



**A ARTIBİR GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME A.Ş.**

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

**ARİFİYE/SAKARYA**

**2587 ADA 46 PARSEL**

(1 ADET TARLA)

**DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: 2019-ÖZEL-275

## DEĞERLEME RAPORU

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

### DEĞERLEMESİ YAPILAN

**GAYRİMENKULLERİN ADRESİ:** Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 46 Parsel, Arifiye/Sakarya

**RAPOR NO** : 2019-ÖZEL-275

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02.12.2019

**RAPOR TARİHİ** : 06.12.2019

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Tarla**' nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler No	Sayfa
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	4
➤ İmar Durumu	4-5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-9
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	9-10
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Analizi	12
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	12
➤ Sonuç	12-13
➤ Ekler	13
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	14
➤ Ek.2 : Fotoğraflar	15-23
➤ Ek.3 : Belgeler	24
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	25
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	26
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	27

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

## DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerlendirme çalışması Sakarya ili, Arifiye ilçesi, Yukarıkirezce 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 2587 Ada / 46 Parsel**

<b>İLİ</b>	:	SAKARYA			
<b>İLÇESİ</b>	:	ARIFIYE			
<b>MAHALLESİ</b>	:	-			
<b>KÖYÜ</b>	:	YUKARIKİREZCE			
<b>MEVKİİ</b>	:	-			
<b>CİLT</b>	:	11			
<b>SAYFA</b>	:	1018			
<b>SINIRI</b>	:	Planındadır			
<b>PAFTA NO</b>	:	G24C08A3ACD			
<b>ADA NO</b>	:	2587			
<b>PARSEL NO</b>	:	46			
<b>YEVMIYE NO</b>	:	2454			
<b>TARİH</b>	:	26.09.2013			
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	34.199,71 m <sup>2</sup>			
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	:	"Tarla"			
<b>MALİK</b>	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>		<b>KAT İRTİFAKI</b>		<b>CİNS TASHİHİ</b>	X
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>		<b>DEVRE MÜLK</b>	

**İMAR DURUMU**

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parseli köy yerleşik alan sınırları dışında ve plansız alanda kalmakta olup "Tarım Alanı" niteliklidir. Parselin içinde yer aldığı bölgenin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yoktur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 01.07.2019 tarihinde verilen Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirazca Mahallesi, Eskişehir Caddesi , Dış Kapı No:371, Ada:2587, Parsel:46 ; toplam yapı alanı 5000 m<sup>2</sup> olan yapının tamamı için TİCARİ nitelikte Yapı Kayıt Belgesi onaylıdır.

**BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER****SAKARYA İLİ TARİHÇESİ**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **COĞRAFİ YAPISI :**

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

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

### **EKONOMİK YAPISI :**

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

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

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

Aşağı Sakarya Havzası bol yağmur alır. Ormanlar bakımından zengin olduğundan bu su depolanır ve akarsular düzenli beslenir. Ortalama su hacmi 4 milyar m<sup>3</sup>tür. Sakarya havzasında 2 milyon 75 bin hektarlık ovalık alanın, 1 milyon 671 bin 600 hektarı sulanabilir özelliktedir. Şekerpancarında verim yüksektir.

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

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

**Ormancılık:** Sakarya ili çok zengin bir orman varlığına sâhiptir. İl topraklarının yarısına yakını (% 45) orman ve fundalıklarla kaplıdır. Ormanlar 200 bin hektar, fundalıklar 20 bin hektardır. Ormanlar gür ve verimlidir. Ormanlarda çam çeşitleri, kayın, gürgen, meşe, dişbudak, kestâne, çınar ağaçları çoğunluktadır. İl ormanlarından senede 300 m<sup>3</sup> sanâyi odunu, 240 bin ster yakacak odunu elde edilir.

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

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

İldeki ikinci önemli mâden ise mermerdir. Merkez, Sapanca ve Akyazı ilçelerinde büyük mermer rezervleri vardır. Akyazı-Harmantepe yöresindeki mermer yataklarının rengi, koyu, kırmızıdan menekşeye kadar değişmektedir. Bu yatakların kalınlığı 50-150 m arasındadır. Büyük bloklar hâlinde çıkarılmaya elverişli olan yataklar iç dekorasyon çalışmaları için çok uygundur. Akyazı-Dokurcum yöresindeki siyah mermerler de kalitelidir. Merkez ilçe-Taşkısıği yöresinde işletilen 50 milyon m<sup>3</sup> toplam rezervli yataklardan siyah mermer çıkarılır. Sapanca-Erdemli köyü yakınlarındaki mermer yatakları da zaman zaman işletilir. Bu yataklardan gri-siyah renkli iki vasıflı mermer çıkarılmaktadır.

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

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

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

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

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

**NÜFUSU:**

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU
54	SAKARYA	1.010.700	505.645

**SAKARYA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği**

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

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

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



### SAKARYA iline ait diğer bilgiler

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

### YILLARA GÖRE SAKARYA NÜFUSU

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

### İLÇELERE GÖRE SAKARYA NÜFUSU

İLÇE ADI	İLÇE TOPLAM NÜFUS	İLÇE ERKEK NÜFUS
<b><u>ADAPAZARI NÜFUSU</u></b>	271.515	134.451
<b><u>AKYAZI NÜFUSU</u></b>	89.301	44.708
<b><u>ARİFİYE NÜFUSU</u></b>	44.315	23.403
<b><u>ERENLER NÜFUSU</u></b>	87.197	43.592
<b><u>FERİZLİ NÜFUSU</u></b>	26.692	14.198
<b><u>GEYVE NÜFUSU</u></b>	49.760	25.094
<b><u>HENDEK NÜFUSU</u></b>	84.099	41.378
<b><u>KARAPÜRÇEK NÜFUSU</u></b>	13.041	6.647

<b><u>KARASU NÜFUSU</u></b>	64.124	32.005
<b><u>KAYNARCA NÜFUSU</u></b>	24.255	12.415
<b><u>KOCAALİ NÜFUSU</u></b>	25.497	12.900
<b><u>PAMUKOVA NÜFUSU</u></b>	29.386	14.785
<b><u>SAPANCA NÜFUSU</u></b>	41.055	20.558
<b><u>SERDİVAN NÜFUSU</u></b>	139.595	68.976
<b><u>SÖĞÜTLÜ NÜFUSU</u></b>	13.973	7.054
<b><u>TARAKLI NÜFUSU</u></b>	6.895	3.481

**ULAŞIM :**

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

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

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

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

**TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU**

Değerleme konusu taşınmaz; : Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 46 Parsel, Arifiye/SAKARYA posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır; Eskişehir Caddesi üzerinde güney yönünde yaklaşık 3 km 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 ve boş arsalar bulunmaktadır.

**KONUM KROKİSİ****KONUM: E: KONUM: E:40.6809, , B:30.3684,****AÇIKLAMALAR**

Parsel üzerinde onaylı mimari projesi ve ruhsatı bulunmayan; 10 adet 2-C yapı sınıfında yaklaşık 12 yaşında tek katlı depo ve ek yapıları (toplam 8.500 m<sup>2</sup>), 1 adet 2-C yapı sınıfında yaklaşık 12 yaşında ürün kontrol binası (1.600 m<sup>2</sup>), 1 adet 2-B yapı sınıfında yaklaşık 15 yaşında tek katlı tamirhane (1.000 m<sup>2</sup>), 1 adet 3-A yapı sınıfında 2 katlı ve yaklaşık 12 yaşında idari bina (500 m<sup>2</sup>), 1 adet 2-B yapı sınıfında yaklaşık 15 yaşında 2 katlı prefabrik yapı (250 m<sup>2</sup>) ve 1 adet 2-A yapı sınıfında yaklaşık 12 yaşında kanopi (50 m<sup>2</sup>) altında 2 tabanlı akaryakıt dolum istasyonu bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapıların dışında kalan alanlar parke taş ve saha betonu ile kaplanmıştır. Parselin sınırlarından bir bölümü tel örgü ile çevrilidir.

**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.

**DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER****Olumlu etkenler:**

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Eskişehir Caddesi 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 yöntemdir.
- 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

### **GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ**

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

### **KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR**

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan arsaların elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**", üzerindeki yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri dikkate alınarak "**Maliyet Yöntemi**" kullanılmıştır.

## EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

### ARSA EMSALLER

#### Emsal 1: ABBAS KARAKURT- TEL: 0 (505) 730 05 91

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu arazi olan arsanın toplamda 2.850m<sup>2</sup> alanlı arazi 600.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.850 m <sup>2</sup>	211,- TL/m <sup>2</sup>
---------	----------------------	-------------------------

#### Emsal 2: YILMAZER EMLAK- TEL: -(0543) 541 26 96

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla olan arsanın toplamda 7.137m<sup>2</sup> alanlı arsa 1.100.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	7.137 m <sup>2</sup>	154,- TL/m <sup>2</sup>
---------	----------------------	-------------------------

#### EMSAL 3: GÜNAYDIN EMLAK- TEL: 0 (533) 668 71 54

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu arazi olan arsanın toplamda 15.000m<sup>2</sup> alanlı arsa 3.000.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	15.000 m <sup>2</sup>	200,- TL/m <sup>2</sup>
---------	-----------------------	-------------------------

#### EMSAL 4: PARLAKOĞLU GAYRİMENKUL- TEL: 0 (541) 345 57 40

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2614 ada 8 parselde bulunan, arsanın toplamda 2.831m<sup>2</sup> alanlı arsa 945.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	2.831 m <sup>2</sup>	334,- TL/m <sup>2</sup>
---------	----------------------	-------------------------

#### EMSAL 5: ATMACA GAYRİMENKUL&DANIŞMANLIK- TEL: 0 (543) 607 54 61

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, arsanın toplamda 400m<sup>2</sup> alanlı arsa 65.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	400 m <sup>2</sup>	163,- TL/m <sup>2</sup>
---------	--------------------	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 150-340 M<sup>2</sup>/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekare satış fiyatı 250,-M<sup>2</sup>/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 34.199,71M<sup>2</sup> X 250,-M<sup>2</sup>/TL=8.549.927,5,-TL~8.550.000,-TL

## MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 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 yapıların sınıfı 3A, 2B ve 2C olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Depo	8.500	2C	710	15 %	5.129.750,-TL
İdari Bina	500	3A	980	15 %	416.500,-TL
Ürün Kontrol Binası	1.600	2C	710	15 %	965.600,-TL
Tamirhane	1.000	2B	590	20 %	472.000,-TL
Prefabrik Yapı	370	2B	590	20 %	174.640,-TL
Akaryakıt Dolum	50	3A	980	20 %	39.200,-TL
					<b>7.197.690,-TL</b>

**YAPI DEĞERİ = 7.197.690,-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 8.550.000,-TL; yapının değeri ise 7.197.690,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

### TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 8.550.000,-TL

YAPI DEĞERİ: 7.197.690,-TL

**TOPLAM: 15.747.690,-TL~15.748.000,-TL**

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen "1 Adet Tarla" 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: 15.747.690,-TL~15.748.000,-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 değerlendirilmiştir.

İşbu **2019-ÖZEL-275** 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.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
<b>MERİH KESKES</b>	<b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b>	<b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b>
<i>Değerleme Uzmanı</i> (SPK Lisans No: 410990)	<i>Genel Müdür</i> <i>Sorumlu Değerleme</i> <i>Uzmanı</i> (SPK Lisans No: 400814)	<i>Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı</i> (SPK Lisans No: 400814)
 Merih KESKES A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yard. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Meslekli Şirket Kur: 7-8 No: 708-808 - Sıhhiye/İSTANBUL Tel: (0312) 213 11 11 - Fax: (0312) 238 30 02 05407 430 70 15 - MERSAN NO: 081 067 0214 Tic. Sic. No: 41557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Meslekli Şirket Kur: 7-8 No: 708-808 - Sıhhiye/İSTANBUL Tel: (0312) 213 11 11 - Fax: (0312) 238 30 02 05407 430 70 15 - MERSAN NO: 081 067 0214 Tic. Sic. No: 41557

**EKLER:**

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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

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

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



**EK.1: UYDU FOTOĞRAFI**



**EK.2: FOTOĞRAFLAR**







**EK.3: BELGELER**

İli	SAKARYA	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>			Fotoğraf		
İlçesi	ARİFİYE						
Mahallesi							
Köyü	YUKARIKİREZCE						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
10.260.000,00	G24C08A3ACD	2587	46	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				34.199,71 m2			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 46600048					
	Edinme Sebebi	Tamamı EGELOG DOĞALGAZ AKARYAKIT TAŞIMACILIK DEPOLAMA TURİZM LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2454	11	1018		26/09/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Perhat UZUN Tapu Müdürü</p> <p>NOT: * Mülkiyetin gayri menkul hakları ile sathlar için tapu kutusüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümlerini gereğince adeta değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

**YAPI KAYIT BELGESİ**

  
T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
CSBO1006523340701

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : SFG1A8G2  
Başvuru Numarası : 5233407  
Düzenleme Tarihi : 01.07.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
İ:SAKARYA, İlçe:ARIFIYE,  
Mahalle:YUKARIKIRAZCA,  
Yapının Adresi : Caddesi/Sokak:ESKİŞEHİR CADDESİ, Dış Kapı  
No:371, Ada:2587, Parsel:46  
Toplam Yapı Alanı : 5000,00 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 34199,71 m<sup>2</sup>  
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-baris-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızla yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtasıyla yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*



## İMAR DURUMU


İMAR DURUMU

 <b>T.C. ARİFİYE BELEDİYESİ</b> İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	ADRES :	İmar Durum No: 2015 / ..619..
	... / ... /2014 Tarihi dilekçenize karşılık verilmiştir.	
M1 Yol Boyu Ticaret M Ticaret M2 Küçük Sanayi	<input type="checkbox"/> İskan Dışı Sahadadır. <input type="checkbox"/> İskan Sahasındadır. <input type="checkbox"/> Sanayi Sahası	<input type="checkbox"/> Amme Hizmetine Ayrılan Saha <input type="checkbox"/> Programdadır <input type="checkbox"/> Program Dışıdır.
<input type="checkbox"/> K.D.K.Ç.A. <input type="checkbox"/> Yerleşik Alan İç <input checked="" type="checkbox"/> Yerleşik Alan Dışı		
		
Yol Genişliği : ——— Yapı Düzeni - Kat Adedi : ——— Bina Yüksekliği : ——— Bina Derinliği : ——— Ön Bahçe Mesafesi : ——— Yan Bahçe Mesafesi : ——— Arka bahçe mesafesi : ——— EMSAL : ——— KAKS : ———	Mahallesi : YUKARIKIRAZCA MAH. Kad. Pafta No. : ——— Ada No. : 2587 Parsel No. : 46 Yüzölçümü : ——— İmar Pafta No. : PLANSIZ ALANDADIR. İmar Planı Tarihi : ———	
Ahmet Sedat KARA Kadastro Paftasını İmara Adapte Eden 25/11/2015	Osman Oğuz ÖZER İmr.ve Şeh.Şef. 25/11/2015	Lütfü TANSI İmr.ve Şeh.Müd.V. 26/11/2015
1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez. 2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastrodan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir. 3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir. 4-Bütün Yapılarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır 5-İŞ BU İMAR DURUMU 01/06/2013 GÜNÜ ONAYLI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUP, PROJELER YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.		





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



**T.C.**  
**RASRAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

16/8/2010

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

**C)** Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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*  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

MERKEZ: Etiler Yolu B Blok No:156 06330 ANKARA Tlx: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayırtıcı bilgi için 0308  
İSTANBUL YEMİNLİCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3/3 Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tlx: (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 bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite 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 Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGIÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

## Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 07/03/2019  
Yev.No: (A)

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	07249
KONYA 9. NOTERİ ALI CAN	<p>ÜNVANİ : 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</p>	
<p>NIŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA          Tel:+903322370261          Fax:+903322370261</p>	<p>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: <b>20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir.</b> denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p>	
	İMZA	İMZA
	İMZA	İMZA
	<p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın <b>0010670214</b> vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş <b>23/08/2016</b> tarih, <b>20075</b> kayıt, <b>Y13</b> seri ve <b>49175</b> numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra</b> numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b>, ana adı <b>Salise</b>, doğum tarihi <b>8/6/1960</b>, doğum yeri <b>Ermenek</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, <b>okuryazar olduğunu</b> bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. <b>Yedi Mart İkinonokuz, Perşembe günü 07/03/2019</b></p>	
	DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.	
		<p>KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN</p> 

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

A-3 / 1 - 1