplam yapı inşaat alanı 250 m²'yi geçemez. 4.000 m²'den küçük parsellerde yapı yapılamaz.

(!) **Günübirlik Turizm Tesisleri:** Kamping ve konaklama birimleri içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayevi, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve 20 metrekareyi geçmeyen sergi ve satış birimlerini içeren yapı ve tesislerdir. Bu alanda yapılacak yapıların KAKS'ı 0,05'i, yüksekliği 6,50 m'yi geçemez.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



KOCAELİ GENEL BİLGİLER

Yüzölçümü: 3.505 km²

Nüfus: 1.830.772 (2016)

İl Trafik No: 41

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir İl'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra,

Başıskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.

İlkçağlardan itibaren yerleşim için cazibe teşkil eden Kocaeli 1924 yılında vilayet olmuştur. Türkiye'nin en küçük 6. il'i olan Kocaeli'nin yüzölçümü 3,505 km²'dir. 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre nüfusu 1.601.720 kişidir. 1.499.958 kişi il ve ilçe merkezlerine ikamet ederken 101.762 kişi köylerde yaşamaktadır. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşımları ile Türkiye'nin önemli geçiş noktalarından biridir.

Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer , gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil dünya için de ilginç bir örnektir.Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB' si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayi'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Kocaeli İli, Karadeniz ve Marmara Denizi'ne olan kıyıları, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, tarihi eserleri, müzeleri, Mimar Sinan'ın eseri olan camileri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking parkurları, Sekaparkı, Kocaeli Fuarı, Uluslararası İnterteks Fuarı, Kartepe kayak merkezi, Yuvacık Barajı, mesire alanları, Sapanca Gölü, Darıca Faruk Yalçın Hayvanlar Alemi ve Botanik Bahçesi, Harikalar Sahili, Alışveriş Merkezleri, kültür merkezleri, Olimpik buz pateni salonu, Gökayparkı, alternatif turizm çeşitlerine imkan sunan, nitelikli turizm tesisleri, sahillerinde bulunan balık lokantaları, dünyaca tanınan Hereke Halıları, kente özgü pişmaniyesi, Karamürsel sepeti, Kandıra Bezi, Çenesuyu ve bir çok kültür ve turizm değerleri ile ticaret, sanayi, bilim, kültür, turizm ve sanat açısından ayrı bir öneme sahip Marka şehirdir.

KOCAELİ COĞRAFİ BİLGİLER

Kocaeli, kuzeyde Karadeniz, güneyde Bursa, batı ve kuzeybatıda İstanbul, doğuda Sakarya illeriyle çevrilidir. Kuzeyde Kocaeli Platosu, üzerinde az sayıda tepe vardır. Dağlar Kocaeli ili topraklarının yüzde 18.8'ini kaplar. İlin kuzey kesiminde tek tek kütleler halinde tepeler, güney kesiminde ise Samanlı Dağları yer alır.

Kocaeli sınırları içinde bulunan tek önemli göl, Sapanca'dır. Ancak Sapanca Gölünün büyük bölümü Sakarya ili sınırları içinde kalır.

Genel anlamda Karadeniz ile Akdeniz ikliminin kesiştiği bir iklim tipi bölgede egemendir. Yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı ve Türkiye'nin pek çok yöresine oranla ılık geçer. İlin

kuzey kesimlerinde Karadeniz kıyılarında yaşanan yaz mevsimi, ilin güney bölümlerinde yaşanan yazınla daha serindir.

KOCAELİ TARİHİ BİLGİLER

Kocaeli ilinin M.Ö. XII. yy'a kadar olan dönemi karanlıklar içindedir. Tarihçiler, bölge başlangıç tarihini M.Ö. XII. yy. olarak kabul etmektedir.

Bölgede, ilk yerleşimlerle ilgili tespitler M.Ö. VIII. yy'a ait olup, bu dönemde adı bilinen en eski yerleşme birimi Astakoz'dur. Astakoz M.Ö. VIII yy. sonlarında Megaralılar tarafından kurulmuş bir Yunan kolonisidir. İzmit'in çekirdeğini teşkil eden Astakoz kenti, Bitinya krallığı döneminde (M.Ö. 262) Nikomedia adı ile bugünkü İzmit'in yerini almıştır.

Yunan döneminde orta büyüklükte bir kent olarak görünen il, Roma devrinde önemli bir merkez haline gelmiş ve hızla gelişmiştir. Roma imparatorluğunun ikiye ayrılmasıyla Bizans hakimiyetine giren şehir, depremlerin de etkisiyle ihmale uğramış önemini kaybetmiştir.

Anadolu'nun Selçuklu hakimiyetine girdiği XI. yy'da Nikomediya Selçuklulara geçmiş, ancak Haçlı seferleri sırasında tekrar Bizans'a katılmıştır.

Tarih boyunca birçok medeniyete merkez ve ev sahipliği yapan ilimiz (İzmit), Orhan Gazi zamanında Türk Komutanlarından Akçakoca tarafından fethedilerek ilk defa Osmanlı Devletine katılmış ve 1337'de kesin olarak Osmanlı hakimiyetine girmiştir. İzmit'in ilk fatihi Akçakoca'nın mütevazı anıt mezarı Kandıra ilçesinde bulunmaktadır.

Birinci Dünya Savaşında İngilizler ve Yunanlılar tarafından işgal edilen İzmit, 28 Haziran 1921 de düşman işgalinden kurtarılmış, 1924 yılında ise İl olmuştur.

KARTEPE İLÇESİ GENEL TANITIM:

İzmit Körfezi ile Sapanca Gölü arasında yer almaktadır. İlçemizin batı bölgesinde Köseköy ve Arslanbey yerleşim alanları dahil olmak üzere, doğuya doğru ilerlendiğinde, Köseköy 'ün hemen batısında Sarımeşe, kuzey kesimde Uzunciftlik, Uzuntarla ve Eşme, güney kesimde Suadiye, Büyükderbent ve Maşukiye, orta kesimde Acısu yerleşimleri bulunmaktadır.

Kısaca, batıda Köseköy yerleşim alanından başlayarak doğuda Sapanca Gölü ve Sakarya sınırına, yine güneyde ve güneydoğuda Kartepe Dağını içine alacak şekilde Sakarya sınırına, güneybatıda ve güneyde Başiskele ilçesine, kuzeyde İzmit İlçesine dayanmaktadır. Kartepe'nin güney kesimini, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve yüksek bir kütle oluşturan Samanlı Dağları'nın orta bölümü meydana getirir. İzmit Körfezi ile İznik Gölü, kısmen de Sakarya Nehri arasındaki su bölümü sahasını teşkil eden bu bölüm çeşitli yüksekliklerdeki platolardan oluşur. İlçemizin Yüz Ölçümü ise 269 km² dir.

Özellikle 1602 rakımlı Kartepe, İlçemiz sınırlarında bulunan ve İlimizin de en yüksek tepesidir. Topoğrafik eğim Kocaeli kuzeyine göre daha diktir. Samanlı Dağları, Armutlu Yarımadası'ndan başlayıp, güneybatıdan il alanına girer. Bu dağlar, batı-doğu doğrultusunda uzanır. 130 km uzunlukta, 30 km genişliğindedir. Kocaeli'nin Samanlı Dağları kesimi ormanlarla kaplıdır. Genellikle dağların yukarı kesimleri iğne yapraklı ağaçlarla, aşağı kısımları geniş yapraklı ağaçlarla kaplıdır. Arazi yapısı jeolojik yönden alüvyonlu malzemelerle kaplı olup, yerleşim alanının kuzeyinde Kuzey Anadolu Dağları uzantıları, mevcut olup, içinden Kilez deresi geçmektedir.

TARİHÇE:

Merkez belediye Köseköy'ün kuruluşu 1600'lü yıllara kadar gitmektedir. Ancak zaman zaman yapılan kazılarda ortaya çıkan Roma ve Bizans dönemlerine ait tarihi eser ve mezarlara bakıldığında Köseköy'ün kuruluşunun 1600'lü yıllardan çok daha önceki tarihlere dayandığı, Bitinya ile başladığı söylenebilir. Kurtuluş Savaşı'nda çevre köylerde ikamet eden Rumlar hem beldeye hem de belde halkına büyük zarar vermişlerdir. 1925 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında yapılan nüfus mübadelesi sonunda Yunanistan'dan Türkiye'ye gönderilen vatandaşların yerleşmeleri ile göç almaya başlayan Köseköy, daha sonraki yıllarda başta Karadeniz Bölgesi olmak üzere ülkemizde değişik yörelerinden göç almaya devam etmiştir.

1955 yılında yapılan genel nüfus sayımında 400 civarında nüfusa sahip Köseköy, 1960 yılından itibaren lastik fabrikaları ve diğer sanayi tesislerinin kurulup gelişmesi ile hızlı bir nüfus artışı gerçekleşmiş ve 1970'li yılların başlarında 2000 nüfusa ulaşarak belediye kurulması için yapılan referandum sonucunda belediye statüsüne kavuşmuştur.

22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 1/32. maddesi gereğince; Uzunçiftlik, Uzuntarla, Eşme, Acısu, Maşukiye, Büyükderbent, Arslanbey, Sarımeşe ve Suadiye ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Köseköy İlk Kademe Belediyesine katılmıştır. Köseköy Belediyesi merkez olmak ve Köseköy Belediyesinin adı Kartepe olarak değiştirilmek üzere Kocaeli İlinde Kartepe İlçesi kurulmuştur.

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1/4. maddesi gereğince; Sultaniye, Pazarçayırı, Örnekköy, Karatepe, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye, Avluburun, Eşme Ahmediye ve Ketenciler köylerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak, Kartepe İlçe Belediyesine mahalle olarak katılmışlardır.

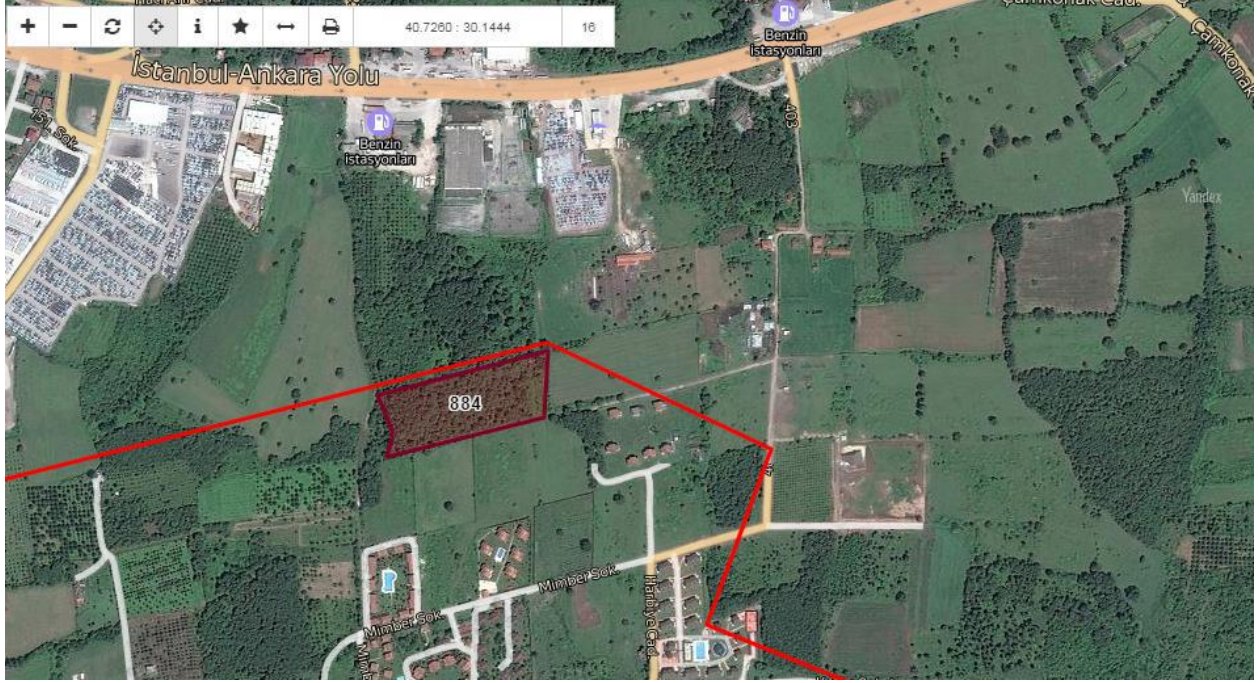
Tüzel kişiliği kaldırılarak mahalleye dönüşen köyler ile birlikte ilçemiz sınırları içerisinde 32

adet mahalle bulunmaktadır

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu parsel Kartepe merkezinden Adapazarı İzmit Yolu /D100 doğu yönünde 8.5km ilerlenir. D100 yolu üzerinde 403. Sokak konumuna sağ kola dönüş yapılır. 403. Sokakta ~450m ilerlendikten sonra sağ konumda yer alan 404. Sokak'a dönüş yapılır. ~250m ilerlendikten sonra söz konusu ana taşınmaza ulaşılır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 40.7255 B: 30.1449

PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli: 884 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna şeklinde 'Tarımsal Niteliği Korunacak Alan' imar alanıdır.

Parsellerin Cinsi: Değerleme konusu parsellerin tümü tapu kayıtlarına göre tarla niteliğindedir.

Ulaşım Bilgileri: Değerlemeye konu parsel Kartepe merkezinden Adapazarı İzmit Yolu /D100 doğu yönünde 8.5km ilerlenir. D100 yolu üzerinde 403. Sokak konumuna sağ kola dönüş yapılır. 403. Sokakta ~450m ilerlendikten sonra sağ konumda yer alan 404. Sokak'a dönüş yapılır. ~250m ilerlendikten sonra söz konusu ana taşınmaza ulaşılır.

Konum Ve Yapılaşma Hakkında Bilgi: Konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Maşukiye Mahallesi'nde konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde Tire Kutsan Fabrikası, Temka Cam, Tüfekçioğlu Mühendislik Fabrikası, akaryakıt satış istasyonu, 1 – 2 katlı konut yapıları ve boş araziler bulunmaktadır. Konu taşınmazların yakın çevredeki bazı önemli noktalara uzaklıkları şöyledir;

1-	Kocaeli cengiz tope l havalimanı	4.4 km
2-	Ormanya	2 km
3-	Sapanca Gölü	3 km
4-	Kirazoğlu Barajı	6.2 km

Arazi Geometrisi Hakkında Bilgi: Değerleme konusu taşınmaz dikdörtgen yamuk formuna yakın geometrik forma sahiptir.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin topoğrafyası, jeolojisi ve deprem bölgesi hk. Bilgi: Değerleme konusu gayrimenkullerin bir kısmı düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazlar 1 'inci derece deprem kuşağında yer almaktadır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen yatırım unsurları ve özellikleri: Değerleme konusu parsellerin sanayi sahasında yer alması, çevre yollarına ve havaalanına yakınlığı, çevresinde sanayi ve ticari kuruluşların giderek yoğunlaşması, altyapı ve ulaşım problemlerinin olmaması, parsellerin düzgün bir geometride olması, parsellerin genelde bitişik ve büyük yüzölçüme sahip olması nedeniyle esnek proje geliştirmelere müsait yapıda olması gibi nedenlerle yatırımcılar için cazip bir lokasyon niteliğindedir.

Bölgesel altyapı hakkında bilgi: Taşınmazların bulunduğu bölgede elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinin tamamlanmış olduğu görülmüştür.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı: Yapılan gözlemlere göre herhangi bir kısıtlayıcı durum yoktur. (Resmi bir bulgu değildir.)

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Değerleme konusu taşınmaza ait onaylı bir mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

1-D100 karayolu üzerinde yer alması

Olumsuz etkenler:

-

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazın değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi " kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

EMSAL ANALİZİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1 - SATILIK ARSA – VİZYON GAYRİMENKUL- TEL: 0532 746 29 38

Uzuntarla Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 20.706-m² yüzölçümlü, tarla imarlı arsa 3.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
3.000.000TL	20.706 M ²	145 TL/M ²

EMSAL 2 - SATILIK ARSA – ÇELİK EMLAK- TEL: 0535 229 96 53

Uzuntarla Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 4.250-m² yüzölçümlü, tarla imarlı arsa 600.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
600.000TL	4.250 M ²	141 TL/M ²

EMSAL 3 - SATILIK ARSA – OSMANLILAR EMLAK- TEL: 0532 763 09 16

Uzuntarla Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 8.942-m² yüzölçümlü, tarla imarlı arsa 1.200.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
1.200.000TL	8.942M ²	134 TL/M ²

EMSAL 4- SATILIK ARSA – SERCAN DEMİRTAŞ- TEL: 0551 795 41 41

Uzuntarla Mahallesi, konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 4.641-m² yüzölçümlü, tarla imarlı arsa 760.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
760.000TL	4.641	164 TL/M ²

**GELİRE DAYALI ANALİZLER
HESAPLAMA YÖNTEMLERİ**

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Hesaplama: Bölgede yapılan emsal araştırması ve görüşmeler neticesinde, konu taşınmazlarla benzer konum ve özellikteki sanayi imarlı arsaların piyasa rayiç değerinin konum, cephe, alan, geometrik ve topografik özellikler gibi faktörlere göre değişmekle birlikte

Taşınmazın Satış Değeri:

0 Ada 884 Parsel Mevcut Satış Değeri: 19.820,00 m² x 146-TL/m² =
2.893.720-TL, ~ 2.900.000,-TL

olarak hesaplanmaktadır.

DEĞERLEMENİN SONUCU

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 Ada, 17 parselde kayıtlı taşınmazın, kullanım amacı, konumu, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak mevcut kullanım alanı üzerinden (boş arsa olarak);

Taşınmazın Satış Değeri:

2.900.000,-TL

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla; Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,3547 -TL; 1,- USD = 5.73641-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu raporumuzda takdir edilen her türlü Piyasa (Pazar) değeri; firmaca resmi kurumlara hitaben verilen ve/veya resmi kurumlardan firmaya verilen ve firma tarafından şirketimize iletilen belgeler yanında yapılan resmi kurum incelemeleri ve saha araştırmaları sırasında tarafımıza iletilen tüm bilgi ve belgelerin doğru olduğu, taşınmazların kullanımı ve devrinde herhangi bir hukuki sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Değerleme raporu, konu parselin alanını esas alarak satış değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Değerleme raporu, taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan takyidatlardan bağımsız olarak yapılmış ve takyidatlar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. Sadece arsa satış bedelleri üzerine yapılmıştır.

2019-ÖZEL-231 no.lu rapor **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

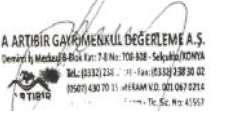
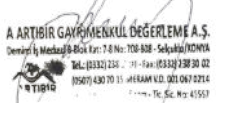
'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

(Ekspertiz tarihi: 02.12.2019)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN
Spk Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
 A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yardımcısı Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli İşletme Kurumu Kurul Başkanı TEL: (0332) 234 11 11 - FAKS: (0332) 238 30 02 (0547) 430 70 11 - MİLLİ KAYIT NO: 001 007 0214 Tic. Sic. No: 41557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli İşletme Kurumu Kurul Başkanı TEL: (0332) 234 11 11 - FAKS: (0332) 238 30 02 (0547) 430 70 11 - MİLLİ KAYIT NO: 001 007 0214 Tic. Sic. No: 41557

EKLER:

EK.1: UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3: BELGELER

EK 4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

İstanbul-Ankara Yolu

Benzin İstasyonları

884

Minber Sok.

Yandex

Çankaya Cad.

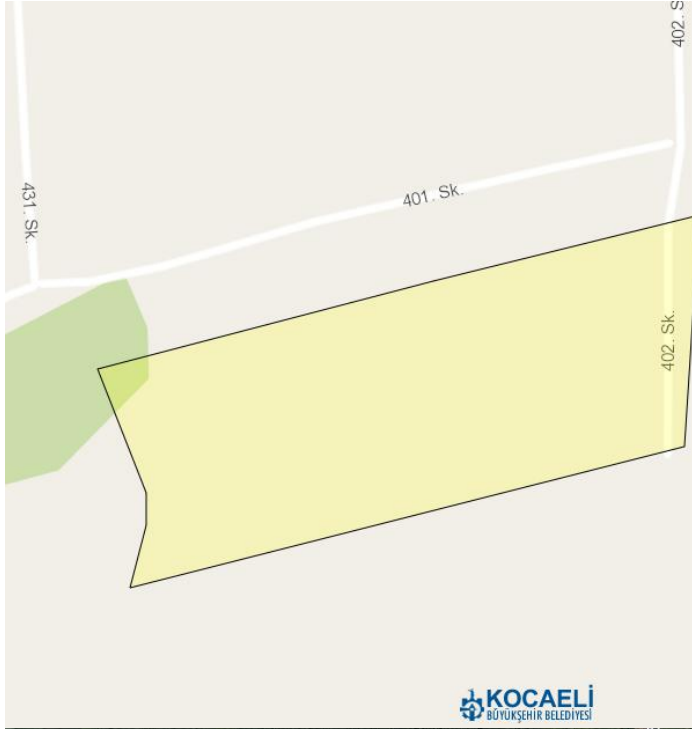
- 14 -



EK.3: BELGELER
İMAR DURUMU - VAZİYET PLANI-PROJE RESİMLERİ

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ					
İlçesi	KARTEPE/0						
Mahallesi							
Köyü	MAŞUKİYE						
Sokağı							
Mevkii	AKBÜRGEN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
SATIŞ 606000.00TL	35	-	884	ha	m²	dm²	
Niteliği	TARLA						
Sınırı	Paftasında						
Edinme Sebebi	Tamamı Exsa Export Sanayi MAMÜLLERİ SATIŞ VE ARAŞTIRMA A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.						
Sahibi	Reysaş Gayrimenkul YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. :						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	16999	9	871		31/12/2010	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline uygundur. GARİP ÇOLMEN Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						2074	Sıra No.
Tarih						13/05/1998	Tarih

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile satış ve devri kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.



Kadastro Bilgileri

İlçe	Mahalle
Kartepe	MAŞUKIYE
Ada	Parsel
0	884
Nitelik	Parsel Alan
TARLA	19820



Yapı Bilgileri

Dış Kapı No	Kimlik No
Belirtilmemiş	0
Yapı Adı	
Belirtilmemiş	
Site/Koop Adı	
Belirtilmemiş	
Kat Adedi	Yapı Tipi
Belirtilmemiş	Belirtilmemiş
Ruhsat (2007+)	İskan (2007+)
Düzenlenmemiş	Düzenlenmemiş
Ada	Parsel
0	884

EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803 8536

Konu : **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**
 Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
 Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
 Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 242 40 00 Faks:(312) 242 40 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat: merkez.spk.gov.tr 1/2
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3.Cat. No:11 34397 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 334 35 00 Faks: (212) 334 36 00

EK.5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtkürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
 Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
 İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGİÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ		Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN		İMZA SİRKÜLERİ		
NİSANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261		ÜNVANI : A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİLİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214		
		Yukarıda adresi yazılı A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ Ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunana cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket Ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin imzamin onaylanmasını talep ederim.		
		A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN İMZA İMZA İMZA		
		Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarını. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015		
		DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06/01/2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairesiz dosyasında saklıdır.		
		KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkan Abdurrahman LOSUN		

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabruz karşılığı tahsil edilmiştir.
TA52 A / S Yazı : 3 / 0
NBS NO: 201501060420009 - 7860930363

A-2/1-1