



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.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerlendirme 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
ARSA	X	TARLA
		CİNS TASHİHİ
		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.

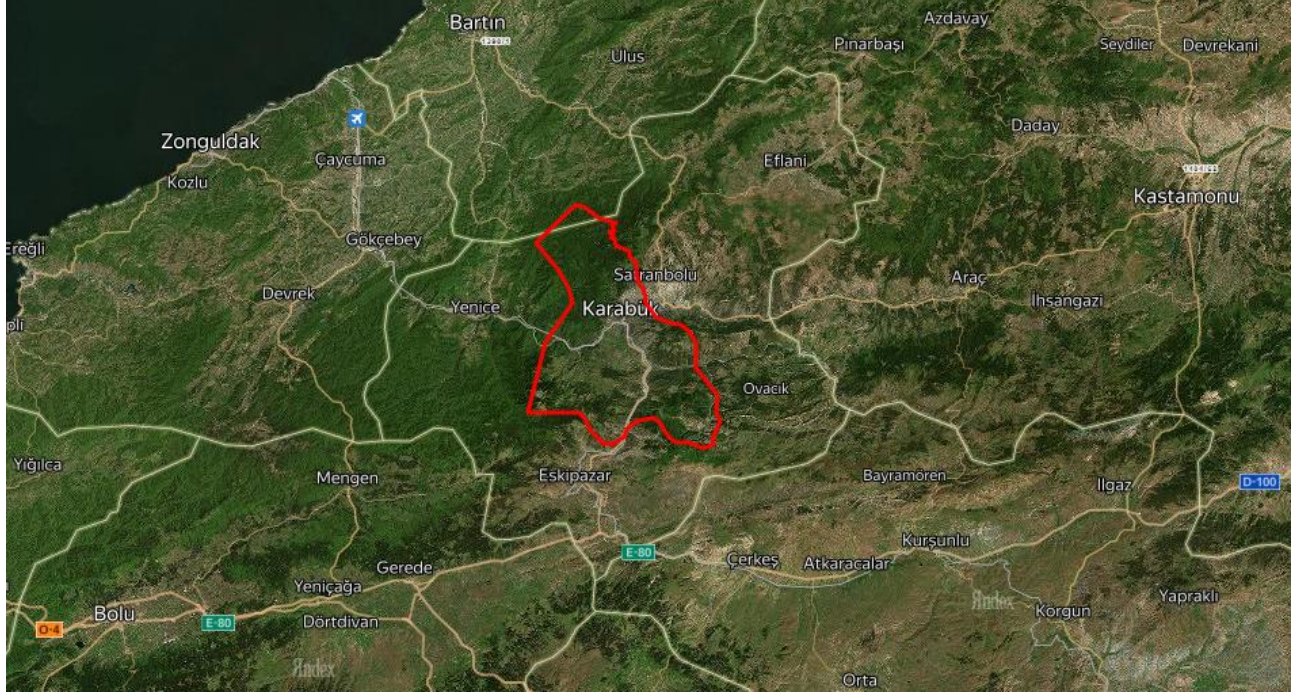
Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

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) çağda başlamış, geç bronz çağa gelindiğinde ise yerleşimlerin hem yoğunluklarında hem de boyutlarında önemli bir artış meydana gelmiştir. Hitit başkenti Hattuşa'da bulunmuş çok sayıdaki 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 Evpator'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, tescilli 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 yetişme sınırının üzerinde olan yerlerde geniş dağ çayırları bulunmaktadır.

Karabük'ün en yüksek yeri olan Keltepe bitki örtüsü açısından şu özellikleri taşımaktadır. Yüksekliğin az olduğu yerlerde Kızılcım, 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, şimsir gibi türler ortaya çıkmaktadır. 1700 metreden daha yukarıda yüksek dağ çayırları 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 şimsir 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 Egelisi, 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 Tevfikbey 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 <input type="checkbox"/> İyi <input checked="" type="checkbox"/> Orta <input type="checkbox"/> Düşük <input type="checkbox"/>

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 alanıdır.

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 değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

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

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

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan arsaların elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**", üzerindeki yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri dikkate alınarak "**Maliyet Yöntemi**" ve gelire dayalı değer tespitinde çevresel piyasa değerleri araştırılmış olup, yapılan incelemeler dikkate alınarak "**Gelir Yöntemi**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLER

Emsal 1: 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 metrekaresine 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.

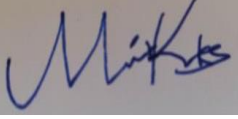
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirilmesi yapılmıştır.

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. 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 YOLU 06/0214 web: www.aartibirdg.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 YOLU 06/0214 web: www.aartibirdg.com - Tic. Sic. No: 46557

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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

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

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

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI




EK.2: FOTOĞRAFLAR





EK.3: BELGELER

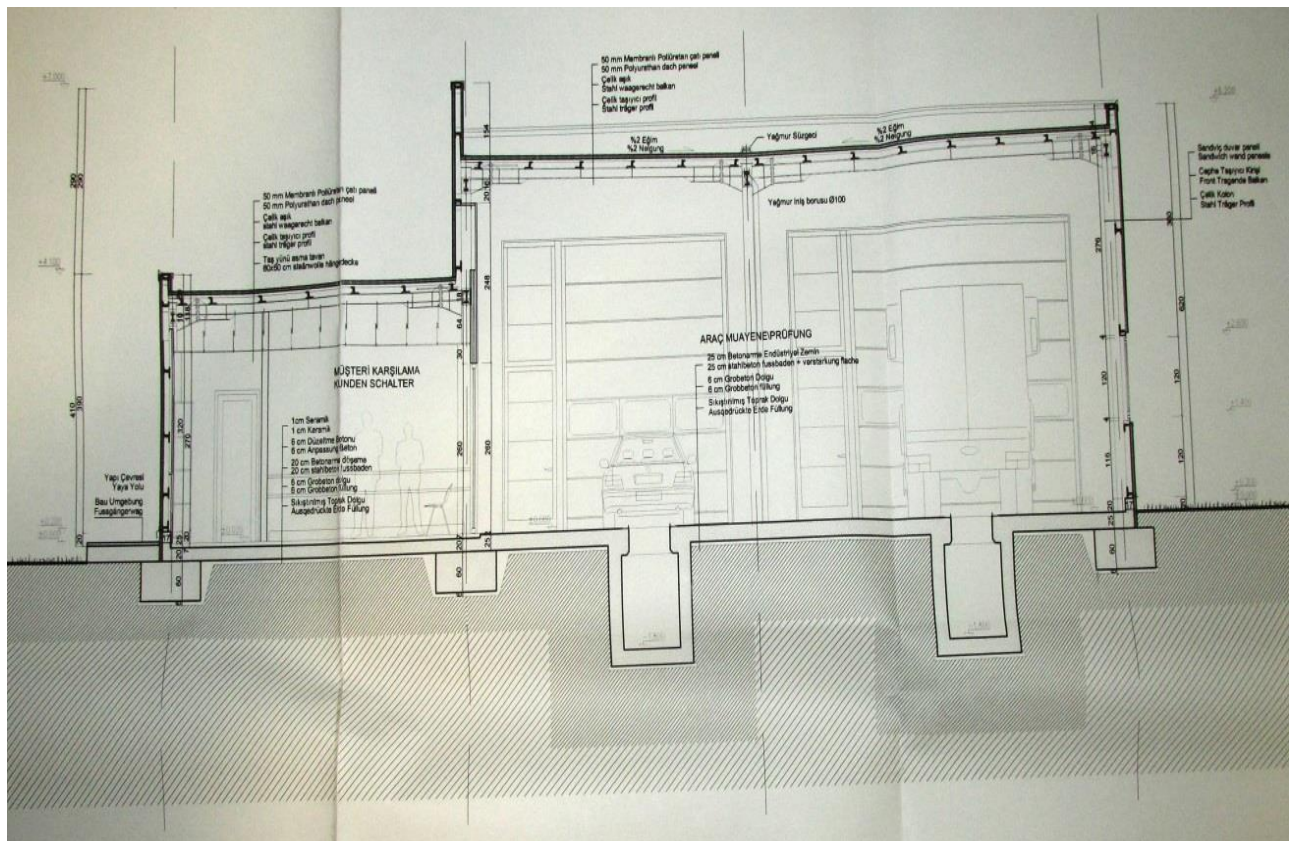
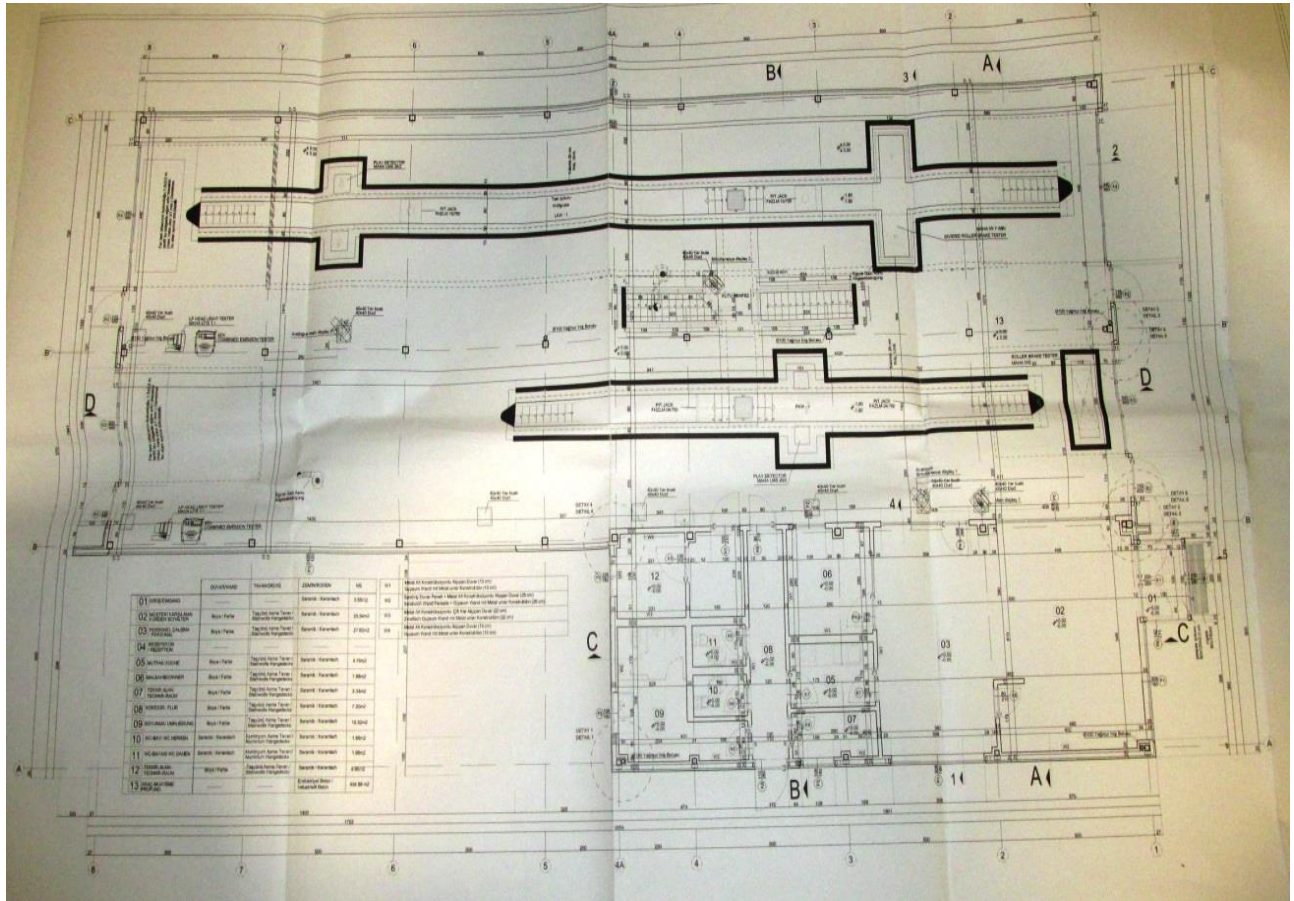
İli	KARABÜK	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	ÇERÇİLER					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	Gümbök					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.500.000,00	F29-D-08-C-2-D.	170	1	ha	m ²	dm ²
					5.291,74	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Çelik Konstrüksiyon Bina Ve Arsanı				
	Sınırı	Planındadır				
	Edinme Sebebi	<p>Tamamı REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ileen REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. Müstakil ve daimi nitelikte olan "Öst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir (Yüzölçüm: 4011,21m² Baş Tarih: 24/03/2008 Süre: 30 yıl) YEVMİYE :24/03/2008 - 1373</p>				
	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
<p>NOT : * Mülkiyet gayri sını haller ile yapılan tapu işlemlerine müzakere edilmiştir. ** Tebliğat Kanunu Hükmeleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.</p>						

İMAR DURUMU



MİMARİ PROJE

BNT		MİMARLIK İNŞAAT PETROL TİC. SAN. LTD. ŞTİ.		PLAN PROJE TAAHHÜT KONTROLLÜK	
P.T.T. CAD. VAKIF İŞHANI KATI NO:107 KARABÜK		0-370-4130108		A 1487212	
BURCU NAİME TANÇ ÇİDEM MİMAR		ODA ONAYI TARİH VE NOSU: 09.06.2010/126			
BELEDİYE ONAYI		ONAY			
11.06.2010		2010/33			
YAPININ	SAHİBİ	REYSAS TAŞIT MÜLAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM AŞ			
	KULLANIM	AMACI	İŞ YERİ		
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDESİ	PAFTA NO
	KARABÜK	MERKEZ	ÇERÇİLER	GÜMBÜK MEVKİİ	F-29-D08-C-3
					ADA NO
					170
					PARSEL NO
					1
					İMAR DURUMU
					05.05.2009
ODALAR ARSA ORTAK EŞİTLİK GÖRE	MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEĞİ	ALAN M2
					İNŞAAT SÜRESİ
					TACİYYICI SİSTEM
					EN BÜYÜK AÇIKLIK
					EN FAZLA YÜKSEKLİK
					HAREKETLİ YÜK KG/M2
	170 ADA 1 PARSEL		BETON		
	MİMARİ		ÇELİK		
	UYGULAMA PROJESİ		ZEMİN İNŞAAT ÇELİKLERİ		
			ÖLÇEKLER		V200
					V50



YAPI RUHSATI										151484					
1. Ruhsat veren kurum Belediye				8. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekânik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 7.Gecici <input type="checkbox"/> 16.İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.Tatlat duvarı <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19....				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 KARABÜK İlçe: MERKEZ Buzak: MERKEZ Kby: MERKEZ Belediye: KARABÜK BELEDİYESİ Mahalle: ÇERÇİLER Mahalle tertim kodu: 24 Meydan, bulvar, cadde, sokak, köme adı: ANKARA Bulvar Cadde/Sokak tertim kodu: 1 Diğ. kipi no: 7 Site adı: TÜV-TÜRK Mevki adı: 3. Plan no: f29d08c3 4. Ada no: 170 5. Parsel no: 1 6. Blok no: 7. Bağimsiz bölüm no:				13.İmar planı onay tarihi 01.02.1994		14.İmar durumu tarihi 09.06.2008		15.İmar durumu no. 282		16.Zemin etütü onay tarihi					
				17.Planlaşım planı onay tarihi		18.Parselin kullanma amacı TİCARET		19.Parselin alanı(m ²) 5291,28							
				20.Tapu tescil belgesi veren kurum TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21.Tapu tescil belgesi tarihi 24.01.2008		22.Tapu tescil belgesi no. 346							
				23.CED raporu onay tarihi		24.Planlanan inşaat başlama tarihi		25.Planlanan inşaat bitirme tarihi		26.Ruhsatın geçerlik tarihi					

Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no TÜVTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş 26455722700 <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				43. Adı soyadı, unvanı			
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33. Oda sicil no				34. Oda sicil durum belge no			
29. Vergi kimlik no 0				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				36. Vergi kimlik no			
30. Adres ÇERÇİLER MAH. ANKARA BULVARI NO: 7 KARABÜK				37. Sigorta sicil no				38. Sözleşme tarihi			
				39. Sözleşme no				40. Yapı müteahhidi yetli belge no.			
				41. Sicile esas adres				42. İmza			
								49. Adres			
								50. İmza			

Form Düzenlenen Kısımda İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler				
51. Kullanma amacına göre yapının bağimsiz bölümleri ile ortak alanları	52. Bağimsiz bölüm sayısı	53. Yüzölçümü(m ²)	54. Bertzer yapı sayısı	55. Yapıda bağimsiz bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	57. Yapının taban alanı(m ²)	58. Yapı inşaat alanı (m ²)
12301 - Dükkan	1	585.00	1	1		585.00	585.00
			59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bağimsiz bölüm sayısı	61. Toplam konut birimi (daire) sayısı	62. Toplam taban alanı (m ²)	63. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)
			1	1		585.00	585.00
			64. Yapının yol kotu ab kat sayısı	65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı	67. İlave kat sayısı	
				1	1		
			68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	70. Yapının toplam yüksekliği (m)	71. İlave kat yüksekliği (m)	
			7.00				
			72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m ² maliyeti (YTL)	75. Yapının maliyeti (YTL)	76. Yapının arsa değeri (YTL)
			III	B	455.00	266175.00	
						77. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)	78. Form düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)
							266175.00

Yapının Teknik Özellikleri			
79. Isıtma Sistemi		85. Tesisatlar	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input checked="" type="checkbox"/> 4. Soba	<input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7....	<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Habercişme <input type="checkbox"/> 6. Pisu <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12....	86. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12....
80. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9....		87. Yapının Taşınır Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yiğme (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6....	
81. Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıçtırak <input type="checkbox"/> 6....		88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif <input type="checkbox"/> 9.... SANDAĞIÇ DUVAR PANELİ	
82. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7....		89. Döşeme <input checked="" type="checkbox"/> 1. Plak Kırğ <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolon <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6....	
83. İçme suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tağma suyu		84. Atık su <input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik	

Yapı Projeleri				
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
Mekânik 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: 11.06.2010		10. Ruhsat no: 2010/33		11. İlk ruhsat tarihi: 17.06.2008		12. İlk ruhsat no: 2008/47																																						
2. Ruhsat verilen yapının adresi: KARABÜK İLİ MERKEZ					<input type="checkbox"/> 1. Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım Değiştirme <input type="checkbox"/> 4. Ek Bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 5. Kat İavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekatik Teslat <input type="checkbox"/> 6. İavesi <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Teslat <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İsim Değiştirme <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İnatın Duvarı <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe Duvarı <input type="checkbox"/> 19.					13. İmar planı onay tarihi: 27.10.1997		14. İmar durumu tarihi: 07.05.2010		15. İmar durumu no: 264		16. Zemin eteği onay tarihi:																																						
3. Proje No: F29D0BC3					4. Ada No: 170					5. Parsel No: 1		6. Blok No: KAFETERYA		7. Bağımız bölüm no:		17. Paralelasyon plan onay tarihi:		18. Paralel kullanım amacı: KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ		19. Paralel alan(m ²): 5291,28																																		
4. Ada No: 170					5. Parsel No: 1					6. Blok No: KAFETERYA		7. Bağımız bölüm no:		20. Tapu teslat belgesi veren kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu teslat belgesi tarihi: 05.05.2009		22. Tapu teslat belgesi no: 4148		23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 11.06.2015																												
27. Adı soyadı/İmrenin, TC kimlik no: REYSAS TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş. 28455722700					32. Adı soyadı/İmrenin, TC kimlik no:					43. Adı soyadı/İmrenin:																																												
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:					33. Oda sicil no:					34. Oda sicil durum belge no:					44. TC kimlik no:																																							
29. Vergi kimlik no: 28455722700					30. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:					38. Vergi kimlik no:					45. Oda sicil durum belge no:																																							
30. Adres: ÇERÇİLER MAH. ANKARA BULVARI NO: 7 KARABÜK					31. İmza:					37. Sigorta sicil no:					38. Sözleşme tarihi:					39. Sözleşme no:					40. Yapı müteahhid yetki belge no:					46. Sigorta sicil no:					47. Sözleşme tarihi:					48. Sözleşme no:														
41. Sicil esası adres:					42. İmza:					49. Adres:					50. İmza:																																							
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler																																												
51. Kullanma amacına göre yapının bağımız bölümleri ile ortak alanları: (12114) Kafeterya (sınal yapı sahasında)					52. Bağımız bölüm sayısı: 1					53. Yüzölçümü (m ²): 37,5					54. Benzer yapı sayısı: 1					55. Yapıda bağımız bölüm sayısı: 1					56. Yapıda konut birimi(daire) sayısı:					57. Yapının taban alanı(m ²): 37,5					58. Yapı inşaat alanı(m ²): 37,5																			
59. Toplam yapı sayısı: 3					60. Toplam bağımız bölüm sayısı: 3					61. Toplam konut birimi(daire) sayısı:					62. Toplam taban alanı(m ²): 629,7					63. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 629,7																																		
64. Yapının yol kotu altı sayısı:					65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1					66. Yapının toplam kat sayısı: 1					67. İavesi kat sayısı:																																							
68. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):					69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 3,05					70. Yapının toplam yüksekliği(m): 3,05					71. İavesi kat yüksekliği(m):																																							
72. Yapının sınıfı: 3					73. Yapının grubu: B					74.1 m ² maliyeti (YTL): 511					75. Yapının maliyeti (YTL): 19162,5					76. Yapının arsa değeri(YTL):					77. Arsa dahil yapının maliyeti(YTL):					79. Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL): 19162,5																								
Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Yapısal Özellikleri																																												
79. İskelet sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezli isfmalı kolonlar <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kolonlar <input type="checkbox"/> 3. Kat kolonları <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> 6. Kİma <input type="checkbox"/> 7.					80. Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.					81. Sıcak su sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörlü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6.					82. Sıcak su yakıt cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.					83. İçme suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforik <input type="checkbox"/> 7.					84. Atık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3.					85. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberteşme <input type="checkbox"/> 6. Plasu <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın teslatı <input type="checkbox"/> 12.					86. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.					87. Yapının Taşınır Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yıkma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Betonarme <input type="checkbox"/> 6. Ahşap <input type="checkbox"/> 7. Çelik <input type="checkbox"/> 8. Prefabrik <input type="checkbox"/> 9. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 10. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 11. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 12. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 13. Kama <input type="checkbox"/> 14.					88. Döner Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Bröket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif <input type="checkbox"/> 9.					89. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Marlar Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Amdcın <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6.				
Yapı Projeleri										PROJE MÜELLİFİNİN																																												
90. Onay tarihi:					91. Adı soyadı: BURCU NAİME TAŇÇ ÇİDEM					92. TC kimlik no: 15938991184					93. Oda sicil durum belge no:					94. Adresi: YENİŞEHİR MAH. ÖMER LÜTFİ ÖZAYTAÇ CAD. VAKIF İŞH. KAT: KAT: 1/107 KARABÜK					95. İmza:																													
Mimar:					KENAN KARABACAK					44414040528					YENİŞEHİR MAH. ÖMER LÜTFİ ÖZAYTAÇ CAD. VAKIF İŞH. KAT: KAT: 1/101 KARABÜK					İmza:																																		
Statik:					SADIK KETENCİ					54451162480					BAYIR MAH. KEMAL GÜNEŞ CAD. KAVURMACI İŞH. KAT: 2/12 KARABÜK					İmza:																																		
Elektrik:					ENVER MALKOÇ					23678611644					YENİŞEHİR MAH. ÖMER LÜTFİ ÖZAYTAÇ CAD. VAKIF İŞH. KAT: KAT: 1/108 KARABÜK					İmza:																																		
Mekatik teslat:																																																						

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										235897													
1. Belgeli Yapan Kurum KARABÜK BELEDİYESİ				9. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni				10. Belgenin onay tarihi 13.11.2008		11. Belge no 217/32													
2. Belgeli yapılan adresi K. KARABÜK İlçe: MERKEZ Buzakı: Köy: Belediye: KARABÜK BELEDİYESİ Mahalle: ÇERÇİLER Mahalle tanımlı kodu: 24 Meydan/bulvar/caddesi/sokak/köprü adı: ANKARA Caddesi/Sokak tanımlı kodu: 1 Diğ. Kapı no: 7- Site adı: TÜV-TÜRK Mevki adı:				12. Belgeli olan ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İlavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Gecici <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Đrdüğü <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Değiğimi <input type="checkbox"/> 13.Fosforifik <input type="checkbox"/> 14.Miktarlık Tevsiat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik Tevsiatı <input type="checkbox"/> 16.İşlem Değiğikliği <input type="checkbox"/> 17.İnatat Duvarı <input type="checkbox"/> 18.Çatı Duvarı <input type="checkbox"/> 19.				13. İlk yapı ruhsatı tarihi 17.06.2008		14. İlk yapı ruhsatı no 2008/47		15. Son yapı ruhsatı tarihi		16. Son yapı ruhsatı no		17. Yenileme ruhsatı tarihi							
3. Planlı No: F29D06C3				4. Ada No: 170		5. Parsel No: 1		6. Blok no		18. Yeniden ruhsat tarihi		19. Tadilat ruhsatı tarihi		20. İmar planı onay tarihi 01.02.1994		21. İmar durumu tarihi 09.06.2008		22. İmar durumu no 282					
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımız bölüm				8. Daha Önce kısmi kullanma izni alınmış bağımız bölüm no				23. Zemin etabı onay tarihi		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Tapu tesisi onay tarihi 24.01.2008		26. Tapu tesisi belgesi no 346		27. Tapu tesisi verilen kurum TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parçeleme planı onay tarihi		29. Parçeleme amacı TİCARET		30. Parçeleme alanı(m ²) 5291,28	
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no TÜVTÜRK KUZAY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. 28455722700 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 33. Vergi kimlik no 26455722700 34. Adres ÇERÇİLER MAH. ANKARA BULVARI NO: 7 KARABÜK				Yapı Mütahhidinin 36. Adı soyadı, ünvanı, 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 mütahhidi yetki belge no 45. Sicile esas adres 46. İmza				Şantiye Şefinin 47. Adı soyadı, ünvanı 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				Yapı İle İlgili Özellikler																			
55. Kullanma amacına göre yapıya bağımız bölümler ile ortak alanları (12412) Araç bakım ve muayene istasyonu		56. Bağımız bölüm sayısı 1		57. Yüzölçümü (m ²) 585		58. Benzer yapı sayısı 1		59. Yapıda bağımız bölüm sayısı 1		60. Yapıda konut birim(daire) sayısı 585		61. Yapının taban alanı(m ²) 585		62. Yapı inşaat alanı(m ²) 585									
63. Toplam yapı sayısı 1		64. Toplam bağımız bölüm sayısı 1		65. Toplam konut birim(daire) sayısı 585		66. Toplam taban alanı(m ²) 585		67. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 585		68. Yapının yol kotu altı sayısı 0		69. Yapının yol kotu üstü sayı 1		70. Yapının toplam kat sayısı 1		71. İlave kat sayısı							
72. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 0		73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 7		74. Yapının toplam yüksekliği(m) 7		75. İlave kat yüksekliği(m)		76. Yapının sınılı 3		77. Yapının grubu B		78.1 m ² maliyeti (YTL) 455		79. Yapının maliyeti (YTL) 266175		80. Yapının erte değer(YTL)		81. Arsa Dahil yapının maliyeti(YTL)		82. Form düzenlenen kurumun maliyeti(YTL) 266175			
Yapının Teknik Özellikleri				89. Tesisatlar				90. Ortak Kullanım Alanları				91. Yapının Tağırcı Sistemi											
83. Isıtma sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7...				84. Isınma amacı kullanılan yakıt cinsi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgâr <input type="checkbox"/> 9...				85. Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6...				86. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7... <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforifik				87. İçme suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Köyü suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tağıma suyu				88. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforifik			
89. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pnösu <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisi <input type="checkbox"/> 12.				90. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Pnösu <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				91. Yapının Tağırcı Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 6... 92. Döner Döşü Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9...				91. Yapının Tağırcı Sistemi <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.4. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 5. Karma											
93. Diğerme <input checked="" type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Marlar Diğerme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6...				Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet(diğer kullanılmaları) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																			
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler																			
94. Belge tarihi		95. Belge no		96. Blok no		97. Bağımız bölüm no		98. Konutun salın dahil ota sayısı				TOPLAM											
								1 2 3 4 5 6 7+															
99. Daire sayısı		100. Parke olan daire sayısı		101. Bir dairenin yüzölçümü																			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																																						
Bağlı Varsa Kurum: KARABÜK BELEDİYESİ		Belge verilen yapının adresi: KARABÜK İYİ MERKEZ		Bağlı Varsa Kurum: KARABÜK BELEDİYESİ		Mahalle: ÇERÇİLER		Mahalle tanımlı kodu: 24																														
Bölge: KARABÜK		İlçe: KARABÜK		Mahalle: ÇERÇİLER		Mahalle tanımlı kodu: 24		Meydan/Bulvar/Cadde/Konak Adı: ANKARA																														
Cadde/Sokak isimleri: 1		Değ. kağıdı no: 7-2		S. Parşel No: 1		Değ. kağıdı no: 7-2		Mevki adı: EMİS,GAZİ ÖLÇ.MER.																														
S. Parşel No: F29D08C3		4. Ada No: 170		5. Parşel No: 1		8. Blok no: EMİS,GAZİ ÖLÇ.MER.		7. Kısımlı kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no																														
13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 17.05.2008		14. İk. yapı ruhsatı no: 2008/47		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 27.10.1997		16. Son yapı ruhsatı no: 07.05.2010		17. Yeniden ruhsat tarihi: 22. İmar durumu no: 264																														
18. Yeniden ruhsat tarihi: 27.10.1997		19. Tadilat ruhsatı tarihi: 27.10.1997		20. İmar planı onay tarihi: 27.10.1997		21. İmar durumu tarihi: 07.05.2010		22. İmar durumu no: 264																														
23. Zemin etabı onay tarihi: 05.05.2009		24. ÇED raporu onay tarihi: 05.05.2009		25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 05.05.2009		26. Tapu tesisi belgesi no: 4148		27. Tapu tesisi belgesi veren kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ																														
28. Parşelasyon planı onay tarihi: 05.05.2009		29. Parşelasyon kullanma amacı: KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ		30. Parşelın alanı(m ²): 5291,28		31. Parşelın alanı(m ²): 5291,28		1066187																														
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin																																
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş. 26455722700			36. Adı soyadı, ünvanı, 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:			47. Adı soyadı, ünvanı: 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			Yapı ile İlgili Özellikler																																			
55. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümleri ile ortak alanları: (12412) Araç bakım ve muayene istasyonu	56. Bağımsız bölüm sayısı: 1	57. Yüzölçümü (m ²): 7,2	58. Benzer yapı sayısı: 1	59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	60. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 7,2	61. Yapının taban alanı(m ²): 7,2	62. Yapı inşaat alanı(m ²): 7,2	63. Toplam yapı sayısı: 3	64. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 3	65. Toplam konut birim(daire) sayısı: 629,7	66. Toplam taban alanı(m ²): 629,7	67. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 629,7	68. Yapının yol kolu altı sayısı: 1	69. Yapının yol kolu üstü sayısı: 1	70. Yapının toplam kat sayısı: 1	71. İlave kat sayısı: 2,9	72. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m): 2,9	73. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m): 2,9	74. Yapının toplam yüksekliği(m): 2,9	75. İlave kat yüksekliği(m): 2,9	76. Yapının sınırlı: 3	77. Yapının grubu: B	78. 1 m ² maliyeti (YTL): 511	79. Yapının maliyeti (YTL): 3679,2	80. Yapının arsa değeri(YTL): 3679,2	81. Arsa dahil yapının maliyeti(YTL): 3679,2	82. Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL): 3679,2											
Yapının Teknik Özellikleri																																						
83. İçme su sistemi: 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer 2. Bina içi kalorifer 3. Kat kalorifer 4. Soba 5. Doğal gaz sobası 6. Klima 7. ...			89. Tesisatlar: 1. Aritma 2. Baz istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Pisu 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratoner 11. Yangın tesisatı 12. ...				90. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Açık otopark 4. Kapalı otopark 5. Kapıcı dairesi 6. Kömürhük 7. Ortak depo 8. Sığınak 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yürme havuzu 12. ...				91. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas) 2. Yığma (Kagir) 3. Prefabrik 4. Yan prefabrik 5. Betonarme 6. ...				92. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Briket 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Karpış 6. Gazbeton 7. Beton blok 8. Hafif panel 9. ...				93. Döşeme: 1. Plak Kıpç 2. Mantar Döşeme 3. Asmolen 4. Ahşap 5. Hazır yapı malzemesi 6. ...																			
84. Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: 1. Katı yakıt 2. Fuel-oil 3. Doğal gaz 4. LPG 5. Elektrik 6. ...			85. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon 2. Şofben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Müşterek 6. ...			86. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fuel-oil 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. Termal 7. ...			87. İçme suyu: 1. Şehir suyu 2. Kıyü suyu 3. Pınar suyu 4. Taşınma suyu 5. ...			88. Atık su: 1. Kanalizasyon 2. Fosseptik			Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznini 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 ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürhük, bağı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanılmaları tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																							
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin			Konut ile İlgili Özellikler																																			
94. Belge tarihi:	95. Belge no:	96. Blok no:	97. Bağımsız bölüm no:	98. Konutun sabon dâhil oda sayısı: 1 2 3 4 5 6 7 8 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- 803

8536

20/8/2010

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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 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 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 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 Şirketinizin 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	07249
KONYA 9. NOTERİ ALI CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN 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
		