



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	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.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

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

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

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

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

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

Ana Gayrimenkul 693 Ada / 1 Parsel

İLİ	:	ANKARA			
İLÇESİ	:	KAHRAMANKAZAN			
MAHALLESİ	:	Saray(i)			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	-			
CİLT	:	4			
SAYFA	:	395			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	-			
ADA NO	:	693			
PARSEL NO	:	1			
YEVMIYE NO	:	6068			
TARİH	:	10.06.2016			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	11.970,00 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	"2 Katlı Prefabrik Depo Ve Arsası"			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

1 Numaralı Bağımsız Bölüm

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

2 Numaralı Bağımsız Bölüm

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

TAPU TAKYİDATI**İMAR DURUMU**

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

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

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

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

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

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

ANKARA İLİ TARİHÇESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COĞRAFİ YAPISI :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EKONOMİK YAPISI :

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

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

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

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

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 imkânlara sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

NÜFUSU:

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

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

ULAŞIM :

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

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

KAHRAMANKAZAN İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

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

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

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

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

KONUM KROKİSİ



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

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI

: Prefabrik Betonarme

İNŞAAT NİZAMI : Ayrık
YAPININ YAŞI : 3
YAPININ SINIFI : 3-B
DIŞ CEPHE : Prefabrik Beton
KAT ADEDİ : 2
MALZEME DURUMU : Lüks ☐ İyi ☐ Orta ☒ Düşük ☐

YASAL KULLANIM ALANI : 13.834 m²

ELEKTRİK : Şebeke
SU : Şebeke
KANALİZASYON : Şebeke
SU DEPOSU : Yok
HİDROFOR : Yok
DOĞALGAZ TESİSATI : Yok
ISITMA SİSTEMİ : Yok
ASANSÖR : Yok
YANGIN TESİSATI : Var
GÜVENLİK : Yok
PARK YERİ : Var

AÇIKLAMALAR

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

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

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

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

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

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

DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Ankara-Bolu Karayoluna yakın konumda yer alması.
- Cins değişikliğinin yapılmış olması.
- Ticari fonksiyonu gelişmiş bir bölgede yer alması.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

Kullanım alanları

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

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir 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 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 3.000m² alanlı arsa 1.225.000,-TL’ye satılıktır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

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

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

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

YAPI DEĞERİ = 16.610.699,4-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

DEPO /FABRİKA EMSALLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 179.842,-TL x 12 = 2.158.104,-TL~2.159.000,-TL

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup arsa üzerindeki yapı, yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 4.728.150,-TL; yapının değeri ise 16.610.699,4-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın gerçek değeri maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile elde edilen sonuçtur. Gelir analizi ile elde edilen taşınmazın yıllık geliri ise maliyet analizi ve emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan taşınmazın yapıli değeri için yetersiz kalmaktadır. Bu iki yöntemle elde edilen sonuca ulaşılabilmesi için taşınmazı yaklaşık 10 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 4.728.150,-TL

YAPI DEĞERİ: 16.610.699,4,-TL

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

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “**2 Katlı Prefabrik Depo Ve Arsası**” nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa(Pazar) değeri belirlenmiştir. Bu etkenler neticesinde taşınmazın yapıli değeri 21.339.000,-TL olarak belirlenmiştir.

YAPILI DEĞERİ: 21.338.849,4-TL~21.339.000,-TL Takdir edilmiştir.

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

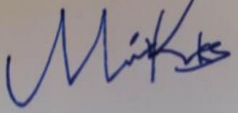
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-261** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi işlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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

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

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

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR





1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO'LU DEPO



2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO'LU DEPO



EK.3: BELGELER

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 TAPU SENEDİ	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	m²	dm²	
				11.970,00	m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 93356556							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
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 işleminden. 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
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KAZAN					
	Mahallesi	SARAY(I)					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	693	1	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI	ha	m ²	dm ²	
				11.970,00	m ²		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 93356557							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
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 işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 22/04/2016					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		6068	4	396		10/06/2016	Cilt No.
Sahife No.		 Siciline Uygundur Celal ÖZTÜRK Tapu Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmektedir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

İMAR DURUMU

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

MİMARİ PROJE

ADA 693	PARSEL 1	T.C. KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
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 8. maddesi fıkra A.B.B. yönetmeliğine göre uygun s.d.b.le onaylanmıştır.</i>		<i>25.08.2014 tarihli heyet kararı onayla onaylanmıştır.</i>	
TASDİK EDİLDİ.			
PROJEYİ TETKİK EDEN	ONAYLAYAN	TASDİK TARİHİ	İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ
<i>M. M. TOPRAK</i>	<i>Serkan SARICA</i> Mimar Kazan Belediye Başkanı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	26 Ocak 2016	<i>TC KAZAN ŞEHİR BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ</i>

TASDİKLİ PROJESİNE UYGUN OLARAK İSTİNAD DUVARİ YAPILMADAN İNŞAATA BAŞLANMAYACAK İSTİNAD DUVARININ YAPILMASINDAN SONRA FENNİ MESULDEN RAPOR İSTENECEKTİR

BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ ACMA VEİŞLETME RUHSATI VERECEK KURULUŞLARCA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKTİRDE GECERLİDİR

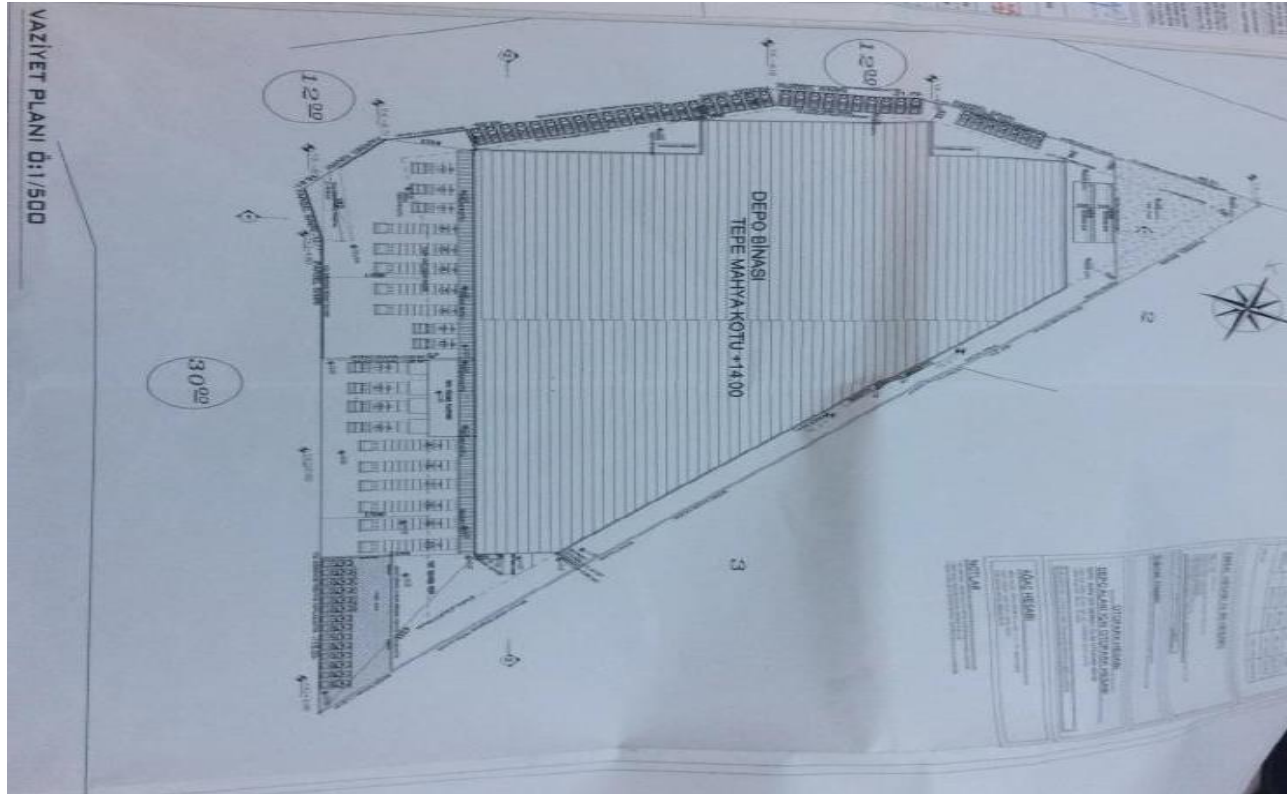
BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİĞE TABİDİR

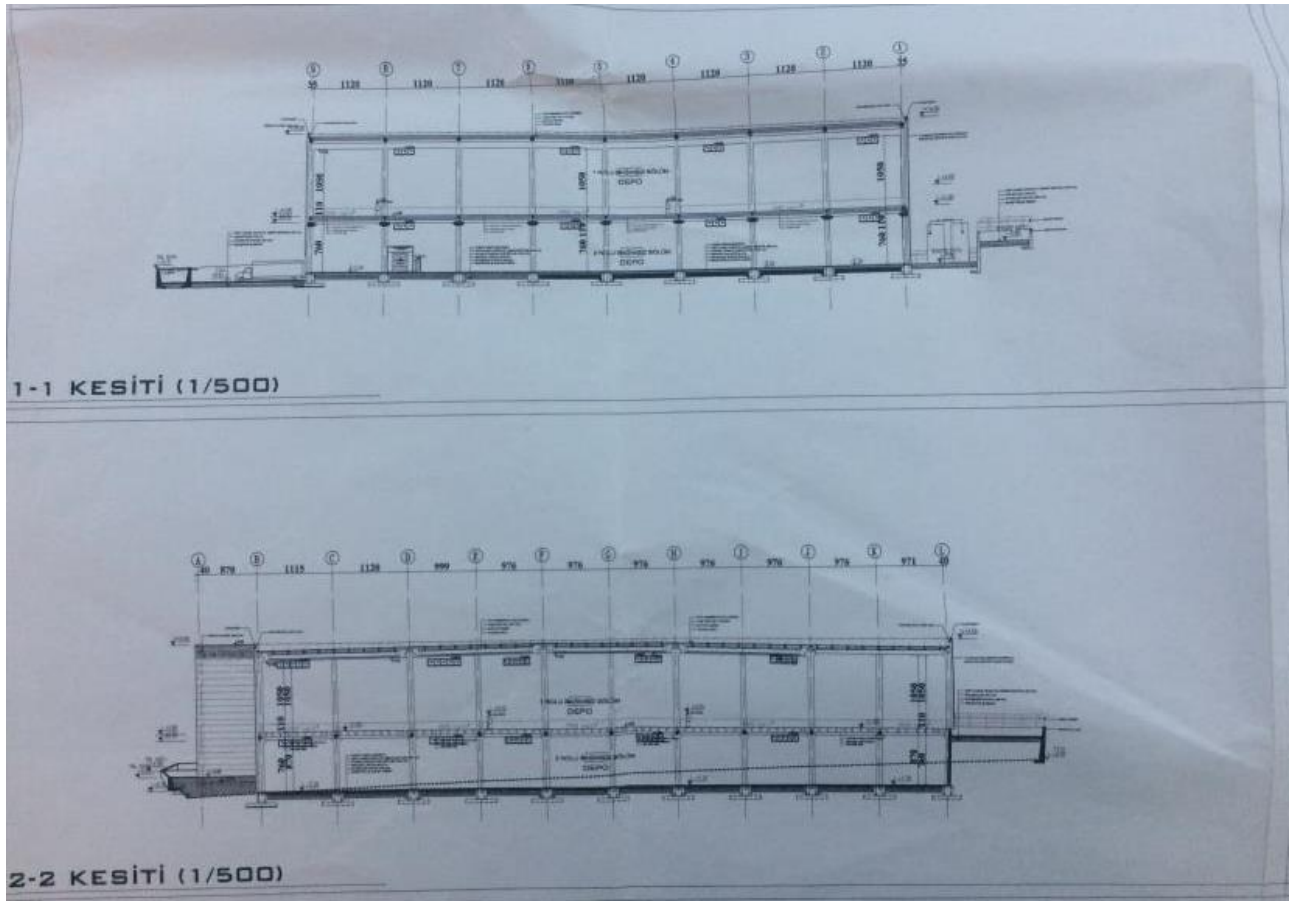
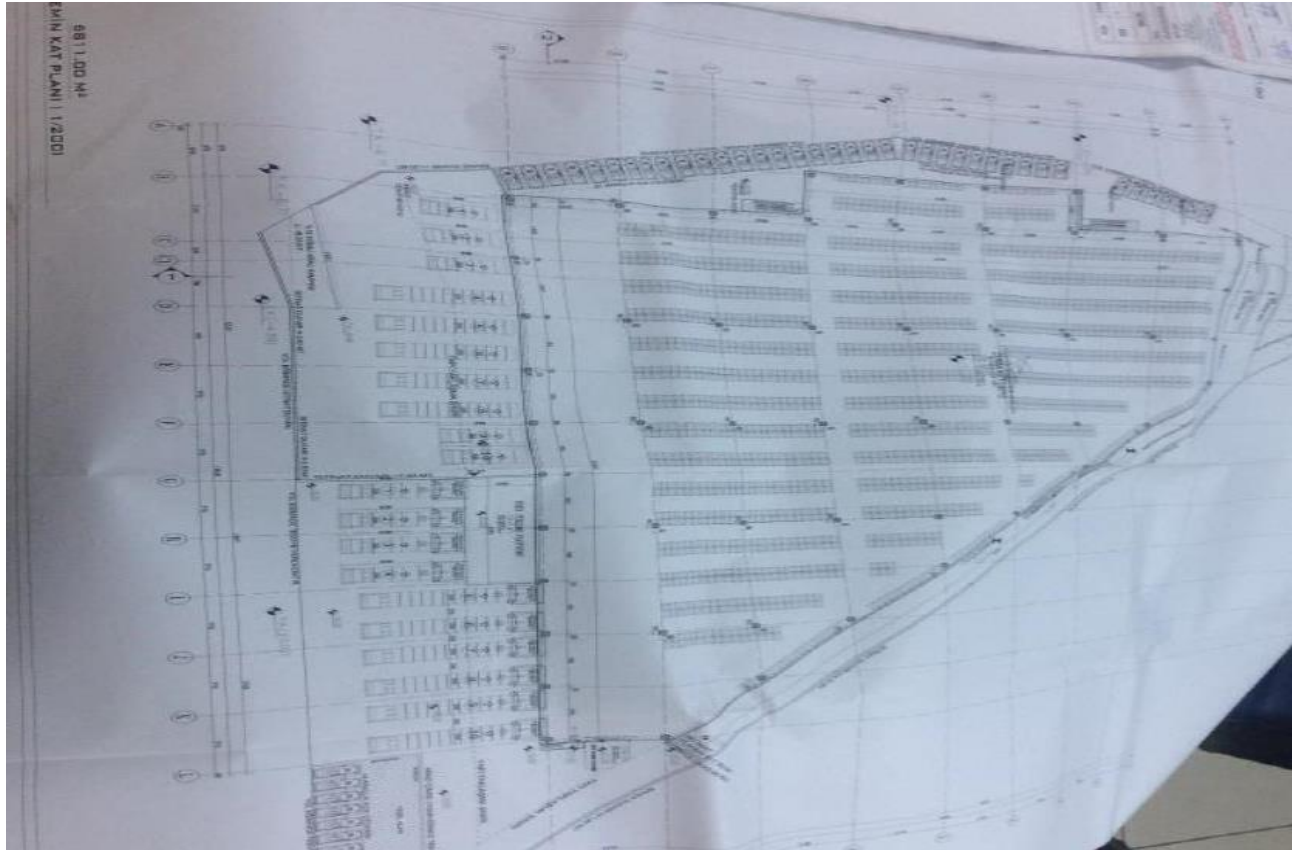
BAKANLAR KURULUNUN 12 ŞUBAT 1988 GÜN VE 3812616 SAYILI KARAR GEREĞİNCE BELEDİYE SINIRLARI DAHİLİNDEKİ YERALTI VE YERÜSTÜ YAPILARINDA KULLANILAN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANLARI TÜRK SİTANDARTLARINA UYGUN OLACAKTIR. BU KONU İSKAN SAFFHASINDA AYRICA KONTROL EDİLECEKTİR

BİNANIN KABA İNŞAATI BİTTİĞİ ZAMAN MÜDÜRLÜĞÜMÜZE MÜRACAT EDEREK İSİ YALITIM VİZESİ YAPTIRMANIZ GEREKMEKTEDİR AKSİ TAKTİRDE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLMEMEYECİKTİR
*KURU SÖNDÜRME SİSTEMİ YAPILACAKTIR.

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 düzelterek 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.

Kazan Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü





YAPI RUHSATI

1.Ruhsat Veren Kurum: KAZAN BELEDİYESİ		6.Ruhsatın veriliş amacı		9.Ruhsatın onay tarihi		10.Ruhsat no		11.İlk ruhsat tarihi		12.İk. ruhsat no	
2.Ruhsat verilen yapının adresi		3.Yeni yapı		29.05.2014		2014-232					
İl: ANKARA İlçe: KAZAN		2.Yenileme		13.İmar planı onay tarihi		14.İmar durumu tarihi		15.İmar durumu no		16.Zemin etüdü onay tarihi	
Bucak:		3.Yeniden		09.05.2008		20.08.2014		2014/235		25.07.2014	
Belediye: KAZAN BELEDİYESİ		4.Ek bina		17.Parselasyon plan onay tarihi		18.Parselin kullanma amacı		19.Parselin alanı(m2)		20.Tapu tescil belgesi no	
Mahalle: SARAY Mahalle tanıtım kodu:		5.Kat İavesi		27.04.2012		SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI		11970		4384	
Meydan,bulvar,cadde,sokak,köme adı: BAYRAKTAR		6.İlave		20.Tapu tescil belgesi veren kurum		21.Tapu tescil belgesi tarihi		22.Tapu tescil belgesi no			
Cadde/Sokak tanıtım kodu:		7.Geçici		KAZAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		19.09.2014					
Site adı:		8.Tadilat		23.CED raporu onay tarihi		24.Planlanan inşaat başlama tarihi		25.Planlanan inşaat bitirme tarihi		26.Ruhsatın geçerlilik tarihi	
3.Pafta No: 4.Ada No: 5.Parsel No: 6.Blok No: 7.Bağimsız bölüm no:		9.Dolgu								29 Eylül 2019	
H200.23B.2C 603 1											
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhhidinin		Şantiye Şefinin							
27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no		32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no		42.Adı soyadı, unvanı							
DURMUŞ DÖVEN, REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11668115470		HÜSEYİN AKKURT, AKKURT GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 24515049460		ONUR CAN POYRAZ, İNŞ. MÜH.							
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı		33.Oda sicil no		43.TC kimlik no							
SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ				18763896020							
29.Vergi kimlik no		34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı		35.Vergi kimlik no		44.Oda sicil no					
7350641617		BEYKOZ VERGİ DAİRESİ		300501849		96864					
30.Adres		36.Sigorta sicil no		37.Sözleşme tarihi		38.Sözleşme no		39.Yapı müteahhidi yetki belgesi no		45.Sigorta sicil no	
ATAŞEHİR ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANİATŞH SİTESİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL		17.09.2014		29720		0034212635098704		46.Sözleşme tarihi		47.Sözleşme no	
		40. Sicile esas adres		41.İmza				48.Adres		49.İmza	
		KAVACIK MAH. FATİH SULTAN MEHMET CAD. NO: 52 İÇ KAPI NO: 4 BEYKOZ / İSTANBUL						KEKİL PINARI MAH. DİKMEN CAD. METİŞ DOKUZ SİTESİ NO: 509 İÇ KAPI NO: 50 ÇANKAYA / ANKARA			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler									
50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları		51.Bağımsız bölüm sayısı		52.Yüzölçümü (m2)		53.Benzersiz yapı sayısı		54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı		55.Yapıda konut birim(daire) sayısı	
1010 - (1251) Sanayi		2		13833,5		1		2		56.Yapının taban alanı(m2)	
						58.Toplam yapı sayısı		59.Toplam bağımsız bölüm sayısı		60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	
						1		2		61.Toplam taban alanı(m2)	
										62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)	
										13833,5	
Toplam 1010 - (1251) Sanayi		2		13833,5							
Yapının Teknik Özellikleri											
78.İslenme Sistemi		84.Tesisatlar		85.Ortak Kullanım Alanları		86.Yapının Taşıyıcı Sistemi					
1.Merkezi ısıtılabilir kalorifer		1.Aritma		1.Asansör		1.1.Betonarme		1.1.1.Çerçevesiz sistem			
2.Bina içi kalorifer		2.Baz istasyonu		2.Bekçi kulübesi		1.2.Ahşap		1.1.2.Perdeli sistem			
3.Kat kaloriferi		3.Doğalgaz		3.Açık otopark		1.3.Çelik		1.1.3.Çerçevesiz+Perdeli sistem			
4.Soba		4.Elektrik		4.Kapalı otopark		2.Yığma (Kagir)		5.Karma			
5.Doğal gaz sobası		5.Habersiz		5.Kapıcı dairesi		3.Prefabrik					
6.Klima		6.Pis su		6.Köprü		4.Yarı prefabrik					
7.....		7.Temiz su		7.Ortak depo		6.....					
79.İslenme Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi		8.Hidrofor		8.Sığınak							
1.Kab yakıt		9.Jeneratör		9.Su deposu							
2.Fuel-oil		10.Paratonner		10.Yangın merdiveni							
3.Doğal gaz		11.Yangın tesisatı		11.Yüzme havuzu							
4.LPG		12.....									

YAPI RUHSATI										125296628
1. Ruhsatın Verilen Kurum: KAZAN BELEDİYESİ					8. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:	
2. Ruhsatın veriliş yapının adresi:					☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Geliştirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Pano ekibi ☐ 5. Kat katmanı ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İskele ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Döşer ☐ 16. İsmi değiştirilmiştir ☐ 8. Tefahat ☐ 17. İdrar duvarı ☐ 9. Diğer ☐ 18. Başka duvar		06.05.2015		2015-97	
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parçanın No: 6. Blok No: 7. Bölümün bölüm no:					13. İmar planı onay tarihi:		14. İmar durumu tarihi:		15. İmar durumu no:	
K29D 230 2C 803 1					08.03.2008		20.08.2014		2014/230	
8. Ruhsatın veriliş amacı:					17. Parçanın plan onay tarihi:		18. Parçanın kullanma amacı:		19. Parçanın alan(m ²):	
Rıpa: KAZAN					27.04.2012		SARAY VE DEPOLAMA ALANI		11910	
Mülkiyet: KAZAN BELEDİYESİ					20. Tapu tasdi belgesi veren kurum:		21. Tapu tasdi belgesi tarihi:		22. Tapu tasdi belgesi no:	
Mülkiyet: SARAY					KAZAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		24.03.2015		4304	
Mülkiyet: KAZAN BELEDİYESİ					23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Parçanın inşaat başlangıç tarihi:		25. Parçanın inşaat bitiş tarihi:	
Mülkiyet: SARAY									26. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
Mülkiyet: KAZAN BELEDİYESİ									16.05.2015	
Mülkiyet: SARAY									16.05.2015	

Yapı Sahibinin	Yapı Mühendisinin	Şantiye Şefinin
37. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ÖRNEK: ÖZDEMİR, REYFAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - 1168115470	32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: FURKAN DEMİR, FM MÜHÜRİLLİK İNŞAAT ELEKTRİK FURKAN VE TİC LTD.Ş. 23306517080	42. Adı soyadı, unvanı: ÖRNEK: CAN POYRAZ, İNŞ. MÜH.
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANREYTLİ VERGİ DAİRESİ	33. Oda sicil no: 11.0.422718	43. TC kimlik no: 1878388020
39. Vergi kimlik no: 1360841817	34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KÜÇÜKYALI VERGİ DAİRESİ	44. Oda sicil no: 8808
30. Adres: ATAĞÖRNEK ATATÜRK MAH. SİDEK CAD. MERCANATŞH SİTESİ C-12 BLOK NO: 80 İÇ KAP: NO: 18 ATAĞÖRNEK / İSTANBUL	35. Sicil no: 3880112925	45. Sicil no: 18.09.2014
31. İmza:	36. Sicil no: 24.02.2015	46. Sicil no: 18.09.2014
32. İmza:	37. Sicil no: 08203	47. Sicil no: 08012
33. İmza:	38. Sicil no: 0034315301108030	48. Adres: KÜÇÜK YALI MAH. DİKMEN CAD. METİS DÖRUK SİTESİ NO: 508 İÇ KAP: NO: 30 ÇANKAYA / ANKARA
34. İmza:	39. Sicil no: 0034315301108030	49. İmza:

Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
50. Kullandığı alana göre yapının bölünmüş bölümleri ile ortak alanları:	53. Benzer yapı sayısı:
1251 - Saray	1
51. Bölümün bölüm sayısı:	54. Yapıda bölünmüş bölüm sayısı:
2	2
52. Yüzölçümü (m ²):	55. Yapıda konut binalarına göre:
13833,5	8811
53. Benzer yapı sayısı:	56. Yapının taban alanı (m ²):
1	8811
54. Yapıda bölünmüş bölüm sayısı:	57. Yapının toplam alanı (m ²):
2	13833,5
55. Yapıda konut binalarına göre:	58. Yapının toplam alanı (m ²):
8811	13833,5
56. Yapının taban alanı (m ²):	59. Yapının toplam alanı (m ²):
8811	13833,5
57. Yapının toplam alanı (m ²):	60. Yapının toplam alanı (m ²):
13833,5	13833,5
61. Yapının toplam alanı (m ²):	62. Yapının toplam alanı (m ²):
13833,5	13833,5
63. Yapının toplam alanı (m ²):	64. Yapının toplam alanı (m ²):
13833,5	13833,5
65. Yapının toplam alanı (m ²):	66. Yapının toplam alanı (m ²):
13833,5	13833,5
67. Yapının toplam alanı (m ²):	68. Yapının toplam alanı (m ²):
13833,5	13833,5
69. Yapının toplam alanı (m ²):	70. Yapının toplam alanı (m ²):
13833,5	13833,5
71. Yapının toplam alanı (m ²):	72. Yapının toplam alanı (m ²):
13833,5	13833,5
73. Yapının toplam alanı (m ²):	74. Yapının toplam alanı (m ²):
13833,5	13833,5
75. Yapının toplam alanı (m ²):	76. Yapının toplam alanı (m ²):
13833,5	13833,5
77. Yapının toplam alanı (m ²):	78. Yapının toplam alanı (m ²):
13833,5	13833,5

Yapının Teknik Özellikleri
79. İmarat Sistemi:
☐ 1. Mekanik sistem katları ☐ 2. Bina içi katları ☐ 3. Kat katları ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sistemi ☐ 6. Klima ☐ 7. Diğer
79. İmarat Sistemi: Kullanılan Yalıtım Cinsi:
☐ 1. Kat yalıtım ☐ 2. Duvar yalıtım ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Diğer
80. Sıcak Su Tesisatı:
☐ 1. Tesisatın ☐ 2. Sıcak su ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Diğer
81. Sıcak Su Yalıtım Cinsi:
☐ 1. Tesisatın ☐ 2. Sıcak su ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Diğer
82. Soğuk Su Tesisatı:
☐ 1. Tesisatın ☐ 2. Soğuk su ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Diğer
83. Soğuk Su Yalıtım Cinsi:
☐ 1. Tesisatın ☐ 2. Soğuk su ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Diğer
84. Tesisatlar:
☐ 1. Anlam ☐ 2. Bina içi katları ☐ 3. Kat katları ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz ☐ 6. Klima ☐ 7. Diğer
85. Ortak Kullanım Alanları:
☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Ajanlar ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapalı otopark ☐ 6. Kamyonlar ☐ 7. Otak depo ☐ 8. Kamyonlar ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın mandirleri ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. Diğer
86. Yapının Tesisatı Sistemi:
☐ 1. Isınma (Kazan) ☐ 2. Isınma (Kazan) ☐ 3. Isınma (Kazan) ☐ 4. Isınma (Kazan) ☐ 5. Isınma (Kazan) ☐ 6. Isınma (Kazan)
87. Diğer Doğru Maddeler Cinsi:
☐ 1. Isınma ☐ 2. Isınma ☐ 3. Isınma ☐ 4. Isınma ☐ 5. Isınma ☐ 6. Isınma ☐ 7. Isınma ☐ 8. Isınma
88. Diğer:
☐ 1. Isınma ☐ 2. Isınma ☐ 3. Isınma ☐ 4. Isınma ☐ 5. Isınma ☐ 6. Isınma ☐ 7. Isınma ☐ 8. Isınma

Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi:	90. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:	91. Oda sicil no:	92. Oda sicil no:	93. Adres:	94. İmza:
25.08.2014	ERFAN ÇAKALLI	17814210810	20349	ATAĞÖRNEK MAH. GAZİ MUSTAFA KEMAL CAD. AYDIN APT SİTESİ NO: 17 İÇ KAP: NO: 5 KAZAN / ANKARA	
04.09.2014	TUFAN TARKAN ERTEZ	13561170803	71787	SARAY MAH. FATİH SULTAN MEHMET BUS. NO: 380 KAZAN / ANKARA	
01.09.2014	MEHMET YÜCEL MUNGAR	25531231254	23228	ANAFARTALAR MAH. KIZILBEY SK. NO: 6 İÇ KAP: NO: 88 ALTINDAĞ / ANKARA	
02.09.2014	HAYATİ EFENDİOĞLU	28420164762	36486	ANAFARTALAR MAH. KIZILBEY SK. NO: 6 İÇ KAP: NO: 89 ALTINDAĞ / ANKARA	
25.07.2014	MOHAÇ ERDUR	40840862724	11888	HENKAR MAH. RADİP TUNÇ CAD. ALEMDAR İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 136 İÇ KAP: NO: 125 YENİMAHALS / ANKARA	
/ / 20					
/ / 20					
/ / 20					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

132670290

1. Belgeli veren kurum: KAZAN BELEDİYESİ		9. Belgenin verilmiş amacı: ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni		10. Belgenin onay tarihi: 15 Nisan 2016		11. Belge no: 2016/1056			
2. Belge verilen yapının adresi: ANKARA		İlçe: KAZAN		12. Belgeliye esas ruhsat: ☒ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fosfatik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İnatat duvarı ☐ 18.Behçe duvarı ☐ 19.					
3. Pafta No: H29D.23B.2C		4. Ada No: 693		5. Parsel No: 1		6. Blok No: 26			
7. Zemin etüdü onay tarihi: 29.09.2014		14. İlk yapı ruhsatı no: 2014-232		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 16.02.2016		16. Son yapı ruhsatı no: 2016/25			
18. Yeniden ruhsat tarihi: 25.07.2014		19. Tadilat ruhsatı tarihi: 20. İmar planı onay tarihi: 09.09.2008		21. İmar durumu tarihi: 2014/235		22. İmar durumu no: 2014/235			
23. Zemin etüdü onay tarihi: 27.04.2012		24. ÇED raporu onay tarihi: 27.04.2012		25. Tapu tescil belgesi tarihi: 13.04.2016		26. Tapu tescil belgesi no: 4384			
27. Tapu tescil belgesi veren kurum: KAZAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi: 27.04.2012		29. Parselasyon alanı (m ²): SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI		30. Parsel alanı (m ²): 11970			

Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ÖZEL DURMUŞ DOVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11688115470 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ 33. Vergi kimlik no: 7350641817 34. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANATŞİTESİ C-1/2 BLOK NO: 96 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL		Yapı Müteahhidinin 35. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MAHİR AYDUĞAN, TAM ER İNŞAAT TAAHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 18295770324 37. Öde sicil no: ATO:37/4883 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE VERGİ DAİRESİ 40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 15.12.2015 42. Sözleşme no: 39799 44. Sicile esas adres: YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA		Şantiye Şefinin 46. Adı soyadı, unvanı: ONUR CAN POYRAZ, İNŞ. MÜH. 47. T.C. kimlik no: 18783896020 48. Öde sicil no: 98864 49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 11.02.2016 51. Sözleşme no: 01585 52. Adres: AKŞEMSETTİN MAH. 2308 SK. NO: 1D İÇ KAPI NO: 8 MAMAK / ANKARA 53. İmza:	
---	--	--	--	---	--

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1252 - Depolar 55. Bağımsız bölüm sayısı: 2 56. Yüzölçümü (m ²): 13833,5 57. Benzer yapı sayısı: 1 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 2 59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 6511 60. Yapının taban alanı(m ²): 13833,5 61. Yapı inşaat alanı(m ²): 13833,5 62. Toplam yapı sayısı: 1 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 2 64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 6511 65. Toplam taban alanı(m ²): 13833,5 66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 13833,5 67. Yapının yalıtım altı kat sayısı: 1 68. Yapının yalıtım üstü kat sayısı: 2 69. Yapının toplam kat sayısı: 10,5 70. İlave kat sayısı: 1 71. Yapının yalıtım altı yüksekliği(m): 7,7 72. Yapının yalıtım üstü yüksekliği(m): 11,8 73. Yapının toplam yüksekliği(m): 19,5 74. İlave kat yüksekliği(m): 1 75. Yapının sınıfı: II 76. Yapının grubu: C 77. 1 m ² maliyeti(TL): 480 78. Yapının maliyeti (TL): 6363410 79. Yapının arsa değeri (TL): 441000 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 6804410 81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 6363410		
---	--	--

Yapının Teknik Özellikleri 82. Isıtma Sistemi: ☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☒ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. 83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☒ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. 84. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☒ 4. Kombi ☐ 5. Mısırlanek ☐ 6. 85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☒ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. 86. İçme Suyu: ☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosfatik ☐ 7. 87. Atık su: ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosfatik ☐ 3. 88. Tesisatlar: ☐ 1. Antrite ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☒ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın teslati ☐ 12. 89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☒ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kepiri dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☒ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. 90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskelet (Kafes) ☐ 1.1. Çerçevesi sistem ☐ 1.2. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çerçevesi+Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kagir) ☒ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. 91. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: ☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☒ 8. Half panel ☐ 9. 92. Döşeme: ☐ 1. Plak kırık ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☒ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 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 İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon

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 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;

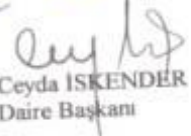
A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 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

MERKEZ: Etiler Yolu: 8/Atı No:156 06320 ANKARA Tlx: (312) 262 80 90 Faks: (312) 262 80 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat: 26548
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat: No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tlx: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr 1/2

EK.5 : A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTİBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu 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 dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

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

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

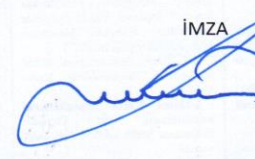
Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 07/03/2019 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ 007249	
KONYA 9. NOTERİ ALİ 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. HAZIM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA  İMZA  İMZA 	
	Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin, ana adı Salise, doğum tarihi 8/6/1960, doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019 DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.	
	KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN 