



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

MERKEZ/DÜZCE

2177 ADA 2 PARSEL

(İDARE BİNASI VE 2 ADET DEPO VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-264

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu (3044 Sokak), 2177 Ada, 2 Parsel, Merkez/Düzce

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-264

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **‘İdare Binası Ve 2 Adet Depo Ve Arsası’** nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler

Sayfa No

➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	4
➤ İmar Durumu	4-5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-9
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	9-10
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Analizi	12
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	12
➤ Sonuç	12-13
➤ Ekler	13
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	14
➤ Ek.2 : Fotoğraflar	15-23
➤ Ek.3 : Belgeler	24
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	25
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	26
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	27

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.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerleme çalışması Düzce ili, Merkez ilçesi, Arapçiftliği mahallesi mevkiinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

Ana Gayrimenkul 2177 Ada / 2 Parsel

İLİ	:	DÜZCE			
İLÇESİ	:	MERKEZ			
MAHALLESİ	:	ARAPÇİFTLİĞİ			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	-			
CİLT	:	19			
SAYFA	:	1811			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	G26A13B3C			
ADA NO	:	2177			
PARSEL NO	:	2			
YEVMIYE NO	:	6233			
TARİH	:	27.03.2017			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	15.253,87 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	“İdare Binası Ve 2 Adet Depo Ve Arsası”			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

TAPU TAKYİDATI

İMAR DURUMU

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 2177 Ada 2 Parsel, 14.07.2016 tarih ve 339 sayılı meclis kararı ile onaylanan, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; "Depolama Alanı"nda kalmakta, Emsal: 0,50, Hmax: 9,30 m. yapılaşma şartlarını haizdir.

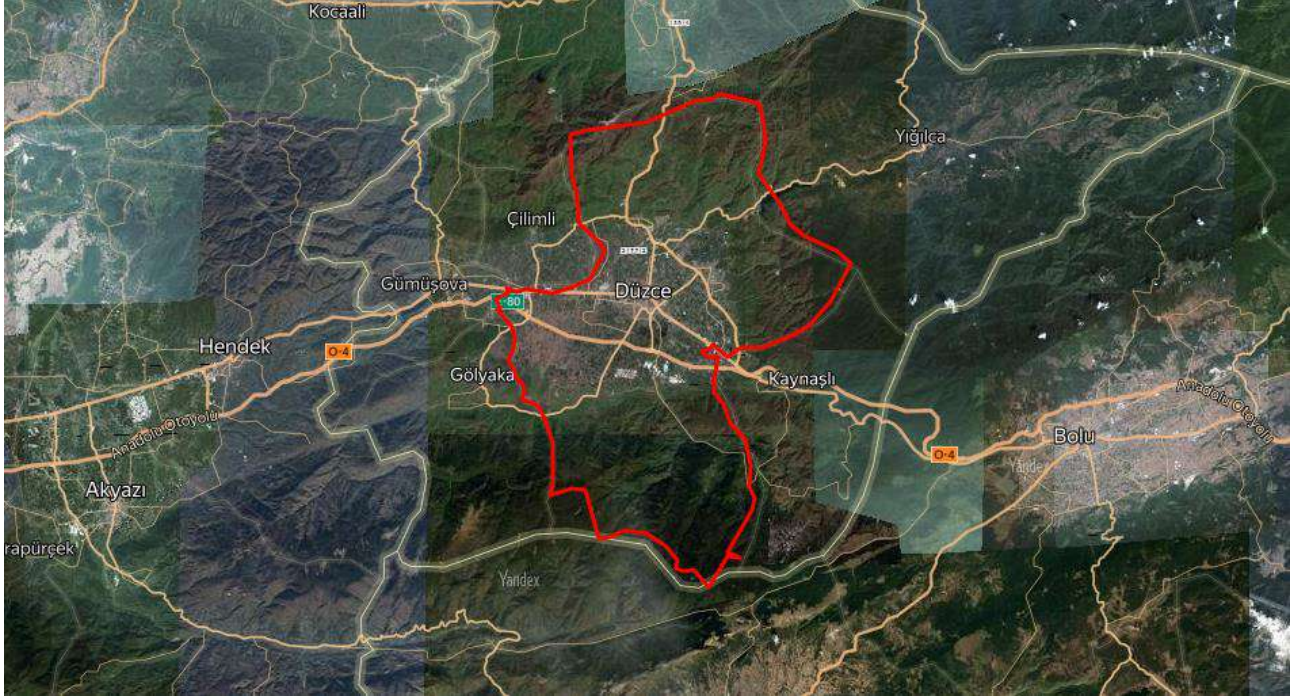
Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'î imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 18.04.2008 tarih, sayılı mimari proje incelenmiş; 18.04.2008 tarih 2008/91 ve 2008/92 sayılı yeni yapı ruhsatları ile 01.07.2008 tarih 2008/201 ve 2008/202 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

2008/201 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 2.800 m² yapı inşaat alanlı depo için verilmiştir.

2008/22 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu üstü 2) ve toplam 334 m² yapı inşaat alanlı idari işler için kullanılan yapı için verilmiştir.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



DÜZCE İLİ TARİHÇESİ

Batı Karadeniz'in ayakta kalan tek antik kenti olan Düzce'nin tarihi, M.Ö. 1390-800 yılları arasında hüküm süren Hitit (Eti) Medeniyeti'ne kadar uzanır. Düzce ve çevresi 15. yüzyıldan beri yerleşim alanıdır. Bitinyalılar devrinde Prusias (Konuralp)'de yerleşim yeri mevcuttu. Bugünkü Düzce'nin kurulu olduğu alan bataklık haldeydi. Roma ve Bizans devrinde son kral IV. Nikomedes'in vasiyeti gereğince M.Ö. 74 yılında Roma İmparatorluğuna devredilmiştir. Bitinyalılar devrinde bataklık halinde bulunan Düzce Ovası, Romalılar zamanında ıslah edilerek ziraat için elverişli hale getirilmiştir. Romalılardan sonra bu bölge Bizanslıların eline geçti. Düzce'nin gelişmesi Bizanslılar devrinin son zamanlarına rastlar.

Düzce, Orhan Gazi'nin komutanlarından Konuralp Bey'in Bizans Tekfurları ile 1323'te yaptığı savaşlar sonucu Osmanlı topraklarına katıldı. Düzce'nin Konsapa adını alması bu devrededir. O zamanki yerleşim merkezi Gümüşabadı'dır. Daha sonra ilçe merkezine Üskübü denildi. Yerleşim merkezi de Prusias (Üskübü) bugünkü Konuralp kasabası idi. Düzce bu dönemde, ticaret ve arazi bakımından ilk ilçe merkezi olan Gümüşabadı'yı gölgede bıraktı. Bu nedenle 1871 yılında yerleşim yeri Düzce'ye nakledildi. 1869 yılına değin Kastamonu Vilayeti Bolu Mutasarrıflığı, Göynük Kasabası'na bağlı bir bucak olarak tarihte yer almıştır. 1869 yılında ise Bolu Sancağı'na bağlı Kaza olmuştur.

1999 yılında 17 Ağustos ve 12 Kasım depremlerini yaşayan Düzce, 1'i yeni 7 ilçenin bağlanmasıyla 09.12.1999 gün ve 23091 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 584 sayılı KHK uyarınca il olmuştur.

COĞRAFİ YAPISI :

İlimiz İstanbul, Ankara, Bursa ve Eskişehir gibi önemli anakentlere yakınlığının getirdiği coğrafi avantaj ve sahip olduğu zengin çeşitlilik nedeniyle hem bölgenin hem de ülkemizin cazibe merkezi olmaya aday bölgeler arasında bulunmaktadır.

Düzce ili, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde, Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak ilinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırlıdır. Batı Karadeniz Bölümü, Karadeniz Bölgesi'nin batı kesimiyle, Marmara Bölgesi'nin doğusu ve İç Anadolu'ya geçiş bölgesinin bir

kısmını kapsamakta, kabaca 40°-42° kuzey enlemleri ile 30°-33° doğu wboylamları arasında kalmaktadır. Düzce'nin, rakımı 146 m'dir. Efteni Gölü ve Büyük Melen boyunca rakım 112 m'ye kadar düşmektedir.

Elmacık Dağları üzerinde bulunan Kardüz Yaylası 1.830 m yükselti ile ilin en yüksek noktasıdır. Düzce; akarsu ve gölleri, soğuk su kaynakları, yaylaları, eşsiz kumlu plajları ile dinlenmek için ideal bir ildir. Kuzeyde Karadeniz'de 22 km uzunluğunda kıyı şeridine sahiptir. Merkez ilçenin yüzölçümü 484 km² olup, İl genelinin yüzölçümü 2.573 km²'dir.

İlimiz toprakları, kıyı kesimi dışında ortası çukur, çevresi dağlarla çevrilmiş alanlardan oluşur. Kuzey kesimde Akçakoca Dağları, doğu kesimde Bolu Dağları, güney kesiminde Elmacık Dağları yer almaktadır. Orta kesimdeki çukur alanda tarımsal üretim açısından büyük önem taşıyan Düzce Ovası yer almaktadır. Başlıca akarsuları; Küçük Melen, Asar Suyu, Uğur Suyu, Aksu Deresi ve Büyük Melen'dir. Akçakoca kıyı kesimi dışında kalan akarsuların tümü Efteni Gölü'nde birleşir ve Büyük Melen Nehri ile taşınarak Karadeniz'e dökülür.

EKONOMİK YAPISI :

DİE'nin 2001 verilerine göre Türkiye gayri safi yurt içi hasılası içinde %0,2 paya sahip olan Düzce, iller arasında 63. sıradadır. Yine aynı yıl 1.383.874.517 TL'lik (1142 ABD doları) kişi başına düşen GSYİH ile iller arasında 59. sırada yer almaktadır. GSYİH'sinin dağılımı ise şöyledir: %28 tarım, %24,6 sanayi, %11,2 ticaret, %24,9 hizmetler, %4,7 İnşaat, %5,6 diğer sektörler. Devlet hizmetlerinin GSYİH içindeki payı ise %11,5'dir.

Türkiye İş Kurumu Düzce İl Müdürlüğü kayıtlarına göre 2006 yılı sonunda 6.363 olan işsiz sayısı, 2007 yılı içerisinde İş-Kur tarafından kamu sektörüne 30 kişi, özel sektöre 1.815 kişi olmak üzere toplam 1.845 kişi yerleştirilmesi sonucu 2007 yılı sonunda 5.846 olarak görülmüştür.

İlimiz 5084 Sayılı "İstihdamın ve Yatırımların Teşviki Yasası" kapsamındadır.

Sanayi ve Ticaret: Düzce Ticaret ve Sanayi Odası 1959 yılında kurulmuştur ve 11 meslek komitesinden oluşmaktadır. Üye sayısı 3.733'dür. 283 Anonim Şirket, 1.911 Limited Şirket, 22 Kollektif Şirket, 3 Adi Komandit Şirket, 2 Komandit Şirket, 210 Kooperatif Şirket ve 1.304 Hakiki Şahıs faaliyet göstermektedir. Özel ve Resmi olarak 23 adet banka şubesi Düzce'de hizmet vermektedir.

Düzce'nin 5084 sayılı "Yatırım ve İstihdamın Teşviki" Hakkındaki Kanun kapsamına alınmasıyla sanayileşmenin yapısında bir değişim görülmüş, mevcut küçük çaplı sanayi kuruluşlarına 1. ve 2. Organize Sanayi Bölgelerinin de eklenmesiyle büyük çaplı fabrikalar kurulmaya ve faaliyet göstermeye başlamışlardır.

Düzce 1. Organize Sanayi Bölgesi, TEM otoyoluna 1.5 km uzaklıkta, 200 hektar alan üzerine, 55 firmaya tahsis edilmiştir. Altyapısı tamamlanan bölgede 35 sanayi kuruluşu üretime başlamış bulunmaktadır. Toplam 4.593 işçi istihdam edilmektedir. Firmaların tamamı faaliyete geçtiğinde 9.360 kişiye istihdam sağlanması beklenmektedir.

5084 sayılı Yasanın etkisiyle gelen yatırım taleplerini karşılamak üzere Tepetarla Mevkii'nde, 81 hektar alan üzerine kurulan 2. Organize Sanayi Bölgesi 9 yatırımcıya tahsis edilmiştir. Firmalar üretime geçtiğinde 1.200 kişi istihdam edilecektir. Düzce merkezinde inşaatı devam eden ve kapalı alanı 120.000 m² olup 458.000 m² alana yapılmakta olan "Küçük Sanayi Sitesi"nin % 80'i tamamlanmıştır. Tamamlanmış işyerlerinin kuraları çekilmiş ve hak sahipleri belirlenmiştir. Tümü tamamlandığında 800 işyerinde yaklaşık 5.000 ila 7.000 kişi arası istihdam sağlanmış olacaktır. Akçakoca İlçesi'nde de küçük sanayi sitesinin yapımı bitmiş olmakla birlikte bir kısım alt yapı inşaatları için ödenek temin edilmesi gerekmektedir. Sanayi sektöründe 1.derecede ağırlıklı iş kolunu orman sanayi oluşturmaktadır. İkinci derecede ağırlıklı iş kolunu av ve tüfek sanayii oluşturmaktadır. Tekstil sektörü ilimizde hızla gelişmekte olup, odaya kayıtlı 89 adet konfeksiyon dikim ve 37 adet dantel-fisto-gipür brode imalatı yapan toplam 129 adet tekstil firmamız mevcuttur. İlden Avrupa ülkeleri, Orta Doğu ülkeleri ve Türk Cumhuriyetlerine ihraç

edilen başlıca ürünler; kauçuk fitil, konfeksiyon ürünleri, iç fındık ve fındık mamulleri, alüminyum ve çelik boru mamulleri, yaş ve kuru maya, kapı kilidi, dondurulmuş tavuk ayağı, spiral çelik boru, mobilya, lamine parke , çelik yay, yarı otomatik tabanca, av tüfeği, MDF lam, kravat, eşarp ve çoraptır.

Tarım ve Hayvancılık: Düzce ilinin 259.300 hektarlık yüzölçümünün %35.44'ü (91.915 ha) tarım arazisidir. Arazinin 124.982 hektarı yani % 48,19' u orman alanıdır. 7.932 hektarlık mera ve çayır alanı bulunan Düzce arazi varlığının 39.536 hektarı tarım dışı arazidir. Sulanabilir tarım arazisi 52.153 hektar olup; 16.713 ha devlet sulaması, 6.797 ha halk sulaması olmak üzere toplam 23.510 hektar alan sulanmaktadır.

Ormanlık saha dışında kalan bölümlerde özellikle fındık, pancar, mısır, buğday, çeltik ve Virginia tütünü ekimi yapılmaktadır. 32.500 hektarlık Düzce Ovası'nın %80'i fındık ve kavak üretimine ayrılmış olup geriye kalan alanda ise tarla ve sebze tarımı yapılmaktadır.

Düzce ilinde modern yöntemlerle hayvancılık yapılmaktadır. Başlıca hayvancılık etkinliği sığır besiciliği ve tavukçuluktur. İl genelinde 40.500 adet büyükbaş, 11.000 adet küçükbaş, 277.000 adet yumurta tavuğu, 29.000.000 adet broiler cinsi tavuk bulunmakta, 17 adet alabalık çiftliği'nde 196 ton/yıl alabalık üretilmektedir. En önemli hayvansal ürün beyaz ettir. Süt, deri ve yumurta da diğer önemli hayvansal ürünlerdir.

Tarımsal Yayımı Geliştirme (Tar-Gel) Projesi kapsamında İlimiz köy ve beldelerinde görevlendirilmek üzere bakanlıkça ilimize 13 sözleşmeli personel kontenjanı verilmiş olup bunlardan 11 Ziraat Mühendisinin hizmet sözleşmesi yapılarak muhtelif merkezlerde göreve başlamıştır.

İlimiz genelinde kurulan 98 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifinin 7'si kapanmış, 8'i tasfiye halinde, 83'ü faal durumdadır.

Ormancılık: Düzce ormanları üstün nitelikli ve verimlidir. Bir bölümü orman içinde bulunan köylerde başlıca etkinlik ormancılıktır. Bu ormanlardan elde edilen tomruklar sanayi hammaddesi olarak önem taşır. İl genelinde 15 kaplama fabrikası, 400 de kereste ve parke işleme fabrikası veya atölyesi mevcut olup bu tesislerde yıllık ortalama 500.000 m3 orman emvali işlenmektedir.

Kültür ve Turizm: Düzce, kültürel çeşitliliğin doğal güzelliklerle buluştuğu nadir illerden biridir. Konuralp Beldesi'nde bulunan ve tarihsel süreç içerisinde bölgede hüküm süren medeniyetlerin özelliklerini gösteren, heykel, seramik, sikke koleksiyonları ile etnografik eserlere sahip bulunan Konuralp Müzesi'nde 1.825 adet arkeolojik eser, 426 adet etnografik eser ve 3.837 adet sikke olmak üzere toplam 6.118 adet tarihi eser bulunmaktadır. İlimizde 110 sivil mimari yapı, 25 dini- kültürel yapı, 4 askeri yapı ve 5 doğal anıt olmak üzere toplam 144 adet taşınmaz kültür ve tabiat anıtı bulunmaktadır. İlimiz genelinde biri inşaat halinde olmak üzere yönetimi Kültür ve Turizm Bakanlığı'na ait toplam 4 adet halk kütüphanesi mevcut olup, 1 adedi il merkezinde diğerleri ise Akçakoca, Çilimli ve Yığılca ilçelerinde bulunmaktadır. Ayrıca İl Merkezinde yeni Hükümet Konağı bahçesi içerisinde yeni bir Halk Kütüphanesi inşaatı tamamlanmış olup, faaliyete geçirilmiştir. İlimizde her yıl kültürel çeşitliliğin sergilendiği bir çok festival ve şenlik düzenlenmektedir. Hidrellez Bahar Bayramı, Yığılca Hasanlar Barajı Yelken Yarışları, Doğa Yürüyüşleri, Çilimli Yukarı Karaköy Türbeleri Anma Etkinliği, Bekiroğlu Köyü Isırgan Şenlikleri, hemen hemen her köyde ve Gölyaka, Kaynaşlı, Çilimli ilçelerinin merkez mahallelerinden bazı bölümlerinde yapılan çok sayıda Yayla Şenlikleri, Düzce-Akçakoca Uluslararası Turizm, Kültür ve Fındık Festivali gibi etkinliklerde köy, doğa, doğal alanlar ve kent yaşamının güzellikleri ve bu oluşumların kent halkına yansımaları sergilenmektedir.

Düzce; Batı Karadeniz'in tek antik kenti olan Prusias ve Konuralp Bey' in mezarının bulunduğu yer olmasının yanı sıra olağanüstü doğal güzelliklere de sahiptir. Yaylaları, gölleri, akarsuları ve Karadeniz'e açılan 29 kilometrelik sahiliyle turizmin her çeşidine uygun bir kent görünümündedir.

İldeki Turistik Tesisler: Tesis Sayısı Oda Sayısı Yatak Sayısı Turist Sayı Konaklama Tesisleri
Turizm İşletme Belgeli Tesisler 7 264 503 2006 Beled. İşletme Belgeli Tesisler 29 575 1.382
Yılı TOPLAM 36 839 1.885 58.025

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu (3044 Sokak), 2177 Ada, 2 Parsel, Merkez/DÜZCE posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır; Arapçiftliği Yolu üzerinden batı yönünde 350 m ilerledikten sonra sol tarafta yer alan 3020.Sokağa ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz bu sokak üzerinde yaklaşık 750 m ilerledikten sonra yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Taşınmazın yakın çevresinde Büyük Melen Çayı, Akşemsettin İlkokulu, Beypiliç Tavuk Çiftliği ve Toki Çamköy Camii yer almaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:40.8801, , B:31.1492,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
YAPININ SINIF	: 3A
YAPININ YAŞI	: 10
DIŞ CEPHE	: Beton
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Yok
HİDROFOR	: Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	: Yok
ISITMA SİSTEMİ	: Yok
ASANSÖR	: Yok
YANGIN TESİSATI	: Yok
GÜVENLİK	: Var
PARK YERİ	: Var
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "İdare Binası Ve 2 Adet Depo Ve Arsası" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 2177 ada 15.253,87 m² yüzölçümündeki 2 no'lu parseldir. Parsel üzerinde 2 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.000 m²'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır.

Mimari projeye göre;

Depolar: Tek katlı olup 350'şer m²'lik 4 bölümden oluşmaktadırlar. Depoların her biri yaklaşık 1.400 m² olup toplam 2.800 m² yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (110 m²) çalışma odaları, mutfak, hol ve WC bölümleri, normal katta (110 m²) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümleri bulunmaktadır. Toplam yaklaşık 220 m² yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 30 m² yapı inşaat alanıdır.

Alım Binaları: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadırlar. Binaların her biri yaklaşık 42 m² olup toplam 84 m² yapı inşaat alanıdır.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:

Herhangi bir sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Ancak taşınmazın bulunduğu bölge 1.derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Herhangi olumlu bir etkene rastlanmamıştır.

Olumsuz etken:

- Değerleme konusu taşınmaz yapılış amacına uymayan bir bölgede yer almaktadır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler “**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**”, “**Gelir Yaklaşımı**”, “**Maliyet Yaklaşımı**” kullanılmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntem**” kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerleme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan arsaların elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**", üzerindeki yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri dikkate alınarak "**Maliyet Yöntemi**" ve gelire dayalı değer tespitinde çevresel piyasa değerleri araştırılmış olup, yapılan incelemeler dikkate alınarak "**Gelir Yöntemi**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLER

Emsal 1: AYDIN HARİTA EMLAK- TEL: 0 (532) 564 46 98

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 813 m² alanlı arazi 235.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	813 m ²	289,- TL/m ²
---------	--------------------	-------------------------

Emsal 2: MÜLK EMLAK- TEL: 0 (545) 533 83 83

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 1.116 m² alanlı arsa 320.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.116 m ²	287,- TL/m ²
---------	----------------------	-------------------------

EMSAL 3: BU EMLAK- TEL: 0 (542) 359 78 49

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 763 m² alanlı arsa 215.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	763 m ²	282,- TL/m ²
---------	--------------------	-------------------------

EMSAL 4: ER-SAA İNŞAAT GAYRİMENKUL DANIŞMALIĞI- TEL: 0 (545) 517 54 89

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 919 m² alanlı arsa 250.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	919 m ²	272,- TL/m ²
---------	--------------------	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 270-300 M²/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekaresatış fiyatı 283,-M²/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 15.253,21M²X 283,-M²/TL=4.136.845,21-TL~4.137.000,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2

madde gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların sınıfı 4A ve 2B olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Depolar	2.800	3A	980	10 %	2.469.600,-TL
İdari Bina	220	3A	980	10 %	213.444,-TL
Kantar Binası	30	2B	590	10 %	15.930,-TL
Alım Binaları	84	2B	590	10 %	44.604,-TL
Çevre Düzenlemesi	3.000	1A	185	20 %	444.000,-TL
					3.187.578,-TL

YAPI DEĞERİ = 3.187.578,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: BARIŞ EMLAK- TEL: 0 (532) 206 12 98

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 360 m2 alanlı işyeri 6.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	360 m ²	16,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 2: RIDVAN COŞKUN EMLAK- TEL: 0 (533) 357 22 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 320 m2 alanlı depo 5.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	320 m ²	15,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 3: YAPI EMLAK- TEL: 0 (535) 748 00 58

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 730 m2 alanlı depo 11.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	730 m ²	15,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 4: AYDIN HARİTA EMLAK- TEL: 0 (532) 564 46 98

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 370 m² alanlı atölye 4.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	400 m ²	10,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki işyerleri ve depolar dikkate alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Benzer nitelikteki emsaller dikkate alındığında taşınmazın metrekare aylık kira değerinin 10-16,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 14,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 14,-M2/TL x 3.134M2=43.876,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri:43.876,-TL x 12 = 526.512,-TL~527.000,-TL

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup arsa üzerindeki yapı, yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 4.137.000,-TL; yapının değeri ise 3.187.578,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın gerçek değeri maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile elde edilen sonuçtur. Gelir analizi ile elde edilen taşınmazın yıllık geliri ise maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan sonuç için yetersiz kalmaktadır. Bu iki yöntemle elde edilen sonuca ulaşılabilmesi için taşınmazı yaklaşık 13 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 4.137.000,-TL

YAPI DEĞERİ: 3.187.578,-TL

TOPLAM: 7.324.578,-TL~7.325.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “İdare Binası Ve 2 Adet Depo Ve Arsası” nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa(Pazar) değeri belirlenmiştir. Bu etkenler neticesinde taşınmazın yapıli değeri 7.325.000,-TL olarak belirlenmiştir.

TOPLAM YAPILI DEĞER: 7.324.578,-TL~7.325.000,-TL Takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro =6,35,-TL; USD = 5,73-TL'dir.
Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirme yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-264** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi işlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETİN TANDOĞAN	BURHANETİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel.: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 MERAM YAT. 094 06 0214 web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 40557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel.: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 MERAM YAT. 094 06 0214 web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 40557

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 6 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 7: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR











EK.3: BELGELER

İli	DÜZCE	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	ARAPÇIFTLIĞI					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		G16A13B3C	2177	2	ha	m ²
					15.253,87 m ²	
Niteliği	İDARE BİNASI VE 2 ADET DEPO VE ARSASI					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 95642956 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden, 12/12/2018					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	6233	19	1811		27/03/2017	Cilt No.
Sahife No.					Vergi Tarih : 12/12/2018	Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Siciline Uygundur.
Ferhat GENÇOĞLU
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şahıslar için tapu kuluğuna müracaat edilmelidir.
** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Mucünüğüne bildirilmelidir.

YAPI RUHSATLARI

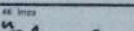
[illegible]

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

[illegible]

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no REYŞAŞ TAŞIMACILIK LOJİSTİK TİC.ANO ŞTİ. 29621266824		36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no 21413338320 ÖZGÜR MODERN YAPI TEK.İNŞ.TİC.LTD.ŞTİ.		47. Adı soyadı, unvanı ÖZGÜR İLKAY YAVUZ	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 33. Vergi kimlik no		37. Oda adı no 23477 38. Oda oal durum belge no 5325 39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı TEPEÇİK VERGİ DAİRESİ 40. Vergi kimlik no 9420143597		48. TC kimlik no 21413338320 49. Oda oal durum belge no 41.00344	
34. Adres ABDURRAHMAN GAZİ MAH.ELMAS CAD. NO:6 SAMANDIRA KARTAL/STANBUL		35. İmza 	41. Sigorta sınıf no 42. Sözleşme tarihi 11.04.2006	43. Sözleşme no 10454	44. Yapı müşahadeyi yaptı belge no. 50. Sigorta sınıf no 51. Sözleşme tarihi 14.04.2006
45. Süre esas sözleşme SANAYİ MAH.İNTERTEKS KARŞIŞI SEFA SİRMEN BULVARI FIRAT SOK.NO:32 KOCAELİ		46. İmza 		53. Adres SANAYİ MAH.İNTERTEKS KARŞIŞI SEFA SİRMEN BULVARI FIRAT	54. İmza 

Belge Düzenlenen Kısmı ile ilgili Özellikler			Yapı ile ilgili Özellikler					
55. Kullanma amaçına göre yapılan belgelerin bölünmesi ile ilgili ayrıntılar	56. Belgelerin bölünme sayısı	57. Yıllık sayısı (n/2)	58. Belgeye yapı sayısı	59. Yapıya belgelerin bölünme sayısı	60. Yapıda korut bölünme (dönem) sayısı	61. Yapının sabit alanı (m ²)	62. Yapı toprak alanı (m ²)	
12521 - Depo (ticari amaçlı)	2	2800.00	2			1400.00	2800.00	
			63. Toplam yapı sayısı	64. Toplam belgelerin bölünme sayısı	65. Toplam korut bölünme (dönem) sayıları	66. Toplam sabit alan (m ²)	67. Toplam yapı toprak alanı (m ²)	
			1	2		1400.00	2800.00	
			68. Yapının yer kotu ile kat sayısı		69. Yapının yer kotu ile kat sayısı		70. Yapının toplam kat sayısı	
			1		1		71. Sıra kat sayısı	
			72. Yapının yer kotu ile kat yüksekliği (m)		73. Yapının yer kotu ile kat yüksekliği (m)		74. Yapının toplam yüksekliği (m)	
			10.50		10.50		75. Sıra kat yüksekliği (m)	
			76. Yapının sınıfı	77. Yapının grubu	78. 1 m ² maliyet (YTL)	79. Yapının maliyeti (YTL)	80. Yapının arsa değeri (YTL)	
						81. Arsa değeri yapının maliyeti (YTL)	82. Fuarin alımından sonraki maliyet (YTL)	
Toplam 12521 - Depo (ticari amaçlı)	2	2800.00	II	B	245.00	686000.00	38769.30	
						724769.30	686000.00	

Yapının Teknik Özellikleri			
B3. İstima Sistemi ☐ 1. Merkezli istima katmanlı ☐ 2. Bina içi katmanlı ☐ 3. Kat katmanlı ☐ 4. Sızdıran ☐ 5. Dışarıya çıkışlı ☐ 6. Kırma ☐ 7. ...	B9. Testler ☐ 1. Acilite ☐ 2. Bacaklıyıcı ☐ 3. Çoğaltıcı ☐ 4. Etkinlik ☐ 5. Hızlıyıcı ☐ 6. ...	B6. Ortak Kullanım Alanları ☐ 1. Acilite ☐ 2. Bekli katmanlı ☐ 3. Çoğaltıcı ☐ 4. Kapanı çıkışlı ☐ 5. Kapanı çıkışlı ☐ 6. ...	B5. Yapının Yapıya Sistem ☐ 1. İstima (Kullanıcı) ☐ 2. İstima ☐ 3. İstima ☐ 4. ... ☐ 5. ... ☐ 6. ...
B4. İstima Amacı Kullanılan Katlı Çıkış ☐ 1. Kat çıkışı ☐ 2. Farklı ☐ 3. Çoğaltıcı ☐ 4. LPG ☐ 5. Etkinlik ☐ 6. Güney ☐ 7. Tırmık ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. ...	B8. Sızdıran Yağın Çıkışı ☐ 1. Tırmık ☐ 2. Güney ☐ 3. Farklı ☐ 4. Etkinlik ☐ 5. Güney ☐ 6. Tırmık ☐ 7. ...	B7. Sızdıran Yağın Çıkışı ☐ 1. Tırmık ☐ 2. Güney ☐ 3. Farklı ☐ 4. Etkinlik ☐ 5. Güney ☐ 6. Tırmık ☐ 7. ...	B2. Güney Doğru Mekanizma Çıkışı ☐ 1. Bütün ☐ 2. Tırmık ☐ 3. Tırmık ☐ 4. Tırmık ☐ 5. Tırmık ☐ 6. Tırmık ☐ 7. Tırmık ☐ 8. Tırmık ☐ 9. Tırmık
B7. İstima Amacı ☐ 1. Güney ☐ 2. Güney ☐ 3. Güney ☐ 4. Güney ☐ 5. Güney	B8. Sızdıran Yağın Çıkışı ☐ 1. Güney ☐ 2. Güney ☐ 3. Güney ☐ 4. Güney	B9. Sızdıran Yağın Çıkışı ☐ 1. Güney ☐ 2. Güney ☐ 3. Güney ☐ 4. Güney	B2. Güney Doğru Mekanizma Çıkışı ☐ 1. Bütün ☐ 2. Tırmık ☐ 3. Tırmık ☐ 4. Tırmık ☐ 5. Tırmık ☐ 6. Tırmık ☐ 7. Tırmık ☐ 8. Tırmık ☐ 9. Tırmık

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanıma İznı düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanıma İznı düzenlenemeyen yapılar veya/ya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapısı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar kametgaç olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

[illegible]

MİMARİ PROJE

	ATÖLYE81 MİMARLIK MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. M. UMUT ÖZDEMİR mimar MİMARİ PROJE ATATÜRK BULVARI GONCAOĞLU APT. KAT2 D3 81000 DÜZCE tel +90 380 524 91 01 fax +90 380 524 91 03 e-mail atolye81@yahoo.com.tr
---	---

YAPININ	SAHİBİ	REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJ. A.Ş.
	KULLANIM AMACI	

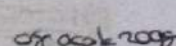
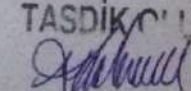
BELGE UYGULAMASINA GÖRE

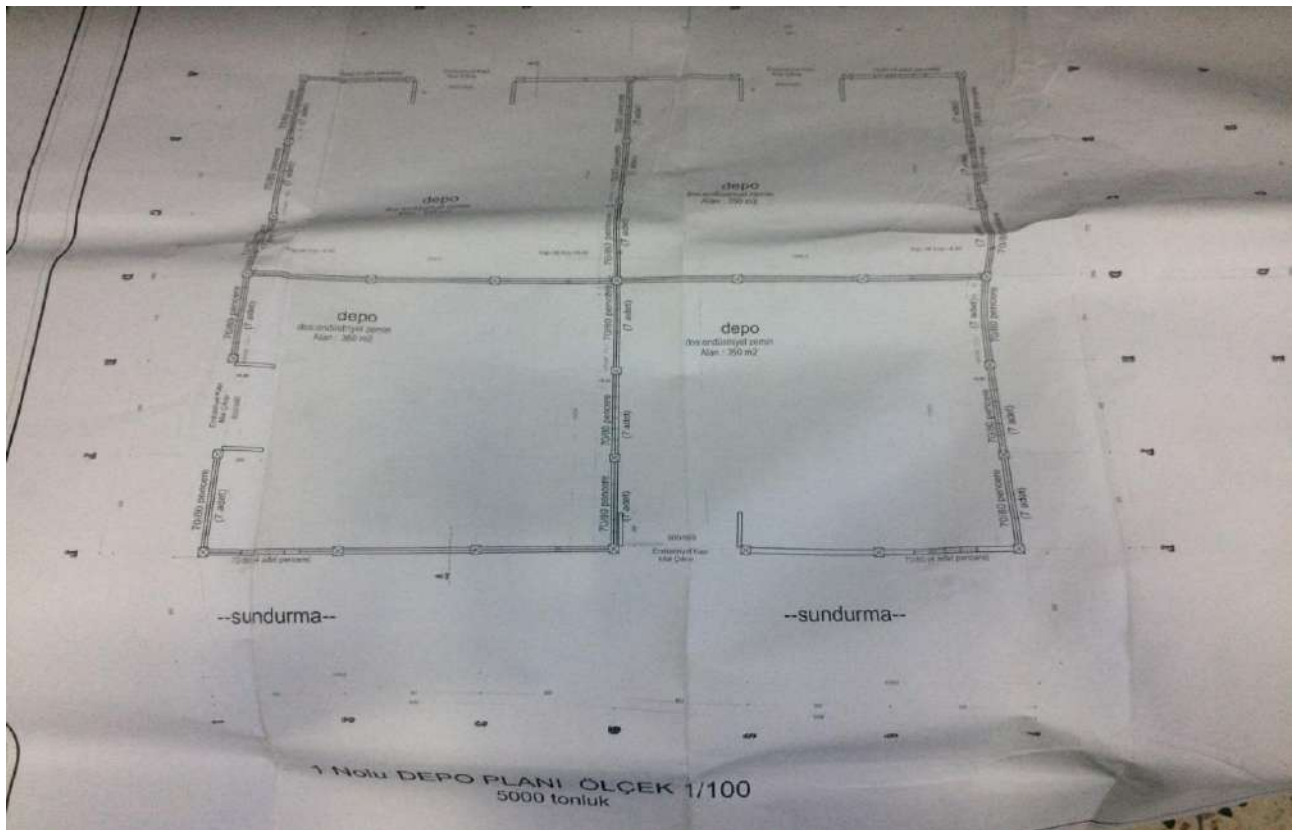
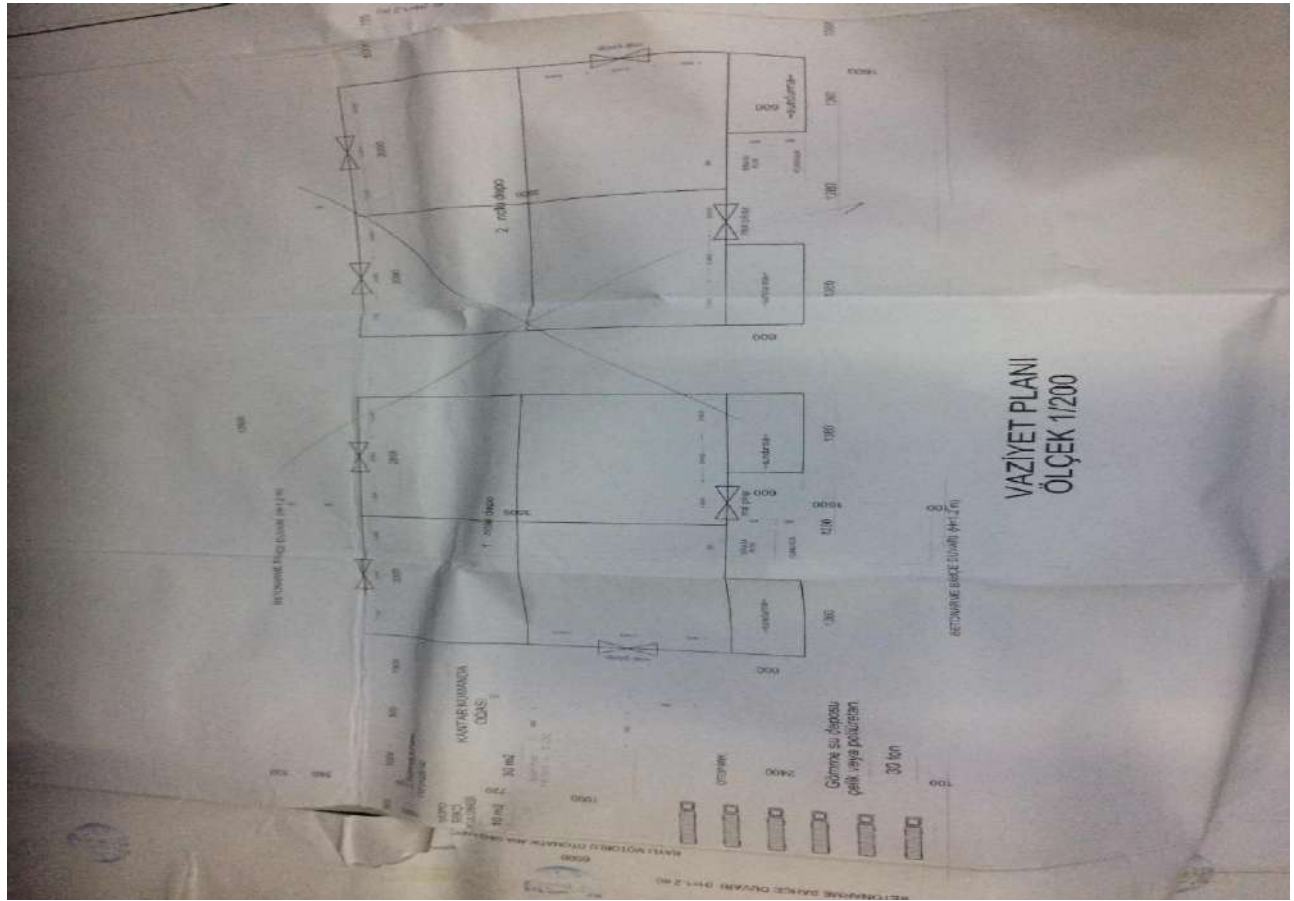
Mimarî Hiz. Sınıfı	Statik Hiz. Sınıfı	Maliyet Gurubu	Kat Adedi	Alan m²	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük Kg/m²	Bağımsız Bölüm
2B			1	3168 m²	-					

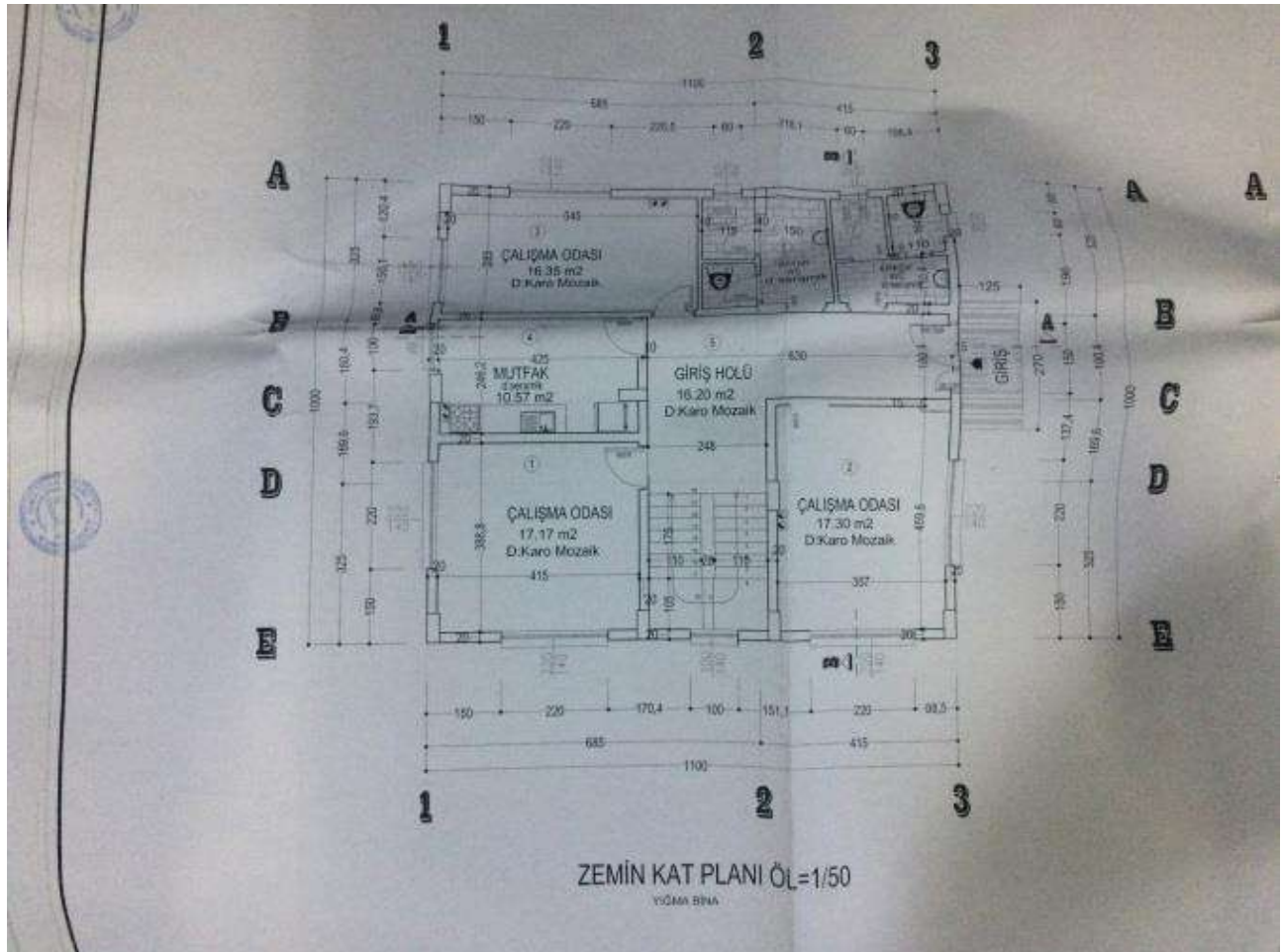
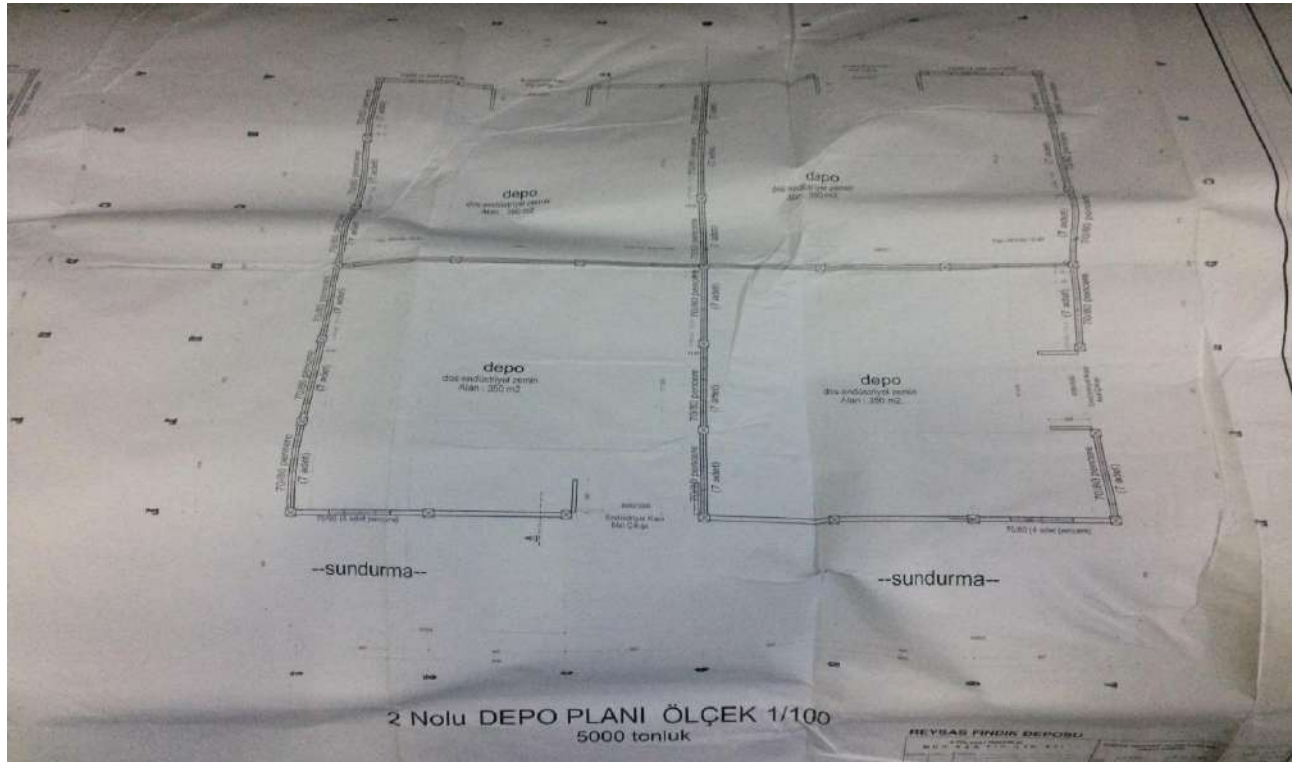
ARSANIN

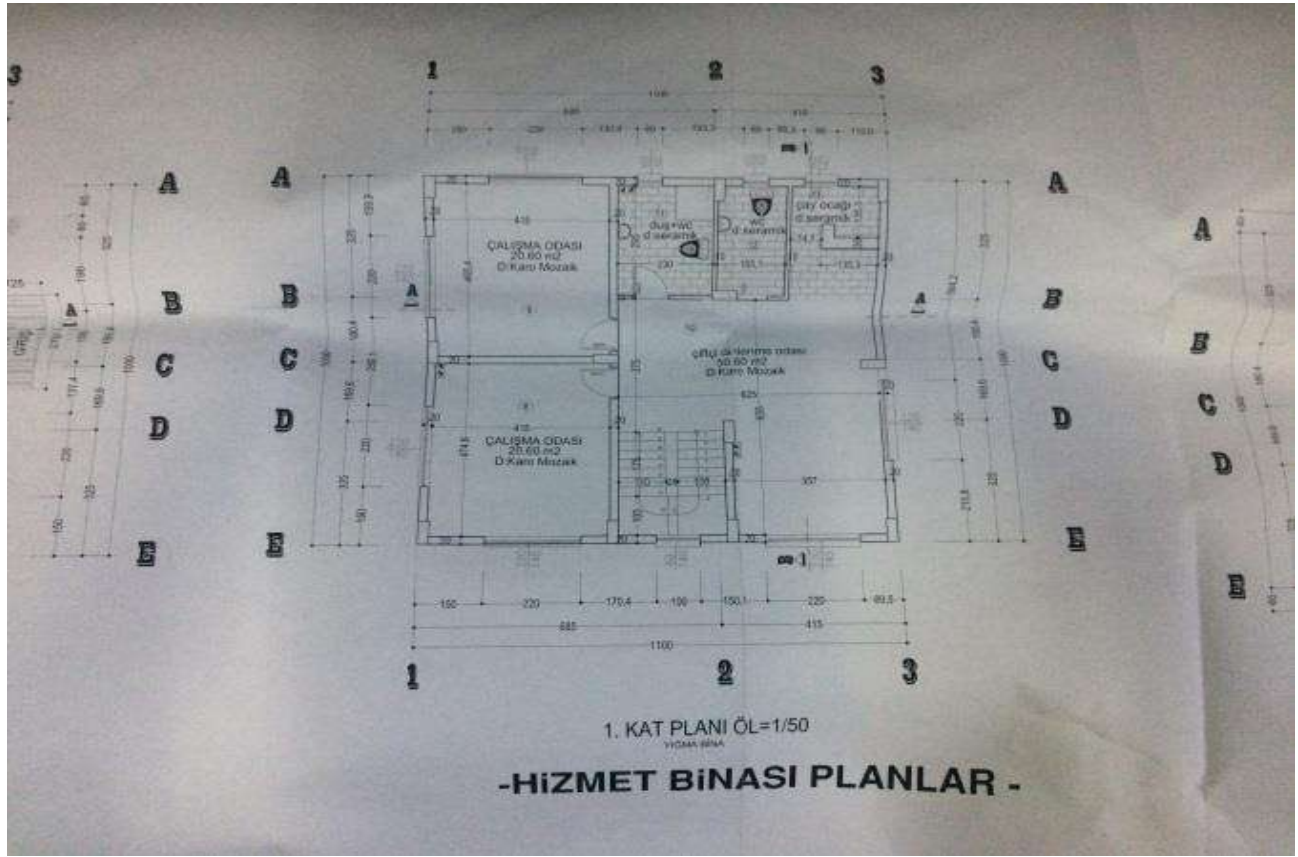
BELEDİYESİ :	İLÇESİ :	KÖYÜ :	MEVKİİ :	PAFTA NO :	ADA NO :	PARSEL NO :	İMAR DURUMU :
DÜZCE	MERKEZ	ARAPÇIĞIĞI	MELENKİRİ	1	-	669	

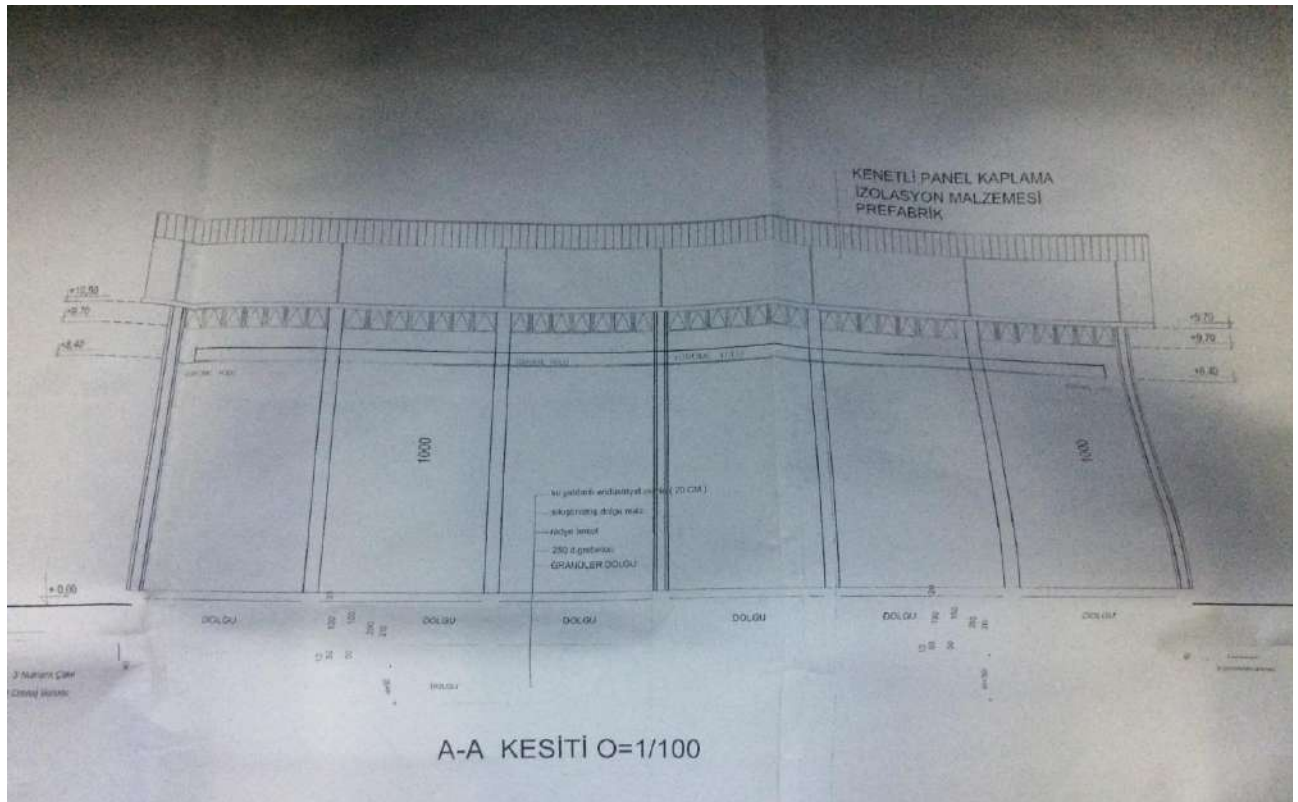
MİMARİ MÜ.	ADI SOYADI :	ÖNVANI :	ODA SİCİL NO :	ODA BELGE NO :	İMZA
	M. UMUT ÖZDEMİR	MİMAR	31 795	81.0021	 

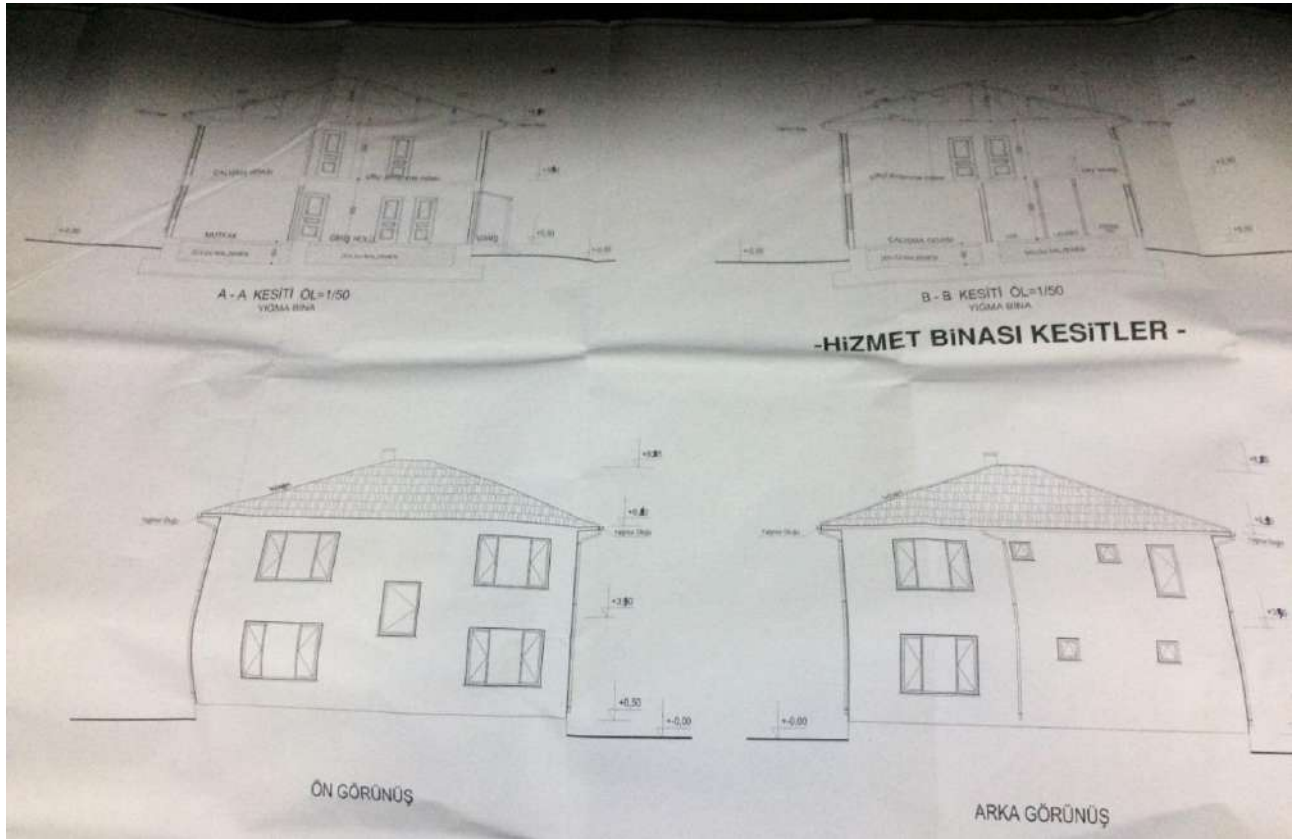
MİMARLAR ODASI ONAYI   	YAPI DENETİMİ ONAYI TASDİK OLUNUR  ROTAM Yapı Denetim Kuruluşu : 2011 İnş. Müh. Mehmet RAHRAMAN
---	--

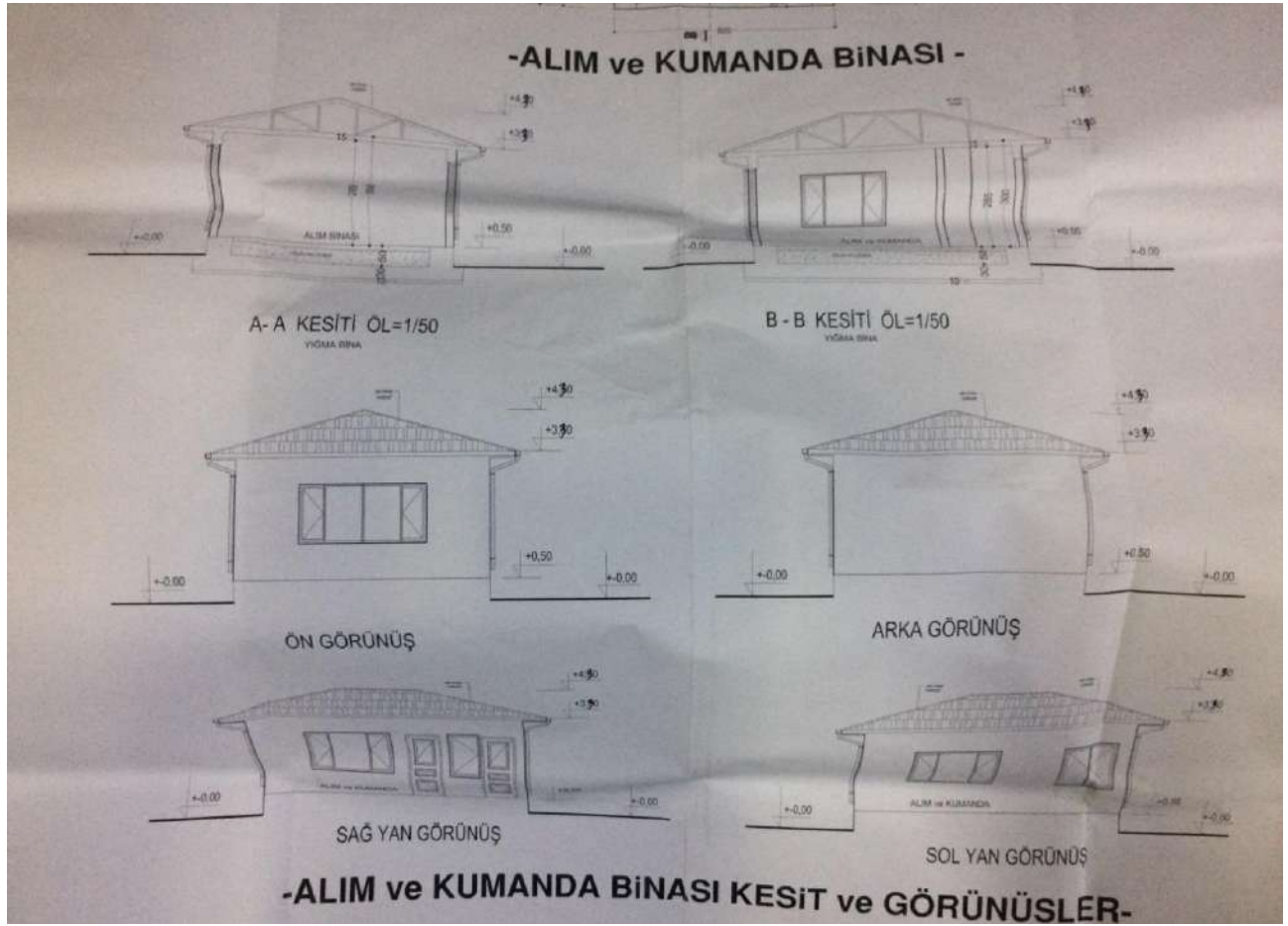












EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi


**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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme 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: Etiler Yolu: 8. A Blok No: 156 06320 ANKARA - Tel: (312) 262 80 90 Faks: (312) 262 90 00
İSTANBUL TEMİNCİLERDE: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat. No: 13 34367 Şişli - İSTANBUL - Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00
www.spk.gov.tr 1/2

EK.5 : A ARTİBİR 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 ARTİBİR 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 tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bakiye 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 bağımsızlığına 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

Anıtlık 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 DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 07/03/2019 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ 07249	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K:1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA  İMZA  İMZA 	
	Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 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 huzurumda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019	
	DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.	
	KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Verine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN 	