



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

## **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **ARİFİYE/SAKARYA**

### **2586 ADA 70 PARSEL**

(1 ADET 1 KATLI ÇELİK KARKAS DEPO BİNASI VE İKİ KATLI  
BETONARME İDARE BİNASI VE TARLA)

### **DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: 2019-ÖZEL-274

## DEĞERLEME RAPORU

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

### DEĞERLEMESİ YAPILAN

**GAYRİMENKULLERİN ADRESİ:** Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 Ada, 70 Parsel,  
Arifiye/Sakarya

**RAPOR NO** : 2019-ÖZEL-274

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02.12.2019

**RAPOR TARİHİ** : 06.12.2019

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet 1 Katlı Çelik Karkas Depo Binası Ve İki Katlı Betonarme İdare Binası Ve Tarla**' nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### İçindekiler

### Sayfa No

İçindekiler	Sayfa No
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	4
➤ İmar Durumu	4-5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-9
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	9-10
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Analizi	12
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	12
➤ Sonuç	12-13
➤ Ekler	13
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	14
➤ Ek.2 : Fotoğraflar	15-23
➤ Ek.3 : Belgeler	24
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	25
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	26
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	27

**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.

**DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI**

Söz konusu değerlendirme çalışması Sakarya ili, Arifiye ilçesi, Yukarıkirezce mahallesi mevkiinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

**DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

**TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI****Ana Gayrimenkul 2586 Ada / 70 Parsel**

<b>İLİ</b>	:	SAKARYA
<b>İLÇESİ</b>	:	ARIFIYE
<b>MAHALLESİ</b>	:	-
<b>KÖYÜ</b>	:	YUKARIKİREZCE
<b>MEVKİİ</b>	:	-
<b>CİLT</b>	:	10
<b>SAYFA</b>	:	959
<b>SINIRI</b>	:	Planındadır
<b>PAFTA NO</b>	:	G24C08A3A
<b>ADA NO</b>	:	<b>2586</b>
<b>PARSEL NO</b>	:	<b>70</b>
<b>YEVMIYE NO</b>	:	<b>955</b>
<b>TARİH</b>	:	<b>06.05.2010</b>
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	<b>10.326,55 m<sup>2</sup></b>
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	:	<b>"1 Katlı Çelik Karkas Depo Binası Ve İki Katlı Betonarme İdare Binası Ve Tarla"</b>
<b>MALİK</b>	:	<b>REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)</b>
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<b>X</b>	<b>KAT İRTİFAKI</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>
		<b>CİNS TASHİHİ</b>
		<b>DEVRE MÜLK</b>

**TAPU TAKYİDATI****İMAR DURUMU**

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parseli köy yerleşik alan sınırları dışında ve plansız alanda kalmakta olup "Tarım Alanı" niteliklidir. Parselin içinde yer aldığı bölgenin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yoktur. Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Arifiye Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, onay ve tarihi bulunmayan mimari proje incelenmiş; 22.11.2007 gün ve 2007/40-1 sayılı yapı ruhsatı ile 25.04.2008 gün ve 2008/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

**Yapı kullanma izin belgesi:** 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 1.400 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

**BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER**



## SAKARYA İLİ TARİHÇESİ

Sakarya ilinin bilinen târihi Hititlerle başlar. Anadolu'da ilk siyâsî birliği kuran Hititler, bu bölgeyi sınırları içinde bulundurmışlardır. Hitit Devleti iç karışıklıklar ve bölünmeler neticesi yıkılınca, bu bölge Friglerin eline geçti. Dış güçlerin tahrikiyle iç karışıklıklar ve bölünmelerden sonra yıkılan Friglerin yerine bölgeye Lidyalılar hâkim oldular. Persler, M.Ö. 6. asırda Lidya Devletini yenerek Anadolu'nun mühim kısmını işgal ettiler. M.Ö. 4. asırda Makedonya Kralıİskender, Pers Devletini yenerek İran'ı ele geçirdi. İskender'in ölümü üzerine bu bölge, halefleri arasında ihtilaf konusu oldu. Bitinya Krallığı, Makedonya Krallığına karşı İskender'in ölümünden sonra iç bağımsızlığını ilân etti ve bu bölgeye hâkim oldu. M.Ö. 1. asırda Romaimparatorluğu, Bitinya Krallığı ile birlikte bu bölgeyi alarak kendi topraklarına kattı.

M.S. 365'te Roma İmparatorluğu ikiye bölününce Anadolu'nun diğer kısımları gibi Bitinya bölgesi de, Doğu Roma (Bizans)nın payına düştü.

Altıncı asırda Justinianus, Bitinya bölgesine önem verdi. İslâm orduları, zaman zaman ve bilhassa İstanbul'un fethi için, bölgeden geçerken buraları fethetmişlerse de, uzun müddet kalmadılar. Ayrıca Sâsâniler de zaman zaman bölgeye akınlar yaptılar.

1071 Malazgirt Zaferinden sonra, Anadolu Fâtihî Kutalmışoğlu Süleyman Şah emrindeki Türk ordusu, bütün Anadolu gibi Sakarya bölgesini de fethetti. İznik başşehir yapılarak, Büyük Selçuklu Devletine bağlı Türkiye Selçukluları Devleti kuruldu. Bunun üzerine Bizans'ın teşvikiyle Haçlı Seferleri başladı. Birinci Haçlı Seferinde İznik terk edilerek başşehir Konya'ya taşındı. Bu bölge (Sakarya) ve Kocaeli yeniden Bizans'ın eline geçti. On dördüncü asırda Orhan Gâzi devrinde, Kocaeli ve Sakarya bölgesi, ikinci defâ fetholunarak Osmanlı Devletinin sınırları içine alındı ve o târihten bu yana Türk hâkimiyetinde kaldı.

Kânûnî Sultan Süleymân Han, İzmit Körfezini Sakarya Nehri vâsıtasıyla Sapanca Gölüne bağlayıp, dünyânın en büyük iç limanını meydana getirmeyi düşünmüştü. Bu işi Mîmar Sinân yapacaktı. Seferler sebebiyle bu plân gerçekleşemedi. Sultan İkinci Mahmûd Han, bu plânı yeniden ele aldı. 30 bin işçi temin edildi. Fakat dış gâileler sebebiyle bu plân gerçekleşemedi.

1921'de Yunan ordusunun işgâline uğrayan Sakarya, Millî Mücâdelede çok önemli rol oynamış olan bir şehirdir. Adapazarı, Karasu, Kandıra ve Geyve çarpışmaları Sakarya ilinin kahraman

evlatları sâyesinde zaferle neticelendi. 25 Mart 1921'de başlayan işgal, 21 Haziran 1921'de sona erdi.

Adapazarı; Tanzimattan sonra kurulan, müstakil sancak hâline getirilen Kocaeli sancağına, Cumhûriyet devrinde de 1954'e kadar Kocaeli'ne bağlı kaldı.

1954'te Kocaeli ilinden ayrılan bir bölüm, Adapazarı il merkezi olmak üzere Sakarya ili kuruldu. Kocaeli'nin doğu yarısında kalan ilçeleri Sakarya iline bağlandı.

## **COĞRAFİ YAPISI :**

Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğu bölümünde yer alır. Kendi adı ile anılan ovanın güneybatı kenarında kurulmuş olup, tarihi İstanbul - Anadolu yolunun Sakarya Irmağı'nı aştığı noktada bir köprü başı ve kavşak noktası konumuna sahiptir. İl toprakları idari açıdan doğudan Bolu'nun; Göynük, Mudurnu, Düzce ve Akçakoca, güneyden Bilecik'in Gölpaazarı ve Osmaniye, batıdan ise Kocaeli'nin Kandıra, Merkez ve Gölcük İlçeleri, kuzeyden ise Karadeniz'den çevrilidir.

İlin Merkezi olan Adapazarı Akova adıyla anılan düzlükte, Sakarya Havzası'nın aşağı kısmındadır. Doğudan Çam Dağı, güney ve güneydoğudan Samanlı Dağları, kuzeyden Karadeniz ile sınırlanan Sakarya İlinin Batıdan belirgin bir doğal sınırı yoktur. İlin başlıca gölleri Sapanca, Taşkısığı, Poyrazlar, Akgöl, Gökçeören ve Acarlardır. Akarsuları 159 km uzunluktaki Sakarya Nehri ile ona karışan Mudurnu Çayı ve Sapanca Gölü'nün ayağını teşkil eden Çark suyudur. Sakarya ili doğal bitki örtüsü bakımından oldukça zengindir. Kuzey Anadolu kıyı dağlarının uzantısı olan dağlar gür ormanlarla kaplıdır. Sakarya'nın iklimi hem Marmara Bölgesi iklimi hem de Karadeniz iklimi özelliklerini taşır. Kışlar bol yağışlı ve az soğuk, yazlar ise sıcak geçer.

## **EKONOMİK YAPISI :**

Sakarya'nın ekonomisi tarım ve sanâyiye dayanır. Faal nüfusun % 65'i tarım sektöründe % 15'i sanâyi sektöründe, gerisi diğer sektörlerde çalışır. Türkiye'nin hızla gelişen bir ilidir.

**Tarım:** Sakarya ilindeki ovalar yurdun en verimli tarım alanları arasında yer alır. Modern tarım yapıldığı için verim fazladır. Çok çeşitli tarım ürünleri yetişir. Başlıca tarım ürünleri: Buğday, arpa, mısır, fasulye, şekerpancarı, ayçiçeği, patates, soğan ve tütündür.

Sebze üretimi bol ve çeşitlidir. İstanbul'un sebze ihtiyacının çoğunu bu bölge karşılar. Yazlık, kışlık ve turfanda sebzeleri çoktur. Meyve de bol ve çeşitlidir. Başlıcaları; elma, armut, ayva, erik, kiraz, şeftali, ceviz, fındık, kestâne, çilek, üzumdür. Sapanca'da meyvecilik Geyve'de bağcılık ileridir. Sakarya ili Türkiye tarımında önemli bir yere sâhiptir. Patates ve şekerpancarı iki önemli üründür. Patates denilince akla Adapazarı gelir.

Aşağı Sakarya Havzası bol yağmur alır. Ormanlar bakımından zengin olduğundan bu su depolanır ve akarsular düzenli beslenir. Ortalama su hacmi 4 milyar m<sup>3</sup>tür. Sakarya havzasında 2 milyon 75 bin hektarlık ovalık alanın, 1 milyon 671 bin 600 hektarı sulanabilir özelliktedir. Şekerpancarında verim yüksektir.

**Hayvancılık:** Sakarya ili hayvancılık bakımından da oldukça zengindir. Mer'aların azalmasıyla koyun ve keçi miktarı azalmış, fakat sığır sayısı artmıştır. 200 köyde ipekböcekçiliği yapılır. Bu bölgede dut ağacı boldur. Koza yetiştiriciliği Akyazı, Geyve ve Kayalar bölgesinde ikinci bir gelir kaynağıdır. Sakarya ilinin Karadeniz kıyıları balık bakımından çok zengin sayılmaz. Buna rağmen kalkan, palamut, hamsi, mersin ve lüfer balığı avlanır.

Sapanca Gölünde 14 çeşit balık bulunur. Senede 100 tona yakın balık avlanır. Tatlı su levreği, yayın, turna ve sazan balığı başlıcalarıdır. Ayrıca kerevit de avlanır.

**Ormancılık:** Sakarya ili çok zengin bir orman varlığına sâhiptir. İl topraklarının yarısına yakını (% 45) orman ve fundalıklarla kaplıdır. Ormanlar 200 bin hektar, fundalıklar 20 bin hektardır. Ormanlar gür ve verimlidir. Ormanlarda çam çeşitleri, kayın, gürgen, meşe, dışbudak, kestâne, çınar ağaçları çoğunluktadır. İl ormanlarından senede 300 m<sup>3</sup> sanâyi odunu, 240 bin ster yakacak odunu elde edilir.

**Mâdenler:** Sakarya ilinde çeşitli mâdenler vardır. Ama bunların bir kısmı işletmeye açılmış değildir.

İlin en önemli mâdenlerinden biri olan demir, Karasu ilçesinin Aktaş köyü çevresinde geniş yataklar meydana getirir. Toplam rezervi 110 milyon tona yaklaşan bu yataklar işletmeye açılabilmiş değildir.

İldeki ikinci önemli mâden ise mermerdir. Merkez, Sapanca ve Akyazı ilçelerinde büyük mermer rezervleri vardır. Akyazı-Harmantepe yöresindeki mermer yataklarının rengi, koyu, kırmızıdan menekşeye kadar değişmektedir. Bu yatakların kalınlığı 50-150 m arasındadır. Büyük bloklar hâlinde çıkarılmaya elverişli olan yataklar iç dekorasyon çalışmaları için çok uygundur. Akyazı-Dokurcum yöresindeki siyah mermerler de kalitelidir. Merkez ilçe-Taşkıyığı yöresinde işletilen 50 milyon m<sup>3</sup> toplam rezervli yataklardan siyah mermer çıkarılır. Sapanca-Erdemli köyü yakınlarındaki mermer yatakları da zaman zaman işletilir. Bu yataklardan gri-siyah renkli iki vasıflı mermer çıkarılmaktadır.

Sakarya'da demir ve mermer dışında, bakır, manganez, asbest, talk ve kil yatakları vardır. Hendek ilçesinin Hüseyinşeyh köyü çevresindeki bakır yataklarının rezerv tespit çalışmaları henüz tamamlanmamıştır. Geyve ilçesindeki manganez yatakları % 40 cevher ihtivâ eder. Bu yataklar için işletme ruhsatı alınmış durumdadır. Sakarya'da geniş alanlar kaplayan kil yatakları ise, tuğla ve kiremit yapımında kullanılmak gâyesiyle işletilmektedir. Merkez, Akyazı, Geyve ve Karasu ilçelerindeki kil yataklarının toplam rezervi 100 milyon ton dolayındadır.

**Sanâyi:** Adapazarı'nda ekonomik gelişme 19. asır sonlarında Anadolu demiryolunun yapılmasıyla görülür. 1950 başlarında vagon ve şeker fabrikası ile sanâyileşme başlamış; 1960'tan sonra özel sektör yatırımları ile hızını arttırmış; 1970'ten sonra çok faal duruma gelmiştir. Sanâyi daha ziyâde tarım, kereste ve îmalât sanâyii olarak gelişmiştir. 10 ve daha fazla işçi çalıştıran iş yeri 250'ye ve 2-9 kişi çalıştıran iş yeri sayısı 1500'e yaklaşmıştır. Başlıca sanâyi kuruluşları; Şeker, vagon, nişasta, yağ, lâstik, pipo, vinç ve palanga, tel, dişli, otomobil, yedek parça, metal, gidâ, hayvan yemi, kimyevî maddeler, kauçuk, orman ürünleri, süt, kiremit, tuğla, mermer, kireç ve ondulin fabrikalarıdır.

**Ulaşım:** Sakarya, karayolu ağının en önemli transit merkezlerinden biridir. Edirne-İstanbul-İzmit istikâmetinden gelen, Ankara-Adana istikâmetine giden E-5 karayolu buradan geçer. E-5 karayolu ise Türkiye'nin en işlek karayoludur. İstanbul-Şile-Kandıra devlet yolu ile Zonguldak-Akçakoca-Karasu devlet yolu Adapazarı'nda birbirine bağlanır.

Eskişehir-Bilecik hattından gelen devlet yolu Adapazarı'nda E-5 karayolu ile birleşir. Ankara-İstanbul otoyolu Sakarya topraklarından geçer. Şehir merkezi bütün ilçelerine asfalt yolla bağlıdır.

İlin havaalanı ve Karadeniz kıyısında limanı yoktur. İzmit Limanından faydalanır. Haydarpaşa'dan gelen Ankara istikâmetine giden demiryolu hattının üzerindedir. İl sınırlarına Sapanca'dan giren demiryolu Arifiye'den güneye Bilecik-Eskişehir-Ankara'ya doğru ilerler. Arifiye ile Adapazarı 8 km'lik bir hat ile birleştirilmiştir. Haydarpaşa-Adapazarı arasında hergün devamlı karşılıklı seferler vardır.

## NÜFUSU:

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU
-------	--------	--------------	--------------

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU
54	SAKARYA	1.010.700	505.645

**SAKARYA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği**

YIL	NÜFUS
2007	835.222
2008	851.292
2009	861.570
2010	872.872
2011	888.556
2012	902.267
2013	917.373
2014	932.706
2015	953.181
2016	976.948
2017	990.214
2018	1.010.700

**SAKARYA NÜFUSU 2019 2018, yıllara göre SAKARYA NÜFUSU, Cinsiyetlere göre nüfus dağılımları, bağlı ilçeleri ve nüfus bilgileri**

SAKARYA nüfusu **1.010.700** tür. SAKARYA erkek nüfusu **505.645** , SAKARYA kadın nüfusu **505.055**. SAKARYA için ilçe nüfus detay tablosu aşağıda verilmiştir. İlçe üzerine tıklayarak ilçe ye ait mahalle ve köy nüfuslarına da ulaşabilirsiniz. SAKARYA ilçelerine ait nüfus sıralama grafiğini inceleyebilirsiniz.

**SAKARYA iline ait diğer bilgiler**

- **SAKARYA bağlı İlçe sayısı:16**
- **SAKARYA bağlı Mahalle sayısı:667**
- **SAKARYA En büyük ilçesi: ADAPAZARI (271.515)**
- **SAKARYA En küçük ilçesi: TARAKLI (6.895)**

**YILLARA GÖRE SAKARYA NÜFUSU**

YIL	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS
2018	1.010.700	505.645
2017	990.214	496.488
2016	976.948	490.935
2015	953.181	477.879
2014	932.706	467.167
2013	917.373	458.987
2012	902.267	451.295
2011	888.556	445.863
2010	872.872	436.494
2009	861.570	431.261
2008	851.292	426.366
2007	835.222	416.508

#### İLÇELERE GÖRE SAKARYA NÜFUSU

İLÇE ADI	İLÇE TOPLAM NÜFUS	İLÇE ERKEK NÜFUS
<b><u>ADAPAZARI NÜFUSU</u></b>	271.515	134.451
<b><u>AKYAZI NÜFUSU</u></b>	89.301	44.708
<b><u>ARİFİYE NÜFUSU</u></b>	44.315	23.403
<b><u>ERENLER NÜFUSU</u></b>	87.197	43.592
<b><u>FERİZLİ NÜFUSU</u></b>	26.692	14.198
<b><u>GEYVE NÜFUSU</u></b>	49.760	25.094
<b><u>HENDEK NÜFUSU</u></b>	84.099	41.378
<b><u>KARAPÜRÇEK NÜFUSU</u></b>	13.041	6.647
<b><u>KARASU NÜFUSU</u></b>	64.124	32.005
<b><u>KAYNARCA NÜFUSU</u></b>	24.255	12.415
<b><u>KOCAALİ NÜFUSU</u></b>	25.497	12.900
<b><u>PAMUKOVA NÜFUSU</u></b>	29.386	14.785
<b><u>SAPANCA NÜFUSU</u></b>	41.055	20.558
<b><u>SERDİVAN NÜFUSU</u></b>	139.595	68.976
<b><u>SÖĞÜTLÜ NÜFUSU</u></b>	13.973	7.054
<b><u>TARAKLI NÜFUSU</u></b>	6.895	3.481

**ULAŞIM :**

**Demiryolu** : Arifiye Tren İstasyonu. Şehir Merkezine Uzaklığı 9 Km. Şehir Merkezinden Arifiye ve Sapanca Halk Otobüs ve Minibüsleriyle Ulaşım Mümkün. Tren İstasyonu Arifiye İlçe Merkezindedir. Trenyolu Hattı, Eskişehir-Ankara-Ankara-İstanbul.

**Karayolu** : İlimiz, Ankara'ya 305 Km. İstanbul'a 150 Km. Kocaeli'ne 45 Km. Düzce'ye 70 Km. Bilecik'e 100 Km. Mesafededir.

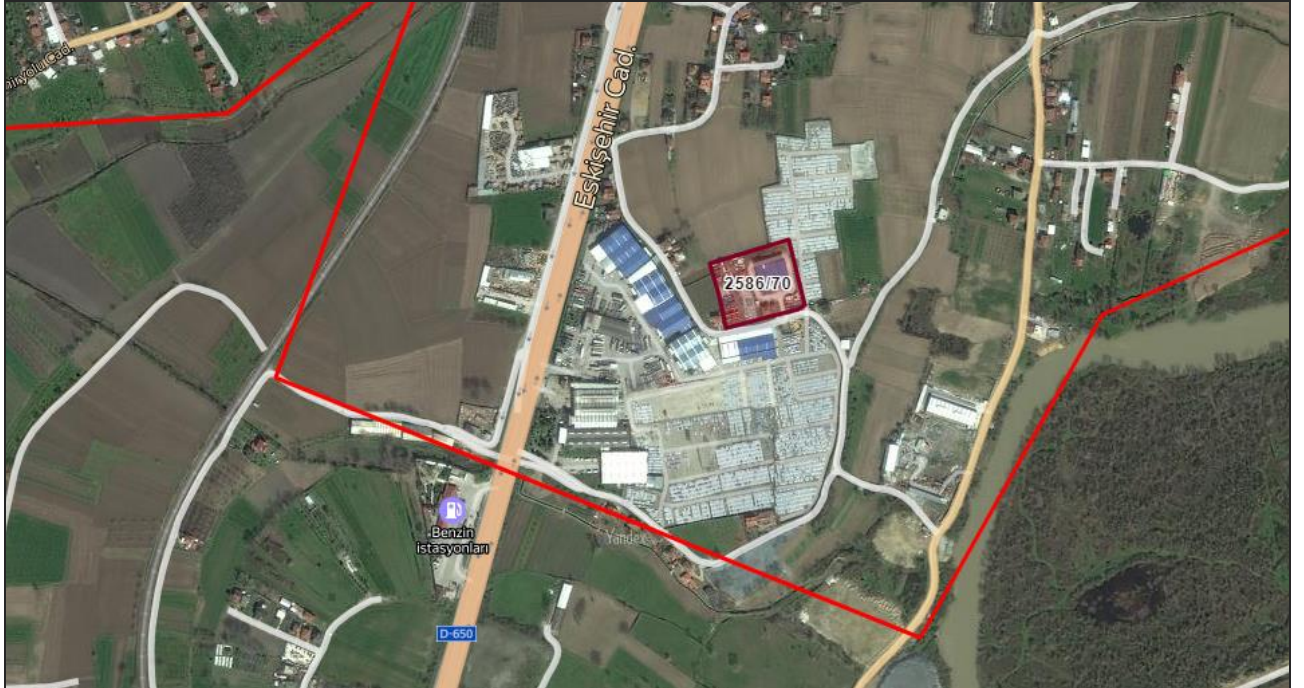
**Denizyolu** : İlimizde Deniz Yolu ulaşımı yoktur. Ancak en yakın Kocaeli İli, İzmit İlçesi Merkez Limanında inerek İzmit-Adapazarı Dolmuş Hatları ile Ulaşım Mümkün olup, Liman İlimize 45 Km. Mesafededir.

**Havayolu** : İlimizde Hava Yolu ulaşımı yoktur. Ancak en yakın Kocaeli İli, İzmit İlçesi Cengiz Topel Hava Alanında inerek İzmit-Adapazarı Dolmuş Hatları ile Ulaşım Mümkün olup, Havaalanı İlimize 45 Km. Mesafededir.

## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 Ada, 70 Parsel Arifiye/SAKARYA posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır; Eskişehir Caddesi üzerinde güney yönünde yaklaşık 3 km ilerlendikten sonra sağa dönülerek 1009.Sokağa girilir. Bu sokak boyunca güneydoğu yönünde 400 m ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibari ile depo, fabrika amaçlı kullanılan yapılar ve boş arsalar bulunmaktadır.

## KONUM KROKİSİ



**KONUM: E: KONUM: E:40.6808, , B:30.3676,**

## YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

**İNŞAAT TARZI**

: Prefabrik Betonarme

<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	:Ayrık				
<b>KAT ADEDİ</b>	: 1				
<b>YAPININ SINIF</b>	: 3A				
<b>YAPININ YAŞI</b>	:11				
<b>DIŞ CEPHE</b>	:Beton				
<b>ELEKTRİK</b>	:Şebeke				
<b>SU</b>	:Şebeke				
<b>KANALİZASYON</b>	:Şebeke				
<b>SU DEPOSU</b>	:Yok				
<b>HİDROFOR</b>	:Yok				
<b>DOĞALGAZ TESİSATI</b>	:Yok				
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	:Yok				
<b>ASANSÖR</b>	:Yok				
<b>YANGIN TESİSATI</b>	:Yok				
<b>GÜVENLİK</b>	:Var				
<b>PARK YERİ</b>	:Var				
<b>MALZEME DURUMU</b>		: Lüks <input type="checkbox"/>	İyi <input checked="" type="checkbox"/>	Orta <input type="checkbox"/>	Düşük <input type="checkbox"/>

## AÇIKLAMALAR

Parsel üzerinde depo, idari bina, kantar binası ve alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 1.850 m<sup>2</sup>'lik bölümde saha betonu ve 310 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

### Mimari projesine göre;

**Depo:** Tek katlı olup yaklaşık 350'şer m<sup>2</sup>'lik 4 bölümden oluşmaktadır. Toplam 1.400 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

**İdari Bina:** Zemin katta (110 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, mutfak, hol ve wc bölümleri, normal katta (110 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümleri bulunmaktadır. Toplam yaklaşık 220 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

**Kantar Binası:** Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 30 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

**Alım Binası:** Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 42 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

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

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

## DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

### **Olumlu etkenler:**

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Ana arterler üzerinde yer alması.
- Sanayi ve depolama amaçlı faaliyetlerin gelişme gösterdiği bir bölgede yer alması.

### **Olumsuz etken:**

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

## DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

## DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**", "**Gelir Yaklaşımı**", "**Maliyet Yaklaşımı**" kullanılmaktadır.

### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

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

#### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

##### Kullanım alanları

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

##### Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emisaller 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

değerleme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmiştir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

### **MALİYET YÖNTEMİ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

### **GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ**

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

### **KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR**

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

## EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

### ARSA EMSALLER

#### Emsal 1: ABBAS KARAKURT- TEL: 0 (505) 730 05 91

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu arazi olan arsanın toplamda 2.850m<sup>2</sup> alanlı arazi 600.000,-TL'ye satılıktır.

<b>SATILIK</b>	2.850 m <sup>2</sup>	211,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------------------

#### Emsal 2: YILMAZER EMLAK- TEL: -(0543) 541 26 96

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla olan arsanın toplamda 7.137m<sup>2</sup> alanlı arsa 1.100.000,-TL'ye satılıktır.

<b>SATILIK</b>	7.137 m <sup>2</sup>	154,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------------------

#### EMSAL 3: GÜNAYDIN EMLAK- TEL: 0 (533) 668 71 54

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu arazi olan arsanın toplamda 15.000m<sup>2</sup> alanlı arsa 3.000.000,-TL'ye satılıktır.

<b>SATILIK</b>	15.000 m <sup>2</sup>	200,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-------------------------

#### EMSAL 4: PARLAÇOĞLU GAYRİMENKUL- TEL: 0 (541) 345 57 40

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2614 ada 8 parselde bulunan, arsanın toplamda 2.831m<sup>2</sup> alanlı arsa 945.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

<b>SATILIK</b>	2.831 m <sup>2</sup>	334,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------------------

#### EMSAL 5: ATMACA GAYRİMENKUL&DANIŞMANLIK- TEL: 0 (543) 607 54 61

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, arsanın toplamda 400m<sup>2</sup> alanlı arsa 65.000,-TL'ye satılıktır.

<b>SATILIK</b>	400 m <sup>2</sup>	163,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	-------------------------

**Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 150-340 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekare satış fiyatı 220,-M2/TL olarak belirlenmiştir.**

**ARSA DEĞERİ: 10.326,55M2 X 220,-M2/TL=2.271.841,-TL~2.272.000,-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 3A ve 2B olarak belirlenmiştir.

<b>YAPININ DEĞERİ</b>					
<b>Niteliği</b>	<b>Alan (m2)</b>	<b>Yapı Sınıfı</b>	<b>2019 Birim Fiyatı (TL/m2)</b>	<b>Yıpranma Oranı (%)</b>	<b>Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)</b>
Depo	1.400	3A	980	10 %	1.234.800,-TL
İdari Bina	220	3A	980	10 %	194.040,-TL
Kantar Binası	30	2B	590	10 %	15.930,-TL
Alım Binası	42	2B	590	10 %	22.302,-TL
Çevre Düzenlemesi	1.850	1A	185	20 %	1.415.250,-TL
					<b>2.882.322,-TL</b>

**YAPI DEĞERİ = 2.882.322,-TL**

## GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

### İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

#### EMSAL 1: HARUN AVCI- TEL: 0 (546) 817 16 68

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 146 m2 alanlı işyeri 1.250,-TL'ye kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	146 m <sup>2</sup>	8,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	-----------------------

#### EMSAL 2: AYTEN ÖZEL- TEL: 0 (533) 607 63 65

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 4.200 m2 alanlı depo 22.000,-TL'ye kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	4.200 m <sup>2</sup>	5,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------------

#### EMSAL 3: ŞAHİN PARTANAZ- TEL: 0 (532) 247 64 01

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 600 m2 alanlı depo 7.500,-TL'ye kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	600 m <sup>2</sup>	12,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	------------------------

#### EMSAL 4: SAMET ÇELEBİ- TEL: 0 (541) 772 24 60

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 250 m2 alanlı atölye 1.500,-TL'ye kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	250 m <sup>2</sup>	6,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	-----------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki işyerleri ve depolar dikkate alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Benzer nitelikteki emsaller dikkate alındığında taşınmazın metrekare aylık kira değerinin 5-12,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 9,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

**Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 9,-M2/TL x 1.692,00M2=15.228,-TL**

**Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 15.228,-TL x 12 = 182.736,-TL~183.000,-TL**

## HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup arsa üzerindeki yapı, yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 2.272.000,-TL; yapının değeri ise 2.882.322,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın gerçek değeri maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile elde edilen sonuçtur. Gelir analizi ile elde edilen taşınmazın yıllık geliri ise maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan sonuç için yetersiz kalmaktadır. Bu iki yöntemle elde edilen sonuca ulaşılabilmesi için taşınmazı yaklaşık 28 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

### **TAŞINMAZIN DEĞERİ:**

**ARSA DEĞERİ:** 2.272.000,-TL

**YAPI DEĞERİ:** 2.882.322,-TL

**TOPLAM:** 5.154.322,-TL~ 5.155.000,-TL

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen "**1 Adet 1 Katlı Çelik Karkas Depo Binası Ve İki Katlı Betonarme 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: 5.154.322,-TL~ 5.155.000,-TL Takdir edilmiştir.**

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

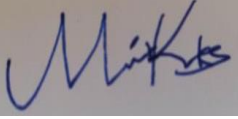


Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-274** 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. İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi işlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
<b>MERİH KESKES</b>	<b>BURHANETİN TANDOĞAN</b>	<b>BURHANETİN TANDOĞAN</b>
<i>Değerleme Uzmanı</i> (SPK Lisans No: 410990)	<i>Genel Müdür</i> <i>Sorumlu Değerleme</i> <i>Uzmanı</i> (SPK Lisans No: 400814)	<i>Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı</i> (SPK Lisans No: 400814)
	 <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b> Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel.: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MİRAN v.d. 06/06/0214 web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557	 <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b> Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel.: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MİRAN v.d. 06/06/0214 web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557

**EKLER:**

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 6 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 7: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

**EK.1: UYDU FOTOĞRAFI**



**EK.2: FOTOĞRAFLAR**










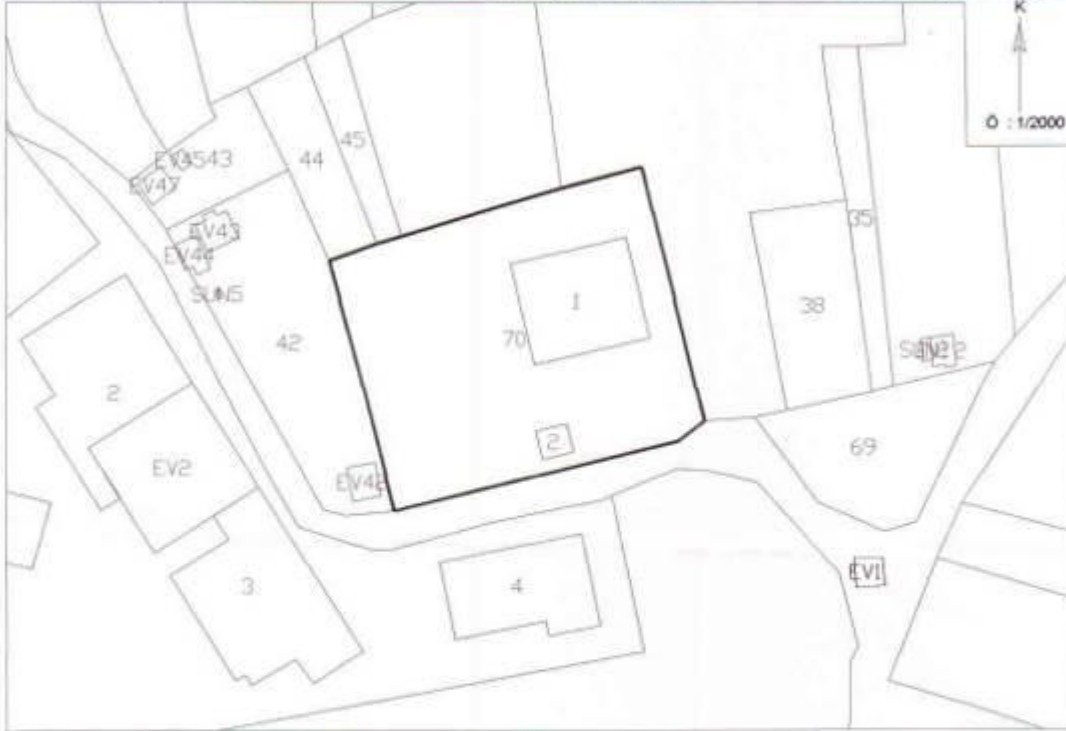


**EK.3: BELGELER**

İli	SAKARYA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf			
İlçesi	ARIFIYE						
Mahallesi							
Köyü	YUKARIKİREZCE						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	024C08A3A	2586	70	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				10.326,55 m <sup>2</sup>			
Niteliği	BİR KATLI ÇELİK KARKAS DEPO BİNASI VE İKİ KATLI BETONARME İDARİ BİNASI VE TARLA						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 30683988						
Edinme Sebebi	Tamamen REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Üçüncü Değişikliği işleminden.						
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	955	10	959		06/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.	<p>SİCİNE UYGUNDUR.</p> <p>Fatih UZUN</p> <p>Arifiye Tapu Sicil Müdürü</p> 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyet üç yıl süre ile gerçeğe dönüştürme hakkına sahiptir.</p> <p>** Tescil Kanunu Hükümlerine göre birinci sınıf deşerli Tapu Sicil Müdürlüğüne aittir.</p>							

İMAR DURUMU

İMAR DURUMU

 <p>T.C. ARIFIYE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</p>	ADRES :	İmar Durum No: 2015 / ..620.	
	... / ... /2014 Tarihli dilekçenize karşılık veriliştir.		
<input checked="" type="checkbox"/> M1 Yol Boyu Ticaret <input checked="" type="checkbox"/> M Ticaret <input checked="" type="checkbox"/> M2 Küçük Sanayi	<input type="checkbox"/> İskan Dışı Sahadadır. <input type="checkbox"/> İskan Sahasındadır. <input type="checkbox"/> Sanayi Sahası	<input type="checkbox"/> Amme Hizmetine Ayrılan Saha <input type="checkbox"/> Programdandır <input type="checkbox"/> Program Dışıdır.	<input type="checkbox"/> K.D.K.Ç.A. <input type="checkbox"/> Yerleşik Alan İçİ <input checked="" type="checkbox"/> Yerleşik Alan Dışı
			
Yol Genişliği : —	Mahallesi : YUKARIKIRAZCA MAH.		
Yapı Düzeni - Kat Adedi : —	Kad. Pafta No. : —		
Bina Yüksekliği : —	Ada No. : 2586		
Bina Derinliği : —	Parsel No. : 70		
Ön Bahçe Mesafesi : —	Yüzölçümü : 10326,55m <sup>2</sup>		
Yan Bahçe Mesafesi : —	İmar Pafta No. : PLANSIZ ALINDADIR.		
Arka bahçe mesafesi : —	İmar Planı Tarihi : —		
E M S A L : —	UZERİNDEKİ YAPININ TARIMSAL AMAÇLI RUHSATI VE İSKANI MEVCUTTUR.		
K A K S : —			
<p>Amir Sedat KARA Kadastro Paftasını İmara Adapte Eden 25/11/2015</p>	<p>Osman Oğuz GİZELİ İmr. ve Şeh. Müd. V. 25/11/2015</p>	<p>Lütfü TANSI İmr. ve Şeh. Müd. V. 26/11/2015</p>	
<p>1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez.          2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastrodan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir.          3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir.          4-Bütün Yapılarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır          5-İŞ BU İMAR DURUMU 01/06/2013 GÜNÜBAYLI PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUP, PROJELER YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.</p>			



## YAPI RUHSATLARI



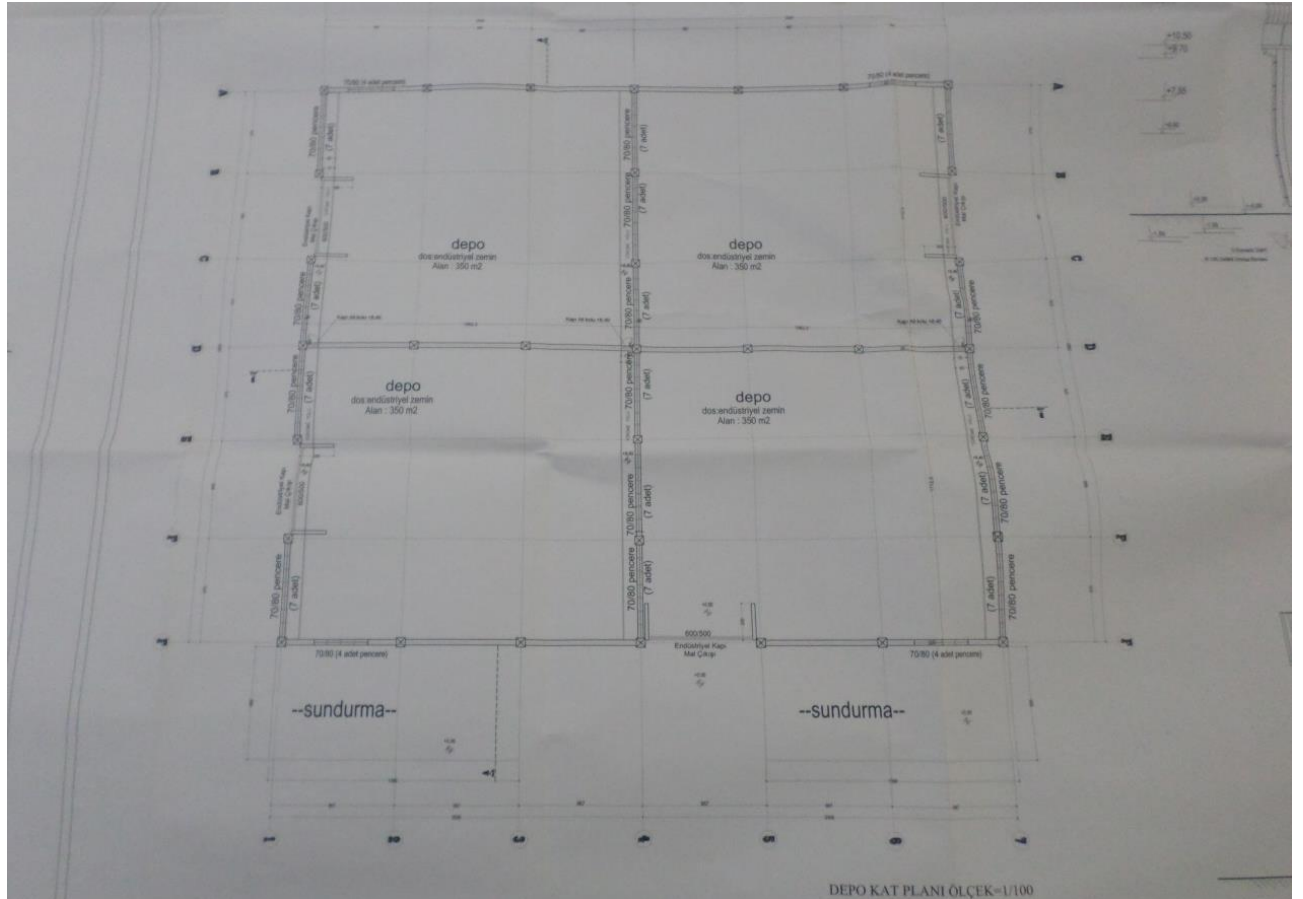
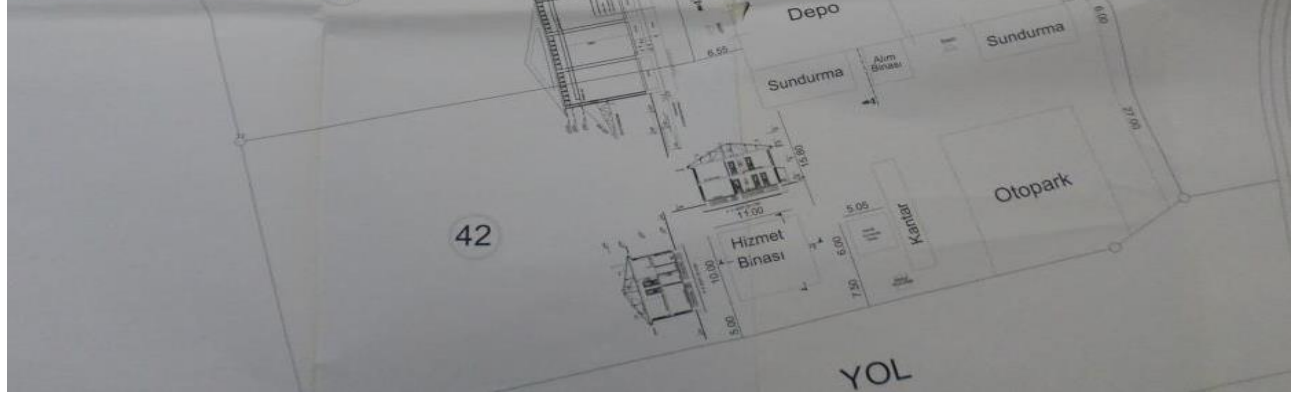


A K GÜNER	MİMARLIK ve MÜHENDİSLİK BÜROSU			
	* PLAN * PROJE * TAHHÜT * KONTROLLÜK ANKARA CAD. NO:74 KAT:1 D:2 ADAPAZARI TEL : 0 264 281 95 15			
PROJE MÜELLİFİNİN				
MİMAR HAKAN AKGÜN	ODA NO 26695	BÜRO TESCİL NO 54-037	BAĞ-KUR NO	VERGİ DAİRESİ-NO
Proje Müellifi			Oda Onayı	
			<p>0293 12.11.2019</p> <p>ADG31310</p>	
YAPININ				
SAHİBİ:	-	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJA.Ş		
ADRESİ:	-			
İLİ	-	SAKARYA		
İLÇESİ:	-	MERKEZ		
BELEDİYE:	-	NEHİRKENT		
MAHALLE:	-	YUKARI KİREZCE		
PAFTA:	-	G24C08A3A		
ADA:	-	2586		
PARSEL:	-	41-42		
CİNSİ:	-	BETONARME		
KULLANIM AMACI:	-	DEPO		
KAT ADEDİ:	-			
YAPI BRÜT ALANI:	-			
TABAN ALANI:	-			
ARSA ALANI:	-			
M	MİMARİ PROJE			
ÖLÇEK:1/50 - 1/200				
			Yapı Denetim	
			<p><b>TETKİK EDİLDİ</b></p> <p>ADA DETAY YAPI DENEYİM LTD. ŞTİ. Tigeller Mh. Atatürk Bulv. Tezmirler Apt. Kat: 2 Daire: 6 No: 99 ADA/AL/01 Ali Fuat Cebesoy V.D. 007 047 4357</p> <p>YETKİLİ İMZA: <b>KONİT ÖRSÖZ</b> Aynan UÇAK İns. Müh. Mimar Sirket Ortaklığı Proje ve Uygulama Denetçisi Sicil No: 60954 Belge No: 11030 Sicil No: 16519</p> <p>Tasdik Olunur Uygundur</p>	
			Belediye Onayı	

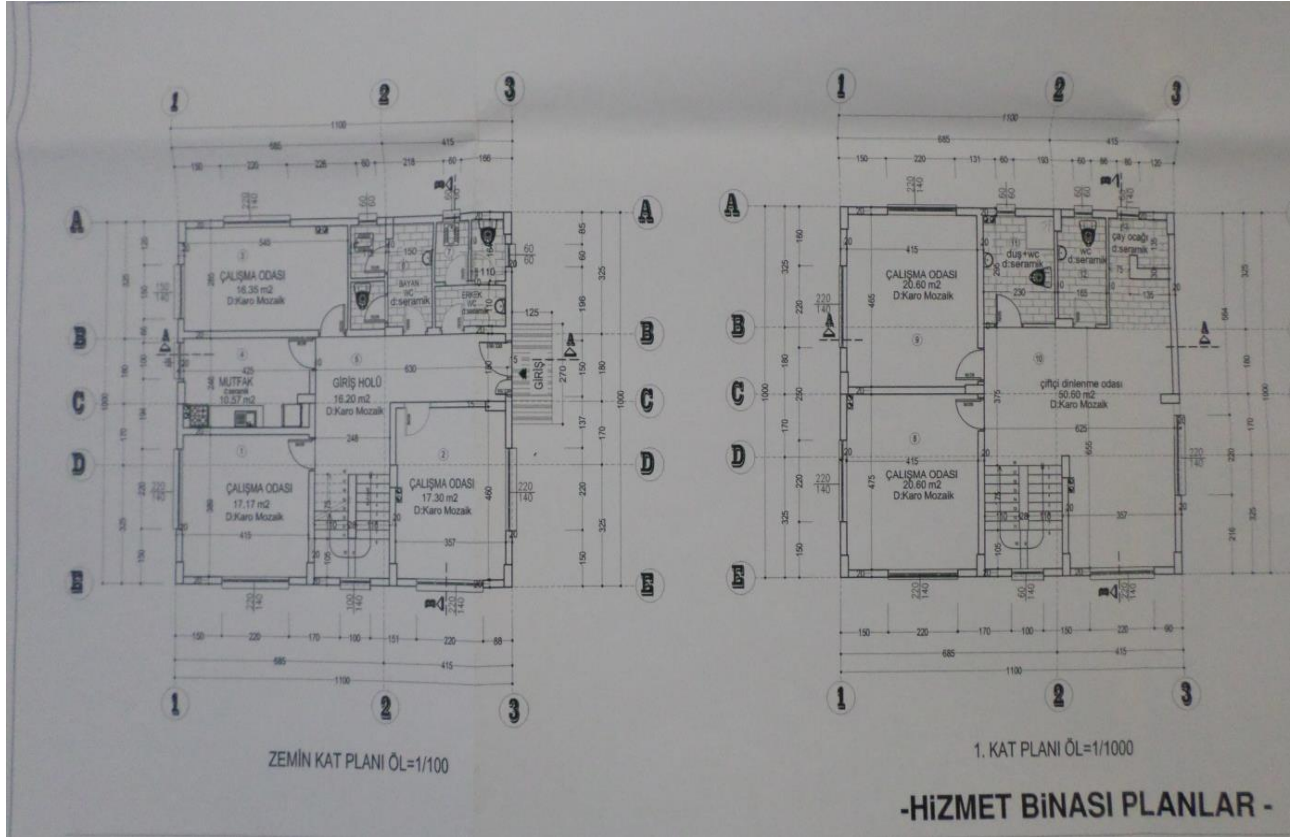
REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK A.Ş.'NE  
AİT HİZMET BİNASI -KANTAR BİNASI VE  
DEPO PROJESİ

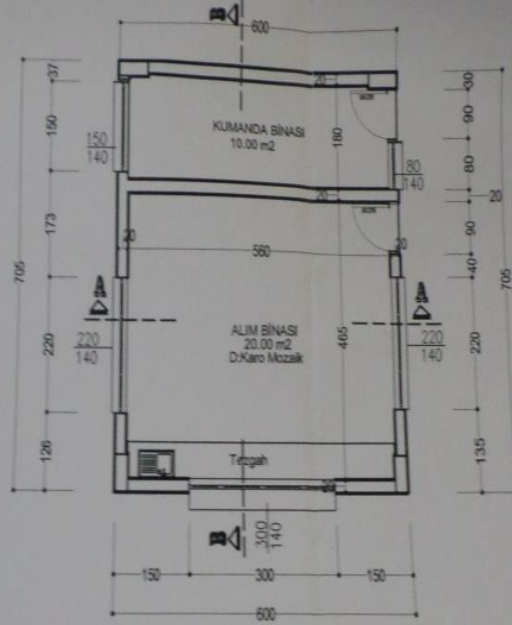
VAZİYET PLANI  
ÖLÇEK 1/250

- |       |                |
|-------|----------------|
| İÇİŞİ | ADAPAZARI      |
| DYU   | MERKEZ         |
| OKAK  | YUKARI KIRIZCE |
| MTA   | 024C08A3A      |
| RA    | 2586           |
| RDEK  | 41-42          |
| SKİ   | CEBRAN         |



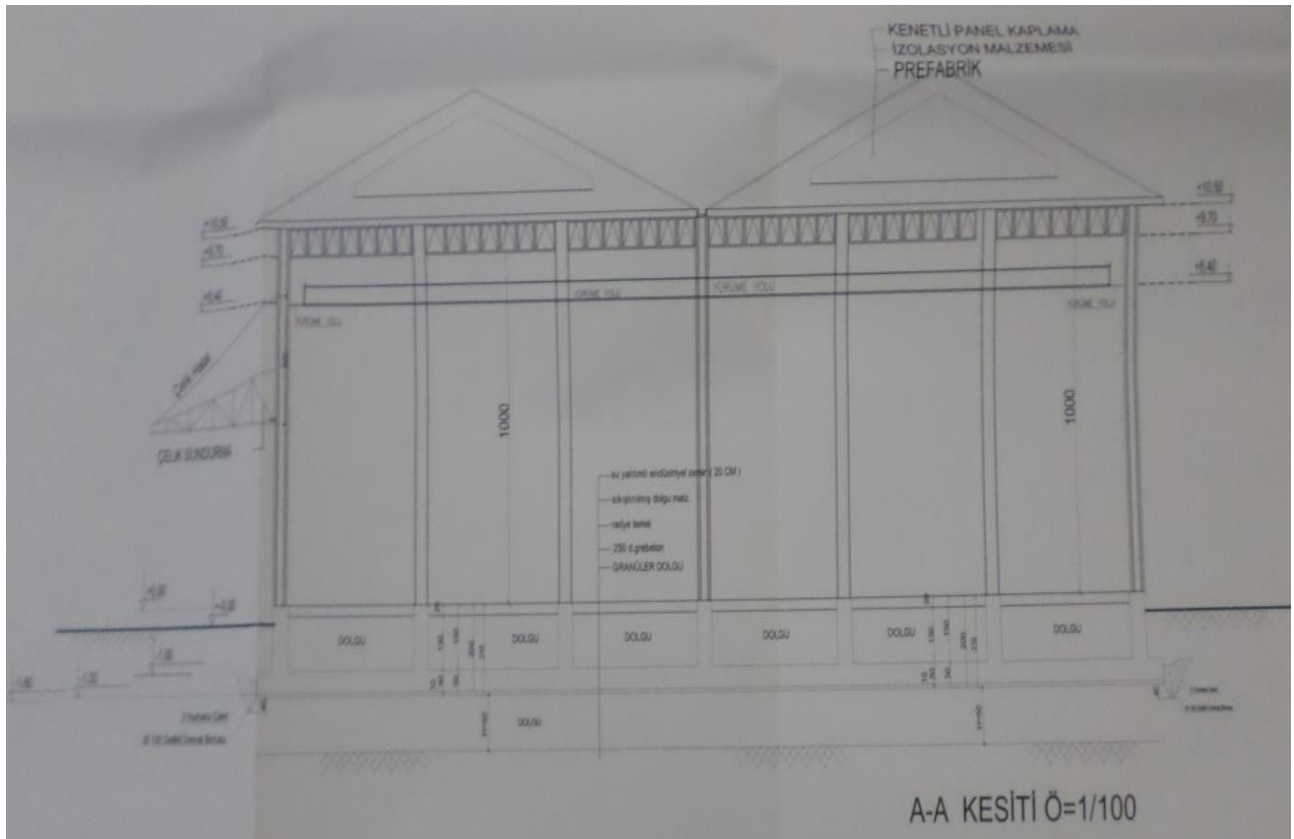
DEPO KAT PLANI ÖLÇEK=1/100

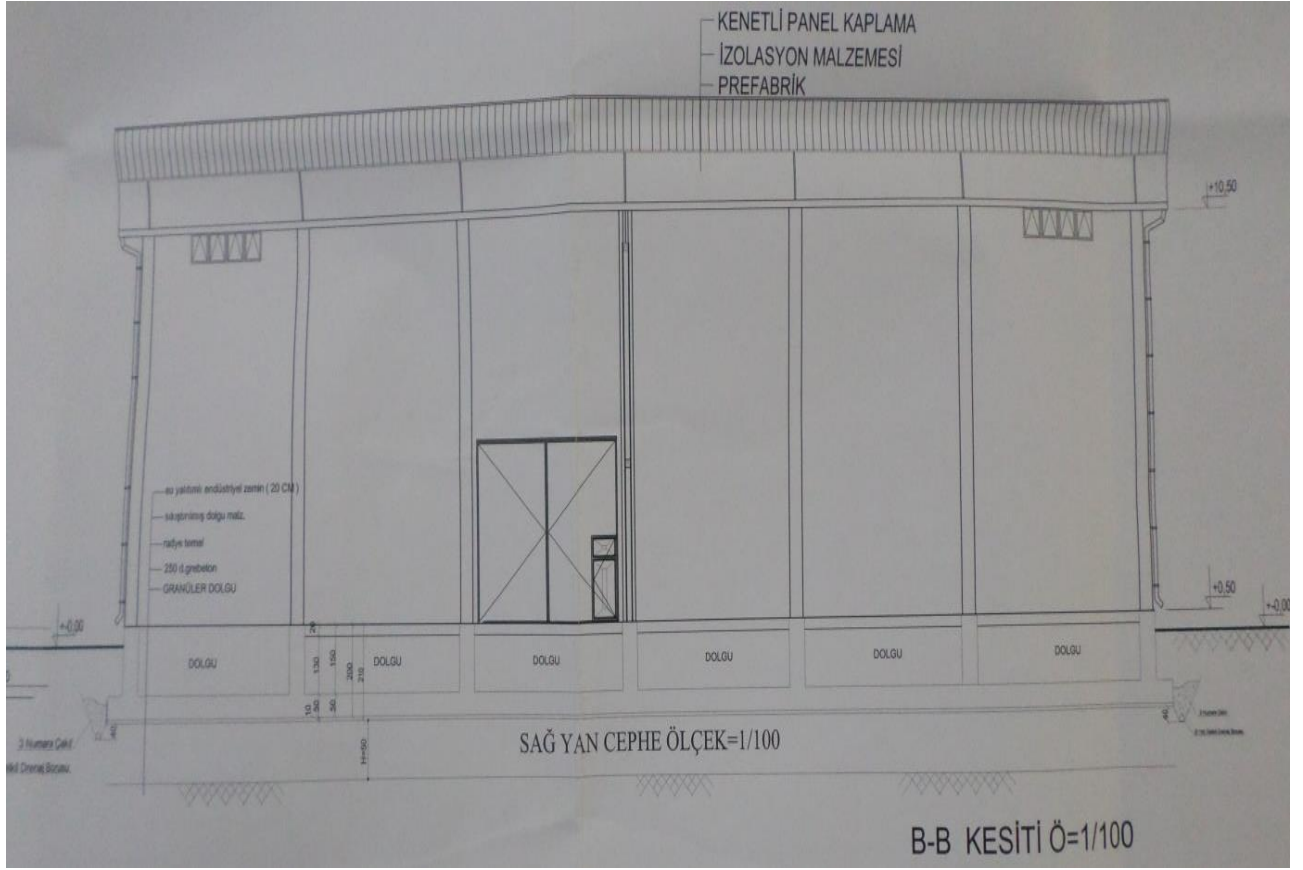


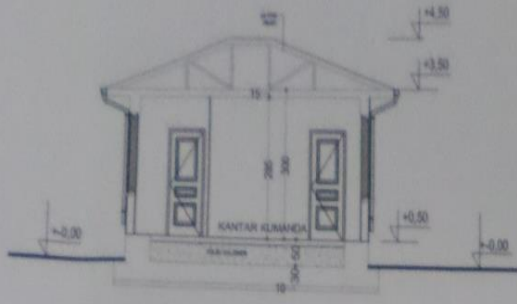


KAT PLANI ÖL=1/100

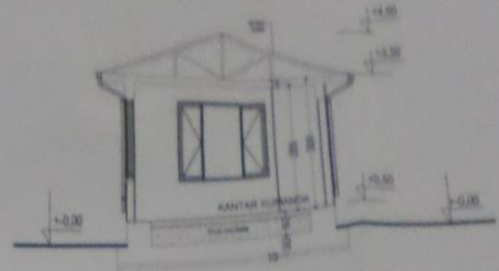
**-ALIM ve KUMANDA BİNASI -**



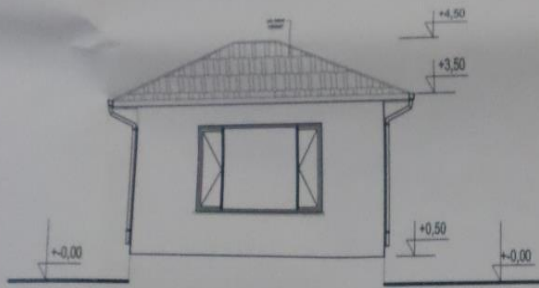




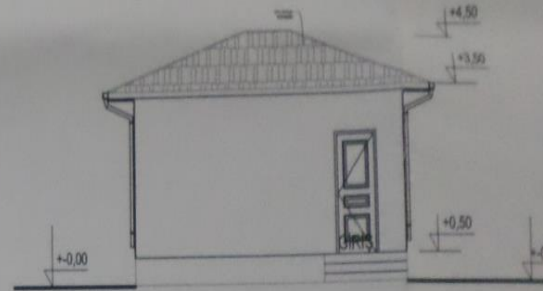
A - A KESİTİ ÖL=1/100



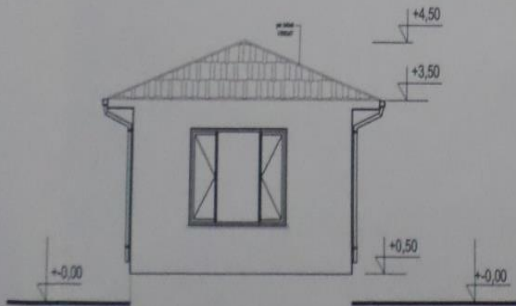
B - B KESİTİ ÖL=1/100



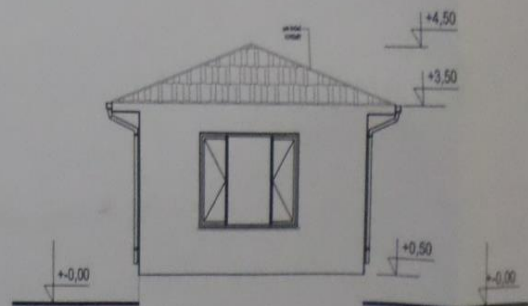
ÖN GÖRÜNÜŞ



ARKA GÖRÜNÜŞ

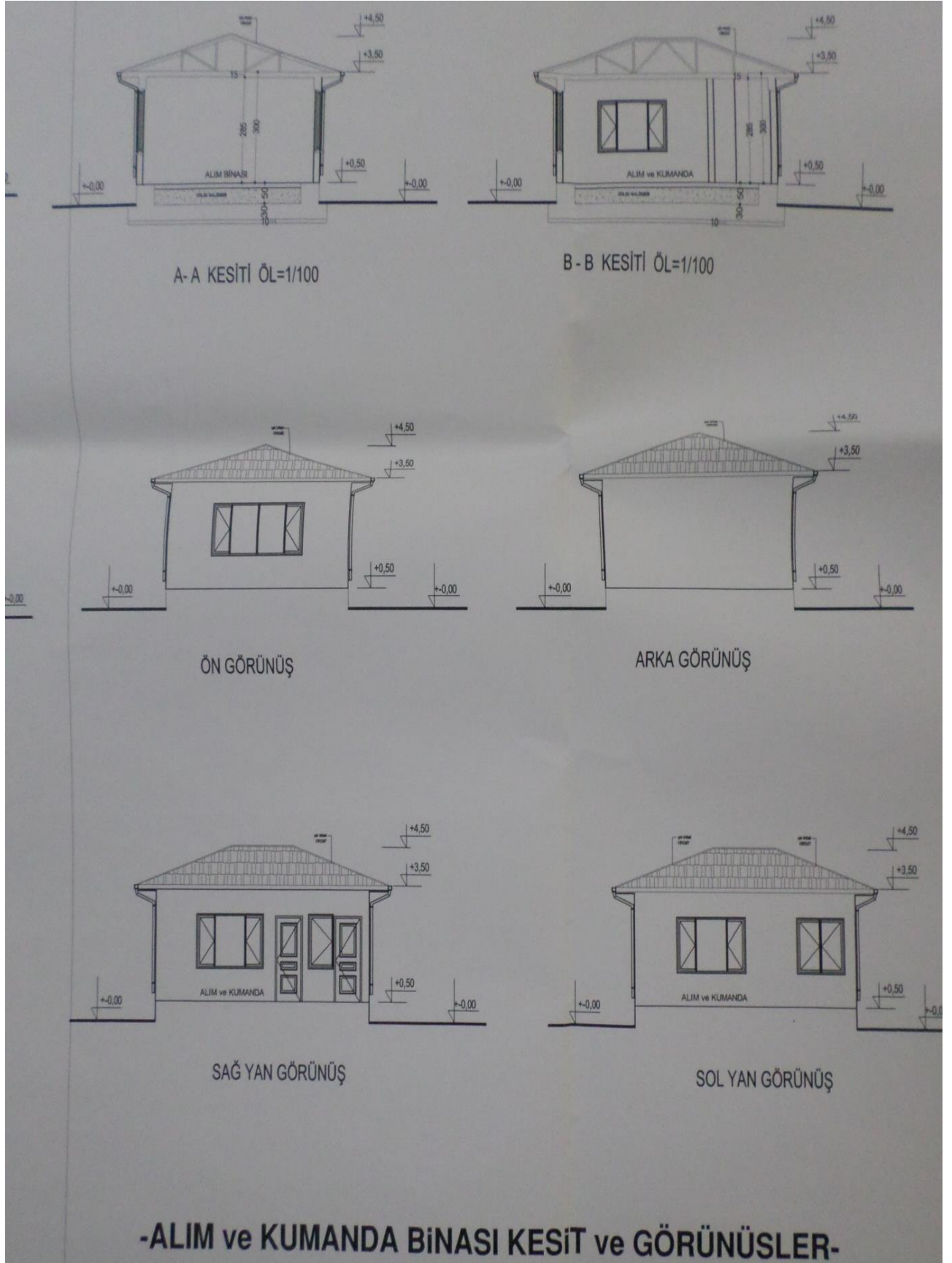


SAĞ YAN GÖRÜNÜŞ



SOL YAN GÖRÜNÜŞ

**-KANTAR KUMANDA BİNASI KESİT ve GÖRÜNÜSLER-**





T.C.  
 BAŞRAKANLIK  
 Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

20/8/2010

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 değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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.

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 dokümanite 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 Şirketinizin 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	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	07249
KONYA 9. NOTERİ ALI CAN	ÜNVANI : <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> 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 ULUŞAHİN 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: <b>20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir.</b> denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.	
	<b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI)          BURHANETTİN TANDOĞAN</b>	
	İMZA  İMZA  İMZA 	
	Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın <b>0010670214</b> vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş <b>23/08/2016</b> tarih, <b>20075</b> kayıt, <b>Y13</b> seri ve <b>49175</b> numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra</b> numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b> , ana adı <b>Salise</b> , doğum tarihi <b>8/6/1960</b> , doğum yeri <b>Ermenek</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, <b>okuryazar olduğunu</b> bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. <b>Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019</b>	
	DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.	
		KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN
		