



**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**

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

**1 Numaralı Bağımsız Bölüm**

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

**2 Numaralı Bağımsız Bölüm**

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

**TAPU TAKYİDATI****İMAR DURUMU**

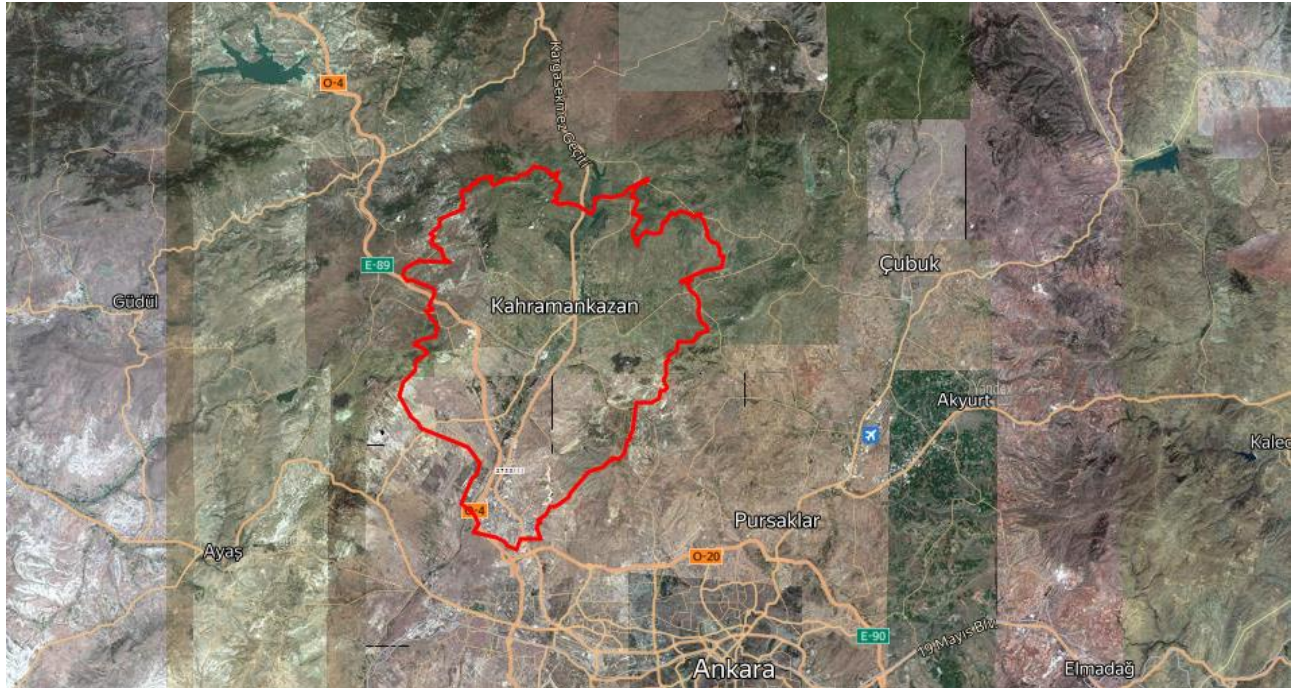
Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli Saray Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi ve depolama alanında, ayırık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

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 m<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>, Ankara ovası, Çubuk ovası 250 km<sup>2</sup>, Mürted ovası 40 km<sup>2</sup>.

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

**Gölleri:** Tuz gölü 1 620 km<sup>2</sup>, Mogan gölü 2,5 km<sup>2</sup>, Emir (Eğmir gölü) 1 km<sup>2</sup>, Hirfanlı baraj gölü 277 km<sup>2</sup>, Sarıyer baraj gölü, Çubuk baraj gölü 1,7 km<sup>2</sup>, Çubuk il baraj gölü 1,2 km<sup>2</sup>, Bayındır baraj gölü 8 km<sup>2</sup>, Kurboğazi baraj gölü, 8,5 km<sup>2</sup>, Kesikköprü baraj gölü 8,5 km<sup>2</sup>.

**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 km<sup>2</sup> olan Ankara ilinde kilometrekareye 216 insan düşmektedir. Ankara nüfus yoğunluğu 216/km<sup>2</sup>'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

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

**1 bağımsız bölüm no'lu depo;** zemin katta yer almakta olup tek bölümlü ve 6.812 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlıdır.

**2 bağımsız bölüm no'lu depo;** bodrum katta yer almakta olup toplam 7.022 yapı inşaat alanlıdır. 6.872 m<sup>2</sup> depo alanı ve 150 m<sup>2</sup> 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.
- Emisaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

#### Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

#### Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer 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 düşünüldükçe 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 3.000m<sup>2</sup> alanlı arsa 1.225.000,-TL'ye satılıktır.

<b>SATILIK</b>	3.000 m <sup>2</sup>	408,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------------------

#### 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.

<b>SATILIK</b>	2.099 m <sup>2</sup>	381,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------------------

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 3.292m<sup>2</sup> alanlı arsa 1.250.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

<b>SATILIK</b>	3.292 m <sup>2</sup>	380,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------------------

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sanayi olan, arsanın toplamda 3.945m<sup>2</sup> alanlı arsa 1.580.000,-TL'ye satılıktır.

<b>SATILIK</b>	3.945 m <sup>2</sup>	400,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 380-410 M<sup>2</sup>/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekare satış fiyatı 395,-M<sup>2</sup>/TL olarak belirlenmiştir.

**ARSA DEĞERİ: 11.970,00M<sup>2</sup> X 395,-M<sup>2</sup>/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.

<b>KİRALIK</b>	5.200 m <sup>2</sup>	11,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------------------

#### 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.

<b>KİRALIK</b>	1.300 m <sup>2</sup>	10,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------------------

#### 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.

<b>KİRALIK</b>	300 m <sup>2</sup>	12,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	------------------------

#### 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.

<b>KİRALIK</b>	300 m <sup>2</sup>	17,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	------------------------

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 değerlendirilmiştir.

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.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
<b>MERİH KESKES</b>	<b>BURHANETİN TANDOĞAN</b>	<b>BURHANETİN TANDOĞAN</b>
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 11 11 - Fax: (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 11 11 - Fax: (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 <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						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 <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
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	
Cilt No.		6068	4	396		10/06/2016	
Sahife No.						Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
		<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>					

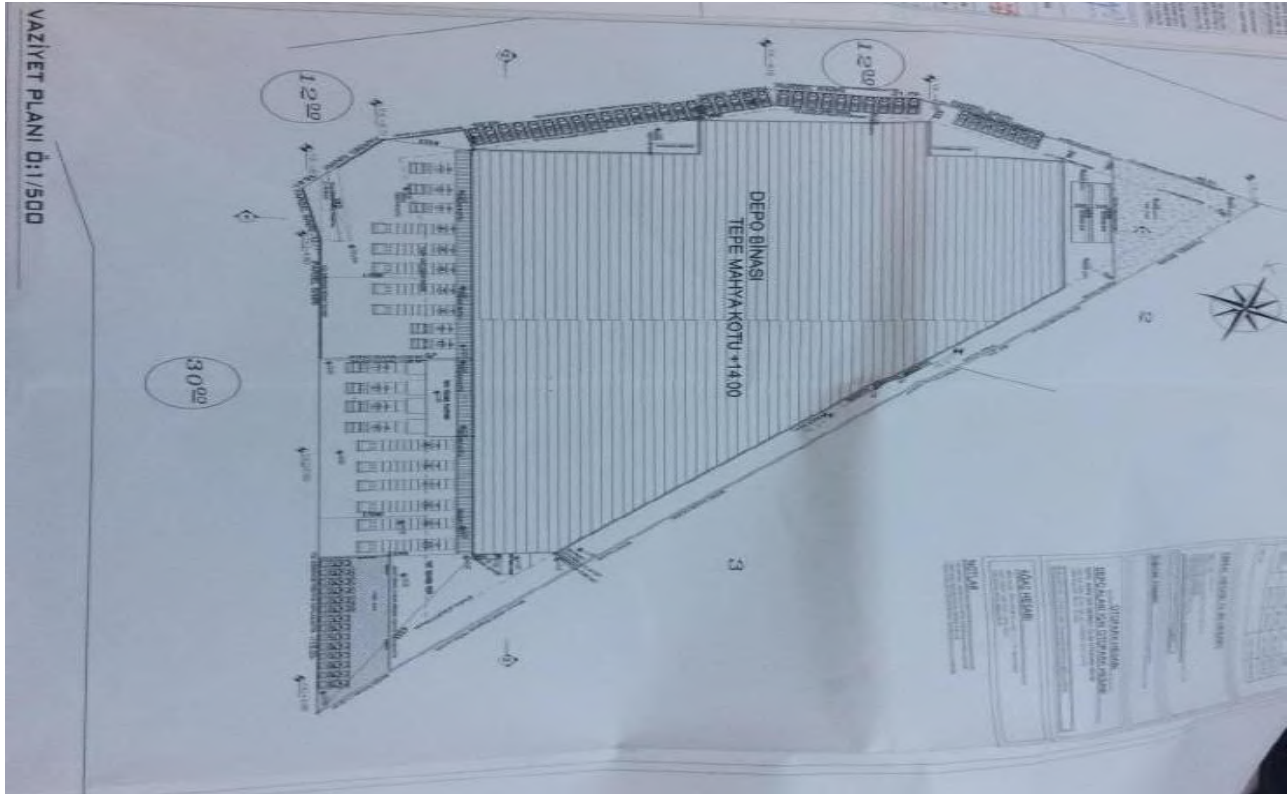
**İMAR DURUMU**

<b>İMAR ÇAPI</b>		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 <sup>2</sup>	
693	1	09.05.2008	27.04.2012	11970.00	EMSAL : 0.60 Hmax : SERBEST
<b>İMAR DURUMU : SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI</b>					
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.					
<b>ÇİZEN</b> Buket SAN ÜNLÜ Şehir Plancısı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü			<b>ONAYLAYAN</b> Levent KARAGÖL Şehir Plancısı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		
A - Aplikasyonsuz İmar Çap ile Proje onayı yapılmaz.					

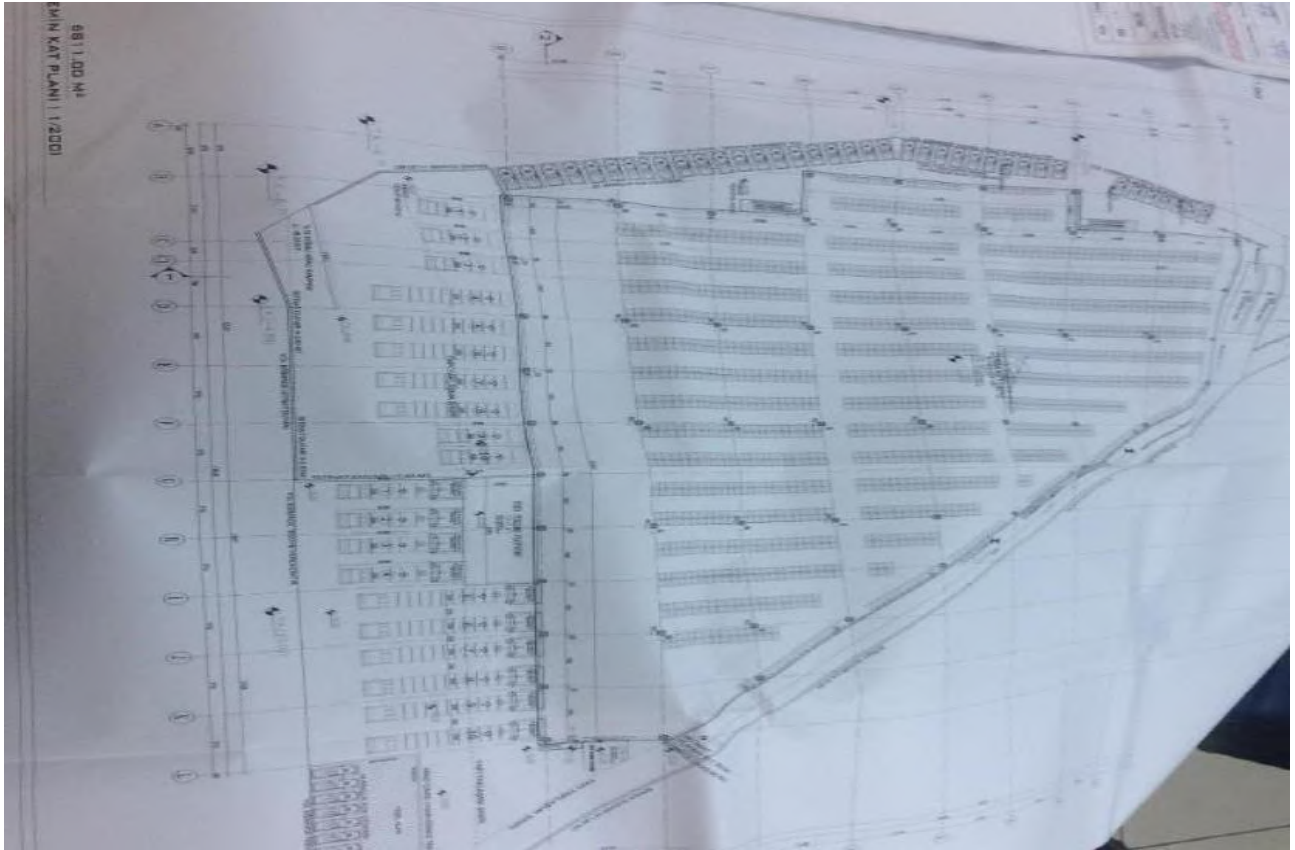


**MİMARİ PROJE**

ADA	PARSEL	T.C. KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
693	1		
MALİKİ		İLGİLİ EVRAKLAR	
TAPU		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
APLIKASYON KROKISI		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 ilgili kararın sonucunda iptal edilmiştir.</i>	
<b>TASDİK EDİLDİ.</b>			
PROJEYİ TETKİK EDEN	ONAYLAYAN	TASDİK TARİHİ	İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ
	 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 VE İŞLETME 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>			







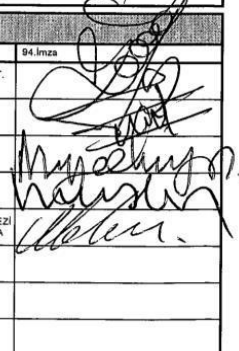
**YAPI RUHSATI**

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 <sup>2</sup> )		20. Tapu tescil belgesi verim tarihi		21. Tapu tescil belgesi no			
Mahalle: SARAY Mahalle tanıtm kodu: .....				27.04.2012				SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI		11970		19.09.2014		4384			
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı: BAYRAKTAR				20. Tapu tescil belgesi verim 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. Pafta 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, REYSAŞ 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 0034212635098704			
				40. Sicile esas adres KAVACIK MAH. FATİH SULTAN MEHMET CAD. NO: 52 İÇ KAPI NO: 4 BEYKOZ / İSTANBUL				41. İmza			
								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 <sup>2</sup> )	53. Benzer yapı sayısı	54. Yapıda bağışsız bölüm sayısı	55. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	56. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )
			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 <sup>2</sup> 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	
Toplam 1010 - (1251) Sanayi	2	13833,5				

Yapının Teknik Özellikleri															
78. Isınma Sistemi				84. Tesisatlar				85. Ortak Kullanılan Alanlar				86. Yapının Taşınır 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"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 6. Komürük <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 8. Sinyal <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. .... <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"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ....				<input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ....			
79. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi				88. Döşeme			
<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. 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. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ....							
80. Sıcak Su Temin Şekli				82. İçme Suyu				83. Atık su							
<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. Mühürlek <input type="checkbox"/> 6. .... <input type="checkbox"/> 5. Kat. Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ....				<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					
...../20					
...../20					
...../20					



YAPI RUHSATI								125299628
1 Ruhsat Veren Kurum: KAZAN BELEDİYESİ		4 Ruhsatın veriliş amacı:		9 Ruhsatın onay 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 yeri adresi:		1 Yeni yapı: <input type="checkbox"/>		10 Restorasyon: <input type="checkbox"/>	13 İmar planı onay tarihi: 08.03.2009	14 İmar durumu tarihi: 20.08.2014	15 İmar durumu no: 2014/236	
3 İl: ANKARA	İlçe: KAZAN	2 Yenileme: <input type="checkbox"/>	11 Güçlendirme: <input type="checkbox"/>	12 Kullandığı alan: <input type="checkbox"/>	17 Parselasyon plan onay tarihi: 27.04.2012	18 Parselin kullanım amacı: SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI	19 Parselin alan(m <sup>2</sup> ): 11910	
Bölge: _____	Yay: _____	3 Yeniden: <input type="checkbox"/>	12 Kullandığı alan: <input type="checkbox"/>	4 66 blok: <input type="checkbox"/>	13 Fosforik: <input type="checkbox"/>	20 Parselin alan(m <sup>2</sup> ): 11910	21 Zemin etidi onay tarihi: 20.07.2014	
Belediye: KAZAN BELEDİYESİ	Statüsü: KAZAN BELEDİYESİ	5 Kalınlık: <input type="checkbox"/>	14 Mekânik tesisat: <input type="checkbox"/>	6 İskele: <input type="checkbox"/>	15 Elektrik tesisatı: <input type="checkbox"/>	22 Tapu lezeli belge no: 4304	23 Tapu lezeli belge no: 4304	
Mahalle: SARAY	Mahalle numarası: 28	7 Depo: <input type="checkbox"/>	16 İmar değişikliği: <input checked="" type="checkbox"/>	8 Tefahat: <input type="checkbox"/>	17 İmarat düzeni: <input type="checkbox"/>	24 3D rapor onay tarihi: _____	24 Planların imza ve başlama tarihi: _____	
Meydan/buhalat/cebbe katok/köşe adı: BAYRAKTAR CAD	Mevki adı: _____	9 Diğer: <input type="checkbox"/>	18 Başka düzen: <input type="checkbox"/>	25 3D rapor onay tarihi: _____	24 Planların imza ve başlama tarihi: _____	25 Planların imza ve başlama tarihi: _____	26 Ruhsatın geçerlik tarihi: 06.05.2015	
Çukuk/Sokak numarası: 121	Diy tapı no: 25							
3 Parça No: H9D 236 ZC	4 Ada No: 893	5 Parsel No: 1	6 Blok No: _____	7 Bölümün bölüm no: _____				

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhidinin	Şantiye Şefinin
37 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: SÜRMAŞ DOĞAN, REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / 1168815470	32 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: FURKAN DEMİR, FM MÜHÜRLEMLİ İNŞAAT ELEKTRİK TURİZM VE TIC LTD Ş, 23306517090	42 Adı soyadı, unvanı: ONUR CAN POYRAZ, İNG. MÜH.
38 Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: SUL TANIRYILLI VERGİ DAİRESİ	33 Oda sicil no: 11.0.422718	43 TC kimlik no: 1878389020
39 Vergi kimlik no: 730841817	34 Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: KUÇUKYALI VERGİ DAİRESİ	44 Oda sicil no: 89084
30 Adres: ATAZEHİR ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANATŞH SİTESİ C-102 BLOK NO: 80 İÇ KAP: NO: 18 ATAZEHİR / İSTANBUL	35 Sicil sicil no: 36 Sicil no: 37 Sicil tarihi: 24.02.2015	45 Sicil no: 46 Sicil tarihi: 18.09.2014
31 İmza:	38 Sicil tarihi: 09.03.	47 Sicil tarihi: 09.03.
	39 Yapı mütahhidi yetki belge no: 0034313301109830	48 Adres: KEKULK PINARI MAH. DİKMEN CAD. METİG DÖRUK SİTESİ NO: 508 İÇ KAP: NO: 30 ÇANKAYA / ANKARA
	40 İmza:	49 İmza:

Form Düzenlenen Kısımlar İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
50 Kullandığı alanın gire yapının bölümüne bölünmesi ile ortak alanlar:	53 Benzer yapı sayısı: 1
51 Değişme bölüm sayısı: 2	54 Yapıda değişim bölüm sayısı: 2
52 Yüzdeleri(m <sup>2</sup> ): 13833,5	55 Yapıda konut birim(daire) sayısı: _____
531 - Saniyel: _____	56 Yapının taban alan(m <sup>2</sup> ): 8811
	57 Yapı inşaat alan(m <sup>2</sup> ): 13833,5
	58 Toplam yapı sayısı: 1
	59 Toplam değişim bölüm sayısı: 2
	60 Toplam konut birim(daire) sayısı: _____
	61 Toplam taban alan(m <sup>2</sup> ): 8811
	62 Toplam yapı inşaat alan(m <sup>2</sup> ): 13833,5
	63 Yapının pot. koku alıt. kat sayısı: 1
	64 Yapının pot. koku alıt. kat sayısı: 1
	65 Yapının toplam kat sayısı: 2
	66 İskele kat sayısı: _____
	67 Yapının pot. koku alıt. yüksekliği(m): 7,1
	68 Yapının pot. koku alıt. yüksekliği(m): 12,5
	69 Yapının toplam yüksekliği(m): 19,6
	70 İskele kat yüksekliği(m): _____
Toplam: 1251 - Saniyel: 2	71 Yapının kat: 0
	72 Yapının girişi: C
	73 1-2 malîyet (TL): 430
	74 Yapının malîyet (TL): 5048405
	75 Yapının arsa değeri (TL): 441000
	76 Arsa değeri yapının malîyet (TL): 6360405
	77 Form düzenlenen kısmın malîyet (TL): 5048405

Yapının Teknik Özellikleri			
78 İstina Sistemi:	84 Tesisatlar:	85 Ortak Kullanım Alanları:	86 Yapının Tesisat Sistemi:
<input type="checkbox"/> 1 Merkan sistemi katlar <input type="checkbox"/> 2 Bina iç katlar <input checked="" type="checkbox"/> 3 Kat katları <input type="checkbox"/> 4 Soba	<input type="checkbox"/> 1 Arama <input type="checkbox"/> 1 Asansör	<input type="checkbox"/> 1 Asansör	<input type="checkbox"/> 1.1 Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1 Çerçevesiz sistem
<input type="checkbox"/> 5 Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6 Kömür <input type="checkbox"/> 7 _____	<input type="checkbox"/> 2 Bina tesisatı <input type="checkbox"/> 2 Belki kutuları	<input type="checkbox"/> 2 Belki kutuları	<input type="checkbox"/> 1.2 Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1 Perdeli sistem
79 İstina Anlaşılı Kullanılan Yalıtım Cinsi:	<input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3 Aşçık atışarak	<input type="checkbox"/> 3 Aşçık atışarak	<input type="checkbox"/> 1.3 Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1 Çerçevesiz-Perdeli sistem
<input type="checkbox"/> 1 Kat yalıtı <input type="checkbox"/> 2 Duvar <input checked="" type="checkbox"/> 3 Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 4 Kapalı atışarak	<input type="checkbox"/> 4 Kapalı atışarak	<input type="checkbox"/> 2 Tiğme (Hafif) <input checked="" type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Kama
<input type="checkbox"/> 6 Güneş <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rüzgar <input type="checkbox"/> 9 _____	<input type="checkbox"/> 5 Haberleşme <input type="checkbox"/> 6 Kiminlik	<input type="checkbox"/> 6 Kiminlik	<input type="checkbox"/> 6 _____
80 Sıkak Su Tesvi Sistemi:	<input type="checkbox"/> 10 Paratoner	<input type="checkbox"/> 7 Ortak depo	87 Dışarı Döşer Mevcut Cinsi:
<input type="checkbox"/> 1 Termal <input type="checkbox"/> 2 Çöken <input type="checkbox"/> 1 Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 2 LPG	<input type="checkbox"/> 8 Hissatlar <input type="checkbox"/> 9 Su deposu	<input type="checkbox"/> 8 Hissatlar	<input type="checkbox"/> 1.1 Beton <input type="checkbox"/> 2 Tuğla
<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"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Yangın mandırası	<input type="checkbox"/> 9 Su deposu	<input type="checkbox"/> 3 Tağ <input type="checkbox"/> 4 Ahşap
<input type="checkbox"/> 5 Müylerlek <input type="checkbox"/> 7 _____	<input type="checkbox"/> 11 Yangın birimlik <input type="checkbox"/> 11 Yalıtım tesviti	<input type="checkbox"/> 11 Yalıtım tesviti	<input type="checkbox"/> 5 Kerpiç <input type="checkbox"/> 6 Gazbeton
82 İmza Suyu: <input checked="" type="checkbox"/> 1 İçer suyu <input type="checkbox"/> 2 Kuyu suyu	<input type="checkbox"/> 12 _____	<input type="checkbox"/> 12 _____	<input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> 8 Tuğla panel
<input type="checkbox"/> 3 Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4 Teyme suyu	83 Akış su:	84 Akış su:	<input type="checkbox"/> 8 _____
<input type="checkbox"/> 5 Pınar suyu <input type="checkbox"/> 6 Teyme suyu	<input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2 Fosforik	<input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2 Fosforik	

Yapı Projeleri					
88 Onay tarihi:	90 Adı soyadı:	91 TC kimlik no:	92 Oda sicil no:	93 Adres:	94 İmza:
25.08.2014	RYAN ÇAKALLI	17814210930	20349	ATAZEHİR MAH. GAZİ MUSTAFA KEMAL CAD. AYDIN APT SİTESİ NO: 17 İÇ KAP: NO: 5 KAZAN / ANKARA	
04.08.2014	TUFAN TARKAN ERTEZ	13561170603	71787	SARAY MAH. FATİH SULTAN MEHMET SK. NO: 390 KAZAN / ANKARA	
01.09.2014	MEHMET YÜCEL MUNGAR	20531231254	23228	BAKARATLAR MAH. KIZILBAY SK. NO: 6 İÇ KAP: NO: 88 ALTINDAĞ / ANKARA	
02.08.2014	HAYATİ EFEOĞLU	28420164762	36488	BAKARATLAR MAH. KIZILBAY SK. NO: 6 İÇ KAP: NO: 89 ALTINDAĞ / ANKARA	
25.07.2014	YILDIZ ERGÜD	40840862724	11888	FENİÇAH MAH. RADİP TUZUN 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.İslem 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		16. Son yapı ruhsatı no: 2016/25	
3. Pafta No: H29D.23B.2C			4. Ada No: 693			5. Parsel No: 1			6. Blok No:					
7. Kullanım izni ile belge verilen bölüme ilişkin:			8. Daha önce kazandı kullanılmadığı alanın belgesiz taban no:			23. Zemin etüdü onay tarihi: 25.07.2014			24. ÇED raporu onay tarihi:		25. Tapu tesvil belgesi tarihi: 13.04.2016			
26. Tapu tesvil belgesi no: 4384			27. Tapu tesvil 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 <sup>2</sup> ): 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 TİCARİT 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	50. Sözleşme tarihi 11.02.2016
	41. Sözleşme tarihi 15.12.2015	51. Sözleşme no 01595
	42. Sözleşme no 39799	52. Adres AKŞEMSETTİN MAH. 2308 SK. NO: 1D İÇ KAPI NO: 8 MAMAK / ANKARA
	43. Yapı müteahhidi yetki belge no 0006212859702021	53. İmza
	44. Sicile esas adres YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA	


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

Yapının Teknik Özellikleri															
82. Isıtma Sistemi				88. Tesisatlar				89. Ortak Kullanım Alanları				90. Yapının Taahhüt Sistemi			
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloritör <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloritör <input checked="" type="checkbox"/> 3. Kat kaloritör <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. 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. ....				<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. ....				<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kerpiç) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve+Perdeli sistem <input type="checkbox"/>			
83. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				84. Sıcak Su Temin Şekli				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi				91. Duvar Dolgu Maddesi 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. ....				<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. Mıhterak <input type="checkbox"/> 6. ....				<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. ....				<input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <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				92. Döşeme							
								<input type="checkbox"/> 1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <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 ARTİBİR 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 ARTİBİR 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 Yolu B Blok No:156 06320 ANKARA. Tel: (312) 292 80 90 Faks:(312) 292 80 00. Ayrıntılı bilgi için tıklayın: www.spk.gov.tr  
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat. No:15 34367 Şişli İSTANBUL. Tel: (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	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	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: <b>20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir.</b> denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.	
	<b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI )          BURHANETTİN TANDOĞAN</b>	
	İMZA  İMZA  İMZA  İMZA	
	Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın <b>0010670214</b> vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş <b>23/08/2016</b> tarih, <b>20075</b> kayıt, <b>Y13</b> seri ve <b>49175</b> numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında</b> nüfus kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b> , ana adı <b>Salise</b> , doğum tarihi <b>8/6/1960</b> , doğum yeri <b>Ermenek</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, <b>okuryazar olduğunu</b> bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. <b>Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019</b>	
	DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.	
		KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN
		