



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(ÜÇ ADET DEPO İDARE BİNASI VE TARLA)

SAMSUN/ÇARŞAMBA DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-259

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Epçeli Mahallesi, Köycivarı Mevkii, 104 Ada, 29
Parsel, Çarşamba/Samsun

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-259

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**Üç Adet Depo İdare Binası ve Tarla**' 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	5-8
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	8-9
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	10
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	10-12
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	12
➤ Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	12-13
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	13
➤ Gelir Yöntemi Analizi	13-14
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	14
➤ Sonuç	14-15
➤ Ekler	15
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	16
➤ Ek.2 : Belgeler	17-25
➤ Ek.3 : Fotoğraflar	26-27
➤ 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 Samsun ili, Çarşamba ilçesi, Epçeli mahallesi Köycivarı mevkiinde 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 104 Ada / 29 Parsel

İLİ	:	SAMSUN			
İLÇESİ	:	ÇARŞAMBA			
MAHALLESİ	:	EPÇELİ			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	KÖYÇİVARI			
SOKAĞI	:	-			
CİLT NO	:	8			
SAYFA NO	:	740			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	F37-D-03-A-1			
ADA NO	:	104			
PARSEL NO	:	29			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	21.486,60 m²			
YEVMIYE NO	:	11738			
TARİH	:	27.12.2013			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Üç Adet Depo İdare Binası ve Tarla			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	X
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

İMAR DURUMU

Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı

İmar Planı Tasdigi:

1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır.

Hmax: -

Kaks: 0.90

Taks: -

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

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Çarşamba Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 10.09.2008 onay günlü mimari proje incelenmiş; 10.09.2008 gün ve 2008/4 sayılı yapı ruhsatı ile 13.10.2008 gün ve 2008/5 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Ruhsat belgesine göre, 3 adet depo, idari bina, kantar binası ve 3 adet alım binasından oluşmaktadır. Toplam 4.492 m² inşaat alanına sahiptir. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 6.000 m²'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır.

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



SAMSUN İLİ TARİHÇESİ

Samsun'un tarihi Hititlere dayanır. Anadolu'da ilk siyasi birliği kuran Hititler, bu bölgeye hâkim olup, Orta Karadeniz'deki eyaletlerine "Gasgas" ismini vermişlerdir.

M.Ö. 8. asırda Miletli, Samsun limanında ticarî bir koloni olarak "Amisos" şehrini kurdular. Kafkaslardan gelen Kimmerler, bu bölgeyi ele geçirdiler. Frikyalılar bu toprakların bir kısmına sâhip oldular. M.Ö. 6. asırda Persler, Anadolu'nun büyük kısmı gibi bu bölgeyi de ele geçirdiler.

M.Ö. 4. asırda Makedonya Kralı İskender, Persleri yenerek Anadolu ve İran'ı istilâ etti. Yunanlaşmış Pers asıllı Pontus kralları, Kuzey Karadeniz ve Kırım'a hâkim oldular. Pontus Kralı Mitridates, Roma İmparatorluğu ile savaştı. Roma İmparatorluğunun galibiyeti üzerine, M.Ö. 1. asırda bütün Anadolu gibi bu bölge de Roma İmparatorluğunun eline geçti.

M.S. 395 senesinde Roma İmparatorluğu ikiye bölününce, bütün Anadolu gibi bu bölge de, Doğu Roma (Bizans)'ın payına düştü. Bizans İmparatoru Justinianus devrinde M.S. 4. asırda şehir gelişti ve Piskoposluk merkezi oldu. Muhtelif tarihlerde İslâm orduları bu bölgeye akınlar yaptılar. Fakat devamlı kalmadılar. İranlı Sasaniler de, zaman zaman bu bölgeye akınlar yaptılar. 1071 Malazgirt Zaferinden sonra, Selçuklu Türklerinden Anadolu fâtihi Kutalmışoğlu Süleyman Şahın komutanlığındaki Türk ordusu bütün Anadolu gibi bu bölgeyi de fethetti. Bizansın tahriki ve Roma kilisesinin teşvikiyle başlayan Haçlı Seferlerinin birincisinden sonra Selçuklular, bazı kıyı şehirleri gibi bu şehri de terk ederek Anadolu içlerine çekildiler. Dördüncü Haçlı Seferinin sonunda başşehir Trabzon olmak üzere Pontus Rum İmparatorluğu kuruldu. Cenevizlilerin Karadeniz ticaretini ele geçirmeleri üzerine Samsun limanının önemi arttı.

Selçuklu sultanlarından Sultan Keykâvus ve kardeşi Sultan Alâeddin Keykubat, Trabzon Rum İmparatorluğunu doğuya doğru iterek küçülmesine sebep oldu. Samsun ve Sinop'u yeniden fethettiler. Samsun limanı Sinop yanında sönük kaldı. Bu devirde iki Samsun bulunuyordu: Bugünkü Samsun'un bulunduğu yerde "Müslüman Samsun" ile 2-3 km ötede ve çoğunluğunu gayri müslimlerin teşkil ettiği Ceneviz ticaret sitesi olan "Gâvur Samsun" veya "Kara Samsun" idi. Ceneviz sitesi olan Samsun, 14. asırda Osmanlı hâkimiyetini kabul etmekle beraber, 15. asırda kesin olarak Osmanlı Devletine katılmıştır. Bugün Gâvur Samsun'dan bir şey kalmamıştır.

Müslüman Samsun ise, Anadolu Selçuklu Devleti çökmek üzereyken Canik Beyliğinin başşehir oldu. 1398'de Yıldırım Bayezid Han Samsun'u alarak, Toroslara ve Fırat'a kadar Anadolu'yu Osmanlı hâkimiyetinde birleştirdi. 1402 Ankara Savaşında Timur'a karşı yenilmesinden sonra Timur, Samsun'u Kubadoğlu Cüneyd Bey'e verdi. Birkaç yıl sonra Taceddinoğlu Hasan Bey, Cüneyd Beyi öldürerek Samsun'u aldı. Az sonra Samsun, Kastamonu'da oturan İsfendiyar

(Candar) oğullarının eline geçti. 1413'te Çelebi Sultan Mehmed Samsun'u alarak kesin bir şekilde Osmanlı Devletine kattı.

Osmanlı Devrinde Samsun, "Canik Sancağı" (vilâyeti) adıyla Rumiye-i Suğra Beylerbeyliğinin (eyaletinin) bir vilâyetiydi. Tanzimat'tan sonra Trabzon vilâyetinin (eyaletinin) 4 sancağından biri oldu. 6 kazası vardı.

Samsun, Osmanlı devrinde, Sinop ve Trabzon limanları yanında ikinci derecede bir Karadeniz limanı olmuştur. Bu şehirde askerî ve sivil tersaneler bulunuyordu. Anadolu'ya açılan bir kıyı şehri olarak sakin bir tarihi vardır. Ancak bu sakin tarihi hayat, merkezi Trabzon'da olmak üzere Giresun, Ordu, Samsun, Amasya, Sinop şehirlerini içine alacak şekilde kurulmak istenen "Rum Pontus Devleti'nin teşkili için girilen vahşet ve katliamlarla, zaman zaman bozulmuş ve yüzlerce köy haritadan tamamen silinirken, on binlerce Müslüman Türk, Pontusçu Rum Çeteleri tarafından öldürülmüştür.

İstiklâl Harbinde, Samsun'un mühim yeri vardır. Mustafa Kemal Paşa, ordu müfettişi olarak 19 Mayıs 1919'da Samsun'a ayak basmış, bu tarih, Millî Mücadelenin başlangıcı sayılmıştır.

Cumhuriyet devrinde 1924'te, Samsun il olmuştur. 1932'de demiryolunun gelişiyle güneye bağlandı. Samsun limanı, yeni tesislerle Karadeniz'in en mühim limanlarından biridir.

COĞRAFİ YAPISI

Coğrafi Konumu: Alaçam kuzeyden Karadeniz, batıdan Yakakent, güneyden Vezirköprü, doğudan Bafra ilçeleri ile çevrili şirin bir sahil kasabasıdır. Yüzölçümü 632 km², denizden yüksekliği ortalama 15 m. dir. Samsun'a uzaklığı 78 km. dir. İlçenin en büyük yükseltileri Katran ve Tingaz dağları olup, bu dağların etekleri ise yayla durumundadır.

Komşu illeri: Amasya (131 km), Çorum (172 km), Ordu (147 km), Sinop (163 km), Tokat (224 km)

Topografyası (Dağlar, Nehirler, Göller vb.):

Yüzölçümü toplam 152,28 km² dir. 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, Dutedibi, 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

Samsun'un ekonomik yönden başta İstanbul olmak üzere, İzmir, Adana, Mersin, Ankara gibi büyük ticaret ve endüstri merkezleriyle yakın ticari ilişkisi bulunmaktadır.

Geniş potansiyelli 3 limanı ile ithalat ve ihracat yapılabilmektedir. İlimiz limanından çelik, konsantre bakır, kuru gıda maddesi, yaş sebze ve meyve, başlıca ihraç ürünleri olmuştur. İthal ürünleri olarak da kalsiyum fosfat, kömür, buğday, çeltik, canlı hayvan, hurda kimyevi maddeler belli başlı ürünler arasındadır.

Tarım: İlde sulanabilir tarım alanı 392.300 ha. olup, bu alanın 66.337 ha'sı sulanmaktadır. Sulanabilir tarım alanının %16'sı sulanmaktadır.

Tarla Ürünleri: İlde ekonomik bakımdan yetiştirilen 4 ana ürün, buğday, mısır, çeltik, tütündür. Sanayi bitkisi olarak ayçiçeği tarımı yapılmaktadır. Çayır mera ve yem bitkileri ekilişlerinde son yıllarda artışlar olmuştur.

Meyvecilik: Fındık üretimi Merket, Terme, Çarşamba, Salıpazarı, Ayvacık, Tekkeköy, 19 Mayıs, Bafra, Alaçam, Yakakent ilçelerinde yapılmaktadır.

Yine Merkez ve Çarşamba ilçelerinde seftali üretimi yapılmakta ve önemli gelir kaynağı oluşturmaktadır. Diğer meyve ürünlerinin yetiştiriciliği dağınık ağaç şeklinde yapılmaktadır

Sebzecilik: İlin Bafra ve Çarşamba ovalarında geniş alanlarda sebzecilik yaygın olarak yapılmaktadır. En fazla üretimi yapılan sebzeler; domates, biber, hıyar, patlıcan, ıspanak, fasulye, kabak, lahana, pırasa, karpuz ve kavundur.

Hayvancılık: Samsun'da hayvancılık genelde aile işletmesi şeklinde yürütülmektedir. Yapılan ıslah çalışmaları sonucunda sahil ilçelerde Jersey, Jersey melezi, iç kesim ilçelerinde ise Holsteine, Montofon, Simental ile bunların melezleri ağırlıklı olarak yetiştiriliyor.

Su Ürünleri: Denizden en çok hamsi, palamut barbun, istavrit, kefal; tatlı sularda sazan, kerevit, akbalık avlanmaktadır.

NÜFUSU

Samsun nüfusu 2018 yılına göre 1.335.716'dır. Bu nüfus, 662.086 erkek ve 673.630 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,57 erkek, %50,43 kadındır.

ULAŞIM

Samsun, Karadeniz Otoyolu üzerinde bulunmaktadır. Yusuf Ziya Yılmaz Şehirlerarası Otobüs Terminali ise şehir dışında bulunmakta olup, minibüs ve otobüs seferleri ile kolayca şehir içine ulaşım sağlanmaktadır. Samsun'da feribot seferleri Haziran-Ağustos ayları içerisinde yapılmaktadır. Liman kent merkezindedir. Çarşamba Havaalanı kent merkezine 19 km mesafede yer almaktadır. Samsun-Sivas ve Samsun-Amasya demiryolu bağlantıları mevcuttur. Gar kent merkezinde bulunmaktadır.

Çarşamba İlçesi Hakkında Genel Bilgi

Çarşamba ilçesi nüfusu 2018 yılına göre 138.840. Bu nüfus, 69.474 erkek ve 69.366 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %50,04 erkek, %49,96 kadındır.

Samsun-Ordu karayolu üzerinde, Çarşamba Ovası'nda kurulmuş, Yeşilırmak'ın iki yanına yayılmış. Samsun'a 36 km uzaklıkta. Ulaşım sadece karayoluyla sağlanıyor. Tarihi demiryolu hattı ne yazık ki söküldü. Terme, Tekkeköy, Karadeniz kıyıları, Ayvacık ve Salıpazarı ilçeleri ile komşu. Çarşamba, hem yüzölçümü hem de nüfus yoğunluğu bakımından Samsun'un ikinci büyük ilçesi. Bafra ilçesi gibi, Çarşamba da Yeşilırmak'ın biriktirdiği bir birikinti ovasıdır. Yeşilırmak, ovayı ikiye bölüyor. Canik Dağları'nın uzantısı olan dağlar, ilçenin güneyinde kalıyor. Canik ormanlarla kaplıdır. Ama ovada, tek ormanlık alan Çaltı Burnu üzerindedir.

Türkiye'nin büyük akarsularından, 416 km uzunluğundaki Yeşilırmak ovaya ve Çarşamba'ya can veriyor. Sivas'taki Köse Dağları'ndan (2801 m) doğup, Canik Dağları'nı aşarak Çarşamba Ovası'nı sulayıp, Civa Burnu'ndan Karadeniz'e dökülüyor. Yeşilırmak'ın denize yakın kısımlarında delta gölleri oluşmuş. Sahilde yer alan bu göller; Dumanlı Gölü, Akarak Gölü, Akmaz Gölü ve Kocagöl. Diğer göller ise ırmak yatağının değişmesi sonucu oluşmuştur.

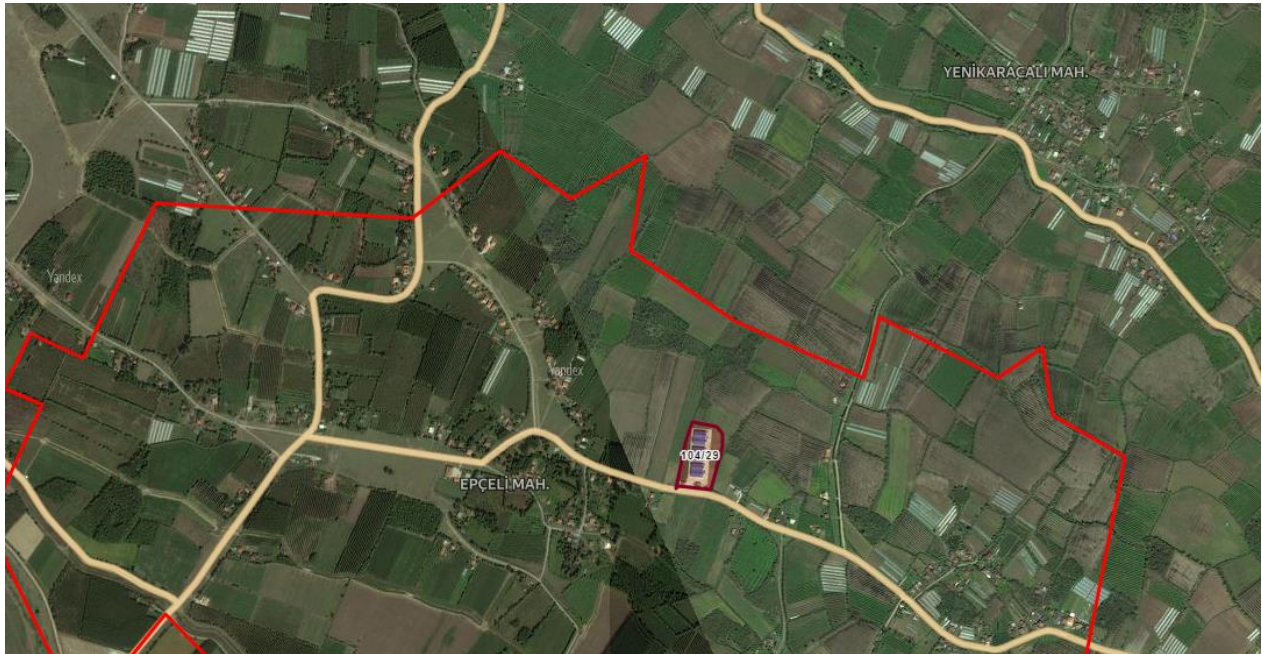
İlçede tarım, Türkiye'ye üretim yapacak kadar gelişmiş durumda. Yetiştirilen ürünler; buğday, arpa, çeltik, fasulye, soya fasulyesi, nohut, şeker pancarı, ayçiçeği, şeftali, fındık ve elma başta olmak üzere çok çeşitli. Samsun, Türkiye'deki mısır üretiminin %40'ını sağlarken, mısırın çoğu Çarşamba'da üretiliyor. İlçede 450 dekarlık alana tütün dikiliyor ve yılda ortalama 42 ton tütün yetiştiriliyor. Ekime ve dikime elverişli alanların geniş olması, çiftçilerin verimli alanlarda sebzeçilik yapmalarına da olanak sağlamıştır. Çarşamba, sanayi alanında da gelişmiş bir ilçedir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun ili Çarşamba ilçesi Epçeli mahallesi 104 ada 29 parsel adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Samsun – Çarşamba Karayolu'nun yaklaşık 3,1 km kuzeydoğusunda, Samsun - Çarşamba Havaalanı'nın yaklaşık 4,4 km doğusunda, Epçeli Mahallesi merkezinin yaklaşık 300 kuzeydoğusunda yer almaktadır. Çevresinde boş araziler ve az sayıda 1 - 2 katlı konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Parsel eğimsiz ve düz yapıdadır. Parselin güney sınırı imar yoluna yaklaşık 108 m, kuzey ve batı sınırı henüz açılmamış park alanı ve imar yoluna yaklaşık 285 cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; "41.2513, 36.6094" biçimindedir.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 41.2513, B: 36.6094

TAŞINMAZIN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI

:Prefabrik Betonarme

YAPIM SINIFI

: 3A

MALZEME DURUMU

: Lüks ☐ İyi ☐ Orta ☒ Düşük ☐

İNŞAAT NİZAMI

:Ayrık

DIŞ CEPHE

:Beton

KAT ADEDİ

:1

YAPI İNŞAAT ALANI

: 4.200 m²

HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ:	%100
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Yok
HİDROFOR	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Yok
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Yok
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
DEPREM BÖLGESİ	:1.Derece
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

Depolar: 3A yapı sınıfında ve prefabrik betonarme olarak yapılmıştır. 1 katlı olup yaklaşık 350'şer m²'lik 4 bağımsız bölümden oluşmaktadırlar. Her bir depo yaklaşık 1.400 m² olup toplam inşaat alanı 4.200 m² dir. Depoların iç bölümlerinin zemini beton kaplama, duvarlar sıvasız ve boyasız olup iç yükseklik yaklaşık 10 m'dir. Dış cepheler ise sıvasız ve boyasız olup çatılar çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depolarda 4'er adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

İdari Bina: 3A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmıştır. 2 katlı olup yaklaşık 220 m² inşaat alanına sahiptir. Binanın iç bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapıları ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit döşemelidir.

Kantar Binası: 1 katlı olup 2B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmıştır. Yaklaşık 30 m² inşaat alanına sahiptir. Binanın iç bölümlerinin zemini seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephe boyalı olup çatısı ise kiremit döşemelidir.

Alım Binaları: 1 katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadırlar. Her bir bina 42 m² olup toplam 126 m² inşaat alanına sahiptir. Binaların iç bölümlerinin zemini seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cepheler boyalı olup çatılar ise kiremit örtülüdür.

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:

- Amacı ile benzer nitelik taşıyan bir bölgede yer alması
- Ruhsat ve proje eklerine uygun olarak yapılanması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Havaalanına yakın onumda yer alması

Olumsuz etken:

- Samsun-Ordu Karayoluna uzak olması
- Yer aldığı bölgede yapılanmanın henüz tamamlanmamış 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 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.
- Emaller 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
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

Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık arsalar rastlanılmamıştır. Güncel durumda farklı kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği değer göz önüne alındığında, mevzii imar planı ile arsa niteliğine kavuşturulmuş olan taşınmazın, bölgede yer alan imarsız parsellere göre değerinde önemli artış olmayacağı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, bölgede yer alan imarsız araziler araştırılmış ve taşınmazın bulunduğu konuma yakın köylerdeki tarla, bağ bahçe vasıflı emsaller değerlendirilmiştir.

ARSA EMSALLERİ

Söz konusu taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık arsalar rastlanılmamıştır. Güncel durumda değişik kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği gelir göz önüne alındığında, mevzii imar planı ile arsa niteliğine kavuşturulmuş olan taşınmazın, bölgede yer alan imarsız parsellere göre değerinde önemli artış olmayacağı anlaşılmaktadır.

Emsal 1: Murat Yetgin- TEL: 0 (537) 290 76 85

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla niteliğinde olan arsa toplamda 31.750 m² alanlı olup 1.300.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	31.750 m ²	41,- TL/m ²
----------------	-----------------------	------------------------

EMSAL 2: Bedir Belur- TEL: 0 (544) 655 89 55

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla niteliğinde olan arsa toplamda 40.541 m² alanlı olup 2.000.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	40.541 m ²	49,- TL/m ²
----------------	-----------------------	------------------------

EMSAL 3: Yapı Group- TEL: 0 (535) 570 99 61

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla niteliğinde olan arsa toplamda 1.353 m² alanlı olup 29.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.353 m ²	21,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 4: Firuze Güngör- TEL: 0 (506) 900 63 53

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla niteliğinde olan arsa toplamda 30.000 m² alanlı olup 1.300.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	30.000 m ²	43,- TL/m ²
----------------	-----------------------	------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 38-55 M²/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekare satış fiyatı 46,76-M²/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 21.486,60M² X 46,76,-M²/TL=1.004.713,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların sınıfı 3B ve 1A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m ²)	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Depolar	4.200	3A	980	% 10	3.704.400,-TL
İdari Bina	220	3A	980	% 10	194.040,-TL
Kantar Binası	30	2B	590	% 10	15.930,-TL
Alım Binaları	126	2B	590	% 10	66.906,-TL
Çevre Düzenlemesi	6.000	1A	185	% 15	999.000,-TL

YAPI DEĞERİ =4.980.276,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/DÜKKAN EMSALLER

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde kullanım amacı ve niteliği bakımından taşınmaza benzer özellikte yapılaşma bulunmadığından Çarşamba ilçesindeki benzer nitelikteki emsaller değerlendirilmiştir.

EMSAL 1: Talat Vural - TEL: 0 (536) 562 42 90

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, benzer nitelikleri taşıyan, 3 bölümden oluşan toplamda 550 m² alanlı dükkan, 3000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	550 m ²	5,45,- TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 2: Ahmet Güç - TEL: 0 (850) 214 19 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, benzer nitelikleri taşıyan, 100 m² alanlı dükkan 800,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	100 m ²	8,- TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------

EMSAL 3: Eurotürk Emlak - TEL: 0 (544) 607 23 71

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer nitelikleri taşıyan 500 m² alanlı dükkan 3.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	500 m ²	6- TL/m ²
----------------	--------------------	----------------------

EMSAL 4: Yıldırım Emlak - TEL: 0 (541) 396 96 88

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplam 340 m² alanlı işyeri 1.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	340 m ²	4,41,- TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
23,86-TL	:	4	=	5,96-TL

Depoların Aylık Kira Değeri: 5,96-M2/TL x 4.576 M²=27.273,-TL

Depoların Yıllık Kira Değeri: 27.273,-TL x 12 = 327.276,-TL ~328.000,-TL

Depoların 15 Yıllık Kira Değeri: 328.000,-TL x 15 = 4.920.000,-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 taşınmazın yer aldığı arsa ile üzerinde yer alan 3 adet depo, idari bina, kantar binası ve 3 adet alım binası 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 1.004.713,-TL; yapının değeri ise 4.980.276,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 1.004.713,-TL

YAPI DEĞERİ: 4.980.276,-TL

TOPLAM: 5.984.989,-TL ~5.985.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **“Üç Adet Depo İdare Binası ve Tarla”** nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa (pazar) değeri belirlenmiştir.

TOPLAM: 5.984.989,-TL ~5.985.000,-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-259** 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)
 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İşleri Genel Müdürlüğü Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İşleri Genel Müdürlüğü Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İşleri Genel Müdürlüğü Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

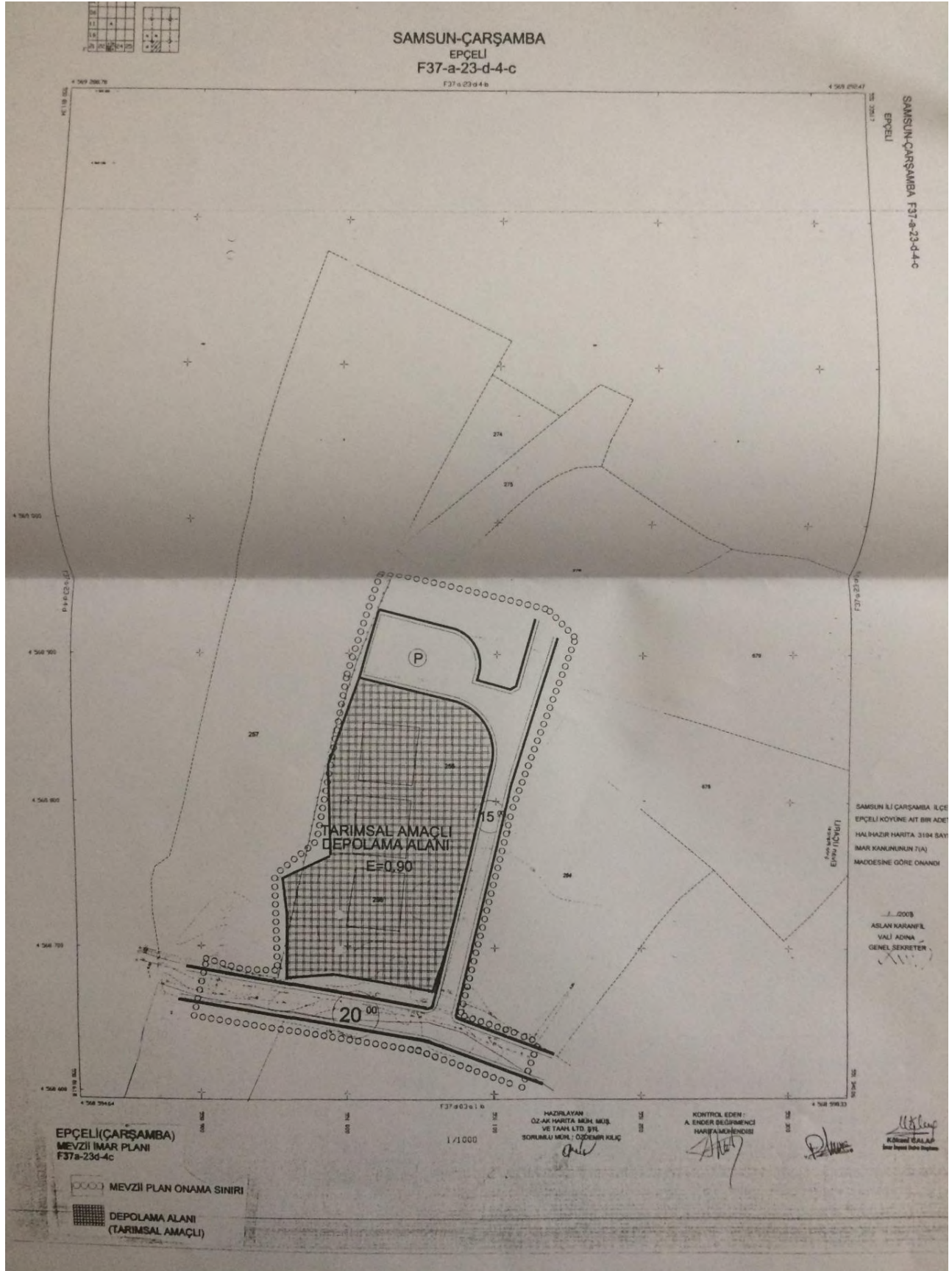


EK.2: BELGELER

İli		SAMSUN		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		ÇARŞAMBA					
Mahallesi		EPÇELİ					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		KÖYÇİVARI					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		F37-D-03-A-1	104	29	ha	m ²	dm ²
		21.486,60 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ADET DEPO, İDARİ BİNASI, TARLA					
	Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 83402700 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
		Tapu Senedi işleminden. 30/10/2018					
Edinme Sebebi							
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
	Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		11738	8	740		27/12/2013	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygunluk					Sahife No.
Sıra No.		Ömer BAYRAM					Sıra No.
Tarih		Yatırımcı					Tarih
NOT : * Mülkiyetin geçtiği tarihler ile tapu senedi tarihleri arasında bir süre fark olabilir. * Tapu Senedi Kararı Hükümleri gereğince idare değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

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

İmar Durumu



Yapı Ruhsatı

[illegible]

Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]

Mimari Proje

YENİ İNŞAAT PROJESİ



TOZLUOĞLU
mimarlık

PROJE MÜELLİFİNİN	ADI SOYADI	Mehmet TOZLU	imza Mehmet TOZLU Mimar Oda Sicil No: 31382 G-90 V.D. 85 90 34 96 89 Miklat Mh. Satın Sk.
	ÜNVANI	mimar	
	BAĞ.OLD.ODA	T.M.M.O.	
	ODA.SIC.NO.	31382	
	V.DAİ.SIC.NO	G-A 85 90 34 96 89	
YAPI SAHİBİ	ADI SOYADI	REYSAŞ LOJ.	
	V.DAİ.SIC.NO		
ARSANIN	İLİ	SAMSUN	
	İLÇESİ	ÇARŞAMBA	
	MAHALLESİ	EPÇELİ KÖYÜ	
	SOKAĞI	---	
	PAFTA NO	F37A23D	
	ADA NO	-----	
	PARSEL NO	730	
YAPININ	KULLAN.AMACI	DEPO+İDARİ BİNA	
	KAT ADEDİ/YÜKS.		
	ZEMİN KAT M2		
	TOPLAM İNŞ.M2		

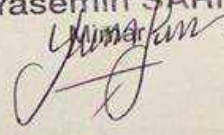
ODA ONAYI

MİMARLAR ODASI
SAMSUN ŞUBESİ
MESLEKİ DENETİM ONAYI
Bu Proje, Mimarlar Odası'nın verimliliği ve kaliteyi artırma amacıyla hazırlanmış olup, ilgili yasa yönetmelik, kararname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.
Sayı: 431 Tarih: 09.09.2008

Burcu ERGÜN
Mimar
Oda Sicil No: 29175
Meslek Denetim Görevlisi



BELEDİYE ONAYI

10.09.2008
Yasemin SARİ




DİKKATİ: 5540 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN 3468 SAYILI MİMARLAR VE MÜHENDİSLER HAKKINDAKİ KANUN 6235 (7303) SAYILI TMMOB KANUNU GEREĞİNCE HİÇBİRŞE KİLE ÇOĞALTILAMAZ, İKTİBAS EDİLEMEZ, KAYNAK GÖSTERİLEREK DAHI KULLANILAMAZ.

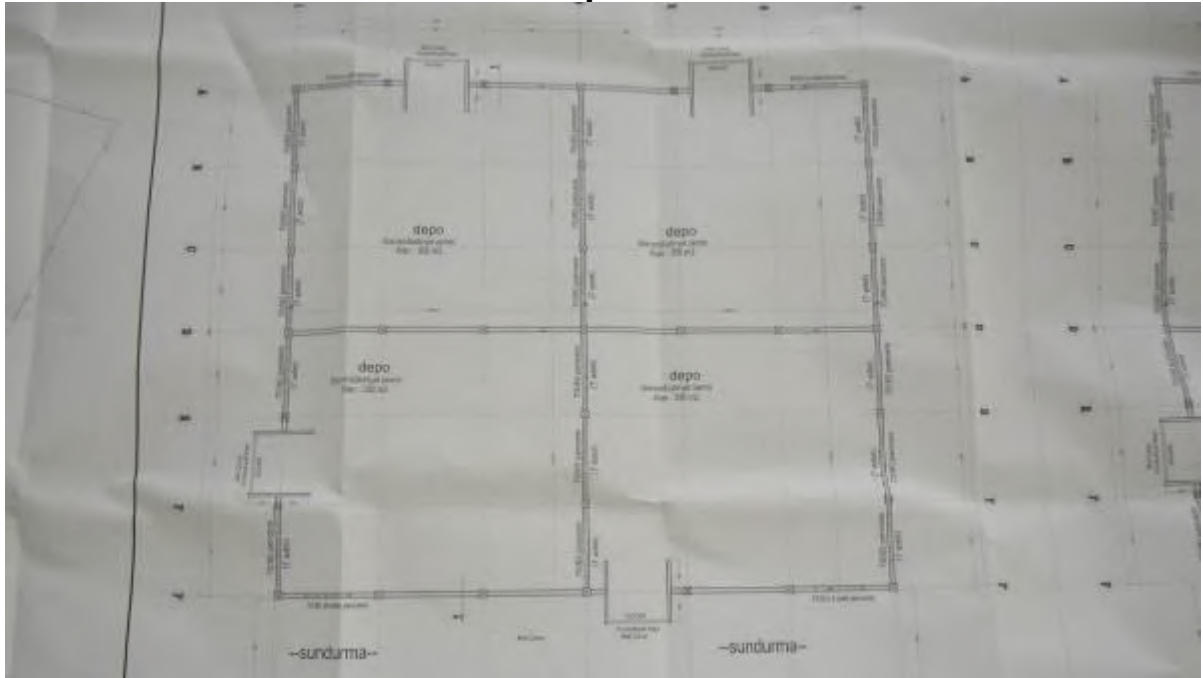
2B-4200 m² Fındık Deposu
3A-220 m² İdari Bina

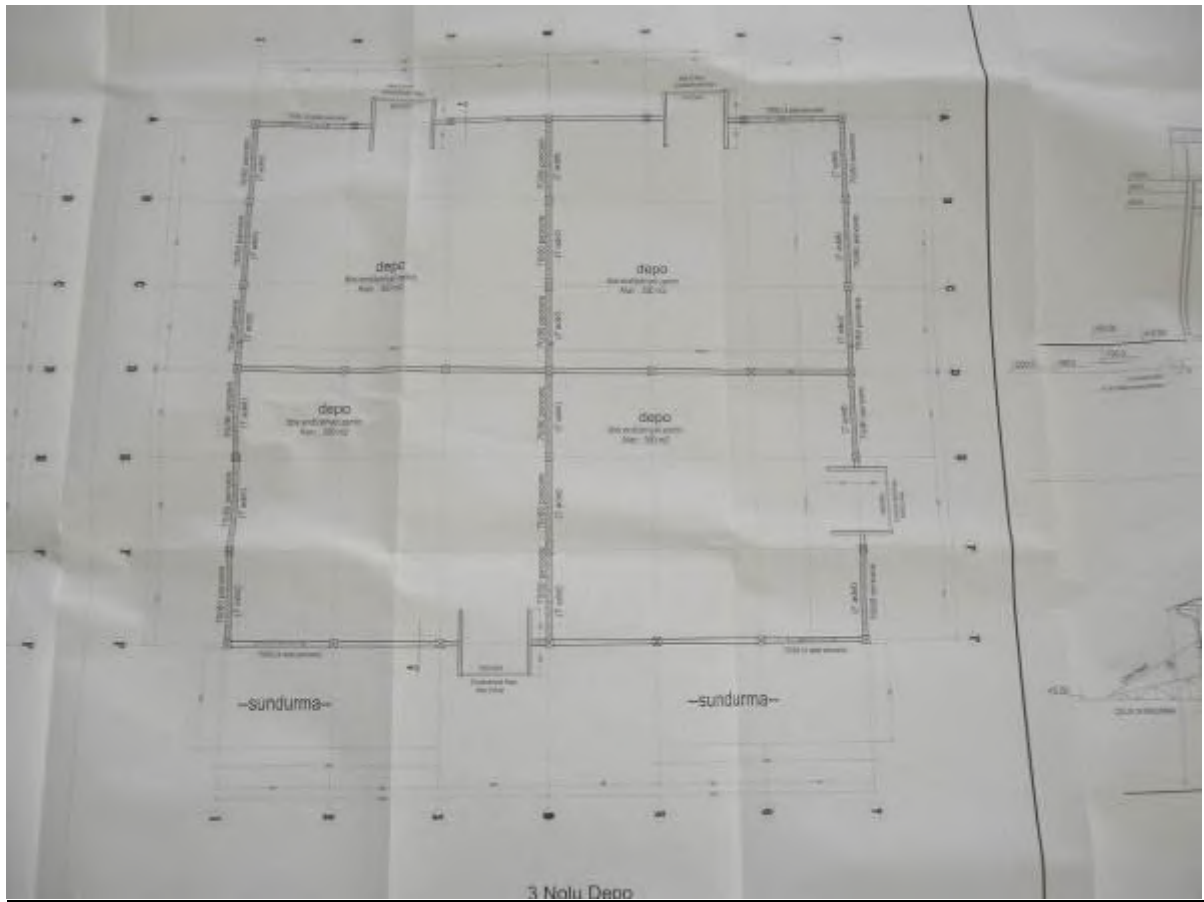
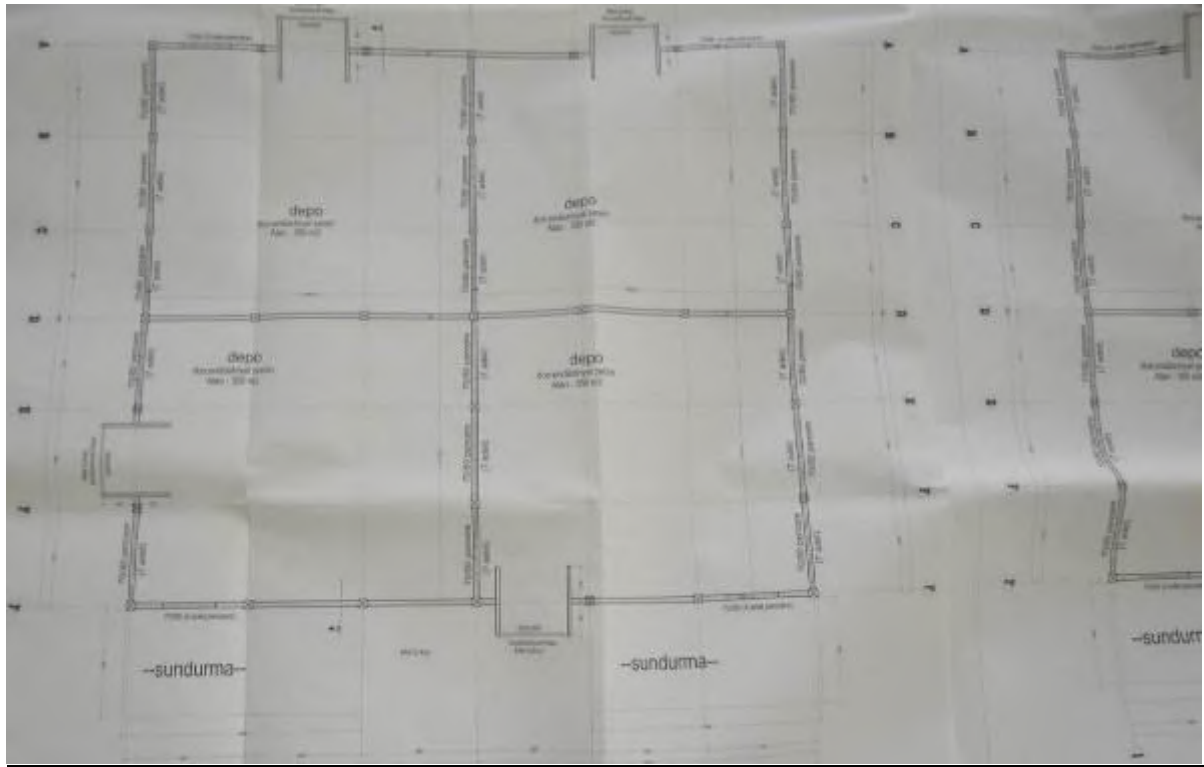
Mehmet TOZLU
Mimar
Oda Sicil No: 31382

Vaziyet Planı

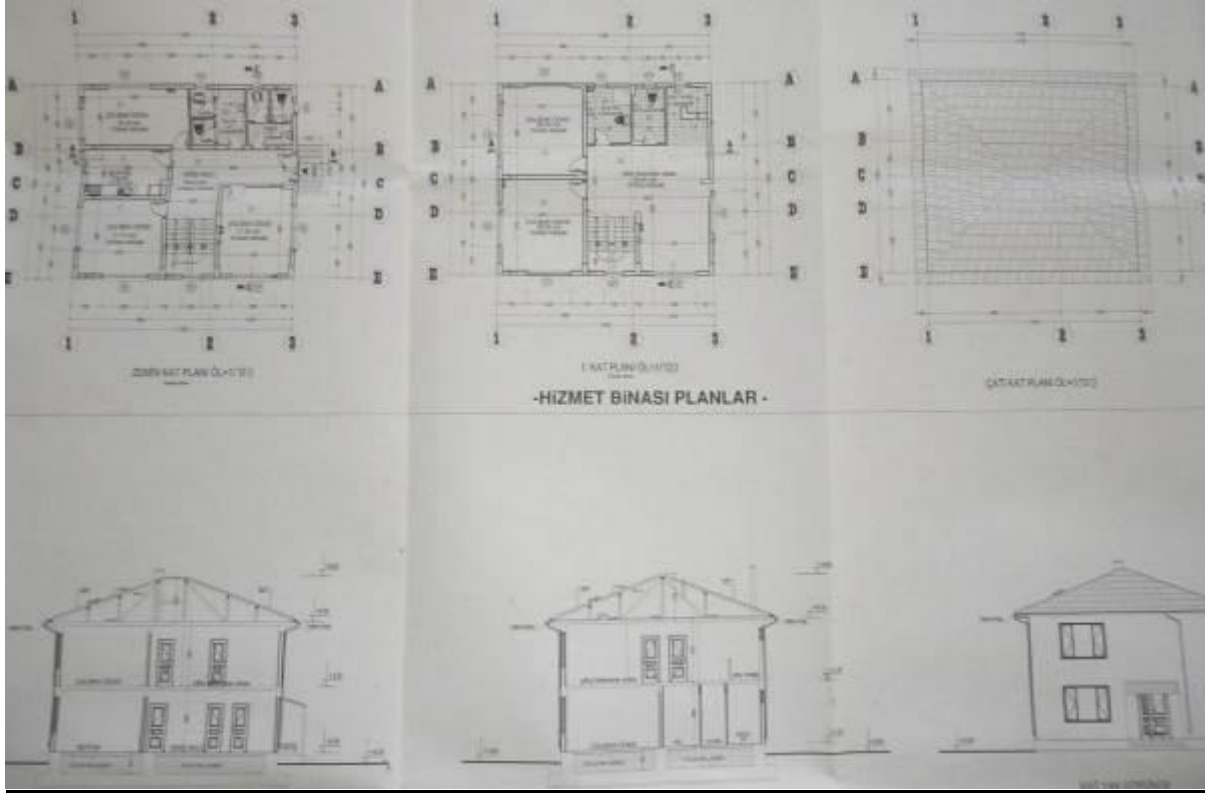


Kat Planları Depolar





İdari Bina



Kantar Binası



Alım Binası



Kesitler Depolar



EK.3: FOTOĞRAFLAR





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



**T.C.
RASRAKANI IK
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 : Eskişehir Yolu 8 Km No:156 06520 ANKARA Tlx: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 90 00 Ağrınış İletişim için 05068
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ : Harbiye Mah. Akdeniz Cad. No:15 34067 Şişli İSTANBUL Tlx: (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 raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin 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 kişiler 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

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	
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