



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ARNAVUTKÖY/İSTANBUL

211 ADA 5 PARSEL

(1 ADET BETONARME ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-266

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi, No: 34/1-2, Arnavutköy/İstanbul

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-266

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Betonarme Çelik Fabrika Binası 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 İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Ömerli 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 211 Ada / 5 Parsel**

İLİ	:	İSTANBUL			
İLÇESİ	:	ARNAVUTKÖY			
MAHALLESİ	:	ÖMERLİ			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	KURTİNİ			
CİLT	:	10			
SAYFA	:	978			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	F15d13b4b			
ADA NO	:	211			
PARSEL NO	:	5			
YEVMIYE NO	:	2741			
TARİH	:	28.02.2011			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	7.352,00 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	“Betonarme Çelik Fabrika Binası Ve Arsası”			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	X	CİNS TASHİHİ	
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

TAPU TAKYİDATI**İMAR DURUMU**

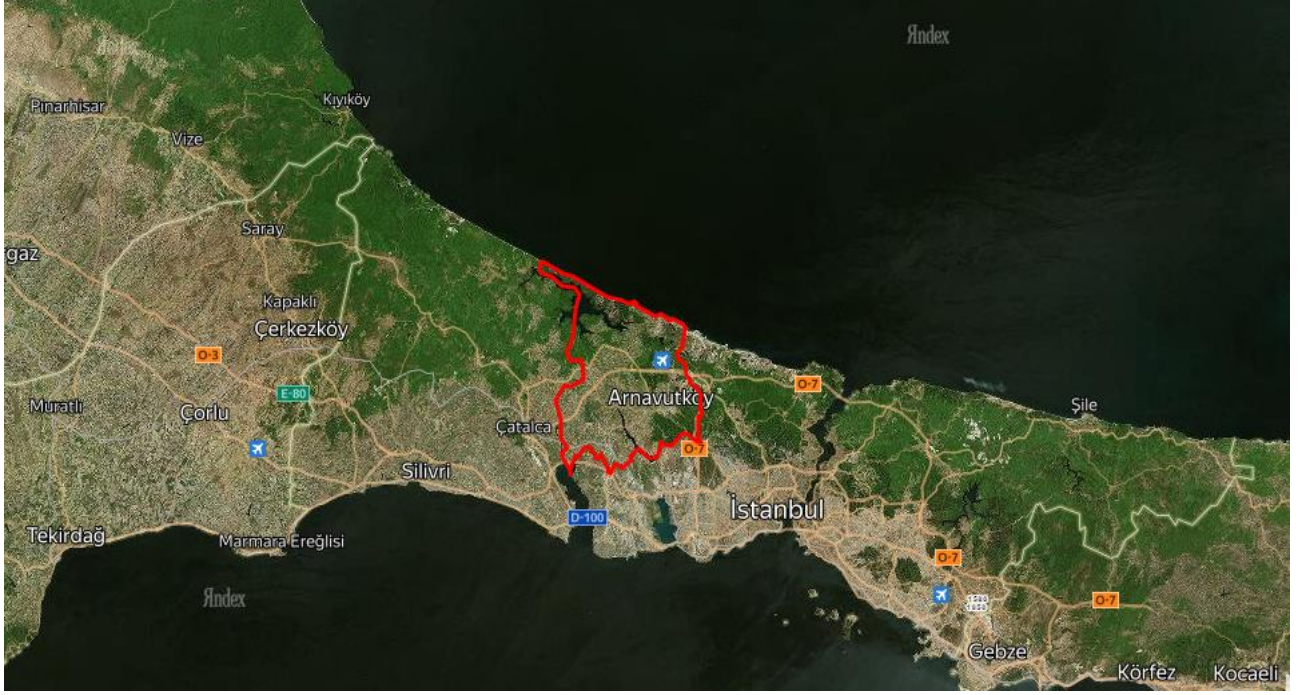
Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parselin güncel imar durumu; 08.05.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,50, Kat: 3" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimini, güncel imar durumuna uygundur. Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 15.01.1998 gün ve 925 onay sayılı mimari proje incelenmiş; 15.01.1998 gün ve 925 sayılı ilk yapı ruhsatı, 13.09.2006 gün ve 1591 sayılı yenileme ruhsatı ile 01.12.2010 gün ve 79 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 2 kat (bodrum + zemin) ve 3.962 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir

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

Arnavutköy Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu parselin yer aldığı bölgede 2018 yılı içinde imar (18. madde) uygulaması yapılmış; DOP kesintisi ve birleştirme (tevhit) sonucunda 28,66 m2 azalmayla parselin yüzölçümü 7.323,34 m2 olmuştur.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER**İSTANBUL İLİ TARİHÇESİ**

İstanbul'un tarihi 300 bin yıl önceye kadar uzanır. Küçükçekmece gölü kenarında bulunan Yarımburgaz mağarasında yapılan kazılarda insan kültürüne ait ilk izlere rastlanmıştır. Bu dönemde gölün çevresinde Neolitik ve Kalkolitik insanların yaşadığı sanılmaktadır. Çeşitli dönemlerde yapılan kazılarda, Dudullu yakınlarında Alt Paleolitik Çağ'a, Ağaçlı yakınlarında ise, Orta Paleolitik Çağ ile Üst Paleolitik Çağ'a özgü aletlere rastlanmıştır.

M.Ö. 5000 yıllarından itibaren başta Kadıköy Fikirtepe olmak üzere Çatalca, Dudullu, Ümraniye, Pendik, Davutpaşa, Kilyos ve Ambarlı'da yoğun bir yerleşimin başladığı sanılmaktadır. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. Yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlığın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra Müslümanların en önemli kentlerinden biri sayılmıştır.

COĞRAFİ YAPISI :

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat

iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traça Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış aylan bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlesinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Coğrafi konumu: 28° 01" ve 29° 55" doğu boylamları ile 41° 33" ve 40° 28" kuzey enlemleri arasındadır.

Dağları: İstiranca dağları, Saray burnu tepesi, Nuruosmaniye tepesi, Beyazıd tepesi, Fatih tepesi, Sultan Selim tepesi, Edirne tepesi, Davutpaşa tepesi, Kayış dağı, Büyük Çamlıca tepesi, Yuşa tepesi, Alemdağ, Gürgencik tepesi, Kolca tepe, Beşpınar tepesi, Karlık dağı, Samanlı dağları.

Akarsuları: İstiranca deresi, Sazlıdere, Nakkaş deresi, Karasu, Sarısu, Çakıl deresi, Alibeyköy deresi, Kağıthane deresi, Riva deresi, Hiciz deresi, Göksu, Sellimandra deresi, Yalak deresi. Gölleri: Terkos gölü, Küçükçekmece gölü, Büyükçekmece gölü, Ömerli Baraj gölü, Alibeyköy baraj gölü.

Adaları: Kınalı, Burgaz, Kaşıkadası, Heybeli, Büyük ada, Pide adası, Tavşan adası, Sedef adası, Sivriada, Yassıada.

EKONOMİK YAPISI :

Sanâyinin üçte biri, ithâlâtın üçte biri, ihrâcâtın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanâyi, ticâret, ulaşım, reklam ve iktisâdî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri sâfi hâsılanın % 40'ı sanâyi, % 30'u ticâret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sâdece % 1 dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır. İstanbul'u Ankara, İzmir, Adana, Bursa ve Kocaeli tâkip etmektedir. İstanbul'da her âilede ortalama 2 kişi çalışmaktadır.

Tarım: İstanbul ilinde nüfûsa nazaran ekilen arâzi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dâhilinde her bakımından modern bir tarım yapılmaktadır. Modern tarım araçları oldukça fazladır.

Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir. Sebze ve meyve ihtiyâcını kendi imkânlarıyla karşılayamaz, dışardan sebze gelir. En çok domates, lahana, patlıcan, tâze soğan, tâze fasulye, kabak, bezelye ve karnıbahar yetişir. İstanbul il dâhilinde elma, armut, üzüm, şeftali, ayva ile az miktarda erik, kiraz, vişne, muşmula, incir, nar yetişir.

İstanbul ilinde çiçek yetiştirme oldukça gelişmiştir. Esâsen Türkiye’de en çok çiçek tüketen il de İstanbul’dur. Yalova ile Kanlıkavak-Emirgan arasında modern ve büyük çiçek seraları vardır. Hayvancılık: Türkiye’de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul’dur. İstanbul’un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyâcını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

Balıkçılık: İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye’nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara’da 200’den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bâzı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazı çok önemli bir balık avlama sahasıdır. Karadeniz’den Ege Denizine ve Ege Denizinden Karadeniz’e göç eden “göçmen balıklar ile her mevsimde bulunan yerli balıklar çok lezzetlidirler. Başlıcaları lüfer, palamut, kılıç, orkinos, istavrit, izmarit, hamsi, mercan, kırlangıç, barbunya, tekir ve mezgittir.”

Ormancılık: İstanbul’un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arâzinin % 60’ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m3 tomruk, mâden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul’un yakacak ihtiyâcının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

Mâdenler: İstanbul mâden bakımından zengin sayılmaz. Cam, seramik, tuğla ve çimento sanâyiinde ham madde olarak kullanılan kil, kaolin, kuvarsit ve kalker üretilir. Ayrıca mermer, linyit, perlit ve manganez de çıkarılır. Bunlardan linyit daha çok Şile ve Yalova bölgesinden, kuvars kumu Çatalca ve Şile’den, manganez Çatalca ve Silivri’den, kil ve kaolin de Şile, Ağaçlı ve Arnavutköy’den elde edilir.

Sanâyii: İstanbul, aynı zamanda bir sanâyi şehridir. Türkiye’nin en büyük 100 sanâyi kuruluşunun 42’si ve en büyük 500 kuruluşun 250’si İstanbul’dadır. 1952’de kurulan İstanbul Sanâyi Odası (İSO) Türkiye’nin en büyük sanâyi odasıdır. 40 meslek grubundan yedi bine yakın üyesi vardır. Türkiye’nin en eski kuruluşlarından olan ve 1882’de kurulan İstanbul Ticâret Odası(İTO)’nın üye sayısı 100.000’e yakındır. Atmış binden fazla iş yeri bulunur. Sanâyinin her dalında sanâyi kuruluşları vardır. İmâlât sanâyiinde metal eşyâ, makina ve teçhizat çoğunluktadır. İstanbul’un sanâyi ve ticâret hacmi çok büyüktür.

NÜFUSU:

Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye **2836** insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu **2836/km²**’dir. düşmektedir.

*İstanbul 2019 nüfusu, tahmini verilere göre **15.232.099**.*

Bu nüfus verisi, eski yıllarıdaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. İstanbul 2019 resmi nüfus bilgileri 2020 yılının başında açıklanacaktır.

ULAŞIM :

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye’nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye’ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul’dan giriş yapmaktadır. İhrâcâtın beşte biri ve ithâlâtın üçte biri İstanbul’dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye’nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul’dadır. İstanbul şehir içi ulaşım bakımından da çok faaldir.

Karayolu: Avrupa’yı Anadolu ve Ortadoğu’ya bağlayan milletlerarası E-5 karayolu Boğaziçi ve Fatih Köprüsünden geçer. İstanbul il sınırları içinde devlet yollarının uzunluğu 650 km, il yollarının uzunluğu 326 km’dir. 73 köy bu yollar üzerindedir. Geri kalan köyler ise tâli yollarla ana yollara bağlıdır. Türkiye’de kayıtlı motorlu araçların dörtte biri İstanbul’dadır. Hergün Topkapı ve Harem otogarlarından yaklaşık 3000 otobüs ile 150.000’e yakın kişi gidip gelmektedir. Dünyânın en büyük otogarı olan İstanbul Otogarı 29 Ekim 1993 târihinde faaliyete geçecektir. Bayrampaşa’nın Esenler Ferhatpaşa mevkiinde 281.000 m2 açık, 198.000 m2 kapalı alanda kurulan İstanbul Otogarında her gün ortalama 4000 şehirlerarası otobüs ve buna

bağlı olarak şehirlerarası ulaşım için 150.000 kişi giriş çıkış yapacaktır. Metro bağlantısı da olan otogarda aynı zamanda alışveriş merkezleri de vardır. Şehir için trafiğini rahatlatmak için İstanbul'un çeşitli semtleri arasında hızlı tramvay sefere konmuştur. Sirkeci-Cevizlibağ ve Aksaray-Esenler arasında hızlı tramvay her gün binlerce kişiyi taşımaktadır. Atatürk Havalimanı ile Aksaray arasındaki bağlantıyı sağlayacak kısmının yapımı devam etmektedir. Ayrıca Taksim-4 Levent arasında çalışacak olan metronun tünel çalışmaları devam etmektedir. Bundan başka Kabataş-Gümüşsuyu arasında çalışan bir teleferik bulunmaktadır. Kavşak, meydan ve caddelerdeki üst geçitler, İstanbul'un târihî güzelliğini gölgelemektedir. Alt geçitler masraflı fakat her bakımdan faydalıdır. Estetiğe de daha uygundur. İstanbul trafiğini rahatlatmak için kat otoparklarının sayısı arttırılmaktadır. Avrupa'nın en büyük kapalı otoparkı Tepebaşına yapılmıştır.

Demiryolu: İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa-Sirkeci arasında feribot bağlantısı varsa da günlük kapasite 50-60 vagon olmaktadır. Denizaltından geçirilecek tüp geçit ile Avrupa ve Asya kıtası birleştirilerek demiryolunun kesintisiz devâmı programlanmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya hergün târifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Avrupa'nın çeşitli şehirlerine tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km, uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Elektrikli banliyö trenleri, şehiriçi ulaşımında çok önemli bir yer işgâl etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpaşa-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Türkiye'nin en büyük tren istasyonu, Söğütlüçeşme'de "Anadolul Yakası Demiryolu-Karayolu Yolcu Transfer Kompleksi" dir. Bu istasyonda saatte 9.000 kişinin inip çıkabileceği yürüyen merdiven veya 2 asansör vardır.

Denizyolu: Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrâfında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyânın sayılı liman şehri olmuştur. Türkiye'nin ithâlâtının büyük kısmı, ihrâcâtının ise İzmir'den sonra ikinci limanı İstanbul'dur. Deniz yoluyla gelen ve giden yolcuların çoğu ise İstanbul limanından girer ve çıkar. İstanbul Boğazı çok işlek bir geçit ve su yoludur. Şehir içi ulaşımında denizyollarının çok büyük hizmeti vardır. 4.5 milyon ton/sene kapasiteli Haydarpaşa limanının ancak üçte bir kapasitesi kullanılmaktadır. Salıpazarı limanı ise 600 bin ton/sene kapasitelidir. Denizcilik Bankasının 66 yolcu gemisi ve 25 araba vapuru ile senede 150 milyon kişi taşınmaktadır. İstinye'de yat limanı bulunmaktadır. Kumkapı-Bakırköy arasında hergün 30-60 gemi demirlemektedir. Karaköy-Yalova ve Ataköy-Bostancı arasında belediyeye âit deniz otobüsleri karşılıklı sefer yapmaktadır.

Havayolu: Türkiye'nin en büyük ve en yoğun havaalanı Atatürk (Yeşilköy) Havaalanıdır. Atatürk Havaalanı yurtiçi hava ulaşımında başlangıç ve bitim noktası olduğu gibi, milletlerarası hava ulaşımında da mühim bir transit merkezidir. Yeşilköy Havalimanı 7,5 milyon yolcu kapasitelidir. Yolcu kapasitesini arttırma çalışmaları yapılmaktadır. Türk Havacılığının tohumu 1911'de Yeşilköy'de atılmıştır. Avrupa ile Uzakdoğuyu birbirine bağlayan hava yolu üzerinde çok önemli bir yere sâhip olan İstanbul Havalimanı, ulaşım bakımından Boğaziçi Köprüsünden sonra ikinci sırayı almaktadır.

İstanbul Boğazı: Târihî ve turistik bakımdan dünyânın en güzel köşesi olan Boğaziçi, deniz yolu ulaşımı bakımından da dünyânın sayılı ve en işlek bir boğazıdır. Jeoloji uzmanlarına göre eskiden bir akarsu vâdisi olan Boğaziçi, jeolojik bir hâdise ile sular altında kalarak, Marmara ile Karadeniz'i birleştiren bir su yolu olmuştur. Üsküdar önlerinde bulunan Kızkulesi'nden Anadolu Fenerine kadar orta çizgi (talvek hattı) boyunca uzunluğu 34 km'dir. Sarayburnundan Rumeli Fenerine kadar uzunluğu 56 km'dir. En dar yer Rumeli Hisarı-Anadolu Hisarı arası olup 698 m'dir. En geniş yeri ağız kısımları olup 3600 m'dir.

Boğazın tabanında, bâzı yerlerde genişleyip bâzı yerlerde daralan bir çukur vardır. Her yerde kıyıya paralel olmayan bu oluk, 50 m ve bâzı yerlerde 100 m derinliktedir. Dar olan yerler en derindir.

ARNAVUTKÖY İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın merkezi sayılabilecek bir mevkide 41 derece Kuzey enlemi ile 28 derece Doğu boylamının kesiştiği noktada yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde de Sazlıdere Barajı bulunmaktadır. İstanbul'un ciğerleri tabir edilen ormanlık alanlara sahip olan Arnavutköy'ün çevresinde Boğazköy, Bolluca, Taşoluk, Haraççı gibi beldeler bulunmaktadır. Tarihte, Osmanlı İmparatorluğu'nun Avrupa'ya düzenlediği seferlerde kullandığı yol olarak da bilinen Eski Edirne Asfaltı'nda Arnavutköy'ün merkezinden geçmektedir.

Resmi Gazetede 22 Mart 2008 tarihinde yayınlanan İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile birlikte resmen ilçe olan Arnavutköy, Avrupa Yakası'nın yüzölçümü en büyük ilçelerinden biri haline gelmiştir. Önceki nüfusu 60 bin olan Arnavutköy'ün ilçe olmasıyla birlikte nüfusu 140 bin kişiye ulaşmıştır. İstanbul'un Avrupa Yakasının içme suyunu karşılayan Durusu Gölü ile Sazlıdere Barajını da içine alan Arnavutköy'ün yüzölçümü ise 506,52 km²'ye kadar genişlemiştir. Genç ilçe çevresinde bulunan Boğazköy, Bolluca, Taşoluk, Haraççı, Durusu ve Hadımköy beldelerinin birleşiminden oluşturulmuştur.

Tüm bunların yanı sıra Arnavutköy sahip olduğu su potansiyeli ile İstanbul'un bir çok ilçesini geride bırakmaktadır. Başta Durusu Gölü olmak üzere Sazlıdere Barajı ile kuzeyinde mesire yeri olarak kullanılan ve İstanbulluların hoşça vakit geçirebildiği irili ufaklı bir çok gölet bulunmaktadır. Yeşil alanları, piknik alanları, mesire yerleri ve ormanlarıyla Arnavutköy, İstanbulluların özellikle hafta sonları sıkça ziyaret ettiği yerlerin başında gelmektedir.

Arnavutköy'ün yerleşim yeri olarak kurulduğu tarihi saptamak güç, ancak arşivlerden çıkan haritalardan bölgenin 1850'li ve 1890'lı yıllarda dahi (Arnaout Kevi) Arnavutköy ismiyle anıldığı, haritalarda da bu isimle yer aldığı bilinmektedir. Daha detaylı bilgilere ise 1920'li yıllardan itibaren ulaşılabilir.

Arnavutköy, mübadeleden (yaşayan halkların değişimi) önce yaklaşık 180 haneden oluşan Rum köylülerin yaşadığı ve şimdilerde "Eski Köy", "Köy içi", "Aşağı Köy" gibi değişik adlarla anılan bir bölgede yer alıyordu. 1923 Lozan Anlaşması çerçevesinde; Yunanistan ve Türkiye Cumhuriyeti arasında yaşanan halkların değişimi "mübadele" protokolünün imza altına alınmasıyla birlikte karşılıklı göçler başlamıştır. Halkların karşılıklı değişimini öngören Protokol gereği bu bölgede yaşayan Rum Köylüler Yunanistan'a, Yunanistan Drama bölgesinde yaşayan Müslüman Türkler ise bu bölgeye yerleştirilmişlerdir.

Türkler, bu bölgeye yerleşim esnasında Rum köylüleri ile 2 ay beraber yaşamak zorunda kalmışlardır. Daha sonra Rumlar kendilerine ait bir kilisenin de bulunduğu bu bölgeden evlerini bırakarak anlaşma gereği kendi topraklarına göç etmişlerdir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi, No: 34/1-2, Arnavutköy/İstanbul posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır; Hadımköy-İstanbul Caddesi üzerinden kuzeye doğru ilerlerken sağ tarafta yer alan İhsangazi Sokak'a girilir ve buradan yaklaşık 1.20 km ilerlendikten sonra tekrar sağ tarafta kalan Prof. Mehmet Bozkurt Caddesine gelinir. Bu cadde üzerinde 300 m

ilerlendikten sonra 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 bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde boş araziler ve ticari faaliyet gösteren işletmeler bulunmaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:41.1337, , B:28.6377,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 2
YAPININ SINIF	: 4A
YAPININ YAŞI	: 12
YAPI İNŞAAT ALANI(m2):	3.962
DIŞ CEPHE	:Boyalı
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

Parsel üzerinde bir adet 2 katlı depo yapısı yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki alanın yaklaşık 2.600 m2'lik bölümü parke taş kaplıdır. Mimari projesine göre, depo; bodrum ve zemin kattan oluşmakta olup toplam 2 katlıdır.

Bodrum katta (719 m2) yemekhane, mutfak, ofis ve büro bölümleri bulunmakta olup zemin katta (3.243 m2) depo bölümü bulunmaktadır. Bina projesine göre ve yerinde; toplam 3.962 m2 yapı inşaat alanlı olup bodrum kat yüksekliği yaklaşık 4,20 m, zemin kat yüksekliği, yaklaşık 10 m'dir.

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 geliştirilmenin 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: HB EMLAK DEKORASYON- TEL: 0 (530) 200 02 24

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan arsanın toplamda 5.000 m2 alanlı arazi 12.500.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	5.000 m ²	2.500,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

Emsal 2: MY MARKA GAYRİMENKUL- TEL: -0 (505) 342 09 19

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 6.000 m2 alanlı arsa 13.000.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	6.000 m ²	2.167,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

EMSAL 3: CİHAN KABA- TEL: 0 (532) 480 19 15

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 385 m2 alanlı arsa 958.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	385 m ²	2.488,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 4: ŞAHİN ŞİRKETLER GRUBU- TEL: 0 (532) 794 65 95

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 9.250 m2 alanlı arsa 25.500.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	9.250 m ²	2.757,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

EMSAL 5: AKER GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI- TEL: 0 (535) 457 30 73

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 2.384 m2 alanlı arsa 6.000.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.384 m ²	2.517,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 2.150-2.800 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekaresatış fiyatı 2.775,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 7.352,00M2 X 2.775,-M2/TL=20.401.800,-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 maddesi 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	3.962	4A	1.270	15 %	4.276.979,-TL
Çevre Düzenlemesi	2.600	1A	185	20 %	384.800,-TL
					4.661.779,-TL

YAPI DEĞERİ: 4.661.779,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: EMLAK MARK- TEL: 0 (532) 771 76 65

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2350 m2 alanlı işyeri 30.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	2.350 m ²	13,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 2: RES GAYRİMENKUL A.Ş.- TEL: 0 (530) 684 23 97

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 6.000 m² alanlı depo 85.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	6.000 m ²	14,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 3: OFİST MARKA GAYRİMENKUL- TEL: 0 (533) 401 90 70

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 5.600 m² alanlı depo 122.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	5.600 m ²	22,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 4: ÖZ İNŞAAT GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 332 21 91

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.800 m² alanlı fabrika 25.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.800 m ²	14,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 5: EMİN EMLAK- TEL: 0 (536) 332 14 99

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2.000 m² alanlı fabrika 45.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	2.000 m ²	23,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
122,-TL	:	5	=	17,-TL

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 13-23,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 17,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 17,-M2/TL x 7.352,00M2=67.354,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 67.354,-TL x 12 = 808.248,-TL~809.000,-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 20.401.800,-TL,-TL; yapının değeri ise 4.661.779,-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 28 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TASINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 20.401.800,-TL,-TL

YAPI DEĞERİ: 4.661.779,-TL

TOPLAM: 25.063.579,-TL~ 25.064.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “**1 Adet Betonarme Çelik Fabrika Binası 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 YAPILI DEĞER: 25.063.579,-TL~ 25.064.000,-TL Takdir edilmiştir.

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

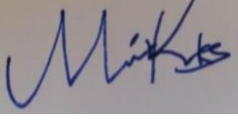
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-266** 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 MERHAMET D. ÖZDEMİR 0214 web: www.aartibirdg.com - Tic. Sic. No: 46557	 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 MERHAMET D. ÖZDEMİR 0214 web: www.aartibirdg.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



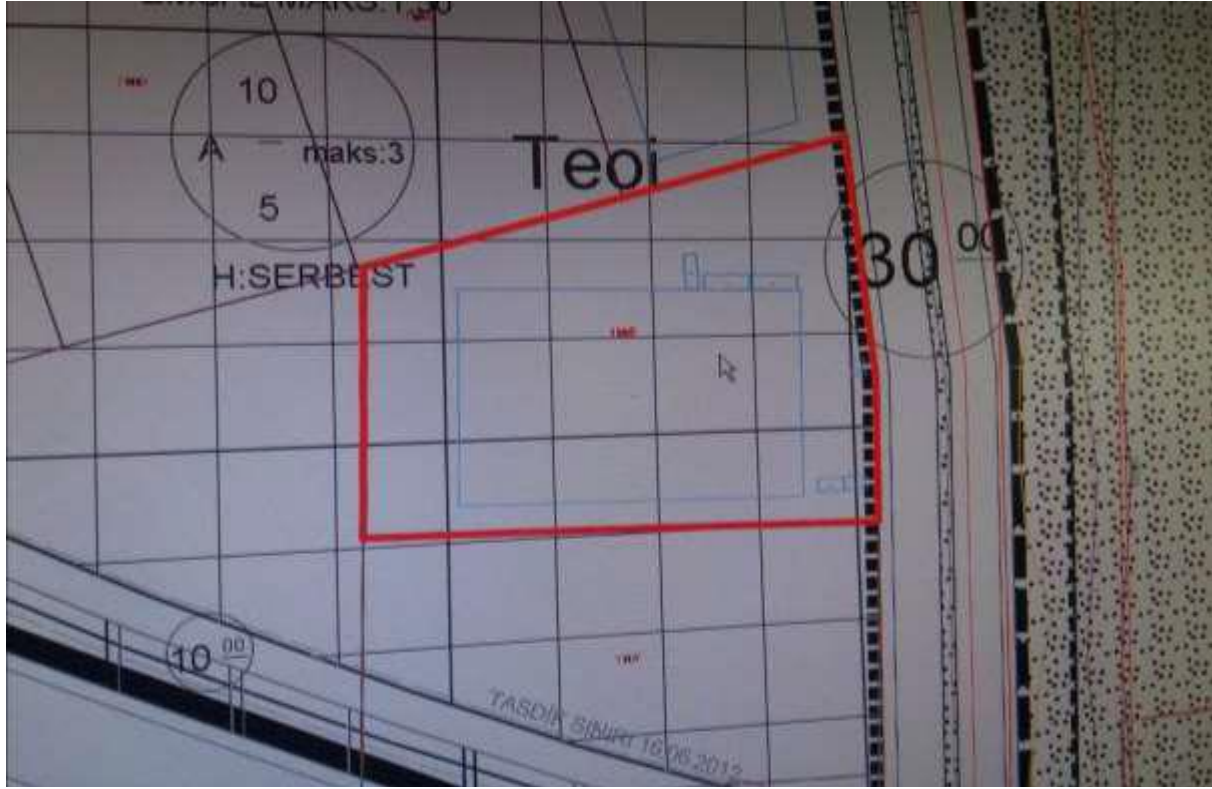




EK.3: BELGELER

İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ARNAVUTKÖY						
Mahallesi	ÖMERLİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	KURTINI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	FİSİT 364b	111	6		ha	m ²	
					1.352,00	as2	
GAYRİMENKULUN	Niteliği	BETONARMA ÇELİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI					
	Sınırı	Planlıdır Zamın Sistemi No : 1895006					
	Edinme Sebebi	Tatminat Amaçlı Olmayan Cans Değişiklikleri İşlemleri					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yazma No.	Çift No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Çift No.	2741	10	978		28/02/2011	Çift No.	
Sahife No.	Sizine Uygundur. SEVDİRE TENCİ Arnavutköy Tapu Müdürlüğü 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : - Bakiyet için ayrı satış ile ilgili için tapu kütüphanesi muayene edilmelidir. - Satışın Haruru Hükümleri gereğince satışa ilişkin ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

İMAR DURUMU



YAPI RUHSATLARI
-İLK YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARTINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

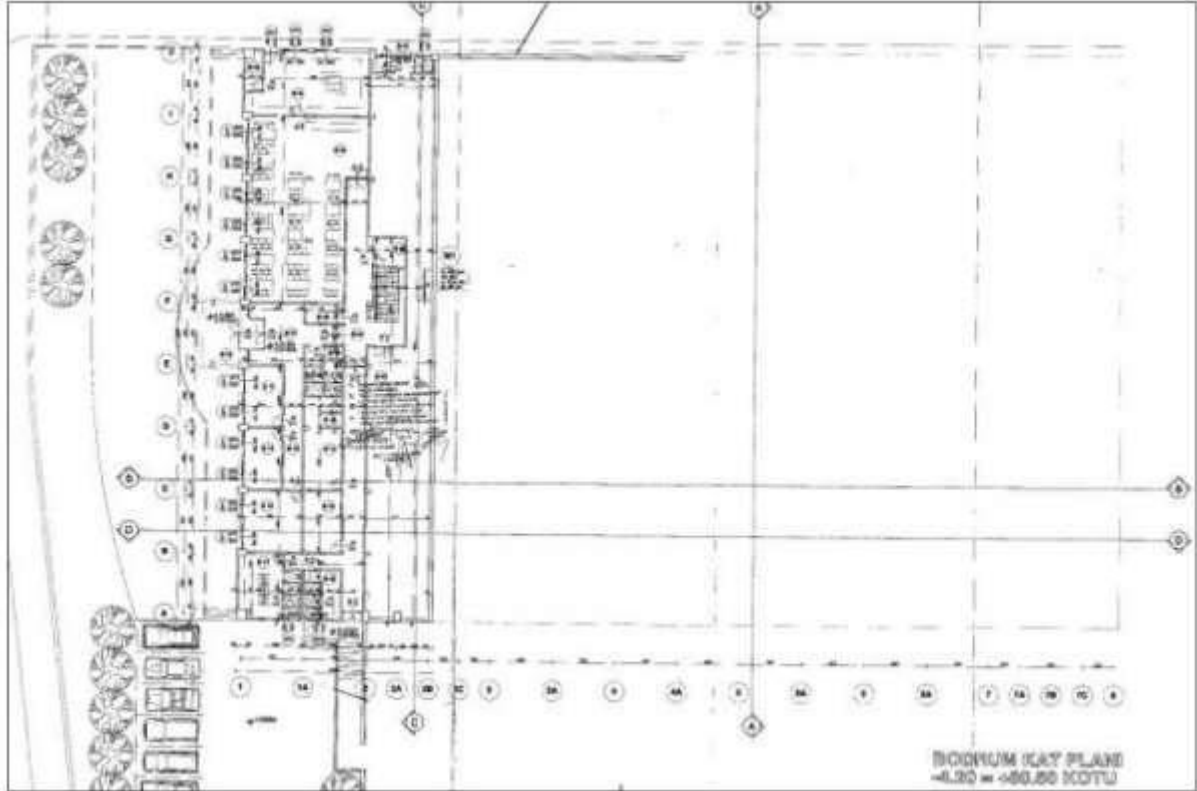
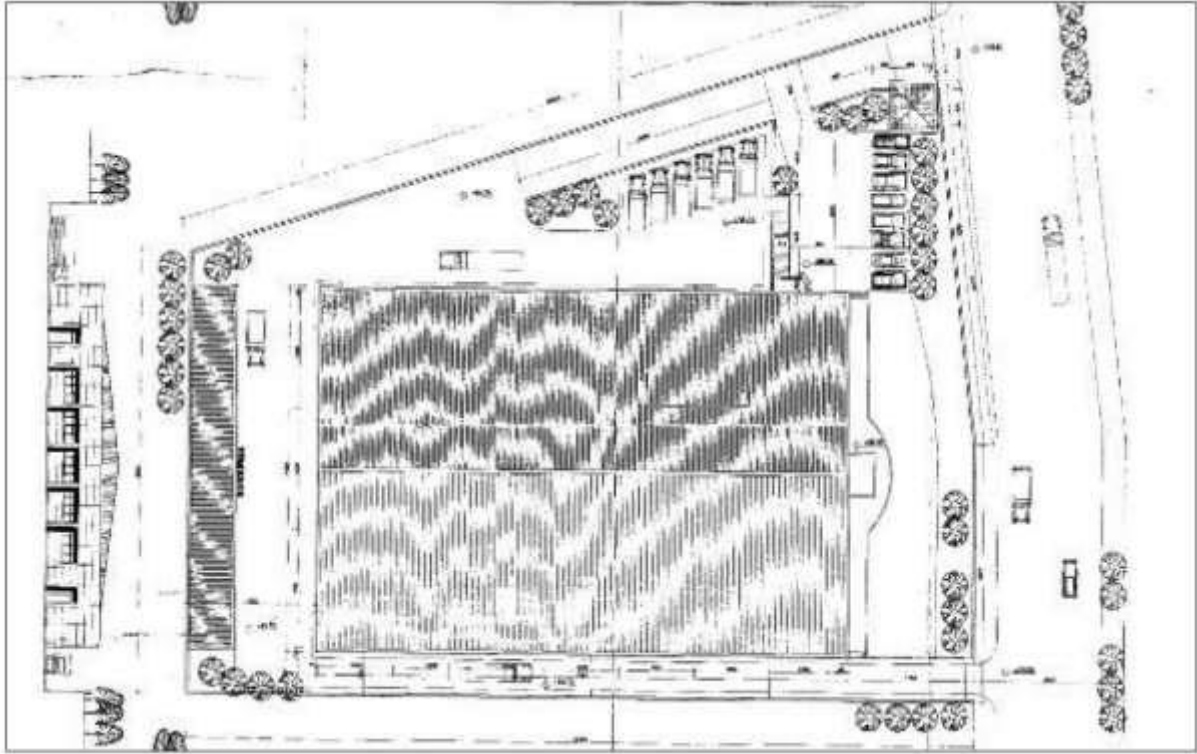
1. Ruhsat Veren Kurum Bağcıbaşı Belediyesi Başkanlığı				2. Ruhsat Tarihi 15 Ocak 1998				3. Ruhsat Numarası 925			
4. Ruhsat Veriliş Maksudı Yeni Yapı				5. Mahallesi Ünvanlı Köyü				6. Parça No 210-13-4b		7. Ada No 111	
9. İmar Durumu Tarihi 24.12.1997				10. İmar Durumu Numarası 1031				11. İmar Türü Soba		12. Yıkıl Türü Katı	
13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum Catalca				14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 15.12.1997				15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası 978-1304			
YAPI SAHİBİNİN						YAPI MÜTEAHHİDİNİN					
16. Adı Soyadı / Ünvanı Apak İnşaatçı Tic. ve San. A.Ş.						20. Adı Soyadı / Ünvanı				21. Kurum Sicil Numarası	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi				18. Vergi Dairesi Sicil Numarası				22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi			
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası				19. Adresi Rami Kağıt cad. Üretmen iş merkezi No:89/A 274 Topgular/İST.				24. Adresi			
25. Yapının Her Bir Ötesinin Kullanma Maksudı		26. Ötesin Sayısı		27. Yüz Ölçümü		28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı		29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı		30. Toplam Kat Sayısı	
31. Yapının Yüksekliği		32. 1 m ² alının Maliyeti		33. Yapının Geni		34. Yapının Geni		35. Yapının Geni		36. Yapının Geni	
Fabrika		1		719		1		1		2	
Bodrum kat		1		3243		1		1		2	
Zemin kat		1		3243		1		1		2	
Toplam		2		3962 m ²							
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) 29.358.420.000				36. Altı Olduğu Yıl 1998				37. Yapının Arsa Değeri 29.400.000.000			
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 58.766.420.000				39. İnşaatın Cinsi Çelik				40. İnşaatın Dolgu Maddesi Tuğla			
41. Yığma Yapının Cinsi				42. Mimar Proje Göknel İzoğlu - Mimar				43. Adı Soyadı Sora Başaran - İnş. Müh.			
44. Statik Proje Baki Demir - İnş. Müh.				45. Adresi Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				46. Adresi Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
47. Tesisat Projeleri Zeki Coşkunsever - Mak. Müh.				48. Adı Soyadı Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				49. Adı Soyadı Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
50. Adı Soyadı Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				51. Taahhüd Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				52. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
53. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				54. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				55. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
56. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				57. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				58. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
59. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				60. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				61. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
62. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				63. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				64. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
65. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				66. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				67. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
68. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				69. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				70. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
71. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				72. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				73. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
74. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				75. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				76. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
77. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				78. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				79. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
80. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				81. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				82. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
83. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				84. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				85. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
86. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				87. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				88. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
89. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				90. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				91. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
92. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				93. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				94. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
95. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				96. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				97. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			
98. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				99. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL				100. İnşaat Rami Kağıt cad. No:89 Üretmen iş merkezi No:27 Topgular/İSTANBUL			

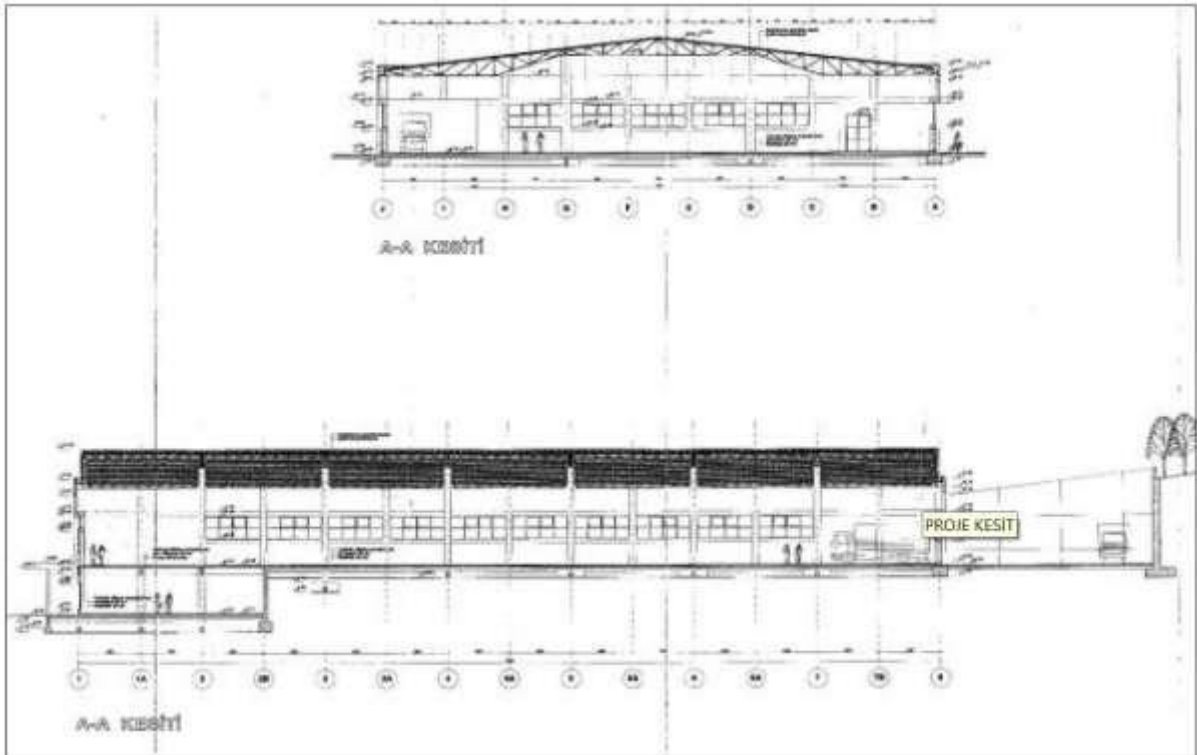
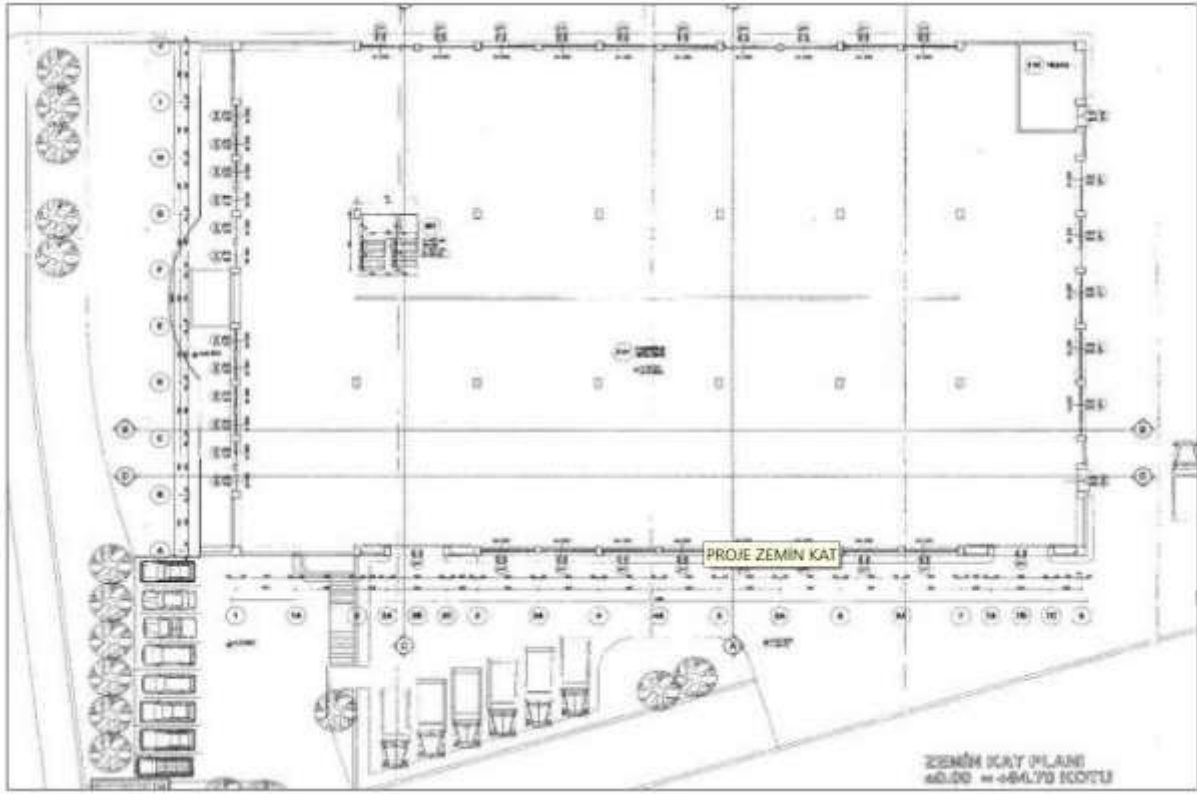
-YENİ YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI		TSE		Ruhsat Takip No: 0 0 0	
1. Ruhsat veren kurum: HADIMKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın verilmiş amacı: ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Balçık duvarı ☒ Yenileme 21.11.2003 tarih, ☐ Yeniden 11954 sayılı gen.7.madde		3. Ruhsat onay tarihi: 03 EYLÜL 2006	
İl: İSTANBUL		5. Parçesi: F21d-13b-4b		4. Adres no: 111	
İlçe: ÇATALCA		8. İmar planı onay tarihi: 07.02.1994-20.12.2002		9. Parselasyon planı onay tarihi: 14.09.2005-1878	
Bucak - Köy: HADIMKÖY		11. Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²): Sanayi sahası - 7352.00 m²		12. Tapu sicil belgesi veren kurum: Catalca Tapu Sicil Müdürlüğü	
Belediye: HADIMKÖY		13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no: 27.07.2004 4397-978		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
Muhatap: ÖMERLİ		14. Zemin etüt onay tarihi: 28.02.2005		15. ÇED raporu onay tarihi: ... / ... / 20...	
Muhatap: ÖMERLİ		16. Planlanan inşaat başlama tarihi:		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİTİNİN		SANTİVE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı: Reysas Taşımacılık ve Lojistik Tic.A.Ş.		24. Adı soyadı, unvanı:		34. Adı soyadı, unvanı:	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: HİTİ/ANKARA		26. Kurum sicil no:		36. Büro tescil no:	
21. Vergi dairesi sicil no: 7350191735		27. Bağlı olduğu vergi dairesi:		37. Oda belge no:	
22. İmza:		28. Vergi dairesi sicil no:		38. Sigorta sicil no:	
23. İmza:		29. Sigorta sicil no:		39. Sözleşme tarihi ve no:	
24. Adres:		30. Sözleşme tarihi ve No:		40. Adres:	
25. İmza:		31. Miteahhithlik karnesi no:		41. İmza:	
26. İmza:		32. İmza:		42. İmza:	
27. İmza:		33. İmza:		43. İmza:	
28. İmza:		34. İmza:		44. İmza:	
29. İmza:		35. İmza:		45. İmza:	
30. İmza:		36. İmza:		46. İmza:	
31. İmza:		37. İmza:		47. İmza:	
32. İmza:		38. İmza:		48. İmza:	
33. İmza:		39. İmza:		49. İmza:	
34. İmza:		40. İmza:		50. İmza:	
35. İmza:		41. İmza:		51. İmza:	
36. İmza:		42. İmza:		52. İmza:	
37. İmza:		43. İmza:		53. İmza:	
38. İmza:		44. İmza:		54. İmza:	
39. İmza:		45. İmza:		55. İmza:	
40. İmza:		46. İmza:		56. İmza:	
41. İmza:		47. İmza:		57. İmza:	
42. İmza:		48. İmza:		58. İmza:	
43. İmza:		49. İmza:		59. İmza:	
44. İmza:		50. İmza:		60. İmza:	
45. İmza:		51. İmza:		61. İmza:	
46. İmza:		52. İmza:		62. İmza:	
47. İmza:		53. İmza:		63. İmza:	
48. İmza:		54. İmza:		64. İmza:	
49. İmza:		55. İmza:		65. İmza:	
50. İmza:		56. İmza:		66. İmza:	
51. İmza:		57. İmza:		67. İmza:	
52. İmza:		58. İmza:		68. İmza:	
53. İmza:		59. İmza:		69. İmza:	
54. İmza:		60. İmza:		70. İmza:	
55. İmza:		61. İmza:		71. İmza:	
56. İmza:		62. İmza:		72. İmza:	
57. İmza:		63. İmza:		73. İmza:	
58. İmza:		64. İmza:		74. İmza:	
59. İmza:		65. İmza:		75. İmza:	
60. İmza:		66. İmza:		76. İmza:	
61. İmza:		67. İmza:		77. İmza:	
62. İmza:		68. İmza:		78. İmza:	
63. İmza:		69. İmza:		79. İmza:	
64. İmza:		70. İmza:		80. İmza:	
65. İmza:		71. İmza:		81. İmza:	
66. İmza:		72. İmza:		82. İmza:	
67. İmza:		73. İmza:		83. İmza:	
68. İmza:		74. İmza:		84. İmza:	
69. İmza:		75. İmza:		85. İmza:	
70. İmza:		76. İmza:		86. İmza:	
71. İmza:		77. İmza:		87. İmza:	
72. İmza:		78. İmza:		88. İmza:	
73. İmza:		79. İmza:		89. İmza:	
74. İmza:		80. İmza:		90. İmza:	
75. İmza:		81. İmza:		91. İmza:	
76. İmza:		82. İmza:		92. İmza:	
77. İmza:		83. İmza:		93. İmza:	
78. İmza:		84. İmza:		94. İmza:	
79. İmza:		85. İmza:		95. İmza:	
80. İmza:		86. İmza:		96. İmza:	
81. İmza:		87. İmza:		97. İmza:	
82. İmza:		88. İmza:		98. İmza:	
83. İmza:		89. İmza:		99. İmza:	
84. İmza:		90. İmza:		100. İmza:	
85. İmza:		91. İmza:		101. İmza:	
86. İmza:		92. İmza:		102. İmza:	
87. İmza:		93. İmza:		103. İmza:	
88. İmza:		94. İmza:		104. İmza:	
89. İmza:		95. İmza:		105. İmza:	
90. İmza:		96. İmza:		106. İmza:	
91. İmza:		97. İmza:		107. İmza:	
92. İmza:		98. İmza:		108. İmza:	
93. İmza:		99. İmza:		109. İmza:	
94. İmza:		100. İmza:		110. İmza:	
95. İmza:		101. İmza:		111. İmza:	
96. İmza:		102. İmza:		112. İmza:	
97. İmza:		103. İmza:		113. İmza:	
98. İmza:		104. İmza:		114. İmza:	
99. İmza:		105. İmza:		115. İmza:	
100. İmza:		106. İmza:		116. İmza:	
101. İmza:		107. İmza:		117. İmza:	
102. İmza:		108. İmza:		118. İmza:	
103. İmza:		109. İmza:		119. İmza:	
104. İmza:		110. İmza:		120. İmza:	
105. İmza:		111. İmza:		121. İmza:	
106. İmza:		112. İmza:		122. İmza:	
107. İmza:		113. İmza:		123. İmza:	
108. İmza:		114. İmza:		124. İmza:	
109. İmza:		115. İmza:		125. İmza:	
110. İmza:		116. İmza:		126. İmza:	
111. İmza:		117. İmza:		127. İmza:	
112. İmza:		118. İmza:		128. İmza:	
113. İmza:		119. İmza:		129. İmza:	
114. İmza:		120. İmza:		130. İmza:	
115. İmza:		121. İmza:		131. İmza:	
116. İmza:		122. İmza:		132. İmza:	
117. İmza:		123. İmza:		133. İmza:	
118. İmza:		124. İmza:		134. İmza:	
119. İmza:		125. İmza:		135. İmza:	
120. İmza:		126. İmza:		136. İmza:	
121. İmza:		127. İmza:		137. İmza:	
122. İmza:		128. İmza:		138. İmza:	
123. İmza:		129. İmza:		139. İmza:	
124. İmza:		130. İmza:		140. İmza:	
125. İmza:		131. İmza:		141. İmza:	
126. İmza:		132. İmza:		142. İmza:	
127. İmza:		133. İmza:		143. İmza:	
128. İmza:		134. İmza:		144. İmza:	
129. İmza:		135. İmza:		145. İmza:	
130. İmza:		136. İmza:		146. İmza:	
131. İmza:		137. İmza:		147. İmza:	
132. İmza:		138. İmza:		148. İmza:	
133. İmza:		139. İmza:		149. İmza:	
134. İmza:		140. İmza:		150. İmza:	
135. İmza:		141. İmza:		151. İmza:	
136. İmza:		142. İmza:		152. İmza:	
137. İmza:		143. İmza:		153. İmza:	
138. İmza:		144. İmza:		154. İmza:	
139. İmza:		145. İmza:		155. İmza:	
140. İmza:		146. İmza:		156. İmza:	
141. İmza:		147. İmza:		157. İmza:	
142. İmza:		148. İmza:		158. İmza:	
143. İmza:		149. İmza:		159. İmza:	
144. İmza:		150. İmza:		160. İmza:	
145. İmza:		151. İmza:		161. İmza:	
146. İmza:		152. İmza:		162. İmza:	
147. İmza:		153. İmza:		163. İmza:	
148. İmza:		154. İmza:		164. İmza:	
149. İmza:		155. İmza:		165. İmza:	
150. İmza:		156. İmza:		166. İmza:	
151. İmza:		157. İmza:		167. İmza:	
152. İmza:		158. İmza:		168. İmza:	
153. İmza:		159. İmza:		169. İmza:	
154. İmza:		160. İmza:		170. İmza:	
155. İmza:		161. İmza:		171. İmza:	
156. İmza:		162. İmza:		172. İmza:	
157. İmza:		163. İmza:		173. İmza:	
158. İmza:		164. İmza:		174. İmza:	
159. İmza:		165. İmza:		175. İmza:	
160. İmza:		166. İmza:		176. İmza:	
161. İmza:		167. İmza:		177. İmza:	
162. İmza:		168. İmza:		178. İmza:	
163. İmza:		169. İmza:		179. İmza:	
164. İmza:		170. İmza:		180. İmza:	
165. İmza:		171. İmza:		181. İmza:	
166. İmza:		172. İmza:		182. İmza:	
167. İmza:		173. İmza:		183. İmza:	
168. İmza:		174. İmza:		184. İmza:	
169. İmza:		175. İmza:		185. İmza:	
170. İmza:		176. İmza:		186. İmza:	
171. İmza:		177. İmza:		187. İmza:	
172. İmza:		178. İmza:		188. İmza:	
173. İmza:		179. İmza:		189. İmza:	
174. İmza:		180. İmza:		190. İmza:	
175. İmza:		181. İmza:		191. İmza:	
176. İmza:		182. İmza:		192. İmza:	
177. İmza:		183. İmza:		193. İmza:	
178. İmza:		184. İmza:		194. İmza:	
179. İmza:		185. İmza:		195. İmza:	
180. İmza:		186. İmza:		196. İmza:	
181. İmza:		187. İmza:		197. İmza:	
182. İmza:		188. İmza:		198. İmza:	
183. İmza:		189. İmza:		199. İmza:	
184. İmza:		190. İmza:		200. İmza:	
185. İmza:		191. İmza:		201. İmza:	
186. İmza:		192. İmza:		202. İmza:	
187. İmza:		193. İmza:		203. İmza:	
188. İmza:		194. İmza:		204. İmza:	
189. İmza:		195. İmza:		205. İmza:	
190. İmza:		196. İmza:		206. İmza:	
191. İmza:		197. İmza:		207. İmza:	
192. İmza:		198. İmza:		208. İmza:	
193. İmza:		199. İmza:		209. İmza:	
194. İmza:		200. İmza:		210. İmza:	
195. İmza:		201. İmza:		211. İmza:	
196. İmza:		202. İmza:		212. İmza:	
197. İmza:		203. İmza:		213. İmza:	
198. İmza:		204. İmza:		214. İmza:	
199. İmza:		205. İmza:		215. İmza:	
200. İmza:		206. İmza:		216. İmza:	
201. İmza:		207. İmza:		217. İmza:	
202. İmza:		208. İmza:		218. İmza:	
203. İmza:		209. İmza:		219. İmza:	
204. İmza:		210. İmza:		220. İmza:	
205. İmza:		211. İmza:		221. İmza:	
206. İmza:		212. İmza:		222. İmza:	
207. İmza:		213. İmza:		223. İmza:	
208. İmza:		214. İmza:		224. İmza:	
209. İmza:		215. İmza:		225. İmza:	
210. İmza:		216. İmza:		226. İmza:	
211. İmza:		217. İmza:		227. İmza:	
212. İmza:		218. İmza:		228. İmza:	
213. İmza:		219. İmza:		229. İmza:	
214. İmza:		220. İmza:		230. İmza:	
215. İmza:		221. İmza:		231. İmza:	
216. İmza:		222. İmza:		232. İmza:	
217. İmza:		223. İmza:		233. İmza:	
218. İmza:		224. İmza:		234. İmza:	
219. İmza:		225. İmza:		235. İmza:	
220. İmza:		226. İmza:		236. İmza:	
221. İmza:		227. İmza:		237. İmza:	
222. İmza:		228. İmza:		238. İmza:	
223. İmza:		229. İmza:		239. İmza:	
224. İmza:		230. İmza:		240. İmza:	
225. İmza:		231. İmza:		241. İmza:	
226					

[illegible]

YAPININ		SAHİBİ		SELMA BİLGE - ERGUN BİLGE <i>APEK inşaat</i>			
		KULLANIM AMACI		FABRİKA BİNASI <i>Tic. ve San. A.Ş.</i>			
ARSANIN							
BELEDİYESİ	İLÇESİ	KÖYÜ	MEVKİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
İSTANBUL	HADIMKÖY	ÖMERLİ	KURTINI	<i>Pafta 13 b.4 b1</i>	111	6	
BELGE UYGUNLUK ESASLARINA GÖRE YAPININ							
MİMARLIK HİZMET SINFI	STATİK HİZMET SINFI	KAT ADET	ALAN (m ²)	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TASFIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK TAV. YÜKS.
		1			B.A.K. + ÇELİK	15 M	8.5 M
ÖLÇEK		1 BODRUM KAT + ZEMİN KAT OLMAK ÜZERE H= 10.06 M İRTİFALI B.A.K. + ÇELİK FABRİKA BİNASI					
1 / 100		STATİK PROJE					
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN MALİYETİ YAZILI İNŞAATA AİT PROJE <i>24.12.1997</i> TARİHİ VE <i>15.01.1998</i> SAYILI İMAR DURUMUNA, İMAR KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TARAFINDAN TASTİK OLUNUR. <i>15.01.1998</i>							
HADIMKÖY BELEDİYESİ					PROJE NO		
İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ					<i>1998 / 925</i>		
STATİK PROJEYİ KONTROL EDENİN ADI, SOYADI, İMZASI		MİMARİ PROJEYİ KONTROL EDENİN, TASTİK EDENİN ADI, SOYADI, RESMİ MÜHÜR					
		RAPORTÖR			RUHSAT ŞEFİ		
<i>15 Ocak 1998</i>  HASAN NEBİOĞLU İns. Tekt. İmar Müdürlüğü		<i>15 Ocak 1998</i>  ADNAN SAVAS KURT İmar Müdürlüğü			<i>15 Ocak 1998</i>  Ruhsat Şefi		





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



T.C.
RASRAKANI İK
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 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

MERKEZ: Etiler Yolu 8 Kat No:156 06320 ANKARA Tel: (312) 292 40 90 Faks:(312) 292 90 00 Ağrısız İletişim için 0850 222 22 22
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat No:13 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr 1/2

EK.5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerle 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 hazırlattırarakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür 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
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN
NİSANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261

İMZA SİRKÜLERİ

07249

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

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 CANYerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Abdurrahman TOSUN