



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**SAKARYA – ARİFİYE - YUKARIKİREZCE**

**2587 ADA – 47 PARSEL**

Bu taşınmaz 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.

## ÖZET BİLGİLER

<b>Rapor Tarihi</b>	28.12.2015
<b>Rapor No</b>	REYS-201500091
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2015
<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>	Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 47 Parsel Arifiye/Sakarya
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Depolama Alanı
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 47 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Tarım Alanı
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 6.492.000.-TL</b> <b>KDV Dahil: 7.660.560.- TL</b>

### Uygunluk Açıklaması:

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

## BÖLÜM 1

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

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

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

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

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

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 değerlendirilme 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; “Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 47 Parsel Arifiye/Sakarya” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; batısından geçen Eskişehir Caddesi’ne yaklaşık 250 m, doğusundaki Sakarya Nehri’ne yaklaşık 350 m, kuzeyindeki İstanbul - Ankara Anadolu Otoyolu’na yaklaşık 3,3 km ve Sakarya şehir merkezine yaklaşık 10 km uzaklıktadır. Çevresinde depolama ve üretim amaçlı kullanılan yapılar, boş arsa ve araziler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın parseli, geometrik olarak çokgen yamuk biçimli olup eğimsiz ve engebesizdir. Kadastral yola doğu sınırı yaklaşık 275 m, güneybatı sınırı yaklaşık 65 m cephelidir. Öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde yapı bulunmamakta olup güncel durumda araç parkı olarak kullanılmaktadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,679559 - 30,367626” 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	1018
Pafta No	-	Tapu Tarihi	26.09.2013
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reyşaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı 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, bütünlük (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. Yasal Olmayan Yapılaşma**

Yoktur.

## **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 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

- Ana caddeye yakın olması.

#### 3.3.2. Olumsuz Faktörler

- Plansız alanda yer alması.

### 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 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.

### 3.5. Değerleme Yöntemleri

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

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

- **Satılık Arazi (Ahsem Gayrimenkul / 532 - 462 56 10):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, ana yola cepheli, 4.500 m2 yüzölçümlü tarla 600.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 133.- TL*]

- **Satılık Arazi (Abdullah Gayrimenkul / 530 - 466 45 46):** Taşınmaz ile aynı bölgede, daha dezavantajlı konumda, 7.000 m2 yüzölçümlü tarla 750.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 107.- TL]
- **Satılık Arazi (Ahsem Gayrimenkul / 532 - 462 56 10):** Taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 3.600 m2 yüzölçümlü tarla 420.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 117.- TL]
- **Satılık Arazi (Zekeriya Öztürk / 541 - 541 30 02):** Taşınmaz ile aynı bölgede, daha dezavantajlı konumda, 3.655 m2 yüzölçümlü tarla 400.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 109.- TL]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 110 - 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; (56.019,50 m2 x 110.- TL) = ~ **6.492.000.-TL** bulunmuştur.

### 3.5.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

### 3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz değildir.

### 3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arazisi için aylık 22.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

### 3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

### 3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “*Tarla*” olup imar durumu da, “*Tarım Alan*” olarak belirlenmiştir. Bu durumyla, taşınmaz için proje geliştirme olanağı bulunmamaktadır.

### 3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 4

### ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup taşınmazın parseli köy yerleşik alan sınırları kalmakta ve imar lejantı “Tarım Alanı” biçimindedir. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. Bu nedenle, taşınmazın değerlemesinde yalnızca karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanabilmiştir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

#### **4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu**

Yapılaşma projesi yoktur.

#### **4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama**

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

#### **4.4. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi**

Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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

#### **4.6. 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 yer verilen yasal düzenlemeler çerçevesinde, tarımsal amaçlı depolama yapıları yapılmak amacıyla ve “Tarla” nitelikli olarak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. maddesine göre, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşüdeyiz.

## BÖLÜM 5

### SONUÇ

#### **5.1. 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.

#### **5.2. Sonuç Değer**

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 ada, 46 parsel sayılı, 34.199,71 m<sup>2</sup> 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, 6.492.000.-TL (2.222.603.- USD) (\*)**;



KDV (% 18) dahil, 7.660.560.- TL (2.622.671.- USD) (\*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(\*): Merkez Bankası'nın 28.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9209.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.

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

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

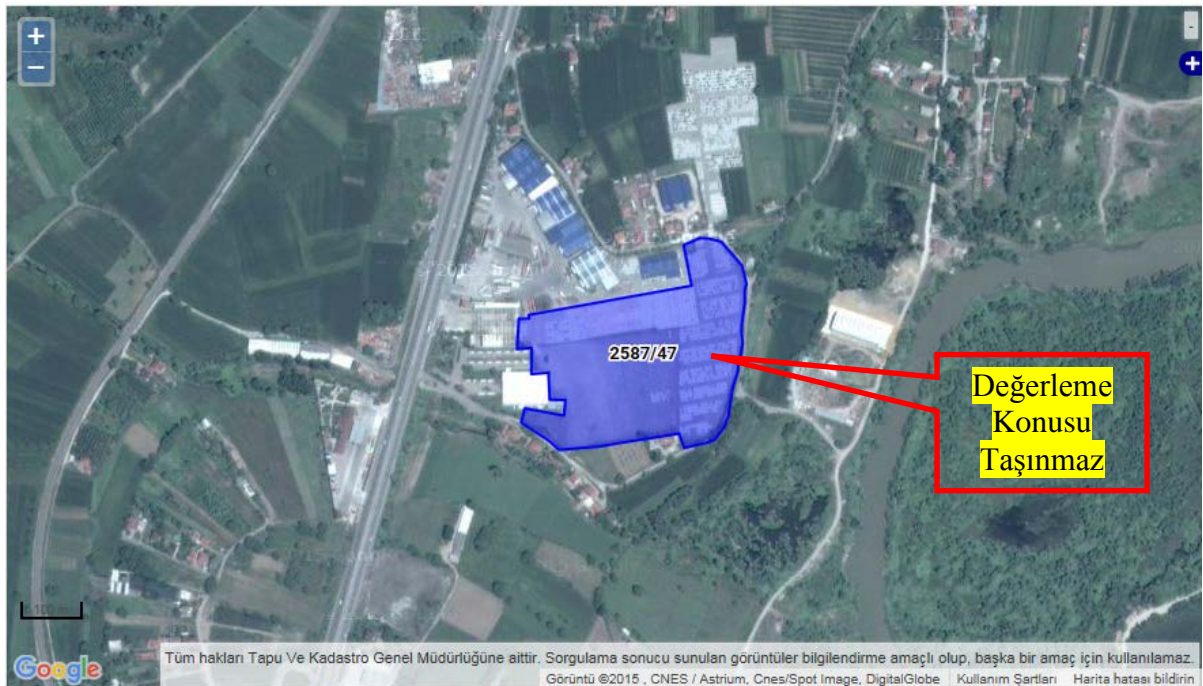


- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü



## 6.2. Fotoğraflar





### 6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	
Zemin No	46600049	Cilt / Sayfa No	11 / 1019
İl / İlçe	SAKARYA / ARIFIYE	Ada / Parsel	2587 / 47
Kurum Adı	Arifiye	Yüzölçüm	56019,50000
Mahalle / Köy Adı	YUKARIKİREZCE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 30.12.2011 - 2721	

İli	SAKARYA	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	ARIFIYE					
Mahallesi						
Köyü	YUKARIKIREZCE					
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				
		Zemin Sistem No : 46600049				
	Edinme Sebebi	Tamamı EGELOĞ 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.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	2721	11	1019		30/12/011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<small>NOT : * Mülkiyetin devri tapu işlemiyle gerçekleşir ve tapu siciline tescim edilince olur.  ** Tabiiyat Kanununa göre her parselin bir adet tapu siciline tescim edilmiştir.</small>						

#### 6.4. Kadastro Paftası



## 6.5. İmar Durumu

İMAR DURUMU	
 <p><b>T.C.</b> <b>ARİFİYE BELEDİYESİ</b> İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</p>	<p>ADRES :</p> <p>İmar Durum No: <b>2015 / ..618.</b></p>
... / ... /2014 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir.	
<p><input checked="" type="checkbox"/> M1 Yol Boyu Ticaret</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> M Ticaret</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> M2 Küçük Sanayi</p>	<p><input type="checkbox"/> İskan Dışı Sahadadır.</p> <p><input type="checkbox"/> İskan Sahasındadır.</p> <p><input type="checkbox"/> Sanayi Sahası</p>
<p><input type="checkbox"/> Amme Hizmetine Ayrılan Saha</p> <p><input type="checkbox"/> Programdadır</p> <p><input type="checkbox"/> Program Dışıdır.</p>	<p><input type="checkbox"/> K.D.K.Ç.A.</p> <p><input type="checkbox"/> Yerleşik Alan İçi</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Yerleşik Alan Dışı</p>
 <p style="text-align: right;">K Ö : 1/KROKİ</p>	
Yol Genişliği : -----	Mahallesi : YUKARIKIRAZCA MAH.
Yapı Düzeni - Kat Adedi : -----	Kad. Pafta No. : -----
Bina Yüksekliği : -----	Ada No. : 2587
Bina Derinliği : -----	Parsel No. : 47
Ön Bahçe Mesafesi : -----	Yüzölçümü : -----
Yan Bahçe Mesafesi : -----	İmar Pafta No. : PLANSIZ ALANDADIR.
Arka bahçe mesafesi : -----	İmar Planı Tarihi : -----
EMSAL : -----	
KAKS : -----	
<p>Annet Sedat KARA Kadastro Paftasının İmara Adapte Eden 25.11/2015</p>	<p>Osman Oğuz ÖZER İmr. ve Şeh. Şefi 25.11/2015</p>
<p>Lütfü TANSI İmr. ve Şeh. Müd. V. 26.11/2015</p>	
<p>1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez. 2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastrodan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir. 3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir. 4-Bütün Yapılarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır 5-ŞİŞ BU İMAR DURUMU 01/06/2013 GÜNÜNAYLI PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUP, PROJELER YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.</p>	



T.C.  
ARIFIYE BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 11731496-3997/ 4491  
Konu : İmar Durumu

SAKARYA  
26 / 11 / 2015

EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
(Kaan ALTINOĞLU)  
İcadiye Mah.Dünder Sk.No:15 Güven Apt.  
Üsküdar/İSTANBUL

İlgi: 24.11.2015 tarih 2522 evrak kayıt nolu dosyanız.

İlgi yazınızda belirtilen, İlçemiz sınırları içerisinde Yukarıkirazca Mahallesi'nde bulunan 2587 ada 47 nolu 56019,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel Köy Yerleşik Alan Sınırları Dışında Plansız Alanda kalmakta olup, Tarım Alanıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.  
Gereğini rica ederim.

Lütfü TANSI  
Belediye Başkanı a.  
Başkan Yardımcısı

Ek :  
1 Adet İmar Durumu

ARIFIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Arifbey Mahallesi Atatürk Caddesi No: 247 54580 ARIFIYE / SAKARYA  
Telefon: 0 264 229 10 11 Faks: 0 264 229 10 12 e-mail : bilgi@arifiye.bel.tr

## 6.6. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve EĞİM 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)

## 6.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



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.



İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN