A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(BİR KATLI KARMA DEPO VE ARSASI)

ADANA/SARIÇAM

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-250

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Karşıyaka Mahallesi, 6518 Sokak, No: 6, Sarıçam/Adana

RAPOR NO : **2019-ÖZEL-250**

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **'Bir Katlı Karma Depo 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
➢ İmar Durumu	4
➢ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-7
➢ Taşınmazın Çevre Konumu	8-9
➢ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	9
➢ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	10-11
➢ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➢ Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	12
➢ Maliyet Yöntemi Analizi	13
➢ Gelir Yöntemi Analizi	13-14
➢ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	14
➢ Sonuç	14
➢ Ekler	15
➢ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	16
➢ Ek.2 : Belgeler	17-24
➢ Ek.3 : Fotoğraflar	25-27
➢ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	28
➢ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	29
➢ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	30

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 değerleme çalışması Adana ili, Sarıçam ilçesi, Suluca mahallesinde konumlu gayrimenkulün 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 622 Ada / 4 Parsel		
İLİ	:	*ADANA*
İLÇESİ	:	*SARIÇAM*
MAHALLESİ	:	*SULUCA*
KÖYÜ	:	*-*
MEVKİİ	:	*-*
SOKAĞI	:	*-*
CİLT NO	:	*42*
SAYFA NO	:	*4107*
SINIRI	:	*Planındadır*
PAFTA NO	:	*-*
ADA NO	:	**622**
PARSEL NO	:	***4***
YÜZÖLÇÜMÜ	:	**18.199,00 m²**
YEVMİYE NO	:	**10250**
TARİH	:	**04.08.2016**
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	**1 Katlı Karma Depo ve Arsası**
MALİK	:	**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

KAT MÜLKİYETİ		***KAT İRTİFAKI***		***CİNS TASHİHİ***	
ARSA	***X***	***TARLA***		***DEVRE MÜLK***	

İMAR DURUMU

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

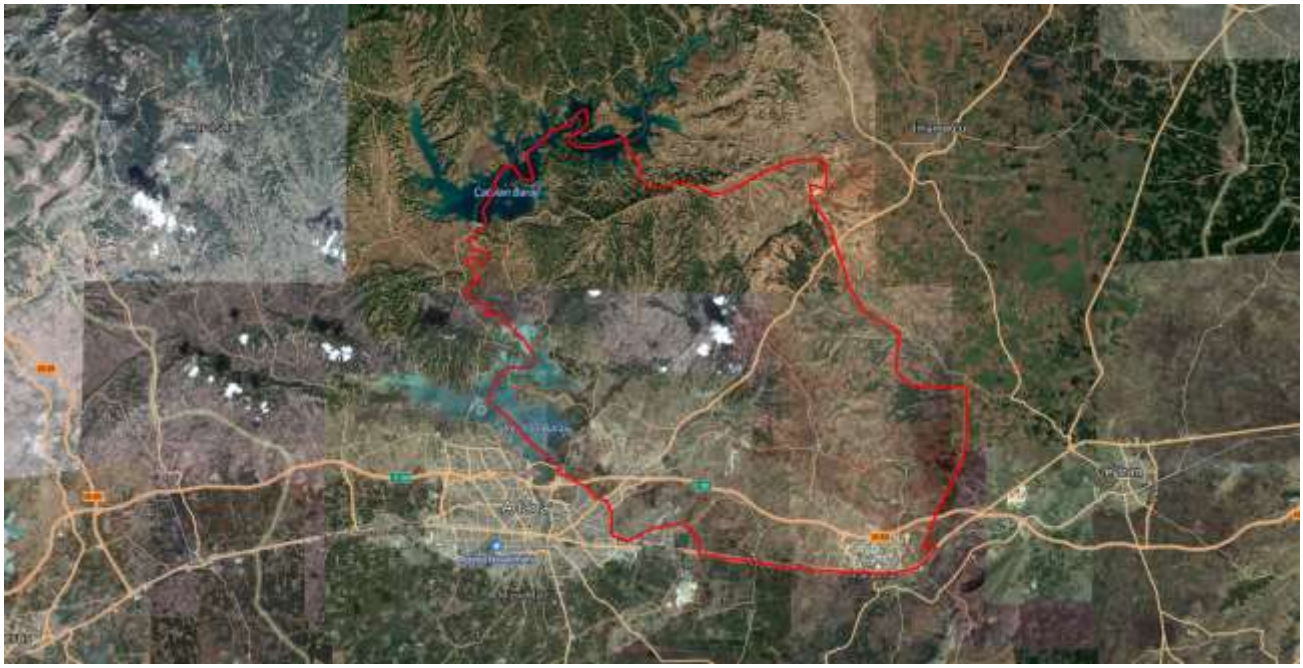
İmar Planı Tasdiği: 1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır.
Hmax: 30.50
Kaks: 2.40
Taks: 0.70
Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

Sarıçam Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 16.05.2016 onay tarihli mimari proje incelenmiş; aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi görülmüştür:

- 02.03.2015 gün ve 103 sayılı yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 1 kat depo yapısı olarak, 9.954 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.
- 16.05.2016 gün ve 103 sayılı tadilat yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 120 m2 yapı inşaat alanlı asma kat depo için verilmiştir.
- 17.05.2016 gün ve 103 sayılı tadilat yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 836 m2 yapı inşaat alanlı asma kat depo için verilmiştir.
- 13.06.2016 gün ve 249 sayılı yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol üstü 1 kat için, Hmax: 11,90 m olarak, 10.790 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın yapılanması, konum ve alan olarak yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Sarıçam Belediyesinde yapılan incelemede, yapı için herhangi bir olumsuz karara (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



ADANA İLİ TARİHÇESİ

Adana'nın tarihçesi 3.000 yıl kadar öncesine dayanmaktadır; bölgedeki arkeolojik bulgular Paleolitik Çağ'a değin uzanan insan yerleşkelerini gün yüzüne çıkarmıştır. Arkeologların taş bir duvar ve bir şehir merkezi buldukları Tepebağ Höyüğü Neolitik Çağ'da inşa edilmiştir ve Çukurova bölgesindeki en eski şehir olarak düşünülmektedir. Adana isminde bir yer Sümer destanlarından biri olan Gılgamış Destanı'nda söz edilmektedir; ancak bu çalışmanın coğrafyası sözü geçen yerin konumunu belirlemek için çok muğlaktır.

Hattuşaş (Boğazkale)'de bulunan Hitit Kava yazıtlarına göre Kizzuwatna, MÖ 1335 dolaylarında Hititlilerin koruması altında Adana'yı yöneten ilk krallıktı. Aynı zamanda şehir Uru Adaniya ve sakinleri ise Danuna olarak anılırdı. MÖ 1191-1189'a rastlayan yıllarda Hitit İmparatorluğu'nun çöküşüyle başlayan batı kaynaklı akınlar ovanın denetiminin çok sayıda küçük çaplı krallıklara geçmesine neden olmuştur, akabinde de Asurlular, MÖ 9. yüzyıl; Persler, MÖ 6. yüzyılda MÖ 333'te Büyük İskender; Selevkoslar; Kilikya korsanları; Romalı devlet adamı Pompey; ve Kilikya Ermeni Krallığı (Kilikya Krallığı) bölgenin denetiminde söz sahibi olmuşlardır.

Adana'nın tarihçesi özü itibarıyla Tarsus'un tarihçesiyle bir bağlantısı vardır; Seyhan Nehri'ne komşu olan bu iki şehrin konumu nehir tarafından değiştirildiğinden bu şehirler sıklıkla aynı kent olarak anılır ve ismi de asırların seyrine göre değişmiştir. Romalılar döneminde Adana'nın göreceli olarak az bir önem arz etmekteydi ve bu sıralarda bölgenin metropolü konumunda Tarsus bulunmaktaydı. Gnaeus Pompeius Magnus devrinde ise şehir Kilikya korsanları için bir hapishane olarak kullanılmıştır. Birkaç yüzyıl sonra şehirde doğuya giden Roma askeri yolu üzerinde yerel bir istasyon kurulmuştur. MS 395'te Roma İmparatorluğu'nun kesin çöküşünün ardından bölge Bizans İmparatorluğu'nun bir parçası haline gelmiş ve muhtemelen Julianus'un hükümdarlığı zamanında gelişmişti. Büyük köprülerin, yolların, hükümet binalarının, sulama ve fidanlıkların inşasıyla beraber Adana ve Kilikya bölgenin en önemli ve gelişkin ticaret merkezi haline gelmiştir. Özellikle Kilikyalılar devrinde Ayas (bugünkü adıyla Yumurtalık) ve Kozan (eski adıyla Sis) bölgedeki diğer büyük şehir ve yönetim merkezleriydi.

Adana tarih boyunca sırasıyla Luvi Krallığı (MÖ 1900), Arzava Krallığı (MÖ 1500-1333), Hitit İmparatorluğu (MÖ 1900-1200), Asurlular (713-663 BC), Pers İmparatorluğu (MÖ 550-333), Helen Antik Yunan Uygarlığı (MÖ 333-323), Selevkos İmparatorluğu (MÖ 312-133), Kilikya Prensliği (178-112), Romalılar (MÖ 112 -395), Bizans İmparatorluğu (395-638; 964-1071), Abbasiler, Büyük Selçuklu İmparatorluğu, Memlükler, Ramazanoğlu Beyliği, Osmanlı İmparatorluğu ve Türkiye'nin egemenliği altına girmiştir.

COĞRAFİ YAPISI

Coğrafi Konumu: Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'yı, Asya'ya baglayan önemli ulaşım yolları üzerindedir.
Komsu illeri: Doğusunda Osmaniye 90 km, Hatay 190km, Kuzeydoğusunda Kahramanmaraş 187 km, Kuzeyinde Kayseri 332 km, Kuzeybatısında Niğde 205 km, Batısında İçel 70 km.

Topografyası: (Dağlar, Nehirler, Göller vb.)
Orta doğu ile kara ve demiryolu bağlantısı Adana üzerinden yapılır. Bu bağlantı Toroslar 'da Gülek Boğazı'ndan sağlanır. Il yüzölçümünün % 49 dağlık, % 23 yaylalar ve %27 ova ve düzlük alandır. Güneyden kuzeye gidildikçe Toroslara varınca yükseklik 2500 m. asar. Torosların etekleri Akdeniz'e doğru ova biçimini alır. İç Anadolu'dan doğan Seyhan ve Ceyhan Nehirleri Akdeniz'e akar. Toros Dağlarının zirvesinde yedi göller vardır. Seyhan nehri üzerinde Seyhan ve Çatalan Baraj gölleri, Ceyhan Nehri üzerinde Aslantaş Baraj gölü ile, Karataş' da Akyatan ve Ağyatan kus cenneti gölleri vardır.

EKONOMİK YAPISI

Tarım: Türkiye'nin en gelişmiş tarım bölgesi olduğu gibi, modern tarım ağaçlarının en çok kullanıldığı ildir. Yüzölçümünün % 39'u tarıma elverişli ve çok bereketlidir. Adana'nın bereketli ovalarından; traktör, diğer modern tarım araçları, sulama, gübreleme, ıslah edilmiş tohum ve ilaçlama ile senede bir kaç defa ürün alınmaktadır. Sulanan araziler her sene artmaktadır.
250 bin tona yaklaşan saf pamuk ile Türkiye'nin pamuk üretiminin dörtte biri buradan sağlanır. Pamuğun Akala ve Cocker türleri yetişir. Adana, pamuk ambarı olduğu gibi; tahıl, susam, kavun, karpuz, turfanda, sebze, arpa, yulaf, baklagiller, şeker kamışı, üzüm, incir, tütün, pirinç, yer fıstığı ve turunçgiller bakımından da önemli bir yer tutar.

Hayvancılık: Hayvancılık tarım kadar önemli değildir. Mera ve otlaklar azdır. Hayvancılık daha çok Toros dağları yamaçlarında görülür. Koyun, kıl keçisi, sığır, at ve deve yetiştirilir. Arıcılık da gelişmiştir.

Ormancılık: Ormanların çoğu dağların Akdeniz'e bakan yamaçlarında bulunur. Karaisalı, Saimbeyli ve Kozan'da orman zenginliği fazladır. Ormanlardan her sene 150 bin metreküpten fazla tomruk ve 370 bin metreküp civarında yakacak odun elde edilmektedir.

Madenleri: 1960 senesinde kuzeyindeki Bulgar dağında petrol bulunmuştur. Karaisalı'da amyant, linyit, çinko ve krom, Kozan ve Osmaniye'de linyit yatakları vardır.

Enerji: Bölgedeki hidroelektrik ve termik santrallerinin senelik elektrik istihsali 7,5 milyon kwh olup santraller şunlardır: Seyhan, Aslantaş, Kadıncık I ve II hidroelektrik santralleri ile Mersin termik santrali.

Sanayi: Adana tarımda olduğu gibi sanayi sektöründe de çok gelişmiştir. Türkiye'nin imalat sanayii bakımından dördüncü gelişmiş ilidir.

Çeşitli dokuma ve giyim eşyası, kort bezi, pamuk ipliği, bitkisel yağ, sabun, un, deri, tütün, kereste, çimento, makarna, konserve, kimyevi maddeler, kauçuk, tarım alet ve makine, inşaat

makineleri, taşıma araçları, yedek parça, klima cihazları, polimer ve suni elyafın ana maddesi olan "DMT", gıda ve mensucat maddeleri fabrikaları ile en önemli sanayi bölgelerimizden biridir.

NÜFUSU

Osmanlı İmparatorluğu tarafından 1893 yılında yapılan nüfus sayımı sonucuna göre Adana merkezin nüfusu 70.702 kişidir. Bunun %82'sini Türkler, %14'ünü Ermeniler, %2'sini Rumlar ve %2'sini Katolik oluşturmaktaydı

İkinci Dünya Savaşı'nın ardından gelen yardımlar ve başlayan endüstriyel yatırımlar ile büyüme sürecine giren Adana'nın merkez nüfusu, 2016 yılı TÜİK verilerine göre 2.201.670 kişiye ulaşmıştır.

Adana il nüfusu: 2.220.125'dir (2018 sonu). İlin yüzölçümü 13.844 km2'dir. İlde km2'ye 160 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1787 kişi ile Seyhan'dır) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,16 olmuştur.

2018 yılında TÜİK verilerine göre 15 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 831 mahalle bulunmaktadır.

ULAŞIM

İstanbul-Bağdat demiryolu hattı Adana'dan geçer. Ceyhan ile Osmaniye arasındaki Toprakkale istasyonundan ayrılan bir hat İskenderun'a iner. Karayolu ile İç Anadolu'ya, Gaziantep üzerinden Güneydoğu Anadolu'ya, Malatya üzerinden de Doğu Anadolu'ya bağlanır. Aydın, Isparta, Antalya, E-24 karayolu ile Adana'ya bağlanır. Karataş İskelesi, Mersin ve İskenderun limanları ile deniz yolundan birçok bölgeye bağlanmış olur. Adana'da, Adana ve İncirlik (askeri) olmak üzere iki büyük havaalanı vardır.

Sarıçam Hakkında Genel Bilgiler

Akdeniz'in bereketli ve ihtişamlı topraklarından olan, tarihi ile değerini ikiye katlayan Sarıçam'ın bilinen ilk tarihi, MÖ 1000'li yıllara dayanmaktadır. Adana'nın ilçesi olan Sarıçam, içerdiği tarihi ve turistik yerler bakımından sık sık ziyaretçi akınına uğruyor. Sarıçam sahip olduğu toprak zenginliğinden dolayı tarihi boyunca dikkat çeken bir konumda yer almıştır. Tarihi boyunca Sarıçam'a çeşitli milletler tarafından değişik isimler verilmiştir. Ama günümüzdeki haliyle barındırdığı Sarıçam ormanlarından dolayı bu ismi almıştır.
Derin bir geçmişe sahip olan Sarıçam topraklarında sırası ile Hititler, Asurlular, Babilliler, Bizanslılar, Emeviler ve Abbasilerin bu topraklarda hüküm sürdüğü bilinmektedir.
Sarıçam, şu an bağlı bulunduğu Adana'nın en büyük ve merkez ilçelerinden birisidir. İlçe sınırları doğuda Ceyhan ilçesi, kuzeyde İmamoğlu ilçesi, güneyde Yüreğir ilçesi, batıda ise Karaisalı ve Çukurova ilçeleri ile Seyhan ve Çatalan barajlarından oluşmaktadır. Dünyaca ünlü olan İncirlik Üssü ve Sabancı Organize Sanayi Bölgesinin yarısı İlçe sınırları içinde yer almaktadır. İlçenin rakım yüksekliği 23 metredir.

Sarıçam ilçesinde tipik Akdeniz İklimi hüküm sürmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Ortalama yağış miktarı 625 mm' dir. Yağışların %50 si kışın, %26 si ilkbaharda %18 i sonbaharda %6 i ise yazın düşer. Ortalama nispi nem oranı %66'dir. En soğuk ocak, en sıcak ise ağustos aylarıdır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Adana ili Sarıçam ilçesi Karşıyaka mahallesi, 6518 sokak No:6 adresinde yer almaktadır. Adana İli merkezinin yaklaşık 21 km, Adana Havaalanı'nın yaklaşık 23 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu'nun yaklaşık 120 metre kuzeyinde yer almaktadır. Yakın çevrede, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, AFAD Binası, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler, Organize Sanayi Bölgesi ve boş araziler yer almaktadır.

Taşınmazın yer aldığı parsel kuzeydeki Devlet Demiryolu'na yaklaşık 158 m, doğusundaki 6518 Sokak'a yaklaşık 94 m cephelidir diğer parsel sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel girişi 6518 Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu parsel topografik olarak hafif eğimlidir. Koordinatları "36.9707, 35.5526 biçimindedir.

KONUM KROKİSİ

KONUM: E: 36.9707, B: 35.5526

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI : Prefabrik Betonarme
YAPIM SINIFI : 3B
MALZEME DURUMU : Lüks ☐ İyi ☐ Orta ☒ Düşük ☐
İNŞAAT NİZAMI :Ayrık
DIŞ CEPHE : Isı Yalıtımlı Panel
KAT ADEDİ :1
YAPI İNŞAAT ALANI : 10.790 m^2
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ : %100
ELEKTRİK :Şebeke
SU :Şebeke
KANALİZASYON :Yok
SU DEPOSU :Var
HİDROFOR :Var
ISITMA SİSTEMİ :Var

ASANSÖR :Yok
YANGIN TESİSATI :Var
GÜVENLİK :Var
PARK YERİ :Var
DEPREM BÖLGESİ :2.Derece
SATIŞ KABİLİYETİ : Değerleme konusu taşınmaz "**Satılabilir"** olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "1 Katlı Karma Depo ve Arsası" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 622 ada 18.199,00 m² yüzölçümündeki 4 no'lu parseldedir. Parsel üzerinde ısı yalıtımlı panel kaplama, ayrık düzende yapılmış, 3-B yapı sınıfında 1 adet depo bulunmaktadır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ve üzeri tel çit ile çevrilidir.

Yerinde yapılan incelemede; deponun duvarları ve çatısının ısı yalıtımlı panel, zemininin beton olduğu görülmüştür. Kapılar katlanabilirdir. Çatı kısmında güneş enerji panelleri döşenmiştir. Deponun 2 bölüme ayrıldığı, ilk bölümün kiraya verildiği, diğer bölümün ise boş olduğu görülmüştür.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:
Herhangi bir deprem hasarı, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Kanaatimiz yerinde çıplak gözle yapılan tespitler sonucu oluşmuş olup, resmi bir bulgu niteliği taşımamaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:
- Gelişme bölgesinde yer alması
- Adana- Osmaniye Karayolu'na yakın olması
- Lojistik merkezlere yakın olması
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins değişikliğinin yapılmış olması

Olumsuz etken:
- Bölgede alt yapı eksikliği olması

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmasında değerleme yöntemlerinden olan **Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi** kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntem"** kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler 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 bilgiler
- Diğer değerleme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticiler
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlenen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerleme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

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 gayrimenkuller elde edilmiş olması sebebiyle **"Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Analizi Yöntemi''** birlikte kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLERİ

Emsal 1: Gizir Gayrimenkul Yatırım- TEL: 0 (532) 216 04 48
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu depo olan arsa toplamda 10.650 m^2 alanlı olup 1.450.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	10.650 m^2	136,- TL/m²

EMSAL 3: REMAX As Gayrimenkul- TEL: 0 (554) 533 28 22
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 16027 ada 1 parselde bulunan, imar durumu sanayi olan arsa toplamda 10.000 m^2 alanlı olup 4.900.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	10.000 m²	490,- TL/m²

EMSAL 4: Yurt Emlak- TEL: 0 (537) 545 85 76
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 200 ada 8 parselde bulunan, imar durumu konut olan arsa toplamda 501 m^2 alana sahip olup 120.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	501 m^2	240,- TL/m²

EMSAL 5: Divan Gayrimenkul- TEL: 0 (536) 694 43 05
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu konut olan arsa toplamda 500 m^2 alanlı olup 85.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	500 m^2	170,- TL/m²

EMSAL 5: Emlakçım Gayrimenkul- TEL: 0 (553) 429 00 17
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 611 ada 1 parselde bulunan, imar durumu konut olan arsa toplamda 2.053 m^2 alanlı olup 390.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.053 m^2	190,- TL/m²

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
1.226-TL	:	5	=	245,2-TL

BİRİM FİYAT		M^2		GAYRİMENKUL DEĞERİ
245,2-TL	x	18.199 M^2	=	4.462.395,-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 3B ve 1A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	**Alan (m2)**	**Yapı Sınıfı**	**2019 Birim Fiyatı (TL/m2)**	**Amortisman (%)**	**Maliyet Değeri (TL)**
Depo	10.790	3B	1.210	% 4	12.533.664,-TL
Çevre Düzenlemesi	8.000	1A	185	% 6	1.391.200,-TL

YAPI DEĞERİ =13.924.864-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/DÜKKAN EMSALLER

EMSAL 1: Okan Gültekin - TEL: 0 (530) 663 30 30
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 6 olan, 3.600 m^2 alanlı, işyeri, 48.600,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	3.600 m²	13,5- TL/m²

EMSAL 2: Taç Gayrimenkul Real Estate - TEL: 0 (850) 251 42 72
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1 katlı, 1.300 m^2 alanlı dükkan 15.000,-TL' ye kiralıktır.

KİRALIK	1.300 m²	11,53- TL/m²

EMSAL 3: Roof Gayrimenkul- TEL: 0 (532) 613 46 16
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1 bölümden oluşan, toplam 1.500 m^2 alanlı dükkan 20.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.500 m²	13,33- TL/m²

EMSAL 4: Doğa Göktu Halıcılar- TEL: 0 (532) 741 14 14
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2 bölümden oluşan, toplam 450 m^2 alanlı iş yeri 9.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	450 m²	20,- TL/m²

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
58,36-TL	:	4	=	14,59-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 14,59-M2/TL x 10.790 M^2=157.426,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 157.426,-TL x 12 = 1.889.112,-TL ~1.890.000,-TL

Taşınmazın 9 Yıllık Kira Değeri: 17.002.008,-TL

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmaz ile ulaşılabilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması nedeniyle, taşınmazın olması gereken piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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 4.462.395,-TL; yapının değeri ise 13.924.864-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:
ARSA DEĞERİ**:** 4.462.395,-TL
YAPI DEĞERİ**:** 13.924.864-TL
TOPLAM: 18.387.259,-TL ~18.388.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"1 Katlı Karma Depo 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: 18.387.259,-TL ~18.388.000,-TL takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro =6,36 ,-TL; USD = 5,74-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-250** 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	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN
Spk Değerleme Uzmani (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
Merih KESKES A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yrd. Sorumlu Değerleme Uzmanı	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI
EK.2: BELGELER
EK.3 : FOTOĞRAFLAR
EK 4 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı
EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı
EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI

EK.2:BELGELER

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf	
İlçesi	SARIÇAM						
Mahallesi	SULUCA						
Köyü							
Sokağı		TAPU SENEDİ					
Mevkii							

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00		622	4		18.199,00 m2	

GAYRİMENKULÜN	
Niteliği	BİR KATLI KARMA DEPO VE ARSASI
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22923523
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. işleminden.
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		10250	42	4107		04/08/2016		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sadrine Uygundur
M. Serdar KEBEN
Yedek Müdür Yardımcısı

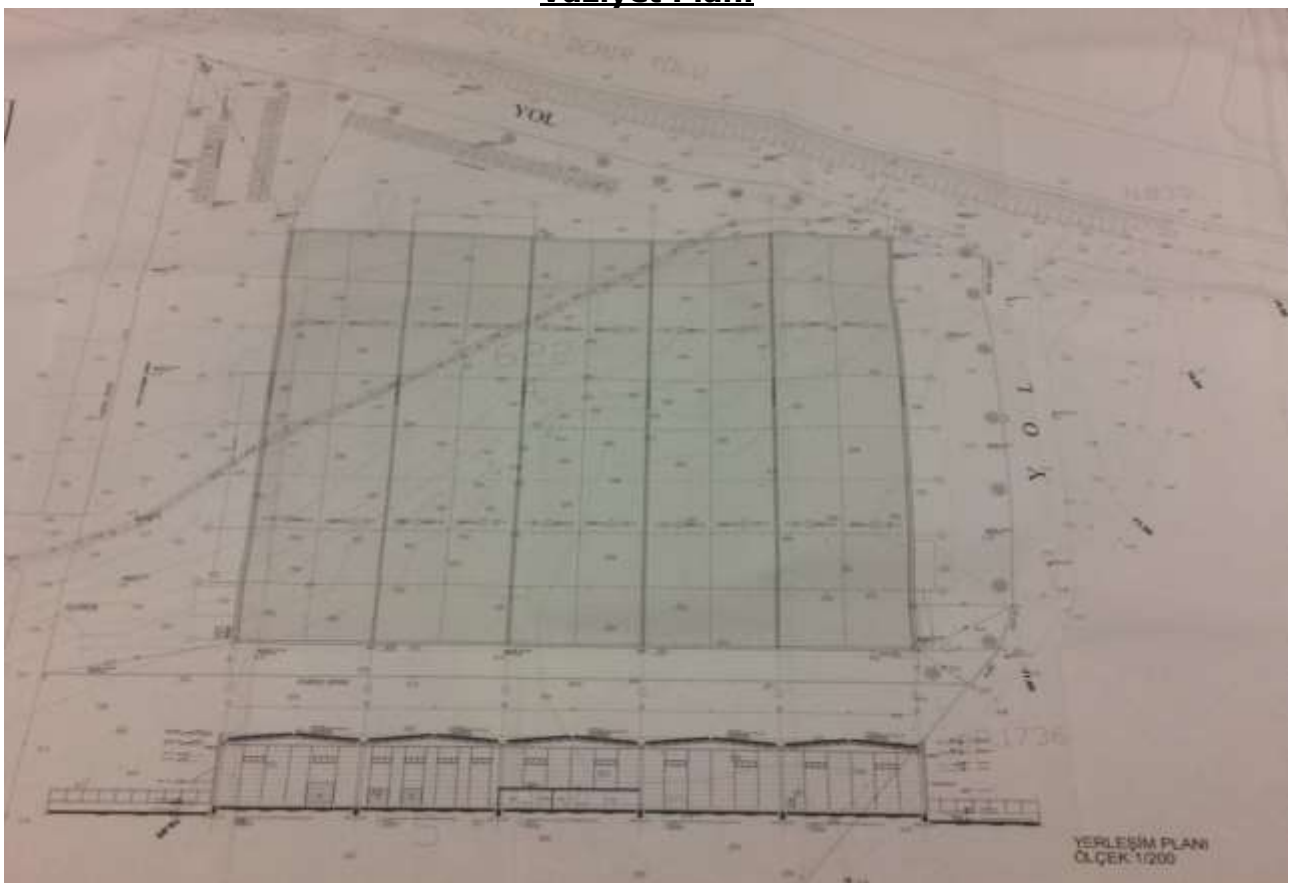
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için Tapu Kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

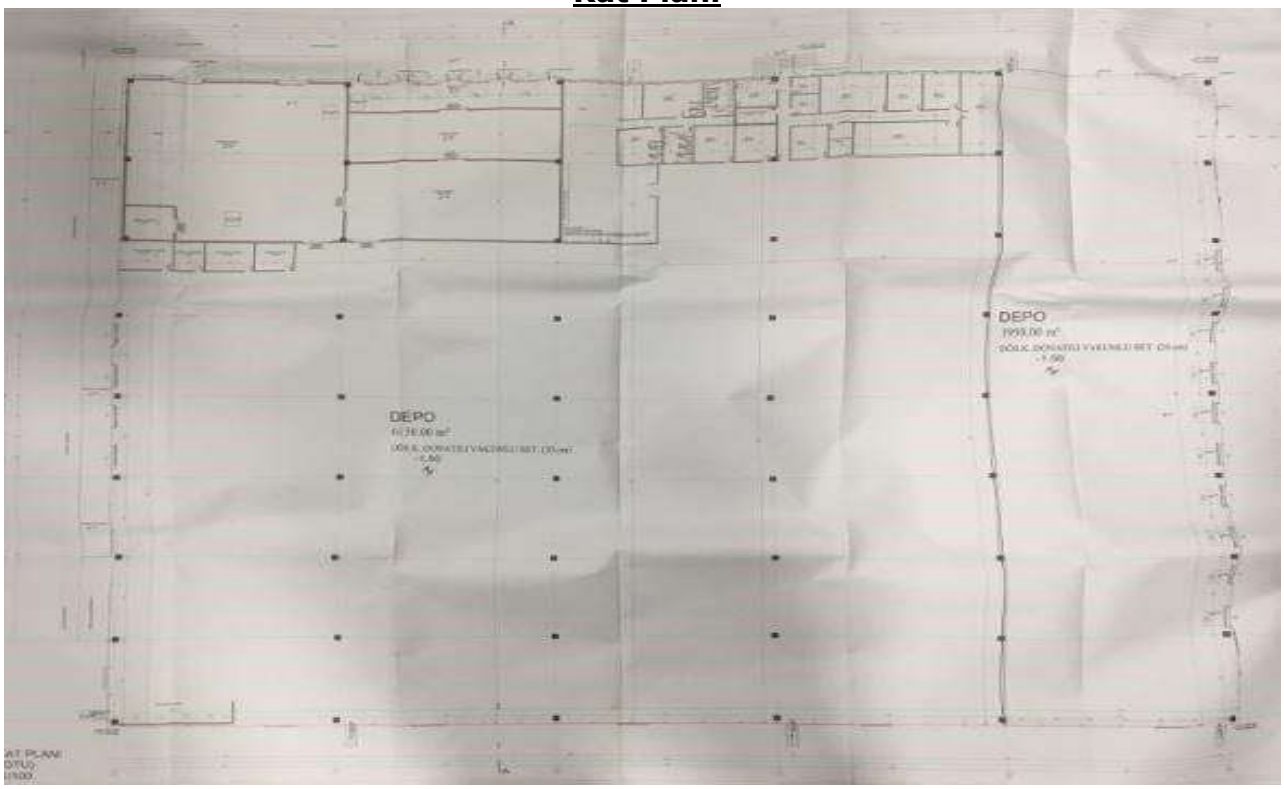
İmar Durumu

Mimari Proje

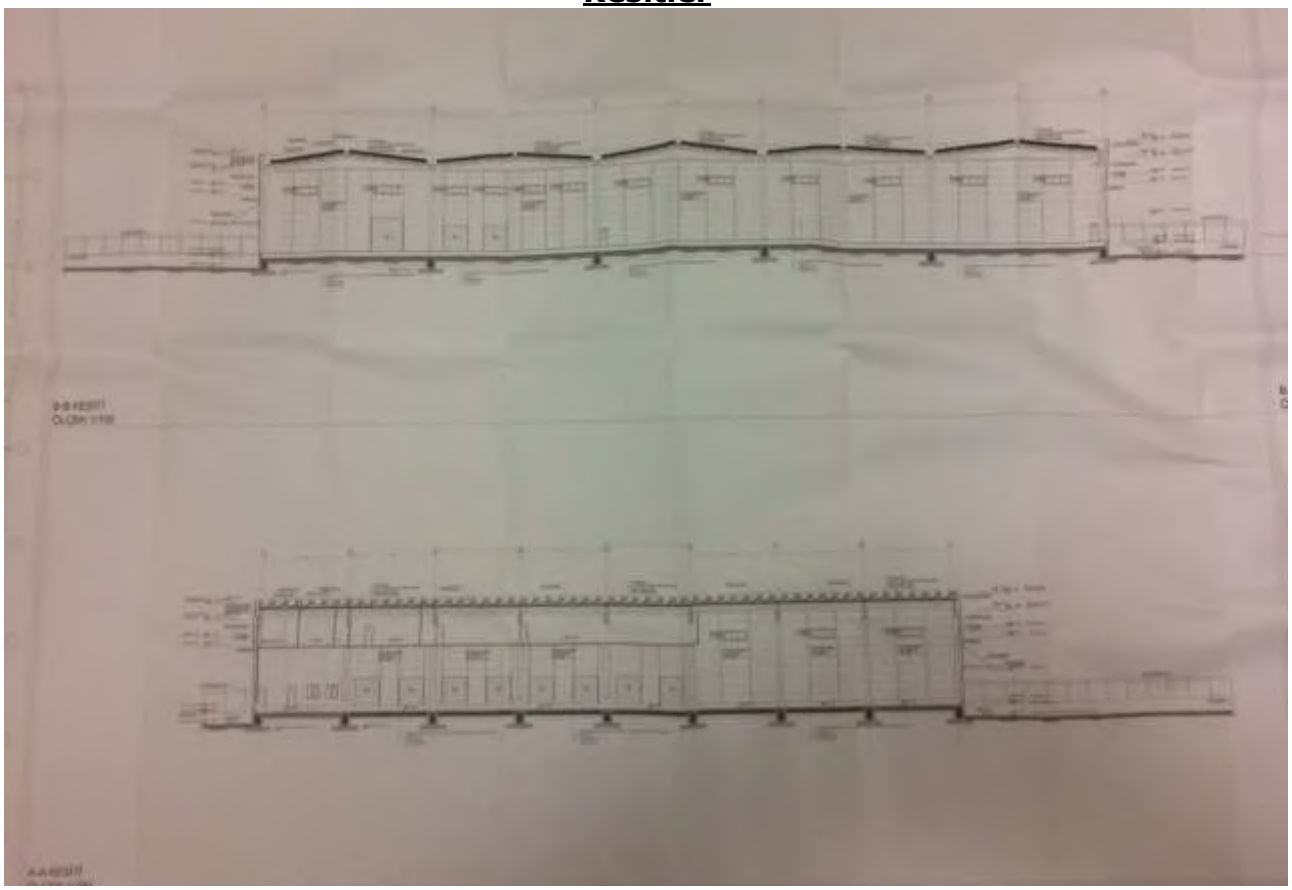
Vaziyet Planı



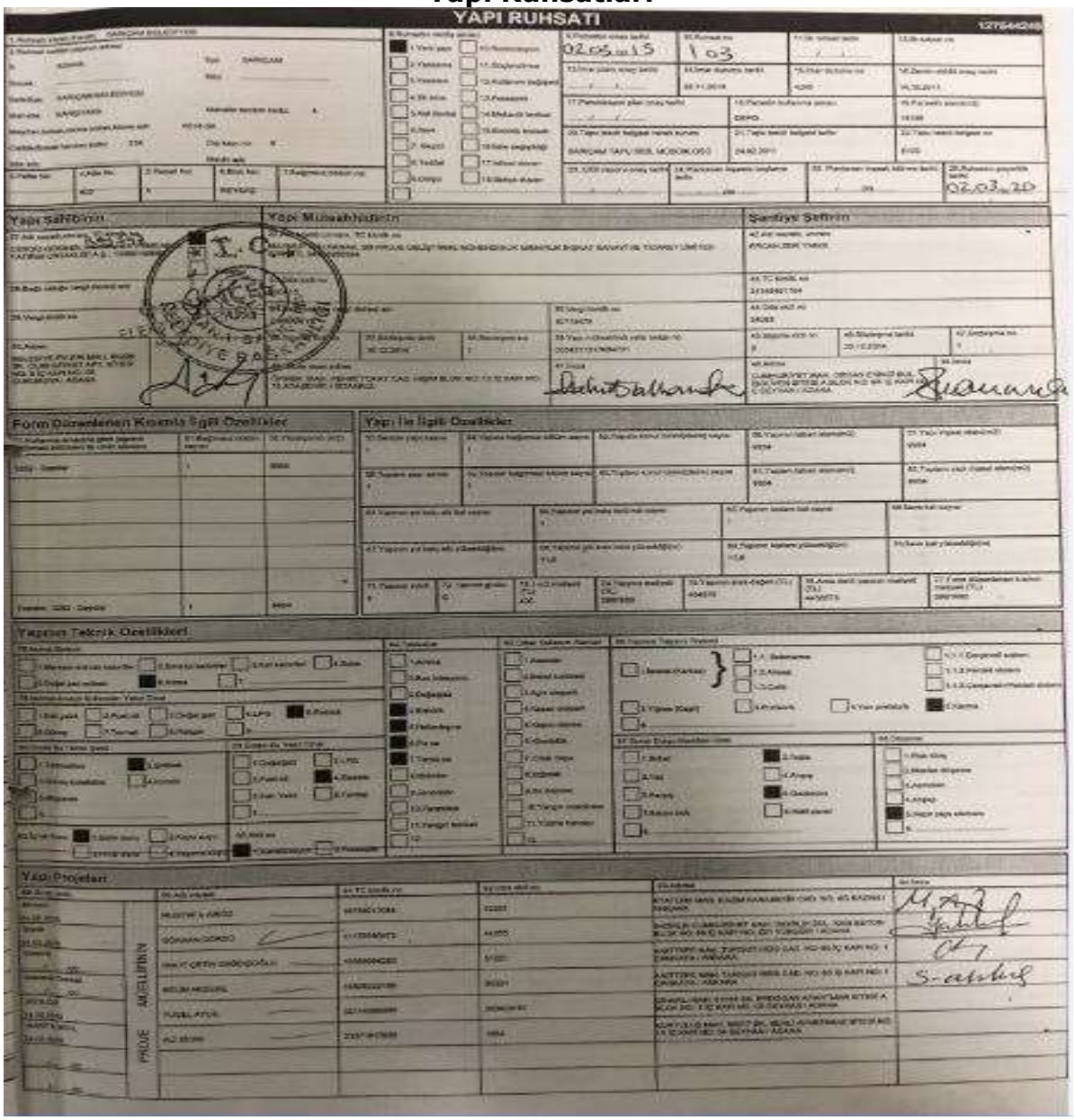
Kat Planı



Kesitler



Yapı Ruhsatları


YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

YAPI RUHSATI

106878903

16.05.2016	103			
		08.11.2014	4245	
				14.10.2011
	DEPO			
SARIÇAM TAPU MÜL MÜDÜRLÜĞÜ		24.02.2011		
				16.03.2021

Yapı Sahibinin

CENGIZ GÖKMEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - Özel / Kamu / Yabancı

Yapı Müteahhidinin

MUSTAFA CÜNEYT DİŞİNTLI TAM ER İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 7100207296

YENİMAHALLE

BELEDİYE EVLERİ MAH. 9028 SK. CUMHURİYET APT. SİTESİ NO: 8 İÇ KAPI NO: 38 ÇUKUROVA / ADANA

Şantiye Şefinin

MESUT KAGDAŞ, İNŞ.MÜH.

DÖŞÖTLÜ MAH. 38071 SK. NO: 38 SEYHAN / ADANA

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

1252 - Depolar	1	10074
Toplam: 1252 - Depolar	1	10074

Yapı İle İlgili Özellikler

1	1		8954	10074
1	1		8954	10074
	1			
	11,9			
9	C	460	4034040	527771	5181911	4034040

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

OZAN VELİ TUZUN	16523137080	13018	DEMİRPAŞA MAH. TORGO CAD. SULAR APT. SİTESİ NO: 12 İÇ KAPI NO: 01 SEYHAN / ADANA	
GÜVEN ÖZER	39472189104	47287	KASENTEPE MAH. TEVFİK ERDONMEZ PAŞA SK. 13 BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 8 ŞİŞLİ / İSTANBUL	
İSMAİL AKKOÇ	18679110860	49734	REŞATBEY MAH. 63012 SK. ESİN APARTMANI SİTESİ NO: 18 SEYHAN / ADANA	
FATİH MEHMET ÇAKALLI	17936219484	46684	REŞATBEY MAH. 63031 SK. HAS APT. SİTESİ B BLOK NO: İÇ KAPI NO: 51 SEYHAN / ADANA	
YUSUF AYDIL	32114099808	2636/2010	ÇINARLI MAH. 61018 SK. ERDOĞAN APARTMANI SİTESİ A BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 03 SEYHAN / ADANA	
ALİ DEDM	23371017508	1884	KURTULUŞ MAH. 64017 SK. BENLİ APARTMANI SİTESİ NO: 15 İÇ KAPI NO: 04 SEYHAN / ADANA	
DOĞAN DÖRDÜ	11175386472	44800	İNCİRLİK CUMHURİYET MAH. İNCİRLİK BUL. KAM BETON BLOK NO: 88 İÇ KAPI NO: 201 YÜREĞİR / ADANA	

YAPI RUHSATI

146636014

17.05.16

103

Yapı Sahibinin

CENGIZ GÖKMEN, REYHAN SAYHANMALA, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yapı Müteahhidinin

MUSTAFA CÜNEYT ÖŞATTLI, TAMER İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Şantiye Şefinin

MESUT KAŞDAŞ, İNŞ.MÜH.

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

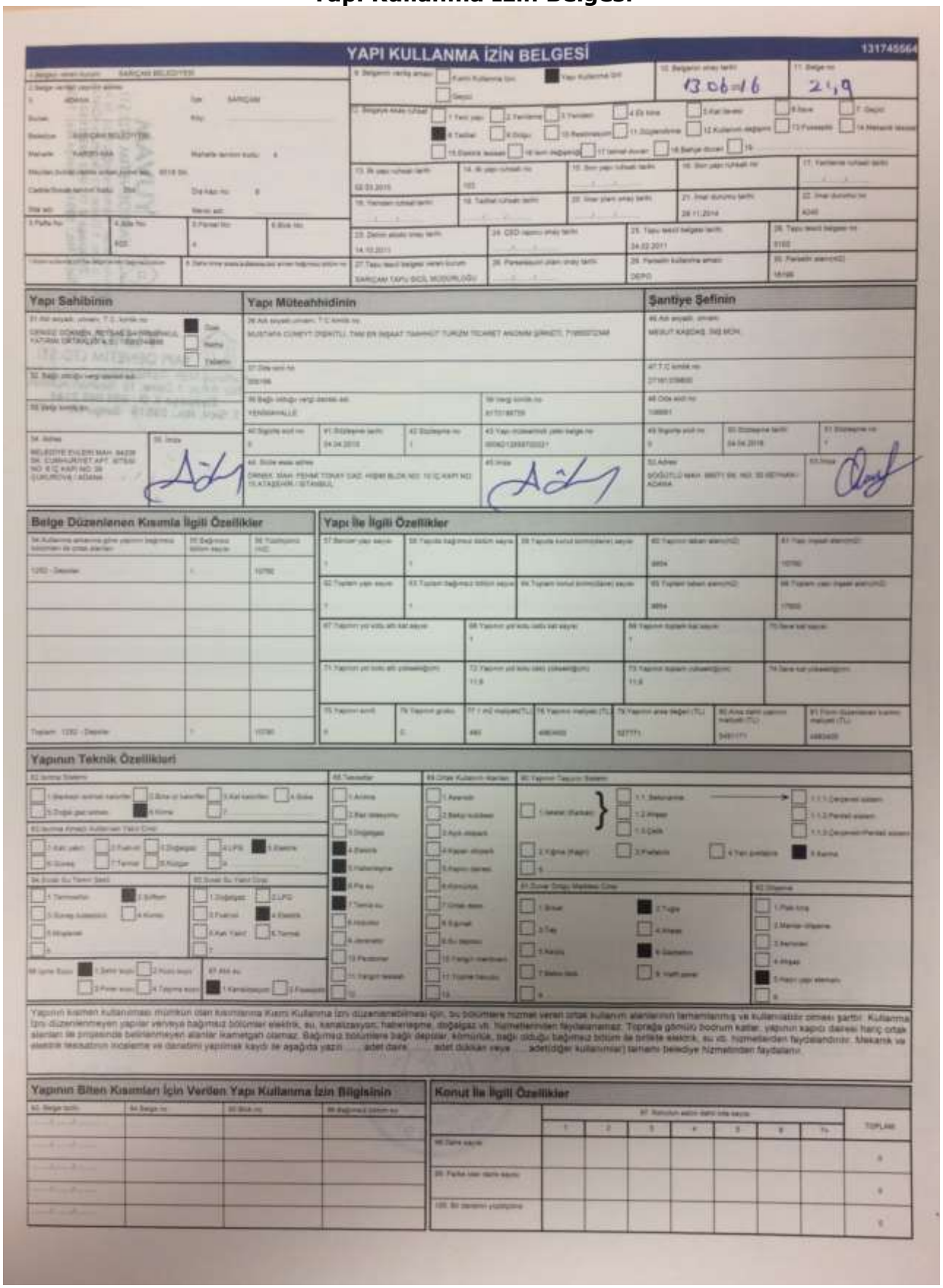
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

Yapı Kullanma İzin Belgesi



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

131745564

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

EK.3: FOTOĞRAFLAR

POLAR XP
NET KARGO

reysas

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

T.C.
BAŞBAKANLIK
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 başvurumuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

26548

T.C. Ankara Noterliği

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat: www.spk.gov.tr 1/2
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askeroğlu Cad. No:13 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55-9448 13 Nisan 2011
Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Kurulca yetkilendirilen değerleme 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 değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahise 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 değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

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

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

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN

NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZIM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA
Tel:+903322370261
Fax:+903322370261

İMZA SİRKÜLERİ 07249

ÜNVANI	: **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**
ADRES	: Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA
YETKİLİ	: BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ	: Münferiden
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ	: 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl
TİCARET SİCİL ADI - NO	: Konya - 46557
VERGİ DAİRESİ - NO	: 042253 MERAM - 0010670214

Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: **20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir.** denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamın 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 İkibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019**

DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.

KONYA 9. NOTERİ
Ali CAN
Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Abdurrahman TOSUN

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