



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TERME/SAMSUN

122 ADA 12 PARSEL

(1 ADET FINDIK DEPOSU VE İDARİ BİNA VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-292

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Söğütlü Mahallesi, Yeni yol Mevkii, 122 Ada, 12 Parsel, Terme/Samsun

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-292

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **'1 Adet Fındık Deposu Ve 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	27
İmza Sirküsü	

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerlendirme çalışması Samsun ili, Terme ilçesi, Söğütlü 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 122 Ada / 12 Parsel**

İLİ	:	SAMSUN			
İLÇESİ	:	TERME			
MAHALLESİ	:	SÖĞÜTLÜ			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	YENİYOL			
CİLT	:	6			
SAYFA	:	559			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	F37-C-03-C-1			
ADA NO	:	122			
PARSEL NO	:	12			
YEVMIYE NO	:	8070			
TARİH	:	25.11.2016			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	17.720,56 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	“Fındık Deposu Ve İdari Bina Ve Arsası”			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

TAPU TAKYİDATI**İMAR DURUMU**

Terme Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 mevzi imar planı göre "Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı, KAKS: 0,90, Hmax: 8,50" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Terme Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, onay tarihi bulunmayan mimari proje incelenmiş; 31.07.2008 gün ve 2008/2 sayılı yapı ruhsatı ile 08.08.2008 gün ve 2008/1 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve toplam 3.168 m² 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. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



SAMSUN İLİ TARİHÇESİ

Samsun adının Yunanca "Amisos" kelimesinden gelme olduğu ileri sürülmüşse de bu kelimenin kökeninin eski yunan öncesi döneme dayandığı daha kuvvetli bir ihtimaldir. Söz konusu kelimenin Yunanca olmayıp Palaskça olduğu bugün Yunan tarihçileri tarafından da kabul edilmektedir. Amisos adının bölgeye deniz yoluyla gelen Yunanlılar tarafından verilmeyip, Amasia gibi Anadolu menşe'li bir kelime olduğu ihtimali daha ağır basmaktadır. Roma İmparatoru Pompeius M.Ö.64 yılında Amisos'a geldiği zaman şehrin ismini Pompeiopolis'e çevirmişse de bu isim kalıcı olmamış ve Amisos adı bundan sonraki dönemlerde de geçerliliğini korumuştur.

Bugün kullandığımız "Samsun" adının ortaya çıkışı, Türkler'in buraya hakim olmasından sonradır. XII.ve XIII. asırlardaki Türk kaynaklarında Samsun ismi kullanılırken aynı tarihlerdeki Batı kaynaklarında ise "Sampson" adı kaydedilmektedir. Gerek Samsun gerekse Sampson kelimelerinin Amisos'tan tahvil edildiği şüphesizdir. Osmanlı dönemi kaynaklarında ise yazılış farkları olsa bile Samsun kelimesinin kullanıldığı görülmektedir. Ancak bu dönemde şehrin adı Samsun olarak anılmakla birlikte, sancak adı olarak "Canik" adı kullanılmıştır. Cumhuriyet döneminde idari düzenleme ile vilayet haline getirilen şehir günümüzde de "Samsun" adı ile anılmaktadır.

COĞRAFİ YAPISI :

Samsun İli genelde pek yüksek olmayan plato ve dağlardan oluşan topografik yapı göstermektedir. İlde, Canik, Çangal Akdağ, Kunduz, Bunyan, Sırçalı, Yurt Dağları ile Bafra, Çarşamba, Samsun Ovaları yer almaktadır. İlde bulunan akarsular, Kızılırmak, Yeşilirmak, Ters Akan, Mert Irmağı, Terme Çayı, Karaboğaz Deresi, Kürtün Çayı, Abdal Deresidir. Karaboğaz, Balık, Liman, Dutdibi, Uzun, Hayırlı, İnce, Çernek, Tombul, Simenlik, Ladik ve Akgöl de ilin göllerini oluşturmaktadır.

Samsun İli doğal bitki örtüsü açısından zengindir. Kızılırmak sulak alanı; eko sistemi biyolojik çeşitlilik açısından son derece zengindir. Deltada 312 kuş türü tespit edilmiştir. Kuş varlığı açısından uluslararası ornitolojik öneme sahiptir.

Samsun İli kıyı kesiminde tipik Karadeniz iklimi hakimdir. Ancak iç kesimlere gidildikçe karasal iklimin etkileri görülmeye başlanır. Samsun 'da yağış Doğu Karadeniz'e göre az, sıcaklık ise yüksektir. Kıyı kesiminde kışlar ılık, ilkbahar sisli ve serin, yaz mevsimi ise kuraktır. Yağışlar genelde yağmur şeklindedir.

EKONOMİK YAPISI :

İlin ekonomisi geniş ölçüde tarıma dayalıdır. Sanâyi hızla gelişmektedir. Kara, hava ve deniz yolları sebebiyle ticâret hareketlidir. Faal nüfusun % 65 kadarı tarım sektöründe çalışır.

Tarım: Bafra ve Çarşamba ovaları Çukurova'dan sonra, Türkiye'nin en verimli ovalarıdır. Başlıca tarım ürünleri buğday, çavdar, yulaf, mısır, pirinç, nohut, fasulye, şekerpancarı, ayçiçeği, bol miktarda soya, soğan, sarmısak, patates ve her çeşit sebze, bilhassa domates, biber, lahana, pırasa, patlıcan, tâze fasulye, ıspanak, hıyar ve barbunya yetişir. Türkiye'de mısır ve fasulyenin en çok yetiştiği yer Samsun'dur. Kaliteli tütün yetişir ve mühim gelir kaynağıdır. Bafra tütününü ünlüdür. Meyvecilik ileridir. Fındık, armut, şeftali, erik, ceviz, kızılcık ve kiraz bol miktarda yetişir.

Hayvancılık: Samsun ilinin iklimi ve bitki örtüsü hayvancılık için çok müsaittir. İlde, sığır, koyun, kıl keçisi ve kümes hayvanları çok sayıda beslenir. Arıcılık gelişmiştir.

Ormancılık: Samsun ili orman bakımından zengin olan illerimizden biridir. Orman ve fundalıkların yüzölçümü 460 bin hektardır. Senede 80 bin m3 sanâyi odunu ve 250 bin ster yakacak odun elde edilir. Köylerinden 477'si orman içindedir.

Mâdencilik: Kömürden başka mâdeni yoktur. Havza ilçesinin Çeltik köyünde ve Vezirköprü ilçesinde az miktarda kömür çıkarılır.

Sanâyi: Samsun ilinde sanâyi hızla gelişmektedir. Bilhassa 1970'ten sonra sanâyi sektöründeki gelişmenin hızı oldukça artmıştır. İlde 10 ve daha fazla işçi çalıştıran sanâyi işyeri sayısı 500, 2-9 işçi çalıştıran sanâyi iş yeri sayısı ise üç bin civârındadır. Başlıca sanâyi kuruluşları şunlardır: Sigara fabrikaları, un fabrikaları, kereste, tuğla ve kiremit fabrikaları, çeltik fabrikaları, Karadeniz Bakır İşletmeleri, dokuma fabrikaları, 50 çeşit ilâç yapan Adeka İlâç Sanâyii, pompa valfi, pik döküm ve şase üreten Samsun Makina Sanâyii A.Ş., yem fabrikası, mısır özü nişasta ve glikoz fabrikası, plâstik eşyâ fabrikası, boru ve tel fabrikası, kireç fabrikaları ile haşere ve zirâî ilâç sanâyii, tuz ve baharat îmalât sanâyii, ekmek fabrikaları, mobilya fabrikaları, azot sanâyii, Bakır İzabe Tesisleri, Engiz Süt Fabrikası, yağ fabrikaları, çimento fabrikası, sunta fabrikası, Çarşamba Şeker Fabrikası, 19 Mayıs Tekel Sigara Fabrikası, çuval fabrikası, araçların lâstik aksamını yapan fabrika, (FFK) Konserve Fabrikası, Dişliîmâlat ve Motor Yenileme Fabrikası, şeker, lokum, helva, reçel îmalatı yapan fabrikalardır.

Ulaşım: Samsun ili kara, deniz, hava ve demiryolu ulaşımında mühim bir kavşak noktasıdır. 1957'den bu yana hava ulaşımı yapılmaktadır. 1986'da pistin yetersiz olması sebebiyle birkaç yıl ulaşım aksamış ise de daha sonra küçük uçaklarla yeniden hizmete başlamıştır. İstanbul ve Ankara'dan Samsun'a haftada 6 günlük karşılıklı seferler vardır. Doğu Karadeniz bölgesinin en büyük limanı Samsun'dadır. 1960'larda açılan bu limanın ana rıhtım uzunluğu 770 m'dir. Büyük ve orta büyüklükte 4 gemi aynı anda yanaşabilir. 180 m uzunluktaki yardımcı rıhtıma 6 küçük gemi yanaşabilir. İstanbul-Samsun-Trabzon arasında karşılıklı yolcu vapur ve Ro-ro seferleri (Köstence bağlantılı) yapılır.

Samsun'un Karadeniz'e uzanan iki büyük burnu ve bunlar arasında kalan geniş bir koyu vardır. Kıyıların girinti ve çıkıntısı azdır. Kızılırmak'ın döküldüğü yerde Bafra Burnu ve Yeşilirmak'ın döküldüğü yerde Cıva Burnu bulunur. Orta ve Doğu Karadeniz kıyılarında demiryolu ulaşımı olan tek il Samsun'dur. Ankara-Kayseri-Sivas hattı Sivas'ta ikiye ayrılır. Biri Malatya'ya, diğeryse Samsun'a ulaşır. Sivas-Samsun demiryolu 404 km'dir. Samsun'dan Havza, Kavak ve Çarşamba ilçelerine de uğrar.

Sinop'tan Hopa ve Sarp sınır kapısına kadar uzanan karayolunun en işlek merkezlerinden biri Samsun'dur Samsun-Kastamonu-Bolu karayolu, Samsun-Amasya-Çorum-Ankara karayolu, Samsun-Amasya-Tokat, Sivas karayolları ile yurdun bütün bölgelerine ulaşılır. İl sınırları içinde devlet yolları 364 km, il yolları 437 km'dir. Devlet yollarının tamâmı, il yollarının ise yaklaşık 300 km'lik kesimi asfalt kaplıdır. Samsun-Azot hattı dâhil demiryolu uzunluğu il içinde 186 km'dir.

NÜFUSU:

SAMSUN Nüfusu Yıllara Göre Grafiği

Yıllara Göre Nüfus

YIL	NÜFUS
2007	1.228.959
2008	1.233.677
2009	1.250.076
2010	1.252.693
2011	1.251.729
2012	1.251.722
2013	1.261.810
2014	1.269.989
2015	1.279.884
2016	1.295.927
2017	1.312.990
2018	1.335.716

SAMSUN Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

2018 Yılı Cinsiyet Dağılımı Erkek-Kadın 49,6%/50,4%

Topping	Slices
Erkek	662.086
Kadın	673.630

SAMSUN nüfusu **1.335.716** tür. SAMSUN erkek nüfusu **662.086** , SAMSUN kadın nüfusu **673.630**.

SAMSUN için ilçe nüfus detay tablosu aşağıda verilmiştir. İlçe üzerine tıklayarak ilçe ye ait mahalle ve köy nüfuslarına da ulaşabilirsiniz. SAMSUN ilçelerine ait nüfus sıralama grafiğini inceleyebilirsiniz.

- **SAMSUN bağlı İlçe sayısı:17**

- **SAMSUN bağlı Mahalle sayısı:1251**

YILLARA GÖRE SAMSUN NÜFUSU

YIL	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS
2018	1.335.716	662.086
2017	1.312.990	649.524
2016	1.295.927	640.699
2015	1.279.884	632.014
2014	1.269.989	627.296
2013	1.261.810	623.435
2012	1.251.722	617.095
2011	1.251.729	617.701
2010	1.252.693	620.015
2009	1.250.076	618.849
2008	1.233.677	607.501
2007	1.228.959	606.187

İLÇELERE GÖRE SAMSUN NÜFUSU

İLÇE ADI	İLÇE TOPLAM NÜFUS	İLÇE ERKEK NÜFUS
19 MAYIS NÜFUSU	26.337	13.214
ALAÇAM NÜFUSU	25.854	12.880
ASARCİK NÜFUSU	17.628	8.809
ATAKUM NÜFUSU	202.618	98.360
AYVACIK NÜFUSU	21.847	11.326
BAFRA NÜFUSU	142.210	70.503
CANİK NÜFUSU	97.564	48.885
ÇARŞAMBA NÜFUSU	138.840	69.474
HAVZA NÜFUSU	40.194	19.783
İLKADIM NÜFUSU	332.230	164.350
KAVAK NÜFUSU	21.692	10.874
LADİK NÜFUSU	16.734	8.243
SALIPAZARI NÜFUSU	22.923	11.778
TEKKEKÖY NÜFUSU	52.258	26.229
TERME NÜFUSU	72.354	35.848
VEZİRKÖPRÜ NÜFUSU	95.569	47.158
YAKAKENT NÜFUSU	8.864	4.372

TERME İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Terme'nin tarihi M.Ö. 1000 yılına kadar inmektedir. Hatta eski tarihçiler M.Ö. 1200 yıllarında şimdiki Terme Çayı kıyısında efsanevi kadın savaşçılar Amazonların yaşamış olduklarını ileri sürmüşlerdir.

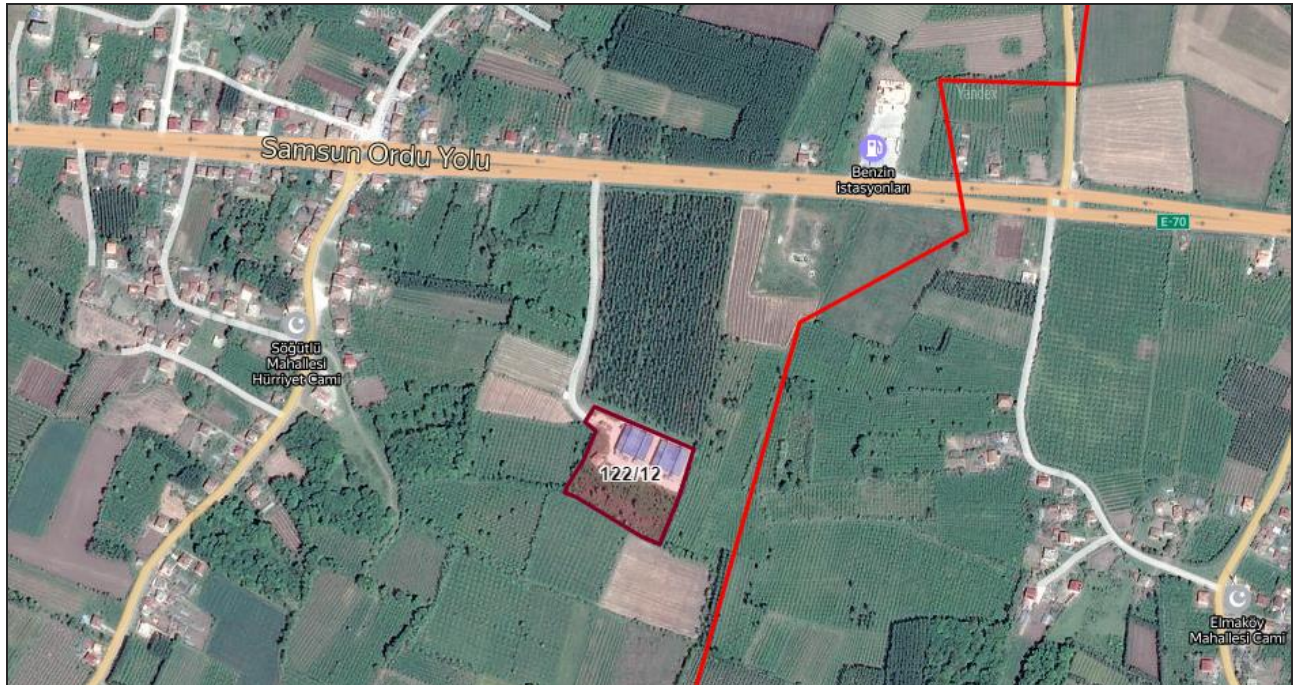
Terme adının da, kıyısında Amazonların Themiskyra adlı kenti kurdukları Thermodon (bu günkü Terme Çayı) dan geldiği söyleniyor. İlçenin en eski halkının Gaskalar olduğu sanılmaktadır. Gaskalar Karadeniz kıyısında yaşayan yarı göçebe ve saldırgan bir topluluktur. Hititler Samsun'a kadar yayılınca Gaskalar da yönetimleri altına almışlardır. Türklerin Anadolu'ya hakim olmaya başladıkları, 11.yy'a kadar Terme'ye Hititler, Frigler, Medler, Persler ve Romalılar hakim olmuşlardır. 395 yılında itibaren Terme Doğu Roma (Bizans) hakimiyetine girmiştir.

I Alaattin Keykubad zamanında (1219 - 1236) Terme dahil bütün Karadeniz sahili Anadolu Selçuklularının yönetimine girmiştir. Moğol istilaları nedeniyle dağılan Selçuklu imparatorluğunun topraklarında Türk Beylikleri kurulmaya başlamıştır. Bu dönemde Amasya - Samsun - Tokat - Sivas - Kayseri bölgesinde Eratna Beyliği kurulmuştur. 1381 de Kadı Burhanettin Eratna Beyliğini ele geçirince Terme onun bölgesine bağlanmıştır. Bu arada yörede Canik Beyliği de kurulmuştur. 1389'de Yıldırım Beyazıt Amasya ve Karadeniz kıyılarındaki bütün beylikleri Osmanlı topraklarına katmıştır. Cumhuriyete kadar Terme Canik Mutasarrıflığı'nın idaresinde yönelmiştir. I. Dünya savaşı sırasında Terme Eylül 1916'da Ruslar tarafından bombalanmıştır. Milli mücadele döneminde ise Rus ve Ermeni çeteleri tarafından yakılıp yıkılmak istenmiştir. Fakat, Terme halkı bunlarla mücadelesini başarılı şekilde yaptırmıştır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Söğütlü Mahallesi, Yeni Yol Mevkii, 122 Ada, 12 Parsel, Terme/SAMSUN posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır; Samsun-Ordu Karayolu üzerinde batı yönünde ilerlerken sola dönülüp güney yönünde yaklaşık 300 m ilerlendikten değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibari ile seyrek yapılaşma olup, tarımsal amaçlı kullanılan araziler bulunmaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:41.2158, , B:36.8844,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Prefabrik Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
YAPININ SINIF	: 3A
YAPININ YAŞI	:11
DIŞ CEPHE	:Beton
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Yok
HİDROFOR	:Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Yok
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Yok
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐

AÇIKLAMALAR

Parsel üzerinde 2 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.500 m²'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafında yaklaşık 450 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depolar: Tek katlı olup yaklaşık 350'şer m²'lik 4 bölümden oluşmaktadırlar. Depoların her biri yaklaşık 1.400 m² olup toplam 2.800 m² yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (110 m²) çalışma odaları, mutfak, hol ve WC bölümleri, normal katta (110 m²) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümleri bulunmaktadır. Toplam yaklaşık 220 m² yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 30 m² yapı inşaat alanıdır.

Alım Binaları: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadırlar. Binaların her biri yaklaşık 42 m² olup toplam 84 m² yapı inşaat alanıdır.

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

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

DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Kullanım amacına uygun bir bölgede yer alması.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler “**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**”, “**Gelir Yaklaşımı**”, “**Maliyet Yaklaşımı**” kullanılmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntem**” kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerleme 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 bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan arsaların elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" , üzerindeki yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri dikkate alınarak "**Maliyet Yöntemi**" ve gelire dayalı değer tespitinde çevresel piyasa değerleri araştırılmış olup, yapılan incelemeler dikkate alınarak "**Gelir Yöntemi**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLER

Emsal 1: EMİR GAYRİMENKUL- TEL: 0 (554) 333 89 99

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla olan arsanın toplamda 4.237 m² alanlı arazi 600.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	4.237 m ²	142,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

Emsal 2: AYDINOĞLU EMLAK OFİSİ- TEL: -0 (0542) 594 05 42

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan arsanın toplamda 9.400 m² alanlı arsa 1.850.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	9.400 m ²	196,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 3: ESİLA GAYRİMENKUL- TEL: 0 (541) 978 99 55

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, arsanın toplamda 27.273 m² alanlı arsa 3.500.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	27.273 m ²	126,- TL/m ²
----------------	-----------------------	-------------------------

EMSAL 4: NECATİ GÜRLER- TEL: 0 (506) 631 88 86

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla olan, arsanın toplamda 24.500 m² alanlı arsa 3.750.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	24.500 m ²	153,- TL/m ²
----------------	-----------------------	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 120-200 M²/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekaresatış fiyatı 154,-M²/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 17.720,56M² X 154,-M²/TL=2.728.966,24-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

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

madde gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların sınıfı 3A ve 2B olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Depo	2.800	3A	980	10 %	2.469.600,-TL
İdari Bina	220	3A	980	10 %	194.040,-TL
Alım Binaları	84	2B	590	10 %	44.604,-TL
Kantar Binası	30	2B	590	10 %	15.930,-TL
Çevre Düzenlemesi	3.500	1A	185	15 %	550.375,-TL
					3.274.549,-TL

YAPI DEĞERİ = 3.274.549,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: KARAPIÇAK EMLAK- TEL: 0 (542) 295 12 70

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan ve benzer nitelikteki depolama amaçlı kullanılan yapıların aylık metrekare fiyatının 6-7 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

EMSAL 2: İLHAMİ ÖZTÜRK- TEL: 0 (507) 356 22 70

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.000 m2 alanlı depo 5.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.000 m ²	5,5- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 3: ELİF ÇETİN- TEL: 0 (505) 866 28 66

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 900 m2 alanlı depo 4.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	900 m ²	4,4- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki işyerleri ve depolar dikkate alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Benzer nitelikteki emsaller dikkate alındığında taşınmazın metrekare aylık kira değerinin 4-7,-TL aralığında

olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 6,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 6,-M2/TL x 3.134M2=18.804,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 18.804,-TL x 12 = 225.648,-TL~226.000,-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 2.728.966,24,-TL; yapının değeri ise 3.274.549,-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 26 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 2.728.966,24,-TL

YAPI DEĞERİ: 3.274.549,-TL

TOPLAM: 6.003.515,24,-TL, ~6.004.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"1 Adet Fındık Deposu Ve 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: 6.003.515,24,-TL, ~6.004.000,TL Takdir edilmiştir.

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

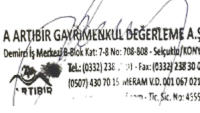
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-292** 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.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETİN TANDOĞAN	BURHANETİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Kuruluş Üyesi Genel Müdür Yrd. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Kuruluş Üyesi Genel Müdür Tic. Sic. No: 41557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Kuruluş Üyesi Genel Müdür Tic. Sic. No: 41557

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

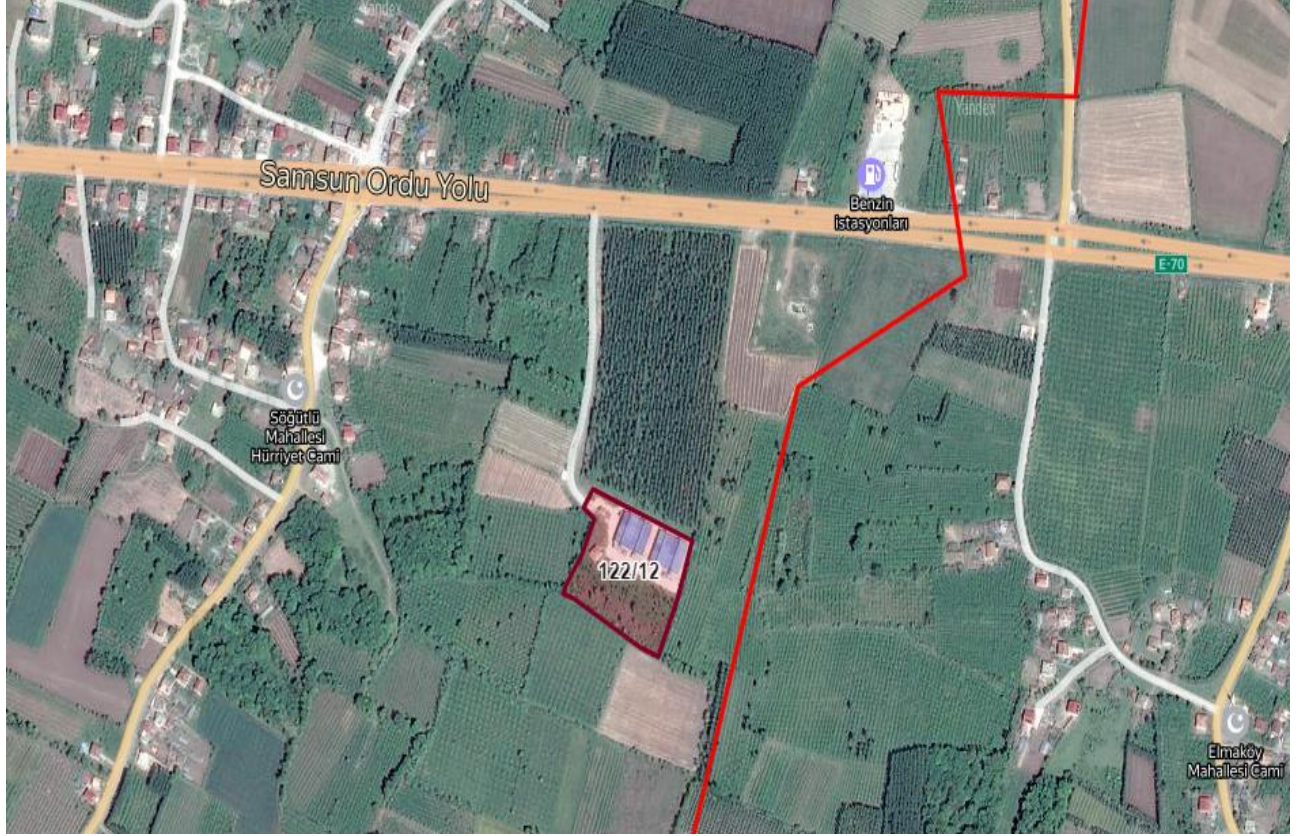
EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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



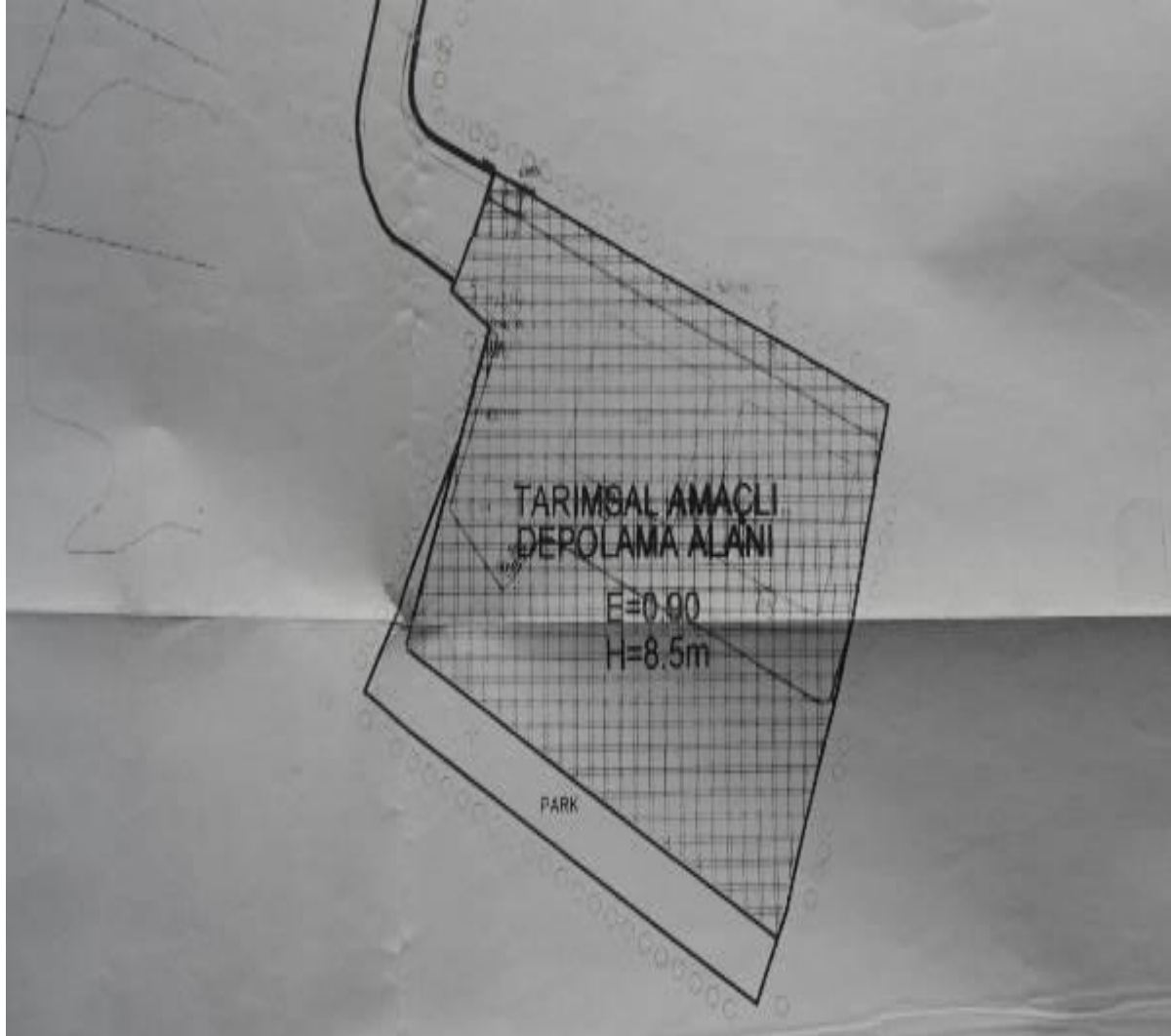




EK.3: BELGELER

İli	SAMSUN	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf		
İlçesi	TERME					
Mahallesi	SÖĞÜTLÜ					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	YENİYOL					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F37-C-03-C-1	122	12	ha	m ²	dm ²
				17.720,56 m2		
Niteliği	FINDIK DEPOSU VE İDARİ BİNA VE ARSA					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 87915084					
Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri. işleminden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	8070	6	559		25/11/2016	Cilt No.
Sahife No.	Siciline uygundur. Bayram ABANOZ Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hâmine ile sınırlıdır. Tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükmünden gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

İMAR DURUMU



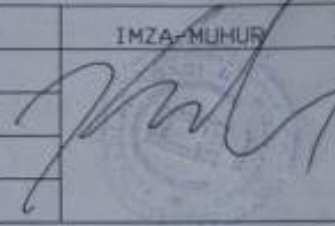
YAPI RUHSATLARI

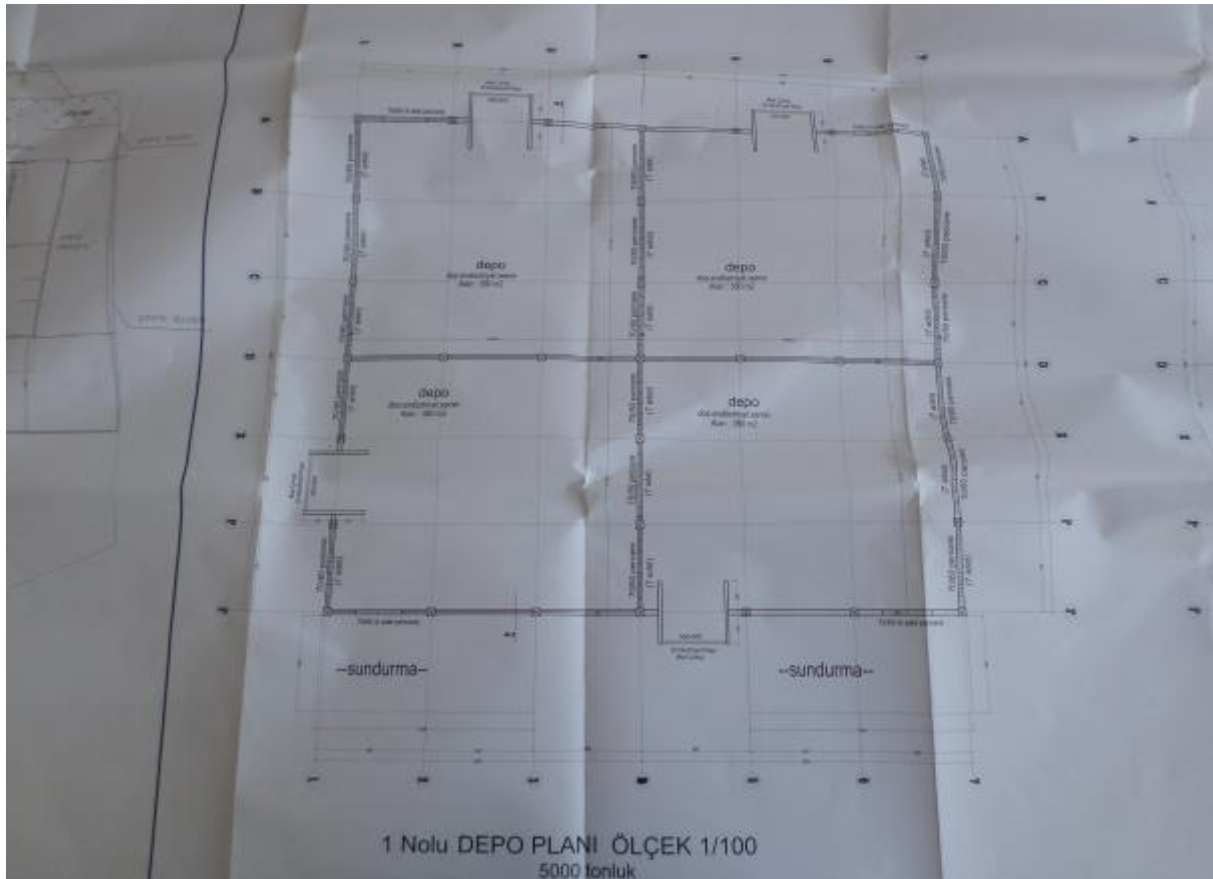
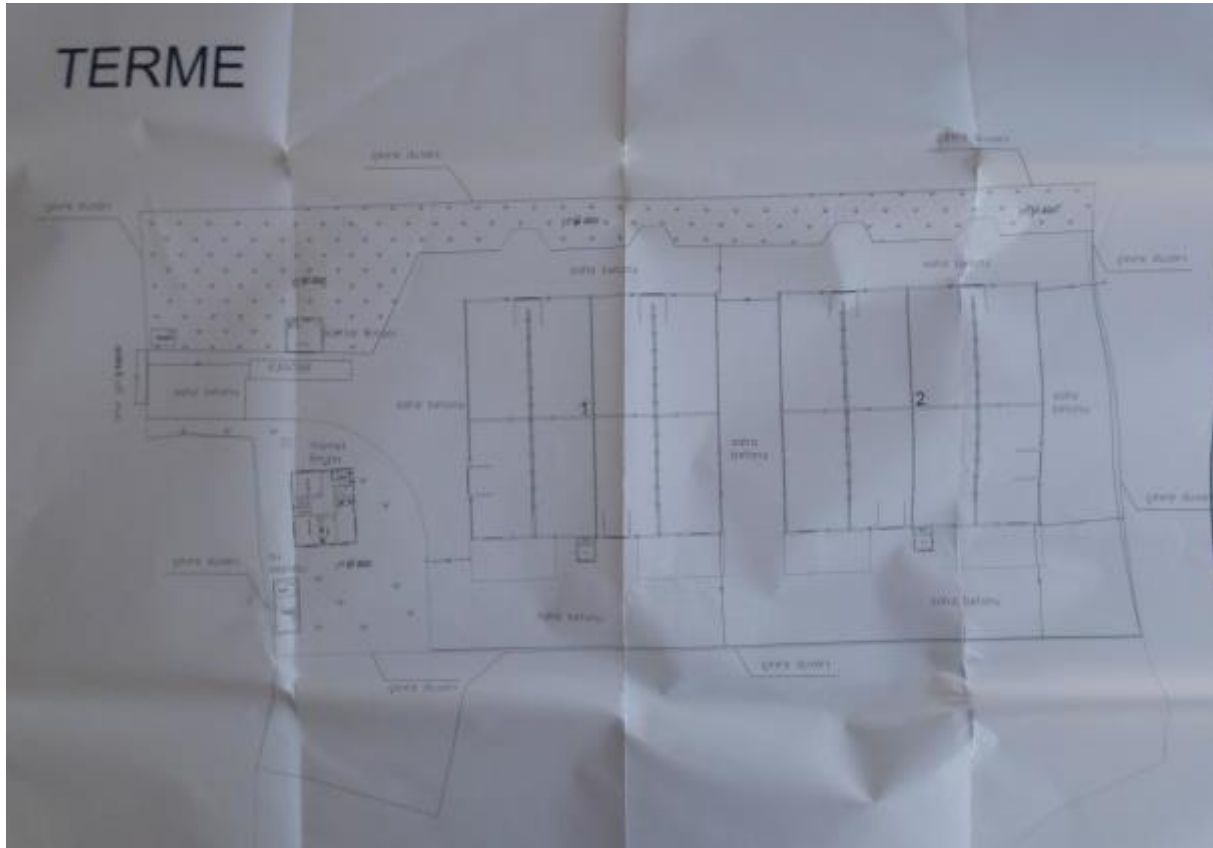
[illegible]

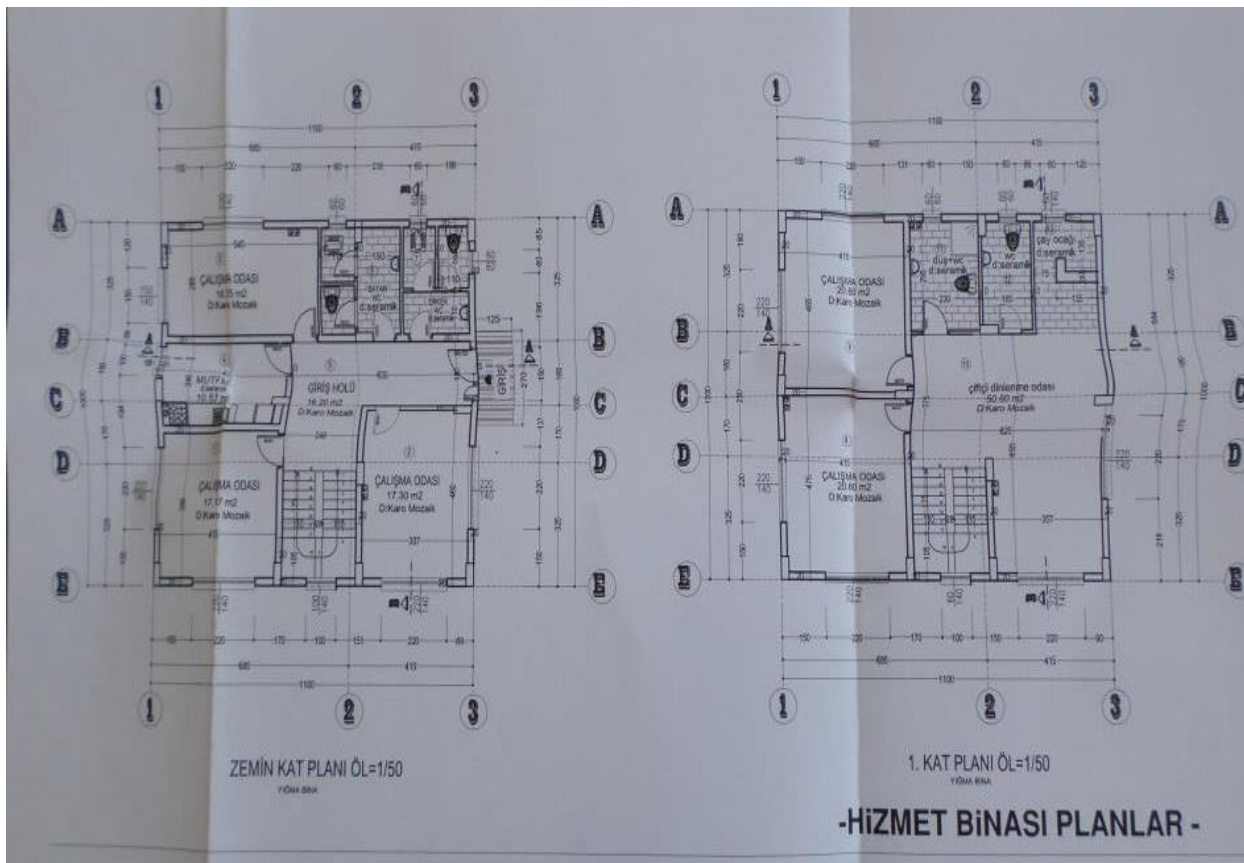
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

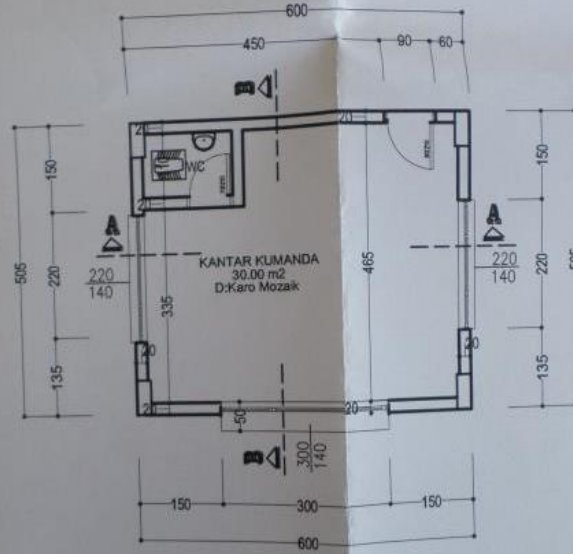
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 000000801	
1. Başvuru veren Kurum SÖĞÜTLÜ BELEDİYESİ SAMSUN TERME İlçe: _____ Bulvarı: _____ Köy: _____ İlçe: _____ Mahalle: _____ Mülkiyet: _____		2. Başvuru tarihi _____ 3. Başvuru alanı _____ 4. Başvuru alanı _____ 5. Başvuru alanı _____ 6. Başvuru alanı _____ 7. Başvuru alanı _____ 8. Başvuru alanı _____ 9. Başvuru alanı _____ 10. Başvuru alanı _____ 11. Başvuru alanı _____ 12. Başvuru alanı _____ 13. Başvuru alanı _____ 14. Başvuru alanı _____ 15. Başvuru alanı _____ 16. Başvuru alanı _____ 17. Başvuru alanı _____ 18. Başvuru alanı _____ 19. Başvuru alanı _____ 20. Başvuru alanı _____ 21. Başvuru alanı _____ 22. Başvuru alanı _____ 23. Başvuru alanı _____ 24. Başvuru alanı _____ 25. Başvuru alanı _____ 26. Başvuru alanı _____ 27. Başvuru alanı _____ 28. Başvuru alanı _____ 29. Başvuru alanı _____ 30. Başvuru alanı _____ 31. Başvuru alanı _____ 32. Başvuru alanı _____ 33. Başvuru alanı _____ 34. Başvuru alanı _____ 35. Başvuru alanı _____ 36. Başvuru alanı _____ 37. Başvuru alanı _____ 38. Başvuru alanı _____ 39. Başvuru alanı _____ 40. Başvuru alanı _____ 41. Başvuru alanı _____ 42. Başvuru alanı _____ 43. Başvuru alanı _____ 44. Başvuru alanı _____ 45. Başvuru alanı _____ 46. Başvuru alanı _____ 47. Başvuru alanı _____ 48. Başvuru alanı _____ 49. Başvuru alanı _____ 50. Başvuru alanı _____ 51. Başvuru alanı _____ 52. Başvuru alanı _____ 53. Başvuru alanı _____ 54. Başvuru alanı _____ 55. Başvuru alanı _____ 56. Başvuru alanı _____ 57. Başvuru alanı _____ 58. Başvuru alanı _____ 59. Başvuru alanı _____ 60. Başvuru alanı _____ 61. Başvuru alanı _____ 62. Başvuru alanı _____ 63. Başvuru alanı _____ 64. Başvuru alanı _____ 65. Başvuru alanı _____ 66. Başvuru alanı _____ 67. Başvuru alanı _____ 68. Başvuru alanı _____ 69. Başvuru alanı _____ 70. Başvuru alanı _____ 71. Başvuru alanı _____ 72. Başvuru alanı _____ 73. Başvuru alanı _____ 74. Başvuru alanı _____ 75. Başvuru alanı _____ 76. Başvuru alanı _____ 77. Başvuru alanı _____ 78. Başvuru alanı _____ 79. Başvuru alanı _____ 80. Başvuru alanı _____ 81. Başvuru alanı _____ 82. Başvuru alanı _____ 83. Başvuru alanı _____ 84. Başvuru alanı _____ 85. Başvuru alanı _____ 86. Başvuru alanı _____ 87. Başvuru alanı _____ 88. Başvuru alanı _____ 89. Başvuru alanı _____ 90. Başvuru alanı _____ 91. Başvuru alanı _____ 92. Başvuru alanı _____ 93. Başvuru alanı _____ 94. Başvuru alanı _____ 95. Başvuru alanı _____ 96. Başvuru alanı _____ 97. Başvuru alanı _____ 98. Başvuru alanı _____ 99. Başvuru alanı _____ 100. Başvuru alanı _____	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
1. Adı Soyadı _____ 2. Adı Soyadı _____ 3. Adı Soyadı _____ 4. Adı Soyadı _____ 5. Adı Soyadı _____ 6. Adı Soyadı _____ 7. Adı Soyadı _____ 8. Adı Soyadı _____ 9. Adı Soyadı _____ 10. Adı Soyadı _____ 11. Adı Soyadı _____ 12. Adı Soyadı _____ 13. Adı Soyadı _____ 14. Adı Soyadı _____ 15. Adı Soyadı _____ 16. Adı Soyadı _____ 17. Adı Soyadı _____ 18. Adı Soyadı _____ 19. Adı Soyadı _____ 20. Adı Soyadı _____ 21. Adı Soyadı _____ 22. Adı Soyadı _____ 23. Adı Soyadı _____ 24. Adı Soyadı _____ 25. Adı Soyadı _____ 26. Adı Soyadı _____ 27. Adı Soyadı _____ 28. Adı Soyadı _____ 29. Adı Soyadı _____ 30. Adı Soyadı _____ 31. Adı Soyadı _____ 32. Adı Soyadı _____ 33. Adı Soyadı _____ 34. Adı Soyadı _____ 35. Adı Soyadı _____ 36. Adı Soyadı _____ 37. Adı Soyadı _____ 38. Adı Soyadı _____ 39. Adı Soyadı _____ 40. Adı Soyadı _____ 41. Adı Soyadı _____ 42. Adı Soyadı _____ 43. Adı Soyadı _____ 44. Adı Soyadı _____ 45. Adı Soyadı _____ 46. Adı Soyadı _____ 47. Adı Soyadı _____ 48. Adı Soyadı _____ 49. Adı Soyadı _____ 50. Adı Soyadı _____ 51. Adı Soyadı _____ 52. Adı Soyadı _____ 53. Adı Soyadı _____ 54. Adı Soyadı _____ 55. Adı Soyadı _____ 56. Adı Soyadı _____ 57. Adı Soyadı _____ 58. Adı Soyadı _____ 59. Adı Soyadı _____ 60. Adı Soyadı _____ 61. Adı Soyadı _____ 62. Adı Soyadı _____ 63. Adı Soyadı _____ 64. Adı Soyadı _____ 65. Adı Soyadı _____ 66. Adı Soyadı _____ 67. Adı Soyadı _____ 68. Adı Soyadı _____ 69. Adı Soyadı _____ 70. Adı Soyadı _____ 71. Adı Soyadı _____ 72. Adı Soyadı _____ 73. Adı Soyadı _____ 74. Adı Soyadı _____ 75. Adı Soyadı _____ 76. Adı Soyadı _____ 77. Adı Soyadı _____ 78. Adı Soyadı _____ 79. Adı Soyadı _____ 80. Adı Soyadı _____ 81. Adı Soyadı _____ 82. Adı Soyadı _____ 83. Adı Soyadı _____ 84. Adı Soyadı _____ 85. Adı Soyadı _____ 86. Adı Soyadı _____ 87. Adı Soyadı _____ 88. Adı Soyadı _____ 89. Adı Soyadı _____ 90. Adı Soyadı _____ 91. Adı Soyadı _____ 92. Adı Soyadı _____ 93. Adı Soyadı _____ 94. Adı Soyadı _____ 95. Adı Soyadı _____ 96. Adı Soyadı _____ 97. Adı Soyadı _____ 98. Adı Soyadı _____ 99. Adı Soyadı _____ 100. Adı Soyadı _____		1. Adı Soyadı _____ 2. Adı Soyadı _____ 3. Adı Soyadı _____ 4. Adı Soyadı _____ 5. Adı Soyadı _____ 6. Adı Soyadı _____ 7. Adı Soyadı _____ 8. Adı Soyadı _____ 9. Adı Soyadı _____ 10. Adı Soyadı _____ 11. Adı Soyadı _____ 12. Adı Soyadı _____ 13. Adı Soyadı _____ 14. Adı Soyadı _____ 15. Adı Soyadı _____ 16. Adı Soyadı _____ 17. Adı Soy	

MİMARİ PROJE

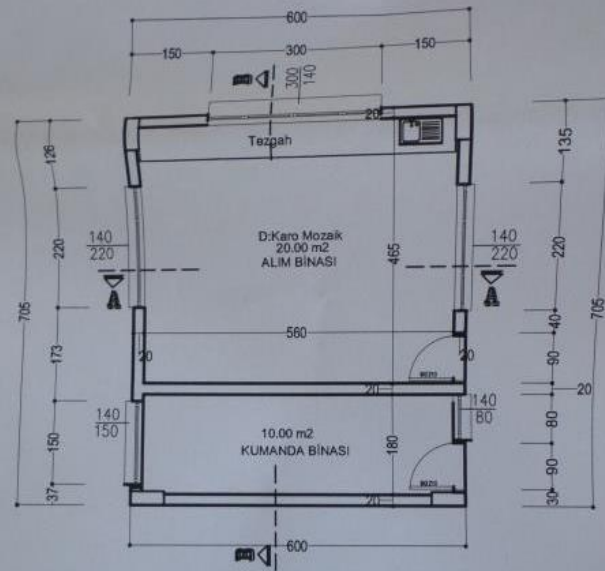
MEHMET TOZLU			
MİMAR			
MİMARİ PROJE			
PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	MEHMET TOZLU	İMZA-MUHÜR 
	UNVANI	MİMAR	
	BAGLI OLDUG. OD.	TMMOB MİMARLAR OD.	
	ODA SİCİL NO	31382	
	BURD TESCİL NO	28.026	
YAPI SAHİBİ	ADI SOYADI	REYSAS TASIMACILIK VE LOJİSTİK A.Ş.	
	ADRESİ		
	V. D. SİCİL NO		
ARSANIN	İLİ		
	İLÇESİ		
	MAHALLESİ		
	SOKAĞI		
	PAFTA NO		
	ADA NO		
	PARSEL NO		
YAPININ	KULLANMA AMACI	DEPO PROJESİ	
	KAT ADEDİ/YUKS.		
	ZEMİN KAT AL.		
	TOPLAM İNS. AL.		
ODA ONAYI		BELEDİYE ONAYI	
DİKKAT: 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU, 3456 SAYILI MİMARLAR VE MÜHENDİSLER H.K.KANUN, 6235/7303 SAYILI TMMOB KANUNU GEREĞİNCE İZİNSİZ OLARAK COĞALTILAMAZ, İKTİBAS EDİLEMEZ, KAYNAK GÖSTERİLEREK DAHI YAYINLANAMAZ.			



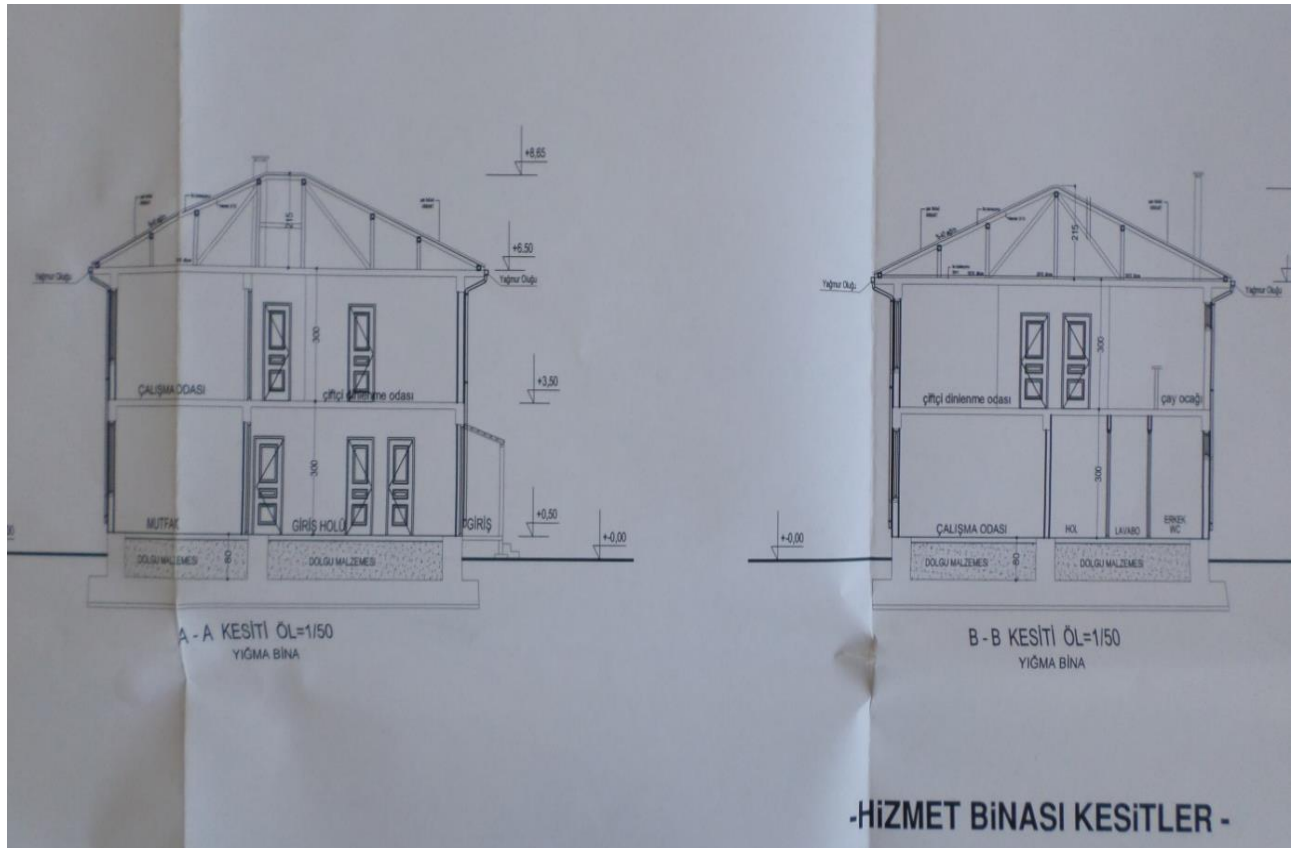




-KANTAR KUMANDA BİNASI -



-ALIM ve KUMANDA BİNASI -



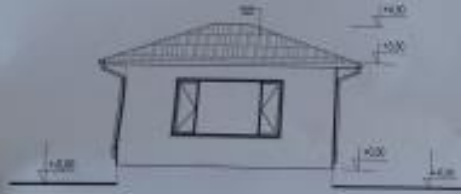
-KANTAR KUMANDA BİNASI -



A - A KESİTİ ÖL=1/50
YIGMA BİNA



B - B KESİTİ ÖL=1/50
YIGMA BİNA



ÖN GÖRÜNÜŞ



ARKA GÖRÜNÜŞ



SAĞ YAN GÖRÜNÜŞ



SOL YAN GÖRÜNÜŞ

-KANTAR KUMANDA BİNASI KESİT ve GÖRÜNÜSLER-



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


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803 8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

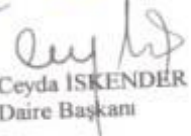
A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.




Ceyda İSKENDER
 Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Etiler Yolu B Blok No:150 06320 ANKARA Tlx: (312) 262 80 90 Faks: (312) 262 80 00 Ayırtılı bilgi için irtibat:
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat: 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 hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**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	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	07249 ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214 Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN İMZA İMZA İMZA Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin, ana adı Salise, doğum tarihi 8/6/1960, doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019 DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir. KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN	