



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
GEBZE/KOCAELİ
(ARSA)

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0233

DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Muallimköy Mahallesi Muallimköy Caddesi 434/8
GEBZE/KOCAELİ

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-0233

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **"Arsa"** nın değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	3
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ İmar Durumu	4
➤ Bölge İle İlgili Bilgiler	5-10
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	10-12
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	12
➤ Değerlemede Kullanılan Yöntemler	12
➤ Emsal Analizi	13-14
➤ Gayrimenkulun Değerlemesi ve Sonuç	14-15
➤ Ekler	15
➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafları	16
➤ Ek.2: Fotoğraflar	17
➤ Ek.3: Belgeler	17-...-20
➤ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	21
➤ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	22
➤ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	23

DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 2. sayfada belirtilen gayrimenkulun pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

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.

434/8 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : Kocaeli-Gebze
MAHALLE/KÖYÜ : Muallim Köyü
MEVKİİ : Bostan Yeri
PAFTA NO : G22B20C3D
ADA NO : 434
PARSEL NO : 8
NİTELİĞİ : Arsa
ALANI : 5.404,38, m²
ARSA PAYI : -
YEVMIYE NO : 26324
CİLT NO : 39
SAHİFE NO : 4674
TAPU TARİHİ : 01/12/2017
MÜLKİYET DURUMU : Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☐
Devre Mülk ☐ Arsa ☒

İMAR DURUMU (434/8)

İmar Durum Belgesi Tarih ve No: 14.01.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Gebze Muallim Köyü Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,80" biçimindedir.

TAKS:-

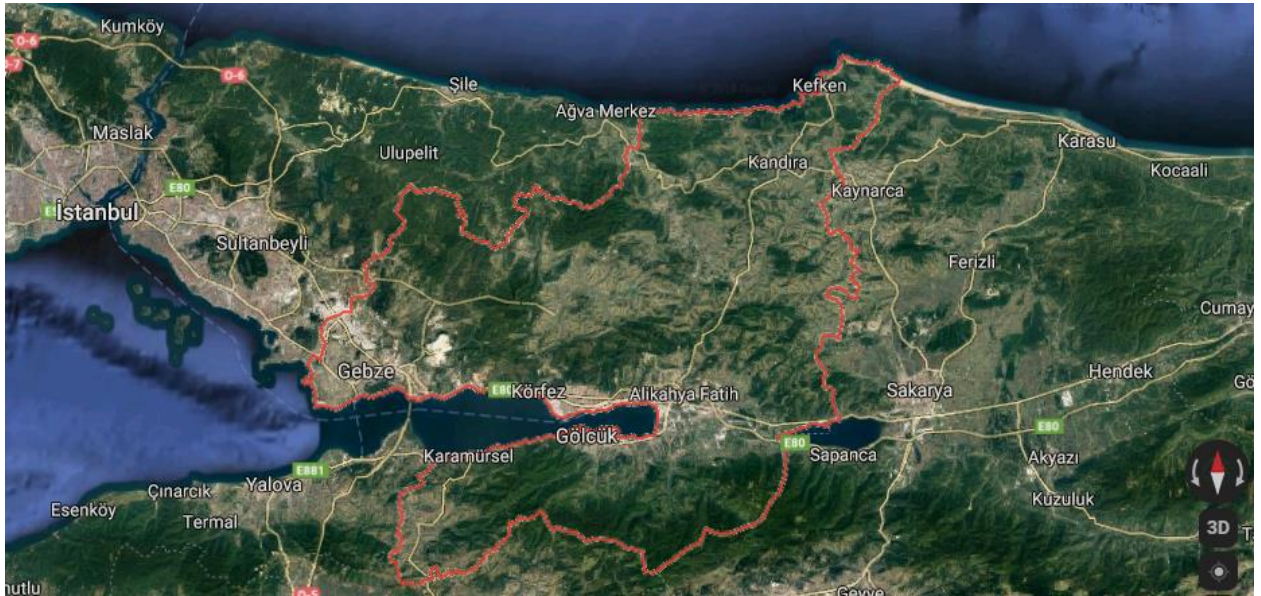
KAKS: 0.80

Emsal: -

H: 15,50 m

Diğer İmar Durum Bilgileri ve Plan Notları: 'Çekme mesafeleri ön bahçeden 10 m, yan bahçeden 10 m, arka bahçeden 5 m çekme mesafesi vardır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



KOCAELİ GENEL BİLGİLER

Yüzölçümü: 3.505 km²

Nüfus: 1.830.772 (2016)

İl Trafik No: 41

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir İl'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.

İlkçağlardan itibaren yerleşim için cazibe teşkil eden Kocaeli 1924 yılında vilayet olmuştur. Türkiye'nin en küçük 6. il'i olan Kocaeli'nin yüzölçümü 3,505 km²'dir. 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre nüfusu 1.601.720 kişidir. 1.499.958 kişi il ve ilçe merkezlerine ikamet ederken 101.762 kişi köylerde yaşamaktadır. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşımları ile Türkiye'nin önemli geçiş noktalarından biridir.

Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer , gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil dünya için de ilginç bir örnektir.Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB’ si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayi’nin

Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Kocaeli İli, Karadeniz ve Marmara Denizi'ne olan kıyıları, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, tarihi eserleri, müzeleri, Mimar Sinan'ın eseri olan camileri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking parkurları, Sekaparkı, Kocaeli Fuarı, Uluslararası İnterteks Fuarı, Kartepe kayak merkezi, Yuvacık Barajı, mesire alanları, Sapanca Gölü, Darıca Faruk Yalçın Hayvanlar Alemi ve Botanik Bahçesi, Harikalar Sahili, Alışveriş Merkezleri, kültür merkezleri, Olimpik buz pateni salonu, Gölkaparkı, alternatif turizm çeşitlerine imkan sunan, nitelikli turizm tesisleri, sahillerinde bulunan balık lokantaları, dünyaca tanınan Hereke Halıları, kente özgü pişmaniyesi, Karamürsel sepeti, Kandıra Bezi, Çenesuyu ve bir çok kültür ve turizm değerleri ile ticaret, sanayi, bilim, kültür, turizm ve sanat açısından ayrı bir öneme sahip Marka şehirdir.

KOCAELİ COĞRAFİ BİLGİLER

Kocaeli, kuzeyde Karadeniz, güneyde Bursa, batı ve kuzeybatıda İstanbul, doğuda Sakarya illeriyle çevrilidir. Kuzeyde Kocaeli Platosu, üzerinde az sayıda tepe vardır. Dağlar Kocaeli ili topraklarının yüzde 18.8'ini kaplar. İlin kuzey kesiminde tek tek kütleler halinde tepeler, güney kesiminde ise Samanlı Dağları yer alır.

Kocaeli sınırları içinde bulunan tek önemli göl, Sapanca'dır. Ancak Sapanca Gölünün büyük bölümü Sakarya ili sınırları içinde kalır.

Genel anlamda Karadeniz ile Akdeniz ikliminin kesiştiği bir iklim tipi bölgede egemendir. Yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı ve Türkiye'nin pek çok yöresine oranla ılık geçer. İlin kuzey kesimlerinde Karadeniz kıyılarında yaşanan yaz mevsimi, ilin güney bölümlerinde yaşanan yazı oranla daha serindir.

KOCAELİ TARİHİ BİLGİLER

Kocaeli ilinin M.Ö. XII. yy'a kadar olan dönemi karanlıklar içindedir. Tarihçiler, bölge başlangıç tarihini M.Ö. XII. yy. olarak kabul etmektedir.

Bölgede, ilk yerleşimlerle ilgili tespitler M.Ö. VIII. yy'a ait olup, bu dönemde adı bilinen en eski yerleşme birimi Astakoz'dur. Astakoz M.Ö. VIII yy. sonlarında Megaralılar tarafından kurulmuş bir Yunan kolonisidir. İzmit'in çekirdeğini teşkil eden Astakoz kenti, Bitinya krallığı döneminde (M.Ö. 262) Nikomedia adı ile bugünkü İzmit'in yerini almıştır.

Yunan döneminde orta büyüklükte bir kent olarak görünen il, Roma devrinde önemli bir merkez haline gelmiş ve hızla gelişmiştir. Roma imparatorluğunun ikiye ayrılmasıyla Bizans hakimiyetine giren şehir, depremlerin de etkisiyle ihmale uğramış önemini kaybetmiştir.

Anadolu'nun Selçuklu hakimiyetine girdiği XI. yy'da Nikomediya Selçuklulara geçmiş, ancak Haçlı seferleri sırasında tekrar Bizans'a katılmıştır.

Tarih boyunca birçok medeniyete merkez ve ev sahipliği yapan ilimiz (İzmit), Orhan Gazi zamanında Türk Komutanlarından Akçakoca tarafından fethedilerek ilk defa Osmanlı Devletine katılmış ve 1337'de kesin olarak Osmanlı hakimiyetine girmiştir. İzmit'in ilk fatihi Akçakoca'nın mütevazı anıt mezarı Kandıra ilçesinde bulunmaktadır.

Birinci Dünya Savaşında İngilizler ve Yunanlılar tarafından işgal edilen İzmit, 28 Haziran 1921 de düşman işgalinden kurtarılmış, 1924 yılında ise İl olmuştur.

GEBZE

Coğrafi Konum

Gebze Marmara Bölgesinde Kocaeli'ne bağlı, İzmit Körfezi'nin kuzey batısında yer alan zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi büyük oranda sanayiye dayalı, Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. Doğusunda Dilovası İlçesi, Batısında Darıca, Çayırova ve Tuzla İlçeleri, güneyinde İzmit Körfezi, kuzeyinde ise Şile İlçesi yer almaktadır.

Yüzölçümü 438,65 km² olan Gebze İlçesi; nüfusuyla, turizm potansiyeliyle, sanayisiyle, ekonomik kapasitesiyle, İstanbul ve Kocaeli gibi iki metropoliten şehrin arasında yer alan, her tür ulaşım kolaylığına sahip, (kara, deniz, hava ve demiryolları) oldukça stratejik öneme haiz, sürekli göç alan Anadolu'nun bir çok ilinden daha büyük bir metropol ilçedir.

Tarihte Gebze

Gebze'nin de içinde bulunduğu, eski Yunanlılar'ın ve Romalılar'ın Bitinya (Bithynie) dedikleri coğrafi bölgenin bilinen en eski tarihi, M.Ö. XII yüzyıla kadar dayanır. Bölge, özellikle Kocaeli Yarımadası, coğrafi konumunun öneminden dolayı, tarihin hemen hemen bütün dönemlerinde, birçok ulusa yurt olmuştur. Asya ile Avrupa kıtaları arasındaki en önemli geçit yeri olan Kocaeli Yarımadası ya bir çok ulusun yurdu, ya da gelip geçtikleri, medeniyetlerinden izler bıraktığı bir yer olmuştur.

Bilinen ilk ulus göçü de M.Ö. XII. yüzyılın başlarındadır. Bu ulus Yunan kökenli Frikler'dir. Boğaz (Bosforos) yoluyla Anadolu'ya inmişlerdir. XII yüzyıla kadar Trakya'dan İzmit dolaylarına göçler devam etmiştir. Fakat bu dönemde eski Gebze'nin yerine dair hiçbir bilgi edinilememiştir. Kısaca antik çağ Gebze'sinin yeri kesinlikle bilinmemektedir.

Bugün Gebze'nin olduğu yerde, M.Ö. 281-246 yıllarında Kral 1. Nicomede'nin egemenliğindeki Bitinya Krallığı döneminde Dakibyza ve Libyssa adında yerleşmeler vardır. Eski Gebze'nin yerine dair söylenenler, işte bu tarihlere aittir. Daha eski tarihlere ait bilgiler ise gelişkilidir.

Bu yerleşim alanlarının araştırmalara konu olmasının en önemli nedeni ise, ünlü Kartacalı komutan Hannibal'ın krallık döneminde burada yerleşmiş olmasıdır.

Hannibal Zama harbindeki yenilgisinden sonra ülkesinde itibar görmemiş ve Bitinya Krallığı'na iltica etmek zorunda kalmıştır. Bitinya Kralları I. ve II. Prusias'ın savaş danışmanlıklarını yapmıştır. II. Prusias'ın ihaneti sonucu düşmanın eline düşmemek için intihar etmiş ve Lybissa'ya gömülmüştür.

İşte birçok tarihçinin ve araştırmacının eski Gebze olduğu iddia edilen bu yeri araştırmasının en büyük nedeni budur. Hannibal'ın burayı seçmesinin birçok nedeni vardır. Devamlı izlenme kuşkusu, Nicomedia başkent olduğu için gelenin gidenin çok olması ve tanınma ihtimalinin fazla olması, yönetime güvenmemesi bu nedenlerin başlıcalarıdır.

Roma kuvvetlerinden gizlenen Hannibal, korunaklı, kaçıışı kolay ve denizle ilişkili bir yer aramıştır. Sonunda bu özelliklere sahip Libyssa'yı seçmiştir.

O dönemde Libyssa'nın kurulduğu yer, hem denize hem de karaya hakim bir tepe üzerindedir. Tepe, körfezin en dar yeridir.

1330 yılında Osmanlılarla Bizans arasında yapılan savaştan sonra Gebze'nin de içinde bulunduğu bölge, Osmanlı idaresine dahil edilmiştir.

Bugünkü Gebze'nin kurucusu Orhan Gazi'dir. Gebze'de kendi adına cami de yaptıran Orhan Gazi, bölgede izler bırakan ilk Türk büyüğüdür. Orhan Gazi, bölgenin imarı ve yaşaması için büyük çabalar göstermiştir. Bu amaçla işletmeler kurmuş, vakıfları desteklemiştir.

Osmanlıların devlet olma çabaları sırasında, Gebze yine ordugah yerleşimi olarak kullanılmıştır. Osmanlı Beyliğinin kurulmasında büyük emekleri geçen Akçakoca Bey'in oğlu olan İlyas Çelebi de hem Gebze'nin fethinde hem de kuruluşunda büyük rol oynamıştır.

Gebze Osmanlı İmparatorluğunun son yıllarına kadar kimi zaman İstanbul'a, daha çok da Kocaeli'ye bağlı bir kaza olarak, önemli bir yer niteliğini uzun yıllar korumuştur. 1. Dünya Savaşı'nda Osmanlı İmparatorluğunun yenik düşmesi üzerine Anadolu ve Trakya'nın birçok yöresi gibi Gebze'de düşman kuvvetleri tarafından işgal edilmiştir.

1920 yılında İngilizler'in bölgeyi işgaline, 1921 yılının başlarında Yunanlılar da katılmıştır. Daha sonra Anadolu içerisinde yenilgiye uğrayan Yunan kuvvetleri, amaçlarına ulaşamamanın üzüntüsüyle geldikleri yoldan geriye kaçmışlardır.

Bu yıllarda Gebze, Anadolu'nun en dikkate değer yerlerinden biridir. Türk kuvvetlerinin biraz ilerisinde İngiliz askerleri bulunmaktaydı.

18-19 Ocak 1923 tarihli Hakimiyet-i Milliye-Ankara Gazetesi'nde Atatürk'ün bölgeyi ve Gebze'yi ziyaret ettiğinden bahsedilir. Atatürk Gebze'deki askeri birliklerin durumundan memnun kalarak geri dönmüştür. İstanbul'un terk edilmesinden sonra Gebze ve Çevresi tamamen emniyet altına alınmıştır.

Cumhuriyet'in ilanına kadar kimi zaman İstanbul, kimi zaman da Kocaeli'ye bağlı bir kaza olan Gebze, Cumhuriyet'in ilanından sonra yeni iller kanununa göre il olan İzmit'e bağlanmıştır.

Günümüzde Gebze

Gebze, Marmara Bölgesinin doğusunda, İzmit Körfezi'nin kuzey kesiminde yer alan, zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalı Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir.

Gebze, Kocaeli'nin endüstrisinin büyük bölümünü barındıran, Marmara Denizi'nin kuzeyi ile İstanbul'un 45 kilometre doğusunda yer alan bir ilçedir. Marmara bölgesinin en büyük ikinci ilçesi olup Türkiye sanayisinin %15'ini barındırmaktadır.

Gebze, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli iline bağlı olarak Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantı konumunda bulunan limanlar, havalimanı, devlet demir yolları ve E-5, TEM karayolları çevresinde kurulmuştur. Yolların doğu-batı yönünde olması nedeniyle kentsel alanı ve sanayisi bu doğrultuda gelişmiş bir sanayi bölgesidir.

Gebze ana ulaşım yolları üzerindeki konumu nedeni ile uzun yıllar Anadolu'dan İstanbul'a göç eden Anadolu halkının, İstanbul'dan önce uğradığı bir ayak olmuştur. İstanbul nüfusunun 10 milyonu aşması kentin sorunlarını artırmış, sanayi tesislerinin İstanbul dışında yerleşmesine gereksinim duyulmuştur.

Yeni yerleşim yeri arayışlarının bir sonucu olarak, sanayi tesislerinin büyük çoğunluğu İstanbul'a en yakın konumda olan Gebze'ye akın etmiştir. Toprağın maliyetinin ucuz ve kolay bulunur oluşu Gebze'yi sanayinin cazibe merkezi haline getirmiştir.

Kentin, limanlara yakınlığının yanında E-5 ve TEM karayollarının birbirine çok yakın bir alanında kurulmuş olması, havalimanlarına ve demiryollarına yakınlığı, hem Avrupa'ya yapılacak ticarete hem de Anadolu, Orta Asya ve Orta Anadolu'ya geçiş için taşıma kolaylıkları sunması, Türkiye'nin en fazla kalkınmış üç büyük kentinin ortasında ve onlara yaklaşık olarak 45 dakika uzaklıkta olması da yatırımcıların dikkatlerini bu bölge üzerinde yoğunlaştırmasının temel nedenleri arasında bulunmaktadır.

Gebze, Marmara sahiline 7 km., İzmit'e 49 km., İstanbul'a 45 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir.

Günümüzde Gebze kara, deniz ve demiryollarının birbirleriyle kesiştiği önemli kavşak noktasında bulunmaktadır. Eski Gebze şimdiki kasabanın yakınındadır. Yüzeyi kuzeydoğuda dağ ve sırtlardan, batı güneyde kıyıya yakın bölümlerinde düzlüklerden ibarettir.

İlçe sınırları içinde, göl ,dağ, akarsu bulunmamakla beraber, yaklaşık 650 metre yüksekliği geçmeyen tepelerin ve sırtların varlığından söz edilebilmektedir. Bu tepelerin en yüksekği Gaziler Tepesi'dir. Ancak akarsu yerine dereler ve derecikler mevcuttur.

Genellikle Karadeniz ve Akdeniz bölgeleri arasında bir geçiş özelliği taşımaktadır. Yaz mevsimi sıcak ve az yağışlı, kış mevsimi oldukça serin ve daha ziyade yağışlı geçmektedir. Yıllık yağış ortalaması 550 mm. En çok yağış Aralık-Ocak aylarında, en az yağış ise Ağustos ayındadır. En sıcak ay ortalaması 24.2 derece ile Ağustos ayı, en soğuk ay ortalaması 6.5 derece ile Ocak ayıdır.

Gebze'nin Körfez şeridi üzerindeki yerleşim yerlerinde, tabiatın oluşturduğu birbirinden güzel koyları ve tabii plajları ile çekici düzeydedir. Yörenin ekilebilir topraklarında tarım, meyvecilik, sebzecilik ileri bir durumdadır. Marmara kıyısında ilçe toprakları genellikle ovalıktır.

Yoğun sanayi yapılanması ile dikkat çeken Gebze, her ne kadar idari olarak Kocaeli'ye bağlıysa da, İstanbul iline daha yakın olduğu için, bu ille hem ticari hem de sosyal ilişkileri gelişmiştir. Uzun yıllar il olması için mücadele edilmiş olsa da hali hazırda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları içindedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, yıllar boyu Gebze'yi kendisine bağlamak istemiş ancak buna izin verilmemiştir.

Sürekli yükselen bir nüfus grafiği çizen Gebze, 2008 yılında çıkarılan kanunla birlikte kendisine bağlı olan Çayırova, Darıca ve Dilovası'nın birer ilçe olması sonucu nüfusunun bir bölümünü bu yeni ilçelere vermiştir.

Yıl	Nüfus
1973	27.000
1990	159.116
2000	253.487
2007	521.291
2008	288.569

Önemli Kurum ve Kuruluşlar

Gebze Organize Sanayi Bölgesi (GOSB), Gebze merkezine 7 km mesafede 10.370.000 m'lik planlanmış bir alanda, 1985 yılında Gebze ve civarında çarpık sanayileşmenin yol açtığı çevre kirliliğini önlemek, sanayiye disipline etmek amacıyla, kredi kullanmadan, tamamen katılımcıların finansmanı ile kurulmuş ve şu an itibarıyla 85 firmada yaklaşık 9100 kişi istihdamı ile faaliyet göstermektedir. GOSB'da bulunan sanayi yatırımlarının adet olarak %33'ü, yatırım tutarı olarak %65'i yabancı sermayeli, özellikle de çok uluslu büyük kuruluşlardır. Yurtiçi ve yurtdışı OSB'lere model olan GOSB da bugün itibarıyla makine, kimya, otomotiv yan sanayi, optik, elektronik, sınai ve tıbbi gaz, gıda ve ambalaj ve bilişim sektöründe üretim yapan firmalar yer almaktadır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu parsel Yeni Bağdat Caddesi adlı yerden Kavak Caddesi hedefine doğru ~2.1km doğu yönünde ilerleme sağlanır. ~2km 2795. Sokak yönünde gidilir. Dönel kavşak geçildikten sonra 1 . çıkışa gelinir ve Muallim köy Caddesine geçiş sağlanır. Bu cadde üzerinde ~120m ilerledikten sonra sağa dönülür. Dönel kavşaktan 1. Çıkış güzergahına gelinir ve sağa dönülür. Söz konusu taşınmaz sol konumda yer almaktadır.

KONUM KROKİSİ**KONUM: E: 40.8010 B: 29.4869****PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ**

Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli: 8 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna göre 5.404,38m² imar alanındadır. Ön ve Yan bahçeden 10m arka bahçeden 5 m çekme mesafesi mevcuttur.

Parsellerin Cinsi: Değerleme konusu parsellerin tümü tapu kayıtlarına göre arsa niteliğindedir.

Ulaşım Bilgileri: Değerlemeye konu parsel Yeni Bağdat Caddesi adlı yerden Kavak Caddesi hedefine doğru ~2.1km doğu yönünde ilerleme sağlanır. ~2km 2795. Sokak yönünde gidilir. Dönel kavşak geçildikten sonra 1 . çıkışa gelinir ve Muallim köy Caddesine geçiş sağlanır. Bu cadde üzerinde ~120m ilerledikten sonra sağa dönülür. Dönel kavşaktan 1. Çıkış güzergahına gelinir ve sağa dönülür. Söz konusu taşınmaz sol konumda yer almaktadır.

Konum Ve Yapılaşma Hakkında Bilgi: Konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Muallimköy Mahallesinde konumlanmıştır. Lojistik firma depolarının, bankaların teknoloji üstlerinin, muhtelif ticari ve sanayi kuruluşlarının, küçük sanayi sitelerinin ve organize sanayi sitelerinin, ayrıca restaurant, benzin istasyonu, otel, catering firması gibi günlük ihtiyacın teminine yönelik esnafın da yer aldığı sanayi bölgesindedir. Taşınmazların yakın çevresinde Sanikey Seramik, Kabel Gebze Müessesesi, Gebze Öğretmenevi, Yalçın Orman Ürünleri, Gebze Gişeleri, Hancı Restoran, Yılport Depo gibi büyük firmalar ve tesisler bulunmaktadır. Konu taşınmazların yakın çevredeki bazı önemli noktalara uzaklıkları şöyledir;

1-	D100 Karayolu	2.45 km
2-	Gebze İlçe Merkezi	4.3 km
3-	Gebze Öğretmenevi	1.3 km
4-	Gebze Otobüs Terminali	5.2 km

Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Ekonomik Koşulları: Taşınmazların bulunduğu bölge genel itibarıyla depolama, sanayi ve ticaret bölgesi olup, son yıllarda bu yönde giderek artan gelişme göstermiş ve göstermeye devam etmektedir.

Boşluk ve Doluluk Oranı (Yapılaşma Hakkında Bilgi): Konu taşınmazların olduğu bölge, birincil olarak orta ve büyük ölçekli sanayi ve ticari firmalar, bankacılık teknoloji üsleri, lojistik firmalar ve depolama alanları ile çeşitli sanayi siteleri ağırlıklıdır. İkincil olarak da bunlara servis sağlayan, akaryakıt istasyonları, otel, vb. ticarethane şeklindedir. Son yıllarda giderek artan şekilde gelişen bölgede hala % 100 kapasiteye ulaşılmamış olup, bu yönüyle de değeri giderek daha da artan bir potansiyel arz etmektedir.

Arazi Geometrisi Hakkında Bilgi: Değerleme konusu taşınmaz dikdörtgen formuna yakın geometrik forma sahiptir.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin topoğrafyası, jeolojisi ve deprem bölgesi hk. Bilgi: Değerleme konusu gayrimenkulün hafif eğimli topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazlar 1 'inci derece deprem kuşağında yer almaktadır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen yatırım unsurları ve özellikleri: Değerleme konusu parsellerin sanayi sahasında yer alması, çevre yollarına ve havaalanına yakınlığı, çevresinde sanayi ve ticari kuruluşların giderek yoğunlaşması, altyapı ve ulaşım problemlerinin olmaması, parsellerin düzgün bir geometride olması, parsellerin genelde bitişik ve büyük yüzölçüme sahip olması nedeniyle esnek proje geliştirmelere müsait yapıda olması gibi nedenlerle yatırımcılar için cazip bir lokasyon niteliğindedir.

Bölgesel altyapı hakkında bilgi: Taşınmazların bulunduğu bölgede elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinin tamamlanmış olduğu görülmüştür.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı: Yapılan gözlemlere göre herhangi bir kısıtlayıcı durum yoktur. (Resmi bir bulgu değildir.)

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Değerleme konusu taşınmaza ait onaylı bir mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- 1-Değerleme konusu parsellerin sanayi sahasında yer alması ve giderek değer kazanma trendinde bulunması,
- 2-D100 ve TEM çevre yoluna ve gişesine yakın olması,

Olumsuz etkenler:

-

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazın değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Satışların Karşılaştırılması Yöntemi)

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

EMSAL ANALİZİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1 - SATILIK ARSA – SELÇUK HİÇDURMAZ- TEL: 0533 141 34 69

Muallimköy Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 5.748-m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 12.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
12.000.000TL	5.748 M ²	2.088 TL/M ²

EMSAL 2 - SATILIK ARSA –RESUL AVCI- TEL: 0535 595 68 87

Muallimköy Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 11.523-m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 22.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
22.000.000TL	11.523 M ²	1.909 TL/M ²

EMSAL 3 - SATILIK ARSA – MİYA GAYRİMENKUL- TEL: 0262 644 44 34

Muallimköy Mahallesi, konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 7.768-m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 13.300.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
13.300.000TL	7.768 M ²	1.702 TL/M ²

EMSAL 4 - SATILIK ARSA – KATILIM GAYRİMENKUL- TEL: 0533 141 34 69

Muallimköy Mahallesi, konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 4.124-m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 6.500.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
6.500.000TL	4.124 M ²	1.576 TL/M ²

EMSAL 5 - SATILIK ARSA – ERDAL BAKIR- TEL: 0533 722 75 12

Muallimköy Mahallesi, konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 12.560-m² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa 28.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
28.000.000TL	12.560 M ²	2.088 TL/M ²

GELİRE DAYALI ANALİZLER HESAPLAMA YÖNTEMLERİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Hesaplama: Bölgede yapılan emsal araştırması ve görüşmeler neticesinde, konu taşınmazlarla benzer konum ve özellikteki sanayi imarlı arsaların piyasa rayiç değerinin konum, cephe, alan, geometrik ve topografik özellikler gibi faktörlere göre değişmekle birlikte

Taşınmazın Satış Değeri:

434 Ada 8 Parsel Mevcut Satış Değeri: 5.404,38 m² x 1902,8,-TL/m² =

10.283.454,263-TL, ~ 10.285.000,-TL

olarak hesaplanmaktadır.

DEĞERLEMENİN SONUCU

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Muallimköy Mahallesi, 434 Ada, 8 parselde kayıtlı taşınmazın, kullanım amacı, konumu, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak mevcut kullanım alanı üzerinden (boş arsa olarak);

Taşınmazın Satış Değeri:

10.285.000,-TL

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla; Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,3547 -TL; 1,- USD = 5.7364-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu raporumuzda takdir edilen her türlü Piyasa (Pazar) değeri; firmaca resmi kurumlara hitaben verilen ve/veya resmi kurumlardan firmaya verilen ve firma tarafından şirketimize iletilen belgeler yanında yapılan resmi kurum incelemeleri ve saha araştırmaları sırasında tarafımıza iletilen tüm bilgi ve belgelerin doğru olduğu, taşınmazların kullanımı ve devrinde herhangi bir hukuki sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Değerleme raporu, konu parselin alanını esas alarak satış değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Değerleme raporu, taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan takyidatlardan bağımsız olarak yapılmış ve takyidatlar değerlemede dikkate alınmamıştır. Sadece arsa satış bedelleri üzerine yapılmıştır.

2019-ÖZEL-233 no.lu rapor REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

(Ekspertiz tarihi: 02.12.2019)

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: FOTOĞRAFLAR

EK.3: BELGELER

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 Artibir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

EK.1:
UYDU FOTOĞRAFLARI

Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	97838187
İl	Kocaeli
İlçe	Gebze
Mahalle/Köy	Muallim
Ada	434
Parsel	8
Tapu Alanı	5.404,38
Nitelik	Arsa
Mevkii	Bostan yeri
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	G22b20c3d

**EK.2 FOTOĞRAFLAR
PARSEL RESİMLERİ**



EK.3: BELGELER

TAPU-İMAR DURUMU

İli	KOCAELİ	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf			
İlçesi	GEBZE						
Mahallesi							
Köyü	MUALLİM						
Sokağı							
Mevkii	BOSTAN YERİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		G22B20C3D	434	8	ha	m ²	dm ²
		5.404,38 m2					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 97838187					
	Edinme Sebebi	MUALLİM Köyü 3543 Parsel taşınmazının İmar (TSM) işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	26324	39	4674		01/12/2017	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygun Talip KURBAN Tapu Müdürü 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile birlikte devredilmesi hususunda karar verilmiştir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince bu tasdevir işleminin Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							



YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	14.01.2016
Mer'i İmar Planı	GEBZE MUALLİMKÖY UIP

Plan Fonksiyon Uyarı(!)	Birden fazla fonksiyonda kalan parsellerde, yapılaşma koşulları için 'Plan Fonksiyon' bilgisi üzerine tıklayınız.
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı ektedir. Sanayi Alanı
Kısıtlama Alanı	-
Jeoloji Alanı	- (MAHKEME KARARI) = İMAR PLANINA YÖNELİK KOCAELİ 2. İDARE MAHKEMESİNİN İPTAL KARARI BULUNMAKTADIR.

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S.	-
K.A.K.S (Emsal)	-
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	- - -İlgili plan notuna göre uygulama yapılacaktır. -Parselle ilişkin çekme mesafeleri resmi imar durumunda belirlenecektir.
----------	--

KADASTRO	
İl	KOCAELİ
İlçe	GEBZE
Tapu Kütüğü	MUALLİM
Pafta	G22B20C4C
Ada/Parsel	434 / 8
Parsel Alanı (!)	5404,37 m² (Tapu alanı değildir!)

ADRES	
İdari Mahalle	-
Cadde / Sokak	-
Kapı No	-

T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

10/8/2010

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

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.

Kurula 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 bildirimlerle 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 hazırlattırılacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin 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

Anıtlık 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 ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANI : A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214	
NİSANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261		
Yukarıda adresi yazılı A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilmum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatı kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekler fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilmum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasil şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğini vekil tayin ve azline, velhasil bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.		
A ARTİBİR 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 ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 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. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015		
DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairemiz dosyasında saklıdır.		
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN		
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363		