



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KARTEPE/KOCAELİ
(DEPOLAMA TESİSİ)

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0243

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ : Uzuntarla Mahallesi, 165 Ada 9 Parsel Kartepe / Kocaeli

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-0243

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen “**Depolama Tesisi**” nin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	3
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ İmar Durumu	4
➤ Bölge İle İlgili Bilgiler	5-...-8
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	8-...-10
➤ Yapının İnşaat Özellikleri	11-...-12
➤ Açıklamalar	12
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	13
➤ Değerlemede Kullanılan Yöntemler	13-...-14
➤ Emsal Analizi	15
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	15-...-16
➤ Gayrimenkulun Değerlemesi ve Sonuç	16
➤ Ekler	17
➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafları	18
➤ Ek.2: Fotoğraflar	19-...-20
➤ Ek.3: Belgeler	20-...-24
➤ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	25
➤ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	26
➤ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirkusu	27

DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

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

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

165/9 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Kocaeli-Kartepe
MAHALLE/KÖYÜ	: Uzuntarla Mahallesi
MEVKİİ	: Köykarşısı Akgürgen
PAFTA NO	: G2003b3c
ADA NO	: 165
PARSEL NO	: 9
NİTELİĞİ	: Depolama Tesis
ALANI	: 36.333,90 m ²
ARSA PAYI	: -
YEVMIYE NO	: 16092
CİLT NO	: 23
SAHİFE NO	: 2326
TAPU TARİHİ	: 31.12.2010
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☒
	Devre Mülk ☐ Arsa ☐

İMAR DURUMU (165/9)

İmar Durum Belgesi Tarih ve No: 22.09.2016 tarihli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 'Tarımsal Niteliği Korunacak Alan' biçimindedir.

İmar Lejandı: Tarımsal Niteliği Korunacak Alan

TAKS:-

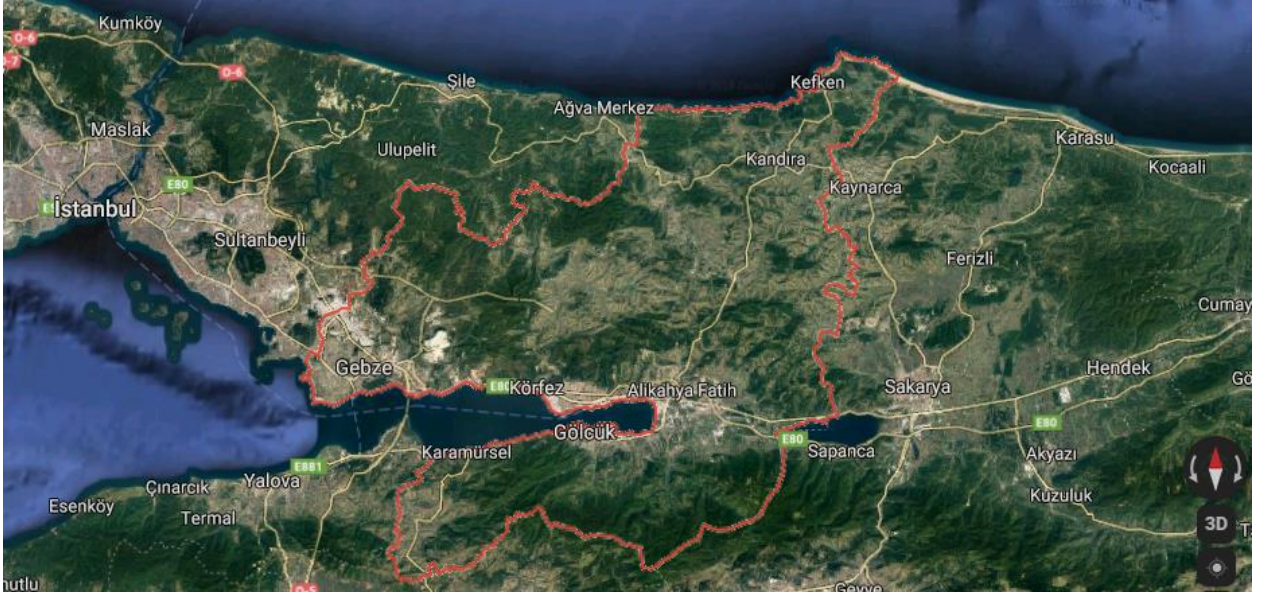
KAKS: -

Emsal: -

H: 15,50 m

Diğer İmar Durum Bilgileri ve Plan Notları:

Kartepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, parselin büyük bölümünün güncel imar durumu; 13.08.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında; "Bir Bölümü Sanayi Depolama Alanı (KAKS: 0,40, Hmax: 9,50) – Bir Bölümü Teknik Altyapı Alanı (KAKS: 0,50, Hmax: 3 Kat) – Bir Bölümü Otopark – Bir Bölümü Park – Bir Bölümü İmar Yolu" biçimindedir. Parselin bir bölümünün güncel imar durumu da; 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" biçimindedir. İmar paftası üzerinden yapılan ölçümlere göre, parselin; yaklaşık 17.720 m²'lik bölümü sanayi depolama alanı, yaklaşık 3.063 m²'lik bölümü teknik altyapı alanı, yaklaşık 1.679 m²'lik bölümü otopark alanı, yaklaşık 1.138 m²'lik bölümü park alanı, yaklaşık 5.363,9 m²'lik bölümü imar yolu ve yaklaşık 7.370 m²'lik bölümü tarımsal niteliği korunacak alan olarak görünmektedir. Kartepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parsel daha önce imar (18. madde) uygulaması görmemiştir. Kartepe Belediyesi'nde yapılan incelemede, parsel üzerindeki yapılara ilişkin mimari proje, yapı ruhsatı ya da yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı öğrenilmiştir. Tapu kütüğündeki niteliği "Depolama Tesisleri" olan taşınmazın, ilk kurulum kadastrası ile üzerindeki yapıların cins değişikliğine konu edildiği ve yapılara yasallık kazandırıldığı anlaşılmaktadır. Y

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER**KOCAELİ GENEL BİLGİLER**

Yüzölçümü: 3.505 km²

Nüfus: 1.830.772 (2016)

İl Trafik No: 41

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir İl'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.

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

Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer , gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil dünya için de ilginç bir örnektir.Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB' si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayi'nin

Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

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

KOCAELİ COĞRAFİ BİLGİLER

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

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

Genel anlamda Karadeniz ile Akdeniz ikliminin kesiştiği bir iklim tipi bölgede egemendir. Yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı ve Türkiye'nin pek çok yöresine oranla ılık geçer. İlin kuzey kesimlerinde Karadeniz kıyılarında yaşanan yaz mevsimi, ilin güney bölümlerinde yaşanan yaz mevsimine oranla daha serindir.

KOCAELİ TARİHİ BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

KARTEPE İLÇESİ GENEL TANITIM:

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

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

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

TARİHÇE:

Merkez belediye Köseköy'ün kuruluşu 1600'li yıllara kadar gitmektedir. Ancak zaman zaman yapılan kazılarda ortaya çıkan Roma ve Bizans dönemlerine ait tarihi eser ve mezarlara bakıldığında Köseköy'ün kuruluşunun 1600'li yıllardan çok daha önceki tarihlere dayandığı, Bitinya ile başladığı söylenebilir. Kurtuluş Savaşı'nda çevre köylerde ikamet eden Rumlar hem

beldeye hem de belde halkına büyük zarar vermişlerdir. 1925 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında yapılan nüfus mübadelesi sonunda Yunanistan'dan Türkiye'ye gönderilen vatandaşların yerleşmeleri ile göç almaya başlayan Köseköy, daha sonraki yıllarda başta Karadeniz Bölgesi olmak üzere ülkemizde değişik yörelerinden göç almaya devam etmiştir.

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

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

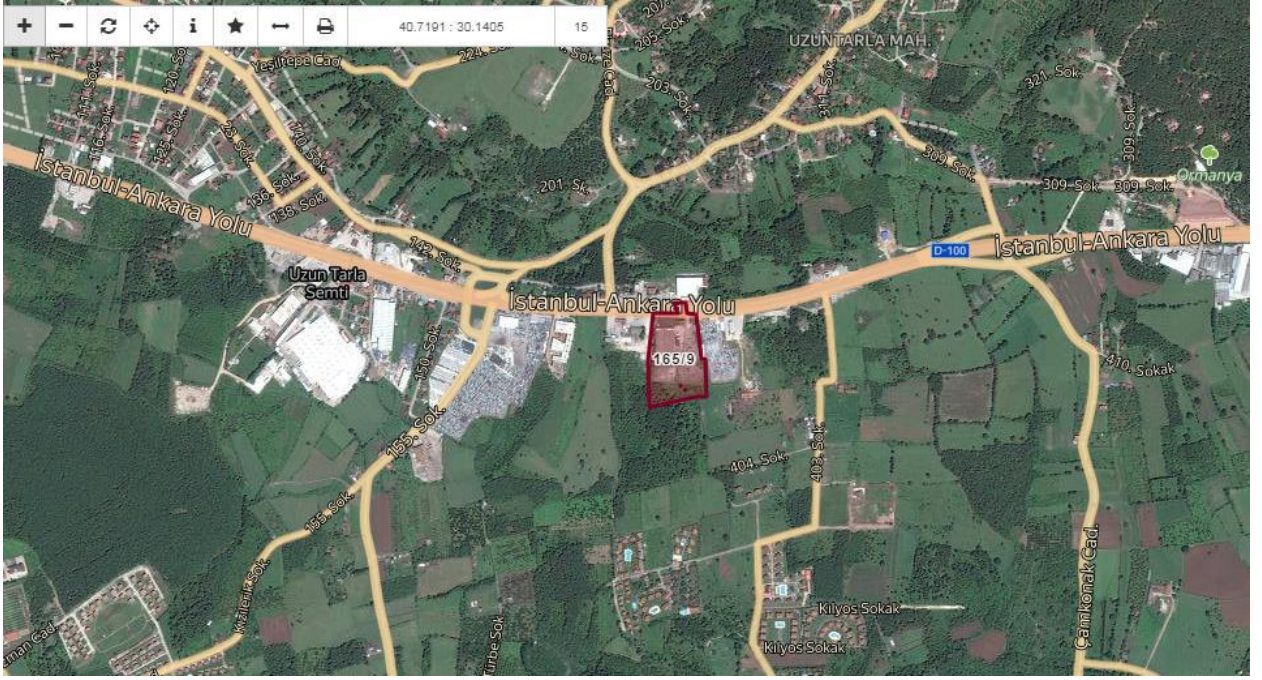
06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1/4. maddesi gereğince; Sultaniye, Pazarçayırı, Örnekköy, Karatepe,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

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

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu parsel Kartepe merkezinden Adapazarı İzmit Yolu /D100 doğu yönünde 8.5km ilerlenir. D100 yolu üzerinde 403. Sokak konumuna gelmeden yola ~300m içeride bulunan sağ konumda yer alan söz konusu ana taşınmaza ulaşılır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 40.7191 B: 30.1405

PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli: 9 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna şeklinde 'Bir Bölümü Sanayi Depolama Alanı (KAKS: 0,40, Hmax: 9,50) – Bir Bölümü Teknik Altyapı Alanı (KAKS: 0,50, Hmax: 3 Kat) – Bir Bölümü Otopark – Bir Bölümü Park – Bir Bölümü İmar Yolu' imar alanındadır.

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

Ulaşım Bilgileri: Değerlemeye konu parsele Kartepe merkezinden Adapazarı İzmit Yolu /D100 doğu yönünde 8.5km ilerlenir. D100 yolu üzerinde 403. Sokak konumuna gelmeden yola ~300m içerde bulunan sağ konumda yer alan söz konusu ana taşınmaza ulaşılır.

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

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

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

Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin topoğrafyası, jeolojisi ve deprem bölgesi hk. Bilgi: Değerleme konusu taşınmaz 1 'inci derece deprem kuşağında yer almaktadır.

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

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

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

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Yapılan incelemeler sonucunda, parsel üzerindeki yapılara ilişkin mimari proje, yapı ruhsatı ya da yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı öğrenilmiştir. Tapu kütüğündeki niteliği "Depolama Tesisleri" olan taşınmazın, ilk kurulum kadastrası ile üzerindeki yapıların cins değişikliğine konu edildiği ve yapılara yasalık kazandırıldığı anlaşılmaktadır

DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

-D100 karayolu üzerinde yer alması

Olumsuz etkenler:

-İmar uygulaması görmemiş halde olması

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ(DEPO)

İNŞAAT TARZI	: BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI	: 2001
YAPIM SINIFI	: 2-C
İNŞAAT NİZAMI	: AYRIK NİZAM
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ:	ALÜMİNYUM PANEL + SAC PANEL
KAT ADEDİ	: TEK
YAPI İNŞAAT ALANI	: 5.200m ²
MALZEME DURUMU	: LÜKS İYİ ☐ ORTA ☒ DÜŞÜK ☐
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
ELEKTRİK	: ŞEBEKE
SU	: ŞEBEKE
KANALİZASYON	: ŞEBEKE
ALTYAPI	: TAMAMLANMIŞ
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ(EK DEPO)

İNŞAAT TARZI	: BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI	: 2001
YAPIM SINIFI	: 2-B
İNŞAAT NİZAMI	: AYRIK NİZAM
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ:	ALÜMİNYUM PANEL + SAC PANEL
KAT ADEDİ	: TEK
YAPI İNŞAAT ALANI	: 480m ²
MALZEME DURUMU	: LÜKS İYİ ☐ ORTA ☒ DÜŞÜK ☐
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
ELEKTRİK	: ŞEBEKE
SU	: ŞEBEKE
KANALİZASYON	: ŞEBEKE
ALTYAPI	: TAMAMLANMIŞ
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ(GÜVENLİK BİNASI)

İNŞAAT TARZI	: BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI	: 2001
YAPIM SINIFI	: 2-B
İNŞAAT NİZAMI	: AYRIK NİZAM
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ:	ALÜMİNYUM PANEL + SAC PANEL
KAT ADEDİ	: TEK
YAPI İNŞAAT ALANI	: 35m ²
MALZEME DURUMU	: LÜKS ☐ İYİ ☐ ORTA ☒ DÜŞÜK ☐
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
ELEKTRİK	: ŞEBEKE
SU	: ŞEBEKE
KANALİZASYON	: ŞEBEKE
ALTYAPI	: TAMAMLANMIŞ
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

- İmar paftası üzerinden yapılan ölçümlere göre, parselin; yaklaşık 17.720 m²'lik bölümü sanayi depolama alanı, yaklaşık 3.063 m²'lik bölümü teknik altyapı alanı, yaklaşık 1.679 m²'lik bölümü otopark alanı, yaklaşık 1.138 m²'lik bölümü park alanı, yaklaşık 5.363,9 m²'lik bölümü imar yolu ve yaklaşık 7.370 m²'lik bölümü tarımsal niteliği korunacak alan olarak görünmektedir.
- Parsel üzerinde; betonarme olarak yapılmış 1 adet tek katlı depo (~ 5.200 m²), betonarme olarak yapılmış 1 adet tek katlı ek depo (~ 480 m²), 1 adet güvenlik binası (~ 35 m²) ve prefabrik olarak yapılmış 1 adet tek katlı yapı (~ 105 m²) bulunmaktadır.
- Parseldeki iki deponun binalarının iç duvarları boyasız, çatıları sac kaplamadır.
- Değerleme konusu taşınmaz; tapu kayıtlarına göre; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 Ada, 9 parsel, 36.333,90m² yüzölçümlü depolama tesisleri nitelikli taşınmazın REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş tam paylı arsa olarak yapılar mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu arsanın 10.000m² si saha betonu ile kaplanmış haldedir.
- Parsel üzerindeki prefabrik yapı, bakımsız ve ekonomik olarak değersiz olup güncel durumda kullanılmamaktadır. Değerlemede göz önüne alınmamıştır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmasında değerleme yöntemlerinden olan **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ, MALİYET YÖNTEMİ** kullanılmıştır.

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
5. 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

EMSAL ANALİZİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ

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

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

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

EMSAL 2 - SATILIK ARSA – ŞENER HANEDAR-TEL: 0533 364 77 77

Uzuntarla Mahallesi, konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 20.000-m² yüzölçümlü, tarla imarlı arsa 7.750.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
7.750.000TL	20.000 M ²	388 TL/M ²

EMSAL 3 - SATILIK ARSA – AHMET KERİMOĞLU- TEL: 0532 515 75 61

Uzuntarla Mahallesi, konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 21.192-m² yüzölçümlü, tarla imarlı arsa 4.250.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
4.250.000TL	21.192M ²	201 TL/M ²

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

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

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

165 Ada 9 Parsel Arsa Değeri: 36.333,90 m² x 224.5-TL/m² =8.156.960,055-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 sayılı 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 yapı sınıfı 4-A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m ²)	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Depo	5200m ²	2-C	710TL/m ²	% 20	2.953.600,-TL
Ek Depo	480m ²	2-B	590TL/m ²	%20	226.560,-TL
Güvenlik Binası	35m ²	2-B	590TL/m ²	%20	16.520,-TL

Çevre Düzenlemesi	10.000m ²	1-A	185TL/m ²	% 10	1.295.000,-TL
					4.491.680,-TL

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle bulunan 8.156.960,055-TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 4.491.680,-TL'lik yapı değerinin toplamından **12.648.640,- TL** değere ulaşılmaktadır.

DEĞERLEMENİN SONUCU

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 Ada, 9 parselde kayıtlı taşınmazın, kullanım amacı, konumu, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak mevcut kullanım alanı üzerinden(boş arsa olarak);

Taşınmazın Satış Değeri:
12.650.000,-TL

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla; Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,3547 -TL; 1,- USD = 5.7364-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

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

2019-ÖZEL-243 no.lu rapor **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019
(Ekspertiz tarihi: 02.12.2019)
Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN
Spk Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

EKLER:

EK.1: UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3: BELGELER

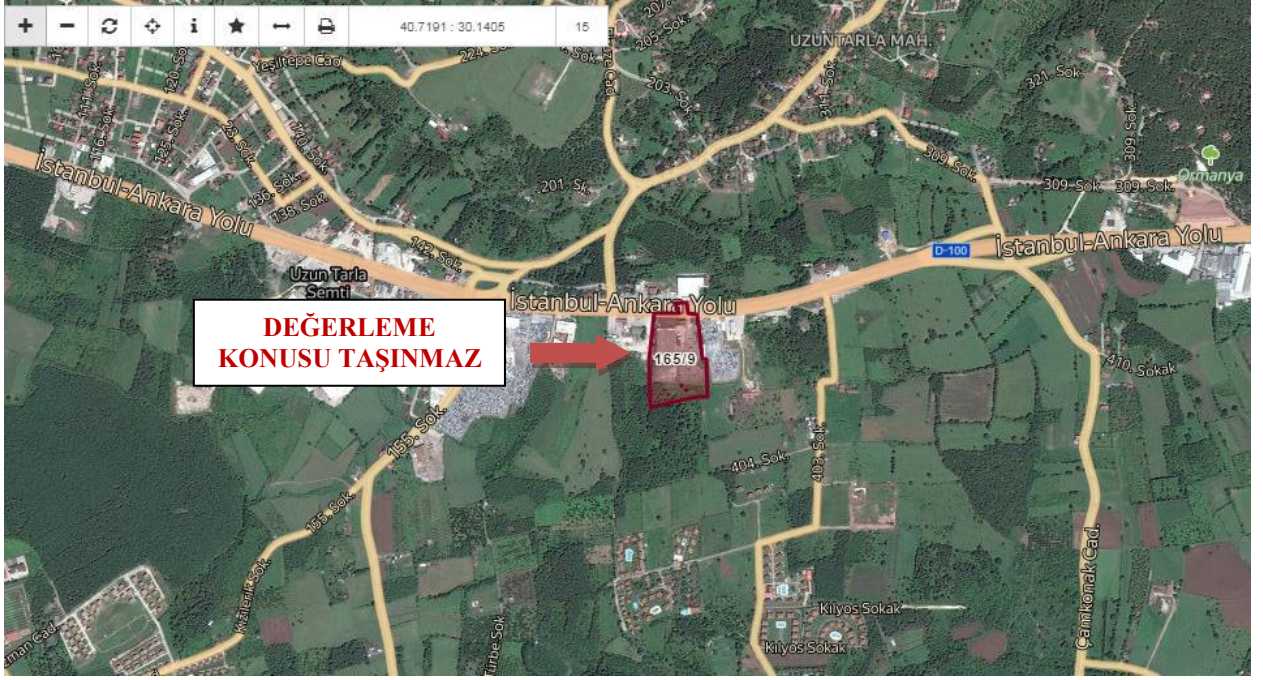
EK 4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

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

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

**EK.1:
UYDU FOTOĞRAFLARI**





Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	51998803
İl	Kocaeli
İlçe	Kartepe
Mahalle/Köy	Uzuntarla
Ada	165
Parsel	9
Tapu Alanı	36.333,90
Nitelik	Depolama tesisleri
Mevkii	Köykarşısı akgürgen
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	G24 03b3c

EK.2 FOTOĞRAFLAR PARSEL RESİMLERİ





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

İli	KOCAELİ	 TAPU SENEDİ				
İlçesi	KARTEPE/0					
Mahallesi						
Köyü	UZUNTARLA					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIS 2.451.790 TL		165	9	ha	m²	dm²
				3	6333	.90
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	DARUHLAMA İZLEMLERİ				
	Sınırı	Paftasında				
	Edinme Sebebi	Tavani Eksa Export Sanayi MAMÜLLERİ SATIŞ VE ARAŞ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.				
	Sahibi	Reysas Gayrimenkul Yat. Ort.A.Ş. :				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	16092	23	2326		31/12/2010	Cilt No.
Sahife No.	2074					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	13/05/1998					Tarih

* Mülkiyetin gayri ayni haklarla sathar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Parsel Arama

Ada: 165

Parsel No: 9

Q Ara Q Tüm Parselleri Göster/Gizle Temizle

- 165/9 - KARTEPE/İBRIKDERE - ARSA
- 165/9 - KARTEPE/RAHİMİYE - MÜFREZ TARLA
- 165/9 - KARTEPE/Ş.ÇİFTLİK - ARSA
- 165/9 - KARTEPE/UZUNTARLA - DEPOLAMA TESİSLERİ

KARTEPE - UZUNTARLA

Tapu Zemin No: 51998803 Nitelik: DEPOLAMA TESİSLERİ

Ada No: 165 Parsel No: 9

Tapu Alan: 36333.9

Yapılaşma Durum: DEPOLAMA ALANI

Kadastro Bilgileri

İlçe	Mahalle
Kartepe	UZUNTARLA
Ada	Parsel
165	9
Nitelik	Parsel Alan
DEPOLAMA TESİSLER	36333.9



Yapı Bilgileri

Dış Kapı No	Kimlik No
506	146661285
Yapı Adı	
Belirtilmemiş	
Site/Koop Adı	
HAYAT KİMYA DEPOSU	
Kat Adedi	Yapı Tipi
1	İşyeri
Ruhsat (2007+)	İskan (2007+)
Düzenlenmemiş	Düzenlenmemiş
Ada	Parsel
165	9



Plan Bilgileri

İlçe Adı

Belirtilmemiş

Katman

DEPOLAMA ALANI

Taks

Belirtilmemiş

Kaks

Belirtilmemiş

Yapı Nizam

Belirtilmemiş

Emsal

0.40

Yer Uygunluk

Belirtilmemiş

Ön Bahçe

Belirtilmemiş

Yan Bahçe

Belirtilmemiş

Arka Bahçe

Belirtilmemiş

Kat Sayısı

Belirtilmemiş

Kat Yüksekliği

9.50

Onay Tarihi

Belirtilmemiş

Onay No

Belirtilmemiş

Minimum İfraz

Belirtilmemiş

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



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



26548


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat: merke@spk.gov.tr 1/2

İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No:11 Kat:7 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 35 00 Faks: (212) 334 38 00

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) 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 (ı) 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 ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

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

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

A-2 / 1 - 1