



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

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

KAHRAMANKAZAN/ANKARA

693 ADA 1 PARSEL

(2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-261

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Saray Mahallesi, Bayraktar Caddesi, No: 25,
Kahramankazan/Ankara

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-261

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **'1 Adet 2 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.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara ili, Kahramankazan ilçesi, Saray(İ) 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 693 Ada / 1 Parsel

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	KAHRAMANKAZAN
MAHALLESİ	:	Saray(i)
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
CİLT	:	4
SAYFA	:	395
SINIRI	:	Planındadır
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	693
PARSEL NO	:	1
YEVMIYE NO	:	6068
TARİH	:	10.06.2016
YÜZÖLÇÜMÜ	:	11.970,00 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	"2 Katlı Prefabrik Depo Ve Arsası"
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI
ARSA		TARLA
		CİNS TASHİHİ
		DEVRE MÜLK

1 Numaralı Bağımsız Bölüm

NİTELİĞİ	:	SANAYİ DEPOLAMA		
ARSA PAYI	:	5893/11970		
BLOK NO	:	-		
KAT NO	:	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	:	1		
CİLT NO	:	4		
SAYFA NO	:	395		
TARİH	:	10.06.2016		
YEVMIYE NO	:	6068		
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

2 Numaralı Bağımsız Bölüm

NİTELİĞİ	:	SANAYİ DEPOLAMA		
ARSA PAYI	:	6077/11970		
BLOK NO	:	-		
KAT NO	:	BODRUM		
BAĞ. BÖL. NO	:	2		
CİLT NO	:	4		
SAYFA NO	:	395		
TARİH	:	10.06.2016		
YEVMIYE NO	:	6068		
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	TAM

TAPU TAKYİDATI**İMAR DURUMU**

Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Saray Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi ve depolama alanında, ayırık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'î imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

Kahramankazan Tapu Müdürlüğü'nde ve Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 26.01.2016 onay sayılı mimari proje incelenmiş; 29.09.2014 gün ve 2014-232 sayılı ilk yapı ruhsatı, 06.04.2015 gün ve 2015-97 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 19.02.2016 gün ve 2016-25 sayılı tadilat ruhsatı ve 15.04.2016 gün ve 2016-56 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 2 ünite sanayi yapısı olarak, 13.833,50 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

ANKARA İLİ TARİHÇESİ

Helenistik Dönem'de Galat boylarından Tektosag'ların başkenti olan Ankara, Roma Dönemi'nde taşra örgütünün başkenti, Bizans Dönemi'nde imparatorların konakladığı önemli bir kent, Osmanlı döneminde ise Anadolu Eyaleti'nin merkezi olmuştur.

İlk kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte, kent çevresinde yapılan araştırmalarda bulunan tarih öncesi izler, şehrin insanoğlunun yerleşik düzene geçtiği dönemlerde kurulduğunu göstermektedir.

Buluntular ve araştırmacıların yaptıkları incelemeler, Ankara'da Hititlerin, Friglerin, Lidyalıların ve Galatların yaşamış olduklarını göstermektedir. Şehrin yerleşik düzeni çok eskilere dayanmasına rağmen tarihi, ancak Hitit devrinden itibaren takip edilebilmektedir.

Ankara'nın doğusunda bulunan Çorum ili sınırları içinde Boğazköy'de (Hattuşa) yapılan kazılarda, şehirle ilgili önemli ipuçları elde edilmiştir. Bir kısım yabancı tarihçilere göre Hitit eserlerinde sıkça rastlanan Ankuwa, muhtemelen bugünkü Ankara şehrinin bulunduğu yerdedir.

Hititlerden sonra yöreye Friglerin hâkim oldukları görülmektedir. Eski çağ kaynaklarındaki bir efsaneye göre de Ankara'yı büyük Frig kralı Midas kurmuştur. Şehir merkezi Ulus'ta yapılan kazılarda, Friglerin oturduğuna dair kesin bilgiler elde edilmiştir. Frig devletinin yıkılmasında birinci derecede rol oynayan Kimmer istilasından sonra Ankara Lidyalıların eline geçmiştir. Fakat bu hâkimiyet Pers kralı Kyros'un bütün Anadolu ile birlikte Ankara'yı da zapt etmesi üzerine çok çabuk sona ermiştir. Aradan iki asır geçtikten sonra Büyük İskender, Anadolu'daki Pers hâkimiyetine son vermiştir.

İmparator Augustos'un Ankara'yı kesin olarak almasından sonra burası bir eyalet olarak gelişmiş; mabetler, pazar yerleri, yollar ve su yolları yapılmıştır.

Ankara 334-1073 yılları arasında Bizans İmparatorluğu'nun hâkimiyeti altında kalmıştır. Bu süre zarfında da Hristiyanlığın Anadolu'daki önemli bir merkezi olmuştur. VII. yüzyıldaki Sasani akınlarından sonra Araplar şehri bir süre ellerinde tutmuşlardır.

Ankara'nın kaderi Bizans ordularının Selçuklu Sultanı Alpaslan tarafından 1071 yılında mağlup edilmesiyle sonuçlanan Malazgirt Meydan Muharebesi ile tayin edilmiştir. Bu galibiyet sonucunda şehir Türklerin eline geçmiştir. Ankara'nın Türklerin eline geçmesi son derece önemlidir. Çünkü Ankara Kalesi askeri bakımdan önemli bir konumdaydı. Diğer taraftan, Ege liman kentlerinden başlayarak Mezopotamya ve diğer doğu ülkelerine kadar uzanan önemli yollar üzerinde bulunan bölge, aynı zamanda doğal kaynaklar açısından da zengindi.

Ankara'nın en parlak devri Alâaddin Keykubat zamanıdır. Bu dönemde şehir askeri bakımdan tahkim edilmiş, cami ve medrese gibi dinî ve ilmî eserlerle de imar edilmiştir.

Selçuklu sultanı II. Gıyaseddin Keyhüsrev zamanında şehir Moğolların istilasına uğramış, tüm çabalara rağmen istilanın önüne geçilememiştir. Sultan Gıyasettin Keyhüsrev Moğol saldırıları karşısında Ankara Kalesi'ne sığınmıştır. Moğol saldırıları sonunda Selçuklu devleti zayıf düşmüş ve bu durum Anadolu'nun İlhanlılar devletinin egemenliği altına girmesine kadar sürmüştür. Ankara bir süre İlhanlıların gönderdiği valilerin, sonra da Eretna oğullarının yönetimi altında kalmıştır. 1354 yılında Orhan Gazi'nin oğlu Süleyman Paşa, şehri Osmanlı ülkesine katmıştır. Yıldırım Beyazıt devrine kadar önemli bir olay olmamıştır. Ankara Savaşı'ndan sonra şehrin kaderi de değişmiştir. Timur Ankara'dan ayrıldığı sırada, Yıldırım Beyazıt'ın oğlu Mehmet Çelebi padişahlığını ilan etmiş ve böylece Ankara'yı da almıştır.

Kanuni Sultan Süleyman devrinde Anadolu'da bir eyalet örgütü kurulmuş ve Ankara bu Anadolu eyaletlerinden birinin merkezi olmuştur. Şehir 17. yy. başlarında Celali Ayaklanması sırasında isyancıların eline düşmüştür. II. Mahmut'a isyan eden Mısır valisi Mehmet Ali Paşa'nın kısa bir zaman hâkimiyetine giren Ankara, tekrar Osmanlıların eline geçmiş ve artık hiçbir istilaya uğramadan bir Osmanlı vilayeti olarak kalmıştır.

Balkan Savaşı sonunda Rumeli vilayetlerinin çoğunun kaybedilmesiyle, batıdaki Türk sınırları İstanbul'a çok yaklaşmıştı. İstanbul Boğazi'nin ele geçirilmesi de oldukça kolaylaşmıştı. Bu yüzden devlet merkezinin İstanbul'da kalması tehlikeli ve sakıncalı görülerek başkentin Anadolu içinde başka bir şehre taşınması düşünülmüştür. Savaş yıllarında en çok saldırı

batıdan gelmekteydi ve Ankara bu saldırılara hayli uzak kalıyordu. 27 Aralık 1919 tarihinde, başta Mustafa Kemal Paşa olmak üzere "Anadolu ve Rumeli Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti Heyeti Temsiliyesi" Ankara'ya gelerek 29 Aralık 1919'da yayımlanan bir tebliğ ile bütün mebuslara toplantının Ankara'da yapılacağını duyurmuştur. Bu genelgeden sonra 23 Nisan 1920 tarihinde kurulan Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükûmeti'nin merkezi Ankara olarak ilan edilmiştir. 13 Ekim 1923 tarihinde çıkarılan bir kanun ile Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur.

Başkent seçildiği yıllarda Ankara çok az sayıda binası olan küçük, yoksul ve çorak bir şehirdi. İstiklal Savaşımızın hazırlanıp sevk ve idare edildiği bir merkez olarak Millî Mücadelemizin sembolü haline gelen bu tarihi şehir, 29 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından sonra giderek büyümüş; yepyeni, büyük ve modern bir görünüm kazanmıştır.

COĞRAFİ YAPISI :

Doğusu'nda Kırşehir ve Çorum,batısında Eskişehir,Kuzeyi'nde Bolu, Çankırı,Güneyi'nde Konya, güneydoğusunda Niğde vardır.

Ankara'nın yüzölçümü 26.896 km² dir. İl nüfusu; 4.466.756, merkez nüfusu ise; 3.203.362. İlçeleri; Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Delice, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Keskin, Kırıkkale, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Sulakyurt, Şereflikoçhisar, Yenimahalle.

Coğrafi konumu: 39•55'02" Kuzey enlemi ile 32,51'11" Doğu boylamları arasındadır.

Dağları: Köroğlu Dağları, (Yıldırım Dağı, 2.044 m), İdris Dağı (Dedekaya Tepesi, 1, 997 m.), Elmadağ (Elmalı Dede Tepesi 1,862 m.), Dinek Dağı 1744 m., Balaban Dağı (Hızır Tepe 1,688 m).

Ovaları: Haymana ovası 2.000 km², Ankara ovası, Çubuk ovası 250 km², Mürted ovası 40 km².

Akarsuları: Kızılırmak 250 km, Sakarya ırmağı 170 km, Ankara suyu.

Gölleri: Tuz gölü 1 620 km², Mogan gölü 2,5 km², Emir (Eğmir gölü) 1 km², Hirfanlı baraj gölü 277 km², Sarıyer baraj gölü, Çubuk baraj gölü 1,7 km², Çubuk il baraj gölü 1,2 km², Bayındır baraj gölü 8 km², Kurboğazi baraj gölü, 8,5 km², Kesikköprü baraj gölü 8,5 km².

İklim: Güneyde sert step iklimi, kuzeyde yağışlı ve ılıman iklimi.

Bitki örtüsü: Ankara genelde geniş bir step alanıdır.. Tuz gölü havzası step karakterinin en belirgin niteliğini taşır. Ormanların ağaçları meşe, ardıç, karaçamdır. Şehrin doğusunda bodur meşeler ve yabancı meyve ağaçları bulunmaktadır.

EKONOMİK YAPISI :

Cumhuriyet'ten önceki Ankara, Ankara Kalesi ve çevresinde kurulmuş 30.000 nüfuslu bir kent idi. İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan ibaret olduğu için tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile sınırlı bir ticaret söz konusu idi. Cumhuriyet'in ilk yılları ile birlikte Ankara'da bu durgun dönem sona ermeye başlamıştır. Modern bir başkentin sağlaması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. MKE, Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara'da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu tür gelişmeler, diğer yerleşim merkezlerinden Ankara'ya iç göçü başlatmıştır. Böylece Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem de sonucu olmuştur. Bugün Ankara ülke genelindeki illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı yönüyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, mobilyacılar, lakeçiler ve döşemeciler Ankara'nın Siteler semtinde 13.000'den fazla iş yerinde üretim yapmaktadır.

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madenî eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.

Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlar da Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAİ) 1984 yılında Türk-Amerikan iş birliği ile kurulmuştur. Türkiye'de modern bir havacılık ve uzay sanayi kurulması, işletilmesi ve devamı için gerekli teknolojileri geliştirmek, F-16 uçağını ortaklaşa üretmek ve bu uçağın Türk Hava Kurumları için yenilenmesini sağlamak bu kuruluşun görevleri arasında yer alır.

Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri, konuları itibariyle Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin rulman ile seri halde dişli üretimi, sadece Ankara'da gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç ham maddesi olarak kullanılan morfin ile diyaliz makinesi üretimleri de yine sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir.

Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarete önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkânlarla sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

NÜFUSU:

Yüzölçümü 25.437 km² olan Ankara ilinde kilometrekareye 216 insan düşmektedir. Ankara nüfus yoğunluğu 216/km²'dir. Tahmini verilere göre 5.584.043.

Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. Ankara 2019 resmi nüfus bilgileri 2020 yılının başında açıklanacaktır.

ULAŞIM :

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

KAHRAMANKAZAN İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

15 Temmuz askerî darbe girişiminde ilçe olarak gösterdiği "kahramanlıklar", sadece ilçede o gecede 9 kişinin hayatını kaybetmesi, 92 kişiye gazi unvanı ve darbecilere karşı direnç

gösterilmesiyle ilçenin ismi 25 Ekim 2016 tarihinde kabul edilen kanunla "Kahramankazan" olarak değiştirildi.

Kahramankazan, başkent Ankara'ya 47 km uzaklıkta tarih, doğa ve kültür hazinesine sahip, şirin bir Anadolu ilçesidir. İlçenin kurulduğu bölge, bir yerleşim yeri olarak eski çağlardan günümüze kadar varlığını sürdürmüştür. Yörede bulunan eski yerleşim alanları (ören yerleri), kale buluntuları ve kral mezarları, bir tarih müzesi niteliğindedir. Değişik dönemlerde yapılan kazılarda ortaya çıkarılan buluntular ise müzelerde sergilenmekte, ilçemizin tarihi değerlerinin tanıtımında önemli bir yer tutmaktadır. Bakır çağından itibaren, değişik medeniyetlerin iz bıraktığı Kahramankazan'ı tanımak ve tarihi eserleri görmek için birçok yerli ve yabancı ilçemizi ziyaret etmektedir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Orhaniye(İ) Mahallesi, Orhaniye Kümeevleri, No:190, Kahramankazan/ANKARA posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır. Ankara-Bolu Karayolu üzerinde güneydoğu yönünde ilerlerken sola dönülerek Bayraktar Caddesine gelinir. Bayraktar Caddesi üzerinde 1.25 km ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmıştır. Bölgede ulaşım ve altyapı problemi yoktur. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şahsi araçlarla sağlanabilmektedir. Bölgede genel itibari ile boş araziler, ticari faaliyet gösteren depo ve fabrikalar mevcuttur.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E 40.0391,, B: 32.6458,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI

: Prefabrik Betonarme

İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
YAPININ YAŞI	: 3
YAPININ SINIFI	: 3-B
DIŞ CEPHE	:Prefabrik Beton
KAT ADEDİ	:2
MALZEME DURUMU	: Lüks <input type="checkbox"/> İyi <input type="checkbox"/> Orta <input checked="" type="checkbox"/> Düşük <input type="checkbox"/>
YASAL KULLANIM ALANI	:13.834 m ²
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Yok
HİDROFOR	:Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Yok
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Var
GÜVENLİK	:Yok
PARK YERİ	:Var

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "2 Katlı Prefabrik Depo Ve Arsası" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 693 ada 11.970,00 m² yüzölçümündeki 1 no'lu parseldir. Değerleme konusu parsel üzerinde; ana gayrimenkul üzerinde kurulu kat mülkiyetine göre 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı sanayi depolama nitelikli taşınmazlardır. Parsel üzerinde 2014 yılında prefabrik betonarme yapı tarzında inşa edilmiş bodrum ve zemin katlı depo nitelikli yapı bulunmaktadır. Bodrum ve zemin kat girişleri Bayraktar Caddesi üzerinden iki farklı bağımsız girişten sağlanmaktadır.

Depo; onaylı mimari projeye göre, yaklaşık 13.834 m² yapı inşaat alanlı olup 2 bağımsız bölüme ayrılmıştır.

1 bağımsız bölüm no'lu depo; zemin katta yer almakta olup tek bölümlü ve 6.812 m² yapı inşaat alanlıdır.

2 bağımsız bölüm no'lu depo; bodrum katta yer almakta olup toplam 7.022 yapı inşaat alanlıdır. 6.872 m² depo alanı ve 150 m² idari bölümden oluşmaktadır.

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

Herhangi bir deprem,sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır.

DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Ankara-Bolu Karayoluna yakın konumda yer alması.
- Cins değişikliğinin yapılmış olması.
- Ticari fonksiyonu gelişmiş 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 yöntemdir.
- 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 değerleme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

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

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

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 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: HÜLYA EMLAK- TEL: -0 (0532) 287 30 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan arsanın toplamda 3.000m² alanlı arsa 1.225.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	3.000 m ²	408,- TL/m ²
---------	----------------------	-------------------------

EMSAL 2: EYM GRUP GAYRİMENKUL- TEL: 0 (533) 385 27 94

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 2.099 alanlı arsa 800.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.099 m ²	381,- TL/m ²
---------	----------------------	-------------------------

EMSAL 3: YATIRIM GAYRİMENKUL -TEL: 0 (533) 955 99 36

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 3.292m² alanlı arsa 1.250.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	3.292 m ²	380,- TL/m ²
---------	----------------------	-------------------------

EMSAL 4: ŞENTÜRK EMLAK -TEL: 0 (532) 062 88 99

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 3.945m² alanlı arsa 1.580.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	3.945 m ²	400,- TL/m ²
---------	----------------------	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 380-410 M²/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekare satış fiyatı 395,-M²/TL olarak belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ: 11.970,00M² X 395,-M²/TL=4.728.150,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı

ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapının sınıfı 3B olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Amortisman (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Depo(1 No'lu B.B)	6.812	3B	1.210	4 %	7.912.819,2-TL
Depo(2 No'lu B.B)	7.022	3B	1.210	4 %	8.156.755,2-TL
Çevre Düzenlemesi	3.250	1A	185	10 %	541.125,-TL

YAPI DEĞERİ =16.610.699,4-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

DEPO /FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: BİLKENT EFE GAYRİMENKUL- TEL: 0 (531) 462 82 82

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2 katlı, 9.975m2 açık alanlı ve 5.200m2 kapalı alanlı, bölüm sayısı 1 olan fabrika 55.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	5.200 m ²	11,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 2: HEM GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 636 16 81

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1 katlı, 800m2 açık alanlı ve 1.300m2 kapalı alanlı, bölüm sayısı 1 olan, fabrika 13.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	1.300 m ²	10,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

EMSAL 3: GYG YATIRIM PROJE GELİŞTİRME- TEL: 0 (543) 423 47 09

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 1 olan, toplamda 300m2 alanlı depo 3.450,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	300 m ²	12,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 4: ÖZÇELİK İNŞAAT- TEL: 0 (533) 328 06 89

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplamda 300m2 alanlı depo 5.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	300 m ²	17,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
50,-TL	:	4	=	13-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 13,-M2/TL x (6.812,00+7.022,00)M2=179.842,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 179.842,-TL x 12 = 2.158.104,-TL~2.159.000,-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 4.728.150,-TL; yapının değeri ise 16.610.699,4-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 taşınmazın yapıli değeri için yetersiz kalmaktadır. Bu iki yöntemle elde edilen sonuca ulaşılabilmesi için taşınmazı yaklaşık 10 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 4.728.150,-TL

YAPI DEĞERİ: 16.610.699,4,-TL

TOPLAM: 21.338.849,4-TL ~21.339.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “**2 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. Bu etkenler neticesinde taşınmazın yapıli değeri 21.339.000,-TL olarak belirlenmiştir.

YAPILI DEĞERİ: 21.338.849,4-TL~21.339.000,-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 değerlendirilmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-261** 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.

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)
 Merih KESKES A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yard. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İşleri Merkezi/B-Block Kat: 7-8 No: 700-808 - Selyuklu/İSTANBUL Tel: (0333) 234 1111 - Faks: (0333) 238 30 02 (0507) 430 70 11 - e-ERKAM K.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 41557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İşleri Merkezi/B-Block Kat: 7-8 No: 700-808 - Selyuklu/İSTANBUL Tel: (0333) 234 1111 - Faks: (0333) 238 30 02 (0507) 430 70 11 - e-ERKAM K.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 41557

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







1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO'LU DEPO





2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO'LU DEPO



EK.3: BELGELER

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotoğraf		
	İlçesi	KAZAN						
	Mahallesi	SARAY(I)						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü		
	693	1	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI			ha	m ²	dm ²
						11.970,00	m2	
Sınırı	Planındadır							
Zemin Sistem No : 93356556								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0,00		SANAYİ DEPOLAMA		5893/11970	-/-	ZEMİN	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminde. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 22/04/2016						
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		6068	4	395		10/06/2016	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile gerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>								
D.M.O Basım İşl. Md.			Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 199		

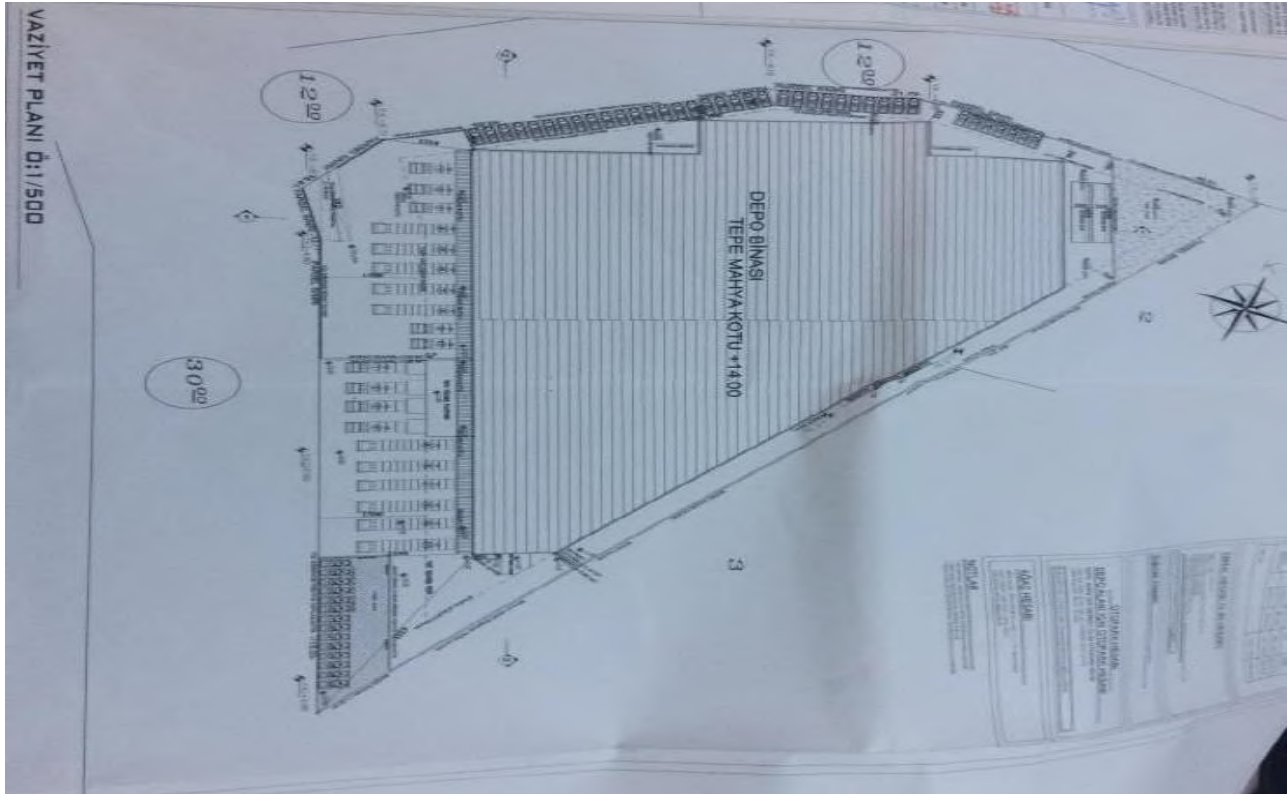
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotoğraf	
	İlçesi	KAZAN					
	Mahallesi	SARAY(I)					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.				
	693	1	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 93356557				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		SANAYİ DEPOLAMA		6077/11970	-/-	BODRUM	2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat Mülkiyeti Tesisi İşleminde. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 22/04/2016					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		6068	4	396		10/06/2016	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

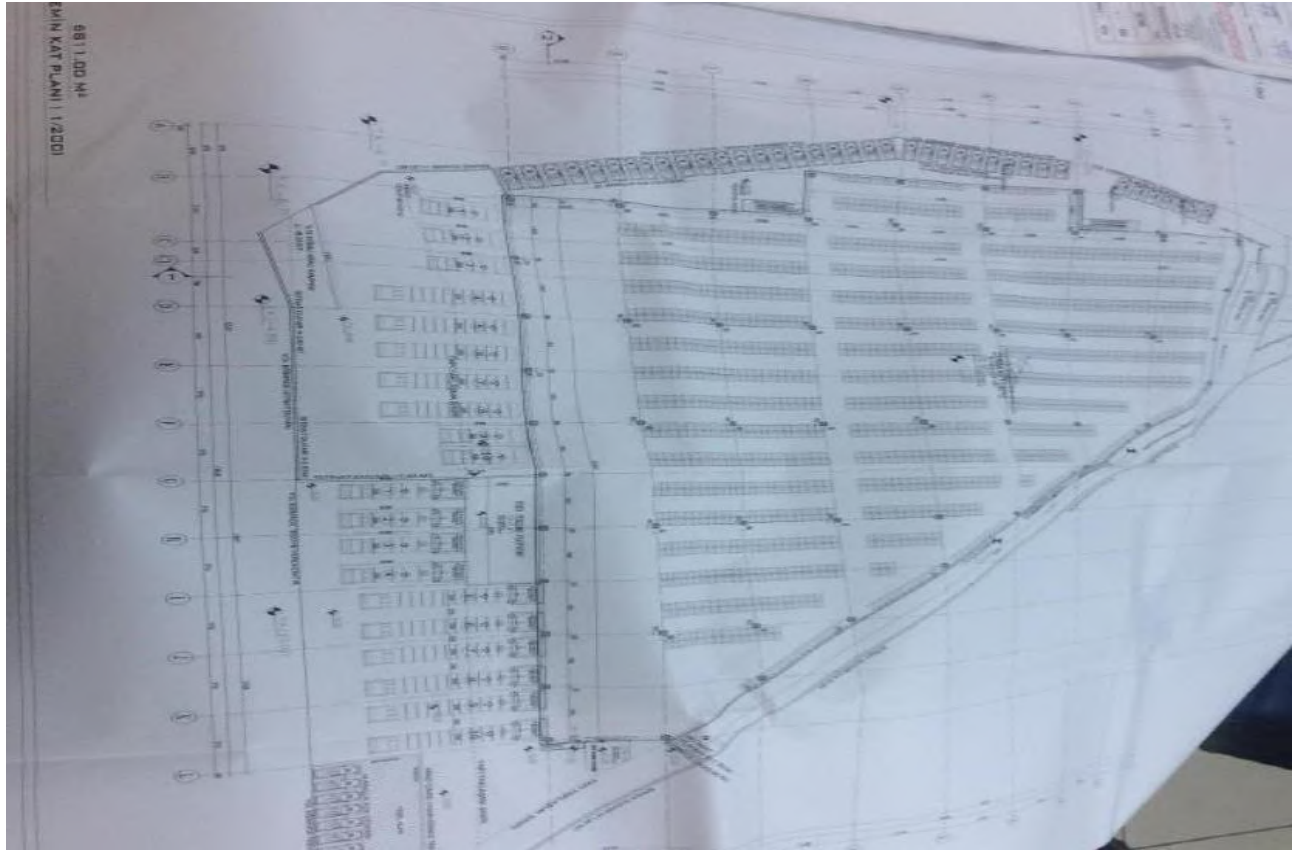
İMAR DURUMU

İMAR ÇAPI		T.C. KAZAN BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			Mahalle : SARAYKÖY Pafta No : H29D.23B.2C Çap No : 2014 / 235 Çap Tarih : 20.08.2014
İMAR / KADASTRO		PLAN	PARSELASYON	TOPLAM	DÜŞÜNCELER
ADA No	PARSEL No	ONAY TARİHİ	ONAY TARİHİ	Alan M ²	
693	1	09.05.2008	27.04.2012	11970.00	EMSAL : 0.60 Hmax : SERBEST
İMAR DURUMU : SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI					
Yola Mesafesi : 5.00 - 15.00			İnşaat tarzı : AYRIK		
İnşaat Cephesi: (En çok)			Kat adedi : SERBEST		
" Derinliği :			Saçak seviyesi : SERBEST		
Parsel ölçüleri 07.07.2014 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır. NOT : PLAN NOTU EKTEDİR.					
ÇİZEN Buket SAN ÜNLÜ Şehir Plancısı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü			ONAYLAYAN Levent KARAGÖL Şehir Plancısı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		
A - Aplikasyonsuz İmar Çap ile Proje onayı yapılmaz.					

MİMARİ PROJE

ADA	PARSEL	T.C. KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
693	1		
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR	
TAPU		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
APLIKASYON KROKİSİ		08/07/2014 Tarihli 138 Kayıt Nolu Aplikasyon	
İMAR ÇAPI		20/08/2014 Tarih ve 2014/235 Nolu İmar Çapı	
YOL KOTU		20/08/2014 Tarih ve 2014/140 Nolu Yol Kotu	
M2 CETVELİ			
VEKALETNAME		03/07/2014 Tarih ve 22489 Nolu Vekaletname	
TAPU TESCİL DURUMU			
ARAZİ DURUMU			
ARAZİYİ KONTROL EDEN			
MÜKTESEPLER		HEYET KARARI	
<i>Planlı Tapu imar yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre A.B.B. yönetmeliğine göre uygun olduğu görülmüştür.</i>		<i>25.08.2014 tarihli emniyet kararı gereğince iptal edilmiştir.</i>	
TASDİK EDİLDİ.			
PROJEYİ TETKİK EDEN	ONAYLAYAN	TASDİK TARİHİ	İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ
<i>M. M. ÖZKAN</i>	Serkan SARICA Mimar Kazan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	26 Ocak 2016	
<p>TASDİKLİ PROJESİNE UYGUN OLARAK İSTİNAD DUVARI YAPILMADAN İNŞAATA BAŞLANMAYACAK İSTİNAD DUVARININ YAPILMASINDAN SONRA FENNİ MESULDEN RAPOR İSTENECEKTİR</p> <p>BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ ACMA VEİŞLETME RUHSATI VERECEK KURULUŞLARCA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKTİRDE GECERLİDİR</p> <p>BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE TABİDİR</p> <p>BAKANLAR KURULUNUN 12 ŞUBAT 1988 GÜN VE 3812616 SAYILI KARAR GEREĞİNCE BELEDİYE SINIRLARI DAHİLİNDEKİ YERALTI VE YERÜSTÜ YAPILARINDA KULLANILAN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANLARI TÜRK SİTANDARTLARINA UYGUN OLACAKTIR BU KONU İSKAN SAFFHASINDA AYRICA KONTROL EDİLECEKTİR</p> <p>BINANIN KABA İNŞAATI BİTTİĞİ ZAMAN MÜDÜRLÜĞÜMÜZE MÜRACAT EDEREK İSİ YALITIM VİZESİ YAPTIRMANIZ GEREKMEKTEDİR AKSİ TAKTİRDE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLMEMEYECİKTİR</p> <p>*KURU SÖNDÜRME SİSTEMİ YAPILACAKTIR</p>			
<p>Mimar İRFAN ÇAKALLI tarafından kendi sorumluluğu altında İmar Kanununa, Yapı Denetim Kanununa ve Ankara İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrolde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilerek ve imza sahibinin selahiyeti tetkik edilerek ve aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre tasdik yapılmış olup, gözden kaçabilen ve inşaatı ve ameliyesi sırasında meydana gelebilecek uyumsuzluklardan işin herhangi bir ziyan husulüne meydan vermeyecek surette proje müellifi ve Yapı Denetim sorumlusunun müdürlüğümüzü haberdar etmesi kaydıyla tasdik işlemi tekamül etmiştir.</p> <p style="text-align: right;">Kazan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</p>			





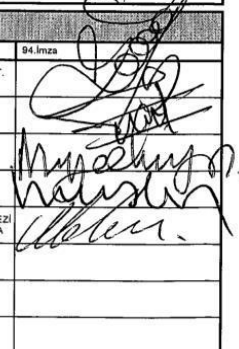
YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI												103223350							
1. Ruhsat Veren Kurum: KAZAN BELEDİYESİ				8. Ruhsatın verilmiş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat tarihi					
2. Ruhsat verilen yapının adresi				<input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Gölgeleme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İletişim duvarı <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı				29.08.2014		2014-232									
İl: ANKARA İlçe: KAZAN				13. İmar planı onay tarihi				14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etüdü onay tarihi							
Bucak: Köy:				09.05.2008				20.08.2014		2014/235		28.07.2014							
Belediye: KAZAN BELEDİYESİ				17. Parselasyon plan onay tarihi				18. Parselin kullanım amacı		19. Parselin alanı(m ²)		20. Tapu tescil belgesi no		21. Tapu tescil belgesi tarihi					
Mahalle: SARAY Mahalle tanıtm kodu:				27.04.2012				SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI		11970		4384							
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı: BAYRAKTAR				20. Tapu tescil belgesi veren kurum				21. Tapu tescil belgesi tarihi		22. Tapu tescil belgesi no									
Cadde/Sokak tanıtm kodu: Diğ. kapı no: 25				KAZAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ				19.09.2014		4384									
Site adı: Mevki adı:				23. ÇED raporu onay tarihi				24. Planlanan inşaat başlama tarihi		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi		29 Eylül 2019					
3. Parça No: H20D.23B.2C				4. Ada No: 693				5. Parsel No: 1				6. Blok No:				7. Bağışsız bölüm no:			

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhhidinin	Şantiye Şefinin
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no DURMUŞ DÖVEN, REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11668115470	32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no HÜSEYİN AKKURT, AKKURT GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 24515049460	42. Adı soyadı, unvanı ONUR CAN POYRAZ, İNŞ. MÜH.
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLÜ VERGİ DAİRESİ	33. Oda sicil no	43. TC kimlik no 1876369020
29. Vergi kimlik no 7350641817	34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BEYKOZ VERGİ DAİRESİ	35. Vergi kimlik no 300501849
30. Adres ATAŞEHİR ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCAN/ATŞH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 8G İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL	36. Sigorta sicil no	37. Sözleşme tarihi 17.09.2014
	38. Sözleşme no 29720	39. Yapı mütahhidi yetki belge no 0034212635096704
	40. Sicile esas adres KAVACIK MAH. FATİH SULTAN MEHMET CAD. NO: 52 İÇ KAPI NO: 4 BEYKOZ / İSTANBUL	41. İmza
		44. Oda sicil no 06804
		45. Sigorta sicil no
		46. Sözleşme tarihi 18.09.2014
		47. Sözleşme no 06872
		48. Adres KEKLIK PINARI MAH. DİKMEN CAD. METİŞ DORUK SİTESİ NO: 509 İÇ KAPI NO: 50 ÇANKAYA / ANKARA
		49. İmza

Form Düzenlenen Kısımlı İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler			
50. Kullanılma amacına göre yapının bağışsız bölümleri ile ortak alanları	51. Bağışsız bölüm sayısı	52. Yüzölçümü (m ²)	53. Benzer yapı sayısı	54. Yapıda bağışsız bölüm sayısı	55. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	56. Yapının taban alanı(m ²)
1010 - (1251) Sanayi	2	13833,5	1	2		6811
			58. Toplam yapı sayısı	59. Toplam bağışsız bölüm sayısı	60. Toplam konut birimi (daire) sayısı	61. Toplam taban alanı(m ²)
			1	2		6811
			63. Yapının yol kotu altı kat sayısı	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65. Yapının toplam kat sayısı	66. İlave kat sayısı
			1	1	2	
			67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69. Yapının toplam yüksekliği(m)	70. İlave kat yüksekliği(m)
			7,1	12,5	19,6	
			71. Yapının sınıfı	72. Yapının grubu	73. 1 m ² maliyeti (TL)	74. Yapının maliyeti (TL)
			II	C	400	5533400
			75. Yapının arsa değeri (TL)	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)	
			419000	5652400	5533400	

Yapının Teknik Özellikleri															
78. Isınma Sistemi				84. Tesisatlar				85. Ortak Kullanılan Alanlar				86. Yapının Taşıyıcı Sistemi			
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Komürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.			
79. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				80. Sıcak Su Temin Şekli				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi			
<input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Mıgılcık <input type="checkbox"/> 6. Kat. Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 6.				<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat. Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 8. <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.			
82. İçme Suyu				83. Atık su											
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu				<input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik											

Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adres	94. İmza
25.08.2014	IRFAN ÇAKALLI	17614219810	20349	ATATÜRK MAH. GAZİ MUSTAFA KEMAL CAD. AYDIN APT. SİTESİ NO: 17 İÇ KAPI NO: 5 KAZAN / ANKARA	
Sitlik	TUFAN TARKAN ERTİN	13561170600	71767	SARAY MAH. FATİH SULTAN MEHMET BUL. NO: 300 KAZAN / ANKARA	
Elektrik	MEHMET YÜCEL MUNGAN	20531231254	23228	ANAFARTALAR MAH. KIZILBEY SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: 88 ALTINDAĞ / ANKARA	
Mekanik Tesisat	HAYATI EFEÖÖLÜ	28420164782	34498	ANAFARTALAR MAH. KIZILBEY SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: 88 ALTINDAĞ / ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD	MOHAÇ ERDUR	40840892724	11886	YENİÇAĞ MAH. RAGİP TÜZÜN CAD. ALEMDAR İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 136 İÇ KAPI NO: 125 YENİMAHALLE / ANKARA	
25.07.2014					

YAPI RUHSATI								125299628
1 Ruhsat Veren Kurum: KAZAN BELEDİYESİ		4 Ruhsatın veriliş amacı:		9 Ruhsatın emyal tarihi: 06.05.2015	10 Ruhsat no: 2015-97	11 36 ruhsat tarihi: 28.06.2014	12 36 ruhsat no: 2014-232	
2 Ruhsat veriliş yapının adresi:		1 Yeni yapı: <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon: <input type="checkbox"/>		13 İmar planı emyal tarihi: 08.03.2009	14 İmar durumu tarihi: 20.08.2014	15 İmar durumu no: 2014/236	16 Zemin etüdü emyal tarihi: 25.07.2014	
3 İl: ANKARA	3 İlçe: KAZAN	2 Yenileme: <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme: <input type="checkbox"/>		17 Parselasyon planı emyal tarihi: 27.04.2012		18 Parselin kullanım amacı: SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI		
3 Bülge: Saray	3 Blok No: 28	3 Yeniden: <input type="checkbox"/> 12 Kullanim değişikliği: <input type="checkbox"/>		20 Tapu tasdi belgesi veren kurum: KAZAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		21 Tapu tasdi belgesi tarihi: 24.03.2015		
3 Mahalle: SARAY	3 Mahalle numara kodu: 28	4 Ek bina: <input type="checkbox"/> 13 Fosforik: <input type="checkbox"/>		23 CED raporu emyal tarihi: / / 20		24 Parselasyon raporu başlama tarihi: / / 20		
3 Meydan/bulvar/caddesi/köyü/köyü adı: BAYRAKTAR CAD.	3 Mülkiyet türü: 28	5 Kat katmanı: <input type="checkbox"/> 14 Mekansal koruma: <input type="checkbox"/>		25 Parselasyon raporu bitirme tarihi: / / 20		26 Ruhsatın geçerlilik tarihi: 06.05.2015		
3 Cadde/Sokak numara kodu: 121	3 Dış tapu no: 28	6 İskele: <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı: <input type="checkbox"/>						
3 S/N adı:	3 Mülkiyet türü: 28	7 Depo: <input type="checkbox"/> 16 İmar değişikliği: <input checked="" type="checkbox"/>						
3 3. Parça No: H09D 236 ZC	4 Ada No: 893	8 Tefahat: <input type="checkbox"/> 17 İmarat düzeni: <input type="checkbox"/>						
5 Parsel No: 1	6 Blok No:	9 Diğer: <input type="checkbox"/> 18 Başka düzen: <input type="checkbox"/>						
7 Bölünme bölüm no:								

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhidinin	Şantiye Şefinin
37 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: ÖZÜRMEŞ DOĞAN, REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / 1188915470	32 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: FURKAN DEMİR, FM MÜHÜRLEMLİ İNŞAAT ELEKTRİK TURİZM VE TIC LTD Ş, 23306517090	42 Adı soyadı ünvanı: ONUR CAN POYRAZ, İNG. MÜH.
38 Bağı vekalet vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ	33 Oda sicil no: 11.0.422718	43 TC kimlik no: 1878389020
39 Vergi kimlik no: 730841817	34 Bağı vekalet vergi dairesi adı: KUÇUKYALI VERGİ DAİRESİ	44 Oda sicil no: 89084
30 Adres: ATATÜRK ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANATŞH SİTESİ C-102 BLOK NO: 80 İÇ KAP: NO: 18 ATATÜRK / İSTANBUL	35 Sicil sicil no: 36 Sicil sicil no: 37 Sicil sicil no: 38 Sicil sicil no: 39 Sicil sicil no: 40 Sicil sicil no: 41 Sicil sicil no:	45 Sicil sicil no: 46 Sicil sicil no: 47 Sicil sicil no:
31 İmza:	36 Sicil sicil no: 37 Sicil sicil no: 38 Sicil sicil no: 39 Sicil sicil no: 40 Sicil sicil no: 41 Sicil sicil no:	48 Adres: KEKULK PINARI MAH. DİKMEN CAD. METİG DÖRUK SİTESİ NO: 508 İÇ KAP: NO: 30 ÇANKAYA / ANKARA
	40 Sicil sicil no: BAĞLARIŞI MAH. İNCİ SK. NO: 4 İÇ KAP: NO: 2 MALTEPE / İSTANBUL	49 İmza:

Form Düzenlenen Kısımlar İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler			
50 Kullandığı emyale gire yapının bölünme bölümüne de ortak alanlar:	51 Değişme bölüm sayısı:	52 Yüzdüğüme (m ²):	53 Benzer yapı sayısı: 1	54 Yapıda bölünme bölüm sayısı: 2	55 Yapıda konut birim sayısı: 8811	56 Yapının taban alanı (m ²): 13833,5
531 - Benzer:	2:	13833,5	58 Toplam yapı sayısı: 1	59 Toplam bölünme bölüm sayısı: 2	60 Toplam konut birim sayısı: 8811	61 Toplam taban alanı (m ²): 13833,5
			63 Yapının yer katı alanı (m ²): 1	64 Yapının yer katı alanı (m ²): 1	65 Yapının toplam kat sayısı: 2	66 İskele kat sayısı: 2
			67 Yapının yer katı alanı (m ²): 7,1	68 Yapının yer katı alanı (m ²): 12,5	69 Yapının toplam yüksekliği (m): 19,6	70 İskele kat yüksekliği (m): 70
			71 Yapının kat sayısı: 0	72 Yapının kat sayısı: C	73 1-2 malîyet (TL): 430	74 1-2 malîyet (TL): 5048405
			75 Yapının arsa değeri (TL): 44000	76 Arsa değeri yapının malîyet (TL): 6360405	77 Form düzenlenirken katın malîyet (TL): 5048405	

Yapının Teknik Özellikleri			
78 İstina Sistemi:	84 Tesisler:	85 Ortak Kullanım Alanları:	86 Yapının Tesis Sistemi:
<input type="checkbox"/> 1 Merkan sistemi katları <input type="checkbox"/> 2 Bina iç katları <input checked="" type="checkbox"/> 3 Kat katları <input type="checkbox"/> 4 Soba	<input type="checkbox"/> 1 Arama <input type="checkbox"/> 2 Bina tesisleri <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Haberleşme	<input type="checkbox"/> 1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3 Arçık atışları <input type="checkbox"/> 4 Kapalı atışları <input type="checkbox"/> 5 Kapatıcı <input type="checkbox"/> 6 Kapatıcı	<input type="checkbox"/> 1 İskele (Karkas) <input type="checkbox"/> 2 Yığma (Hafif) <input checked="" type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Kama
79 İstina Anlaşılı Kullanılan Yekt Cinsi:	80 Suak Su Tesis Sistemi:	81 Suak Su Yekt Cinsi:	87 Dışarı Döşer Mevcut Cinsi:
<input type="checkbox"/> 1 Kat yekt <input type="checkbox"/> 2 Fesat <input checked="" type="checkbox"/> 3 Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik	<input type="checkbox"/> 1 Termosifon <input type="checkbox"/> 2 Çözen <input type="checkbox"/> 1 Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 2 LPG	<input type="checkbox"/> 1 Fesat <input type="checkbox"/> 2 Fesat <input type="checkbox"/> 3 Fesat <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Kat Yekt <input type="checkbox"/> 6 Termal	<input type="checkbox"/> 1 İskele <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Tağ <input type="checkbox"/> 4 Alçı <input type="checkbox"/> 5 Kerpiç <input type="checkbox"/> 6 Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> 7 Tuğla panel
<input type="checkbox"/> 6 Güney <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rüzgar <input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 1 Güney <input type="checkbox"/> 2 Fesat <input type="checkbox"/> 3 Fesat <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Kat Yekt <input type="checkbox"/> 6 Termal	<input type="checkbox"/> 10 Paraseton <input type="checkbox"/> 11 Yangın binaları <input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 1 Flak King <input type="checkbox"/> 2 Marlar döşeme <input type="checkbox"/> 3 Anlaton <input type="checkbox"/> 4 Alçı <input type="checkbox"/> 5 Hazır yapı sistemi <input type="checkbox"/> 6
82 İmza Suju: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Şehir suju <input type="checkbox"/> 2 Kuyu suju <input type="checkbox"/> 3 Pınar suju <input type="checkbox"/> 4 Teyme suju	83 Akış su: <input type="checkbox"/> 1 Karanlık <input type="checkbox"/> 2 Fosforik		

Yapı Projeleri					
88 Onay tarihi:	89 Adı soyadı ünvanı:	91 TC kimlik no:	92 Oda sicil no:	93 Adres:	94 İmza:
25.08.2014	RYAN ÇAKALI	17814210930	20349	ATATÜRK MAH. GAZİ MUSTAFA KEMAL CAD. AYDIN APİT SİTESİ NO: 17 İÇ KAP: NO: 5 KAZAN / ANKARA	
04.08.2014	TUFAN TARKAN ERİTİN	13561170603	71787	SARAY MAH. FATİH SULTAN MEHMET SK. NO: 380 KAZAN / ANKARA	
01.09.2014	MEHMET YÜCEL MUNGAR	20531231254	23228	BAKIRKÖY MAH. KIZILBAY SK. NO: 6 İÇ KAP: NO: 88 ALTINDAĞ / ANKARA	
02.08.2014	HAYATİ EFEDÖĞLU	28420164762	36488	BAKIRKÖY MAH. KIZILBAY SK. NO: 5 İÇ KAP: NO: 89 ALTINDAĞ / ANKARA	
25.07.2014	YILDIZ ERGÜD	40840862724	11888	FENİÇİ MAH. RADİP TÜRÜN CAD. ALEMDAR İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 136 İÇ KAP: NO: 125 YEMİNAHALLI / ANKARA	
/ / 20					
/ / 20					
/ / 20					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										132670290					
1. Belgeyi veren kurum: KAZAN BELEDİYESİ				9. Belgenin verilme amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni				10. Belgenin onay tarihi: 15 Nisan 2016		11. Belge no: 2016/056					
2. Belge verenin yapının adresi: İL: ANKARA İlçe: KAZAN				12. Belgeye esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsmin değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bağçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 29.09.2014				14. İlk yapı ruhsatı no: 2014-232		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 19.02.2016	
3. Pafta No: H29D.23B.2C				4. Ada No: 693		5. Parsel No: 1		6. Blok No:		16. Son yapı ruhsatı no: 2016/25					
7. Kullanım izni ile belge verilen bölge: 0- Daha önce kısmi kullanıma izin alınmış bölge				1- Daha önce kısmi kullanıma izin alınmış bölge				17. Yenileme ruhsatı tarihi:		18. Yeniden ruhsat tarihi:					
8. Mahalle: SARAY Mahalle tanımlı kodu: 26				19. Tadilat ruhsatı tarihi:				20. İmar planı onay tarihi: 09.05.2008		21. İmar durumu tarihi: 20.08.2014					
22. Tapu tescil belgesi no: 4384				23. Zemin etüdü onay tarihi: 25.07.2014				24. ÇED raporu onay tarihi:		25. Tapu tescil belgesi tarihi: 13.04.2016					
26. Tapu tescil belgesi no: 4384				27. Tapu tescil belgesi veren kurum: KAZAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ				28. Parselasyon planı onay tarihi: 27.04.2012		29. Parselin kullanım amacı: SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI					
30. Parselin alanı(m ²): 11970				31. Parselin alanı(m ²): 11970				32. Parselin alanı(m ²): 11970		33. Parselin alanı(m ²): 11970					

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURMUŞ DOVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11888115470	36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MAHİR AYDUĞAN, TAM ER İNŞAAT TAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 18295770324	46. Adı soyadı, unvanı: ONUR CAN POYRAZ, İNŞ. MÜH.
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ	37. Oda sicil no: ATO:37/4883	47. T.C. kimlik no: 1876396020
33. Vergi kimlik no: 7350641817	38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE VERGİ DAİRESİ	48. Oda sicil no: 96864
34. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCAN/ATSH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 36 İÇ KAPI NO: 16 ATAŞEHİR / İSTANBUL	39. Vergi kimlik no: 8170198759	49. Sigorta sicil no:
40. Sigorta sicil no:	41. Sözleşme tarihi: 15.12.2015	50. Sözleşme tarihi: 11.02.2016
42. Sözleşme no: 39799	43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0008212859702021	51. Sözleşme no: 01595
44. Sicile esas adres: YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA	45. İmza:	52. Adres: AKŞEMSETTİN MAH. 2308 SK. NO: 1D İÇ KAPI NO: 8 MAMAK / ANKARA
53. İmza:		53. İmza:


Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler					
54. Kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1252 - Depolar	55. Bağımsız bölüm sayısı: 2	56. Yüzölçümü (m ²): 13833,5	57. Perzenter yapı sayısı: 1	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 2	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı:	60. Yapının taban alanı(m ²): 6811	61. Yapı inşaat alanı(m ²): 13833,5	
			62. Toplam yapı sayısı: 1	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 2	64. Toplam konut birimi(daire) sayısı:	65. Toplam taban alanı(m ²): 6811	66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 13833,5	
			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	69. Yapının toplam kat sayısı: 2	70. İlave kat sayısı:		
			71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 7,7	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 11,8	73. Yapının toplam yüksekliği(m): 19,5	74. İlave kat yüksekliği(m):		
			75. Yapının sınıfı: II	76. Yapının grubu: C	77.1 m ² maliyeti(TL): 480	78. Yapının maliyeti (TL): 6363410	79. Yapının arsa değeri (TL): 441000	
			80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 6804410	81. Form düzenleneni kısmın maliyeti (TL): 6363410				

Yapının Teknik Özellikleri															
82. Isıtma Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloritör <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloritör <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat kaloritörü <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				88. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Anıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				89. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Belge kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				90. Yapının Taçyığı Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma			
83. Isınma Amaglı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				84. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mısterelek <input type="checkbox"/> 6.				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Aşşap <input type="checkbox"/> 5. Karpıç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.			
86. İçme Suyu: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforik <input type="checkbox"/> 7.				87. Atık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3.				92. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Aşşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.							

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikamegah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 2 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağımsız bölüm no:	97. Konutun salon dahil oda sayısı:							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				98. Daire sayısı: 0							
				99. Parke olan daire sayısı: 0							
				100. Bir dairenin yüzölçümü: 0							

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 değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Karar Organ'ının 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.



26548

Ceyda İSKENDER
Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ: Etiler/Beşiktaş/İstanbul No:156 06320 ANKARA Tlx: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 80 00 Ayrıntılı bilgi için tıklayın: www.spk.gov.tr
İSTANBUL YEMİNLİLERİNE Hürriyet Mah. Akmerkez 3. Kat. No:15 34667 Şişli/İSTANBUL Tlx: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00 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 hazırlattıracağı 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 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 Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
 YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 07/03/2019
Yev.No: (A)

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	07249
KONYA 9. NOTERİ ALI CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA  İMZA  İMZA  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 nüfus 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
		