



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası)

BOLU/SARAYCIK DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-255

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Bolu Organize Sanayi Bölgesi, 9. Cadde, 120 Ada,18
Parsel, Saraycık/Bolu

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-255

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası 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	4-5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-7
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	7-9
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	9
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	9-11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	11-12
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	12
➤ Gelir Yöntemi Analizi	12-13
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	13
➤ Sonuç	14
➤ Ekler	14
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	15
➤ Ek.2 : Belgeler	16-27
➤ Ek.3 : Fotoğraflar	28-30
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	31
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	32
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	33

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 ilgilimiz 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 Bolu ili, Merkez ilçesi, Saraycık mahallesinde Bolu Organize Sanayi Bölgesi, 9. Cadde adresinde 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 120 Ada / 18 Parsel**

İLİ	:	BOLU			
İLÇESİ	:	MERKEZ			
MAHALLESİ	:	-			
KÖYÜ	:	SARAYCIK			
MEVKİİ	:	-			
SOKAĞI	:	-			
CİLT NO	:	17			
SAYFA NO	:	1641			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	-			
ADA NO	:	120			
PARSEL NO	:	18			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	21.315,59 m²			
YEVMIYE NO	:	19830			
TARİH	:	06.11.2018			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA	X	TARLA		DEVRE MÜLK	

İMAR DURUMU**Sanayi Alanı****İmar Planı Tasdigi:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır.

Hmax: Serbest**Kaks:** 0.70**Taks:** -

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Bolu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 11.11.2014 onay günlü mimari proje incelenmiş; 07.05.2014 gün ve 2014/03 sayılı ilk yapı ruhsatı, 14.11.2014 gün ve 2014/08 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 19.11.2014 gün ve 2014/09 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı ile 24.12.2014 gün ve 2014/ 05 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

Ruhsat belgesine göre zeminde depolama ve sığınak bölümlerinden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 12.259 m² dir.

Taşınmazın yapılanması, konum ve alan olarak mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uyumludur. Yapılan incelemede, yapı için herhangi bir olumsuz karara (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



BOLU İLİ TARİHÇESİ

M.Ö. 1200'lü yıllarda bütün Hitit toprakları gibi Bolu da Friglerin elindeydi. M.Ö. 6. asırda Persler bölgeye hakim oldular. M.Ö. 336'da Büyük İskender Persleri yenerek Anadolu'nun bir çok yeri gibi Bolu'yu da ele geçirdi. Büyük İskender'in ölümü üzerine Makedonya yıkılınca Bolu bölgesinde Bitinya Krallığı kuruldu. Yazılı belgeler, o dönemlerden kalan arkeolojik eserler ve tarih kaynaklarına göre, Trak göçleri sonunda Sakarya ve Filyos Nehrinin yayı içine yerleşen halk "Bithyn" ismi ile anılıyordu. Bu yüzden Bolu'nun da içinde bulunduğu Kuzeybatı Anadolu'ya "Bithynia" denilmiştir. Bithynler tarafından Salonia Campus denilen Bolu Ovası ve çevresinin adı Romalılar tarafından "Claudio Polis" olarak değiştirilmiştir. Bolu isminin de "Polis"ten geldiği sanılmaktadır. Üç tepe üzerinde kurulmuş olan şehir içte ve dışta surlara sahipti. Şehrin kuzeyinde Halı Hisarı bölgesinde bu surların kalıntıları görülebilmektedir. 1071 Malazgirt zaferinden sonra batıya yayılan Türkmenler 3 yıl sonra Bolu'ya yerleştiler. Selçuklu Devleti'nin komutanları Artuk, Tutuk, Danişmend, Karateki ve Saltuk Beyler Süleyman Şah'ın emrinde İstanbul sınırına dayandılar. Bu akınlar sırasında Bolu, Horasanlı Aslahaddin tarafından fethedilmiştir.

Bolu Yöresine Osmanlı akını ilk kez Osman Gazi tarafından başlatılmıştır. Bolu yöresinin tümüyle fethedilmesi ise Orhan Gazi döneminin ilk yıllarına (1324 - 1326) rastlar. Bir başka rivayete göre Osmanlılar zamanında bölgede, bol olarak Uluğ - Alim olması nedeniyle önceleri "Bol Uluğ", zamanla yöre "BOLU" olarak isimlendirilmiştir. Yıldırım Beyazid'in ölümü ile başlayan şehzadeler savaşına Bolu, birçok kez sahne oldu. Bolu, Ankara Savaşı sonrası Timur'un talan ettiği bölgelerin dışında kaldığı gibi, bu tehlike bitinceye kadar, Osmanlı Devleti'nin 2. kurucusu sayılan Çelebi Mehmet'i de Kızık Yaylasında barındıran belde olmuştur. Çelebi Mehmet'in Osmanlı Devleti'nin birliğini sağlamasından sonra ise Bolu, düzenli bir yönetime kavuştu.

1324 - 1692 yılları arasında Bolu, 36 kazası olan bir sancak beyliği idi. XVI. Yüzyılda Bolu, ikinci derece Şehzade sancaklarından biri oldu. 2. Bayezit döneminde Şehzade Süleyman (Kanuni) buraya atandı. 1683-1792 yılları arasında Bolu, Voyvodalıkla yönetildi. II. Mahmut zamanında ise Mutasarrıflığa dönüştürüldü. (1811) Tanzimat sonrası Bolu; Kastamonu eyaletine bağlandı (1864). 1909 yılında ise tekrar Mutasarrıflığa dönüştürüldü.

Mondros Mütarekesi'nin yürürlüğe girmesi ve İzmir'in işgal edilmesinin ardından Bolu yöresinde ilk Müdafai Hukuk Cemiyeti Gerede'de örgütlendi. Bolu 1. Dünya Savaşı'nda ve sonrasında düşman işgaline uğramadı fakat maddi zarar gördü. Mustafa Kemal Paşa önderliğinde yapılan milli mücadele dönemlerinin sonunda Bolu, 10 Ekim 1923'de Mutasarrıflık devrini tamamladı ve il haline getirildi.

COĞRAFİ YAPISI

Coğrafi Konumu: Bolu İl Merkezine göre; Dörtdivan, Yeniçağa ve Gerede İlçeleri doğuda, Mengen kuzeydoğuda, Göynük ve Mudurnu İlçeleri Güneybatıda, Seben ve Kıbrısık İlçeleri ise güneyde yer almaktadır. Bolu'nun Batısında Düzce ve Sakarya, Güneybatısında Bilecik ve Eskişehir, güneyinde Ankara, doğusunda Çankırı, kuzeyinde Zonguldak ve kuzeydoğusunda Karabük İlleri yer alır. İl sınır uzunluğu 621,4 km. dir.

Komsu illeri: Ankara (190 km), Bilecik (215 km), Çankırı (201 km), Düzce (46 km), Eskişehir (214 km), Karabük (134 km), Sakarya (115 km), Zonguldak (158 km)

Topografyası: (Dağlar, Nehirler, Göller vb.)

Türkiye yüzölçümünün % 1,015'lik bölümünü kaplayan Bolu İli, 8.323,39 km² (832.339 Ha.) yüzölçümüne sahiptir. Toplam yüzölçümün; % 65'i orman, % 15'i tarım alanı, % 15'i çayır ve mera, % 5'i ise tarım dışı alanlardan oluşmaktadır.

Dağlar, il topraklarının % 56' sını kaplamaktadır. İlin güneybatı - kuzeydoğu istikametinde Bolu Dağları; en yüksek yeri 1980 m ile Çele Doruğu, ve Abant Dağları (1748 m.), Gerede'nin kuzeyinde Arkot (1877 m.) ve Göl Dağları (1112 m.)dır.

Ovalar, il yüzölçümünün % 8'ini kaplar. Genel olarak batı – doğu istikametinde uzanırlar. 725 m. yükseltideki Bolu Ovası ve 1300 m. yükseltideki Gerede Ovaları en genişleridir. Diğer ovalar ise Yeniçağa Ovası, Mudurnu Ovası ve Göynük ilçesinin güneyinde Himmetoğlu Ovasıdır.

Akarsuları ise Büyüksu, Mengen Çayı, Aladağ Çayı, Mudurnu Çayı , Göynük Suyu, Çatak Suyu ve Gerede Çayıdır.

Göller, yörede morfolojik yapının karmaşıklığı, akarsu sayısının çokluğu, yükselti farklılıkları ve eğimin fazlalığı gibi faktörler çok sayıda gölün oluşmasına neden olmuştur. Abant Gölü, Yeniçağa, Çubuk, Sünnet, Yedigöller, Karagöl, Sülüklügöl, Karamurat en önemli göllerdir.

EKONOMİK YAPISI

Bolu'nun ekonomisi tarım ve ormancılığa dayanır. Fakat son senelerde sanayi ve turizm sektörü de oldukça gelişmiştir. Toplam brüt gelirin % 40'ı tarımdan elde edilir. Faal nüfusun % 80'i tarımla iştigal eder. Gelirin % 10'u ormancılıktan elde edilir.

Tarım: Bolu bir tarım bölgesidir ve en mühim özelliği her çeşit ürünün yetiştirilmesidir. Tahıl, tarım ürünlerinin başında gelir. Başlıca yetişen ürünler buğday, arpa, çavdar, fasulye, tütün, şekerpancarı, patates, pirinç ve fındıktır. Sebze ve meyve bakımından zengindir. Amasya tipi "starkink" elması, armut, kestane, üzüm (etli beyaz, kadın parmak, narince, çavuş) ve diğer meyveler bolca yetişir. Türkiye fındık üretiminde Bolu üçüncü sıradadır.

Hayvancılık: Çayır ve meraların çokluğu sebebiyle hayvancılık gelişmiştir. Koyun, sığır ve keçi beslenmektedir. Arıcılık da gelişmiştir. Balı ve arı sütü meşhurdur. Göllerde genelde sazan, alabalık, karabalık, yayın ve turna balığı üretilir.

Ormancılık: Bolu ilinin yarısından biraz fazlası ormanla kaplıdır. Türkiye'nin orman varlığının % 3'ü Bolu'dadır. Bolu ormanları ağaç bakımından çeşitli olduğu gibi, verim ve kalite bakımından da çok üstündür. Senede 850 bin metreküp inşaat odunu, 10.000 m³ yonga odunu

ve 400 bin ster yakacak odunu istihsal edilir. Bolu'da ve Düzce'de kereste ve mobilya fabrikaları vardır.

Madenler: Bolu ilinin yeraltı serveti de oldukça zengindir. Linyit, mermer, alçıtaşı, demir, manganez, antimon, amiyant ve kurşun yatakları vardır. Bunlardan yalnız linyit ve mermer çıkarılmaktadır. Mengen, Seben, Düzce ve Göynük'ten senede 120.000 tona yakın linyit istihsal edilir. Bolu-Mengen yolu üzerindeki linyitin kalitesi yüksektir. Seben'in Hıdırlar köyü ile Göynük ve Mudurnu'da mermer ocakları vardır. Mudurnu civarında cıvaya ve Mercimek Dağı ile Karadere arasında altına rastlanmıştır. Fakat rezervleri henüz tespit edilememiştir.

Sanayi: Bolu'da sanayi son 15 sene içinde oldukça gelişmiştir. Bu hızla tırmanırsa yakın bir gelecekte bolu bir sanayi merkezi olmaya namzettir. Sanayi iş yerlerinin önemli kısmı orman ürünleri ile ilgilidir.

NÜFUSU

Bolu ili nüfusu: 311.810'dur. Bu nüfusun %72,7'si şehirlerde yaşamaktadır (2018 sonu). İlin yüzölçümü 8.313 km²'dir. İlde km²'ye 38 kişi düşmektedir. (Bu sayı Merkezde 127'dür.) İlde yıllık nüfus artış oranı % 2,85 olmuştur.

01 Şubat 2019 TÜİK verilerine göre 9 İlçe, 12 belediye, bu belediyelerde 93 mahalle, ayrıca 487 köy bulunmaktadır.

ULAŞIM

Bolu'da havaalanı ve demiryolu yoktur. Karadeniz'de 33 kilometrelik bir kıyı şeridi olmasına rağmen büyük gemilerin yanaşmalarına müsait limanı yoktur. Fakat İstanbul'u Ankara'ya bağlayan E-5 karayolu Düzce-Bolu-Gerede üzerinden geçer ve E-5 karayolunun 120 kilometresi bu il sınırlarındadır. E-5 karayolu ile her tarafa bağlanır.

Saraycık Köyü Hakkında Genel Bilgi

Saraycık, Bolu ilinin Merkez ilçesine bağlı bir köydür. Adını Abdülhamit zamanında kurulan Osmanlı sarayından almıştır. Küçük saray anlamını taşımaktadır.

Bolu merkezine 14 km uzaklıktadır. Köyün iklimi, Karadeniz iklimi etki alanı içerisindedir.

Köyde ilköğretim okulu vardır. Köyün hem içme suyu şebekesi hem kanalizasyon şebekesi vardır. PTT şubesi ve PTT acentesi yoktur. Sağlık ocağı ve sağlık evi vardır. Fakat atıl bir durumda beklemektedir.

Saraycık köyünün nüfusu toplam 476 kişidir. Bu nüfusun 235'si erkek, 241'si kadındır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Bolu ili Merkez ilçesi Saraycık mahallesi, Bolu Organize Sanayi Bölgesi, 9. Cadde adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Bolu Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak sanayi amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Taşınmaz, Saraycık Köyü'nün yaklaşık 1 km doğusunda, Bolu Komanda Tugayı'nın yaklaşık 3,2 km kuzeydoğusunda, Bolu İli merkezinin yaklaşık 12 km batısında yer almaktadır.

Üzerinde bir katlı depo binası bulunan parsel eğimsiz ve düz yapıdadır. Parselin, kuzey cephesi imar yoluna yaklaşık 196 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatlar; "40.7383 31.7245" biçimindedir.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 40.7383 B:31.7245

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	:Betonarme
YAPIM SINIFI	: 4A
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
DIŞ CEPHE	: Alüminyum Panel Kaplama
KAT ADEDİ	:1
YAPI İNŞAAT ALANI	: 12.159 m ²
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ:	%100
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Yok
HİDROFOR	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Yok
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
DEPREM BÖLGESİ	:1.Derece
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" niteliğinde olup, 120 ada 21.315,59 m² yüzölçümündeki 18 no'lu parseldedir. Parsel üzerinde alüminyum panel kaplama, ayırık düzende yapılmış, 4-A yapı sınıfında bir adet depo bulunmaktadır. Deponun genelinde zeminin sıkıştırılmış beton kaplı, iç duvarların panel kaplama olduğu görülmüştür. Depoda 14 adet katlanabilir kapısı bulunmaktadır.

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:**

- İstanbul-Ankara Tem Otoyolu'na yakınlığı nedeniyle ulaşımın kolay olması
- Organize Sanayi Bölgesi gelişme alanında yer alması
- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması

Olumsuz etken:

-

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 mülkleri için en y göstergeler sağlar.

- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

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

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

MALİYET YÖNTEMİ

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

geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

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: Özgür Sarıkaya - TEL: 0 (532) 748 39 78

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsa toplamda 550 m² alanlı olup 400.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	550 m ²	727,- TL/m ²
---------	--------------------	-------------------------

EMSAL 3: Turan Turgut- TEL: 0 (534) 923 98 66

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla niteliğinde olan arsa toplamda 2.532 m² alanlı olup 998.241,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.532 m ²	394,- TL/m ²
---------	----------------------	-------------------------

EMSAL 4: Kerem Gayrimenkul- TEL: 0 (538) 846 56 30

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 301287 parselde bulunan, imar durumu arsa niteliğinde olan arsa toplamda 2.800 m² alana sahip olup 340.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.800 m ²	121,- TL/m ²
---------	----------------------	-------------------------

EMSAL 4: Berka Paçacı- TEL: 0 (534) 433 10 83

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla niteliğinde olan arsa toplamda 2.566 m² alanlı olup 282.260,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.566 m ²	110,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 5: Orhan Özpolat- TEL: 0 (531) 895 25 74

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1254 parselde bulunan, imar durumu tarla niteliğinde olan arsa toplamda 3.429 m² alanlı olup 299.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	3.429 m ²	87,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT	:	EMSAL SAYISI	=	BİRİM FİYAT
1.439-TL	:	5	=	287,8-TL

BİRİM FİYAT	x	M ²	=	GAYRİMENKUL DEĞERİ
287,8-TL	x	21.315,59 M ²	=	6.134.627,-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	12.159	4A	1.270	% 6	14.515.414,-TL
Çevre Düzenlemesi	2.800	1A	185	% 6	486.920,-TL

YAPI DEĞERİ = 15.002.334,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ
DEPO/DÜKKAN EMSALLER
EMSAL 1: Mehmet Yıldız- TEL: 0 (505) 279 51 10

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3 katlı toplamda 600 m² alanlı işyeri, 9.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	600 m ²	15- TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------

EMSAL 2: Metin Karataş- TEL: 0 (542) 710 33 60

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 1 olan, 150 m² alanlı depo 1.000,-TL' ye kiralıktır.

KİRALIK	150 m ²	6,66- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 3: Salih Çamlıbel- TEL: 0 (541) 814 35 14

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, doğalgaz ısıtma sistemine sahip, toplam 225 m² alanlı dükkan 6.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	225 m ²	26,66- TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 4: Saygın Emlak - TEL: 0 (533) 764 66 23

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3 bölümden oluşan, toplam 110 m² alanlı dükkan 1.750,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	110 m ²	15,90,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
64,22-TL	:	4	=	16,05-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 16,05-M2/TL x 12.159 M²=195.152,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 195.152,-TL x 12 = 2.341.824,-TL ~2.342.000,-TL

Taşınmazın 9 Yıllık Kira Değeri: 2.342.000,-TL x 9 = 21.078.000,-TL

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

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup 'Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası' 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 6.134.627,-TL; yapının değeri ise 15.002.334,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 6.134.627,-TL

YAPI DEĞERİ: 15.002.334,-TL

TOPLAM: 21.136.961,-TL ~21.137.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"1 Katlı Prefabrik İşyeri 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: 21.136.961,-TL ~21.137.000,-TL takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 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-255** 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 Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: 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

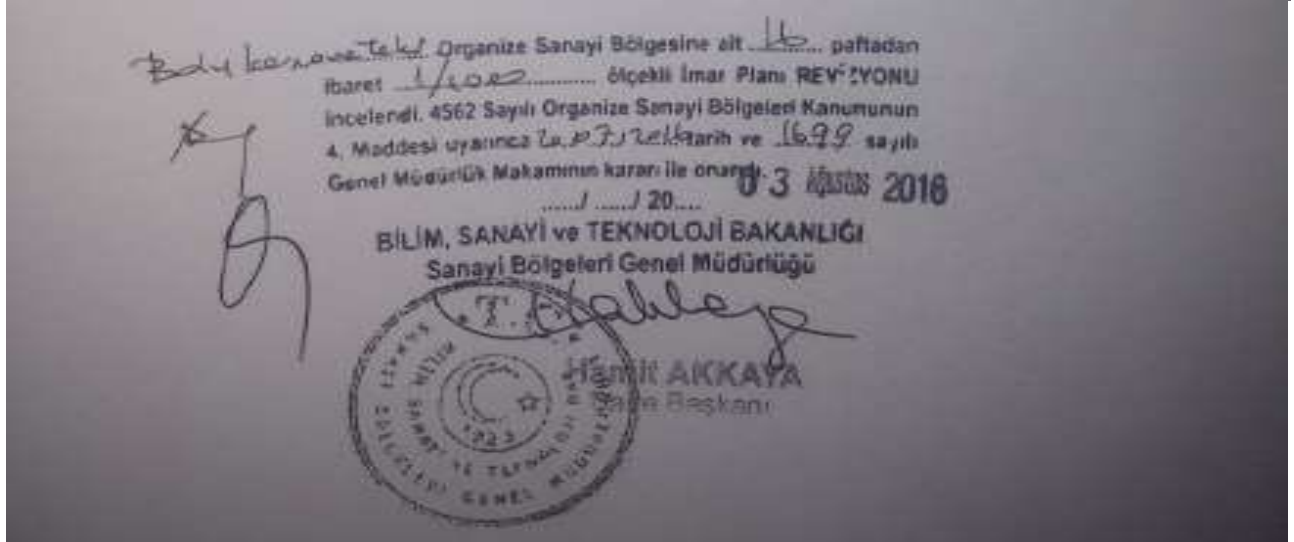
EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: BELGELER

İli	BOLU	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi							
Köyü	SARAYCIK						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			120	18	ha	m ²	dm ²
				21.315,59 m2			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası					
	Sınırı	Planındadır. Zemin Sistem No : 94524969 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri. İşleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		19830	17	1641		06/11/2018	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Müjdat İsmail DİNGİNER Yetkili Müdür (Yardımcısı)					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin geçen ayki hakları ile geçtikten sonra tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre növe adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

İmar Durumu



[illegible]

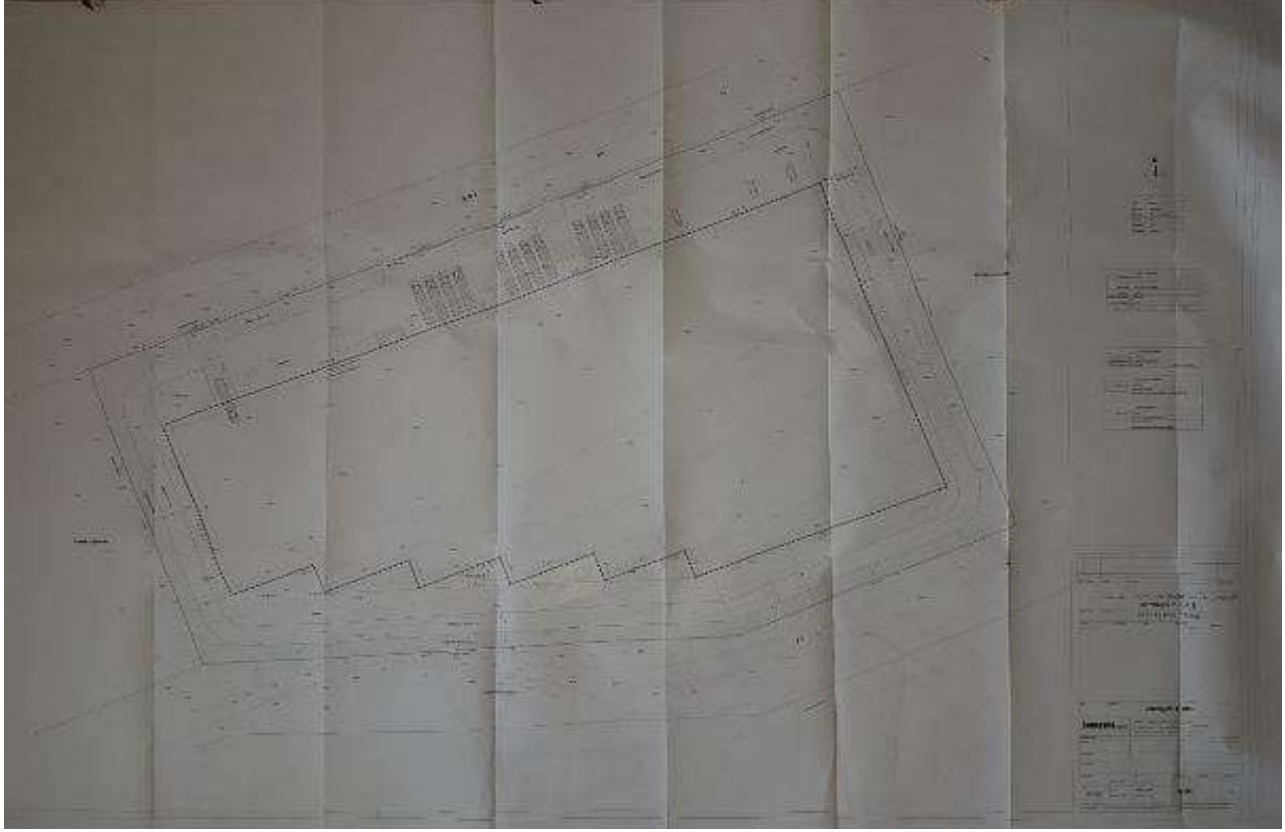
YAPI RUHSATI											
1. Adres ve diğer bilgileri				2. Ruhsatın amacı				3. Ruhsatın tarihi		4. Ruhsatın süresi	
Adres: ...				Amacı: ...				Tarihi: ...		Süresi: ...	
5. Ruhsatın alanı				6. Ruhsatın alanı				7. Ruhsatın alanı		8. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
9. Ruhsatın alanı				10. Ruhsatın alanı				11. Ruhsatın alanı		12. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
13. Ruhsatın alanı				14. Ruhsatın alanı				15. Ruhsatın alanı		16. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
17. Ruhsatın alanı				18. Ruhsatın alanı				19. Ruhsatın alanı		20. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
21. Ruhsatın alanı				22. Ruhsatın alanı				23. Ruhsatın alanı		24. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
25. Ruhsatın alanı				26. Ruhsatın alanı				27. Ruhsatın alanı		28. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
29. Ruhsatın alanı				30. Ruhsatın alanı				31. Ruhsatın alanı		32. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
33. Ruhsatın alanı				34. Ruhsatın alanı				35. Ruhsatın alanı		36. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
37. Ruhsatın alanı				38. Ruhsatın alanı				39. Ruhsatın alanı		40. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
41. Ruhsatın alanı				42. Ruhsatın alanı				43. Ruhsatın alanı		44. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
45. Ruhsatın alanı				46. Ruhsatın alanı				47. Ruhsatın alanı		48. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
49. Ruhsatın alanı				50. Ruhsatın alanı				51. Ruhsatın alanı		52. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
53. Ruhsatın alanı				54. Ruhsatın alanı				55. Ruhsatın alanı		56. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
57. Ruhsatın alanı				58. Ruhsatın alanı				59. Ruhsatın alanı		60. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
61. Ruhsatın alanı				62. Ruhsatın alanı				63. Ruhsatın alanı		64. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
65. Ruhsatın alanı				66. Ruhsatın alanı				67. Ruhsatın alanı		68. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
69. Ruhsatın alanı				70. Ruhsatın alanı				71. Ruhsatın alanı		72. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
73. Ruhsatın alanı				74. Ruhsatın alanı				75. Ruhsatın alanı		76. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
77. Ruhsatın alanı				78. Ruhsatın alanı				79. Ruhsatın alanı		80. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
81. Ruhsatın alanı				82. Ruhsatın alanı				83. Ruhsatın alanı		84. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
85. Ruhsatın alanı				86. Ruhsatın alanı				87. Ruhsatın alanı		88. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
89. Ruhsatın alanı				90. Ruhsatın alanı				91. Ruhsatın alanı		92. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
93. Ruhsatın alanı				94. Ruhsatın alanı				95. Ruhsatın alanı		96. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	
97. Ruhsatın alanı				98. Ruhsatın alanı				99. Ruhsatın alanı		100. Ruhsatın alanı	
Alan: ...				Alan: ...				Alan: ...		Alan: ...	

[illegible]

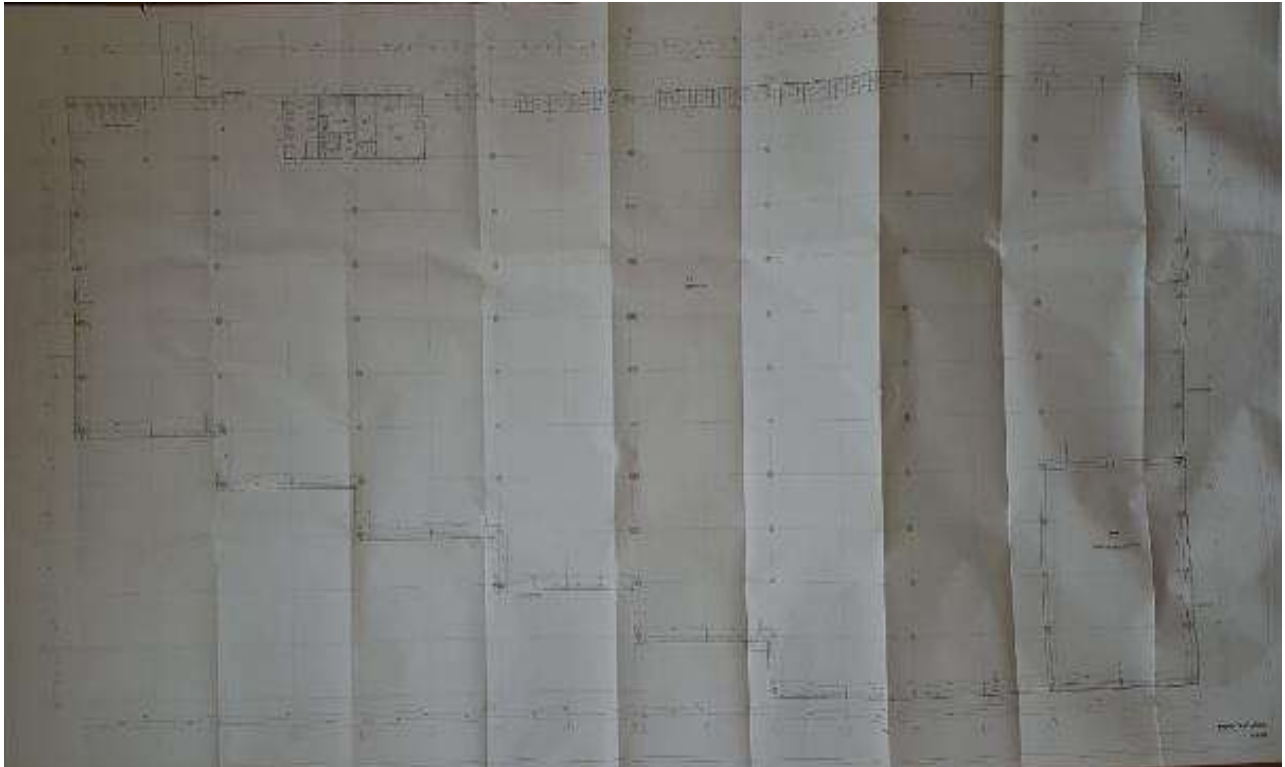
Mimari Proje

		1954 M.O. BOLU ŞUBESİ	
MİMARİ PROJE			
PROJE SAHİBİ		PROJE MÜELLİFİ	
ADI, SOYADI	REYSAŞ G.Y.O. A.Ş.	ADI, SOYADI	MAHMUT YANGEL
		UNVANI	MİMAR
ADRESİ	BOLU	ODA SİCİL NO	24285
		ODA BELGE NO	34 - 3046
MÜTEAHHİDİ	.	ADRESİ	KONSEPTA MİMARLIK MÜH.İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ. Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Beyoğlu Residence No:10/44 Beşiktaşlı, İstanbul www.konsepta.com.tr info@konsept.com.tr
VERGİ DAİRESİ / NO	.		
YAPI DENETİM ONAYI		MİMARLAR ODASI ONAYI	
BOLU KÖRÖĞLÜ YAPI DENETİM Hüseyin ÖZSÖY Mimar Proje No: 1954/2014 Denetim No: 1954/2014		1954 M.O. BOLU ŞUBESİ	
ARSA BİLGİLERİ		YAPI BİLGİLERİ	
İLGİLİ İDARE	BOLU KAMA VE TEKSİT. ORGANİZE SANAYİ SİD	YAPI SINIF/SİSTEMİ	Z - C / PREFABRİK
İL	BOLU	BLOK ADEDİ	1
İLÇESİ	MERKEZ	KAT ADEDİ	1 (2)
KÖYÜ	SARAYCIK	BOD.KAT. ALANI(m2)	-
MAHALLESİ	.	ZEM.KAT ALANI(m2)	12.158,67
MEVKİİ	.	ASMA KAT ALANI(m2)	-
PAFTA NO	627D 09b 10/21 S IV	ÇATI KATI ALANI(m2)	-
ADA NO	120	TOP.NS.ALANI(m2)	12.158,67
PARSEL NO	6 - 7	YAPI YOK - MİMAR DURUMU (m2)	10,0
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	21.358	BAGIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	1
İMAR DURUMU TARİHİ	-	ZEM. EVN.GER. (kg/m2)	-
		KULLANMA AMACI	DERE T. SİSTEMİ Prefabrik
İLGİLİ İDARE KONTROL VE ONAYI			
YUKARIDA GÖRÜLÜ BİLGİLERE İLAVETEN AŞAĞI GÖRÜLÜ YAPITININ İNŞAAT PLANI VE FİNİŞLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEZUSAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TASTİK KONTROL.			
KONTROL		ONAY	
		BOLU 1954 M.O. S.B. MÜDÜRLÜĞÜ 11 Kasım 2014 MUSTAFA GÜLEN İng. Mimar S.B. Bölge Müdürü	

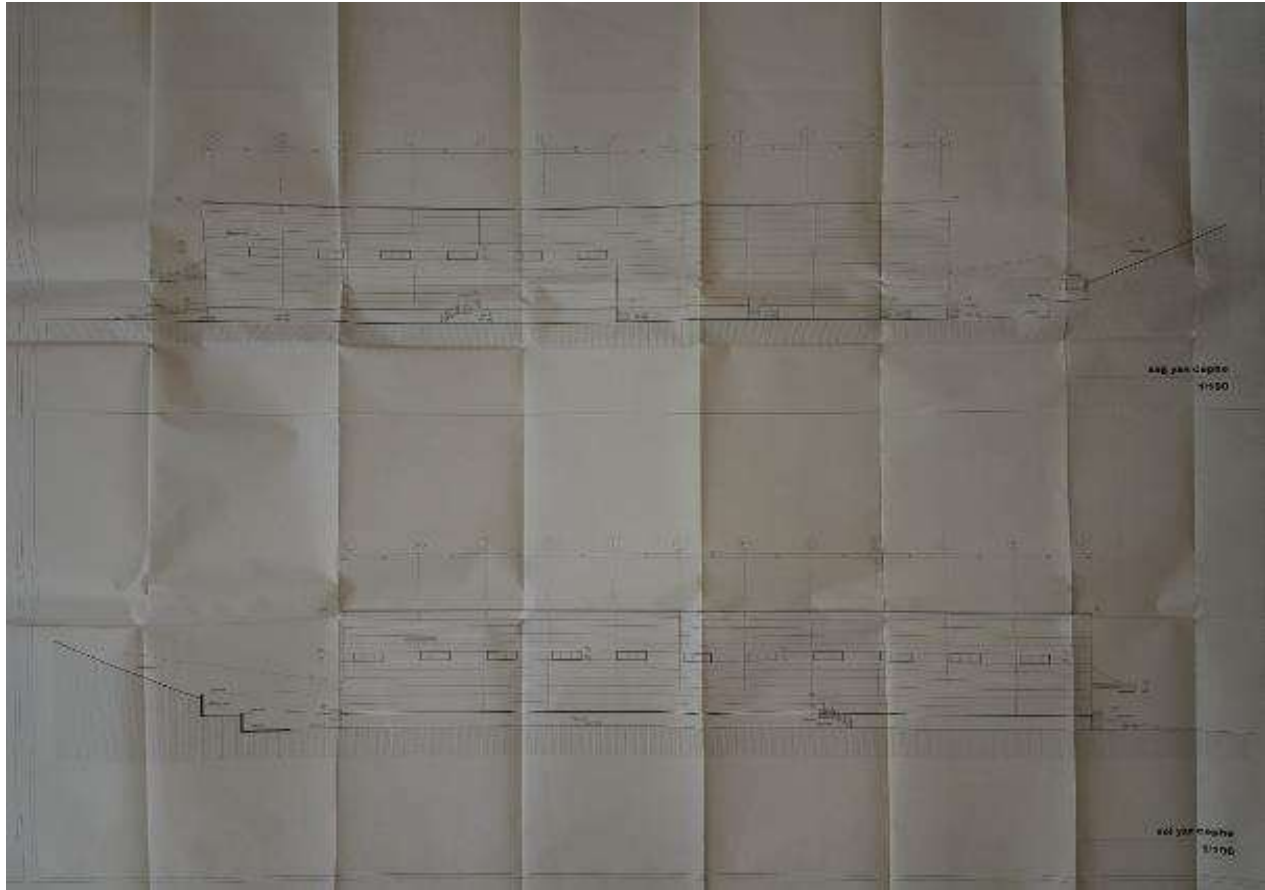
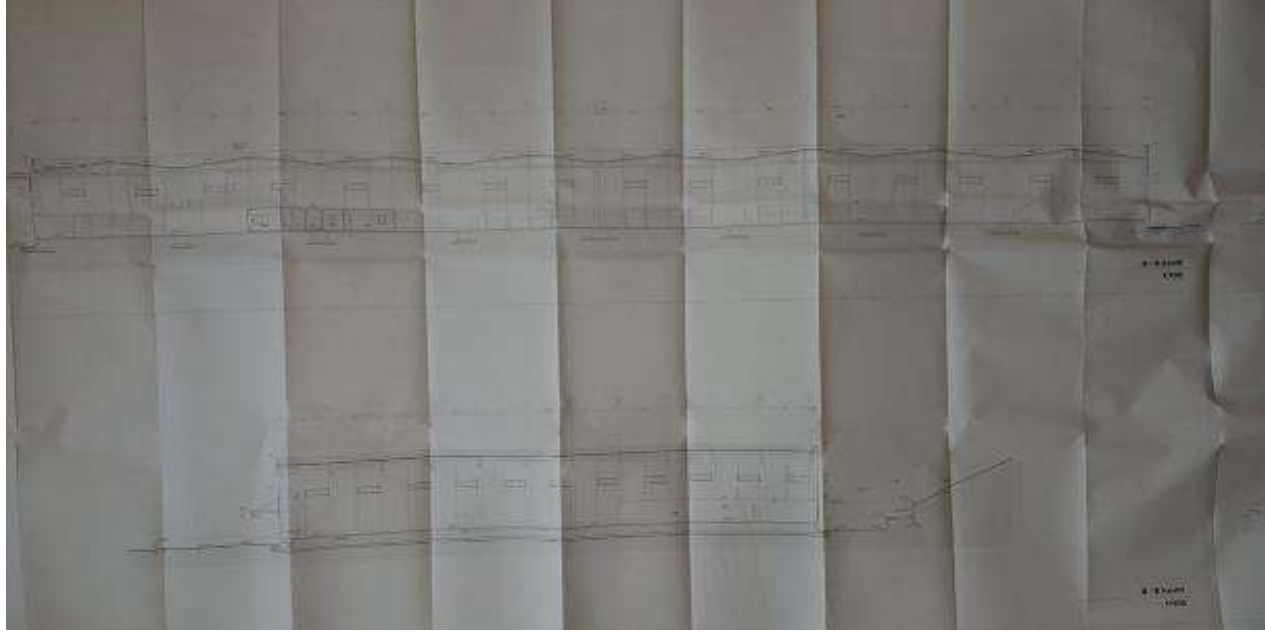
Vaziyet Planı



Kat Planı



Kesitler



Yapı Ruhsatları

[illegible]

YAPI RUHSATI												111783518			
1. Adres: ... 2. Adres: ... 3. Adres: ... 4. Adres: ... 5. Adres: ... 6. Adres: ... 7. Adres: ... 8. Adres: ... 9. Adres: ... 10. Adres: ... 11. Adres: ... 12. Adres: ...				13. Adres: ... 14. Adres: ... 15. Adres: ... 16. Adres: ... 17. Adres: ... 18. Adres: ... 19. Adres: ... 20. Adres: ... 21. Adres: ... 22. Adres: ... 23. Adres: ... 24. Adres: ...				25. Adres: ... 26. Adres: ... 27. Adres: ... 28. Adres: ... 29. Adres: ... 30. Adres: ... 31. Adres: ... 32. Adres: ... 33. Adres: ... 34. Adres: ... 35. Adres: ... 36. Adres: ...				37. Adres: ... 38. Adres: ... 39. Adres: ... 40. Adres: ... 41. Adres: ... 42. Adres: ... 43. Adres: ... 44. Adres: ... 45. Adres: ... 46. Adres: ... 47. Adres: ... 48. Adres: ...			
Yapı Sahibinin				Yapı Mülktaşının				Şantiye Şefinin							
29. Adres: ... 30. Adres: ... 31. Adres: ... 32. Adres: ... 33. Adres: ... 34. Adres: ... 35. Adres: ... 36. Adres: ... 37. Adres: ... 38. Adres: ... 39. Adres: ... 40. Adres: ...				41. Adres: ... 42. Adres: ... 43. Adres: ... 44. Adres: ... 45. Adres: ... 46. Adres: ... 47. Adres: ... 48. Adres: ... 49. Adres: ... 50. Adres: ... 51. Adres: ... 52. Adres: ...				53. Adres: ... 54. Adres: ... 55. Adres: ... 56. Adres: ... 57. Adres: ... 58. Adres: ... 59. Adres: ... 60. Adres: ... 61. Adres: ... 62. Adres: ... 63. Adres: ... 64. Adres: ...							
m Düzenlenen Kısmın İlgili Özellikleri				Yapı ile İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler							
65. Adres: ... 66. Adres: ... 67. Adres: ... 68. Adres: ... 69. Adres: ... 70. Adres: ... 71. Adres: ... 72. Adres: ... 73. Adres: ... 74. Adres: ... 75. Adres: ... 76. Adres: ...				77. Adres: ... 78. Adres: ... 79. Adres: ... 80. Adres: ... 81. Adres: ... 82. Adres: ... 83. Adres: ... 84. Adres: ... 85. Adres: ... 86. Adres: ... 87. Adres: ... 88. Adres: ...				89. Adres: ... 90. Adres: ... 91. Adres: ... 92. Adres: ... 93. Adres: ... 94. Adres: ... 95. Adres: ... 96. Adres: ... 97. Adres: ... 98. Adres: ... 99. Adres: ... 100. Adres: ...							
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri							
101. Adres: ... 102. Adres: ... 103. Adres: ... 104. Adres: ... 105. Adres: ... 106. Adres: ... 107. Adres: ... 108. Adres: ... 109. Adres: ... 110. Adres: ... 111. Adres: ... 112. Adres: ...				113. Adres: ... 114. Adres: ... 115. Adres: ... 116. Adres: ... 117. Adres: ... 118. Adres: ... 119. Adres: ... 120. Adres: ... 121. Adres: ... 122. Adres: ... 123. Adres: ... 124. Adres: ...				125. Adres: ... 126. Adres: ... 127. Adres: ... 128. Adres: ... 129. Adres: ... 130. Adres: ... 131. Adres: ... 132. Adres: ... 133. Adres: ... 134. Adres: ... 135. Adres: ... 136. Adres: ...							
Yapı Projeleri				Yapı Projeleri				Yapı Projeleri							
137. Adres: ... 138. Adres: ... 139. Adres: ... 140. Adres: ... 141. Adres: ... 142. Adres: ... 143. Adres: ... 144. Adres: ... 145. Adres: ... 146. Adres: ... 147. Adres: ... 148. Adres: ...				149. Adres: ... 150. Adres: ... 151. Adres: ... 152. Adres: ... 153. Adres: ... 154. Adres: ... 155. Adres: ... 156. Adres: ... 157. Adres: ... 158. Adres: ... 159. Adres: ... 160. Adres: ...				161. Adres: ... 162. Adres: ... 163. Adres: ... 164. Adres: ... 165. Adres: ... 166. Adres: ... 167. Adres: ... 168. Adres: ... 169. Adres: ... 170. Adres: ... 171. Adres: ... 172. Adres: ...							

[illegible]

Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]

EK.3: FOTOĞRAFLAR







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


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

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803
Konu : **8536**
A ARTİBİR 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: Eskişehir Yolu 8 Ayrı No:156 06520 ANKARA. Tel: (312) 262 80 90 Faks:(312) 262 90 00 Ayrıntılı bilgi için istihaf:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat. No:13 34067 Şişli İSTANBUL. Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 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 raporları 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 bakiye 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 Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A 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	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	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261	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 huzurunda 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	