



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

**MERKEZ/KARABÜK**

**170 ADA 1 PARSEL**

(ÇELİK KONSTRÜKSİYON BİNA VE ARSASI)

**DEĞERLEME RAPORU**

Rapor No: 2019-ÖZEL-295

**DEĞERLEME RAPORU****DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**DEĞERLEMESİ YAPILAN****GAYRİMENKULLERİN ADRESİ:** Çerçiler Mahallesi, 170 Ada, 1 Parsel, Merkez/Bartın**RAPOR NO** : 2019-ÖZEL-295**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02.12.2019**RAPOR TARİHİ** : 06.12.2019**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Çelik Konstrüksiyon Bina Ve Arsası**' nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	4
➤ İmar Durumu	4-5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-9
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	9-10
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Analizi	12
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	12
➤ Sonuç	12-13
➤ Ekler	13
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	14
➤ Ek.2 : Fotoğraflar	15-23
➤ Ek.3 : Belgeler	24
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	25
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	26
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	27
İmza Sirküsü	

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

## DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu 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**

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

**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.

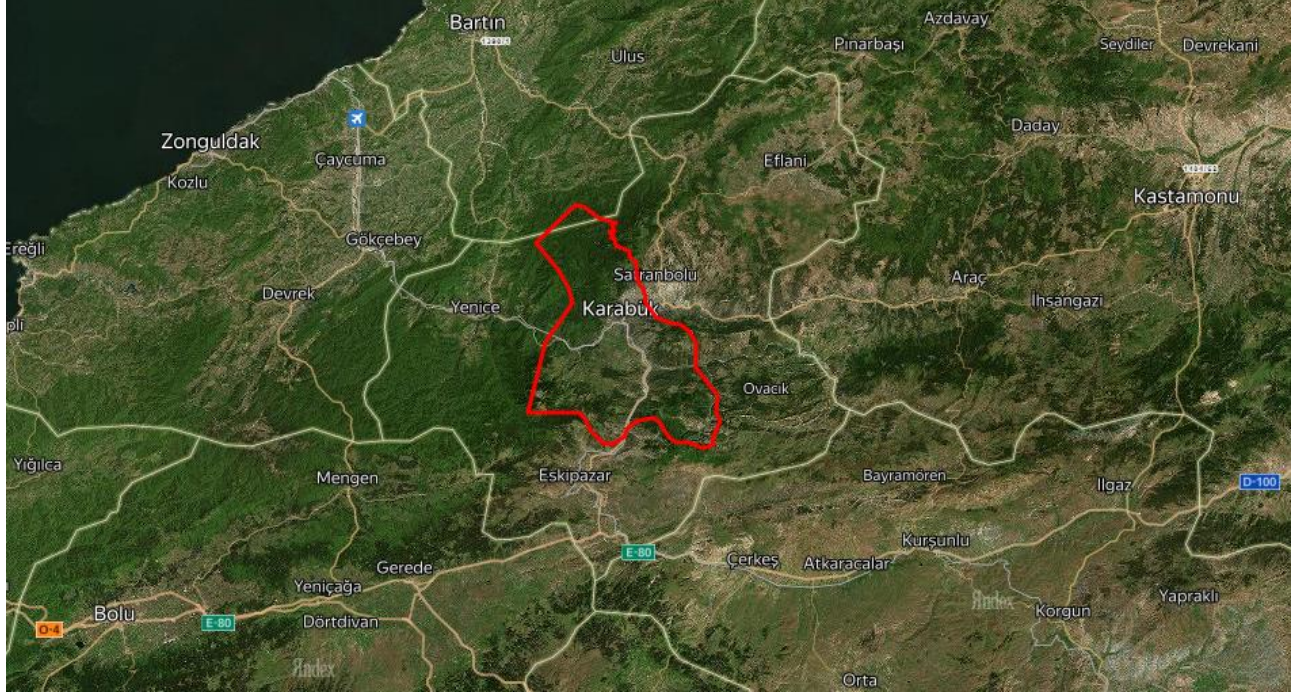
Karabük Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 17.06.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 17.06.2008 gün ve 2008/47 sayılı, 11.06.2010 gün ve 2010/33 sayılı, 17.06.2008 gün ve 2008/47 sayılı yapı ruhsatları ile 13.11.2008 gün ve 217/32 sayılı, 30.12.2010 gün ve 221/55 sayılı yapı kullanma izin belgeleri 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

## BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



### 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 sayıda çivi yazılı metinlerden bu bölgedeki dağların Hitit Devleti'nin sürekli düşmanı olan kavgacı Kaşka Halkı'nı barındırdığı bilinmektedir. Bu nedenle güney Paflagonya bölgesinde geniş bir alana yayılmış pek çok höyük tespit edilmiştir. Bu höyüklerin hepsi stratejik noktalarda yer alırlar ve doğal su kaynakları ile verimli topraklara çok yakındırlar. Paflagonya toprakları üzerindeki tümülüslerin pek çoğu kaçak olarak kazılmış bulunmaktadır. Bu nedenle tümülüsleri tarihlendirmek zordur ancak kazılmış tümülüslerden çıkan malzemeye dayanarak en erkeni Friğ'den başlamak üzere Helenistik hatta Roma Dönemi'ne kadar uzandığı söylenebilir.

Karabük ve çevresi, Hititlerin; M.Ö 1200 tarihinde yıkılmasından sonra sırasıyla Firik'lerin Kimmer'lerin, Lidyalıların ve Pers'lerin egemenliği altına girmiştir. M.Ö 64 yılında Pontus Kralı Mithridates 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 dönebilmıştır. 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 Ege'li, 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

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Betonarme
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	:Ayrık
<b>KAT ADEDİ</b>	: 1
<b>YAPININ SINIF</b>	: 3A
<b>YAPININ YAŞI</b>	:10
<b>YAPI İNŞAAT ALANI</b>	: 592,20
<b>DIŞ CEPHE</b>	:Alüminyum
<b>ELEKTRİK</b>	:Şebeke
<b>SU</b>	:Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	:Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	:Yok
<b>HİDROFOR</b>	:Yok
<b>DOĞALGAZ TESİSATI</b>	:Var
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	:Kombi
<b>ASANSÖR</b>	:Yok
<b>YANGIN TESİSATI</b>	:Var
<b>GÜVENLİK</b>	:Var
<b>PARK YERİ</b>	:Var
<b>MALZEME DURUMU</b>	: 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 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki 1 no'lu parseldir.

Parsel üzerinde tek katlı (zemin kat) bina bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 2.200 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Sınırlarında 280 m uzunluğunda çevre duvarı bulunmaktadır.

**Araç Muayene İstasyonu:** Mimari projesine göre; İdari Bölüm (100 m<sup>2</sup>) ve Araç Muayene Bölümü (485 m<sup>2</sup>), Egzoz Gazı Emisyon Ölçümü Bölümü (7,20 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır. Bina toplam 592,20 m<sup>2</sup> 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.
- Emisaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

#### Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

#### Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer 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 bilmeseydi 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 m<sup>2</sup> alanlı arsa 70.000,-TL'ye satılıktır.

<b>SATILIK</b>	162 m <sup>2</sup>	432,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	-------------------------

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer imar durumuna sahip olan toplamda 682 m<sup>2</sup> alanlı arsa 250.000,-TL'ye satılıktır.

<b>SATILIK</b>	682 m <sup>2</sup>	367,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	-------------------------

#### **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 m<sup>2</sup> alanlı arsa 500.000,-TL'ye satılıktır.

<b>SATILIK</b>	1.504 m <sup>2</sup>	332,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------------------

**Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 330-450 M<sup>2</sup>/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekaresine satış fiyatı 425-M<sup>2</sup>/TL olarak belirlenmiştir.**

**Çıplak Mülkiyet + Yararlanma Hakkı ile oluşan taşınmazın arsasının değeri: 5.291,28M<sup>2</sup> X 425,- M<sup>2</sup>/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 yapıli değeri ve üst (inşaat) hakkının yapıli 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.

<b>YAPININ DEĞERİ</b>					
<b>Niteliği</b>	<b>Alan (m2)</b>	<b>Yapı Sınıfı</b>	<b>2019 Birim Fiyatı (TL/m2)</b>	<b>Yıpranma Oranı (%)</b>	<b>Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)</b>
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
					<b>868.271,-TL</b>

**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
					<b>868.271,-TL</b>

**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.

<b>KİRALIK</b>	120 m <sup>2</sup>	19- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	-----------------------

#### 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.

<b>KİRALIK</b>	61 m <sup>2</sup>	20,- TL/m <sup>2</sup>
----------------	-------------------	------------------------

#### 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.

<b>KİRALIK</b>	174 m <sup>2</sup>	17- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	-----------------------

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.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
<b>MERİH KESKES</b>	<b>BURHANETİN TANDOĞAN</b>	<b>BURHANETİN TANDOĞAN</b>
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
 Merih KESKES A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yet. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denizli İş Merkezi B-Block Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 02 - Faks: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MERAM V.D. 001 047 0214 Tic. Sic. No: 45557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denizli İş Merkezi B-Block Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 02 - Faks: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MERAM V.D. 001 047 0214 Tic. Sic. No: 45557

**EKLER:**

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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

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

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

**EK.1: UYDU FOTOĞRAFI**




**EK.2: FOTOĞRAFLAR**

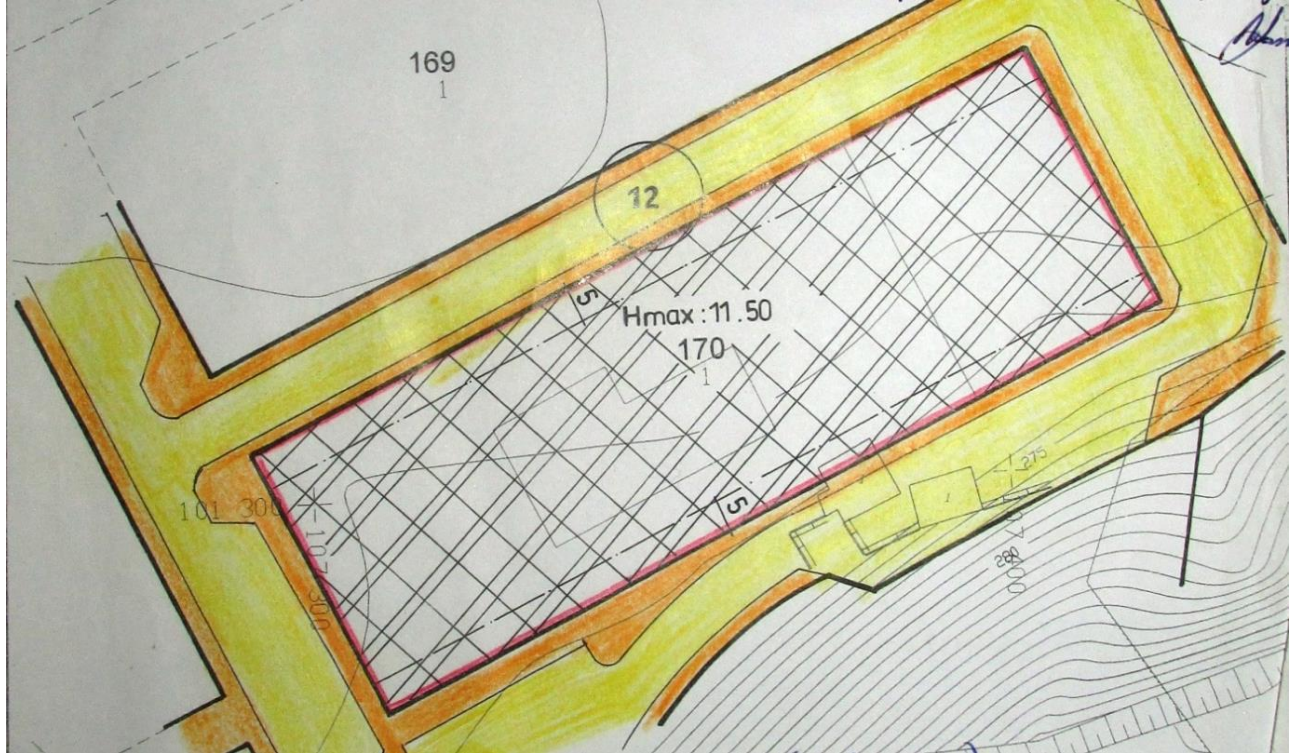




**EK.3: BELGELER**

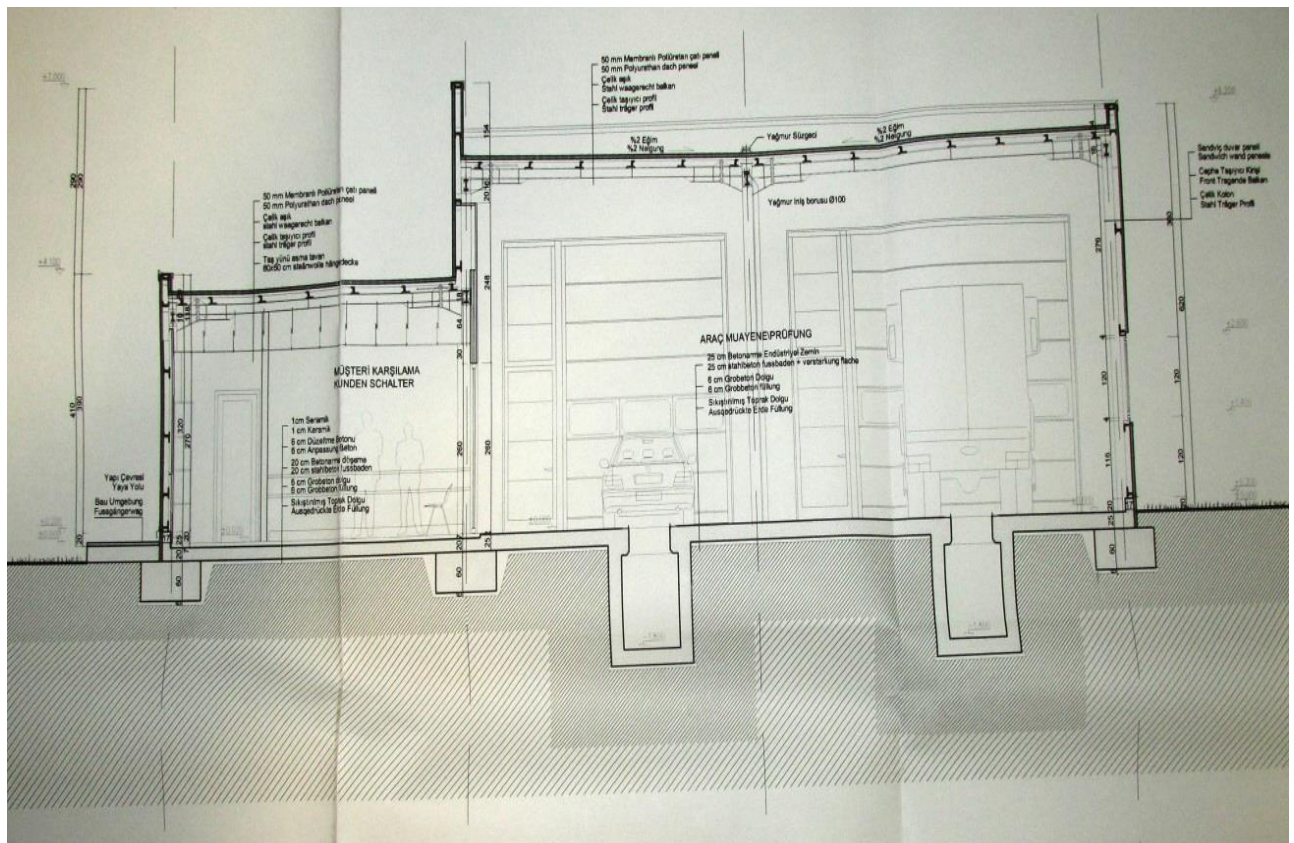
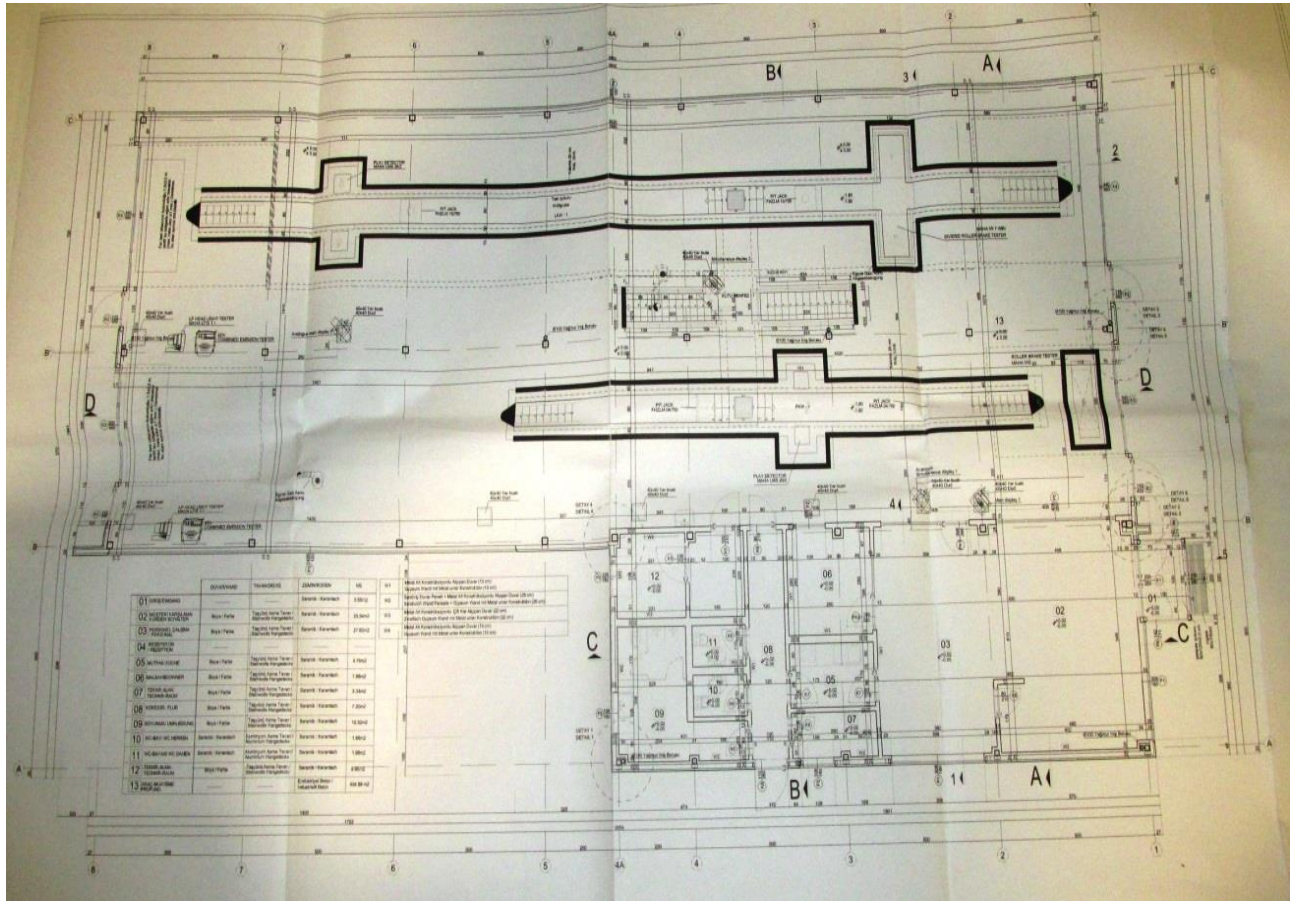
İli	KARABÜK	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	ÇERÇİLER					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	Gümbük					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.500.000,00	F29-D-08-C-2-D.	170	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					5.291,74	m <sup>2</sup>
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: 4011,21m<sup>2</sup> 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 ayni haller ile yapılan tapu işlemlerine müzakere edilmektedir. ** Teflis Kararı Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirmektedir.</p>						

**İMAR DURUMU**



**MİMARİ PROJE**

<b>BNT</b>		MİMARLIK İNŞAAT PETROL TİC. SAN. LTD. ŞTİ.		PLAN PROJE TAAHHÜT KONTROLLÜK		A 14872312				
P.T.T. CAD. VAKIF İŞHANI KATI NO:107 KARABÜK		0-370-4130108								
BURCU NAİME TANÇ ÇİDEM MİMAR				ODA ONAYI TARİH VE NOSU: 09.06.2010/126						
										
BELEDİYE ONAYI				ONAY						
 Ramadan Ali ERGELDI Mimar Dip. No: 94 CAAB 17 11.06.2010 2010/33				 H. Tahsin YAKUT İmar Mühürü						
YAPININ	SAHİBİ	REYSAS TAŞIT MÜAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM AŞ								
	KULLANIM	AMACI	İŞ YERİ							
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU		
	KARABÜK	MERKEZ	ÇERÇİLER	GÜMBÜK MEVKİİ	F-29-D08-C-3	170	1	05.05.2009		
ODALAR ARSA ORTAK İŞLERİNE GÖRE	MİMARİ HİZMET SİNİFİ	STATİK HİZMET SİNİFİ	MALİYET GRUBU	KAT ADEĐİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TACİYYET SİSTEMİ	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN FAZLA YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK KGM2
		170 ADA 1 PARSEL		BETON						
		MİMARİ		ÇELİK						
		UYGULAMA PROJESİ		ZEMİN İNŞAAT ÇELİK		ÖLÇEKLER		1/200 1/50		



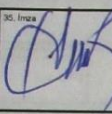
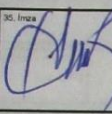








YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										235897					
1. Belgeli Verilen Kurum KARABÜK BELEDİYESİ				9. Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni				10. Belgenin onay tarihi 13.11.2008		11. Belge no 217/32					
2. Belgeli verilen yapının adresi K. KARABÜK İlçe MERKEZ				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.Đöğü <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Deđimi <input type="checkbox"/> 13.Fosforifik <input type="checkbox"/> 14.Miktarlık Tevifat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik Tevifatı <input type="checkbox"/> 16.İşlem Deđiřliđi <input type="checkbox"/> 17.İnatlat 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	
3. Parçe No F29D06C3				4. Ada No 170		5. Parsel No 1		6. Blok no		17. Yenileme ruhsatı tarihi					
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					
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no TÜVTÜRK KUZAY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. 28455722700				36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no				47. Adı soyadı, ünvanı							
32. Bağı olduğu vergi dairesi adı				37. Oda sicil no				38. Oda sicil durum belge no							
33. Vergi kimlik no 26455722700				39. Bağı olduğu vergi dairesi adı				40. Vergi kimlik no							
34. Adres ÇERÇİLER MAH. ANKARA BULVARI NO: 7 KARABÜK				41. Sigorta sicil no				42. Sözleşme tarihi							
35. İmza				43. Sözleşme no				44. Yapı müteahhidi yetki belge no							
36. İmza				45. Sicile esas adres				46. İmza							
37. İmza				47. İmza				48. T.C. kimlik no							
38. İmza				49. Oda sicil durum belge no				50. Sigorta sicil no							
39. İmza				51. Sözleşme tarihi				52. Sözleşme no							
39. İmza				53. Adres				54. İmza							
55. Kullanma amacına göre yapıya bağımız bölümler ile ortak alanları (12412) Araç bakım ve muayene istasyonu				56. Bağımız bölüm sayısı 1		57. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 585		58. Benzer yapı sayısı 1		59. Yapıda bağımız bölüm sayısı 1					
60. Yapıda konut birim(daire) sayısı 585		61. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 585		62. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 585		63. Toplam yapı sayısı 1		64. Toplam bağımız bölüm sayısı 1		65. Toplam konut birim(daire) sayısı 585					
66. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 585		67. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 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 sınırlı 3		77. Yapının grubu B					
78.1 m <sup>2</sup> 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															
83. İletme sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezli (sırtal) 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.				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. Paratonner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				90. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. 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"/> 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. Kama <input type="checkbox"/> 11.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 11.2 Ahşap <input type="checkbox"/> 11.3 Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 5. Kama			
84. İletme 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. 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.				92. Döner Döğü 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.				93. Dişerme <input checked="" type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Marlar Dişerme <input type="checkbox"/> 3. Asmolu <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6.			
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. 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.				94. 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 <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforifik <input type="checkbox"/>							
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 bağı depolar, kömürlük, bağı olduğu bağımız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet(döğer kullanılmış) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.															
Yapının Biten Kısımları için Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin						Konut ile İlgili Özellikleri									
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												
Eğilgi Verilen Kurum: KARABÜK BELEDİYESİ				10. Başvuru tarihi: 30.12.2010				1066187				
Belge verilen yapının adresi: KARABÜK İYİ MERKEZ				11. Belge no: 221/55								
Büyükşehir: KARABÜK BELEDİYESİ				12. Belgeye esas ruhsat: 1.Yeni Yapı <input checked="" type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yarıden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İlavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Göçürme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik Tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik Tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsm Değişikliği <input type="checkbox"/> 17.Mitral Duvan <input type="checkbox"/> 18.Sarçe Duvan <input type="checkbox"/> 19.								
Mahalle: ÇERÇİLER Mahalle tanımlı kodu: 24				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 17.05.2008				14. İk. yapı ruhsatı no: 2008/47				
Meydan/Bulvar/Çarşı/Arkak Köşe adı: ANKARA				15. Son yapı ruhsatı tarihi: .....				16. Son yapı ruhsatı no: .....				
Çarşı/Sokak isimleri kodu: 1				17. Yenileme ruhsatı tarihi: .....				18. Yarıden ruhsatı tarihi: .....				
Site adı: TÜN-TÜRK				19. Tadilat ruhsatı tarihi: .....				20. İmar planı onay tarihi: 27.10.1997				
3. Parça No: F29D08C3				21. İmar durumu tarihi: 07.05.2010				22. İmar durumu no: 264				
4. Ada No: 170				23. Zemin etabı onay tarihi: .....				24. ÇED raporu onay tarihi: .....				
5. Parsel No: 1				25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 05.05.2009				26. Tapu tesisi belgesi no: 4148				
6. Blok no: EMİS,GAZİ ÖLÇ.MER.				27. Tapu tesisi belgesi veren kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				28. Parselasyon planı onay tarihi: .....				
7. Kısımlı kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: .....				29. Parselin kullanma amacı: KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ				30. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 5291,28				
8. Daha önce kısımlı kullanma izni alınan bağımsız bölüm no: .....												
<b>Yapı Sahibinin</b>			<b>Yapı Müteahhidinin</b>			<b>Şantiye Şefinin</b>						
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş. 26455722700			36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: .....			47. Adı soyadı, ünvanı: .....						
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: .....			37. Oda sicil no: .....			48. T.C. kimlik no: .....						
33. Vergi kimlik no: 26455722700			39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: .....			49. Oda sicil durumu belge no: .....						
34. Adres: ÇERÇİLER MAH. ANKARA BULVARI NO: 7 KARABÜK			41. Sigorta sicil no: .....			50. Sigorta sicil no: .....						
35. İmza: 			42. Sözleşme tarihi: .....			51. Sözleşme tarihi: .....						
35. İmza: 			43. Sözleşme no: .....			52. Sözleşme no: .....						
45. Sicile esas adres: .....			44. Yapı müteahhidi yetki belge no: .....			53. Adres: .....						
46. İmza: .....			46. İmza: .....			54. İmza: .....						
<b>Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>			<b>Yapı ile İlgili Özellikler</b>									
55. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümleri ile ortak alanları: (12412) Araç bakım ve muayene istasyonu			56. Bağımsız bölüm sayısı: 1		57. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 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 <sup>2</sup> ): 7,2					
							62. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 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 <sup>2</sup> ): 629,7					
							67. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 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: .....					
							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): .....					
Toplam (12412) Araç bakım ve muayene istasyonu			1		7,2		76. Yapının sınıfı: B					
							77. Yapının grubu: 511					
							78. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL): 3679,2					
							79. Yapının maliyeti (YTL): .....					
							80. Yapının arsa değeri(YTL): .....					
							81. Arsa dahil yapının maliyeti(YTL): 3679,2					
							82. Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL): .....					
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>												
83. Isıtma sistemi: 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kalorifer <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ... <input type="checkbox"/>			89. Tesisatlar: 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. 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. ... <input type="checkbox"/>			90. Ortak Kullanım Alanları: 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. Kömürhük <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. Yürme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ... <input type="checkbox"/>			91. Yapının Taşınır Sistemi: 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yanı prefabrik <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/>			
84. Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: 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. ... <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ... <input type="checkbox"/>			85. Sıcak Su Temin Şekli: 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. ... <input type="checkbox"/>			86. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ... <input type="checkbox"/>			87. İçme suyu: 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforik <input type="checkbox"/>			
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, bağılı 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 kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.												
<b>Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin</b>					<b>Konut ile İlgili Özellikler</b>							
94. Belge tarihi: .....					98. Konutun sabit daire ota sayısı:							
95. Belge no: .....					1							
96. Blok no: .....					2							
97. Bağımsız bölüm no: .....					3							
					4							
					5							
					6							
					7							
					8							
					9							
					10							
					11							
					12							
					13							
					14							
					15							
					16							
					17							
					18							
					19							
					20							
					21							
					22							
					23							
					24							
					25							
					26							
					27							
					28							
					29							
					30							
					31							
					32							
					33							
					34							
					35							
					36							
					37							
					38							
					39							
					40							
					41							
					42							
					43							
					44							
					45							
					46							
					47							
					48							
					49							
					50							
					51							
					52							
					53							
					54							
					55							
					56							
					57							
					58							
					59							
					60							
					61							
					62							
					63							
					64							
					65							
					66							
					67							
					68							
					69							
					70							
					71							
					72							
					73							
					74							
					75							
					76							
					77							
					78							
					79							
					80							
					81							
					82							
					83							
					84							
					85							
					86							
					87							
					88							
					89							
					90							
					91							
					92							
					93							
					94							
					95							
					96							
					97							
					98							
					99							
					100							
					101							
					TOPLAM							



T.C.  
 RAHRAKANI 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 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.



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

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

## İMZA SİRKÜLERİ

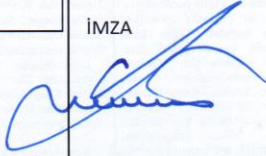
07249

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

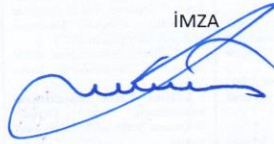
Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: **20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile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

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

İMZA



İMZA



İMZA



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

DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.

KONYA 9. NOTERİ  
Ali CANYerine  
İmzaya Yetkili Başkatip  
Abdurrahman TOSUN