



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

(ARSA)

**ERZURUM/PALANDÖKEN
DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: 2019-ÖZEL-256

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Yunusemre Mahallesi, Hanımlar Kehriz Mevkii,
İbrahim Polat Caddesi, Kayakyolu, Palandöken/Erzurum

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-256

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**Arsa**' nin 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 |
| ➤ İmar Durumu | 4 |
| ➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler | 5-8 |
| ➤ Taşınmazın Çevre Konumu | 8-9 |
| ➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler | 9 |
| ➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler | 9-11 |
| ➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar | 11 |
| ➤ Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi | 12 |
| ➤ Maliyet Yöntemi Analizi | 13 |
| ➤ Gelir Yöntemi Analizi | 13 |
| ➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma | 13 |
| ➤ Sonuç | 13 |
| ➤ Ekler | 14 |
| ➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı | 15 |
| ➤ Ek.2 : Belgeler | 16-18 |
| ➤ Ek.3 : Fotoğraflar | 19-20 |
| ➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi | 21 |
| ➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi | 22 |
| ➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü | 23 |

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda 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 bulunmamaktadır.
8. Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerlendirme çalışması Erzurum ili, Palandöken ilçesi, Solakzade mahallesinde konumlu gayrimenkulün 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 12579 Ada / 1 Parsel**

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| İLİ | : | ERZURUM |
| İLÇESİ | : | PALANDÖKEN |
| MAHALLESİ | : | SOLAKZADE |
| KÖYÜ | : | - |
| MEVKİİ | : | HANIMLAR KEHRİZ |
| SOKAĞI | : | - |
| CİLT NO | : | 4 |
| SAYFA NO | : | 337 |
| SINIRI | : | Planındadır |
| PAFTA NO | : | 75 |
| ADA NO | : | 12579 |
| PARSEL NO | : | 1 |
| YÜZÖLÇÜMÜ | : | 5.169,62 m ² |
| YEVMIYE NO | : | 6030 |
| TARİH | : | 25.09.2017 |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | : | Arsa |
| MALİK | : | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| KAT MÜLKİYETİ | | KAT İRTİFAKI |
| ARSA | X | TARLA |
| | | CİNS TASHİHİ |
| | | DEVRE MÜLK |

İMAR DURUMU**Ticaret Alanı****İmar Planı Tasdiği:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır.

Hmax: 15.50**Kaks:** 2.00**Taks:** 0.40

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER**ERZURUM İLİ TARİHÇESİ**

Doğu Anadolu'nun en büyük kenti olan Erzurum'un MÖ 4900 yıllarında kurulduğu tahmin edilmektedir. Erzurum'u da içine alan bölge tarih boyunca Urartular, Kimmerler, İskitler, Medler, Persler, Parflar, Romalılar, Sasaniler, Araplar, Selçuklular, Bizanslılar, Sasaniler, Moğollar, İlhanlılar ve Sfaviler gibi çok çeşitli kavim ve milletler tarafından idare edilmiştir. 1514 yılında şehir ve çevresini fetheden Osmanlılar, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulduğu 1923 yılına kadar bu topraklarda hüküm sürmüşlerdir.

Milli mücadele, milli birlik ve bağımsızlık hareketinin temelini atıldığı Kongre 23 Temmuz 1919 da Erzurum'da toplanmıştır.

Erzurum'un bilinen ilk adı Doğu Roma (Bizans) İmparatoru II.Theodosios' a (408-450) izafe edilen Theodosiopolis' ti, şimdiki Erzurum' un yerinde kurulmuştu. IV. asır sonuna doğru Roma imparatorluğu sınırları içine alınmış ve 415 tarihinde Theodosios' un emriyle Şark Orduları Kumandanı Anatolius tarafından kurulmuştur. Urfalı Mateos' a göre bu şehir Garin mıntıkasında Fırat'ın kaynağına yakın bir yerde bulunuyordu. Belazurî. bölgeye hakim olan Ermenyakos' un ölümü üzerine yerine geçen Kali adlı karısı tarafından kurulduğu için Araplarda Kalikala (Kali' nin ihsanı) adını vermişlerdir. Belazuri Kalikala' yı dördüncü Ermeniye şehirleri arasında sayar ve Ermeniye şehirlerinden biri olarak kabul eder. X. asır İslam coğrafyacıları Kalikala şehri hakkında bize malumat vererek, doğuda ev eşyasının en önemlisi sayılan Kali (halı)nın burada yapıldığını ve adını bu şehirden almış olduğunu kaydetmektedirler. Hudud alalam' ın yazarı bu şehrin müstahkem bir kalesi bulunduğunu ve her taraftan gelen gazilerin burayı nöbet tutarak koruduklarını ve şehirde tüccarların çok olduğunu bildirmektedir. Bugünkü Erzurum adı ise, Erzen' in Selçuklular tarafından fethedilmesi üzerine ahalisinin Theodosiopolis' e (Kalikala=Karin) göç etmelerine müteakip bu şehre Erzen ve Türk hâkimiyetinin ilk safhalarında bu adın sonuna, Meyyafarikin (Silvan) ile Siirt arasındaki Erzen' den ayırmak ve Anadolu'ya ait olduğunu belirtmek üzere Rum kelimesi ilave edilerek, Erzen al-Rum denilmesinden kaynaklanmıştır. Selçuklular tarafından Erzurum'da basılmış paraların üzerinde şehrin adı Arzan al-Rum şeklinde yazılmıştır.

COĞRAFİ YAPISI

Anadolu'da deniz seviyesinden 1959 metre yükseklikteki tek büyük yerleşim yeri olan Erzurum yüksek bir yaylanın güney batı bölümünde yer alır. Yerleşme alanı yer yer 2000 metreye kadar yükselen bir ova üzerinde bulunur. Bölge kuzeyde Dumlu, güneyde Palandöken dağları ile çevrilmiştir. Buradan geçen İpek Yolu ve verimli ovaları bölgenin tarih boyunca yerleşme alanı olarak seçilmesinde önemli rol oynamıştır. Bu arada yer yer şiddetli depremlere maruz kalan şehir ve çevresi önemli ölçüde zarar görmüştür.

Türkiye'nin en şiddetli iklimi bu bölgede hüküm sürer Baharları yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçer, kışları soğuk ve karlıdır. Yıllık ortalama sıcaklık 6 derece, en soğuk ay ortalaması -8,3 derecedir. En sıcak ay ortalaması 20.2 derecedir. Yılın yaklaşık 220 günü boyunca ortalama sıcaklık 8 derecenin altında seyrederek. Yıllık yağış ortalaması 460.5 mm olarak kaydedilmiş olup yağışlar düzensizdir. Nispi nem %60.3 dür.

İlin toplam nüfusu 1990 sayımına göre 848.201 dir. Şehir ve banliyölerinde oturan nüfus 362 bin civarındadır. Arazinin %20 si tarıma elverişlidir. Halkın başlıca geçim kaynağı hayvancılıktır.

Topoğrafyası: Erzurum'un, çevresi dağlarla çevrilidir. Erzurum yüksek bir yaylanın güney batı bölümünde yer alır. Şehir merkezi Palandöken dağlarının Batı ve Güney kısım eteğinde kuruludur. Şehrin batısı ve kuzeyi açık, ova görünümündedir. Erzurum il geneli dağlarla çevrilidir. Erzurum yüzölçümünün; %64'ü dağlık, % 20'si plato ve %12'si yaylalardan oluşmaktadır. Erzurum ilinin bir bölümü Karadeniz Bölgesindedir. Diğer bir bölümü ise Doğu Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır.

Komsu illeri: Ağrı (182 km), Ardahan (238 km), Artvin (201), Bayburt (125 km), Bingöl (180 km), Erzincan (191 km), Kars (205 km), Muş (206 km), Rize (253 km).

EKONOMİK YAPISI

Tarım: Erzurum tarımında hayvancılık tarla ürünlerinden önce gelir. İklim çok sert olduğu için yetişen ürünler sayılıdır. Buğday, arpa, çavdar, fiğ (hayvan yemi), mercimek, pancar, ayçiçeği, korunga yetişir. Yetişen sebze yeterli olmayıp, ihtiyacının mühim kısmı güney illerden gelir. Meyve olarak, elma, armut, erik, vişne, kiraz, ceviz, ayva, kayısı ve kıvılcık yetişir. Erzurum ve Pasinler ovasında sulama tesisleri yapılmıştır. Sulu tarım ile verim artmıştır. Erzurum ili Türkiye'nin en yüksek ve en soğuk illerinden biridir. Sert kara iklimi hüküm sürer. Kışlar çok soğuk ve karlı, yazlar çok sıcak ve kurak geçer. Senenin 150 günü karla örtülüdür. Yağış miktarı 460 mm'dir. Eriyen karlar akarsuları besler.

Erzurum ilkbaharda yemyeşil, kışın beyaz, yaz ve sonbaharda sapsarı (bozkır) görünümündedir. Orman ve fundalıklar yüzölçümünün % 9'udur. 1900-2000 m yükseklikte sarıçam ve meşe ağaçlarından ibarettir. Çayır ve meraları arazinin % 68'ini kaplarken, ekili ve dikili arazi % 18'dir. Ormanlar kuzeydeki dağların güneye bakan yamaçlarındadır.

Ekonomi: Ekonomisi tarıma dayanır. Sanayi yeni gelişmektedir. Faal nüfusun % 80'i tarım, hayvancılık, ormancılıkla uğraşır. 1969'dan beri açılan "Doğu Fuarı" bölgenin ekonomik gelişmesini dünyaya duyurmakta, turizme hizmet etmektedir. 650 bin m²lik sahada kurulan fuara genellikle 300'den fazla kuruluş katılıp, 500 binden fazla kişi ziyaret etmektedir. 23 Temmuz-23 Ağustos tarihleri arasında açılmaktadır.

Hayvancılık: Hayvancılık Erzurum ekonomisinin bel kemiğidir. Nüfusun büyük kısmı hayvancılıkla uğraşır. Çayır, mera ve yaylalar hayvancılığa müsaittir. Koyun, sığır ve kıl keçisi beslenir. Arıcılık da çok gelişmiştir. İlica'da modern at harası vardır.

Ormancılık: Orman varlığı zengin değildir; 200 bin hektardır. Ormanları verimsizdir. 107 köy orman içinde ve kenarındadır. Her sene 42 bin m³ sanayi odunu ile 22 bin ster yakacak odun

elde edilir. Ağaçlandırma faaliyeti devam etmektedir. 1984-88 tarihleri arasında şehir içinde 650.000'e yakın ağaç dikilmiş olup, yeşil alanlar gittikçe çoğaltılmaktadır.

Madencilik: Maden bakımından zengin değildir. Linyit, bakır, cıva, maden kömürü, kurşun, çinko, perlit, krom, manganez ve alçıtaşı rezervleri mevcuttur. Şark linyitleri işletmesinde 60 bin ton linyit ile az miktarda krom ve alçıtaşı istihsal edilir. Kömürü bölgeye yetecek kapasiteye gelmiştir.

Sanayi: Erzurum soğuk iklimi sebebiyle sanayi bakımından az gelişmiş illerimizdendir. Başlıca sanayi kuruluşları şunlardır: Et Kombinasyonu, Şeker Fabrikası, Pasinler Tuğla ve Kiremit Fabrikası, Erzurum Yün İşletmesi, Yem Fabrikası, Aşkale Çimento Fabrikası, Süt Fabrikası, Nebati Yağ Fabrikası, Deri ve Ayakkabı Fabrikası, Bütangaz Dolum Tesisleri, Sümerbank Yünlü Sanayi ve Yapağı Yıkama Tesisleri, İspir Ayakkabı Fabrikası ve Tekele ait Tuzlalar. Son yıllarda alınan kararlarla doğuda yatırımlar teşvik edilmiştir. Erzurum-İlica yolu üzerinde 75 parsellik organize sanayi bölgesinin alt yapı tesis ve hizmetleri bitirilmiştir. Erzurum'un Oltutaşı, kürkleri, halı ve bıçakları meşhurdur. 1983-88 tarihleri arasında, döküm, un, lastik-kauçuk, ham deri işleme, yem, boya, et ve et mamulleri üretimi, yünlü ve sentetik iplik, oto ve iş makineleri lastik kaplama ve rejine kauçuk fabrikaları kurulmuştur.

NÜFUSU

Türkiye'nin 29. büyük kenti olan Erzurum büyükşehir olduktan sonra Merkez ilçe 2008 yılında 5747 sayılı kanun ile Palandöken, Aziziye ve Yakutiye olmak üzere 3 ilçeye ayrılmış, yine aynı kanun ile daha önce ilçe olan İlica'nın ismi Aziziye olarak değiştirilmiş ve Büyükşehir Belediyesine bağlanmıştır.

Erzurum il nüfusu, 767.848 kişidir. İlin yüzölçümü 25.006 km²'dir. İlde km²'ye 31 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 253 kişi ile Palandöken'dir) İlde yıllık nüfus azalışı oranı %0,97 olmuştur.

1 Şubat 2019 TÜİK verilerine göre 20 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1187 mahalle bulunmaktadır.

ULAŞIM

Erzurum'a Erzurum-Erzincan D-100, Erzurum Ağrı D-100, Erzurum Kars 080-01, Erzurum Bayburt 915-04, Erzurum Rize 925-03, Erzurum Artvin 950-02 ve Erzurum Bingöl 950-04 Devlet Karayolları ile ulaşım sağlanmaktadır. Erzurum İstanbul arası mesafe 1242 km olup, Erzurum Ankara arası mesafe 876 km. dir. Erzurum'da Devlet Demiryollarına ait Erzurum Gar'ı bulunmaktadır. Erzurum'un Erzincan, Sivas, Kayseri, Ankara (Doğu Ekspresi) ve Kars (Doğu Ekspresi) illeri ile doğrudan demiryolu bağlantısı bulunmaktadır. Erzurum'da DHMİ Erzurum Havalimanı bulunmaktadır. Havalimanı uluslararası uçuşlara açıktır.

Palandöken İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Palandöken İlçesi'nin tarihi, 2008 yılına kadar Erzurum merkeze bağlı bir yerleşim merkezi durumunda olması nedeniyle ilin tarihiyle paralellik göstermektedir. Nüfusu 2018 yılına göre 168.651 kişidir. Bu nüfus, 83.050 erkek ve 85.601 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise; %49,24 erkek, %50,76 kadındır.

Palandöken İlçesi, volkanik yapılı dağlık bir araziye sahiptir. Ayrıca meraların da geniş yer kapladığı ilçe arazisi genellikle hayvancılığa müsait bir yapıdadır.

Palandöken, Erzurum'un şiddetli karasal iklime sahip ilçelerinden biridir. İlçede kış ayları soğuk ve kar yağışlı; yaz ayları ise sıcak ve kuraktır. Yaz mevsimi kısa sürelidir. Karasal iklime bağlı olarak; ilçede yaz ve kış mevsimleri arasında yüksek sıcaklık farkı görülmektedir. Yazın ortalama 34,1 OC 'ye kadar çıkabilen sıcaklıkların, kışın ortalama -28 OC'ye kadar düştüğü

görülmektedir. Yine karasal iklime bağlı olarak gece ve gündüz arasındaki günlük sıcaklık farkı da çok fazladır.

Palandöken ilçesi, yakın tarihe ışık tutan tabyalar ve cephaneliklerin yoğun olduğu bir bölgedir. İlçede turizm potansiyelinin belirleyicisi kış turizmidir. Yaz - kış üzerinde kar eksik olmayan yüksek dağlarıyla ve bu dağlarda kurulan kayak tesisleriyle Palandöken önemli bir kış turizm merkezidir. İlçe; 2000 Seyirci Kapasiteli Buz Hokeyi Salonu, 500 Seyirci Kapasiteli Short Track Salonu, Konaklı Kayak Merkezi, Kayakla Atlama Merkezi ve Palandöken Kayak Merkezi ile uluslararası yarışmalar, hatta kış olimpiyatlarının düzenlenebileceği bir turizm merkezi durumundadır.

İlçede inanç turizmi açısından önemli bir yere sahip olan Abdurrahman Gazi, Pir Ali Baba, Kümbetli Ahmet Baba ve Maksut Efendi Türbeleri yer almaktadır. Özellikle, her gün yüzlerce kişinin ziyaret ettiği Abdurrahman Gazi Türbesi inanç turizmi açısından büyük öneme sahiptir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Yunusemre Mahallesi, Hanımlar Kehriz Mevkii, İbrahim Polat Caddesi, 12579 Ada, 1 Parsel, Kayakyolu'nda yer almaktadır. Yakın çevresinde, Atatürk Bulvarı ile İbrahim Polat Caddesi kavşağından güneye doğru yaklaşık 1,5 km ilerlendiğinde sol tarafta yer alan değerleme konusu taşınmaza ulaşılmış olunur. Taşınmaz, İbrahim Polat Caddesi üzerinde konumludur. Yakın çevresinde; Yüksek İrtifa Kamp Merkezi, Ejder 3200 Palandöken Kayak Merkezi, Sway Hotels, Polat Erzurum Resort, Grand Erzurum Otel, Palan Otel, Dedeman Palandöken Ski Lodge ile Kızılay ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi Sosyal Tesisleri, villa nitelikli evler ile imarlı ve imarsız boş araziler bulunmaktadır.

Parsel İbrahim Polat Caddesi'ne yaklaşık 75 m cephelidir. Parsel güneydoğu yönde 7 m'lik, kuzeydoğu ve kuzeybatı yönlerde 10 m'lik imar yollarına cephelidir fakat bu yollar henüz açılmamıştır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Koordinatları; "39.8732, 41.2717" biçimindedir.

KONUM KROKİSİ**KONUM: E: 39.8732, B: 41.2717****DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER****Olumlu etkenler:**

- Gelişme bölgesinde yer alması
- Turizm için önemli bir merkez olan, Palandöken Kayak Merkezi yakınında yer alması,
- Ana arterler üzerinde yer alması

Olumsuz etken:

-

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER**DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

Yapılan değerlendirme çalışmasında değerlendirme yöntemlerinden olan **Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi** kullanılmıştır.

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

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

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

Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı ve çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan gayrimenkuller ile bütüncül değerlendirilmesi nedeniyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır. Söz konusu parsel üzerinde yapılaşma bulunmaması nedeniyle maliyet ve gelir yöntemi kullanılmamıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ
ARSA EMSALLERİ
Emsal 1: Detay Emlak Gayrimenkul Danışmanlık- TEL: 0 (546) 235 02 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3181 ada 3 parselde bulunan, imar durumu ticari olan arsa toplamda 394 m² alanlı olup 385.000,-TL'ye satılıktır.

| | | |
|----------------|--------------------|-------------------------|
| SATILIK | 394 m ² | 977,- TL/m ² |
|----------------|--------------------|-------------------------|

EMSAL 2: İsrail Örs- TEL: 0 (530) 882 19 74

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3175 ada 7 parselde bulunan, imar durumu ticari olan arsa toplamda 450m² alanlı olup 275.000,-TL'ye satılıktır.

| | | |
|----------------|--------------------|-------------------------|
| SATILIK | 450 m ² | 611,- TL/m ² |
|----------------|--------------------|-------------------------|

EMSAL 3: Vakıfbank- TEL: 0 (216) 724 29 69

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan arsa toplamda 4.001 m² alana sahip olup 3.560.000 TL,-TL'ye satılıktır.

| | | |
|----------------|----------------------|-------------------------|
| SATILIK | 4.001 m ² | 890,- TL/m ² |
|----------------|----------------------|-------------------------|

EMSAL 4: ANADOLU EMLAK- TEL: 0 (535) 345 76 26

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu konut olan arsa toplamda 1.210m² alanlı olup 660.000,-TL'ye satılıktır.

| | | |
|----------------|----------------------|-------------------------|
| SATILIK | 1.210 m ² | 545,- TL/m ² |
|----------------|----------------------|-------------------------|

EMSAL 5: Şenol Kaya- TEL: 0 (532) 493 94 16

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan,6.066 ada 3 parsel bulunan, imar durumu konut niteliğinde olan arsa toplamda 1.237 m² alanlı olup 865.000,-TL'ye satılıktır.

| | | |
|----------------|----------------------|-------------------------|
| SATILIK | 1.237 m ² | 699,- TL/m ² |
|----------------|----------------------|-------------------------|

| | | | | |
|--------------------|---|--------------|---|-------------|
| TOPLAM BİRİM FİYAT | | EMSAL SAYISI | = | BİRİM FİYAT |
| 3.722-TL | : | 5 | | 744,4-TL |

| | | | | |
|-------------|---|-------------------------|---|--------------------|
| BİRİM FİYAT | | M ² | = | GAYRİMENKUL DEĞERİ |
| 744,4-TL | x | 5.169,62 M ² | | 3.848.265,-TL |

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

Üzerinde yapılaşma bulunmayan taşınmazın için bir gelir akımı da söz konusu değildir.

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup söz konusu taşınmazla benzer nitelikteki arsalar sonuca ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 3.848.265,-TL ~**3.849.000,-TL**

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “**arsa**” 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.

TOPLAM: 3.848.265,-TL ~3.849.000,-TL takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,36 ,-TL; USD = 5,74-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-256** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

| RAPORU HAZIRLAYAN | RAPORU KONTROL EDEN | ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ |
|--|---|---|
| MERİH KESKES | BURHANETTİN TANDOĞAN | BURHANETTİN TANDOĞAN |
| Spk Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990) | Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814) | Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814) |
|  Merih KESKES A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yardımcısı Sermaye Değerleme Uzmanı |  A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş Merkezi B Blok Kat: 7 B No: 700-808 - Sakıkbaşı/İYİNYA Tel: (0332) 238 2 11 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - İHRAK K.D. 001 047 0214 Tic. Sic. No: 41557 |  A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş Merkezi B Blok Kat: 7 B No: 700-808 - Sakıkbaşı/İYİNYA Tel: (0332) 238 2 11 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - İHRAK K.D. 001 047 0214 Tic. Sic. No: 41557 |

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: BELGELER

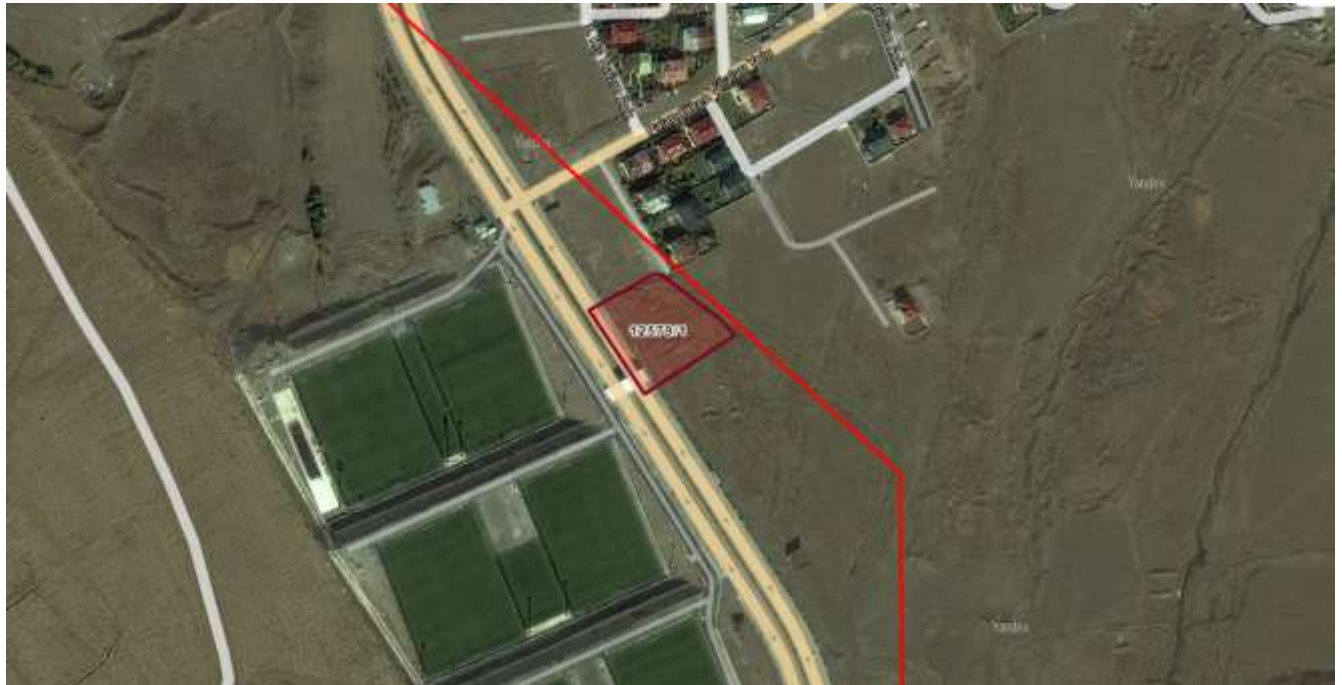
EK.3 : FOTOĞRAFLAR

EK 4 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: BELGELER

T.C.
 ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
 Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı

Sayı : 81230943-755.02.01/1342
 Konu: Tebligat

22/06/2018

Sayın: Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 Erkan Ocaklı Sk. No:13
 Üsküdar/ İSTANBUL

Mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize ait İlimiz Palandöken İlçesi Solakzade Mahallesi 12579 ada 1 nolu parselde kayıtlı taşınmazın satış ihalesi 07/06/2018 tarihinde yapılmış olup, ihale uhdenizde kalmıştır. Yapılan ihale Başkanlık makam onayına sunulmuş 22/06/2018 tarihinde onaylanmıştır. İhale satış bedeli olan 3.105.000,00 TL, ihale karar pulu olan (Binde 5.69) 17.667,45 TL ve kesin teminat bedeli olan 186.300,00 TL, ihale onay tebliğ tarihine mütenakip en geç 15 gün içerisinde satış bedelinin en az %50'si ve ihale karar pulunun tamamı ödenerek noter tasdikli sözleşme yapılması zorunludur.

Söz konusu ihaleden satın almış olduğunuz taşınmazın şartnamesi gereği sözleşme yapılması için Büyükşehir Belediyemiz Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığına müracaat etmeniz gerekmektedir. Aksi takdirde ihale iptal edilerek, ihale için yatırılan geçici teminat bedeli Belediyemiz adına irat kayıt edilip yeniden ihaleye çıkılacaktır.

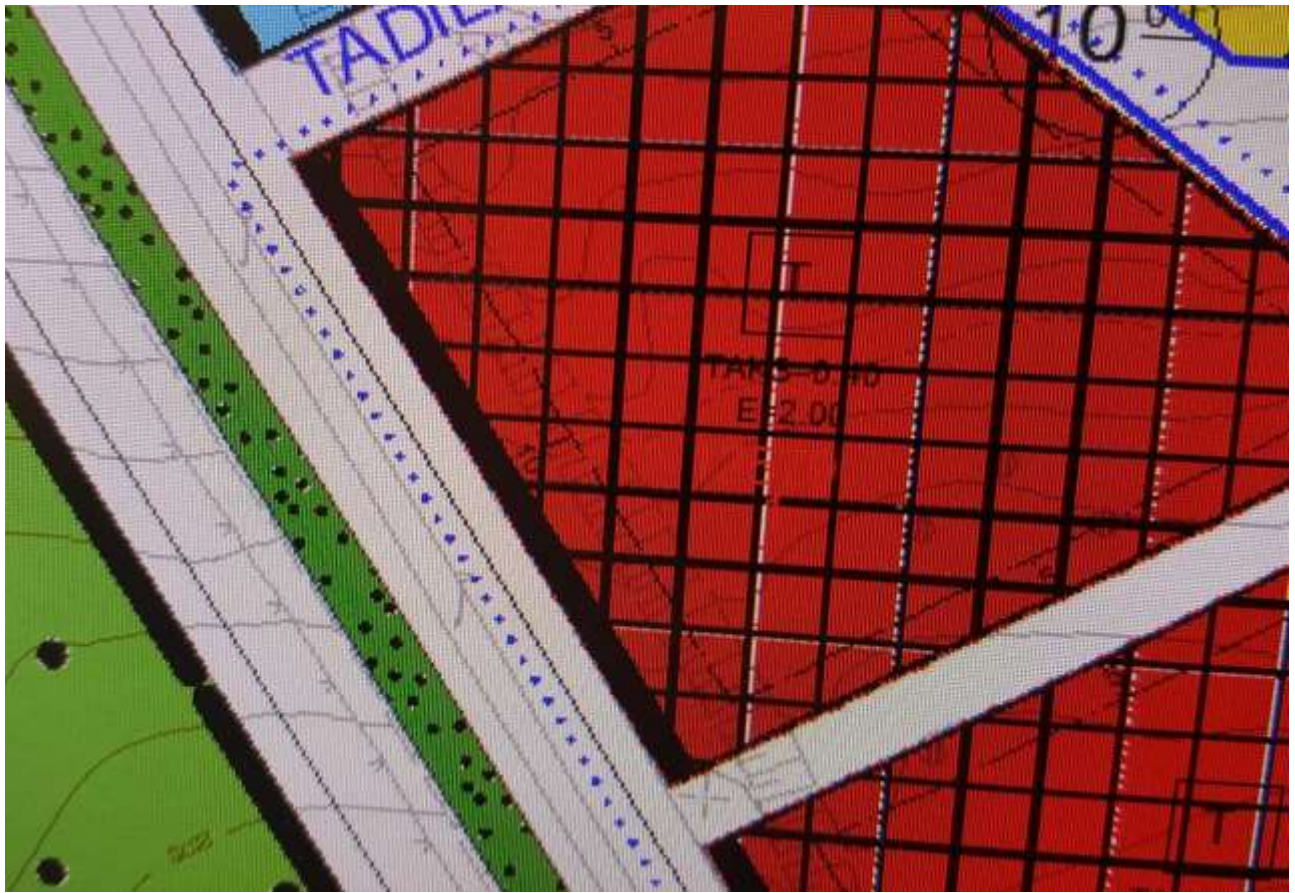
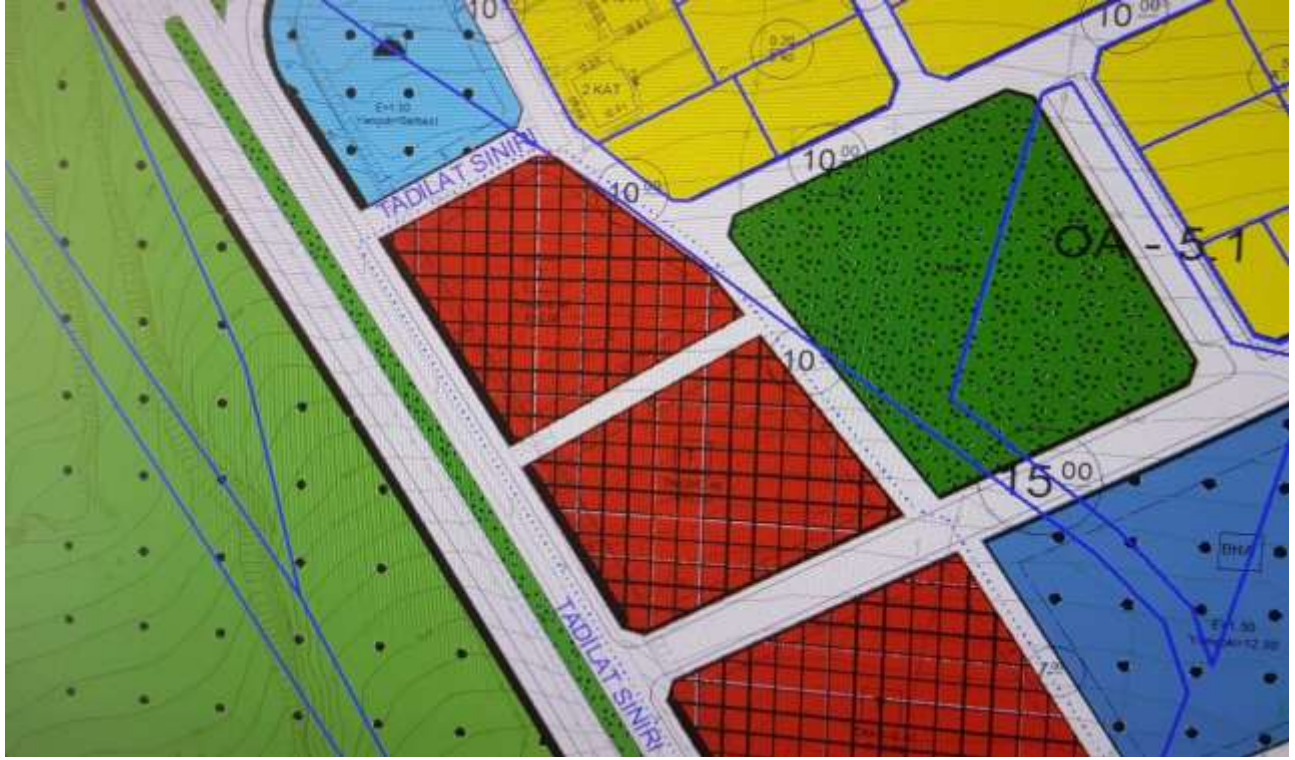
Gereğini bilgilerinize rica ederim.



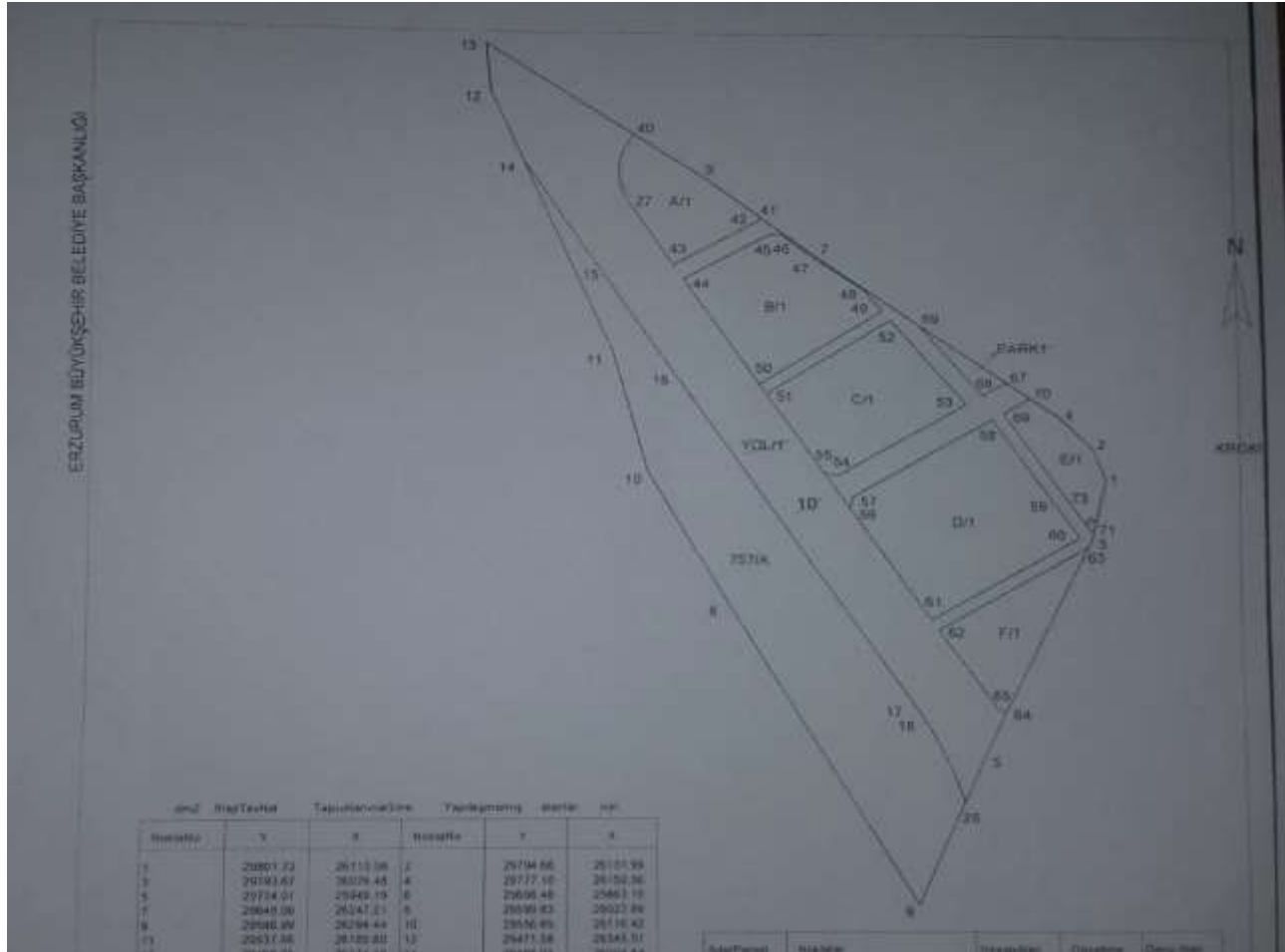
Av. Cevat ÖRSÜZ
 Belediye Başkanı a.
 Genel Sekreter Yardımcısı

Not: Belediyemiz İban Numarası: Türkiye Halk Bankası – Erzurum Şubesi
 TR47 0001 2009 3420 0006 0000 08

İmar Durumu



Kadastro Paftası Ve Tescil Bildirimi



| İlk Tapu No | İkinci Tapu No | Tapu Alanı (m ²) | Tapu Alanı (m ²) | İlk Tapu No | İkinci Tapu No |
|-------------|----------------|------------------------------|------------------------------|-------------|----------------|
| 1 | 20801/2 | 26113/08 | 2 | 25794/66 | 26101/35 |
| 3 | 20793/67 | 38029/45 | 4 | 25777/10 | 26102/36 |
| 5 | 20774/01 | 29449/19 | 6 | 25698/49 | 25661/19 |
| 7 | 20648/00 | 26247/21 | 8 | 25699/82 | 26027/88 |
| 9 | 20546/00 | 26294/44 | 10 | 25656/85 | 26116/42 |
| 11 | 20537/36 | 26120/80 | 12 | 25471/34 | 26345/31 |

**İşlemleri için
TESCİL BİLDİRİMİ (Bayanname)**

| İL | İLÇESİ | MAHALLESİ | MEVKİİ |
|---------|------------|-----------|--------|
| ERZURUM | PALANDÖKEN | SOLAKZADE | |

İFRAZ DOSYASI


| Kütük Sa No. | Pafta No | Ada No | Parsel No | Yüzölçümü | | | Cins | Mülk | Gödünceler ve İşlemler geçki |
|-----------------|-------------|-----------|--------------|-----------|------|-----------------|--------|-------------------------------|---|
| | | | | ha | da | cm ² | | | |
| | 75 | 757 | 10 | 6 | 7044 | 00 | ARSA | ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | 3010/22 Sayılı Genelge Çerçevesinde Alan Düzenlenmesi Yapıldı |
| | | 757 | 10 | 6 | 6626 | 38 | ARSA | ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | 787 ADA'LI NOLU PARSEL İFRAZIN 157 ADA'LI NOLU PARSEL, A ADA'LI NOLU PARSEL, B ADA'LI NOLU PARSEL, C ADA'LI NOLU PARSEL, D ADA'LI NOLU PARSEL, E ADA'LI NOLU PARSEL, F ADA'LI NOLU PARSEL, YOL 1 VE PARK 1 OLMUŞTUR |
| 335 | 75 | 757 | 19 | 1 | 7711 | 80 | ARSA | ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | |
| 336 | | 12578 | 1 | - | 2966 | 34 | ARSA | ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | |
| 337 | | 12579 | 1 | - | 5169 | 62 | ARSA | ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | |
| 338 | | 12580 | 1 | - | 5311 | 79 | ARSA | ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | |
| 339 | | 12581 | 1 | - | 7854 | 16 | ARSA | ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | |
| 340 | | 12582 | 1 | - | 1796 | 37 | ARSA | ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | |
| 341 | | 12583 | 1 | - | 2812 | 91 | ARSA | ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ | |
| | | | YOL 1 | 2 | 2602 | 89 | YOL | | |
| | | | PARK 1 | - | 0401 | 50 | PARK 1 | | |

EK.3: FOTOĞRAFLAR





EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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


Kurulumuz Karar 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 çıkarılmamız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



26548

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8 Akm No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 250 80 90 Faks:(312) 250 90 00 Ayrıntılı bilgi için İTİBİR
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkezli Cad. No:13 Kat:7 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00 www.spk.gov.tr 1/2

EK.5: A ARTIBİR 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 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 bildirimlerle 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 dökümana 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 kişiler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

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

Anıtköy 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 | |
| KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN | <p style="text-align: right; font-size: 24px; color: blue;">07249</p> <p>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 / SÖRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214</p> | |
| NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261 | <p>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.</p> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</p> | |
| | İMZA | İMZA |
| |  |  |
| | |  |
| | <p>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 huzurunda alındığını, onaylım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019</p> | |
| | DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir. | |
| | | <p>KONYA 9. NOTERİ Ali CAN</p> <p>Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN</p>  |