



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

MENDERES/İZMİR

527 ADA 5 PARSEL

(1 ADET 1 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-288

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı,
No: 28, Menderes/İzmir

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-288

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet 1 Katlı Prefabrik Depo Ve Arsası**'nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ 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 değerleme çalışması İzmir ili, Menderes ilçesi, Görece 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 527 Ada / 5 Parsel**

İLİ	:	İZMİR			
İLÇESİ	:	MENDERES			
MAHALLESİ	:	-			
KÖYÜ	:	GÖRECE			
MEVKİİ	:	-			
CİLT	:	28			
SAYFA	:	2728			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	-			
ADA NO	:	527			
PARSEL NO	:	5			
YEVMIYE NO	:	4218			
TARİH	:	05.04.2017			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	7.180,95 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	“1 Katlı Prefabrik Depo Ve Arsası”			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	X
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

TAPU TAKYİDATI**İMAR DURUMU**

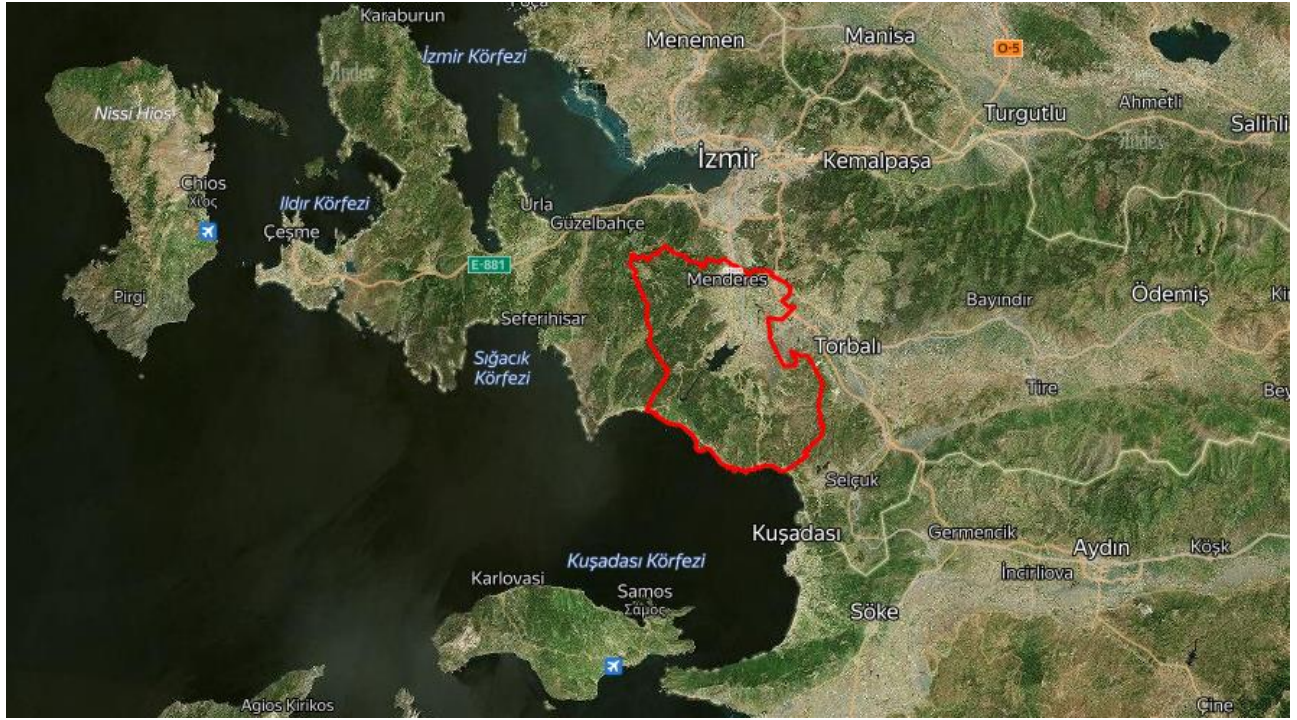
Menderes Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m, Yoğunluğu Artırmamak, Bağımsız Bölüm Oluşturmamak, Döşeme İle Ara Kat Oluşturmamak Koşuluyla Hmax: 12,80 m Olabilir" biçimindedir. Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

Menderes Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, onay tarih ve sayısı bulunmayan mimari proje incelenmiş; 19.02.2016 gün ve 144 sayılı yapı ruhsatı ile 02.03.2017 gün ve 80 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-A yapı sınıfında, yol üstü bir kat ve 3.506 m² yapı inşaat alanlı depo yapısı için düzenlenmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



İZMİR İLİ TARİHÇESİ

Eski İzmir kenti (Smyrna) körfezin kuzeydoğusunda yer alan ve yüzölçümü yaklaşık yüz dönüm olan bir adacık üzerinde kurulmuştur. Son yüzyıllar boyunca Meles Irmağı Sipvlos (Yamanlar) Dağı'ndan gelen sellerin getirdikleri mil ile bugünkü Bornova ovası oluştu ve yarım adacık bir tepe haline dönüştü.

Şimdi Tepekule adını taşıyan bu höyüğün üzerinde Tekel Müdürlüğü'nün İzmir Şarap ve Bira Fabrikasına ait numune bağı bulunmaktadır. 1955'ten beri yoğun gecekondulaşmış bölge olan bu çevrede İzmir'deki ilk yerleşim yeri olarak tespit edilen İzmir Höyüğü bulunur. Buradaki ilk kazılarda Türk Tarih Kurumu ile Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün katkıları büyük olmuştur.

Batı Anadolu kıyılarındaki ilk yerleşimler genelde, ki bunlar Troya Savaşlarından sonra kurulan Aiol, İon ve Dor kökenlidir, küçük yarımadalar üzerinde kurulmuştur. Bunlar; Çandarlı, Foça, İzmir, Klazomenai, Miletos ve İasos gibi yerleşimlerdir. Bunun nedeni yerleşim yerlerini kuran ve oturan insanların daha çok Hellenlilerden olmalarıdır. Böylece yarımada yerleşimleri hem iki limana sahiptiler, hem de kara denizden gelecek saldırılara karşı güvence içindeydiler. Elverişsiz havalarda limanlardan biri uygun olmadığı takdirde gemiciler diğer limanı kullanma şansına sahiptiler. Bayraklı Höyüğü körfezin kuzeydoğu köşesinde, kuzeyine sarp kayalı Yamanlar Dağı'nı da alarak karadan gelecek saldırılara karşı rahat bir konumdaydı. Güneyi imbata açıktı. Eski İzmir yerleşimi yaklaşık 3000 yıl boyunca bu yarımada üzerinde yer aldı. M.Ö. 4. yüzyılın ikinci yarısında büyük nüfus artışı yüzünden bugünkü Kadifekale eteklerine taşındı.

COĞRAFİ YAPISI :

İzmir ili kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir il sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın il sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa il sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ili içinde Ege bölgesinin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çıkışı ile Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır.

Gediz Nehri, İç Batı Anadolu'da Murat Dağından doğar. Toplam uzunluğu 400 km'dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağından doğan Kemalpaşa Çayı, Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz; Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek Foça'nın güneyinde denize dökülmektedir.

Küçük Menderes, Bozdağlardan doğar. Uzunluğu 124 km'dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçük Menderes de bol alüvyon getirdiği için kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır.

Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülmektedir.

EKONOMİK YAPISI :

Anadolu'nun çağdaş yüzü ve batıya açılan kapısı olarak anılan İzmir, yüzyıllardır farklı kültürlerle, dinlere ve medeniyetlere ev sahipliği yapmıştır. Günümüze kadar devam ettirdiği kültürel çeşitliliği ile bir hoşgörü kenti olma özelliğini taşımaktadır. İzmir ekonomik büyüklüğü ile Türkiye ekonomisine en fazla katkı veren kentlerin başında gelmektedir.

Sadece Türkiye genelinde değil, İzmir dünya çapında da rakipleriyle yarışmaktadır. Brookings Enstitüsü ve JP Morgan Chase tarafından hazırlanan "Global Metro Monitor 2014" raporunda, 300 şehir arasında İzmir 2014 yılı itibarıyla ikinci yükselen ekonomi olarak gösterilmiştir.

2018 yılı itibarıyla, İzmir 4.320.519 kişilik nüfusu ile İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye'nin en büyük üçüncü kentidir. İzmir'de yaşayan nüfusun 2.152.585'i erkek ve 2.167.934'ü ise kadından oluşmaktadır. Kentin yıllık nüfus artış hızı 2018 yılı itibarıyla binde 9,5'dur.

İzmir'in 30 ilçesi bulunmaktadır. İzmir'in en kalabalık ilçeleri 499.325 ile Buca, 479.986 ile Karabağlar ve 445.232 kişi ile Bornova'dır. Nüfusu en az ilçeleri ise sırasıyla 10.603 ile Karaburun, 12.507 ile Beydağ ve 29.803 kişi ile Kınık'tır. 2018 yılında İzmir 12.779 kişi göç almıştır. En çok göç sırasıyla Karaburun, Seferihisar ve Foça ilçelerine gelmiştir. İzmir 2018 yılında en çok göçü sırasıyla İstanbul, Ankara ve Manisa'dan almıştır.

Nüfusun daha yoğun olduğu merkez ilçelerde ticaret, sanayi ve turizm yoğunlukta iken, nüfusun daha az olduğu merkeze uzak ilçelerde ise tarım ve hayvancılık, deniz kıyısı ilçelerde ise turizm daha yaygın olarak görülmektedir. İzmir, ülke ekonomisine en fazla katkı sağlayan ekonomilerden biridir. 2017 yılı verilerine göre İzmir'in kişi başına gayri safi yurt içi hasılası 12.344 dolardır. Kent merkezinde ticaret alanında yoğun olarak faaliyet gösterilirken; küçük sanayi siteleri, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoparklar da kent sanayisinin gelişimine katkı sağlamaktadır. İzmir'de ticaretin yoğun olduğu bölgeler kent merkezinde bulunan çarşılar, ticaret siteleri ve alışveriş merkezleridir.

NÜFUSU:

İzmir nüfusu 2018 yılına göre 4.320.519'dir. Bu nüfus, 2.152.585 erkek ve 2.167.934 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,82 erkek, %50,18 kadındır. Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 360 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 360/km²'dir. İzmir 2019 nüfusu, tahmini verilere göre 4.359.796. Bu nüfus verisi, eski yıllarıdaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. İzmir 2019 resmi nüfus bilgileri 2020 yılının başında açıklanacaktır.

MENDERES İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Rodos'un fethine çıkan Kanuni Sultan Süleyman'ın orduları bir süre Menderes'te konaklamış, Menderes'i karargah olarak kullanmıştır. Bu sırada bölgeye "Cem Ovası" denildiği kayıtlardan anlaşılmaktadır.

Bölge adını 1071 yılında Cüneyt Bey'in adından yola çıkılarak Cüneyt Tabat sonra, Cumaabat olarak almıştır. 9 Eylül 1922'de İzmir ile birlikte düşman işgalinden kurtarılmış ve Cumaovası olarak anılmaya başlanmıştır. 07 Haziran 1988 tarihinde Cumaovası Havaalanının adı Adnan Menderes Havalimanı olarak değiştirilince Cumaovası kasabanın adı da "MENDERES" olarak değiştirilmiş ve İlçe statüsüne kavuşmuştur.

COĞRAFYASI:

Menderes ilçesi, İzmir'in güneyinde yüzölçümü 788,66 km², yüksekliği 110 metre olan, toprakları verimli, 43 km'lik sahil şeridinde birbirinden güzel kıyı, koy, turistik işletme ve tesisleri ile İzmir'in güzel ve potansiyeli yüksek turistik bir ilçesidir. Menderes, İzmir şehir merkezine 20 km mesafededir. Adnan Menderes Havalimanı'na 6 km, Efes Antik Kenti'ne 44 ve Meryemana Kilisesi'ne 42 km mesafesindedir.

Kuzeyinde Gaziemir, güneydoğusunda Torbalı, batısında Seferihisar, güneyinde Selçuk ve Ege Denizi ile çevrilidir. En yüksek yeri Çataalkaya ve Gümüşsu dağlarıdır. Batıda küçük tepeler halinde Sandı Dağları vardır.

EKONOMİSİ:

İlçe ekonomisinde tarım ve hayvancılık önemli yer tutar. Arpa, buğday, pamuk, tütün, narenciye ve seracılık önemli gelir kaynağıdır. Son yıllarda çeşitli dallarda faaliyet gösteren sanayi kuruluşları kurulmuştur. İzmir'in içme suyu ihtiyacını karşılayan Tahtalı Barajı ilçe sınırlarındadır.

Menderes'in günlük ekonomik hayatında ilçe merkezindeki dükkanları ve haftanın belli günlerinde ilçenin dört bir yanında kurulan pazarları büyük önem taşımaktadır. Ulaşım kolaylıkları ve tarım alanlarına yakınlığı nedeniyle Menderes'in pazarları hem satıcıların hem de tüketicilerin büyük rağbet gösterdiği ekonomik canlılığı olan alanlardır.

Yaş sebze ve meyve, ayakkabı ve kıyafet, canlı hayvan, şarküteri, Türk el sanatları, aksesuar ve daha birçok ticari malın alıcısıyla buluştuğu pazarlara yerli ve yabancı turistlerin ilgisi gün geçtikçe artmaktadır. İlçe merkezindeki pazar yeri her perşembe ve her pazar günü kurulmaktadır.

MENDERES'İN TARİHİ:

Menderes ilçe merkezinin tarihçesi Roma devrine kadar uzanmaktadır. Bazı kalıntıların incelenmesinden anlaşıldığına göre ilk toplu hayat Bizans devrine aittir. Polis Hora ve Ayena adlı iki büyük şehir vardır. Bu iki şehir Taşköprü ile birbirine bağlanmıştır. Bu olay 600 yıllarına rastlar. 1071 Malazgirt savaşından evvel birçok Selçuklu Beyi, önce doğu sonra batı Anadolu'ya yerleşmişlerdir. Savaşın sonra yerleşme daha da hızlanmıştır. Yeni, köy ve şehirler kurulmuştur. Anadolu Beylikleri zamanında her iki köyü zapteden Aydın Oğullarından Cüneyt Bey'e izafeten yeni kurulan köye Cüneydabat adı verildiği sanılmaktadır.

14. yüzyıl ortalarında memleketini genişleten Karasi Beyliğini ilhak eden Orhan Gazi'nin, etkisi ve nüfuzu İzmir'e kadar yayılmıştır. O tarihten itibaren Menderes belli bir köy olarak tanınmaya başlamıştır. 14. yüzyıl sonlarında Yıldırım Beyazıt İzmir'i ele geçirmiş ve Menderes çevresinde kendisini tanıtmış olan Cüneyt Bey'in babası İbrahim Ağayı İzmir'e subaşı olarak atamıştır. Yıldırım Beyazıt'ın seferden sefere koşması İzmir'in Rodos şövalyelerinden iyice temizlenmesini engellemiş ise de, Timur sonuca ulaşmıştır.

Cüneyt Bey'in, hayli önemli işler başarmış Sinan Fakı adlı bir kadısı vardır. Kadı efendi, Menderes ile Gölcükler arasında kendi adıyla anılan bir köy kurmuş, ancak köy halkının tamamı büyük bir veba salgını sonucu vefat etmiştir. Köy bakımsız kaldığı için harap olmuştur. Bugün hala kalıntıları vardır. Rodos'un fethine çıkan Kanuni Sultan Süleyman'ın orduları da bir süre Menderes'te konaklamış, Menderes'i karargah olarak kullanmıştır. O dönemlerde buraya "Cem Ovası" denildiği kayıtlardan anlaşılmaktadır. Kurtuluş savaşından sonra Cumaovası adını almış, 1988 yılından itibaren de Menderes adıyla ilçe olmuştur

1402-1403 kışını bu çevrede geçiren Timur, İzmir yakınlarına gelerek şövalyelerin başı olan Gulliam ve Muni'den şehri boşaltmalarını istedi. Red cevabı üzerine şehri işgal etti. 1403 yılının ilk günlerinde İzmir, Timur'un eline geçti. Timur, Orta Asya'da yapacağı savaşlar için buradan ayrılırken eski topraklarını Aydın oğullarına iade ettiyse de önceden Yıldırım Beyazıt tarafından subaşı olarak tayin edilen İbrahim Ağa'nın oğlu Cüneyt Bey sahneye çıktı. Cüneyt Bey Polihora (bu ad sonradan Ballı Kaya diye anıldı) denilen yere bey olarak tayin edildi. Babasının ölümü ve Timur'un burayı terk etmesinden yararlanıp, Edirne'de hüküm sürmekte olan Yıldırım Beyazıt'ın oğlu Süleyman Çelebi'den de yardım görerek, Aydın oğullarını İzmir'den uzaklaştırdı. 1405-1406'dan sonra hamisi isyan ettiği için tevkif edilip Rumeli'ne sürüldü. Daha sonra bir fırsatını bulup tekrar İzmir'e geldi. Mehmet, bütün kardeşlerini saf dışı ederek Osmanlı saltanatını ele geçirdikten sonra Cüneyt'e karşı harekete geçerek 1415 yılında İzmir'i kuşattı. On günlük bir kuşatmadan sonra Cüneyt Bey İzmir'i terk ederek Bizans'a sığındı. 1422 tarihinde tekrar İzmir'e gelerek bir süre daha buraya hakim oldu. 1424 veya 1426'da II. Murat tarafından yakalatılarak oğluyla beraber idam edildi. Bugün Karaca ağaç'ta mezarı bulunmaktadır. Bundan sonra İzmir, dolayısıyla Menderes daimi olarak Osmanlı himayesine katıldı. Kurtuluş Savaşının ardından ise bu yerleşim merkezi Cumaovası olarak anılmaya başlamıştır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, No: 28, Menderes/İZMİR posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz İzmir Adnan Menderes Havaalanı'nın yaklaşık 1.15 km güneybatısında, Menderes İlçe merkezinin yaklaşık 3.5 km kuzeyinde, Gazimir İlçe merkezinin yaklaşık 4.5 km güneyinde yer almaktadır. 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:38.2814, , B:27.1463,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Prefabrik Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
YAPININ SINIF	: 4A
YAPININ YAŞI	:3
DIŞ CEPHE	:Prefabrik Beton
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Yok
HİDROFOR	:Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Yok
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐

AÇIKLAMALAR

Parsel üzerinde betonarme olarak, ayrık düzende yapılmış, tek katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 2.000 m2'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir.

Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre, depolama binası; parselin yaklaşık olarak orta bölümünde bulunmakta olup tek bölümlü ve 3.506 m2 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.
- İzmir-Aydın Karayolu 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 değerleme 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.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.

- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

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

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

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

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**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

DEPO EMSALLER

Emsal 1: BORAN EMLAK GAZİEMİR- TEL: 0 (530) 642 80 89

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 25, bina yüksekliği 5 m olan, toplamda 175 m² alanlı depo 540.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	175 m ²	3.086,- TL/m ²
---------	--------------------	---------------------------

Emsal 2: ÖZAY EMLAK YATIRIM OFİSİ- TEL: -0 (0532) 591 38 68

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 4, bina yüksekliği 12 m olan, toplamda 1.000 m² alanlı depo 3.500.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.000 m ²	3.500,- TL/m ²
---------	----------------------	---------------------------

EMSAL 3: CD GAYRİMENKUL&YATIRIM- TEL: 0 (533) 488 62 62

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 7, bina yüksekliği 12.8 m olan, toplamda 2.133 m² alanlı depo 6.350.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.133 m ²	2.977,- TL/m ²
---------	----------------------	---------------------------

EMSAL 4: MUSTAFA OYUKTAŞ- TEL: 0 (530) 963 31 54

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 10, bina yüksekliği 6 m olan, toplamda 7.500 m² alanlı depo 20.050.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	7.500 m ²	2.673,- TL/m ²
---------	----------------------	---------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 2.600-3.500 M²/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin

konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekare satış fiyatı 3.100,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

YAPILI DEĞERİ: 3.506,00M2 X 3.100,-M2/TL=10.868.600,-TL~10.869.000,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLER

Emsal 1: TANZER SUCU GAYRİMENKUL- TEL: 0 (535) 434 85 94

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, toplamda 600 m2 alanlı arsa 500.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	600 m ²	833,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

Emsal 2: ŞİMŞEK GAYRİMENKUL- TEL: -0 (0532) 594 77 19

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, toplamda 220 m2 alanlı arsa 175.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	220 m ²	795,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 3: SELAHATTİN ŞİMŞEK- TEL: 0 (539) 309 75 48

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, toplamda 226 m2 alanlı arsa 180.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	226 m ²	796,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 4: ÖZCAN DOĞALGAZ- TEL: 0 (536) 397 84 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan, toplamda 1.000 m2 alanlı arsa 800.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	1.000 m ²	800,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 795-950 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekare satış fiyatı 900,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 7.180,95M2 X 900,-M2/TL=6.462.855,-TL

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri

Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların sınıfı 4A ve 2B olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Depo	3.506	4A	1.270	4 %	4.274.515,2-TL
Çevre Düzenlemesi	2.000	1A	185	6 %	347.800,-TL
					4.622.315,2-TL

YAPI DEĞERİ =4.622.315,2-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: CANDOĞAN GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 716 73 24

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.000 m2 alanlı depo 15.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.000 m ²	15,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 2: ÖZAY EMLAK YATIRIM OFİSİ- TEL: 0 (532) 591 38 68

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2.000 m2 alanlı depo 25.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	2.000 m ²	12,5- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 3: OKSOY GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 331 71 44

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 4.500 m2 alanlı depo 60.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	4.500 m ²	13,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 4: REMAX DOST- TEL: 0 (533) 762 18 98

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.000 m2 alanlı depo 13.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.000 m ²	13,5- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 5: CD GAYRİMENKUL&YATIRIM- TEL: 0 (533) 488 62 62

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.166 m² alanlı işyeri 15.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.166 m ²	13,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

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 12-15,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 14,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 14,-M2/TL x 3.506M2=49.084,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 49.084,-TL x 12 = 589.008,-TL~590.000,-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 6.462.855,-TL; yapının değeri ise 4.622.315,2-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 17 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 6.462.855,-TL

YAPI DEĞERİ: 4.622.315,2-TL

TOPLAM: 11.085.170,2-TL~11.086.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"1 Adet 1 Katlı Prefabrik Depo Ve Arsası"** nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa(Pazar) değeri belirlenmiştir.

TOPLAM: 11.085.170,2-TL~11.086.000,-TL Takdir edilmiştir.

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

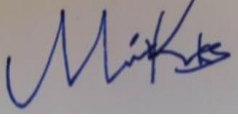
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-288** 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.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETİN TANDOĞAN	BURHANETİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
	 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. 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 MERAM V.D. CNB 06 0214 web: www.aartibirdg.com - Tic. Sic. No: 46557	 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. 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 MERAM V.D. CNB 06 0214 web: www.aartibirdg.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	İZMİR	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf			
İlçesi	MENDERES						
Mahallesi	GÖRECE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			527	5	ha	m ²	
						7.180,95 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BİR KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 20664048					
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4218	28	2728		05/04/2017	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur Mehmet ARIĞLINDOĞDU Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mükiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

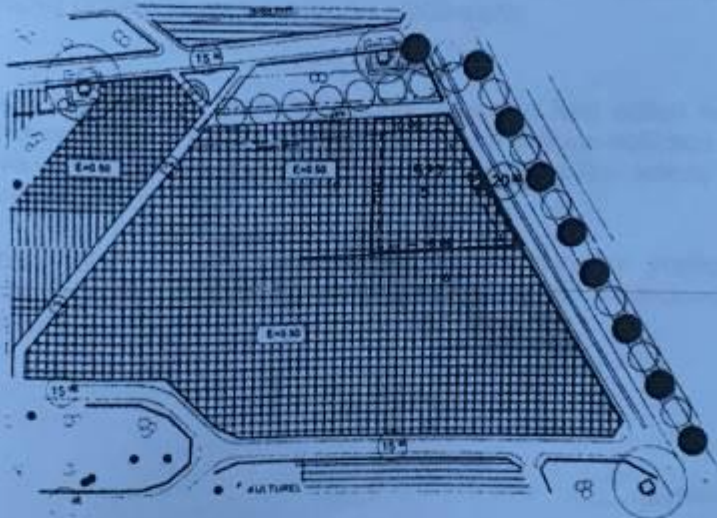
İMAR DURUMU

İMAR DURUMU

T.C. MENDERES BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Gün : 01.10.2014 Sayı : 13112/6993	Ad Soyad : Reysaş GYO A.Ş. Adres : Samandra A. Gazi Mh. M. Gülyüz Cd. No:23 Sancaktepe/İSTANBUL
---	--

NOT :

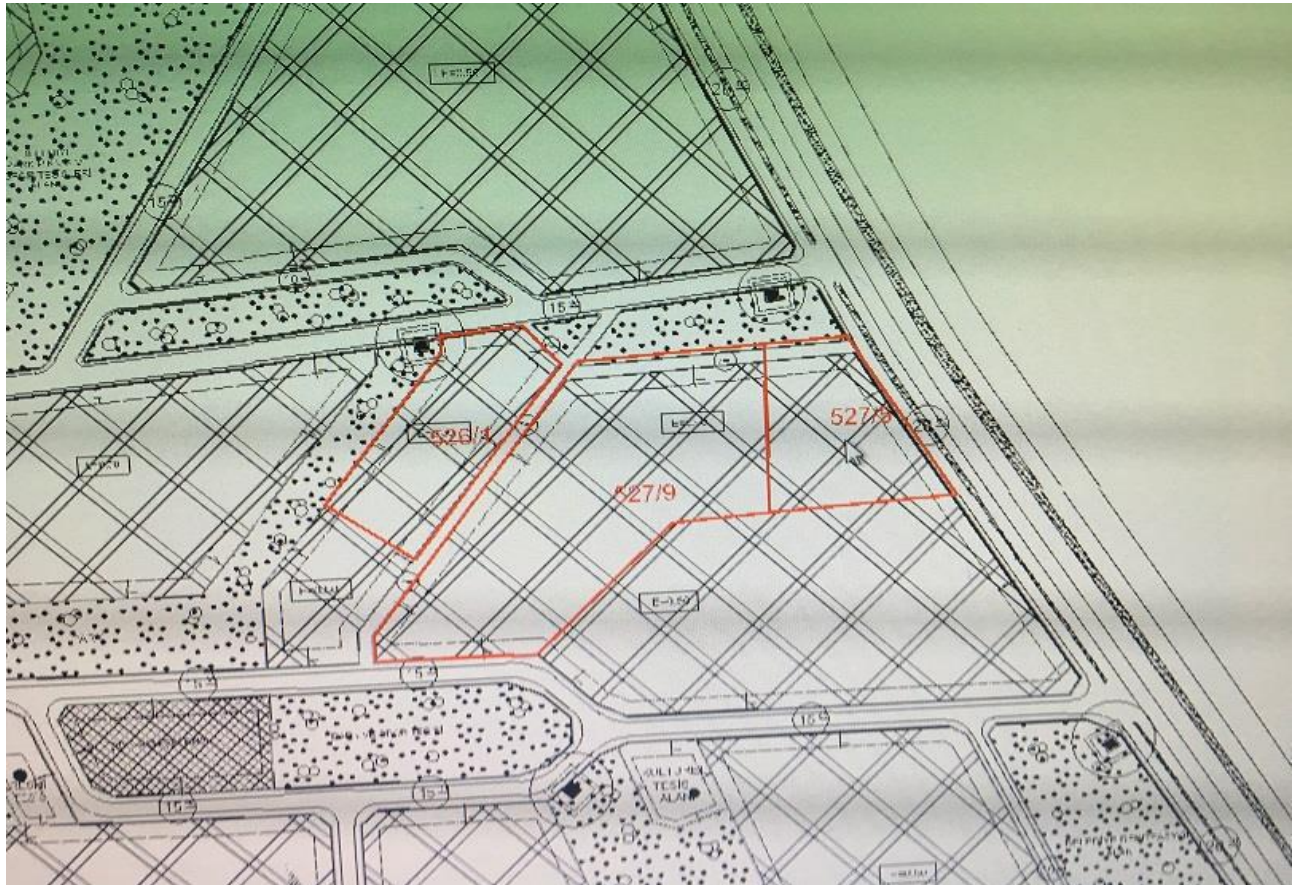
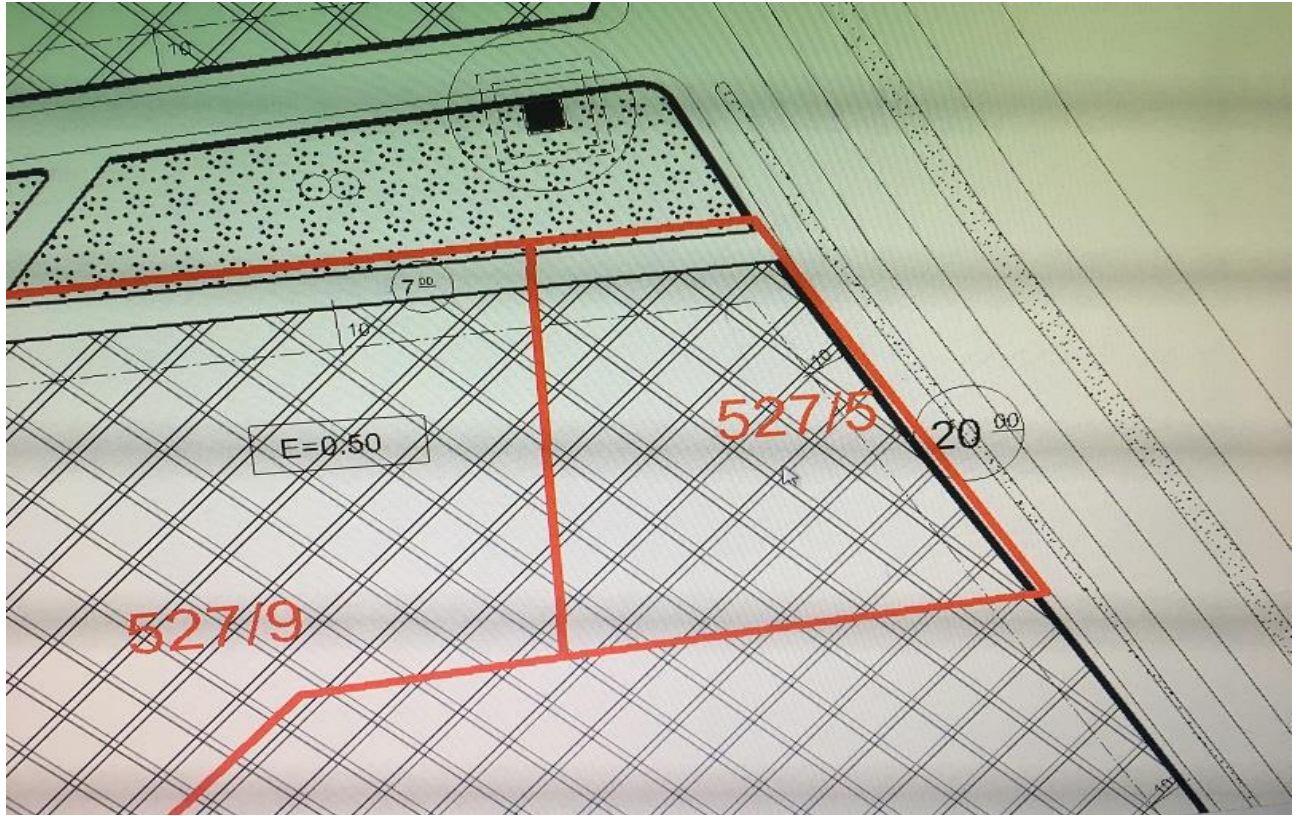
- *Parsel Depolama Alanında kalmaktadır.
- *Yapılacak yapıya ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün görüşü alınması gerekmektedir.
- *Tedaş görüşü alınması gerekmektedir.
- * Karayolları 2 Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.



İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

Bölgesi/Bucağı	MENDERES				İnşaat Nizamı ve Nisbeti	AYRIK NİZAM TAKS	EMSAL : 0.50
Köyü	GÖRECE				Kat Adedi		
Bölgesi					Bina Yüksekliği	12.80 m	
KADASTRO	Pafta No	Ada No	Parsel No	Kapı No	Bina Derinliği	KROKİDE	
İMAR	17M-3C	527	5		Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m	
Meri İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI				Komşu Bahçe Mesafesi	5.00 m	
Ölçüsü	1 / 1000				Arka Bahçe Mesafesi		
Onay Tarihi	21.11.1997				Saçak-Parapet		

Yukarıda imar durumu yönündeki kanuna uygun olarak düzenlenmiştir.İbnu imar durumu ile yalnız proje düzenlenebilir, inşaat yapılamaz. İleride imar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.



YAPI RUHSATLARI

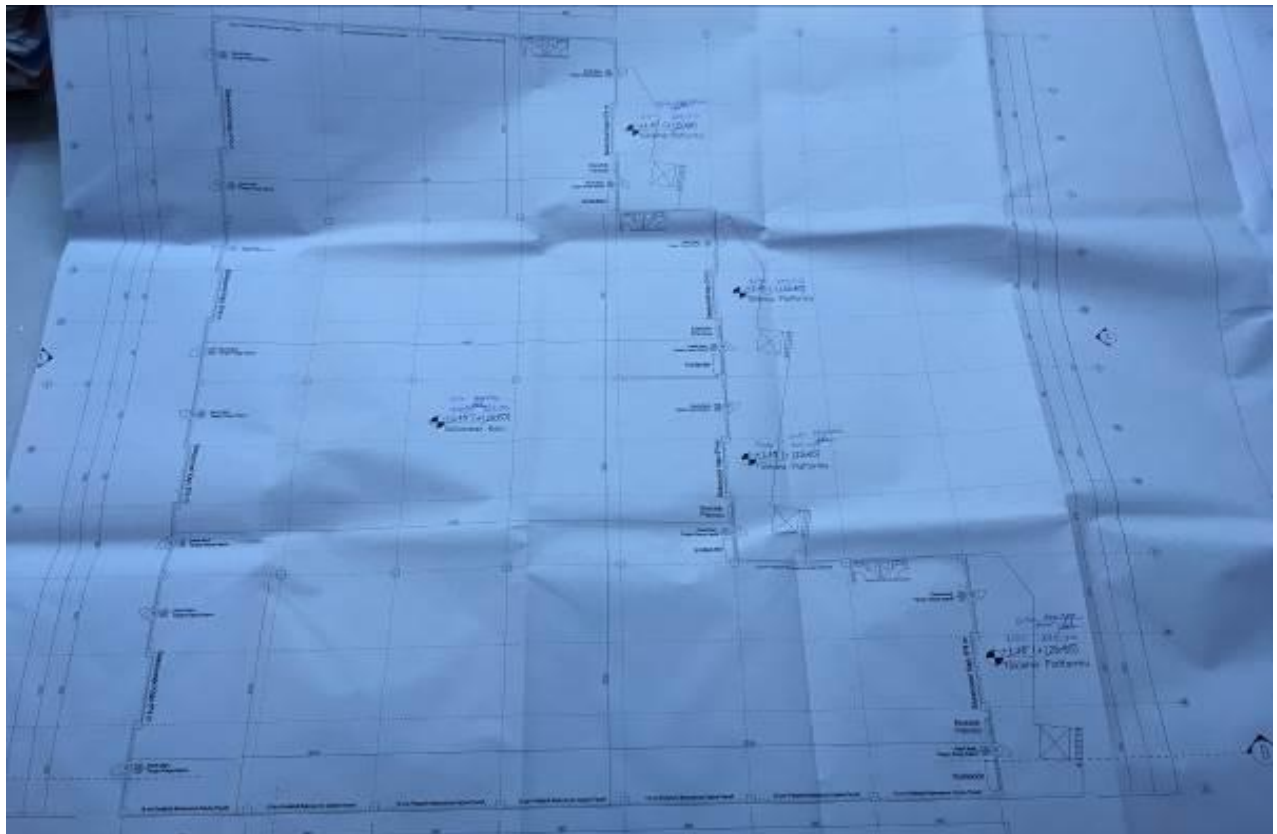
[illegible]

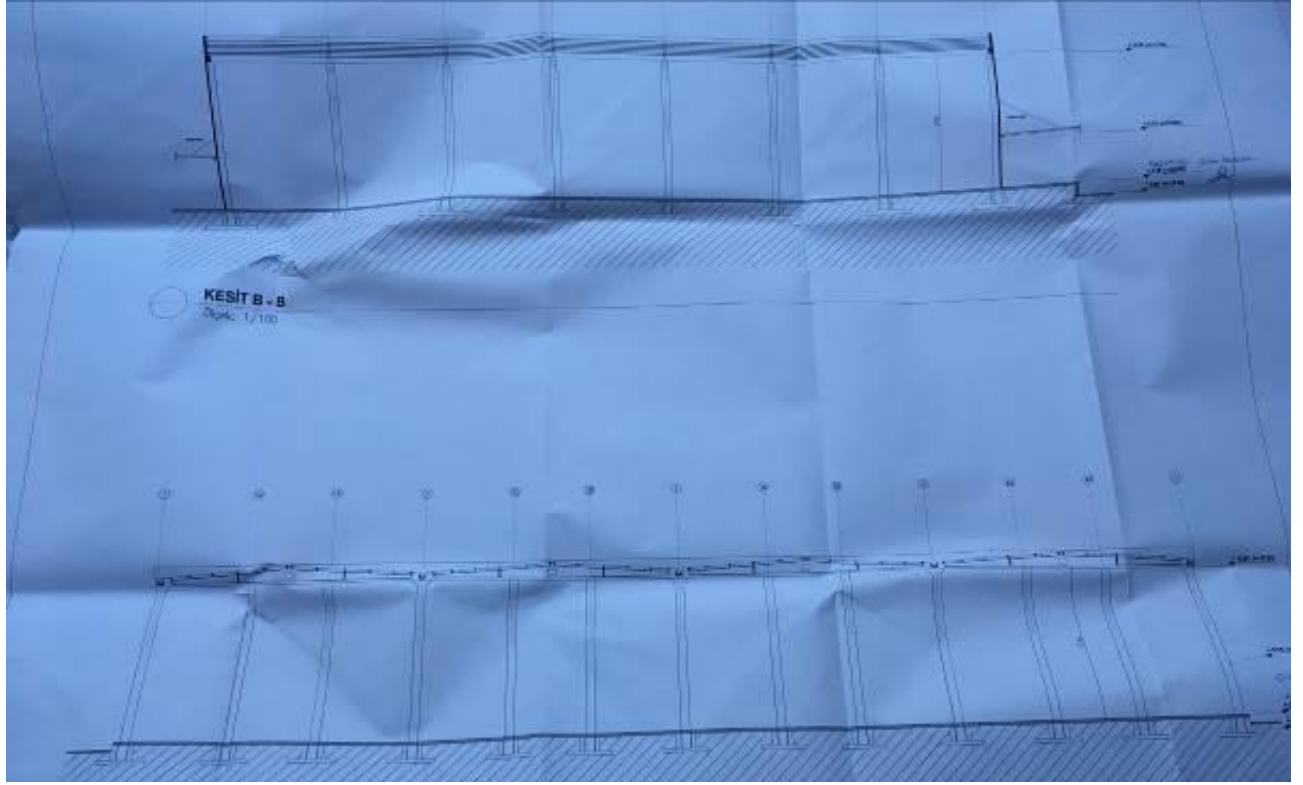
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

MİMARİ PROJE 1

YAPI SAHİBİ REYSAŞ G.Y.O.					
ONAY					
ARSANIN					
İL İZMİR		İLÇESİ MENDERES		MEVKİ GÖRECE	
PAFTA 17M - 3C	ADA NO 527	PARSEL 5	ALAN 7.180 m2	EMSAİL TAKS 0.50 = 3.590,00	
EMSALE DAHİL ALANLAR					
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01 3.505,8					
ARSİVE AITTIR					
ODA NO	42.097				
MENDERES BELEDİYESİ ONAY					
YAPI DENETİM KURULUŞU ONAY	MEBA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ 9 Eylül Mh. Önder Cd. No:54 D:2 Gaziemir / İZMİR Gaziemir V.D. 613 082 5225		MEBA YAPI DENETİM LTO. ŞTİ. Hasan MASRİ Mimar Proje ve Uyg. Denetçisi Denetçi Sicil No: 24596		
İZSU ONAY					
MİMARLAR ODASI ONAY					





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


T.C.
RASRAKANLIK
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: Etiler Yolu B Blok No:150 06320 ANKARA Tel: (312) 262 80 90 Faks: (312) 262 80 00
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat: No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00
 e-mail: spk.gov.tr 1/2

EK.5 : A ARTİBİR 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 ARTİBİR 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 hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla 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 bağımsızlığına 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 ÜNVANİ : 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 huzurumda 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	