



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARİFİYE/SAKARYA

143 ADA 2 PARSEL

(1 ADET TEK KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-273

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Hanlıköy Mahallesi, Sınır Sokak, No: 102, Arifiye/Sakarya

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-273

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Tek Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri 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	27
İmza Sirküsü	

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 Sakarya ili, Arifiye ilçesi, Hanlıköy 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 143 Ada / 2 Parsel

İLİ	:	SAKARYA			
İLÇESİ	:	ARİFİYE			
MAHALLESİ	:	HANLIKÖY			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	-			
CİLT	:	72			
SAYFA	:	7038			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	G24C03C2A			
ADA NO	:	143			
PARSEL NO	:	2			
YEVMIYE NO	:	3955			
TARİH	:	01.12.2015			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	8.584,68 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	“Tek Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri 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

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu parselin güncel imar durumu; 11.07.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Hanlıköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 01.06.2015 onay günlü mimari proje incelenmiş; 01.06.2015 gün ve 76/53 sayılı yapı ruhsatı ile 18.11.2015 gün ve 68/87 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, "ofis ve işyeri + sığınak bölümü" olmak üzere, toplam 1 kat ve 5.544,39 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



SAKARYA İLİ TARİHÇESİ

Sakarya ilinin bilinen târihi Hititlerle başlar. Anadolu'da ilk siyâsî birliği kuran Hititler, bu bölgeyi sınırları içinde bulundurmışlardır. Hitit Devleti iç karışıklıklar ve bölünmeler neticesi yıkılınca, bu bölge Friglerin eline geçti. Dış güçlerin tahrikiyle iç karışıklıklar ve bölünmelerden sonra yıkılan Friglerin yerine bölgeye Lidyalılar hâkim oldular. Persler, M.Ö. 6. asırda Lidya Devletini yenerek Anadolu'nun mühim kısmını işgal ettiler. M.Ö. 4. asırda Makedonya Kralıİskender, Pers Devletini yenerek İran'ı ele geçirdi. İskender'in ölümü üzerine bu bölge, halefleri arasında ihtilaf konusu oldu. Bitinya Krallığı, Makedonya Krallığına karşı İskender'in ölümünden sonra iç bağımsızlığını ilân etti ve bu bölgeye hâkim oldu. M.Ö. 1. asırda Romaimparatorluğu, Bitinya Krallığı ile birlikte bu bölgeyi alarak kendi topraklarına kattı.

M.S. 365'te Roma İmparatorluğu ikiye bölününce Anadolu'nun diğer kısımları gibi Bitinya bölgesi de, Doğu Roma (Bizans)'nın payına düştü.

Altıncı asırda Justinianus, Bitinya bölgesine önem verdi. İslâm orduları, zaman zaman ve bilhassa İstanbul'un fethi için, bölgeden geçerken buraları fethetmişlerse de, uzun müddet kalmadılar. Ayrıca Sâsâniler de zaman zaman bölgeye akınlar yaptılar.

1071 Malazgirt Zaferinden sonra, Anadolu Fâtihî Kutalmışoğlu Süleyman Şah emrindeki Türk ordusu, bütün Anadolu gibi Sakarya bölgesini de fethetti. İznik başşehir yapılarak, Büyük Selçuklu Devletine bağlı Türkiye Selçukluları Devleti kuruldu. Bunun üzerine Bizans'ın teşvikiyle Haçlı Seferleri başladı. Birinci Haçlı Seferinde İznik terk edilerek başşehir Konya'ya taşındı. Bu bölge (Sakarya) ve Kocaeli yeniden Bizans'ın eline geçti. On dördüncü asırda Orhan Gâzi devrinde, Kocaeli ve Sakarya bölgesi, ikinci defâ fetholunarak Osmanlı Devletinin sınırları içine alındı ve o târihten bu yana Türk hâkimiyetinde kaldı.

Kânûnî Sultan Süleymân Han, İzmit Körfezini Sakarya Nehri vâsıtasıyla Sapanca Gölüne bağlayıp, dünyânın en büyük iç limanını meydana getirmeyi düşünmüştü. Bu işi Mîmar Sinân yapacaktı. Seferler sebebiyle bu plân gerçekleşemedi. Sultan İkinci Mahmûd Han, bu plânı yeniden ele aldı. 30 bin işçi temin edildi. Fakat dış gâileler sebebiyle bu plân gerçekleşemedi.

1921'de Yunan ordusunun işgâline uğrayan Sakarya, Millî Mücadelede çok önemli rol oynamış olan bir şehirdir. Adapazarı, Karasu, Kandıra ve Geyve çarpışmaları Sakarya ilinin kahraman evlatları sâyesinde zaferle neticelendi. 25 Mart 1921'de başlayan işgal, 21 Haziran 1921'de sona erdi.

Adapazarı; Tanzimattan sonra kurulan, müstakil sancak hâline getirilen Kocaeli sancağına, Cumhûriyet devrinde de 1954'e kadar Kocaeli'ne bağlı kaldı.

1954'te Kocaeli ilinden ayrılan bir bölüm, Adapazarı il merkezi olmak üzere Sakarya ili kuruldu. Kocaeli'nin doğu yarısında kalan ilçeleri Sakarya iline bağlandı.

COĞRAFİ YAPISI :

Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğu bölümünde yer alır. Kendi adı ile anılan ovanın güneybatı kenarında kurulmuş olup, tarihi İstanbul - Anadolu yolunun Sakarya Irmağı'nı aştığı noktada bir köprü başı ve kavşak noktası konumuna sahiptir. İl toprakları idari açıdan doğudan Bolu'nun; Göynük, Mudurnu, Düzce ve Akçakoca, güneyden Bilecik'in Gölpazarı ve Osmaniye, batıdan ise Kocaeli'nin Kandıra, Merkez ve Gölcük İlçeleri, kuzeyden ise Karadeniz'den çevrilidir.

İlin Merkezi olan Adapazarı Akova adıyla anılan düzlükte, Sakarya Havzası'nın aşağı kısmındadır. Doğudan Çam Dağı, güney ve güneydoğudan Samanlı Dağları, kuzeyden Karadeniz ile sınırlanan Sakarya İlinin Batıdan belirgin bir doğal sınırı yoktur. İlin başlıca gölleri Sapanca, Taşkırsı, Poyrazlar, Akgöl, Gökçeören ve Acarlardır. Akarsuları 159 km uzunluktaki Sakarya Nehri ile ona karışan Mudurnu Çayı ve Sapanca Gölü'nün ayağını teşkil eden Çark suyudur. Sakarya ili doğal bitki örtüsü bakımından oldukça zengindir. Kuzey Anadolu kıyı dağlarının uzantısı olan dağlar gür ormanlarla kaplıdır. Sakarya'nın iklimi hem Marmara Bölgesi iklimi hem de Karadeniz iklimi özelliklerini taşır. Kışlar bol yağışlı ve az soğuk, yazlar ise sıcak geçer.

EKONOMİK YAPISI :

Sakarya'nın ekonomisi tarım ve sanâyiye dayanır. Faal nüfusun % 65'i tarım sektöründe % 15'i sanâyi sektöründe, gerisi diğer sektörlerde çalışır. Türkiye'nin hızla gelişen bir ilidir.

Tarım: Sakarya ilindeki ovalar yurdun en verimli tarım alanları arasında yer alır. Modern tarım yapıldığı için verim fazladır. Çok çeşitli tarım ürünleri yetişir. Başlıca tarım ürünleri: Buğday, arpa, mısır, fasulye, şekerpancarı, ayçiçeği, patates, soğan ve tütündür.

Sebze üretimi bol ve çeşitlidir. İstanbul'un sebze ihtiyacının çoğunu bu bölge karşılar. Yazlık, kışlık ve turfanda sebzeleri çoktur. Meyve de bol ve çeşitlidir. Başlıcaları; elma, armut, ayva, erik, kiraz, şeftali, ceviz, fındık, kestâne, çilek, üzumdür. Sapanca'da meyvecilik Geyve'de bağcılık ileridir. Sakarya ili Türkiye tarımında önemli bir yere sâhiptir. Patates ve şekerpancarı iki önemli ürünüdür. Patates denilince akla Adapazarı gelir.

Aşağı Sakarya Havzası bol yağmur alır. Ormanlar bakımından zengin olduğundan bu su depolanır ve akarsular düzenli beslenir. Ortalama su hacmi 4 milyar m³tür. Sakarya havzasında 2 milyon 75 bin hektarlık ovalık alanın, 1 milyon 671 bin 600 hektarı sulanabilir özelliktedir. Şekerpancarında verim yüksektir.

Hayvancılık: Sakarya ili hayvancılık bakımından da oldukça zengindir. Mer'aların azalmasıyla koyun ve keçi miktarı azalmış, fakat sığır sayısı artmıştır. 200 köyde ipekböcekçiliği yapılır. Bu bölgede dut ağacı boldur. Koza yetiştiriciliği Akyazı, Geyve ve Kayalar bölgesinde ikinci bir gelir kaynağıdır. Sakarya ilinin Karadeniz kıyıları balık bakımından çok zengin sayılmaz. Buna rağmen kalkan, palamut, hamsi, mersin ve lüfer balığı avlanır.

Sapanca Gölünde 14 çeşit balık bulunur. Senede 100 tona yakın balık avlanır. Tatlı su levreği, yayın, turna ve sazan balığı başlıcalarıdır. Ayrıca kerevit de avlanır.

Ormancılık: Sakarya ili çok zengin bir orman varlığına sâhiptir. İl topraklarının yarısına yakını (% 45) orman ve fundalıklarla kaplıdır. Ormanlar 200 bin hektar, fundalıklar 20 bin hektardır. Ormanlar gür ve verimlidir. Ormanlarda çam çeşitleri, kayın, gürgen, meşe, dışbudak, kestâne, çınar ağaçları çoğunluktadır. İl ormanlarından senede 300 m³ sanâyi odunu, 240 bin ster yakacak odunu elde edilir.

Mâdenler: Sakarya ilinde çeşitli mâdenler vardır. Ama bunların bir kısmı işletmeye açılmış değildir.

İlin en önemli mâdenlerinden biri olan demir, Karasu ilçesinin Aktaş köyü çevresinde geniş yataklar meydana getirir. Toplam rezervi 110 milyon tona yaklaşan bu yataklar işletmeye açılabilmiş değildir.

İldeki ikinci önemli mâden ise mermerdir. Merkez, Sapanca ve Akyazı ilçelerinde büyük mermer rezervleri vardır. Akyazı-Harmantepe yöresindeki mermer yataklarının rengi, koyu, kırmızıdan menekşeye kadar değişmektedir. Bu yatakların kalınlığı 50-150 m arasındadır. Büyük bloklar hâlinde çıkarılmaya elverişli olan yataklar iç dekorasyon çalışmaları için çok uygundur. Akyazı-Dokurcum yöresindeki siyah mermerler de kalitelidir. Merkez ilçe-Taşkırsığı yöresinde işletilen 50 milyon m³ toplam rezervli yataklardan siyah mermer çıkarılır. Sapanca-Erdemli köyü yakınlarındaki mermer yatakları da zaman zaman işletilir. Bu yataklardan gri-siyah renkli iki vasıflı mermer çıkarılmaktadır.

Sakarya'da demir ve mermer dışında, bakır, manganez, asbest, talk ve kil yatakları vardır. Hendek ilçesinin Hüseyinşeyh köyü çevresindeki bakır yataklarının rezerv tespit çalışmaları henüz tamamlanmamıştır. Geyve ilçesindeki manganez yatakları % 40 cevher ihtivâ eder. Bu yataklar için işletme ruhsatı alınmış durumdadır. Sakarya'da geniş alanlar kaplayan kil yatakları ise, tuğla ve kiremit yapımında kullanılmak gâyesiyle işletilmektedir. Merkez, Akyazı, Geyve ve Karasu ilçelerindeki kil yataklarının toplam rezervi 100 milyon ton dolayındadır.

Sanâyi: Adapazarı'nda ekonomik gelişme 19. asır sonlarında Anadolu demiryolunun yapılmasıyla görülür. 1950 başlarında vagon ve şeker fabrikası ile sanâyileşme başlamış; 1960'tan sonra özel sektör yatırımları ile hızını arttırmış; 1970'ten sonra çok faal duruma gelmiştir. Sanâyi daha ziyâde tarım, kereste ve îmalât sanâyii olarak gelişmiştir. 10 ve daha fazla işçi çalıştıran iş yeri 250'ye ve 2-9 kişi çalıştıran iş yeri sayısı 1500'e yaklaşmıştır. Başlıca sanâyi kuruluşları; Şeker, vagon, nişasta, yağ, lâstik, pipo, vinç ve palanga, tel, dişli, otomobil, yedek parça, metal, gidâ, hayvan yemi, kimyevî maddeler, kauçuk, orman ürünleri, süt, kiremit, tuğla, mermer, kireç ve ondulin fabrikalarıdır.

Ulaşım: Sakarya, karayolu ağının en önemli transit merkezlerinden biridir. Edirne-İstanbul-İzmit istikâmetinden gelen, Ankara-Adana istikâmetine giden E-5 karayolu buradan geçer. E-5 karayolu ise Türkiye'nin en işlek karayoludur. İstanbul-Şile-Kandıra devlet yolu ile Zonguldak-Akçakoca-Karasu devlet yolu Adapazarı'nda birbirine bağlanır.

Eskişehir-Bilecik hattından gelen devlet yolu Adapazarı'nda E-5 karayolu ile birleşir. Ankara-İstanbul otoyolu Sakarya topraklarından geçer. Şehir merkezi bütün ilçelerine asfalt yolla bağlıdır.

İlin havaalanı ve Karadeniz kıyısında limanı yoktur. İzmit Limanından faydalanır. Haydarpaşa'dan gelen Ankara istikâmetine giden demiryolu hattının üzerindedir. İl sınırlarına Sapanca'dan giren demiryolu Arifiye'den güneye Bilecik-Eskişehir-Ankara'ya doğru ilerler. Arifiye ile Adapazarı 8 km'lik bir hat ile birleştirilmiştir. Haydarpaşa-Adapazarı arasında hergün devamlı karşılıklı seferler vardır.

NÜFUSU:

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU
-------	--------	--------------	--------------

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU
54	SAKARYA	1.010.700	505.645

SAKARYA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği

YIL	NÜFUS
2007	835.222
2008	851.292
2009	861.570
2010	872.872
2011	888.556
2012	902.267
2013	917.373
2014	932.706
2015	953.181
2016	976.948
2017	990.214
2018	1.010.700

SAKARYA NÜFUSU 2019 2018, yıllara göre SAKARYA NÜFUSU, Cinsiyetlere göre nüfus dağılımları, bağlı ilçeleri ve nüfus bilgileri

SAKARYA nüfusu **1.010.700** tür. SAKARYA erkek nüfusu **505.645** , SAKARYA kadın nüfusu **505.055**. SAKARYA için ilçe nüfus detay tablosu aşağıda verilmiştir. İlçe üzerine tıklayarak ilçe ye ait mahalle ve köy nüfuslarına da ulaşılabilirsiniz. SAKARYA ilçelerine ait nüfus sıralama grafiğini inceleyebilirsiniz.

SAKARYA iline ait diğer bilgiler

- **SAKARYA bağlı İlçe sayısı:16**
- **SAKARYA bağlı Mahalle sayısı:667**
- **SAKARYA En büyük ilçesi: ADAPAZARI (271.515)**
- **SAKARYA En küçük ilçesi: TARAKLI (6.895)**

YILLARA GÖRE SAKARYA NÜFUSU

YIL	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS
2018	1.010.700	505.645
2017	990.214	496.488
2016	976.948	490.935
2015	953.181	477.879
2014	932.706	467.167
2013	917.373	458.987
2012	902.267	451.295
2011	888.556	445.863
2010	872.872	436.494
2009	861.570	431.261
2008	851.292	426.366
2007	835.222	416.508

İLÇELERE GÖRE SAKARYA NÜFUSU

İLÇE ADI	İLÇE TOPLAM NÜFUS	İLÇE ERKEK NÜFUS
<u>ADAPAZARI NÜFUSU</u>	271.515	134.451
<u>AKYAZI NÜFUSU</u>	89.301	44.708
<u>ARİFİYE NÜFUSU</u>	44.315	23.403
<u>ERENLER NÜFUSU</u>	87.197	43.592
<u>FERİZLİ NÜFUSU</u>	26.692	14.198
<u>GEYVE NÜFUSU</u>	49.760	25.094
<u>HENDEK NÜFUSU</u>	84.099	41.378
<u>KARAPÜRÇEK NÜFUSU</u>	13.041	6.647
<u>KARASU NÜFUSU</u>	64.124	32.005
<u>KAYNARCA NÜFUSU</u>	24.255	12.415
<u>KOCAALİ NÜFUSU</u>	25.497	12.900
<u>PAMUKOVA NÜFUSU</u>	29.386	14.785
<u>SAPANCA NÜFUSU</u>	41.055	20.558
<u>SERDİVAN NÜFUSU</u>	139.595	68.976
<u>SÖĞÜTLÜ NÜFUSU</u>	13.973	7.054
<u>TARAKLI NÜFUSU</u>	6.895	3.481

ULAŞIM :

Demiryolu : Arifiye Tren İstasyonu. Şehir Merkezine Uzaklığı 9 Km. Şehir Merkezinden Arifiye ve Sapanca Halk Otobüs ve Minibüsleriyle Ulaşım Mümkün. Tren İstasyonu Arifiye İlçe Merkezindedir. Trenyolu Hattı, Eskişehir-Ankara-Ankara-İstanbul.

Karayolu : İlimiz, Ankara'ya 305 Km. İstanbul'a 150 Km. Kocaeli'ne 45 Km. Düzce'ye 70 Km. Bilecik'e 100 Km. Mesafededir.

Denizyolu : İlimizde Deniz Yolu ulaşımı yoktur. Ancak en yakın Kocaeli İli, İzmit İlçesi Merkez Limanında inerek İzmit-Adapazarı Dolmuş Hatları ile Ulaşım Mümkün olup, Liman İlimize 45 Km. Mesafededir.

Havayolu : İlimizde Hava Yolu ulaşımı yoktur. Ancak en yakın Kocaeli İli, İzmit İlçesi Cengiz Topel Hava Alanında inerek İzmit-Adapazarı Dolmuş Hatları ile Ulaşım Mümkün olup, Havaalanı İlimize 45 Km. Mesafededir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Hanlıköy Mahallesi, Sınır Sokak, No: 102, Arifiye/SAKARYA posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır; D-650 Karayolu üzerinde kuzey yönünde ilerlerken sağa dönülerek Sakarya 1.OSB yoluna gelinir ve yaklaşık 500 m ilerlenir. Daha sonra sola dönülerek 6. Sokağa girilir ve bu sokak boyunca yaklaşık 180 m ilerlendikten sonra sağa Sınır Sokağa gelinir. Sınır Sokak boyunca yaklaşık 150 m ilerlendikten değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibari ile depo, fabrika amaçlı kullanılan yapılar ve ticari işletmeler bulunmaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:40.7215, , B:30.3899,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
YAPININ SINIF	: 4A
YAPININ YAŞI	:4
DIŞ CEPHE	:Panel Kaplamalı ve Boyalı
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Yok
HİDROFOR	:Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Yok
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐

AÇIKLAMALAR

Parsel üzerinde 1 katlı fabrika binası bulunmaktadır. Parselde yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.400 m²'lik bölüm saha betonu ile kaplı olup sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilidir.

Mimari projesine göre, bina; zemin katta (5.145 m²) depo ve sığınak bölümü, asma katta (400 m²) ofis bölümünden oluşmakta olup yaklaşık 5.545 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:

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Ana arterler üzerinde yer alması.
- Sanayi ve depolama amaçlı faaliyetlerin gelişme gösterdiği bir bölgede yer alması.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

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 değerlendirme 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 bilmeseyse bile 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: SİNAN SAKARYA EMLAK OFİSİ- TEL: 0 (533) 433 19 09

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu değerleme konusu taşınmazla aynı olan arsanın toplamda 300 m2 alanlı arazi 205.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	300 m ²	683,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

Emsal 2: MODERN GAYRİMENKUL- TEL: -0 (0532) 521 41 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 4.266 m2 alanlı arsa 3.200.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	4.266 m ²	750,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 3: DOST EMLAK GAYRİMENKUL- TEL: 0 (533) 656 88 54

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 6.358 m2 alanlı arsa 4.800.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	6.358 m ²	755,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 4: GÜLERYÜZ EMLAK- TEL: 0 (532) 322 77 50

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, arsanın toplamda 1.470 m2 alanlı arsa 1.125.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	1.470 m ²	765,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 5: ÇİÇEK GAYRİMENKUL- TEL: 0 (535) 616 17 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 300 m2 alanlı arsa 230.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	300 m ²	767,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 800-1.200,-M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekare satış fiyatı 1.165,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 8.584,68M2 X 1.165,-M2/TL=10.001.152,2-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 yapının sınıfı 4A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Depo	5.545	4A	1.270	4 %	6.760.464,-TL
Çevre Düzenlemesi	3.400	1A	185	6 %	591.260,-TL
					7.351.724,-TL

YAPI DEĞERİ = 7.351.724,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: REMAX HÜR- TEL: 0 (532) 774 43 96

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 250 m2 alanlı atölye 4.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	250 m ²	16,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 2: EWMAX GAYRİMENKUL- TEL: 0 (541) 411 54 54

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 260 m2 alanlı işyeri 5.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	260 m ²	19,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 3: KALYAN GAYRİMENKUL- TEL: 0 (530) 771 78 00

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 3.200 m2 alanlı depo 54.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	3.200 m ²	17,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 4: NİHAT SAĞAY- TEL: 0 (539) 482 90 64

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3.800 m2 alanlı atölye 70.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	3.800 m ²	18,- 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 16-20,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 18,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 18,-M2/TL x 5.545M2=99.810,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 99.810,-TL x 12 = 1.197.720,-TL~1.198.000,-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 10.001.152,2-TL; yapının değeri ise 7.351.724,-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 12 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 10.001.152,2-TL

YAPI DEĞERİ: 7.351.724,-TL

TOPLAM: 17.352.876,2-TL~ 17.353.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"1 Adet Tek Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri 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.

TOPLAM: 17.352.876,2-TL~ 17.353.000,-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 değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-273** 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)
	 AARTIBİR 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 Y.D. CN 06 0214 web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557	 AARTIBİR 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 Y.D. CN 06 0214 web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557

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







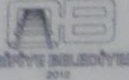


EK.3: BELGELER

İli	SAKARYA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ARIFIYE						
Mahallesi	HANLIKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		G24C03C2A	143	2	ha	m ²	dm ²
					8.584,68 m ²		
Niteliği	TEK KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 78382629						
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği işleminde.						
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	3955	72	7038		01/12/2015	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Ferhat UZUN Tapu Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ve şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. * Tebliğat Kanunu Hükmüyle her ne şekilde olursa olsun değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

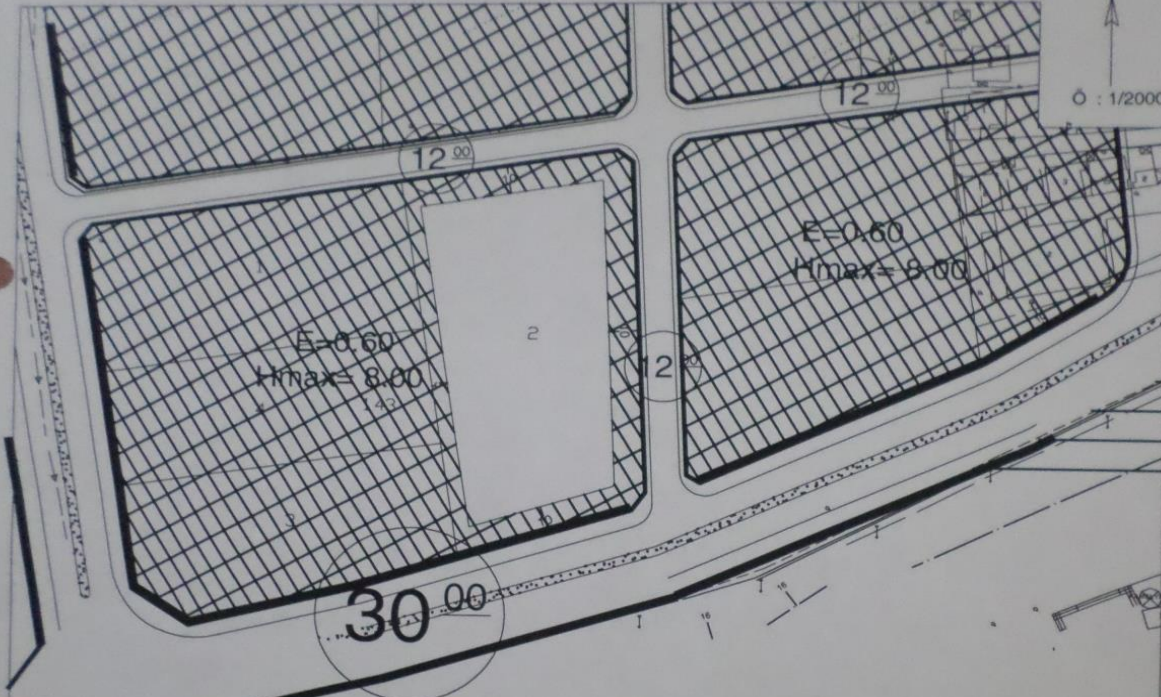
İMAR DURUMU

İMAR DURUMU

 T.C. ARİFİYE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	ADRES : ... / ... /2015 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir.	İmar Durum No: 4 2015 / ... 394.
---	--	-------------------------------------

☐ M1 Yol Boyu Ticaret	☐ İskan Dışı Sahadadır.	☐ Amme Hizmetine Ayrılan Saha
☐ M Ticaret	☐ İskan Sahasıdır.	☐ Programdır
☐ M2 Küçük Sanayi	☐ Sanayi Sahası	☐ Program Dışıdır.
☒ K.D.K.Ç.A. ☐ Yerleşik Alan İçİ ☐ Yerleşik Alan Dışı		


 Ö : 1/2000



Yol Genişliği : 30.00	Mahallesi : Hanlıköy
Yapı Düzeni - Kat Adedi : KDKÇA	Kad. Pafta No. : G24C03C2A
Bina Yüksekliği : 8.00	Ada No. : 143
Bina Derinliği : -----	Parsel No. : 2
Ön Bahçe Mesafesi : 10.00	Yüzölçümü : 8.584.68 m²
Yan Bahçe Mesafesi : 5.00-10.00	İmar Pafta No. : -----
Arka bahçe mesafesi : 10.00	İmar Planı Tarihi : 08.10.2011
EMSAL : 0.60	Temel Yüksekliği : -----
KAKS : -----	

Ahmet Sedat KARA
Kadastro Paftasını
İmara Adapte Eden
13.10.2015

Ömer Faruk KARTAL
Jeofizik Mühendisi
13.10.2015

Burhanettin KARABALIK
İmr.ve Şhr.Müd. V.
13.10.2015

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-ŞU İMAR DURUMU 01/06/2013 GÜNÜ ONAYLI PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUP, PROJELER YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.



YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI

148827911

1. Ruhsatın amacı (maksatı): ARTEYO BİLGİLENDİRME		2. Ruhsatın veriliş tarihi: 07.06.15		3. Ruhsatın no: 76/53		4. Ruhsatın veriliş yeri: ...		5. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
6. Ruhsatın veriliş yeri: ...		7. Ruhsatın veriliş yeri: ...		8. Ruhsatın veriliş yeri: ...		9. Ruhsatın veriliş yeri: ...		10. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
11. Ruhsatın veriliş yeri: ...		12. Ruhsatın veriliş yeri: ...		13. Ruhsatın veriliş yeri: ...		14. Ruhsatın veriliş yeri: ...		15. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
16. Ruhsatın veriliş yeri: ...		17. Ruhsatın veriliş yeri: ...		18. Ruhsatın veriliş yeri: ...		19. Ruhsatın veriliş yeri: ...		20. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
21. Ruhsatın veriliş yeri: ...		22. Ruhsatın veriliş yeri: ...		23. Ruhsatın veriliş yeri: ...		24. Ruhsatın veriliş yeri: ...		25. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
26. Ruhsatın veriliş yeri: ...		27. Ruhsatın veriliş yeri: ...		28. Ruhsatın veriliş yeri: ...		29. Ruhsatın veriliş yeri: ...		30. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
31. Ruhsatın veriliş yeri: ...		32. Ruhsatın veriliş yeri: ...		33. Ruhsatın veriliş yeri: ...		34. Ruhsatın veriliş yeri: ...		35. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
36. Ruhsatın veriliş yeri: ...		37. Ruhsatın veriliş yeri: ...		38. Ruhsatın veriliş yeri: ...		39. Ruhsatın veriliş yeri: ...		40. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
41. Ruhsatın veriliş yeri: ...		42. Ruhsatın veriliş yeri: ...		43. Ruhsatın veriliş yeri: ...		44. Ruhsatın veriliş yeri: ...		45. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
46. Ruhsatın veriliş yeri: ...		47. Ruhsatın veriliş yeri: ...		48. Ruhsatın veriliş yeri: ...		49. Ruhsatın veriliş yeri: ...		50. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
51. Ruhsatın veriliş yeri: ...		52. Ruhsatın veriliş yeri: ...		53. Ruhsatın veriliş yeri: ...		54. Ruhsatın veriliş yeri: ...		55. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
56. Ruhsatın veriliş yeri: ...		57. Ruhsatın veriliş yeri: ...		58. Ruhsatın veriliş yeri: ...		59. Ruhsatın veriliş yeri: ...		60. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
61. Ruhsatın veriliş yeri: ...		62. Ruhsatın veriliş yeri: ...		63. Ruhsatın veriliş yeri: ...		64. Ruhsatın veriliş yeri: ...		65. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
66. Ruhsatın veriliş yeri: ...		67. Ruhsatın veriliş yeri: ...		68. Ruhsatın veriliş yeri: ...		69. Ruhsatın veriliş yeri: ...		70. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
71. Ruhsatın veriliş yeri: ...		72. Ruhsatın veriliş yeri: ...		73. Ruhsatın veriliş yeri: ...		74. Ruhsatın veriliş yeri: ...		75. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
76. Ruhsatın veriliş yeri: ...		77. Ruhsatın veriliş yeri: ...		78. Ruhsatın veriliş yeri: ...		79. Ruhsatın veriliş yeri: ...		80. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
81. Ruhsatın veriliş yeri: ...		82. Ruhsatın veriliş yeri: ...		83. Ruhsatın veriliş yeri: ...		84. Ruhsatın veriliş yeri: ...		85. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
86. Ruhsatın veriliş yeri: ...		87. Ruhsatın veriliş yeri: ...		88. Ruhsatın veriliş yeri: ...		89. Ruhsatın veriliş yeri: ...		90. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
91. Ruhsatın veriliş yeri: ...		92. Ruhsatın veriliş yeri: ...		93. Ruhsatın veriliş yeri: ...		94. Ruhsatın veriliş yeri: ...		95. Ruhsatın veriliş yeri: ...	
96. Ruhsatın veriliş yeri: ...		97. Ruhsatın veriliş yeri: ...		98. Ruhsatın veriliş yeri: ...		99. Ruhsatın veriliş yeri: ...		100. Ruhsatın veriliş yeri: ...	

Yapı Sahibinin **Yapı Mütavahhidinin** **Şantiye Şefinin**

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Semendire Kartal / İSTANBUL
Sultanbeyli V.D. 735 084 1812

Yapı ile ilgili Özellikler

1. Yapı türü: **...**

2. Yapı türü: **...**

3. Yapı türü: **...**

4. Yapı türü: **...**

5. Yapı türü: **...**

6. Yapı türü: **...**

7. Yapı türü: **...**

8. Yapı türü: **...**

9. Yapı türü: **...**

10. Yapı türü: **...**

11. Yapı türü: **...**

12. Yapı türü: **...**

13. Yapı türü: **...**

14. Yapı türü: **...**

15. Yapı türü: **...**

16. Yapı türü: **...**

17. Yapı türü: **...**

18. Yapı türü: **...**

19. Yapı türü: **...**

20. Yapı türü: **...**

21. Yapı türü: **...**

22. Yapı türü: **...**

23. Yapı türü: **...**

24. Yapı türü: **...**

25. Yapı türü: **...**

26. Yapı türü: **...**

27. Yapı türü: **...**

28. Yapı türü: **...**

29. Yapı türü: **...**

30. Yapı türü: **...**

31. Yapı türü: **...**

32. Yapı türü: **...**

33. Yapı türü: **...**

34. Yapı türü: **...**

35. Yapı türü: **...**

36. Yapı türü: **...**

37. Yapı türü: **...**

38. Yapı türü: **...**

39. Yapı türü: **...**

40. Yapı türü: **...**

41. Yapı türü: **...**

42. Yapı türü: **...**

43. Yapı türü: **...**

44. Yapı türü: **...**

45. Yapı türü: **...**

46. Yapı türü: **...**

47. Yapı türü: **...**

48. Yapı türü: **...**

49. Yapı türü: **...**

50. Yapı türü: **...**

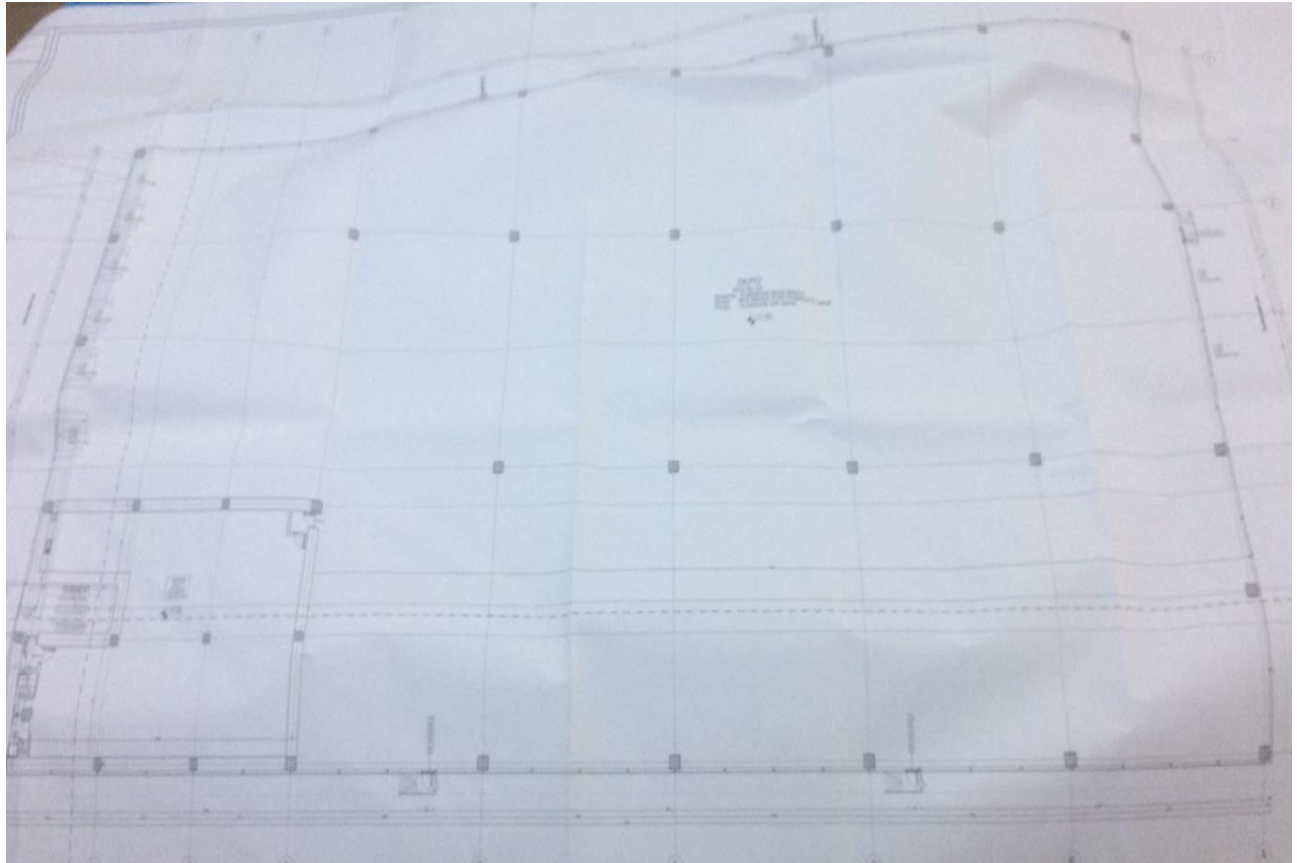
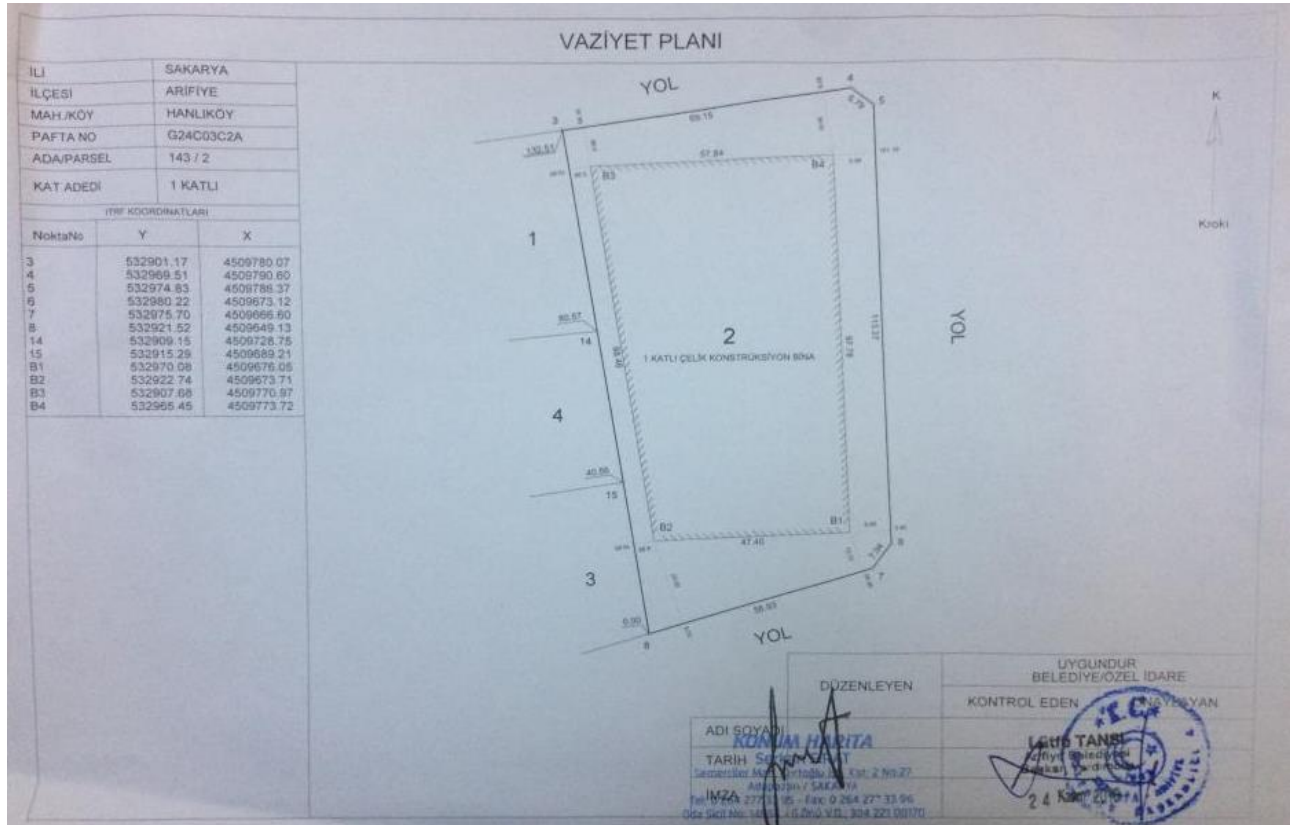
51. Yapı türü: **...**

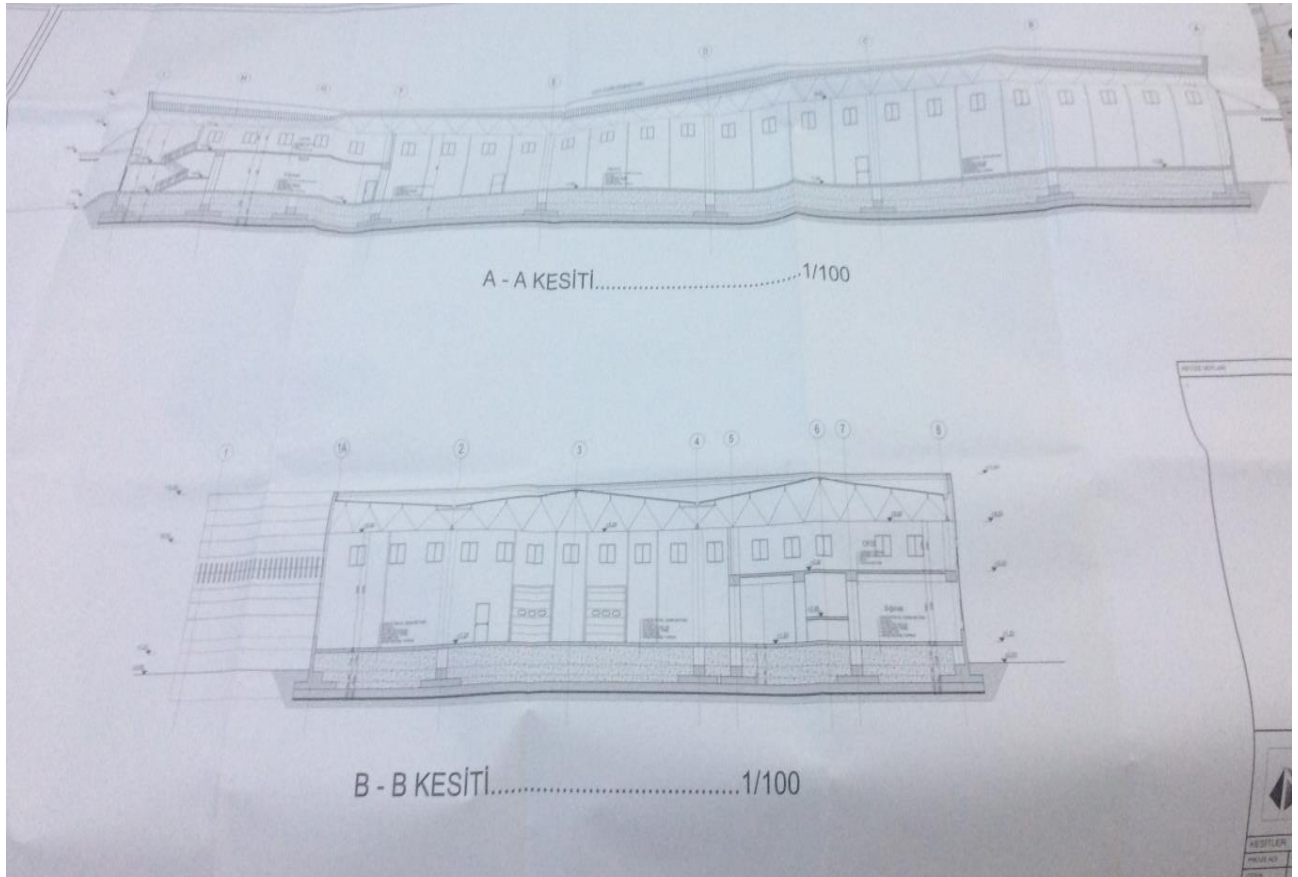
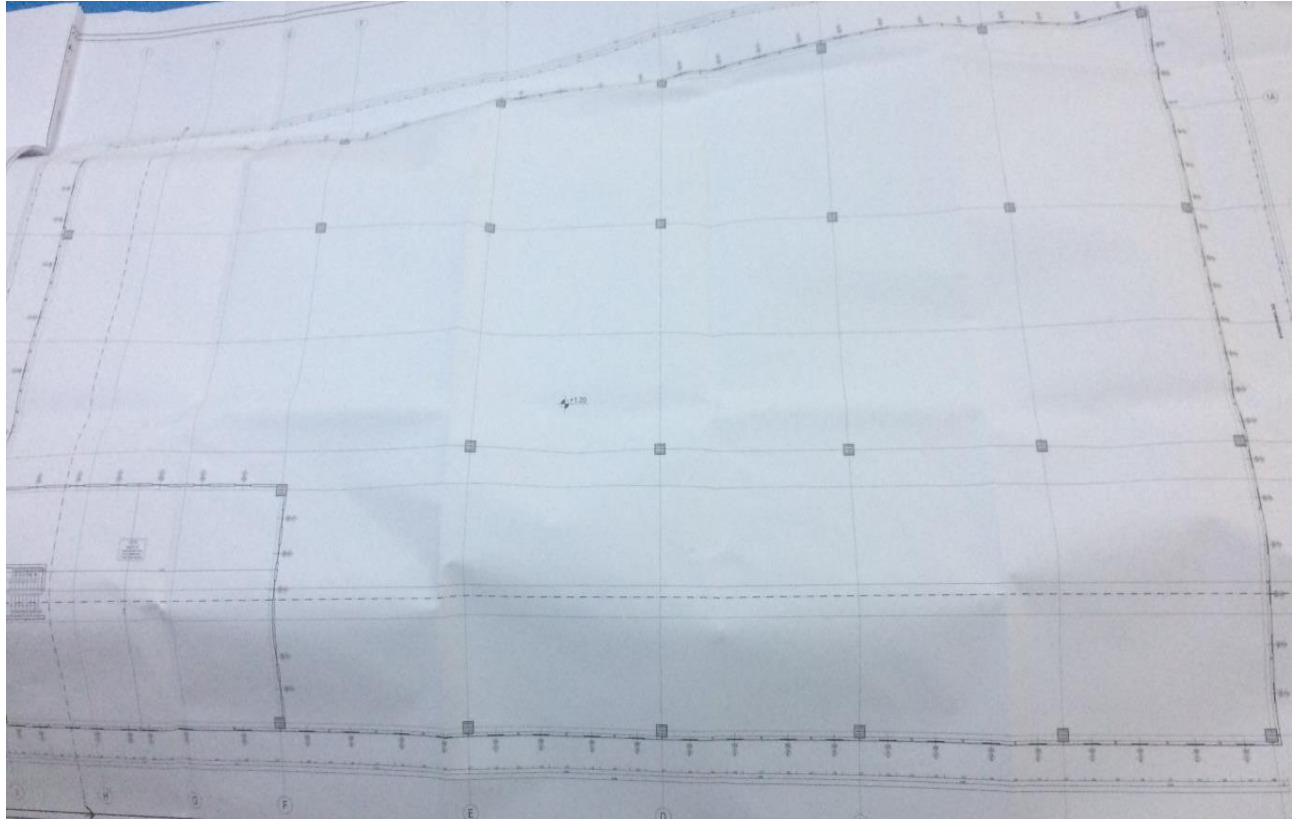
52. Yapı türü: **...**

53. Yapı türü: <

[illegible]

 NUR YAPI MİMARLIK		Cumhuriyet Mah. Çarkı Cad. Asım Hamdi Apt. No: 52/37 Kat: 3 D: 7 Adapazarı/SAKARYA Tel : 0 (264) 272 80 80- 83 Fax : 0 (264) 278 49 50 Mail : info@nuryapimimarlik.com Web : www.nuryapimimarlik.com				
PROJE MÜELLİFİ		ODA ONAYI				
NUR YAPI MİMARLIK Mühendislik - Müşavirlik - Taahhüt Hizmetleri Bekir ÇATALBAŞ (Mimar) Cumhuriyet Mah. Çarkı Cad. Asım Hamdi Apt. No: 52/37 Kat: 3 D: 7 Adapazarı/SAKARYA Tel: 0 264 272 80 80-83 Fax: 0 264 278 49 50 A.F. Çobanoğlu V.D. 453 2679 4616		PROJE ve UYG. DENETİMİ JALB. KARATAŞ Denetçi No: 191 SAKARYA ADANIZYON YAPIDENETİM LTD. ŞTİ. Orta Mah. Çarkı Cad. Asım Hamdi Apt. Kat: 2 D: 7 Adapazarı/SAKARYA A.F. Çobanoğlu V.D. 453 2679 4616 İlgili Yönetimlik ve Sartnamelere Uygundur				
BELEDİYE - RESMİ KURUM ONAYI						
O. Oğuz ÖZER İmar Şefi Burhanettin KABA ARIFIYE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ONANDI 01 Haziran 2015						
PROJE SORUMLUSUNUN						
ADI SOYADI - ÜNVANI	KAYITLI OLDUĞU ODA	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO			
BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR	MİMARLAR ODASI	22768	54 - 013			
TAŞINMAZIN						
SAHİBİ	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTALIĞI ANONİM ŞİRKETİ'NE AİT DEPO PROJESİ	KULLANIM AMACI	DEPO			
İLİ	SAKARYA	YAPI SINIFI	2-C			
İLÇESİ	ARIFIYE	PAFTA NO	G24C03C2A			
BELEDİYESİ	ARIFIYE	ADA NO	143			
MAHALLESİ	HANLIKÖY MAH.	PARSEL NO	2			
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ						
HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADETİ	ALANI (m2)	ZEMİN EMNİYET GERİLMESİ	BETON SINIFI	DONATI SINIFI
	BETONARME+ÇELİK					
M	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			PROJE NO		
				ÖLÇEK	1/100	
BU PROJE SADECE ADI GEÇEN KİŞİ VE YER İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN TEKRARI VE 3. ŞAHISLAR YARARINA KULLANILMASI VE HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK HAKKI NURYAPI MİMARLIK'IN YAZILI İZNİNE BAĞLIDIR.						





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



T.C.
 RAHRAKANLIK
 Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

26/8/2010

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 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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 9448

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 değerleme 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 değerleme 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

Atatürk 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.

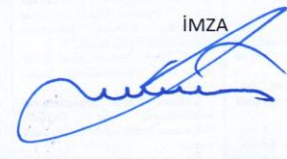
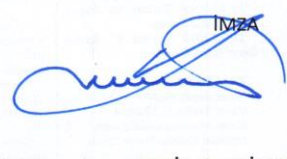


Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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 ULUŞAHİN 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 işlem (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 Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN

 KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
 TA52 A / S Yazı : 1 / 0 Kod: 10.1.4
 NBS NO: 201903070420009 - 8606333257

A-3 / 1 - 1