



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

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

**ÜNYE/ORDU**

**160 ADA 43 PARSEL**

(TEK KATLI BEŞ ADET BETON PREFABRİK DEPO VE İKİ KATLI  
İDARİ BİNA VE ARSASI)

**DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: 2019-ÖZEL-290

## DEĞERLEME RAPORU

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

### DEĞERLEMESİ YAPILAN

**GAYRİMENKULLERİN ADRESİ:** Yüceler Mahallesi, Yalı Mevkii, 160 Ada, 43 Parsel, Ünye/Ordu

**RAPOR NO** : 2019-ÖZEL-290

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02.12.2019

**RAPOR TARİHİ** : 06.12.2019

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Tek Katlı Beş Adet Beton Prefabrik Depo Ve İki Katlı İdari Bina Ve Arsası**' nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

**UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

**DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI**

Söz konusu değerlendirme çalışması Ordu ili, Ünye ilçesi, Yüceler 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 160 Ada / 43 Parsel**

<b>İLİ</b>	:	ORDU
<b>İLÇESİ</b>	:	ÜNYE
<b>MAHALLESİ</b>	:	YÜCELER
<b>KÖYÜ</b>	:	-
<b>MEVKİİ</b>	:	YALI
<b>CİLT</b>	:	14
<b>SAYFA</b>	:	-
<b>SINIRI</b>	:	Planındadır
<b>PAFTA NO</b>	:	F38-C-18-B-2-A
<b>ADA NO</b>	:	<b>160</b>
<b>PARSEL NO</b>	:	<b>43</b>
<b>YEVİMİYE NO</b>	:	<b>1866</b>
<b>TARİH</b>	:	<b>28.02.2016</b>
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	<b>23.274,44 m<sup>2</sup></b>
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	:	"Depo,Su Deposu Ve Arsası"
<b>MALİK</b>	:	<b>REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)</b>
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<b>X</b>	<b>KAT İRTİFAKI</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>
		<b>CİNS TASHİHİ</b>
		<b>DEVRE MÜLK</b>

**TAPU TAKYİDATI****İMAR DURUMU**

Ünye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli mevzii imar planı kapsamında, "Fındık Depolama Alanı, KAKS: 1,00, Hmax: 10,50" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur. Ünye Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 05.06.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 05.06.2008 günlü, 324/10/125 ve 324/11176 sayılı yapı ruhsatları ile 14.07.2008 günlü, 122/24/78 ve 122/25/79 sayılı yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

**122/24/78 sayılı yapı kullanma izin belgesi:** 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve toplam 7.000 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

**122/25/79 sayılı yapı kullanma izin belgesi:** 3-A yapı sınıfında, yol kotu üstü 2 kat ve toplam 320 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

**BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER**



## ORDU İLİ TARİHÇESİ

Hitit tabletlerine göre İ.Ö. 17. yüzyılda Ordu, Kaşkalar'ın ülkesi ve Hitit hakimiyetinde idi. (İ.Ö. 1700-1200) Hititler'den sonra bölgeye Frigler (İ.Ö. 1200-670), sonra da Kimmerler hakim oldu. (İ.Ö. 676-546) Yunan tarihçi Ksenophon (M.Ö. 431) "Onbinler'in Dönüşü" adlı eserinde Ordu yöresinin yerli halkı olarak Kolhlar, Halibler, Mossinoikler Tibarenler'den bahseder. Tibarenler'in merkezi de Ünye idi. Kimmerler döneminde Miletoslular, yörenin kıyı kesiminde ticaret kolonileri kurdular. Kimmerler'den sonra hakimiyet, Med ve Persler'in (M.Ö. 547-334) eline geçti. Mithridates'in kurduğu Pont Satraplığı İ.Ö. 280 - İ.S. 63 tarihleri arasında üç buçuk asırlık bir ömür sürdü. VI. Mithradates'in oğlu Pharnakes'in bu bölgeye hakim olduğu ve adından dolayı buralara Pharnakia denildiği biliniyor. bu kral 25 yıl Romalılar'a direndi ve sonunda teslim oldu. Böylece Pontus kıyıları Roma ve Bizans hakimiyetine geçti.

Ordu ve yöresi 1207-1461 tarihleri arasında Trabzon Devleti'nin yönetiminde kaldı. Bu devleti de Fatih Sultan Mehmet ortadan kaldırdı (1461). Ancak Ordu ve yöresi Osmanlılar tarafından değil, 1270'lerden 1380'lere kadar uzanan süreç içerisinde Hacıemiroğulları'nın mücadeleleri sonunda fethedildi. 1396 yılında Türkler bütün varlıklarıyla bölgeye bölükler halinde yerleştiler ve Hacıemiroğulları Beyliği halkı bir ordu biçiminde örgütlediği için başkentlerine de "Ordu" adı verildi. Hacıemiroğulları Beyliği de 1427 yılında Osmanlı Devleti'ne ilhak edilmiştir. Ordu şehri bugünkü yerinde XVIII. yüzyıl sonlarında teşekkül etmeye başlamıştır. Fatih Sultan Mehmet tarafından 1455 yılında yaptırılan Tahrir Defteri'ne göre Ordu yöresinin resmi adı , Vilayet-i Canik-i Bayramlı idi. Ordu 1920 yılına kadar Trabzon Vilayeti'ne bağlı bir kaza iken 04 Nisan 1921 tarih ve 69 sayılı "Ordu Müstakil Livası Teşkiline Dair Kanunla", merkezi Ordu Livası olmak üzere Canik Sancağı'na bağlı olan Fatsa kazası da Ordu'ya bağlanmış ve müstakil Ordu Livası teşkil edilmiştir. 1923 yılında "sancak" adı "vilayet" olarak değiştirilerek, bugünkü mülki taksimatta Ordu Vilayeti olarak yerini almıştır.

## COĞRAFİ YAPISI :

Ordu ili 37-38 derece doğu meridyenleri, 40-41 derece kuzey paralelleri arasında yer almıştır. Doğu' da Giresun, Bai' da Samsun, Güney' de Sivas ve Tokat, Kuzey' de Karadeniz ile çevrilidir. İlin sorumluluk sahası ise 115 km. genişlik, 62 km. derinliğindedir. Kıyı 60 mil uzunluğunda olup küçük koy ve körfezleriyle de deniz araçlarının kolaylıkla barınabilecekleri yer ve plajlara sahiptir. İlin alanı 6001 km<sup>2</sup> dir. 1997 nüfus sayımına göre il genel nüfus 858.576 olup, kilometre kareye 14.3 kişi düşmektedir. Güneyden denize doğru akan Turnasuyu, Melet Irmağı, Akçaova Deresi, İlica Deresi, Bolaman Irmağı, Elekçi Deresi, Curi Deresi, Çeviz Deresi ve Akçay Deresi araziye derin vadiler halinde bölmektedir.

Arası 60-70 derece meyillere varan genellikle dik ve kesik tepelerden oluşmuştur. Ilıman bir iklime sahip olan Ordu, başta fındık olmak üzere patates, soya fasulyesi, arıcılık, deniz ve hayvan ürünleri konusunda yurdumuzda ilk sıraları teşkil etmektedir. İlin ekonomik yapısı her türlü sanayiye cevap verebilecek niteliktedir. Fındık üretimi ilin ticari hayatında önemli bir rol oynamakta ve büyük bir döviz girdisi sağlamaktadır. Fındıktan başka her türlü sebze ve meyvenin dışında tarla ürünlerinden arpai buğday, bakla, çavdar, İlimizin yüksek kesimlerinde yetiştirilmektedir. İlin alçak kesimlerinde ise genellikle her türlü sebze ve meyve (ayva, armut, kiraz, dut, vişne, incir, kivi ve ceviz gibi) yetiştirilmektedir. Bugün bilindiği gibi 18 ilçe, 65 Belediyesi ve ayrıca 508 köyü bulunmaktadır.

### **EKONOMİK YAPISI :**

1991-2001 döneminde Ordu GSYİH'sının Türkiye GSYİH'sı içindeki payı yıllık ortalama % 0,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2001 yılında cari fiyatlarla 1 katrilyon 147 trilyon 500 milyar TL. GSYİH gelirin sahip olan İlimiz, Türkiye GSYİH'sı içinde % 0,6 paya sahip olmuştur. Ordu GSYİH'sının ekonomik yapıyı oluşturan 3 ana sektör (tarım, sanayi, hizmet) itibariyle dağılımına bakıldığında ilimizin tarım ve hizmet sektörü ağırlıklı bir ekonomik yapıya sahip olduğu görülmektedir. İlimizde tarım faaliyetleri sahil şeridinde fındık, kivi ve mısır üretimi ile balıkçılık, iç kesimlerde ise hayvancılık ile tarla ürünleri ve yem bitkileri üretimi üzerinde yoğunlaşmıştır. 111.583 çiftçi sayısı ile Türkiye'de en çok kayıtlı çiftçinin bulunduğu il olan Ordu'da arazi yapısının ve iklim koşullarının tarla ve sebze tarımına uygun olmaması, fındığı başlıca geçim kaynağı durumuna getirmiştir.

### **NÜFUSU:**

Ordu nüfusu 2018 yılına göre 771.932'dir. Bu nüfus, 386.547 erkek ve 385.385 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,08 erkek, %49,92 kadındır. Yüzölçümü 5.952 km<sup>2</sup> olan Ordu ilinde kilometrekareye 130 insan düşmektedir. Ordu nüfus yoğunluğu 130/km<sup>2</sup>'dir. Ordu 2019 nüfusu, tahmini verilere göre 776.143. Bu nüfus verisi, eski yıllarındaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. Ordu 2019 resmi nüfus bilgileri 2020 yılının başında açıklanacaktır.

### **ÜNYE İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

Yapılan araştırmalarda Ünye çevresinin Anadolu'daki en eski yerleşim yerleri arasında olduğunu göstermiştir. 1944-45 yıllarında ve 1963 yılında Cevizdere vadisinde yapılan kazılar sonucu, bu yörede milattan önce Kazılarda yontma ve cilalı taş devirlerine ait aletler ve silahlarla toprak kapların yanı sıra, insan ve evcil hayvanlara ait iskelet parçaları da bulunmuştur. Araştırmalar esnasında bulunan çakmaktaşından bir el baltası, Alt Paleolitik döneme aittir ve Karadeniz kıyılarında elde edilen en eski buluntu olma özelliğini taşımaktadır. Ünye çevresinde milattan önce (MÖ) XV. Bin yıla kadar uzanan bir yerleşik hayat olduğu kesin olarak anlaşılmıştır. Ünye ilçemizin tarih boyunca geçtiği dönemler; Türk Fetihlerinden Önce Ünye, İlk Türk Fetihlerden Osmanlılara Kadar Ünye , Anadolu Selçuklular Dönemi, Beylikler Dönemi ,Osmanlı Döneminde Ünye, Ayanlar Dönemi, Seferberlik İstiklal Harbi Ve Cumhuriyet Döneminde Ünye

**COĞRAFYA:** Ünye 41-09 Kuzey Paralelleri ile 37-88 Doğu Meridyenleri arasında, Ünye sahil şeridinde Fatsa ve Terme ilçelerine, içerde Akkuş, İkizce ve Çaybaşı ilçeleriyle komşudur. Eğimin sifıra yaklaştığı bir yerde kurulmuştur ki bu onu Doğu Karadeniz den tümüyle ayırmaktadır.İklimi: Ünye ve civarında Karadeniz iklimi etkilidir. Her mevsim yağış almasından dolayı, bulutlu gün sayısı ile yıllık yağış miktarı fazladır.

## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Yüceler Mahallesi, Yalı Mevkii, 160 Ada, 43 Parsel, Ünye/ORDU posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Ünye İlçe merkezinin yaklaşık 8.5 km güneybatısında ve Samsun-Ordu Karayolu'nun yaklaşık 650 m güneyinde yer almaktadır. Samsun-Ordu Karayolu boyunca doğu yönünde ilerlerken sağa ayrılan yol üzerinde yaklaşık 850 m ilerledikten sonra değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibari ile boş arsalar bulunmaktadır.

## KONUM KROKİSİ



**KONUM: E: KONUM: E:41.0984, , B:37.3867,**

## YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Prefabrik Betonarme
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	:Ayrık
<b>KAT ADEDİ</b>	:1
<b>YAPININ SINIF</b>	: 3A
<b>YAPININ YAŞI</b>	:11
<b>DIŞ CEPHE</b>	:Beton
<b>ELEKTRİK</b>	:Şebeke
<b>SU</b>	:Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	:Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	:Yok
<b>HİDROFOR</b>	:Yok
<b>DOĞALGAZ TESİSATI</b>	:Yok
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	:Yok
<b>ASANSÖR</b>	:Yok
<b>YANGIN TESİSATI</b>	:Yok
<b>GÜVENLİK</b>	:Var
<b>PARK YERİ</b>	:Var
<b>MALZEME DURUMU</b>	: Lüks <input type="checkbox"/> İyi <input checked="" type="checkbox"/> Orta <input type="checkbox"/> Düşük <input type="checkbox"/>

## AÇIKLAMALAR

Parsel üzerinde 5 adet depo, idari bina, kantar binası ve 5 adet alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 8.000 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin çevresinde yaklaşık 500 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

### **Mimari projesine göre;**

**Depolar:** Tek katlı olup yaklaşık 350'şer m<sup>2</sup>'lik 4 bölümden oluşmaktadırlar. Depoların her biri yaklaşık 1.400 m<sup>2</sup> alanlı olup toplam 7.000 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

**İdari Bina:** Zemin katta (160 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, mutfak, hol ve WC bölümleri, normal katta (160 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümleri bulunmaktadır. Toplam 320 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

**Kantar Binası:** Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 30 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

**Alım Binaları:** Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadırlar. Binaların her biri yaklaşık 42 m<sup>2</sup> alanlı olup toplam 210 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

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

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

## DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER

### **Olumlu etkenler:**

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Samsun-Ordu Karayolu'na yakın bir bölgede yer alması.
- Kullanım amacına uygun bir bölgede bulunması.

### **Olumsuz etken:**

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

## DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

## DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerlendirme 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 verilerinin dikkate alınması ve karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdir yapar. Genel olarak değerlendirme 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 seçimi
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 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 indirim 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 indirim 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: ÖZGÜR HASTEN GAYRİMENKUL- TEL: 0 (542) 419 10 91

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu arazi olan arsanın toplamda 654 m<sup>2</sup> alanlı arazi 135.000,-TL'ye satılıktır.

<b>SATILIK</b>	454 m <sup>2</sup>	206,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	-------------------------

#### Emsal 2: ORHAN ÖRTÜCÜ- TEL: -0 (850) 622 99 56

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu arazi olan arsanın toplamda 642 m<sup>2</sup> alanlı arsa 138.000,-TL'ye satılıktır.

<b>SATILIK</b>	442 m <sup>2</sup>	215,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	-------------------------

**EMSAL 3: ALİ ÇIRAK- TEL: 0 (530) 583 77 01**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu arazi olan, arsanın toplamda 655 m<sup>2</sup> alanlı arsa 170.000,-TL'ye satılıktır.

<b>SATILIK</b>	455 m <sup>2</sup>	260,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	-------------------------

**EMSAL 4: YÜKSEL AKTAŞ- TEL: 0 (542) 207 20 25**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu arazi olan, arsanın toplamda 988 m<sup>2</sup> alanlı arsa 300.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

<b>SATILIK</b>	988 m <sup>2</sup>	304,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	-------------------------

**Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 200-310 M<sup>2</sup>/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekaresatış fiyatı 250,-M<sup>2</sup>/TL olarak belirlenmiştir.**

**ARSA DEĞERİ: 23.274,44M<sup>2</sup> X 250,-M<sup>2</sup>/TL=5.818.610,-TL~5.819.000-TL**

**MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 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 ve 2B olarak belirlenmiştir.

<b>YAPININ DEĞERİ</b>					
<b>Niteliği</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Yapı Sınıfı</b>	<b>2019 Birim Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Yıpranma Oranı (%)</b>	<b>Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)</b>
Depolar	7.000	3A	980	10 %	6.174.000,-TL
İdari Bina	320	3A	980	10 %	282.240,-TL
Kantar Binası	30	2B	590	10 %	15.930,-TL
Alım Binaları	210	2B	590	10 %	111.510,-TL
Çevre Düzenlemesi	8.000	1A	185	15 %	1.258.000,-TL

**YAPI DEĞERİ =7.841.680,-TL**

## GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

### İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

**EMSAL 1: PAŞA EMLAK- TEL: 0 (543) 936 42 62**

Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikteki depolama amaçlı kullanılan yapıların aylık metrekare fiyatının 10-11 TL aralığında olabileceği bilgisi elde edilmiştir.

**EMSAL 2: HACIBABA EMLAK- TEL: 0 (542) 659 94 24**

Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikteki depolama amaçlı kullanılan yapıların aylık metrekare fiyatının 10-11 TL aralığında olabileceği bilgisi elde edilmiştir.

**EMSAL 3: KEMAL ŞEN- TEL: 0 (506) 713 54 29**

Değerleme konusu taşınmazla benzer nitelikteki depolama amaçlı kullanılan yapıların aylık metrekare fiyatının 8-10 TL aralığında olabileceği bilgisi elde edilmiştir.

**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 8-11,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 10,-M2/TL olarak belirlenmiştir.**

**Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 10,-M2/TL x 7.560M2=75.600,-TL****Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 75.600,-TL x 12 = 907.200,-TL~907.000,-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 5.819.000,-TL; yapının değeri ise 7.841.680,-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 15 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

**TAŞINMAZIN DEĞERİ:**

**ARSA DEĞERİ:** 5.819.000,-TL

**YAPI DEĞERİ:** 7.841.680,-TL

**TOPLAM: 13.660.680,-TL~ 13.661.000,-TL**

**SONUÇ**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen "**Tek Katlı Beş Adet Beton Prefabrik Depo Ve İki Katlı İdari Bina 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: 13.660.680,-TL~ 13.661.000,-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.

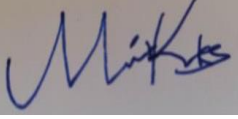


Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirilmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-290** 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.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
<b>MERİH KESKES</b>	<b>BURHANETİN TANDOĞAN</b>	<b>BURHANETİN TANDOĞAN</b>
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
	 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 MERAM YOLU 06/0214 web: www.aartibirdg.com - Tic. Sic. No: 46557	 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 MERAM YOLU 06/0214 web: www.aartibirdg.com - Tic. Sic. No: 46557

**EKLER:**

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

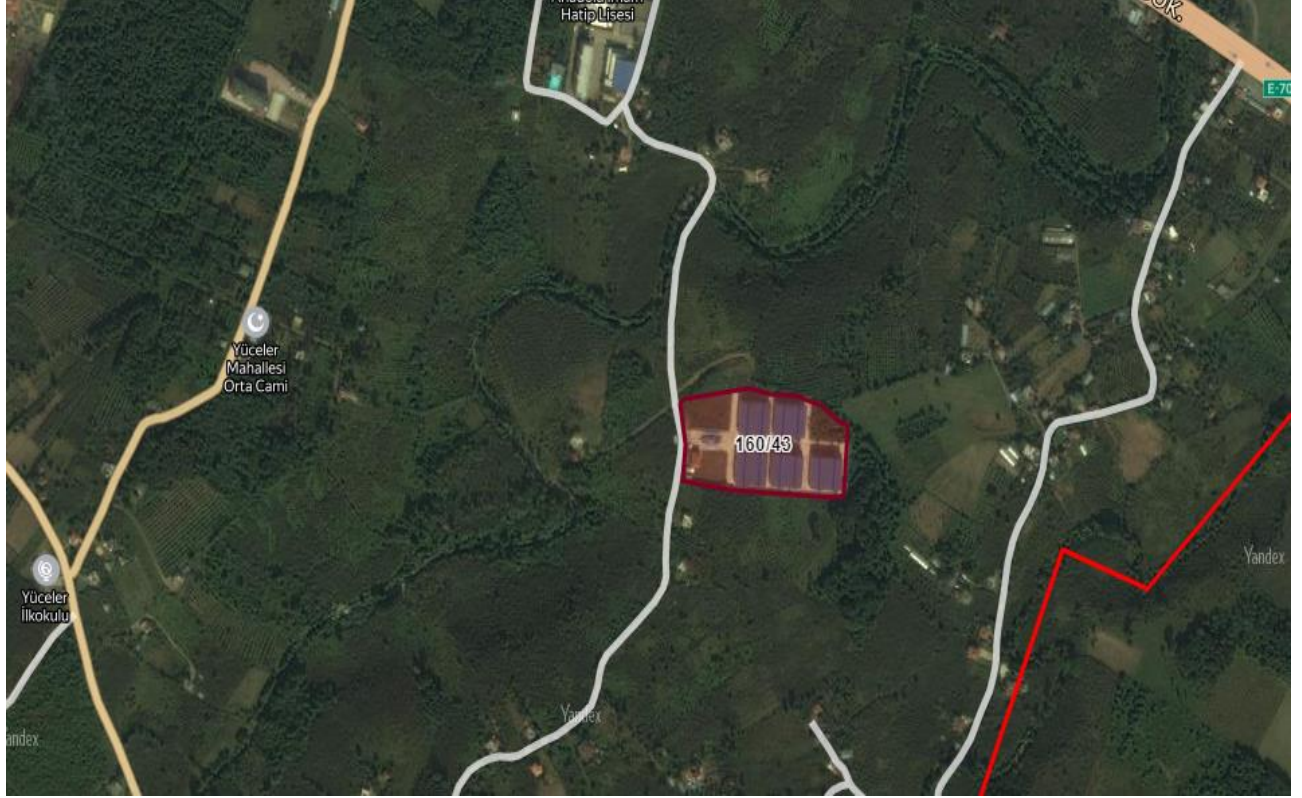
EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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	ORDU	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ÜNYE						
Mahallesi	YÜCELER						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	Yalı						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F38-C-18-B-2-A	160	43		ha	m <sup>2</sup>	deniz
					23.274,64 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Tek Katlı Beş Adet Beton Prefabrik Depo Ve İki Katlı İdari Bina Ve Arsası					
	Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 84194351 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 25/10/2018					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	1866	14	1597		28/02/2014 Yeniliş Tarihi : 25/10/2018	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile birlikte ilgili kişiye devredilmesi için gerekli işlemler yapılmalıdır. ** Tebliğ Kanunu Hükmüyle devredilen arazi değerlendirmesi için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>							

İMAR DURUMU



**YAPI RUHSATLARI**







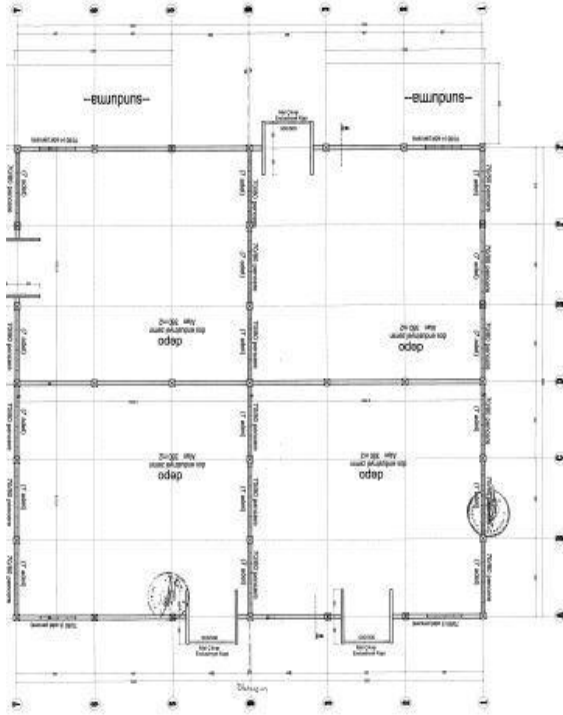


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																													
1. Belgeyi veren kurum Belediye					8. Belgenin vesika amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni					10. Belgenin onay tarihi 14.07.2008	11. Belge no 122/24/78																		
2. Belge veren yapının adresi İl: ORDU Düka: MERKEZ Mahalle: ÜNYE BELEDİYESİ Mevki: ÜNYE Muhafaza idare kodu: 05.06.2008 Dış kapı no: 42 Mevki adı: ORTA					12. Belgeye esas nüfus <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2 Yeniden <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 5 Kat katman <input type="checkbox"/> 6 Kat <input type="checkbox"/> 7 Depo <input type="checkbox"/> 8 Teker <input type="checkbox"/> 9 Döğme <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13 Fesatçılık <input type="checkbox"/> 14 Halkın talebi <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16 İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17 İsmi durum <input type="checkbox"/> 18 Başka durum <input type="checkbox"/> 19					13. İlk yapı ruhsatı tarihi 05.06.2008					14. İlk yapı ruhsatı no 324/11/176	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yeniden ruhsat tarihi											
3. Pafta no 16R-IV		4. Ada no		5. Parsel no 1328		6. Blok no		23. Zemin eteği onay tarihi 20.09.2007		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Taahhüt belgesi tarihi 28.05.2008		26. Tapu inşaat belgesi tarihi 102															
7. Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüme					8. Dahil önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no					27. Tapu inşaat belgesi veren kurum Tapu Sicil Müdürlüğü		28. Parasetasyon planı onay tarihi		29. Parasetasyon kullanma amacı Fındık Depolama Alanı		30. Fındık alanı (m <sup>2</sup> ) 21497,70													
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no Reysas Taahhütçülük ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi 2962126824 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ 33. Vergi levhi no 7350191735 34. Adresi Abdurrahman gazı mah. elmas cad. No.6 Sultanbeyli/İSTANBUL					Yapı Müteahhidinin 36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no 37. Oda no 38. Oda sicil durumu belge no 39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 40. Vergi levhi no 41. Sigorta sicil no 42. Sözlüme tarihi 43. Sözlüme no 44. Yapı müdahale yetki belge no 45. Şirket esas adresi					Şantiye Şefinin 47. Adı soyadı ünvanı 48. TC kimlik no 49. Oda sicil durumu belge no 50. Sigorta sicil no 51. Sözlüme tarihi 52. Sözlüme no 53. Adres 54. İmza																			
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapı İle İlgili Özellikler																								
55. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümlerin ortak alanları			56. Bağımsız bölüm sayısı		57. Yıkılacak (m <sup>2</sup> )		58. Betonun yapı sayısı			59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		60. Yapıda katman sayısı (çatı katlar)		61. Yapının alanı (m <sup>2</sup> )		62. Yapının inşaat alanı (m <sup>2</sup> )													
12711 - Tarımsal amaçlı kullanılan depo binası			5		6650.00		63. Toplam yapı sayısı			64. Toplam bağımsız bölüm sayısı		65. Toplam katman sayısı (çatı katlar)		66. Toplam inşaat alanı (m <sup>2</sup> )		67. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )													
99988 - Ortak Alan (bina içi sığınak)					350.00		68. Yapının yer katman kat sayısı			69. Yapının yer katman kat sayısı		70. Yapının toplam kat sayısı		71. Bina kat sayısı															
							72. Yapının yer katman katman sayısı (m <sup>2</sup> )			73. Yapının yer katman katman sayısı (m <sup>2</sup> )		74. Yapının toplam katman sayısı (m <sup>2</sup> )		75. Bina katman sayısı (m <sup>2</sup> )															
							76. Yapının alanı			77. Yapının alanı		78. 1 m <sup>2</sup> maliyet (YTL)		79. Yapının maliyeti (YTL)		80. Yapının alanı (YTL)													
Toplam 12711 - Tarımsal amaçlı kullanılan depo binası			5		7000.00		11			8		245.00		1715000.00		700000.00		2415000.00											
Yapının Teknik Özellikleri																													
83. İspat Sistemi						89. Temeller						90. Ortak Kullanılan Alanlar						91. Yapının Taahhüt Sistemi											
<input type="checkbox"/> 1 Merdiven santral kalitesi <input type="checkbox"/> 2 Bina içi kalitesi <input type="checkbox"/> 3 Kat kalitesi <input type="checkbox"/> 4 Sadece <input type="checkbox"/> 5 Doğal gaz sistemi <input type="checkbox"/> 6 Köme <input type="checkbox"/> 7						<input type="checkbox"/> 1 Acıma <input type="checkbox"/> 2 Basıncı <input type="checkbox"/> 3 Depo <input type="checkbox"/> 4 Çatı <input type="checkbox"/> 5 İncelemeye <input type="checkbox"/> 6 Kapak ölçümü <input type="checkbox"/> 7 İnceleme <input type="checkbox"/> 8 Proje <input type="checkbox"/> 9						<input type="checkbox"/> 1 Asanlık <input type="checkbox"/> 2 Basınçlı kalite <input type="checkbox"/> 3 Açık alan <input type="checkbox"/> 4 Kapak ölçümü <input type="checkbox"/> 5 Kapak ölçümü <input type="checkbox"/> 6 Kanallık <input type="checkbox"/> 7 Ortak depo <input type="checkbox"/> 8 Hızlı <input type="checkbox"/> 9 Diğer <input type="checkbox"/> 10 Parasetasyon <input type="checkbox"/> 11 Yangın tehlikesi <input type="checkbox"/> 12						<input type="checkbox"/> 1 İnceleme <input type="checkbox"/> 2 Betonarme <input type="checkbox"/> 3 Çelik <input type="checkbox"/> 4 Yığın (Kısa) <input type="checkbox"/> 5						<input type="checkbox"/> 11 Betonarme <input type="checkbox"/> 12 Çelik <input type="checkbox"/> 13 Çelik <input type="checkbox"/> 14 Yığın (Kısa) <input type="checkbox"/> 15 Çelik <input type="checkbox"/> 16 Çelik <input type="checkbox"/> 17 Çelik <input type="checkbox"/> 18 Çelik <input type="checkbox"/> 19 Çelik <input type="checkbox"/> 20 Çelik					
84. İspat Amacı Kullanılan Yapı Çeşitleri						85. Sıcak Su Temin Şekli						86. Sıcak Su Yayı Çeşitleri						87. İçme suyu											
<input type="checkbox"/> 1 Kuru yapı <input type="checkbox"/> 2 Fesatçılık <input type="checkbox"/> 3 Depo <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Güney <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rüzgar <input type="checkbox"/> 9						<input type="checkbox"/> 1 Termal <input type="checkbox"/> 2 Fesatçılık <input type="checkbox"/> 3 Güney kalitesi <input type="checkbox"/> 4 Komit <input type="checkbox"/> 5 Milyon <input type="checkbox"/> 6						<input type="checkbox"/> 1 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2 LPG <input type="checkbox"/> 3 Fesatçılık <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Kuru yapı <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7						<input type="checkbox"/> 1 Şebe suyu <input type="checkbox"/> 2 Kuru suyu <input type="checkbox"/> 3 Pazar suyu <input type="checkbox"/> 4 Tesis suyu											
87. İçme suyu						88. Akış suyu						89. Kanalizasyon						90. Fosforik											
<input type="checkbox"/> 1 Şebe suyu <input type="checkbox"/> 2 Kuru suyu <input type="checkbox"/> 3 Pazar suyu <input type="checkbox"/> 4 Tesis suyu						<input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2 Fosforik						<input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2 Fosforik						<input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2 Fosforik											
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznine düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanılan alanlarının tamamlandırılmış ve kullanılabilmek üzere şartlar. Kullanma İznine düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar kametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.																													
Yapının Bilten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin										Konut İle İlgili Özellikler																			
94. Belge tarihi				95. Belge no				96. Blok no		97. Bağımsız bölüm no		98. Konutun alanı (m <sup>2</sup> )								TOPLAM									
												1 2 3 4 5 6 7																	

MİMARİ PROJE 1

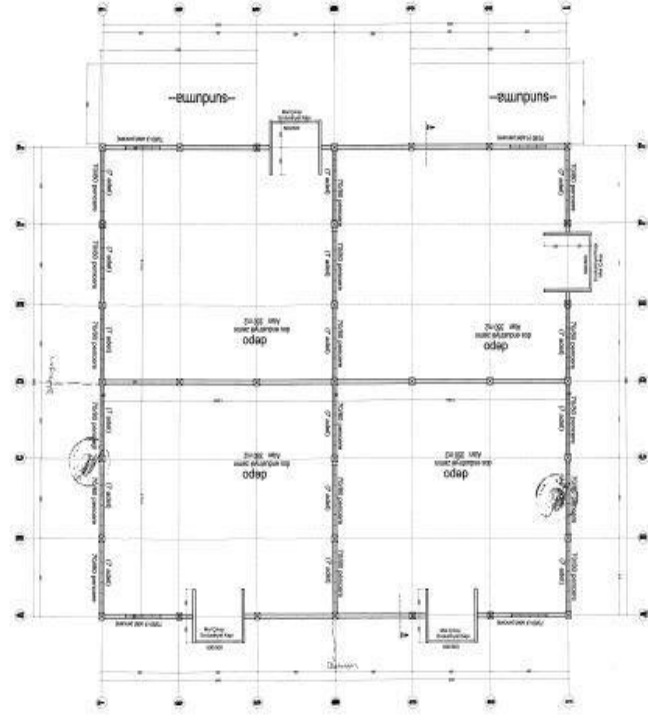
<h1>PENAH</h1> mimarlık mühendislik		<p>* BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANMAZ ÇOĞALTILMAZ KULLANILMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ</p> <p>* BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR</p> <p>* 3946 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HAKSİZ VE ONAY OLMADAN PROJESİ VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMİ DEĞİŞİLEK YAPILAMAZ</p>					
		<p>H.HALİL MH YILMAZ İŞHANI K-3 NO 23 GEBZE/KOCAELİ www.penah.com.tr e-mail: msant@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com Tlf - 0 262 646 85 42 Fax - 0 262 646 86 50 GSM 0 533 237 77 44</p>					
M	PROJE MUELLİFINİN						
	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SICIL NO	BÜRO TESCİL NO	İMZASI		
	Mehtap YILMAZEL	Mimar	30279	41-0056	Mehtap YILMAZEL Date: 05.06.2008		
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
	ORDU	UNYE			58		1328
YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ ALANI	KAT YUKS	HAREKETLİ YUK
	SAHİBİ						
	KULLANMA AMACI						
MESLEK ODASI ONAYI				YAPI DENETİM ONAYI			
<p>MİMARLAR ODASI MESLEKİ DENETİM KAŞESİ</p> <p>Bu Proje Mimarlar Odası Subesi Tarafından Verilmiş Olup Yerli Bölge Mimar Tarafından Kontrol edilmiş ve Yerleşim, Şartname ve Standartlara Uygunluğundan Yerli Bölge Mimarlar Odası Başkanlığı Onaylanmıştır.</p> <p>Tarih: / / 2008</p> <p><b>Ceyhan ÇELİKHOĞLU</b> T.M.A.C. Mimar</p>				<p>05.06.2008 tarihinde onaylanmıştır.</p> <p><b>FİDAN AKGÖR</b> Mühür</p>			
BELEDİYE ONAYI							



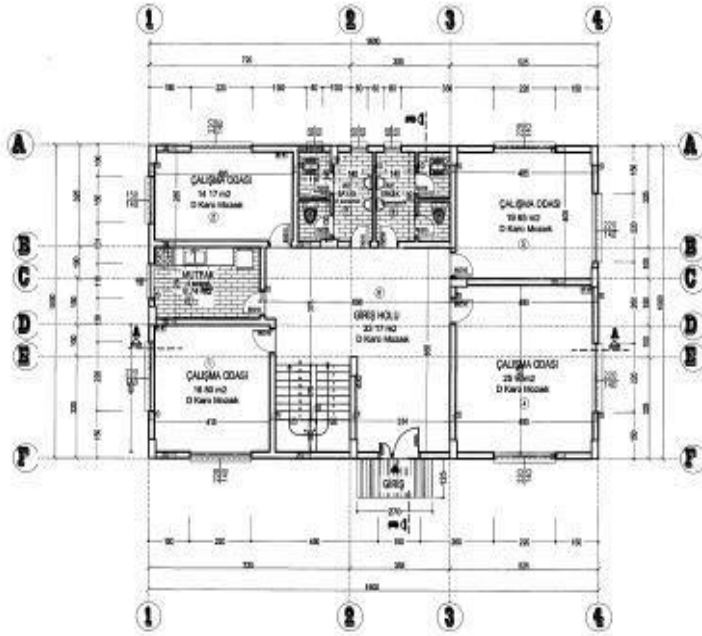


4 Nolu Depo  
FINDIK DEPO PLANI ÖLÇEK 1/100  
(ALAN:1400 m<sup>2</sup>)

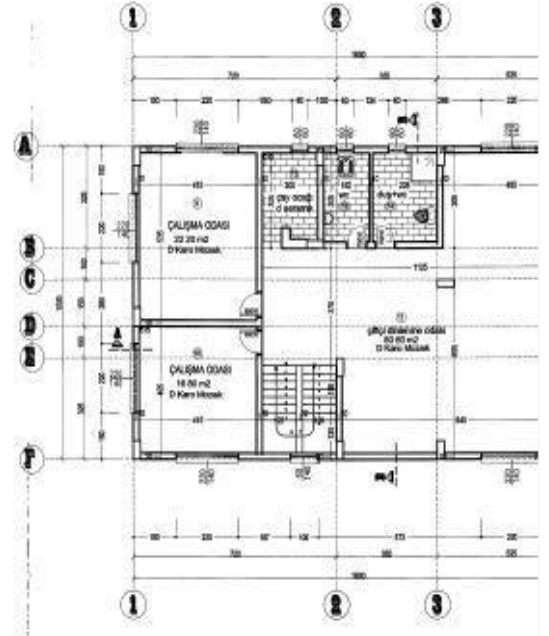
YATAY YERLEŞİM  
YATAY PLANI



5 Nolu Depo  
FINDIK DEPO PLANI ÖLÇEK 1/100  
(ALAN:1400 m<sup>2</sup>)

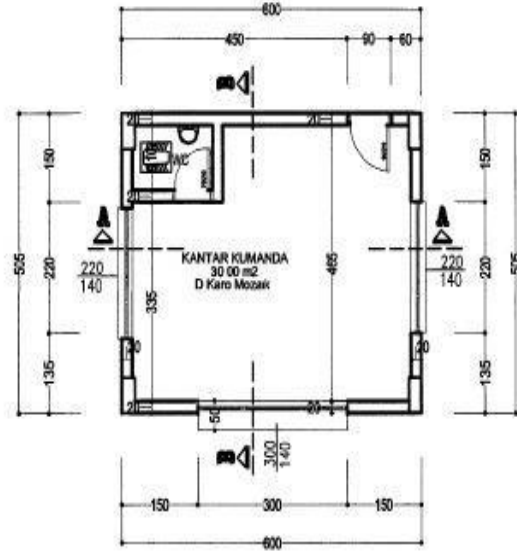


ZEMİN KAT PLANI ÖL=1/50  
YATAY PLANI

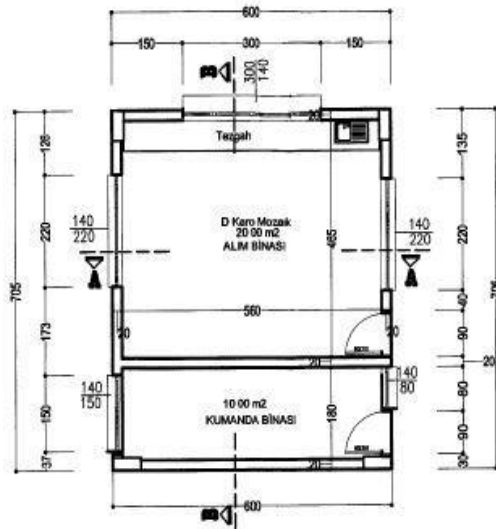


NORMAL KAT PLANI ÖL=1/50  
YATAY PLANI

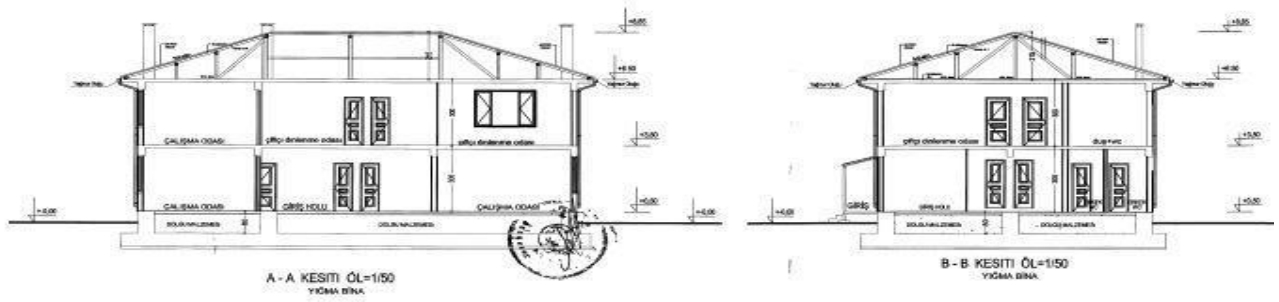
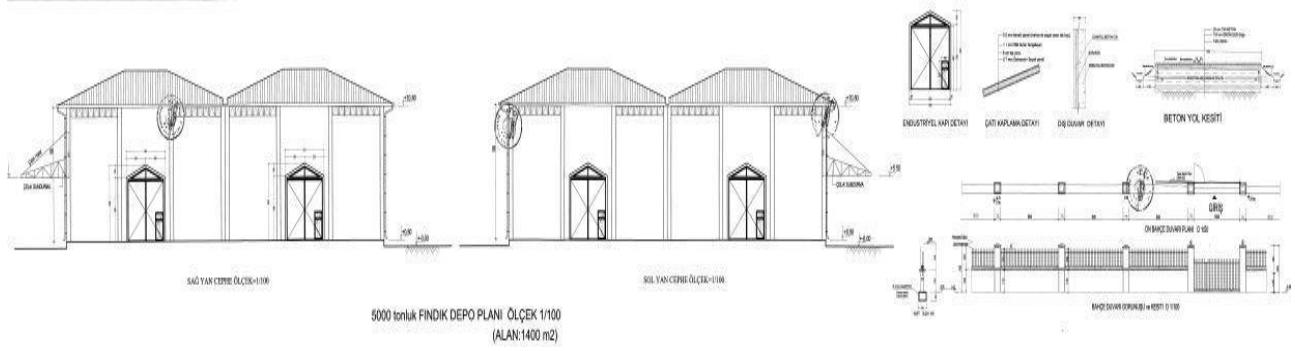
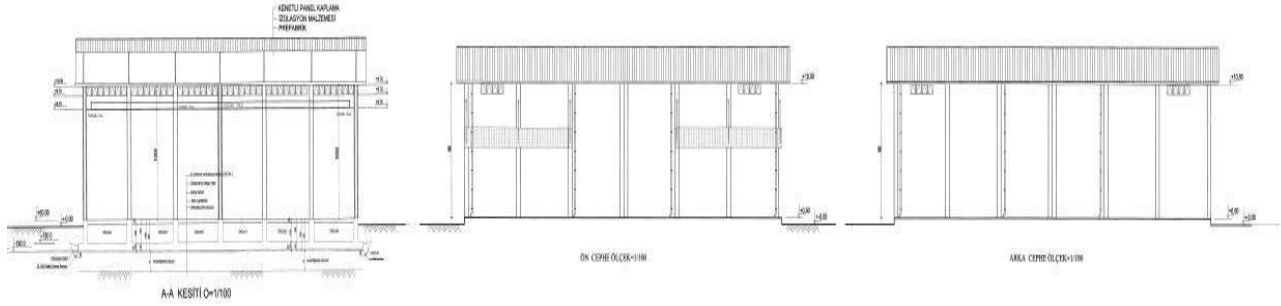
**-HİZMET BİNASI PLANLAR**



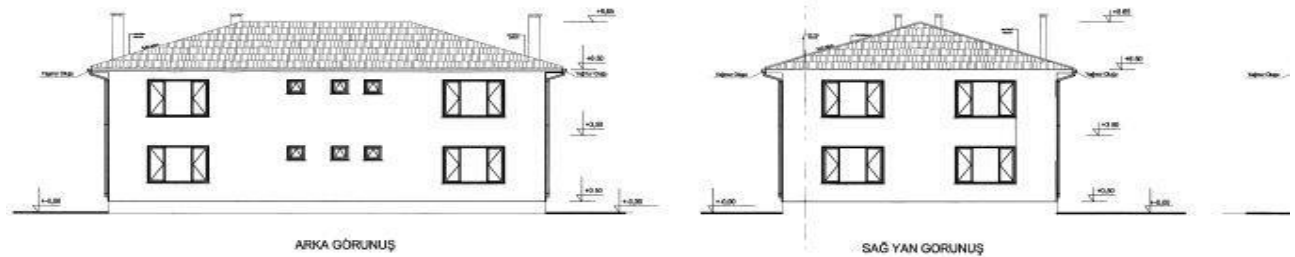
**-KANTAR KUMANDA BİNASI -**



**-ALIM ve KUMANDA BİNASI -**

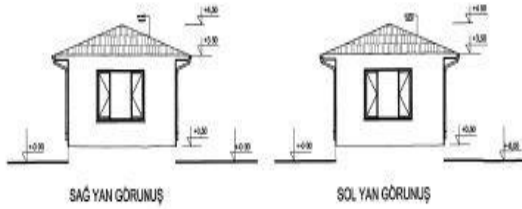
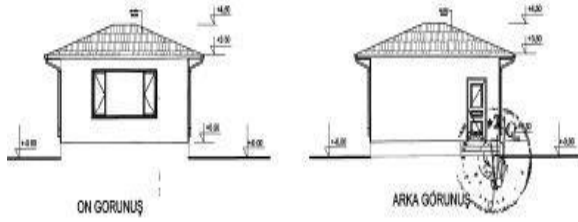
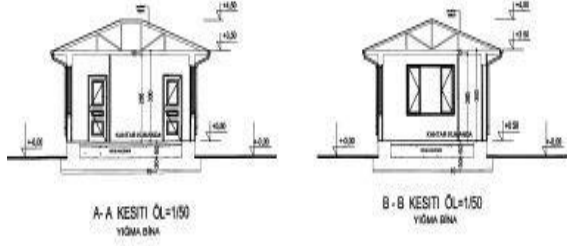


**-HİZMET BİNASI KESİTLER -**

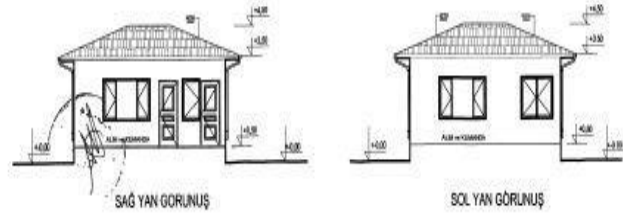
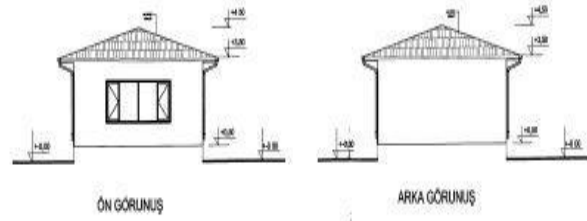
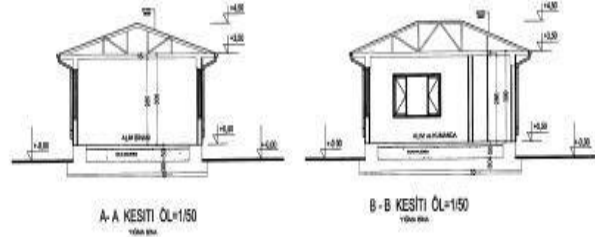


**-HİZMET BİNASI GÖRÜNÜŞLER -**

-KANTAR KUMANDA BİNASI -



-ALIM ve KUMANDA BİNASI -





T.C.  
 BAŞRAKANI İK  
 Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

20/8/2010

Konu :

8536

**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.



Ceyda İSKENDER  
 Daire Başkanı



**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

Anıtköy 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	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	07249
KONYA 9. NOTERİ ALI CAN	<p>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</p>	
<p>NIŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN 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 ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019</b></p> <p>DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.</p>	
		<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