



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

MERKEZ/KARABÜK

170 ADA 1 PARSEL

(ÇELİK KONSTRÜKSİYON BİNA VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-295

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Çerçiler Mahallesi, 170 Ada, 1 Parsel, Merkez/Bartın

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-295

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Çelik Konstrüksiyon Bina 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	27
İmza Sirküsü	

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 değerleme çalışması Karabük ili, Merkez ilçesi, Çerçiler 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 170 Ada / 1 Parsel**

İLİ	:	KARABÜK			
İLÇESİ	:	MERKEZ			
MAHALLESİ	:	ÇERÇİLER			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	GÜMBÜK			
CİLT	:	19			
SAYFA	:	1796			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	F29-D-08-C-2-D			
ADA NO	:	170			
PARSEL NO	:	1			
YEVMIYE NO	:	11355			
TARİH	:	26.11.2018			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	5.291,74 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	“Çelik Konstrüksiyon Bina Ve Arsası”			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA	X	TARLA		DEVRE MÜLK	

TAPU TAKYİDATI**İMAR DURUMU**

Karabük Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Küçük Sanayi Sitesi Alanı, Hmax: 11,50 m" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

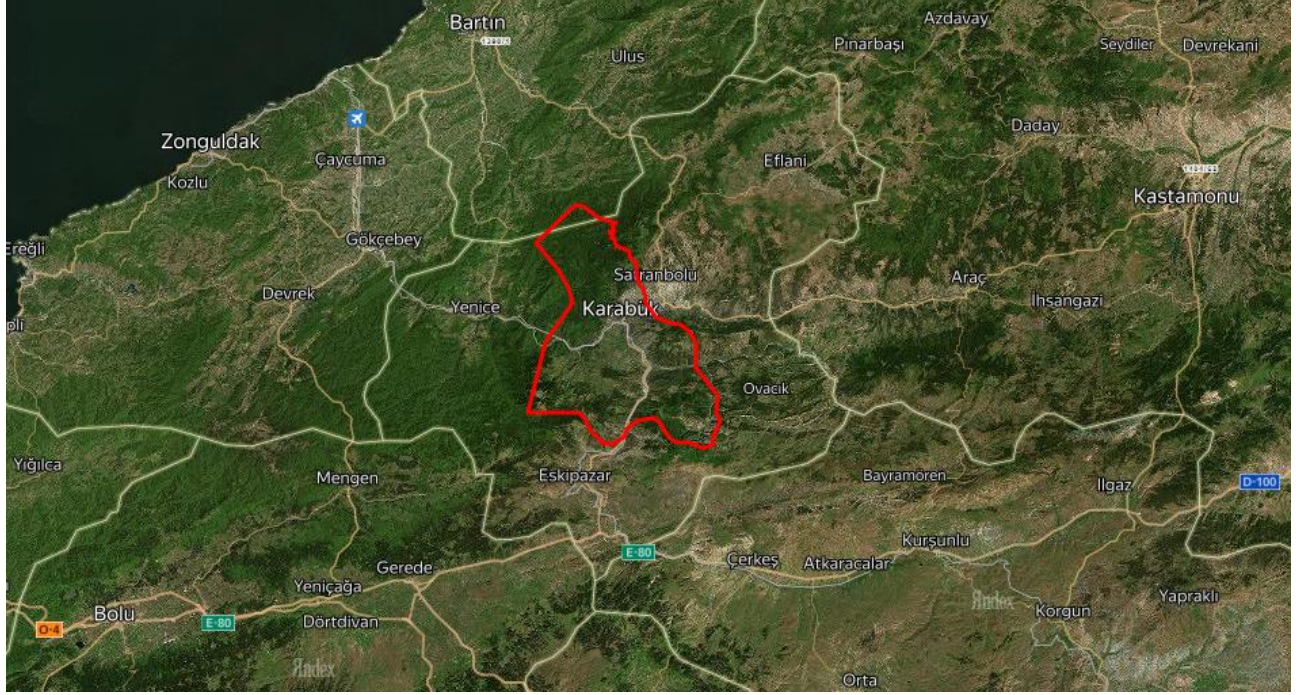
Karabük Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 17.06.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 17.06.2008 gün ve 2008/47 sayılı, 11.06.2010 gün ve 2010/33 sayılı, 17.06.2008 gün ve 2008/47 sayılı yapı ruhsatları ile 13.11.2008 gün ve 217/32 sayılı, 30.12.2010 gün ve 221/55 sayılı yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

13.11.2008 gün ve 217/32 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü 1) ve toplam 585 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

30.12.2010 gün ve 221/55 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü 1) ve toplam 7,20 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



KARABÜK İLİ TARİHÇESİ

Karabük ve çevresi, antik devirde Paflagonya denilen bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Coğrafi olarak çok karışık olan bu bölgedeki yerleşmeler erken bronz (tunç) çağa başlamış, geç bronz çağa gelindiğinde ise yerleşimlerin hem yoğunluklarında hem de boyutlarında önemli bir artış meydana gelmiştir. Hitit başkenti Hattuşa'da bulunmuş çok sayıda çivi yazılı metinlerden bu bölgedeki dağların Hitit Devleti'nin sürekli düşmanı olan kavgacı Kaşka Halkı'nı barındırdığı bilinmektedir. Bu nedenle güney Paflagonya bölgesinde geniş bir alana yayılmış pek çok höyük tespit edilmiştir. Bu höyüklerin hepsi stratejik noktalarda yer alırlar ve doğal su kaynakları ile verimli topraklara çok yakındırlar. Paflagonya toprakları üzerindeki tümülüslerin pek çoğu kaçak olarak kazılmış bulunmaktadır. Bu nedenle tümülüsleri tarihlendirmek zordur ancak kazılmış tümülüslerden çıkan malzemeye dayanarak en erkeni Friğ'den başlamak üzere Helenistik hatta Roma Dönemi'ne kadar uzandığı söylenebilir.

Karabük ve çevresi, Hititlerin; M.Ö 1200 tarihinde yıkılmasından sonra sırasıyla Firik'lerin Kimmer'lerin, Lidyalıların ve Pers'lerin egemenliği altına girmiştir. M.Ö 64 yılında Pontus Kralı Mithridates Eupator'un yenilmesi üzerine Paflagonya bölgesi Romalıların eline geçmiştir. Roma Dönemi'nde Eskipazar İlçesinde Hadrianapolis ve Kimistene antik kentleri önemli birer yerleşim merkezi olmuştur. M.S. 395 yılında Roma İmparatorluğu ikiye ayrılınca Karabük ve çevresinde bu defa uzun sürecek bir Bizans Dönemi başlamıştır. Bizans döneminde Eskipazar ve Safranbolu birer piskoposluk merkezi olarak yörede etkin dinsel yerleşim alanları durumuna gelir.

1071 Malazgirt Savaşı'ndan sonra Türkler Anadolu içlerine doğru hızla ilerlemeye başladılar. 1075' de İznik'i ele geçirerek Anadolu Selçuklu Devleti'ni kuran Süleyman Şah'ın komutanı Emir Karatekin Çankırı'yı fethettikten sonra Karabük ve çevresindeki kentlere yönelmiş ve 1084 tarihinde Ovacık, Eskipazar, Eflani ve Safranbolu'yu ele geçirmiştir. Bu tarihten sonra ele geçen bu topraklar Bizans ve Türkler arasında el değiştirmiştir. 1186 tarihinde Anadolu Selçuklu Devletini 11 oğlu arasında bölüştürmüştür. Bu tarihten itibaren

özellikle Melik Ruknettin, II. Süleyman Şah, Muhittin Mesut ve Gıyasettin Keyhusrev Selçuklu sınırlarını genişletmiştir. 1196 tarihinde Ankara Meliki Muhiddin Mesut Kastamonu taraflarında Bizanslılarla bir buçuk yıl savaştı. Safranbolu kalesini dört ay mancınıklarla kuşattıktan sonra fethetti. Safranbolu kalesinin alınmasıyla Türkler yöreye hukuken de egemen oldular ve kalenin "Dadybra" olan adını "Zalifre" olarak değiştirdiler. Bölge sınır olması sebebiyle Selçuklu-Bizans arasında sık sık el değiştirmiş ve tekrar Türklerin eline geçmesi 1213 yılına rastlamaktadır.

Bölgede sırasıyla; Çobanoğlu Beyliği, Umuroğulları Beyliği, Candaroğulları Beyliği, hüküm sürmüştür. 1326 yılından, Safranbolu'nun Osmanlı egemenliğine geçtiği 1416 yılına kadar, taraflar arasında birkaç kez el değiştirdiği görülmektedir. 1402 yılında yapılan Ankara Savaşı sonrasında Karabük ve çevresi İsfendiyaroğulları Beyliğinin eline geçer. Fetret Dönemi sonunda Çelebi Mehmet tarafından 1416 yılı itibarıyla Osmanlı egemenliğine tamamen geçmiştir. Karabük ve çevresi kesin olarak Osmanlıların eline geçmesiyle Bolu sancağına bağlanmıştır. 1694 tarihinde Bolu Sancağı kaldırılınca Voyvodalık haline getirilmiş ve 1694 tarihindeki bir Hatt-ı Hümayunla yeni oluşturulan Viranşehir Voyvodalığına bağlanmıştır. 1811 tarihinde Viranşehir Voyvodalığı kaldırılarak Viranşehir Sancağı durumuna getirilmiştir. Sancağın yönetim merkezi ise Safranbolu idi. Karabük ve çevresi Milli Mücadele yıllarında uzun bir süre Kastamonu'ya bağlı kalmıştır. Karabük ve çevresindeki olaylar bu dönemde Safranbolu merkezli olarak gelişmiştir. 1. Dünya Savaşı sırasında tümü Karabük, Safranbolu, Eflani ve Ulus askerlerinden oluşan 42. Alaydan Çanakkale cephesinden 7 yada 8 kişi geri dönebilmiştir. Kurtuluş Savaşında, Kuvay-i Milliye'nin deri ve ayakkabı ihtiyacı büyük ölçüde Safranbolu'dan karşılanmıştır.

İlimiz, dünyanın çok az yerinde rastlanacak zenginlikte bir kültür mirasına sahiptir. Tespit edilebilen 21 adet arkeolojik alan, 5 adet Kentsel Sit Alanı, 4 Adet Doğal Sit Alanı, 1417 adet tescilli eser, 693 adet yazma eser, 1088 adet basma eser, 32 adet tümülüs, 4 adet höyük, 100'den fazla kaya mezarının yanında, tescili yapılmamış envanterleşmemiş binlerce kültür varlığına sahiptir.

Bugünkü Karabük, Safranbolu'ya bağlı Öğlebeli köyünün 13 haneli bir mahallesi iken 1934 yılında Ankara-Zonguldak demiryolunun açılması ile birlikte istasyon adı olarak ilk kez Devlet Demiryolları haritasında görülmeye başlar. Karabük'ün kuruluş öyküsü, aynı zamanda Cumhuriyet tarihimizde Endüstrileşmenin öyküsü ile eş zamanlıdır. 3 Nisan 1937 de büyük önder ATATÜRK'ün direktifleri ile zamanın Başbakanı İsmet İNÖNÜ tarafından Demir-Çelik fabrikalarının temeli atılır ve bu tarihten itibaren ülkenin sanayileşme sürecinde yerini alır. Karabük 1939 yılında Belediye, 1941 yılında Nahiye olur. 3 Mart 1953 yılında 6068 sayılı yasa ile İlçe haline gelir. Cumhuriyet kenti Karabük 550 sayılı kanun hükmünde kararname ile 6 Haziran 1995 tarihinde 78. İl olarak Türkiye idare sistemindeki yerini alır.

COĞRAFİ YAPISI :

Batı Karadeniz Bölgesinde Karabük, kuzeyde Bartın (80 km.), kuzeydoğu ve doğuda Kastamonu, güneydoğuda Çankırı, güneybatıda Bolu, batıda Zonguldak illeriyle komşudur. Karabük vadiler ve platolardan oluşmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 270 m. olmasına rağmen 2000 m yi bulan tepe ve yaylalar mevcuttur. Türkiye'nin önemli ormanlık alanlardan olan Yenice Ormanları "Açık Hava Orman Müzesi" olarak belirlenmiştir. Kısmen Karadeniz ikliminin özellikleri görülen Karabük, kıyıda içeride kaldığı için, Karadeniz'in nemli havasından yeterince yararlanamamakta, karasal iklimin özellikleri daha ağır basmaktadır. Ancak, İç Anadolu'da olduğu gibi şiddetli kış soğukları ile kurak yaz sıcakları görülmez. En çok yağış ilkbahar ve kış aylarındadır.

İklim : Batı Karadeniz Bölgesinde yer alan Karabük'te kısmen Karadeniz ikliminin özellikleri görülmektedir. Yalnız Karabük, kıyıda içeride kaldığı için, Karadeniz'in nemli havasından yeterince yararlanamamakta, karasal iklimin özellikleri daha ağır basmaktadır. Karadeniz ikliminden karasal iklime geçiş sahasındaki Karabük'te geçiş tipi iklim etkili olmaktadır. Yıllık ortalama sıcaklık 13.20 C'dir. En soğuk ay olan Ocak'ta ortalama 2.60 C, en sıcak ay olan Temmuz'da 23.10C, sıcaklık vardır. Ortalama yıllık amplitüd ise 20.50 C'dir. Şu ana kadar

ölçülen en yüksek sıcaklık 11 Ağustos 1970'de 44.10 C'dir. En düşük sıcaklık ise 25 Ocak 1974'de -15.100 C olarak ölçülmüştür.

Karadeniz ikliminin etkisiyle her mevsim yağış görülse de, Temmuz ve Ağustos aylarına rastlayan kurak bir dönem belirginleşmiştir. Karadeniz kıyılarına göre oldukça az yağış alan Karabük'te yıllık ortalama yağış miktarı 487.7 mm. dir. Eflani, Ovacık ve Yenice çevresinde yıllık yağış miktarı daha fazladır. Temmuz ve Ağustos en az yağış alan aylardır. İlkbahar ve yaz aylarında sağanak yağışlar görülmektedir. Karabük'ün yıllık rüzgar gülü incelendiğinde hakim rüzgar yönünün güneybatı olduğu görülür. Batı ve kuzeyden de fazla rüzgar esmektedir. Yıllık ortalama rüzgar hızı 0.8 m/sn. dir.

Bitki Örtüsü ve Doğal Hayat : İlin yüzölçümünün % 60'ı ormanlarla kaplıdır. Merkez İlçe, Safranbolu, Yenice ve Eskipazar ormanların gür olduğu alanlardır. Eflani, Ovacık ve Eskipazar çevresinde karasallık etkili olduğundan bozkırlar yaygın olarak görülür. Buralarda yüksek kesimler ormanlarla kaplı olup ağaç yetiştirme sınırının üzerinde olan yerlerde geniş dağ çayırıları bulunmaktadır.

Karabük'ün en yüksek yeri olan Keltepe bitki örtüsü açısından şu özellikleri taşımaktadır. Yüksekliğin az olduğu yerlerde Kızılçam, 700-800 metre yükseklikten sonra yerini Köknara bırakmaktadır. Karışık şeklindeki ormanlar 1600-1700 metreye kadar çıkabilmektedir. Kayın, meşe, gürgen, Akçaağaç, dişbudak, kavak yaygın olan türlerdir. Dere içlerinde lokal olarak çınar, söğüt, ıhlamur, şimşir gibi türler ortaya çıkmaktadır. 1700 metreden daha yukarıda yüksek dağ çayırıları yer alır. Burada kekik ve ada çayı en çok göze çarpan bitki türüdür.

Keltepe'deki bu durum bütün il genelini yansıtmaktadır. Karasal ikliminin daha fazla hissedildiği alanlarda meşe ön plana çıkarken, Eflani çevresinde çayır ve otlakların geniş yer kapladığı görülmektedir.

Yenice ormanlarının Türkiye'de eşi benzeri yoktur. Çok sayıda ağaç türünü barındıran bu ormanlardan, bilinen altı ana ağaç türüne 30 önemli ağaç türünü eklemek mümkündür. Gökpınar mevkiinde dört hektarlık bir alan arberetum (Açık Hava Orman Müzesi) olarak belirlenmiştir. Yenice ırmağı vadisinde lokal bir Akdeniz ikliminin mevcudiyeti buralarda ladin, sandal, erguvan, menengiç gibi maki türlerinin yetişmesini sağlamıştır. Yenice ormanları, çok çeşitli bu ağaç türlerinin yanında, bazı ağaçlarının olağanüstü çap ve boyutlara ulaşan örneklerini de barındırır. Bu anıt ağaçlarla birlikte orman altı bitkileri ve yaban hayvanları ile eşsiz bir ekosistem ortaya çıkmaktadır. Yenice ve Keltepe ormanlarında yaygın olarak bulunan şimşir ve porsuk ayrı bir öneme sahiptir. Bölgede çok miktarda yaban domuzu olup az sayıda tilki, tavşan, ayı, keklik, karatavuk, çulluk'a rastlanmaktadır. Yenice bölgesinde yukarıdakilerin dışında; Karaca, Vaşak, Yaban Kedisi türleri bulunmaktadır.

EKONOMİK YAPISI :

Karabük küçük bir yerleşim yeri iken süratli bir şekilde sanayileşme ve eş zamanlı olarak kentleşme evresi geçirmiştir. Sosyal hayat bu gelişme çizgisi içerisinde şekillenmiştir. Kent aldığı yoğun göç ile adeta Türkiye'nin küçük bir nüvesi olmuştur. 1944 yılında, Demir-Çelik'te istihdam edilen 3.812 kişinin; 58'i Trakyalı, 453'ü Egelı, 160'i Doğu Anadolu, 706'si Orta Anadolu, 2.346'sı Kuzey Anadolu, 62'si Doğu Akdeniz, 27'si ise Türkiye harici doğumlulardan müteşekkildir.

Sanayileşme ile birlikte oluşan işçi aileleri, sosyal hayatı belirleyen temel unsur olmuştur. Köylü işçi ailesi ile şehirli işçi ailesi arasında da bir takım farklılaşmalar ortaya çıkmıştır. Şehirli işçi ailelerinin %70'i, köylü işçi ailelerinin ise % 50'si çekirdek ailelerden oluşmuştur. Sanayileşme ile birlikte çalışma hayatı da, Demir-Çelik Tesisleri ve yan kuruluşları ekseninde gelişmiştir. Ayrıca demir ticareti, nakliyecilik ve orman işçiliği de önemli istihdam sahaları olmuştur. Hızlı nüfus artışıyla birlikte ilde yoğun bir konut talebi ortaya çıkmış, Türkiye'nin ilk toplu konut projesi olan 5000 Evler İşçi Yapı Kooperatifi Sitesi 1969 yılında oluşturularak, konut ihtiyacı karşılanmaya çalışılmıştır. Konut alanında ayrıca Demir Çelik Fabrikası; Yenişehir Mahallesi oluşturmuş ve büyük bir ihtiyaç uzun süre içinde peyderpey karşılanmıştır.

İlçeler içinde en farklı konumda olanı Safranbolu'dur. İlçe; her şeyden önce köklü tarihi geçmişiyile önemli bir turizm merkezi durumundadır. Diğer taraftan Demir-Çelik Sanayi nedeniyle; işçi ve işçi emeklilerinin yoğun olarak meskun olduğu bir yerleşim alanı olmuştur. Geleneksel Safranbolu evleri, hanları, hamamları, arasta, demirciler ve semerciler çarşısı ile başlı başına tarihi bir yerleşimi olan ilçede bazı dönemler Sadrazamlar dahi ikamet etmiştir. İlimizin sosyal ihtiyaçlarını karşılamakta olan Safranbolu'da hizmet sektörü önemli gelişme kaydetmiş ve mevcut eğlence merkezleri, lokantalar ve sosyal tesisler bölge geneline hizmet sunar hale gelmiştir.

Yerleşim açısından iki ayrı kümelenmeden bahsedebiliriz. Bunlardan ilki kentin ilk gelişme döneminde ortaya çıkan ve bugün şehir merkezini teşkil eden kısımlardır. Kısmen gecekondularla çevrilmiş bu bölümde yerleşim düzenli değildir. İkinci kısım ise kooperatifleşme sonucu oluşan ve Demir-Çelik Fabrikasının yaptırdığı konut alanlarını kapsayan nispeten düzenli bir yapılaşmanın görüldüğü bölgedir.

İlçeleri ele aldığımızda, özellikle ormanla içiçe olanlarda ahşap yapılaşmanın hakim olduğu görülür. Bu yapılaşma süratle betonarme ve kağır yapıya dönüşmektedir. Eflani, Eskipazar ve Ovacık ilçelerinde sosyal hareketlilik çok düşük olup dışarıya yoğun bir göç yaşanmaktadır. Bu bölgelerde yatırım yetersizliği nedeniyle yapılaşma gerekli düzeye ulaşamadığından ani talep artışları büyük sıkıntılara yol açmaktadır.

Karabük'ün Ekonomik Durumu

Tarım ve Orman Ürünleri İl ekonomisinde önemli bir paya sahiptir.

Yüzölçümü : 414.500 Ha

Tarım Alanı : 93.020 Ha

Orman Alanı : 271.403 Ha

Çayır ve Mera Alanı : 31.306 Ha

Yerleşim ve Diğer Alanlar : 18.771 Ha

İlimizin % 65,5'i orman, % 22,4'ü ise tarım alanıdır. 11.090 hektar sulanabilir alanın 2579,76 hektarında sulu tarım yapılırken, 89.976,91 hektarlık bir alanda ise kuru tarım yapılmaktadır. Tarım alanlarının yaklaşık 57.782,65 hektarı ekilirken 35.237,35 hektar ise nadasa bırakılmaktadır. Tarım potansiyelinin düşük olduğu İlimizde Seracılık özellikle vadı tabanlarında, iklimin izin verdiği ölçüde gelişmeye başlamıştır.

Ormancılık: İlimizin yaklaşık % 65.48'i ormanlık alanla kaplıdır. Buna rağmen orman ürünlerine dayalı imalat sanayi yeterince gelişmemiştir.

NÜFUSU:

YIL	NÜFUS
2007	218.463
2008	216.248
2009	218.564
2010	227.610
2011	219.728
2012	225.145

YIL	NÜFUS
2013	230.251
2014	231.333
2015	236.978
2016	242.347
2017	244.453
2018	248.014

2018 Yılı Cinsiyet Dağılımı Erkek/Kadın 49,8%/50,2%

Topping	Slices
Erkek	124.596
Kadın	123.418

KARABÜK iline ait diğer bilgiler

- KARABÜK bağlı İlçe sayısı:6
- KARABÜK bağlı Mahalle sayısı:80
- KARABÜK bağlı Köy sayısı:277

YILLARA GÖRE KARABÜK NÜFUSU

YIL	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS
2018	248.014	124.596
2017	244.453	122.999
2016	242.347	122.106
2015	236.978	119.332
2014	231.333	117.450
2013	230.251	117.075
2012	225.145	113.852
2011	219.728	110.575
2010	227.610	118.200
2009	218.564	109.389
2008	216.248	106.808
2007	218.463	109.429

İLÇELERE GÖRE KARABÜK NÜFUSU

İLÇE ADI	İLÇE TOPLAM NÜFUS	İLÇE ERKEK NÜFUS
<u>EFLANİ NÜFUSU</u>	9.088	4.476
<u>ESKİPAZAR NÜFUSU</u>	13.185	6.814
<u>MERKEZ NÜFUSU</u>	131.989	65.268
<u>OVACIK NÜFUSU</u>	5.085	2.657
<u>SAFRANBOLU NÜFUSU</u>	67.042	34.561
<u>YENİCE NÜFUSU</u>	21.625	10.820

ULAŞIM :

Karabük güney yönünden Karadeniz ana yolu ve Gerede'den de TEM otoyoluna ve E-5 Karayoluna bağlıdır. Kuzeydoğusundan Bartın'a Güneydoğusundan da Kastamonu'ya bağlıdır. Batı yönünden Yenice Çayı vadisini izleyen ve yapım halinde olan yol ile de Yenice ilçesi üzerinden Zonguldak'a bağlantı çalışmaları sürmektedir..

Karabük demiryolu ulaşım imkanlarına da sahip bir ilimizdir. Demiryolu ile Zonguldak'a ve Çankırı üzerinden Ankara'ya bağlantısı mevcuttur. Karaelmas Ekspresi ile Ankara-Zonguldak arasında yolcu taşımacılığı yapıldığı gibi, Karabük-Zonguldak arasında da işçi ağırlıklı yolcu taşımacılığı yapılmaktadır. Mevcut demiryolu hattından ayrıca Kardemir D.Ç İşletmelerinin hammadde (Demir Cevheri ve Taşkömürü) ihtiyacı da karşılanmakta ve ürün naklinde de kullanılmaktadır. Kent sınırları içinde 120 Km.lik demiryolu ağı bulunmaktadır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Çerçiler Mahallesi, 170 Ada, 1 Parsel, Merkez/KARABÜK posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza Tefikbey Caddesi boyunca güneydoğu yönünde yaklaşık olarak 3.9 km devam edildiğinde ulaşılmaktadır. Bölgede ulaşım ve altyapı problemi yoktur. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şahsi araçlarla sağlanabilmektedir. Bölgede genel itibari ile boş araziler mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz Karabük Otogarına yaklaşık olarak 4 km, Karabük Merkeze ise yaklaşık 4.5 km mesafededir. Taşınmazın yakın çevresinde Aşağı Kızılcaören Köyü Camii bulunmaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E 41.1686, , B: 32.6393,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
YAPININ SINIF	: 3A
YAPININ YAŞI	: 10
YAPI İNŞAAT ALANI	: 592,20
DIŞ CEPHE	: Alüminyum
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Yok
HİDROFOR	: Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	: Var
ISITMA SİSTEMİ	: Kombi
ASANSÖR	: Yok
YANGIN TESİSATI	: Var
GÜVENLİK	: Var
PARK YERİ	: Var
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "Çelik Konstrüksiyon Bina Ve Arsası" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 170 ada 5.291,74 m² yüzölçümündeki 1 no'lu parseldir.

Parsel üzerinde tek katlı (zemin kat) bina bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 2.200 m²'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Sınırlarında 280 m uzunluğunda çevre duvarı bulunmaktadır.

Araç Muayene İstasyonu: Mimari projesine göre; İdari Bölüm (100 m²) ve Araç Muayene Bölümü (485 m²), Egzoz Gazı Emisyon Ölçümü Bölümü (7,20 m²) bulunmaktadır. Bina toplam 592,20 m² yapı inşaat alanlıdır.

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

Herhangi bir deprem hasarı, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Kanaatimiz yerinde çıplak gözle yapılan tespitler sonucu oluşmuş olup, resmi bir bulgu niteliği taşımamaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Cins değişikliğinin yapılmış olması.
- Amacına uygun bir bölgede yer alması.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler “**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**”, “**Gelir Yaklaşımı**”, “**Maliyet Yaklaşımı**” kullanılmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntem**” kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

Kullanım alanları

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

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer 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 bilmeseydi 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: TUTKUN YAPI İNŞAAT- TEL: 0 (541) 415 14 85

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer imar durumuna sahip olan toplamda 162 m2 alanlı arsa 70.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	162 m ²	432,- TL/m ²
---------	--------------------	-------------------------

EMSAL 2: UĞUR BAYIRYOL- TEL: 0 (546) 873 60 56

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer imar durumuna sahip olan toplamda 682 m2 alanlı arsa 250.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	682 m ²	367,- TL/m ²
---------	--------------------	-------------------------

EMSAL 3: FERHAT DİKİLİTAŞ- TEL: 0 (537) 919 65 66

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer imar durumuna sahip olan toplamda 1.504 m2 alanlı arsa 500.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.504 m ²	332,- TL/m ²
---------	----------------------	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 330-450 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekare satış fiyatı 425-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Çıplak Mülkiyet + Yararlanma Hakkı ile oluşan taşınmazın arsasının değeri: 5.291,28M2 X 425,- M2/TL=2.248.794,-TL

Süresi 23.03.2038 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 18,9 yıllık süresi kalan üst hakkının (yararlanma hakkının) değeri: (4.011,21X425) X 2/3 X 18,9/100=214.800,-TL

Taşınmazın arsasının çıplak mülkiyet değeri: 2.248.794,-TL-214.800,-TL=2.033.994-TL~2.034.000,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Taşınmazın yapılı değeri ve üst (inşaat) hakkının yapılı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. 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 3A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Bina	585	3A	980	10 %	515.970,-TL
Ek Bina	7,2	3A	980	10 %	6.351,-TL
Çevre Düzenlemesi	2.200	1A	185	15 %	345.950,-TL
					868.271,-TL

YAPI DEĞERİ: 869.000,-TL

Taşınmazın Yapılı Değeri: Arsa Değeri + Yapı Değeri = 2.040.000,-TL + 869.000,-TL

Sonuç: 2.909.000,-TL

-ÜST(İNŞAAT) HAKKININ YAPILI DEĞERİ

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 3A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Bina	585	3A	980	10 %	515.970,-TL
Ek Bina	7,2	3A	980	10 %	6.351,-TL
Çevre Düzenlemesi	2.200	1A	185	15 %	345.950,-TL
					868.271,-TL

YAPI DEĞERİ: 869.000,-TL

Üst Hakkı Ve Yapı Değeri: Üst Hakkı Arsa Değeri + Yapı Değeri=214.800,-TL,-TL + 869.000,-TL

Sonuç: 1.083.800,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: COŞAR AR GRUP YAPI- TEL: 0 (532) 545 78 08

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 120 m2 alanlı işyeri 2.250,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	120 m ²	19- TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------

EMSAL 2: OĞUZHAN ÜNAL- TEL: 0 (538) 712 41 26

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 61 m2 alanlı depo 1.250,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	61 m ²	20,- TL/m ²
----------------	-------------------	------------------------

EMSAL 3: AKGÜN YAPI- TEL: 0 (532) 664 99 32

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 174 m2 alanlı depo 3.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	174 m ²	17- TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki işyerleri ve depolar dikkate alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Benzer nitelikteki emsaller dikkate alındığında taşınmazın metrekare aylık kira değerinin 17-20,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 20,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 20,-M2/TL x 5.291,28M2=105.825,6-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 105.825,6-TL x 12 = 1.269.907,2-TL~1.270.000,-TL

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda Çelik Konstrüksiyon Bina ve Arsası vasıflı olup Taşınmazın çıplak mülkiyetinin gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (emsal) yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **“1 Adet Çelik Konstrüksiyon Bina 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.

PAZAR (PİYASA) DEĞERİ

Taşınmazın Çıplak Mülkiyetinin Değeri: 2.034.000,-TL Takdir edilmiştir.

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

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

İşbu **2019-ÖZEL-295** 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.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETİN TANDOĞAN	BURHANETİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş. Merkezi B-804 Kat: 7-8 No: 708-808 - Sektörü: KONYA Tic. Sic. No: (0332) 238 30 02 - Faks: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MİRAM V.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 45557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş. Merkezi B-804 Kat: 7-8 No: 708-808 - Sektörü: KONYA Tic. Sic. No: (0332) 238 30 02 - Faks: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MİRAM V.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 45557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş. Merkezi B-804 Kat: 7-8 No: 708-808 - Sektörü: KONYA Tic. Sic. No: (0332) 238 30 02 - Faks: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MİRAM V.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 45557

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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

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

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

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR





EK.3: BELGELER

İli	KARABÜK	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi	MERKEZ									
Mahallesi	ÇERÇİLER									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	Gümbük									
Satış Bedeli	1.500.000,00	Pafta No.	F29-D-08-C-3-D,	Ada No.	170	Parsel No.	1	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									5.291,74 m ²	
Niteliği	Çelik Konstrüksiyon Bina Ve Arsanı									
Sınırı	Planındadır									
	Zemin Sistem No : 102424694 QRKoda kullanarak tapınmanın haritasına ulaşabilirsiniz.									
Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. Müstakil ve daimi nitelikte olan "Öst (İnşaat) Hakkı" tescilli edilmiştir (Yüzölçümü: 4011,21m² Baş.Tarih: 24/03/2008 Süre: 30 yıl) YEVMIYE :24/03/2008 - 1373									
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	11355	19	1796		26/11/2018	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				

NOT : * Mülkiyet gayri ayni haklar ile paylaşılan tapu kütüğüne müzacaat edilmektedir.
** Tescilli Kararın Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.

İMAR DURUMU



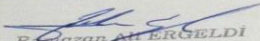
MİMARİ PROJE

BNT	MIMARLIK INSAAT PETROL TIC. SAN. LTD. STI.	PLAN PROJE TAAHHÜT KONTROLLÜK
P.T.T. CAD. VAKIF İSHANI KATİ NO:07 KARABÜK	O-370-4130108	

BURCU NAİME TANÇ ÇİDEM
MİMAR



BELEDİYE ONAYI



Ramazan AR ERGELDI
Mimar
Dip. No: 94 CAAB 17

11.06.2010 2010/33

ODA ONAYI

TARİH VE NOSU: 09.06.2010/126



H. Tahsin YALÇIN
MİMARLIK
Dip. No: 94 CAAB 17
Oda Sicil No: 22942 000055

ONAY



H. Tahsin YALÇIN
MİMARLIK
Dip. No: 94 CAAB 17
Oda Sicil No: 22942 000055

YAPININ	SAHİBİ	REYSAS TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM AS								
	KULLANIM	AMACI	İS YERİ							
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU		
	KARABÜK	MERKEZ	ÇERÇİLER	GÖMBÜK MEVKİİ	F29-D08-C3	170	1	05.05.2009		
ODALAR ARSA ORTA İSALARA GÖRE	MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAL ADEDİ	ALAN M2	İNSAAT SÜRESİ	TACİVİTİ SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN FAZLA YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK KG/M2

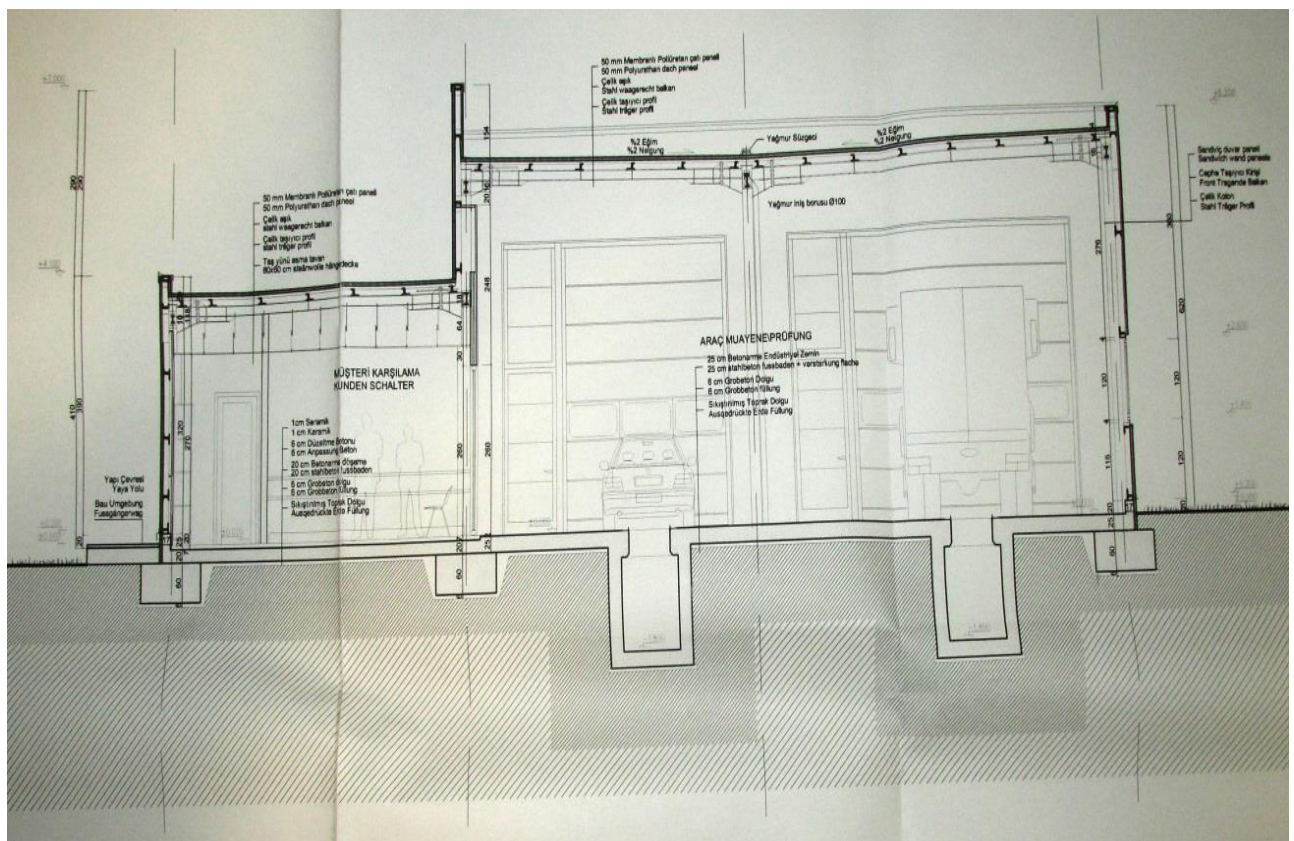
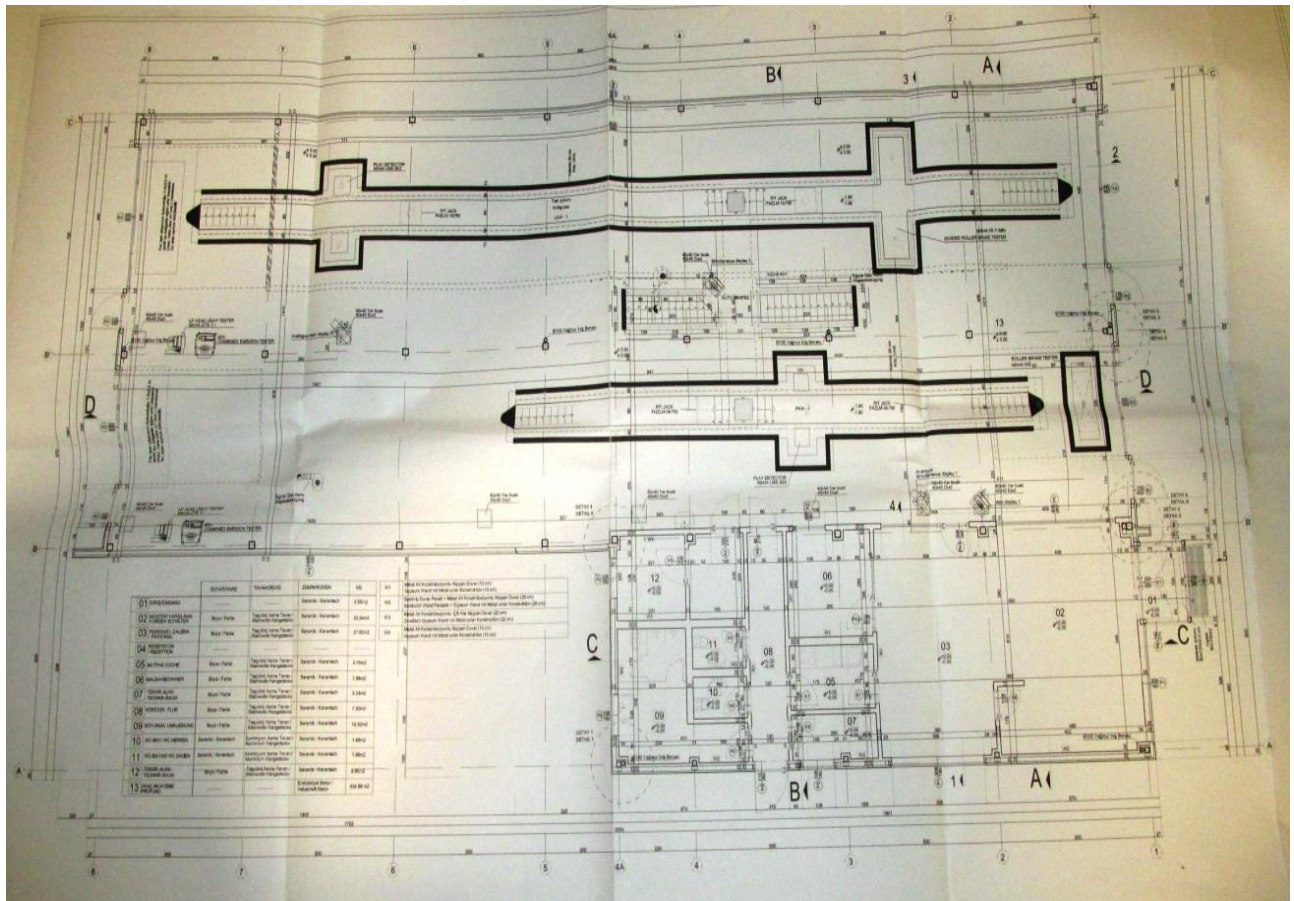


170 ADA 1 PARSEL

MİMARİ

UYGULAMA PROJESİ

BETON	
ÇELİK	
ZEMİN İNŞAAT ÇİZİMİ	
ÖLÇEKLER	1/200
	1/50



YAPI RUHSATI										151484													
1. Ruhsat verilen kurum Belediye				8. Ruhsatın verilmiş amacı ☒ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek binası ☐ 13.Fosforitlik ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekânik tesisat				9. Ruhsatın onay tarihi 17.06.2008		10. Ruhsat no: 2008/47		11. İlk ruhsat tarihi		12. İk. ruhsat no									
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: KARABÜK İlçe: MERKEZ Bucak: MERKEZ Köy: MERKEZ Belediye: KARABÜK BELEDİYESİ Mahalle: ÇERÇİLER Mahalle tanımlı kodu: 24 Meydan, bulvar, cadde, sokak, köy ve adı: ANKARA Bulvar Cadde/Sokak tanımlı kodu: 1 Diğ. Kapı no: 7 Site adı: TÜV-TÜRK Mevki adı:				☐ 6.İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7.Çeşmesi ☐ 16.İsm değişikliği ☐ 8.Tadilat ☐ 17.İstifnal duvarı ☐ 9.Dolgu ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19....				13.İmar planı onay tarihi 01.02.1994		14.İmar durumu tarihi 09.06.2008		15.İmar durumu no 282		16.Zemin etliği onay tarihi									
				17.Planetasyon planı onay tarihi				18.Planetül kullanma amacı TİCARET				19.Planetül alanı (m ²) 5291.28											
				20.Tapu tescil belgesi verilen kurum TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				21.Tapu tescil belgesi tarihi 24.01.2008		22.Tapu tescil belgesi no 346													
3. Parça no R29d08c3				4. Ada no 170				5. Parsel no 1				6.Blok no				7. Bağimsız bölüm no							
								23.CED raporu onay tarihi				24.Planetül inşaatı başlama tarihi				25.Planetül inşaatı bitirme tarihi				26.Ruhsatın geçerlilik tarihi			

Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin		
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			43. Adı soyadı, unvanı		
TÜVTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş								
26455722700								
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			33. Oda sicil no			34. Oda sicil durum belge no		
			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			36. Vergi kimlik no		
29. Vergi kimlik no						45. Oda sicil durum belge no		
0								
30. Adres			37. Sigorta sicil no	38. Sözleşme tarihi	39. Sözleşme no	40. Yapı müteahhidi yetki belge no.	46. Sigorta sicil no	47. Sözleşme tarihi
ÇERÇİLER MAH. ANKARA BULVARI NO: 7 KARABÜK								48. Sözleşme no
			41. Sicile esas adres			42. İmza		
						49. Adres		

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			
51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Yüzölçümü(m2)	
12301 - Dükkan	1	585.00	
Toplam	12301 - Dükkan	1	585.00

Yapı ile İlgili Özellikler							
54. Benzer yapı sayısı	55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	57. Yapının taban alanı(m2)	58. Yapi inşaat alanı (m2)			
1	1		585.00	585.00			
59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bağımsız bölüm sayısı	61. Toplam konut birimi (daire) sayısı	62. Toplam taban alanı (m2)	63. Toplam yapı inşaat alanı (m2)			
1	1		585.00	585.00			
64. Yapının yol kotu altı kalı sayısı	65. Yapının yol kotu üstü kalı sayısı	66. Yapının toplam kalı sayısı	67. İlave kalı sayısı				
		1					
68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	70. Yapının toplam yüksekliği (m)	71. İlave kalı yüksekliği (m)				
	7.00	7.00					
72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m2 maliyeti (YTL)	75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının arsa değeri (YTL)	77. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)	78. Form düzenleneni kullanı maliyeti (YTL)	
III	B	455.00	266175.00			266175.00	

Yapının Teknik Özellikleri			
79. Isıtma Sistemi		85. Testisatör	
☐ 1. Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kalı kaloriferi ☒ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7...		☐ 1. Antma ☐ 1. Aaarsör ☐ 2. Baz ısıtasyonu ☐ 2. Belgi kulübesi ☐ 3. Doğalgaz ☒ 3. Apık otopark ☐ 4. Elektrik ☐ 4. Kapalı otopark ☒ 5. Haberleşme ☐ 5. Kapıcı daresi ☐ 6. Pisu ☐ 6. Komörörük	
80. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		86. Ortak Kullanılan Alanlar	
☒ 1. Kalı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9...		☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.2.1. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.3.1. Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 2. Yiğme (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Kama ☐ 6...	
81. Sıcak Su Temin Şekli		87. Yapının Tesisatı Sistemi	
☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6. Termal ☐ 6...		☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif ☒ 9... SANDAĞIÇ DUVAR PANELİ	
82. Sıcak Su Yakıt Cinsi		88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	
☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7...		☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar Döşeme ☐ 3. Asfalt ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı malzemesi ☐ 6...	
83. Isıtma Suyu		89. Döşeme	
☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu		☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik	
84. Atık su		90. Yangın Tesisatı	
☒ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik		☐ 1. Yangın suyu ☐ 2. Yangın suyu	

Yapı Projeleri				95. İmza
90. Onay tarihi	91. Adı soyadı	92. TC kimlik no	93. Oda sicil durum belge no.	94. Adresi
Mimar	HİLAL ÖZODABAŞ	63472405360		BAYIR MAH. KEMAL GÜNEŞ CAD. BEDESTEN ÇARŞISI KAT: 3/92 KARABÜK
Statik	MUSTAFA ÖZODABAŞ	63475405206		BAYIR MAH. KEMAL GÜNEŞ CAD. BEDESTEN ÇARŞISI KAT: 3/92 KARABÜK
Elektrik	HASAN BAYRAM	51208812490		BAYIR MAH. KEMAL GÜNEŞ CAD. BEDESTEN ÇARŞISI KAT: 3/86 KARABÜK
Mekanik tesisat	ENVER MALKOÇ	23678611644		YENİŞEHİR MAH. ÖMER LÜTFİ ÖZAYTAÇ CAD. VAKIF İŞH. KARABÜK

YAPI RUHSATI										820641			
1. Ruhsat Veren Kurum: KARABÜK BELEDİYESİ				8. Ruhsatın Veriliş Amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:		11. İlk ruhsat tarihi:			
2. Ruhsat verilen yapının adresi: KARABÜK İLİ MERKEZ KARABÜK BELEDİYESİ ÇERÇİLER MAHALLESİ 24				☐ 1. Yeni Yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek Bina ☐ 5. Kat İlavası ☐ 6. İlave ☐ 7. Gecikt ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım Değişimi ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik Teslat ☐ 15. Elektrik Teslat ☐ 16. İlim Değişikliği ☐ 17. İnatın Duvan ☐ 18. Bahçe Duvan ☐ 19.		11.06.2010		2010/33		17.06.2008		2008/47	
3. Plan No: F29D08C3				4. Ada No: 170		5. Parsel No: 1		6. Blok No: KAFETERYA		7. Bağış bölüm no: 7-1			
13. İmar planı onay tarihi: 27.10.1997				14. İmar durumu tarihi: 07.05.2010		15. İmar durumu no: 264		16. Zemin etüdü onay tarihi:		17. Zemin etüdü onay no: 5291/28			
17. Panelasyon plan onay tarihi:				18. Panelasyon kullanma amacı: KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ		19. Panelasyon alanı(m ²): 5291,28		20. Tapu tesdi belgesi verilen kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesdi belgesi tarihi: 05.05.2009			
23. ÇED raporu onay tarihi:				24. Plantasyon inşaatı başlama tarihi:		25. Plantasyon inşaatı bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 11.06.2015					
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: REYŞAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş. 26455722700				32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no:				43. Adı soyadı, ünvanı:					
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:				33. Oda sicil no:				34. Oda sicil durum belge no:					
29. Vergi kimlik no: 26455722700				35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:				36. Vergi kimlik no:					
30. Adres: ÇERÇİLER MAH. ANKARA BULVARI NO: 7 KARABÜK				37. Sigorta sicil no:				38. Söyleme tarihi:					
31. İmza:				39. Söyleme no:				40. Yapı müteahhidi yetki belge no:					
41. Sicil esas adres:				42. İmza:				43. Adres:					
44. TC kimlik no:				45. Oda sicil durum belge no:				46. Sigorta sicil no:					
47. Söyleme tarihi:				48. Söyleme no:				49. Adres:					
50. İmza:				51. Söyleme tarihi:				52. Söyleme no:					
53. Söyleme no:				54. Söyleme tarihi:				55. Söyleme no:					
56. Söyleme tarihi:				57. Söyleme no:				58. Söyleme tarihi:					
59. Söyleme no:				60. Söyleme tarihi:				61. Söyleme no:					
62. Söyleme tarihi:				63. Söyleme no:				64. Söyleme tarihi:					
65. Söyleme no:				66. Söyleme tarihi:				67. Söyleme no:					
68. Söyleme tarihi:				69. Söyleme no:				70. Söyleme tarihi:					
71. Söyleme no:				72. Söyleme tarihi:				73. Söyleme no:					
74. Söyleme tarihi:				75. Söyleme no:				76. Söyleme tarihi:					
77. Söyleme no:				78. Söyleme tarihi:				79. Söyleme no:					
80. Söyleme tarihi:				81. Söyleme no:				82. Söyleme tarihi:					
83. Söyleme no:				84. Söyleme tarihi:				85. Söyleme no:					
86. Söyleme tarihi:				87. Söyleme no:				88. Söyleme tarihi:					
89. Söyleme no:				90. Söyleme tarihi:				91. Söyleme no:					
92. Söyleme tarihi:				93. Söyleme no:				94. Söyleme tarihi:					
95. Söyleme no:				96. Söyleme tarihi:				97. Söyleme no:					
98. Söyleme tarihi:				99. Söyleme no:				100. Söyleme tarihi:					
101. Söyleme no:				102. Söyleme tarihi:				103. Söyleme no:					
104. Söyleme tarihi:				105. Söyleme no:				106. Söyleme tarihi:					
107. Söyleme no:				108. Söyleme tarihi:				109. Söyleme no:					
110. Söyleme tarihi:				111. Söyleme no:				112. Söyleme tarihi:					
113. Söyleme no:				114. Söyleme tarihi:				115. Söyleme no:					
116. Söyleme tarihi:				117. Söyleme no:				118. Söyleme tarihi:					
119. Söyleme no:				120. Söyleme tarihi:				121. Söyleme no:					
122. Söyleme tarihi:				123. Söyleme no:				124. Söyleme tarihi:					
125. Söyleme no:				126. Söyleme tarihi:				127. Söyleme no:					
128. Söyleme tarihi:				129. Söyleme no:				130. Söyleme tarihi:					
131. Söyleme no:				132. Söyleme tarihi:				133. Söyleme no:					
134. Söyleme tarihi:				135. Söyleme no:				136. Söyleme tarihi:					
137. Söyleme no:				138. Söyleme tarihi:				139. Söyleme no:					
140. Söyleme tarihi:				141. Söyleme no:				142. Söyleme tarihi:					
143. Söyleme no:				144. Söyleme tarihi:				145. Söyleme no:					
146. Söyleme tarihi:				147. Söyleme no:				148. Söyleme tarihi:					
149. Söyleme no:				150. Söyleme tarihi:				151. Söyleme no:					
152. Söyleme tarihi:				153. Söyleme no:				154. Söyleme tarihi:					
155. Söyleme no:				156. Söyleme tarihi:				157. Söyleme no:					
158. Söyleme tarihi:				159. Söyleme no:				160. Söyleme tarihi:					
161. Söyleme no:				162. Söyleme tarihi:				163. Söyleme no:					
164. Söyleme tarihi:				165. Söyleme no:				166. Söyleme tarihi:					
167. Söyleme no:				168. Söyleme tarihi:				169. Söyleme no:					
170. Söyleme tarihi:				171. Söyleme no:				172. Söyleme tarihi:					
173. Söyleme no:				174. Söyleme tarihi:				175. Söyleme no:					
176. Söyleme tarihi:				177. Söyleme no:				178. Söyleme tarihi:					
179. Söyleme no:				180. Söyleme tarihi:				181. Söyleme no:					
182. Söyleme tarihi:				183. Söyleme no:				184. Söyleme tarihi:					
185. Söyleme no:				186. Söyleme tarihi:				187. Söyleme no:					
188. Söyleme tarihi:				189. Söyleme no:				190. Söyleme tarihi:					
191. Söyleme no:				192. Söyleme tarihi:				193. Söyleme no:					
194. Söyleme tarihi:				195. Söyleme no:				196. Söyleme tarihi:					
197. Söyleme no:				198. Söyleme tarihi:				199. Söyleme no:					
200. Söyleme tarihi:				201. Söyleme no:				202. Söyleme tarihi:					
203. Söyleme no:				204. Söyleme tarihi:				205. Söyleme no:					
206. Söyleme tarihi:				207. Söyleme no:				208. Söyleme tarihi:					
209. Söyleme no:				210. Söyleme tarihi:				211. Söyleme no:					
212. Söyleme tarihi:				213. Söyleme no:				214. Söyleme tarihi:					
215. Söyleme no:				216. Söyleme tarihi:				217. Söyleme no:					
218. Söyleme tarihi:				219. Söyleme no:				220. Söyleme tarihi:					
221. Söyleme no:				222. Söyleme tarihi:				223. Söyleme no:					
224. Söyleme tarihi:				225. Söyleme no:				226. Söyleme tarihi:					
227. Söyleme no:				228. Söyleme tarihi:				229. Söyleme no:					
230. Söyleme tarihi:				231. Söyleme no:				232. Söyleme tarihi:					
233. Söyleme no:				234. Söyleme tarihi:				235. Söyleme no:					
236. Söyleme tarihi:				237. Söyleme no:				238. Söyleme tarihi:					
239. Söyleme no:				240. Söyleme tarihi:				241. Söyleme no:					
242. Söyleme tarihi:				243. Söyleme no:				244. Söyleme tarihi:					
245. Söyleme no:				246. Söyleme tarihi:				247. Söyleme no:					
248. Söyleme tarihi:				249. Söyleme no:				250. Söyleme tarihi:					
251. Söyleme no:				252. Söyleme tarihi:				253. Söyleme no:					
254. Söyleme tarihi:				255. Söyleme no:				256. Söyleme tarihi:					
257. Söyleme no:				258. Söyleme tarihi:				259. Söyleme no:					
260. Söyleme tarihi:				261. Söyleme no:				262. Söyleme tarihi:					
263. Söyleme no:				264. Söyleme tarihi:				265. Söyleme no:					
266. Söyleme tarihi:				267. Söyleme no:				268. Söyleme tarihi:					
269. Söyleme no:				270. Söyleme tarihi:				271. Söyleme no:					
272. Söyleme tarihi:				273. Söyleme no:				274. Söyleme tarihi:					
275. Söyleme no:				276. Söyleme tarihi:				277. Söyleme no:					
278. Söyleme tarihi:				279. Söyleme no:				280. Söyleme tarihi:					
281. Söyleme no:				282. Söyleme tarihi:				283. Söyleme no:					
284. Söyleme tarihi:				285. Söyleme no:				286. Söyleme tarihi:					
287. Söyleme no:				288. Söyleme tarihi:				289. Söyleme no:					
290. Söyleme tarihi:				291. Söyleme no:				292. Söyleme tarihi:					
293. Söyleme no:				294. Söyleme tarihi:				295. Söyleme no:					
296. Söyleme tarihi:				297. Söyleme no:				298. Söyleme tarihi:					
299. Söyleme no:				300. Söyleme tarihi:				301. Söyleme no:					
302. Söyleme tarihi:				303. Söyleme no:				304. Söyleme tarihi:					
305. Söyleme no:				306. Söyleme tarihi:				307. Söyleme no:					
308. Söyleme tarihi:				309. Söyleme no:				310. Söyleme tarihi:					
311. Söyleme no:				312. Söyleme tarihi:				313. Söyleme no:					
314. Söyleme tarihi:				315. Söyleme no:				316. Söyleme tarihi:					
317. Söyleme no:				318. Söyleme tarihi:				319. Söyleme no:					
320. Söyleme tarihi:				321. Söyleme no:				322. Söyleme tarihi:					
323. Söyleme no:				324. Söyleme tarihi:				325. Söyleme no:					
326. Söyleme tarihi:				327. Söyleme no:				328. Söyleme tarihi:					
329. Söyleme no:				330. Söyleme tarihi:				331. Söyleme no:					
332. Söyleme tarihi:				333. Söyleme no:				334. Söyleme tarihi:					
335. Söyleme no:				336. Söyleme tarihi:				337. Söyleme no:					
338. Söyleme tarihi:				339. Söyleme no:				340. Söyleme tarihi:					
341. Söyleme no:				342. Söyleme tarihi:				343. Söyleme no:					
344. Söyleme tarihi:				345. Söyleme no:				346. Söyleme tarihi:					
347. Söyleme no:				348. Söyleme tarihi:				349. Söyleme no:					
350. Söyleme tarihi:				351. Söyleme no:				352. Söyleme tarihi:					
353. Söyleme no:				354. Söyleme tarihi:				355. Söyleme no:					
356. Söyleme tarihi:				357. Söyleme no:				358. Söyleme tarihi:					
359. Söyleme no:				360. Söyleme tarihi:				361. Söyleme no:					
362. Söyleme tarihi:				363. Söyleme no:				364. Söyleme tarihi:					
365. Söyleme no:				366. Söyleme tarihi:				367. Söyleme no:					
368. Söyleme tarihi:				369. Söyleme no:				370. Söyleme tarihi:					
371. Söyleme no:				372. Söyleme tarihi:				373. Söyleme no:					
374. Söyleme tarihi:				375. Söyleme no:				376. Söyleme tarihi:					
377. Söyleme no:				378. Söyleme tarihi:				379. Söyleme no:					
380. Söyleme tarihi:				381. Söyleme no:				382. Söyleme tarihi:					
383. Söyleme no:				384. Söyleme tarihi:				385. Söyleme no:					
386. Söyleme tarihi:				387. Söyleme no:				388. Söyleme tarihi:					
389. Söyleme no:				390. Söyleme tarihi:				391. Söyleme no:					
392. Söyleme tarihi:				393. Söyleme no:				394. Söyleme tarihi:					
395. Söyleme no:				396. Söyleme tarihi:				397. Söyleme no:					
398. Söyleme tarihi:				399. Söyleme no:				400. Söyleme tarihi:					
401. Söyleme no:				402. Söyleme tarihi:				403. Söyleme no:					
404. Söyleme tarihi:				405. Söyleme no:				406. Söyleme tarihi:					
407. Söyleme no:				408. Söyleme tarihi:				409. Söyleme no:					
410. Söyleme tarihi:				411. Söyleme no:				412. Söyleme tarihi:					
413. Söyleme no:				414. Söyleme tarihi:				415. Söyleme no:					
416. Söyleme tarihi:				417. Söyleme no:				418. Söyleme tarihi:					
419. Söyleme no:				420. Söyleme tarihi:				421. Söyleme no:					
422. Söyleme tarihi:				423. Söyleme no:				424. Söyleme tarihi:					
425. Söyleme no:				426. Söyleme tarihi:				427. Söyleme no:					
428. Söyleme tarihi:				429. Söyleme no:				430. Söyleme tarihi:					
431. Söyleme no:				432. Söyleme tarihi:				433. Söyleme no:					
434. Söyleme tarihi:				435. Söyleme no:				436. Söyleme tarihi:					
437. Söyleme no:				438. Söyleme tarihi:				439. Söyleme no:					
440. Söyleme tarihi:				441. Söyleme no:				442. Söyleme tarihi:					
443. Söyleme no:				444. Söyleme tarihi:				445. Söyleme no:					
446. Söyleme tarihi:				447. Söyleme no:				448. Söyleme tarihi:					
449. Söyleme no:				450. Söyleme tarihi:				451. Söyleme no:					
452. Söyleme tarihi:				453. Söyleme no:				454. Söyleme tarihi:					
455. Söyleme no:				456. Söyleme tarihi:				457. Söyleme no:					
458. Söyleme tarihi:				459. Söyleme no:				460. Söyleme tarihi:					
461. Söyleme no:				462. Söyleme tarihi:				463. Söyleme no:					
464. Söyleme tarihi:				465. Söyleme no:				466. Söyleme tarihi:					
467. Söyleme no:				468. Söyleme tarihi:				469. Söyleme no:					
470. Söyleme tarihi:				471. Söyleme no:				472. Söyleme tarihi:					
473. Söyleme no:				474. Söyleme tarihi:				475. Söyleme no:					
476. Söyleme tarihi:				477. Söyleme no:				478. Söyleme tarihi:					
479. Söyleme no:				480. Söyleme tarihi:				481. Söyleme no:					
482. Söyleme tarihi:				483. Söyleme no:				484. Söyleme tarihi:					
485. Söyleme no:				486. Söyleme tarihi:				487. Söyleme no:					
488. Söyleme tarihi:				489. Söyleme no:				490. Söyleme tarihi:					
491. Söyleme no:				492. Söyleme tarihi:				493. Söyleme no:					
494. Söyleme tarihi:				495. Söyleme no:				496. Söyleme tarihi:					
497. Söyleme no:				498. Söyleme tarihi:				499. Söyleme no:					
500. Söyleme tarihi:				501. Söyleme no:				502. Söyleme tarihi:					
503. Söyleme no:				504. Söyleme tarihi:				505. Söyleme no:					
506. Söyleme tarihi:				507. Söyleme no:				508. Söyleme tarihi:					
509. Söyleme no:				510. Söyleme tarihi:				511. Söyleme no:					
512. Söyleme tarihi:				513. Söyleme no:				514. Söyleme tarihi:					
515. Söyleme no:				516. Söyleme tarihi:				517. Söyleme no:					
518. Söyleme tarihi:				519. Söyleme no:				520. Söyleme tarihi:					
521. Söyleme no:				522. Söyleme tarihi:				523. Söyleme					

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										235897			
1. Başvuru Veren Kurum: KURUM KURUM BELEDİYESİ				9. Belgelerin veriliş amacı: ☐ Kişisel kullanma izni ☒ Yapı Kullanma izni				10. Belgelerin onay tarihi: 13.11.2008		11. Belge no: 217732			
2. Başvuru veren yapının adresi: KURUM KURUM BELEDİYESİ				12. Belgelerin esas ruhsatı: ☒ 1.Yeni Yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek Bina ☐ 5.Kat İlavası ☐ 6.İlave ☐ 7. Gecici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Düğü ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım Değişimi ☐ 13.Fosforik ☐ 14.Mekanik Tesisat ☐ 15.Elektrik Tesisatı ☐ 16.İmar Değişikliği ☐ 17.İnatat Duvarı ☐ 18.Bağcı Duvarı ☐ 19...									
3. Başvuru: KURUM KURUM BELEDİYESİ				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 17.06.2008				14. İk. yapı ruhsatı no: 2008/47		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 01.02.1994			
4. Mahalle: ÇERÇİLER				16. Yenisinden ruhsat tarihi: 01.02.1994				17. Tadilat ruhsatı tarihi: 01.02.1994		18. İmar planı onay tarihi: 01.02.1994			
5. Mülkiyet türü: Mülkiyet türü kodu: 24				19. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				20. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		21. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
6. Site adı: TÜV-TÜRK				22. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				23. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		24. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
7. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				25. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				26. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		27. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
8. Daha önce kısıtlı kullanma izni alınan başlım bölüm no: 1				28. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				29. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		30. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
9. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				31. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				32. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		33. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
10. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				34. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				35. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		36. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
11. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				37. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				38. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		39. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
12. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				40. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				41. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		42. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
13. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				43. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				44. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		45. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
14. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				46. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				47. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		48. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
15. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				49. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				50. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		51. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
16. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				52. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				53. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		54. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
17. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				55. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				56. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		57. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
18. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				58. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				59. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		60. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
19. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				61. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				62. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		63. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
20. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				64. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				65. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		66. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
21. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				67. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				68. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		69. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
22. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				70. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				71. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		72. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
23. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				73. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				74. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		75. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
24. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				76. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				77. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		78. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
25. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				79. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				80. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		81. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
26. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				82. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				83. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		84. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
27. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				85. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				86. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		87. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
28. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				88. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				89. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.1994		90. Tapu teskil belgesi tarihi: 24.01.2008			
29. Kısıtlı kullanma izni ve belge veren başlım bölüm: 170				91. Zemin etüdü onay tarihi: 01.02.1994				92. ÇED raporu onay tarihi: 01.02.199					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no REYSAS TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş. 26455722700 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 33. Vergi kimlik no 26455722700 34. Adres ÇERÇİLER MAH. ANKARA BULVARI NO: 7 KARABÜK 35. İmza				Yapı Müteahhidinin 36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no 37. Oda sicil no 38. Oda sicil durum belge no 39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 40. Vergi kimlik no 41. Sigorta sicil no 42. Sözleşme tarihi 43. Sözleşme no 44. Yapı müteahhidi yetki belge no 45. Sicile esas adres 46. İmza				Şantiye Şefinin 47. Adı soyadı, unvanı 48. T.C. kimlik no 49. Oda sicil durum belge no 50. Sigorta sicil no 51. Sözleşme tarihi 52. Sözleşme no 53. Adres 54. İmza			
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler											
55. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümleri ile ortak alanları		56. Başlangıç bölüm sayısı		57. Yüzölçümü (m ²)		58. Benzer yapı sayısı		59. Yapıda başlangıç bölüm sayısı			
(12412) Araç bakım ve muayene istasyonu		1		7,2		1		1			
63. Toplam yapı sayısı		64. Toplam başlangıç bölüm sayısı		65. Toplam konut birim(daire) sayısı		66. Toplam taban alanı(m ²)		67. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)			
3		3		3		629,7		629,7			
68. Yapının yol kolu altı sayısı		69. Yapının yol kolu üstü sayısı		70. Yapının toplam kat sayısı		71. İlave kat sayısı		72. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m)			
1		1		1		1		2,9			
73. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m)		74. Yapının toplam yüksekliği(m)		75. İlave kat yüksekliği(m)		76. Yapının arsa		77. Yapının grubu			
2,9		2,9		2,9		3		B			
78. 1 m ² maliyeti (YTL)		79. Yapının maliyeti (YTL)		80. Yapının arsa değeri(YTL)		81. Arsa dahil yapının maliyeti(YTL)		82. Form düzenlenen kamu maliyeti(YTL)			
511		3679,2		3679,2		3679,2		3679,2			
Yapının Teknik Özellikleri											
83. Isıtma sistemi				89. Tesisatlar				90. Ortak Kullanım Alanları			
1. Merkezi ısıtma kalitesi 2. Bina içi kalitesi 3. Kat kalitesi 4. Soba 5. Doğal gaz sobası 6. Klima 7. ... 84. Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi 1. Katı yakıt 2. Fuel-oil 3. Doğal gaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Kömür 7. Termal 8. Rüzgar 9. ... 85. Sıcak Su Temin Şekli 1. Termosifon 2. Şofben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Müberrak 6. ... 86. Sıcak Su Yakıt Cinsi 1. Doğal gaz 2. LPG 3. Fuel-oil 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. Termal 7. ... 87. İçme suyu 1. Şehir suyu 2. Kuyu suyu 3. Pınar suyu 4. Taşma suyu 5. ... 88. Atık su 1. Kanalizasyon 2. Fosseptik				1. Arıtma 2. Baz istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Pisu 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratoner 11. Yangın tesisatı 12. ...				1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Açık otopark 4. Kapalı otopark 5. Kapıcı dairesi 6. Kömürhük 7. Ortak depo 8. Sigınak 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yürme havuzu 12. ...			
81. Yapının Yapıya Sistemi				82. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi				83. Döşeme			
1.1. Betonarme 1.2. Ahşap 1.3. Çelik 1.4. Prefabrik 1.5. ... 1.6. ... 1.7. ... 1.8. ... 1.9. ... 1.10. ... 1.11. ... 1.12. ... 1.13. ... 1.14. ... 1.15. ... 1.16. ... 1.17. ... 1.18. ... 1.19. ... 1.20. ...				1.1. Çerçevesiz sistem 1.2. Perdeli sistem 1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem 1.4. Kama 1.5. ... 1.6. ... 1.7. ... 1.8. ... 1.9. ... 1.10. ... 1.11. ... 1.12. ... 1.13. ... 1.14. ... 1.15. ... 1.16. ... 1.17. ... 1.18. ... 1.19. ... 1.20. ...				1. Plak Kırık 2. Mantar Döşeme 3. Asmolen 4. Ahşap 5. Hazır yapı malzemesi 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ... 11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ...			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznine düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznine 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 belirtilmeyen alanlar kametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, belediye hizmetinden faydalanır.											
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin					Konut ile İlgili Özellikler						
94. Başlangıç tarihi		95. Başlangıç no		96. Blok no		97. Başlangıç bölüm no		98. Konutun salon dahil oda sayısı			
								TOPLAM			
99. Daire sayısı		100. Parke olan daire sayısı		101. Bir dairenin yüzölçümü							



T.C.
RASRAKANI LİK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

8536

26/8/2010

Konu :

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
 Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
 Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
 Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 9448

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

Türkiye Cumhuriyeti

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

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261

İMZA SİRKÜLERİ

07249

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

Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: **20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir.** denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN

İMZA

İMZA

İMZA

Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın **0010670214** vergi numaralı **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş **23/08/2016** tarih, **20075** kayıt, **Y13** seri ve **49175** numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre **Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra** numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı **Tahsin**, ana adı **Salise**, doğum tarihi **8/6/1960**, doğum yeri **Ermenek** olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren **28844519854** T.C. kimlik numaralı **BURHANETTİN TANDOĞAN** isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. **Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019**

DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.

KONYA 9. NOTERİ
Ali CAN

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Abdurrahman TOSUN

