



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1843

Aralık 2021



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1843
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Kuzeykent Mahallesi, 1404 ada 62 parsel numaralı; tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Konstrüksiyon Bina ve Arsası” olan ve üzerinde “Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti

➤ İş bu rapor, Elli Sekiz(58) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “**Elektronik İmza Kanunu**” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	32
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	32
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
7.	SONUÇ	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
7.2	Nihai Değer Takdiri	33
8.	UYGUNLUK BEYANI	34
9.	RAPOR EKLERİ	34

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1843 / 29.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kuzeykent Mahallesi Meriç Sokak. No: 3-1 Merkez / Kastamonu
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tapuda; Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Kuzeykent Mahallesi, 1404 ada 62 parsel.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda “Araç Muayene İstasyonu” olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1404 ada 62 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre “Ticaret Alanı” içerisinde kalmakta olup, Emsal:1,80, Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşuluna sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın üst hakkı malikine ait tapu kaydında bedeli “0 TL” olan kamu haczi kayıtları bulunmakta olup, Reysaş Gyo A.Ş. ye ait tapu kaydında herhangi bir kısıtlılık durumu yoktur. Tasarrufa konu olması durumunda ilgili üst hakkı tapusunda bulunan haciz kayıtlarının kaldırılması önerilmektedir.
<u>Piyasa Değeri</u>	9.300.000,00-TL (Dokuz Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	10.974.000,00-TL (On Milyon Dokuz Yüz Yetmiş Dört Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1843 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Kuzeykent Mahallesi, 1404 ada 62 parselde bulunan tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan taşınmazın **adil piyasa değerinin** Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" Kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 14.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde 2020 yılında ÖZEL 2020 – 843 rapor numarasıyla değerleme raporu hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20842 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 500.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Kuzeykent Mahallesi, 1404 ada 62 parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

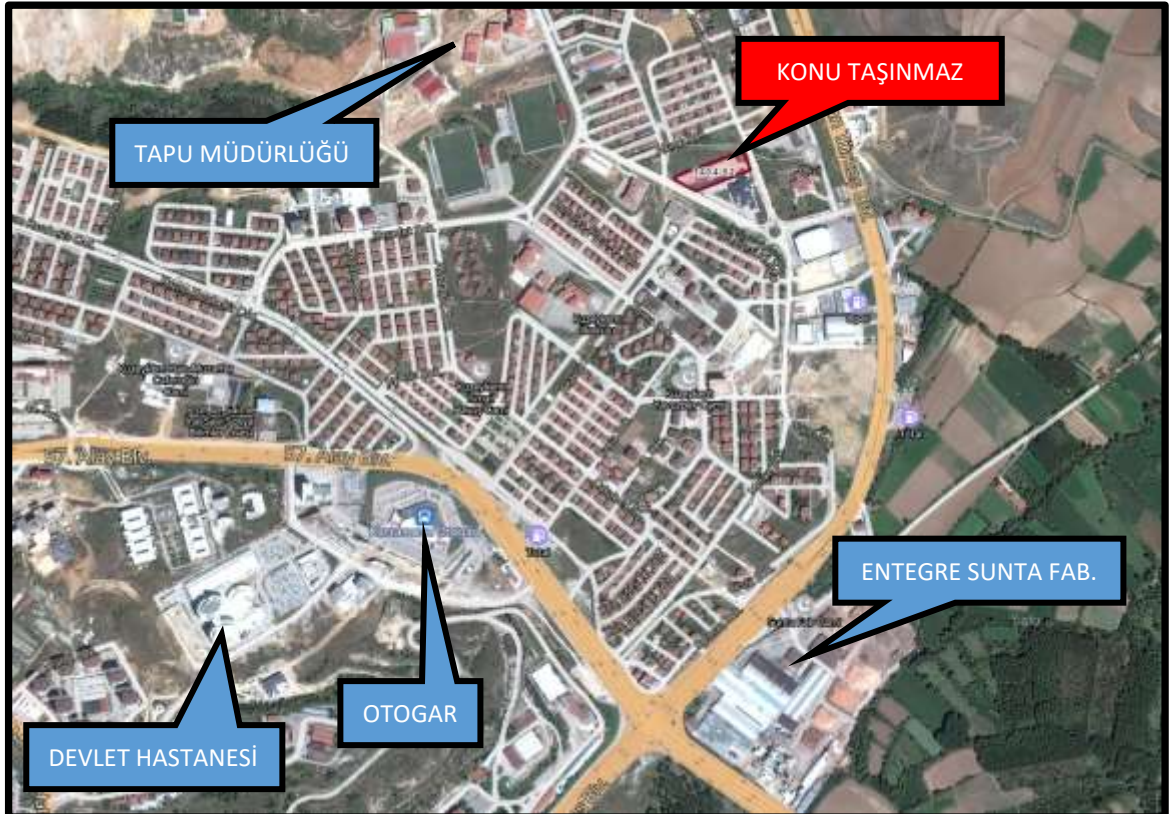
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul Kastamonu ili Merkez İlçe Kuzeykent Mahallesi'nde, ilçenin kuzey çıkışına yakın konumda yer almaktadır. Ulaşım ilçenin referans noktalarından olan Devlet Su İşleri Bölge Müdürlüğü'nden şu şekilde sağlanabilmektedir: Müdürlük batısından geçen Alparslan Türkeş Bulvarı kullanılarak kuzey (İnebolu) istikametine 1,50 km sonra köprülÜ kavşaktan düz devam edilir. Yol sola kıvrıldıktan sonraki ilk kavşaktan 'U' dönüşü yapılarak yeniden ilçe merkezi istikametine devam edilir. 450 m sonra sağa dönülerek Meriç Sokağı girilir. Girilen sokakta 330 m ilerlendiğinde ana taşınmaz sağda kalmaktadır. Taşınmaz Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı'nın kuzey komşusudur. Parsel üzerinde araç muayene tesisi vardır. Parselin yakın çevresi dikkate alındığında; kuzeyinde, batısında ve güneyinde ağırlıklı olarak 2-3 katlı bahçeli ve 20-30 yaşında konut yapıları bulunmaktadır. Doğusunda ise eğitim kurumlarına ait binalar ve tarım arazileri vardır. 1404 ada 62 parselin 250 m güney doğusunda Tema Özel Okulları, 100 m batısında Kuzeykent İlkokulu, 300 m kuzey batısında Hasan Doğan Spor Tesisleri konumlandır.

Bölge ilçe genelinde, son 5 yılda kamu ve özel yatırıma en fazla ev sahipliği yapan bölgedir. Özellikle Devlet Hastanesi'nin, Kastamonu Otogarı'nın, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün, bölgeye taşınması ve buna bağlı olarak ticari ve konut yapılaşmasının gelişimi ile birlikte ilçe nüfusunun da bölgeye ilgisi artmıştır.

Bölgede ticari yapılar büyük oranda özellikli yapılardır ve perakende sektörü yalnız 1,3 km mesafedeki Kamil Demircioğlu Caddesi üzerinde faaliyet göstermektedir. Bu nedenle konu taşınmazın bulunduğu sokak ve bağlı yolların yaya trafiği bakımından yoğun olmadığı görülmektedir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



Koordinatlar: Enlem: 41.424994 - Boylam: 33.798629

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İL – İLÇE	: KASTAMONU/MERKEZ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KUZEYKENT Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 24/2337
ADA - PARSEL	: 1404 ADA 62 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 4530 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 29349410
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVİMİYE	: Satış 21.11.2018 – 16084

Üst Hakkı Tapu Kaydı

İL – İLÇE	: KASTAMONU/MERKEZ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KUZEYKENT Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 24/2337
ADA - PARSEL	: 1404 ADA 62 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 4530 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 30 yıl süre ile 24. cilt 2337. sayfadaki 1404 ada 62 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"-- Muayene İstasyon Binası ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 30549047
MALİK - HİSSE	: TÜVTURK KUZAY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVİMİYE	: Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 25.03.2008 – 1479

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

--Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 tarihi 20:51 itibarıyla alınan Ana Taşınmaz Tapu Kayıt Belgesine göre taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

Beyan : İNÖNÜ MHALLESİNDEN NAKLEDİLMİŞTİR. 20/071999 TARİH YEV:2015

Taşınmaz üzerinde bulunan takyidat mülkiyet hakkını ve tasarrufunu kısıtlamamakta, satış değerinde düşüşe yol açmamaktadır.

Üst Hakkına ait Tapu Kayıt Belgesine göre taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır;

Beyan : İNÖNÜ MHALLESİNDEN NAKLEDİLMİŞTİR. 20/071999 TARİH YEV:2015

Serh: Kamu Hacı : TOPKAPI UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ BOĞAZIÇI KURUMLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/02/2011 tarih 2826 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : istanbul vergi dairesi başkanlığı topkapı uygulama grup müdürlüğü boğaziçi kurumlar vergi dairesi müdürlüğü) (15.02.2011-2108)

Serh: Kamu Hacı : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI KAĞITHANE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ MASLAK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/02/2011 tarih 2247 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : istanbul vergi dairesi başkanlığı kağıthane uygulama grup müdürlüğü maslak vergi dairesi müdürlüğü) (21.02.2001-2470)

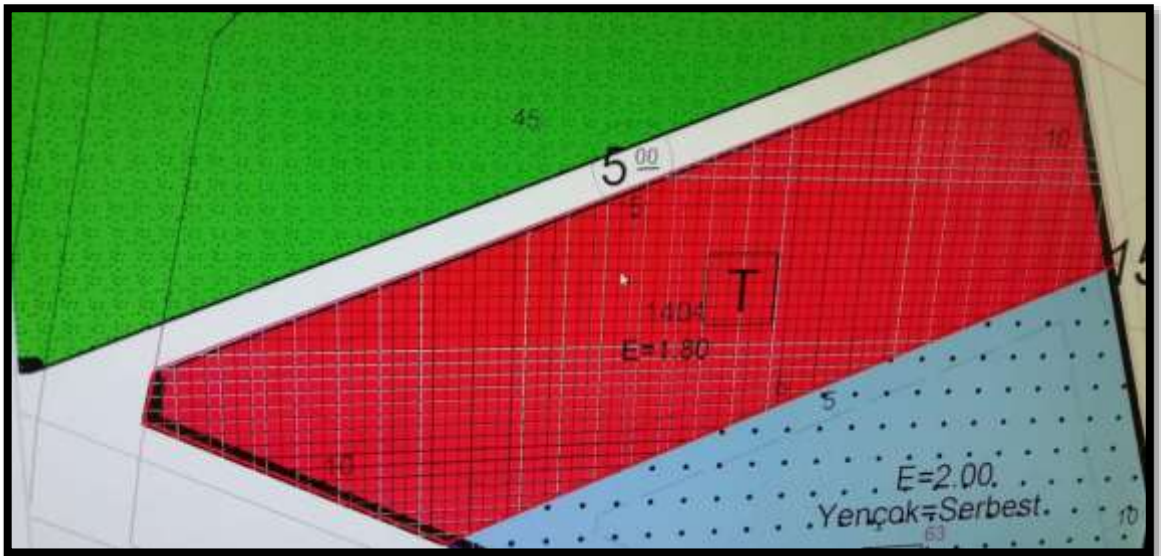
İrtifak Hakkı: Daimî ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 30-06-2008 Tarih ve 6151 yevmiye ile tescil edilmiştir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmaz 21/11/2018 tarihinde talep sahibi Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından satın alınmıştır. Son üç yıllık dönemde gayrimenkulde TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine kurulmuş olan daimi ve müstakil üst hakkının kaldırıldığı görülmüştür. Bunun haricinde imar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kastamonu Belediyesi ilgili şube amirliğinde görevli memurdan alınan şifahi bilgiye ve belgeye göre; Söz konusu 1404 ada 62 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama imar planına göre "Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta olup, Emsal:1,80, Yençok: Serbest, olacak şekilde yapılaşma koşuluna sahiptir. Parselin kamuya terki bulunmamaktadır.



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Kastamonu Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu ana gayrimenkule ilişkin Müstakil ve Daimi Nitelikte Olan Üst Hakkı TüvTürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım Ve İşletim A.Ş. Lehine 30 Yıl Müddetle Üst Hakkı vardır. (30.06.2008 - 6151)

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülleme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Kastamonu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede görülen, Belediye tarafından tanzim edilmiş/onaylanmış belgeler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Mimari Proje: 13.07.2008 Tarihli 586 m2 alana sahip yapı için düzenlenmiş bir adet proje mevcuttur. Ayrıca 21.05.2010 Tarihli 47,50 m2 alana sahip yapı için düzenlenmiş bir projeye daha ulaşılmıştır.

Yapı Ruhsatları: 04.08.2008 Tarih ve 95 sayılı 586 m2 yapı için düzenlenmiş ilk yapı ruhsatı bulunmaktadır. 16.06.2010 Tarih ve 70 sayılı 47,50 m2 yapı için düzenlenmiş ek yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Yapı Kullanım İzin Belgeleri: 3A yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve 586 m2 muayene istasyonu için verilmiş 07.05.2009 Tarih ve 37 sayılı 06.05.2009 tarih ve 24 sayılı, 3B yapı sınıfında yol kotu üstü bir kat ve 10 m2 ek bina için verilmiş 14.01.2011 tarih ve 9 sayılı Yapı kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Parsel üzerinde projelendirilmiş olan araç muayene istasyonu proje ve ruhsatına uygun inşa edilmiştir. Ayrıca projesi olmamasına karşın yapı kullanım izin belgesine sahip 10 m2 alanlı egzoz muayene istasyonu bulunmaktadır. Projelendirilmiş ve ruhsatlandırılmış olmasına karşın kafeterya yapısı (37,5 m2) inşa edilmemiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait yapı denetimi hakkında bilgi edinilememiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Kastamonu, Türkiye Cumhuriyeti'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan Kastamonu ilinin merkez şehridir. Gökırmak'ın bir kolu olan Karaçomak Deresi vadisinde kurulu bulunan şehrin denizden yüksekliği 774 metredir. Evliyalar şehri olarak da bilinen Kastamonu Anadolu'daki en eski şehirlerden biridir, antik çağ ve Türk-İslâm dönemine ait birçok tarihi eser vardır. Kastamonu Kalesi, Atabeygazi Camii, Şeyh Şaban-ı Veli Türbesi, Yanık Sultan Türbesi,

Nasrullah Camii, saat kulesi ve buna benzer birçok tarihi eser mevcuttur. Çivisiz yapı mimari olarak yapılan Mahmut Bey Camii de buradadır. Kastamonu kent merkezinde ayrıca Türkiye'de açılan ilk "Kent Tarihi Müzesi" bulunmaktadır. Kastamonu Saat Kulesi, Sultan II. Abdülhamit zamanında, şehrin doğusunda bulunan yamaç üzerine Kastamonu Valilerinden Abdurrahman Nureddin Paşa tarafından 1884-1885 yıllarında yaptırılmıştır. Kulenin saati de Avrupa'dan getirtilmiştir. Kastamonu'da yapılan çekme helvası tüm ülke içinde meşhurdur.

Kastamonu isminin türemesi hakkında birçok fikir vardır; Bir görüşe göre Kastamonu şehri ismini, Hitit döneminde aynı bölge için kullanılan Kastama isminden almıştır. Kastama ismi zamanla Kastamonu'ya dönüşmüştür. Bir başka görüşe göre Kastamonu şehri ismini, Gas ve Tumanna kelimelerinin birleşiminden almıştır. Gaslar ya da bilinen adıyla Kaşkalar Kastamonu'nun ilk yerleşimcilerindendir. Tumanna ise o dönemde Kastamonu üzerinde bulunan bir şehir/bölge ismidir. Bu iki kelimenin birleşimi, zamanla Kastamonu şeklini almıştır. Üçüncü bir görüşe göre ise Kastamonu şehri ismini, Kastr ve Komnen kelimelerinin birleşiminden almıştır. Kastr kelimesi Latince "kale" demektir. Komnenler ise, bir Bizans Hanedanı olup bu bölgenin Bizans dönemindeki yerleşimcileridir. Bu iki kelime zamanla Kastamonu şeklini almıştır.

Cumhuriyet'in ilanından sonra Atatürk 23 -31 Ağustos 1925 tarihleri arasında 9 günlük bir Kastamonu gezisi yapmıştır. Bu gezi sırasında İnebolu'da Şapka Devrimi olarak anılan kılık ve kıyafet devrimini açıklamıştır. Bölgede 1943'te yaşanan Tosya-Ladik depremi 4 bin insanın hayatına mal olmuştur. Bölgede büyük yıkıma yol açan 7,2 şiddetindeki depremi bizzat yaşayan Kastamonulu şair-yazar Rıfat Ilgaz depremin dehşetini Tosya Zelzelesi adlı şiirinde "çocuğunu emziren kadının soğudu memesinde sütü" dizeleri ile anlatmıştır. 1963 yılında Kastamonu Şeker Fabrikası kurularak ilde bulunan ekonomiye büyük canlılık getirmiştir. Kastamonu nüfusu 2020 yılına göre 376.377'dir. Bu nüfus, 187.264 erkek ve 189.113 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,75 erkek, %50,25 kadındır. Yüzölçümü 13.136 km2 olan Kastamonu'nun nüfus yoğunluğu 28/km2'dir. Kastamonu nüfusunun %63,47'lik kısmı il ve ilçe merkezlerinde, %36,53'lük kısmı ise köy ve beldelerde yaşamaktadır. Kastamonu il geneli son üç yılda göç vermekle birlikte 10 yıllık verilerde düzenli şekilde arttığı görülmektedir. 28/km2'dir. Kastamonu nüfusunun %58,06 kısmı il ve ilçe merkezlerinde, %41,94 kısmı ise köy ve beldelerde yaşamaktadır.

Tarım ve Köyşleri Bakanlığı tarafından, Kırsal kalkınma plan ve programları ile 2006 -2010 Ulusal Tarım Stratejisi çerçevesinde, tarım üreticilerine kırsal alanlarda bireysel ve/veya bir arada yapacakları öz sermayeye dayalı projeli yatırımları için belirlenen iller dâhilinde kırsal alanda ekonomik ve sosyal

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

gelişmeyi sağlamak için kırsal kalkınma programları uygulamaya konulmuştur. Tarım ve Köyişleri Bakanlığı adına Teşkilatlanma ve Destekleme Genel Müdürlüğü vasıtasıyla Kırsal Kalkınma Yatırımlarının Desteklenmesi Programı 2006 yılında uygulanmaya başlanmıştır. Program kapsamında, I, II, III ve IV. Etap yatırım başvuruları alınmış, değerlendirilmiş ve hibe desteği kapsamında uygun görülen yatırımlara ait uygulamalar devam etmektedir.

Tarımsal Desteklemeler 2008 yılında tarımsal desteklemeler kapsamında Doğrudan Gelir Desteği (DGD) ile buzağı ve gebe düve desteği kaldırılmış olup, mazot ve kimyevi gübre, yem bitkileri, süt, alabalık, anaç sığır desteklemeleri ile diğer bazı desteklemeler devam etmektedir. 2000 yılında başlayan tarımsal desteklemelerde 2008 yılına kadar hızlı bir artış görülmüş ve 2007 yılı sonuna kadar tüm tarımsal desteklemelere toplam 203.804.360 YTL tutarında hakediş ödemesi yapılmıştır. 2008 yılında ise bazı desteklemelerin başvurularının 2009 Ocak ayına kadar uzatılması nedeniyle icmalleri henüz hazırlanmamıştır. Desteklemeler içerisinde Doğrudan Gelir Desteği (DGD) önemli bir paya sahiptir. Ancak son yıllarda ürüne ve üretime yönelik desteklerin arttırılıp DGD desteğinin önce azaltılması ve 2008 yılında kaldırılması ile DGD nin desteklemedeki payı azalmıştır. 2007 ve 2008 yıllarında ilde en önemli tarımsal destekleme yem bitkileri üretiminin desteklemesidir.

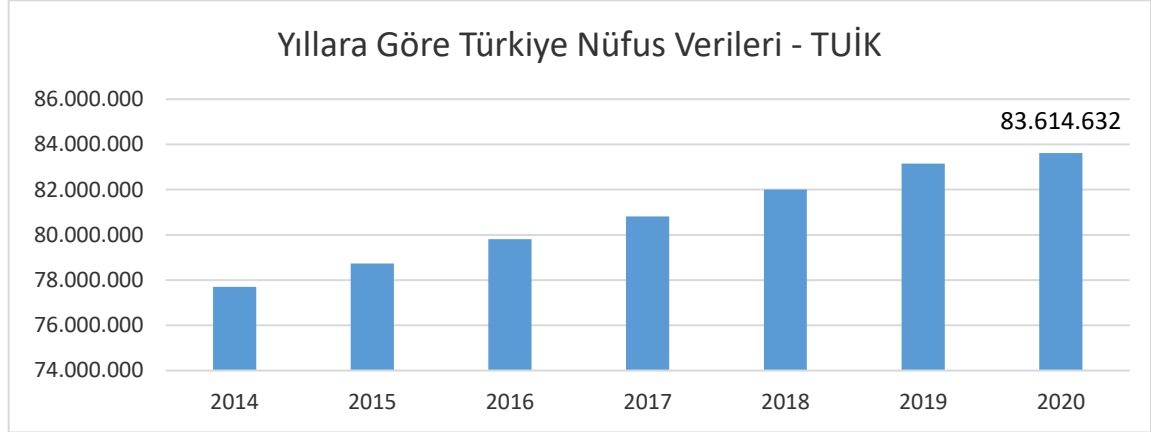


*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

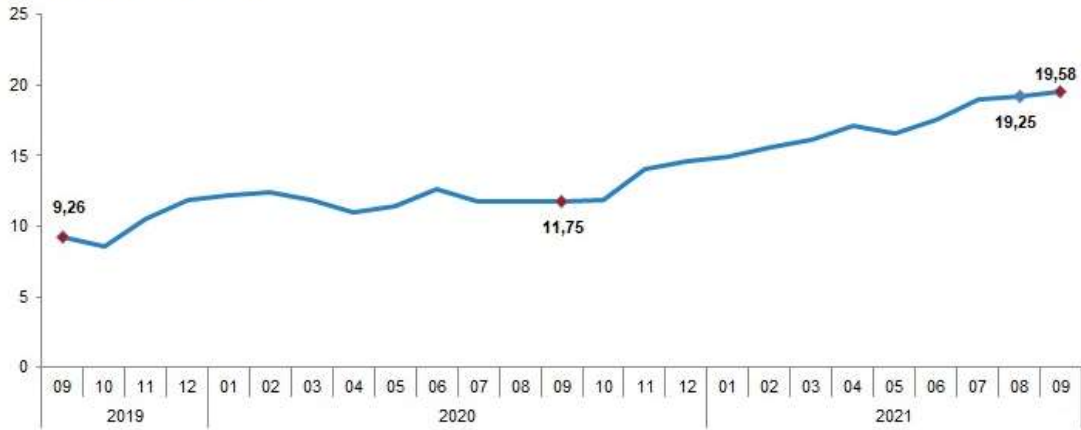
Δ Nüfus;



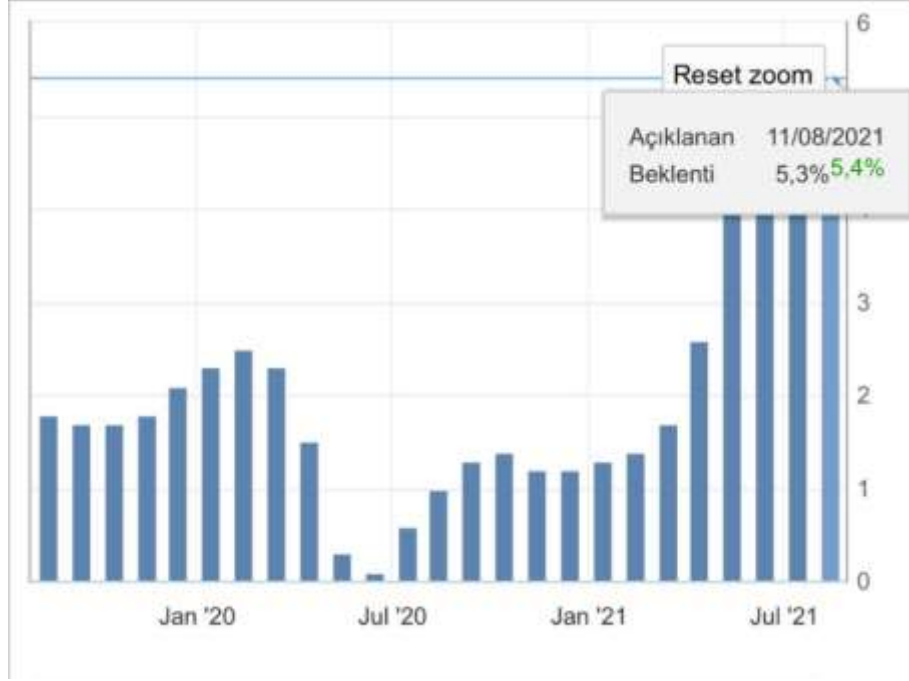
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

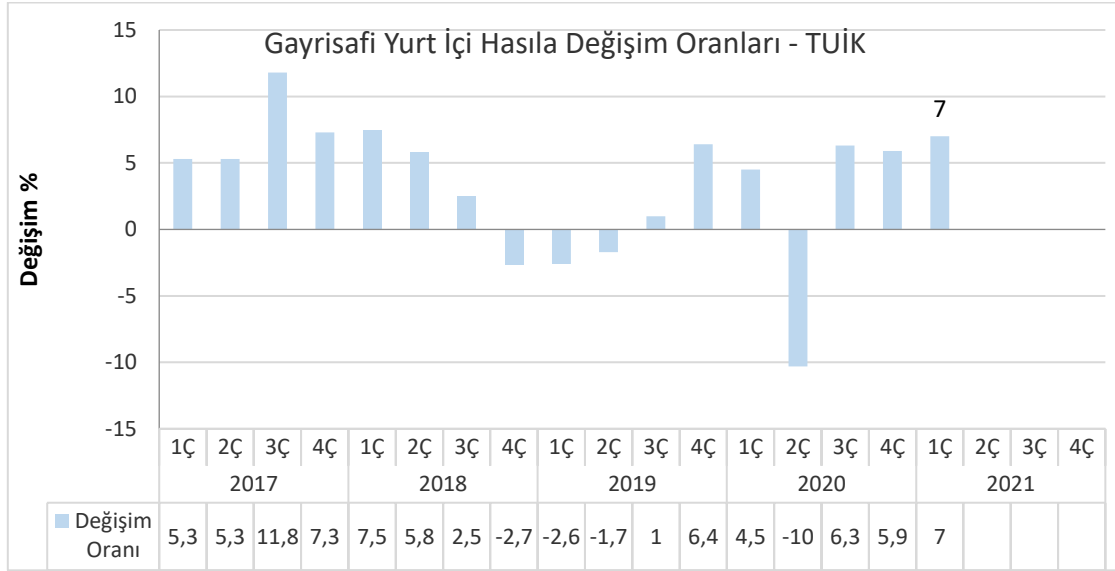


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

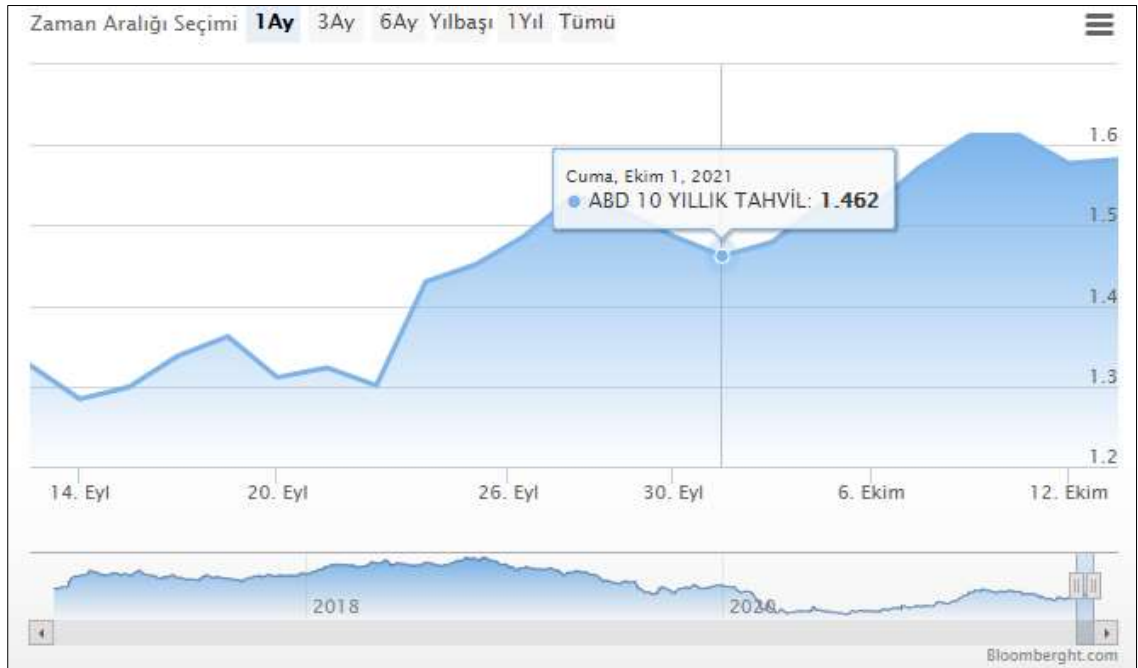


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TUİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

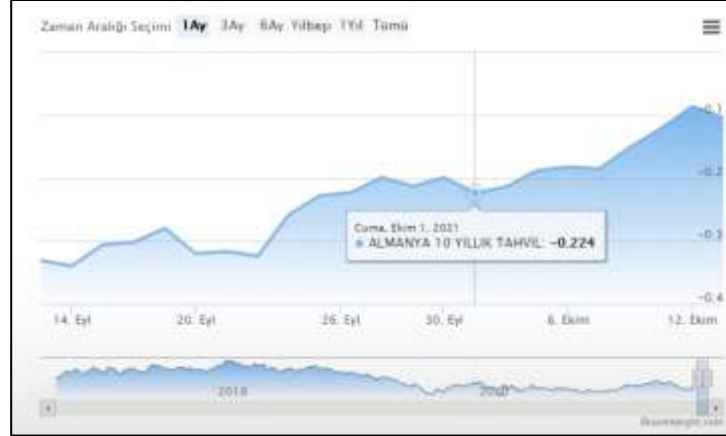


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

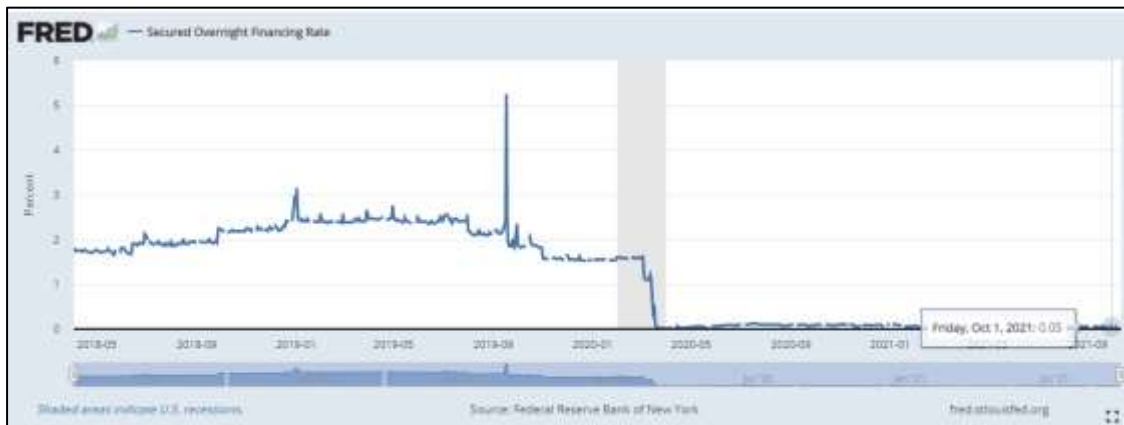


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



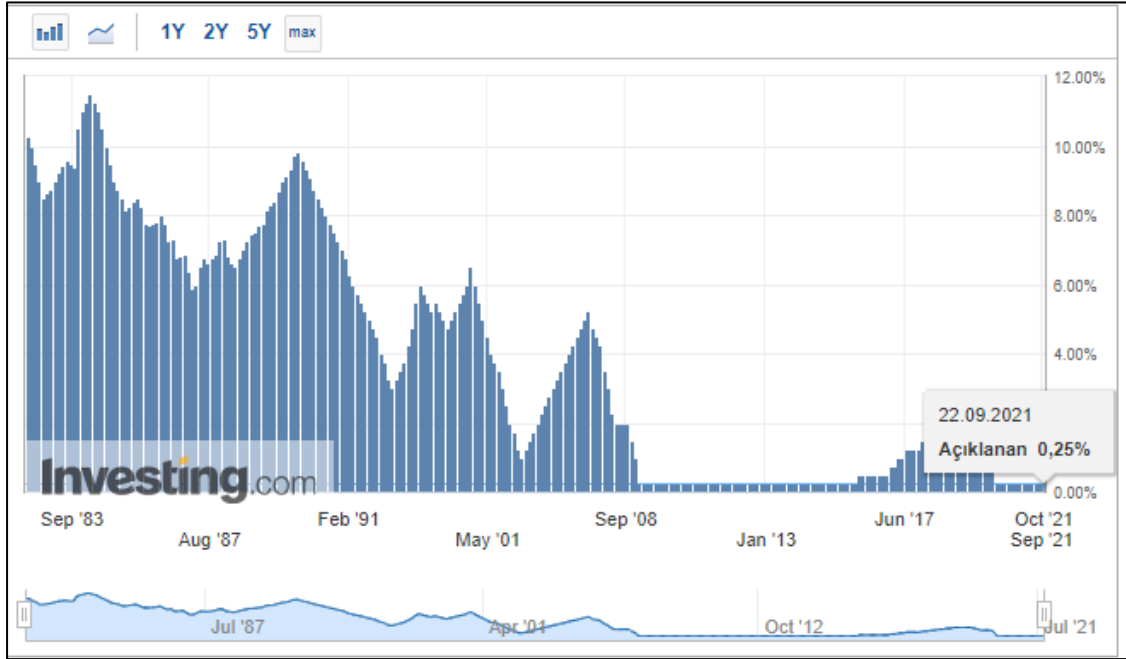
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021’de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye ana taşınmaz 4.530,00 m² yüz ölçüme sahip **1404 ada 62 parseldir**. Parsel geometrik olarak iki köşesi pahlı dikdörtgen biçimli olup topografik düz bir yapıdadır. Parselin doğu sınırı Meriç Sokak'a yaklaşık 33 m, güney batıda ise Kayın Sokağına 43 m cephelidir. Üzerinde Çelik Konstrüksiyon araç muayene istasyonu, egzoz muayene istasyonu, açık otopark alanı, peyzaj düzenlemesi ve ahşap çardak bulunmaktadır. Parselin etrafı beton duvar üzerine tel örgü ile çevrilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde bulunan tek katlı bina 2008 yılında ayrıık nizamda 3A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Parselin yapı oturumu dışında kalan yaklaşık 2.250 metrekaresi saha betonu ile kaplanmıştır. Parselin girişinde ve çıkışında 2 adet demir sürgülü kapı bulunmaktadır.

Tesiste iki adet araç muayene hattı, müşteri karşılama ve bekleme alanı, personel çalışma alanı (ofis), resepsiyon, mutfak alanı, mal sahibi, WC'ler, soyunma odaları, teknik odalar bulunmaktadır. Araç muayene hattının bulunduğu yapı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplı olup yüksekliği 6,2 m. dir. Yapıda iki adet test çukuru bulunmaktadır. Giriş ve çıkışta 2 adet katlanabilir alüminyum kapı mevcuttur. İdari binada zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalı tavan alçı karo asma tavanıdır. Yapıda ciddi yıpranma gözlenmemiş olup bakımlıdır ve tadilat-onarım gerektirmemektedir. Yerinde yapılan ölçüm ve projeden yapılan hesaplamalar göre 586 m² toplam kapalı alana sahiptir.

Ayrıca 10 m² alandan oluşan Egzoz gazı emisyon ölçümü bölümü mevcuttur. Söz konusu yapı mevcut durumda mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edilmiştir.

Bu yapılar haricinde ruhsat gerektirecek bir yapı bulunmayan parsel üzerinde bir adet totem tabela, güvenlik kulübesi, kamelya, gaz tankı bulunmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerindeki yapılaşma ruhsat belgeleri ile uyumludur.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki yapılaşmaya ait yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda araç muayene istasyonu olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsuru kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgisi ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılmış Arsa+Yapı] Rapora konu taşınmazın 200 m güney doğusunda bulunan ve üzerinde 4C yapı grubuna giren 14075 m2 kapalı alan bulunan 5.862 m2 alanlı arsa yapı ile birlikte 2019 senesi ortalarında 29.400.000TL bedelle satılmıştır. Satış tarihindeki yapı yaklaşık maliyetleri ve yıpranma payı dikkate alınarak yapılan değerlendirmede parsel üzerindeki yapının değeri 22.500.000TL olarak tespit edilmiştir. Arsa imar koşulu E:2.00 yurt-eğitim yapısı olarak belirlenmiştir. Arsa Değeri : 6.900.000,00 TL

İlgilisi: 0 366 214 1053

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın 1 km güney batısında yer alan konut+ticaret E:3,00 imarlı, terk sonrası 1200 m2 yüz ölçüme sahip arsa 3.500.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. Parselin konum ve imar koşulu avantajı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0 530 912 5474

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazın 750 m güneyinde yer alan ticaret E:2,00 imarlı, terk sonrası 2684 m2 yüz ölçüme sahip arsa 4.000.000 TL'den pazarlıklı olarak satılıktır. Parselin terkleri henüz yapılmamıştır.

İlgilisi: 0 552 208 92 93

[E:4 Satılmış Arsa] Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda Kuzeykent Mahallesi'nde yer alan 1500 m2 yüz ölçüme sahip E:2,40 ticari imarlı arsa 2.480.000 TL bedelle geçtiğimiz yıl satılmıştır.

İlgilisi: 0 366 214 10 48

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	5.862,00m ²		1.200,00m ²		2.684,00m ²		1.500,00m ²	
Satış fiyatı	6.900.000 TL		3.500.000 TL		5.100.000 TL		2.480.000 TL	
m ² birim fiyatı	1.177 TL		2.917 TL		1.900 TL		1.653 TL	
Pazarlık	0%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum- fiyat şerefiyesi	20%	+	10%	-	0%	-	15%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	+	0%	-
İmar Durumu şerefiyesi	20%	+	30%	-	20%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	1.648 TL		1.604 TL		1.425 TL		1.819 TL	
Ortalama Birim fiyat	1.624TL/m ²							

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan yapılan araştırmalarda, değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir nitelikte, aynı imar lejantlı satılık ya da yakın dönemde satılmış arsalar bulunamamıştır. Bu nedenle, değerlendirme konusu taşınmaza yakın bölgelerde yer alan arsalar araştırılmış ve yukarıda açıklandığı gibi düzeltmeler yapılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir. Arsa metrekaresi satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 1.400 TL ile 1.600 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı, **saha betonu, çevre düzeni, peyzaj** vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 1404 ada 62 parselin birim arsa değerine 1.622 TL/m² takdir edilmiştir.

Tam Mülkiyet Arsa Değeri: 4.530,00 m² x 1.622- TL/m² ≈ 7.350.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **7.350.000,00-TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel peyzaj, çevre düzeni, saha betonu ve altyapı gibi kullanıma özel maliyetler de yansıtılarak **1567,33 TL/m²** birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 24.03.2021 tarihinde yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede, Araç muayene istasyonunun 3A yapı sınıfında inşa edildiği görülmüştür. Yapı 2008 yılında inşa edilmiş olup ortalama ömrü 50 yıl olarak alınmıştır. Geçen süre yaklaşık %20 si olduğundan yıpranma payı %20 olarak öngörülmüştür.

Yapı Değeri: 596 m2 x 1360 TL/m2 x (1-0,20) yapı yıpranma = ~650.000,00- TL

Saha Betonu Şerefiyesi = 200.000,00 TL

TOPLAM YAPI ve SAHA BETONU DEĞERİ = 850.000,00 TL

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Tam mülkiyet Arsa Değeri = 7.350.000,00-TL

Yapı Toplam Değeri = 850.000,00- TL

Toplam Arsa + Yapı Değeri = 8.200.000,00-TL

Gayrimenkulün toplam mülkiyet değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri bulunmuş, maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün toplam tam mülkiyet değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla **8.200.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel maliki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. Parsel üzerinde kurulan üst hakkı Tüvtürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. dir. Bu sebeple tabloda yapılan hesaplamada üst hakkına esas arsa değeri ile hali hazırda bulunan yapı değeri hesaplanmıştır. Üst hakkı süresi, Üst hakkına tapusunda belirtilen yıl üzerinden hesaplanmıştır. 2008 yılında başlamış olup 2038 yılında biteceği düşünülerek yaklaşık kalan sürenin 17 yıl olduğu kanaatiyle tablo hazırlanmıştır.

► Söz konusu parsel maliki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. Yapılar üst hakkı süresi dolduktan sonra Reysaş Gyo Mülkiyetine geçeceğinden yapının hali hazır değeri de eklenerek taşınmazın üst hakkı değeri bulunmuştur. Taşınmaza üst hakkı değeri olarak yaklaşık **3.635.000,- TL (Üç Milyon Altı Yüz Otuz Beş Bin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

ÜST HAKKI DEĞERİ						
NİTELİK	YASAL ALAN (m²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	AMORTİSAN ORANI	ÜST HAKKI ÇARPANI	ÜST HAKKI KALAN SÜRE / ÜST HAKKI SÜRESİ	YASAL DEĞERİ (TL)
		yapı maliyeti TL/m2				
ANA BİNA	606,00	1.360 TL	20%		-	659.328 TL
Arsa Değeri	4.530,00	1.622 TL	-	2/3	17/30	2.775.783 TL
DÜZELTME	SAHA BETONU - ÇEVRE DÜZENLEMESİ VS.					200.000 TL
TOPLAM						3.635.111 TL
ÜST HAKKI SÜRESİ, ÜST HAKKI TAPUSUNDA BELİRTİLEN YIL ÜZERİNDEN HESAPLANMIŞTIR. 2008 YILINDA BAŞLAMIS OLUP 2038 YILINDA BİTECEĞİ DÜŞÜNÜLEREK YAKLAŞIK KALAN SÜRENİN 17 OLDUĞU KANAATİYLE TALBO DÜZENLENMİŞTİR.						

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir: (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada **Net Gelir** kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki Araç Muayene istasyonu üst hakkı ile işletilmekte olup, arsa maliki ile üst hakkı maliki arasında 10’ar yıllık sürelerle yapılmış kira sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu kira sözleşmesi Reysaş Gyo A.Ş. ile Tüvtürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. arasında 2018 yılının sonunda imzalanmış ve 10 yıllık süre içerisinde ilk yıl aylık 100.000 TL, daha sonraki yıllarda ise Tüfe oranına göre artacaktır. 2019 yılı Tüfe oranına göre yaklaşık %15,87 lik bir artış ile 115.870 TL olarak, 2020 yılı Tüfe oranına göre yaklaşık %14,60 lik bir artış ile 132.787 TL olarak belirlenmiştir. Hali hazırda 2021 yılı Aralık ayında artış olacağından güncelde taşınmaz kira değeri 132.787TL/ay’dır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın hali hazır kira sözleşmesine göre parsel üzerinde yer alan araç muayene istasyonunun aylık kira bedelinin 2019 Aralık -2020 Aralık ayı aralığında kira bedeli 132.787TL /ay olarak belirlenmiştir. Ancak bu bedel brüt kira bedeli olup yaklaşık %20 oranında stopaj düşülerek net kira bedeli 106.230 TL/ay olarak tespit edilmiştir. Bölgede benzer nitelikte emsaller olmaması, taşınmazın hali hazır kullanım durumu, kullanım durumundaki süreklilik gibi etkenler göz önüne alınarak taşınmazın kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 7 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre taşınmaz için 0,142 (%14,20), olarak yaklaşık kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde bir bütün olarak kullanılan yapının kullanım durumu, kira getirisi ile mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 596 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekaresi birim kira değeri aylık 175,30 TL olarak belirlenmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
606,00	175,30 ₺	106.230,00 ₺	1.274.760,00 ₺	/	0,142	8.977.183,10 ₺

Taşınmaz üzerinde kurulu bulunan üst hakkı 30.06.2008 tarihinde başlamış olup 29.06.2038 yılında dolacaktır. Üst hakkı süresi bitiminde yapılar arsa malikine yani Reysaş GYO A.Ş. ‘ye kalacaktır. Söz konusu yapılar; 2038 yılına kadar üst hakkı maliki olan Tüvtürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları ve Yapım ve İşletim A.Ş. tarafından aktif olarak kullanılacaktır. Söz konusu yapıların 50 yıllık ömrü olduğu ve 2038 yılında yaklaşık %60 yıpranmaya sahip olacağı öngörülmüştür. Saha betonu vb. şerefiyeler ise 2038 yılına kadar yıpranacağı için kalacak yapı değerinde dikkate alınmamıştır.

- Gelir yaklaşımı ile bulunan yaklaşık 8.975.000 TL bedelli değer, arsa malikine ödenen kira bedelinden tespit edilmiş olup yalnızca arsa değeridir. Parsel üzerinde yer alan yapılar için 2038

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

yılına kadar muhattap firma lehine 30 yıl süreli Üst Hakkı tesis edilmiştir. 2038 yılında üst hakkı kullanım süresinin bitiminde, parsel üzerinde yer alan yapılar mülk sahibi olan Reysaş GYO A.Ş. ye kalacak olup, kalan yapı değeri ve gelir yöntemi ile tespit edilen arsa değerinin toplamı ile bulunan değer taşınmazın bugünkü değeri olarak tespit edilmiştir.

2038 yılı sonunda muhtemel yapı değeri :

596 m2 x 1360 TL/m2 x (1-0,60) yapı yıpranma	= 325.000,00 TL
Gelir Yöntemi ile taşınmaz değeri	= 8.975.000,00 TL
TAŞINMAZ TOPLAM DEĞERİ	= 9.300.000,00 TL

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın bugünkü piyasa değeri için **9.300.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında yaklaşık brüt 132.787,00-TL olarak tespit edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma bu yönde yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut durumunun en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 1404 ada 62 parselde bulunan tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Konstrüksiyon Bina ve Arsası” olan ve üzerinde “Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan taşınmazın **adil piyasa değerinin** Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması, raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Ayrıca Reysaş GYO A.Ş. tarafından gönderilen kira sözleşmeleri incelenmiş ve kira değeri üzerinden gelir yöntemi ile de değer tespiti yapılmıştır.

Değer oluşumunda; taşınmazın hali hazırda gelir getirmesi, parsel üzerinde yer alan yapıların 2038 yılından itibaren arsa malikine kalacak olması gibi etkenler göz önüne alınarak Gelir analizi ve maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arazi/arsa emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmaz değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde ipotek tesisi bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üzerinde üst hakkı tesis edilmiş olup, arsa değeri tespit edilmiştir. Tarafımıza bu konuda herhangi bir sınırlama olmadığı, müşteri tarafından belirtilmiştir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu gayrimenkul hâlihazırda GYO portföyünde bulunmaktadır. Fiili kullanımı Araç Muayene İstasyonu şeklindedir. Taşınmaz ana gayrimenkul tapu kaydı ve daimi müstakil hak kaydında ‘Çelik Konstrüksiyon Bina ve Arsası’ olarak geçmektedir. Fiili kullanım şekli ile tapu niteliği birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ğ) bendi ‘Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.’ gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ‘‘Elektronik İmza Kanunu’’ uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Kuzeykent Mahallesi, 1404 ada 62 parselde bulunan tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan taşınmazın **adil piyasa değerinin** Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı neticesinde elde edilen veriler ışığında nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla **Gelir Yaklaşımı ve Maliyet** yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **9.300.000,00-TL** ve Yazıyla **Dokuz Milyon Üç Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 10.974.000,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Döviz Kuru 1\$:12,2219 TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu Kayıtları,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-20:51

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	1404/62
Taşınmaz Kimlik No:	29349410	AT Yüzölçümü(m2):	4530.00
İl/İlçe:	KASTAMONU/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kastamonu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KUZEYKENT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2337	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İNÖNÜ MHALLESİNDEN NAKLEDİLMİŞTİR.20/071999 TARİH YEV:2015(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	----------------------	-----------------------------

1 / 2

457159397	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4530.00	4530.00	Yevmiye Satış 21-11-2018 16084	
-----------	--	---	-----	---------	---------	---	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) R1vPlsy3vjM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Üst Hakkı Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-11-2021-15:01

**Kayı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
090221309892	20211122-898-F07905	30989

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/Mustakil/Hak	Ada/Parsel:	1404/62
Taşınmaz Kimlik No:	30549047	AT Yüzölçümü(m2):	4530.00
İl/İlçe:	KASTAMONU/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kastamonu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KUZEYKENT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2340	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 24.cilt 2337.sayfadaki 1404 ada 62 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"-Muayene İstasyon Binası ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	İNÖNÜ MHALLESİNDEN NAKLEDİLMİŞTİR.20/071999 TARİH YEV:2015(Şablon: Diğer)		-	-
-------	--	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
71685546	(SN:6144312) TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4530.00	4530.00	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 30-06-2008 6151	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : TOPKAPI UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ BOĞAZİÇİ KURUMLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/02/2011 tarih 2826 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : İstanbul vergi dairesi başkanlığı topkapi uygulama grup müdürlüğü boğaziçi kurumlar vergi dairesi müdürlüğü)	TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kastamonu - 15-02-2011 16:35-2108	
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI KAĞITHANE UYGULAMA	TÜVTURK KUZEY		Kastamonu - 21-02-2011 13:20-	

2 / 3

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

	GRUP MÜDÜRLÜĞÜ MASLAK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/02/2011 tarih 2247 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : İstanbul vergi dairesi başkanlığı kağıthane uygulama grup müdürlüğü maslak vergi dairesi müdürlüğü)	TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN	2470	
--	---	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4oiBg40L-1z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Taşınmaz Ruhsat/Yapı Kullanım İzin Belgesi

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

[illegible]

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

[illegible]

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ												TMMOB			
1. Başvuru bilgileri 1.1 Başvuru tarihi: 14.01.2011 1.2 Başvuru saati: 9				2. Başvuru alanı 2.1 Başvuru alanı: 1404 2.2 Başvuru alanı: 62				3. Başvuru alanı 3.1 Başvuru alanı: 1404 3.2 Başvuru alanı: 62				4. Başvuru alanı 4.1 Başvuru alanı: 1404 4.2 Başvuru alanı: 62			
5. Başvuru alanı 5.1 Başvuru alanı: 1404 5.2 Başvuru alanı: 62				6. Başvuru alanı 6.1 Başvuru alanı: 1404 6.2 Başvuru alanı: 62				7. Başvuru alanı 7.1 Başvuru alanı: 1404 7.2 Başvuru alanı: 62				8. Başvuru alanı 8.1 Başvuru alanı: 1404 8.2 Başvuru alanı: 62			
9. Başvuru alanı 9.1 Başvuru alanı: 1404 9.2 Başvuru alanı: 62				10. Başvuru alanı 10.1 Başvuru alanı: 1404 10.2 Başvuru alanı: 62				11. Başvuru alanı 11.1 Başvuru alanı: 1404 11.2 Başvuru alanı: 62				12. Başvuru alanı 12.1 Başvuru alanı: 1404 12.2 Başvuru alanı: 62			
13. Başvuru alanı 13.1 Başvuru alanı: 1404 13.2 Başvuru alanı: 62				14. Başvuru alanı 14.1 Başvuru alanı: 1404 14.2 Başvuru alanı: 62				15. Başvuru alanı 15.1 Başvuru alanı: 1404 15.2 Başvuru alanı: 62				16. Başvuru alanı 16.1 Başvuru alanı: 1404 16.2 Başvuru alanı: 62			
17. Başvuru alanı 17.1 Başvuru alanı: 1404 17.2 Başvuru alanı: 62				18. Başvuru alanı 18.1 Başvuru alanı: 1404 18.2 Başvuru alanı: 62				19. Başvuru alanı 19.1 Başvuru alanı: 1404 19.2 Başvuru alanı: 62				20. Başvuru alanı 20.1 Başvuru alanı: 1404 20.2 Başvuru alanı: 62			
21. Başvuru alanı 21.1 Başvuru alanı: 1404 21.2 Başvuru alanı: 62				22. Başvuru alanı 22.1 Başvuru alanı: 1404 22.2 Başvuru alanı: 62				23. Başvuru alanı 23.1 Başvuru alanı: 1404 23.2 Başvuru alanı: 62				24. Başvuru alanı 24.1 Başvuru alanı: 1404 24.2 Başvuru alanı: 62			
25. Başvuru alanı 25.1 Başvuru alanı: 1404 25.2 Başvuru alanı: 62				26. Başvuru alanı 26.1 Başvuru alanı: 1404 26.2 Başvuru alanı: 62				27. Başvuru alanı 27.1 Başvuru alanı: 1404 27.2 Başvuru alanı: 62				28. Başvuru alanı 28.1 Başvuru alanı: 1404 28.2 Başvuru alanı: 62			
29. Başvuru alanı 29.1 Başvuru alanı: 1404 29.2 Başvuru alanı: 62				30. Başvuru alanı 30.1 Başvuru alanı: 1404 30.2 Başvuru alanı: 62				31. Başvuru alanı 31.1 Başvuru alanı: 1404 31.2 Başvuru alanı: 62				32. Başvuru alanı 32.1 Başvuru alanı: 1404 32.2 Başvuru alanı: 62			
33. Başvuru alanı 33.1 Başvuru alanı: 1404 33.2 Başvuru alanı: 62				34. Başvuru alanı 34.1 Başvuru alanı: 1404 34.2 Başvuru alanı: 62				35. Başvuru alanı 35.1 Başvuru alanı: 1404 35.2 Başvuru alanı: 62				36. Başvuru alanı 36.1 Başvuru alanı: 1404 36.2 Başvuru alanı: 62			
37. Başvuru alanı 37.1 Başvuru alanı: 1404 37.2 Başvuru alanı: 62				38. Başvuru alanı 38.1 Başvuru alanı: 1404 38.2 Başvuru alanı: 62				39. Başvuru alanı 39.1 Başvuru alanı: 1404 39.2 Başvuru alanı: 62				40. Başvuru alanı 40.1 Başvuru alanı: 1404 40.2 Başvuru alanı: 62			
41. Başvuru alanı 41.1 Başvuru alanı: 1404 41.2 Başvuru alanı: 62				42. Başvuru alanı 42.1 Başvuru alanı: 1404 42.2 Başvuru alanı: 62				43. Başvuru alanı 43.1 Başvuru alanı: 1404 43.2 Başvuru alanı: 62				44. Başvuru alanı 44.1 Başvuru alanı: 1404 44.2 Başvuru alanı: 62			
45. Başvuru alanı 45.1 Başvuru alanı: 1404 45.2 Başvuru alanı: 62				46. Başvuru alanı 46.1 Başvuru alanı: 1404 46.2 Başvuru alanı: 62				47. Başvuru alanı 47.1 Başvuru alanı: 1404 47.2 Başvuru alanı: 62				48. Başvuru alanı 48.1 Başvuru alanı: 1404 48.2 Başvuru alanı: 62			
49. Başvuru alanı 49.1 Başvuru alanı: 1404 49.2 Başvuru alanı: 62				50. Başvuru alanı 50.1 Başvuru alanı: 1404 50.2 Başvuru alanı: 62				51. Başvuru alanı 51.1 Başvuru alanı: 1404 51.2 Başvuru alanı: 62				52. Başvuru alanı 52.1 Başvuru alanı: 1404 52.2 Başvuru alanı: 62			
53. Başvuru alanı 53.1 Başvuru alanı: 1404 53.2 Başvuru alanı: 62				54. Başvuru alanı 54.1 Başvuru alanı: 1404 54.2 Başvuru alanı: 62				55. Başvuru alanı 55.1 Başvuru alanı: 1404 55.2 Başvuru alanı: 62				56. Başvuru alanı 56.1 Başvuru alanı: 140			

Yapı Denetimi				
Yapı Denetimi	101. Yıl / Sayı	101. Yıl / Sayı	101. Yıl / Sayı	101. Yıl / Sayı
	102. Yıl / Sayı	102. Yıl / Sayı	102. Yıl / Sayı	102. Yıl / Sayı
	103. Yıl / Sayı	103. Yıl / Sayı	103. Yıl / Sayı	103. Yıl / Sayı
	104. Yıl / Sayı	104. Yıl / Sayı	104. Yıl / Sayı	104. Yıl / Sayı
	105. Yıl / Sayı	105. Yıl / Sayı	105. Yıl / Sayı	105. Yıl / Sayı
Yapı Denetim Kuruluşu				
106. Yıl / Sayı				
107. Yıl / Sayı				
108. Yıl / Sayı				
109. Yıl / Sayı				
110. Yıl / Sayı				
111. Yıl / Sayı				
112. Yıl / Sayı				
113. Yıl / Sayı				
114. Yıl / Sayı				
115. Yıl / Sayı				
116. Yıl / Sayı				
117. Yıl / Sayı				
118. Yıl / Sayı				
119. Yıl / Sayı				
120. Yıl / Sayı				
121. Yıl / Sayı				
122. Yıl / Sayı				
123. Yıl / Sayı				
124. Yıl / Sayı				
125. Yıl / Sayı				
126. Yıl / Sayı				
127. Yıl / Sayı				
128. Yıl / Sayı				
129. Yıl / Sayı				
130. Yıl / Sayı				
131. Yıl / Sayı				
132. Yıl / Sayı				
133. Yıl / Sayı				
134. Yıl / Sayı				
135. Yıl / Sayı				
136. Yıl / Sayı				
137. Yıl / Sayı				
138. Yıl / Sayı				
139. Yıl / Sayı				
140. Yıl / Sayı				
141. Yıl / Sayı				
142. Yıl / Sayı				
143. Yıl / Sayı				
144. Yıl / Sayı				
145. Yıl / Sayı				
146. Yıl / Sayı				
147. Yıl / Sayı				
148. Yıl / Sayı				
149. Yıl / Sayı				
150. Yıl / Sayı				
151. Yıl / Sayı				
152. Yıl / Sayı				
153. Yıl / Sayı				
154. Yıl / Sayı				
155. Yıl / Sayı				
156. Yıl / Sayı				
157. Yıl / Sayı				
158. Yıl / Sayı				
159. Yıl / Sayı				
160. Yıl / Sayı				
161. Yıl / Sayı				
162. Yıl / Sayı				
163. Yıl / Sayı				
164. Yıl / Sayı				
165. Yıl / Sayı				
166. Yıl / Sayı				
167. Yıl / Sayı				
168. Yıl / Sayı				
169. Yıl / Sayı				
170. Yıl / Sayı				
171. Yıl / Sayı				
172. Yıl / Sayı				
173. Yıl / Sayı				
174. Yıl / Sayı				
175. Yıl / Sayı				
176. Yıl / Sayı				
177. Yıl / Sayı				
178. Yıl / Sayı				
179. Yıl / Sayı				
180. Yıl / Sayı				
181. Yıl / Sayı				
182. Yıl / Sayı				
183. Yıl / Sayı				
184. Yıl / Sayı				
185. Yıl / Sayı				
186. Yıl / Sayı				
187. Yıl / Sayı				
188. Yıl / Sayı				
189. Yıl / Sayı				
190. Yıl / Sayı				
191. Yıl / Sayı				
192. Yıl / Sayı				
193. Yıl / Sayı				
194. Yıl / Sayı				
195. Yıl / Sayı				
196. Yıl / Sayı				
197. Yıl / Sayı				
198. Yıl / Sayı				
199. Yıl / Sayı				
200. Yıl / Sayı				

Yapı Denetimi

Yapı Denetim Kuruluşu

Yapı Kullanım İzin Belgesi Harcının

Yapı Kullanım İzin Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler

126. Diğer Hususlar

EGZOS EMİSYON BİNASI YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ ARKA SAYFA

Yapı Denetimi

Yapı Denetim Kuruluşu

Yapı Kullanım İzin Belgesi Harcının

Yapı Kullanım İzin Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler

126. Diğer Hususlar

EGZOS EMİSYON BİNASI YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ ARKA SAYFA

Yapı Denetimi

Yapı Denetim Kuruluşu

Yapı Kullanım İzin Belgesi Harcının

Yapı Kullanım İzin Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler

126. Diğer Hususlar

EGZOS EMİSYON BİNASI YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ ARKA SAYFA

Taşınmaz Proje Görselleri

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir



AKFE
MİMARLIK-MÜHENDİSLİK
LTD. STİ.
VERGİ DAİRESİ : KASTAMONU
VERGİ NUMARASI : 023 030 42 58

AKİF ÖKSÜZ
MİMAR
Barutcuoğlu Avm. Kat:7 No:33
KASTAMONU
Tel : (0 366) 212 70 90
Faks : (0 366) 212 99 28




Ufuk YÜCEBİYYİK
İmza (Teknikeri)



A PLAN PROJE ve HESAPLARI YAPANLARIN				B PLAN PROJE ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN			
1	VERGİ DAİRESİ	KASTAMONU		11	VERGİ DAİRESİ		
2	SİCİL NO	023 030 42 58		12	SİCİL NO		
3	SOYADI	ÖKSÜZ		13	BOYADİ (ÖNYANI)		
4	ADI	AKİF		14	ADI		
5	BABA ADI	NURİTTİN		15	mak - semt		
6	DOĞUM TARİHİ	1974		16	cadde - sok		
7	DOĞUM YERİ	İL	KARAHÜK	17	kayıt no		
		İLÇE	MERKEZ	18	daire no		
8	MESLEĞİ	MİMAR		19	İL	KASTAMONU	
9	BAGLA OLD. ODA	AKFE MİM. OD.		20	İLÇE		
10	ODA SİCİL NO	27045		C	YAPILAN İŞİN		
Plan proje ve hesapları yapanın				21	ÇESİDİ	MİMARİ PROJE	
ADI SOYADI				22	ODA KAYIT NO	PE 2550/151	
İMZA				23	ADA NO		
 AKİF ÖKSÜZ Mimar				24	PARSEL		

YAPININ	SAHİBİ							
	KULLANIM AMACI							
ARSANIN	İL	İLÇESİ	MAHALLE	SOKAK	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	KASTAMONU							

ÖZELLİKLERİ	Mimarî hizmet saati	Statik hizmet saati	Makine Çizimi	Kat Adedi	Alan	İnşaat m ² 'si	Taahhüt süresi	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Planlı Yık
ORTAK										
ESASLARA GÖRE										



**MİMARİ
PROJE**

* 5846 SAYILI FİKİR ve SANAT ESERLERİ
h.k. kanunun 3498 sayılı Mım. müh. h.k.
kanunun 6255(7303) sayılı T.M.M.O.B.
yasası uyarınca müelliflerinden izin
alınmaksızın projede ve uygulamada
hiçbir değişiklik YAPILAMAZ!

SARP

MİMARLIK İNŞAAT TAAAHHÜT
TURİZM TİC.LTD.ŞTİ.

MİMAR
BÜLENT SAKİ

NASRULLAH İŞ MERKEZİ NO:40 37100 KASTAMONU TEL : 0.366.212 73 76

M.O. ONAY

Yasın DARTANLIK ONAY
İnşaat Teknisyeni

İNCELENDİ

Nuray ÇOPAK
İmar ve Mülkiyet Müdüğü

PLAN VE PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN			PLAN VE PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN		
1	VERGİ DAİRESİ	KASTAMONU	12	VERGİ DAİRESİ	
2	SİCİL NO	751 038 3153	13	SİCİL NO	
3	SOYADI (UNVAN)	SAKİ	14	SOYADI (UNVAN)	TENTURK KURÇEY TART
4	ADI	BÜLENT	15	ADI	MARJONE İST. İNŞ. VE İNŞ. A.Ş.
5	BABA ADI	SAMI	16	MAH/SEMT	KURÇEY
6	DOĞUM TARİHİ	16.01.1973	17	CADDE/SOKAK	MERIC Sokak
7	DOĞUM YERİ	KASTAMONU	18	KAPI NO	
8	MESLEĞİ	MİMAR	19	DAİRE NO	
9	BAG. OLDUĞ. ODA	ANK.MİM.ODA ŞUBE	20	İL	KASTAMONU
10	ODA SİCİL	27332	21	İLÇE	MERKEZ
Plan Proje ve Hesapları Yapanın			YAPILAN İŞİN		
Bülent SAKİ Mimar Nasrullah İş Merkezi No: 40 Tel: 0366 212 73 76 KASTAMONU Bip. No: 1995 - 459 Oda No: 27332 Kastamonu K.T. 740 007 0124			ÇEŞİDİ		
			ODA PROJE KAYIT NO		
			ADA NO PARSEL NO		

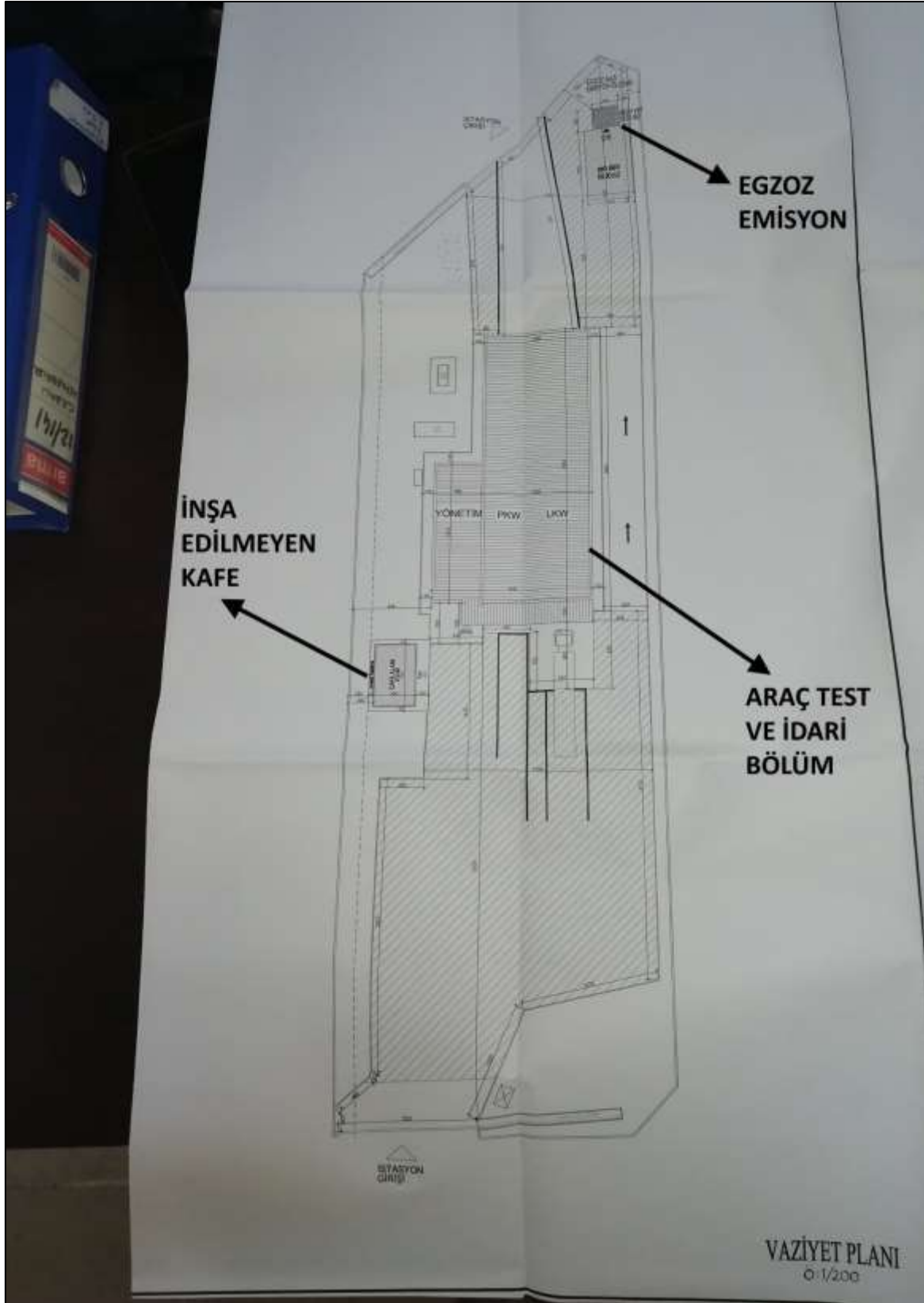
YAPININ	SAHİBİ	TENTURK KURÇEY TART MARJONE İST. İNŞ. VE İNŞ. A.Ş.
	KULLANMA AMACI	KAFETERYA

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAH.	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR
	KASTAMONU	MERKEZ	KURÇEY			1404	62	

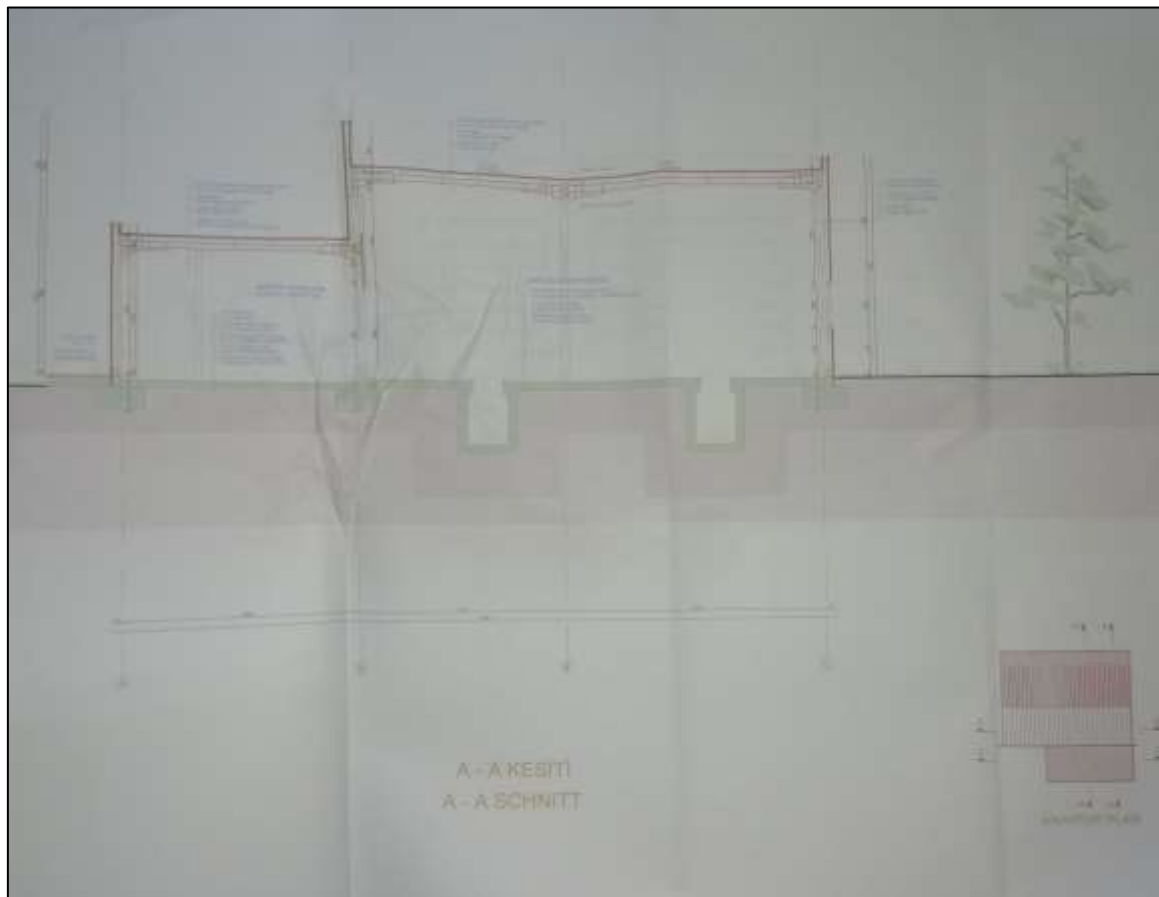
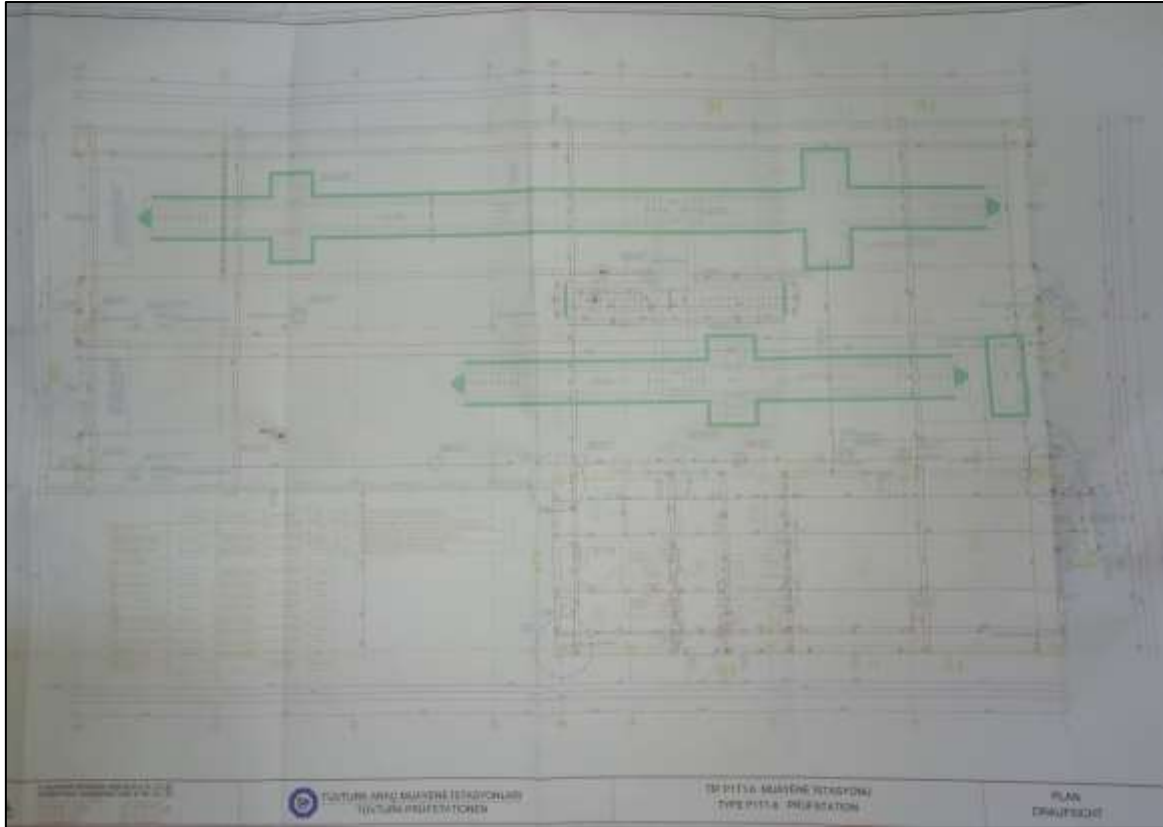
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Maliyet Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan	İnşaat m ²	Taahhüt Sistemi	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	ZEMİN EMNİYET t/m ²

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

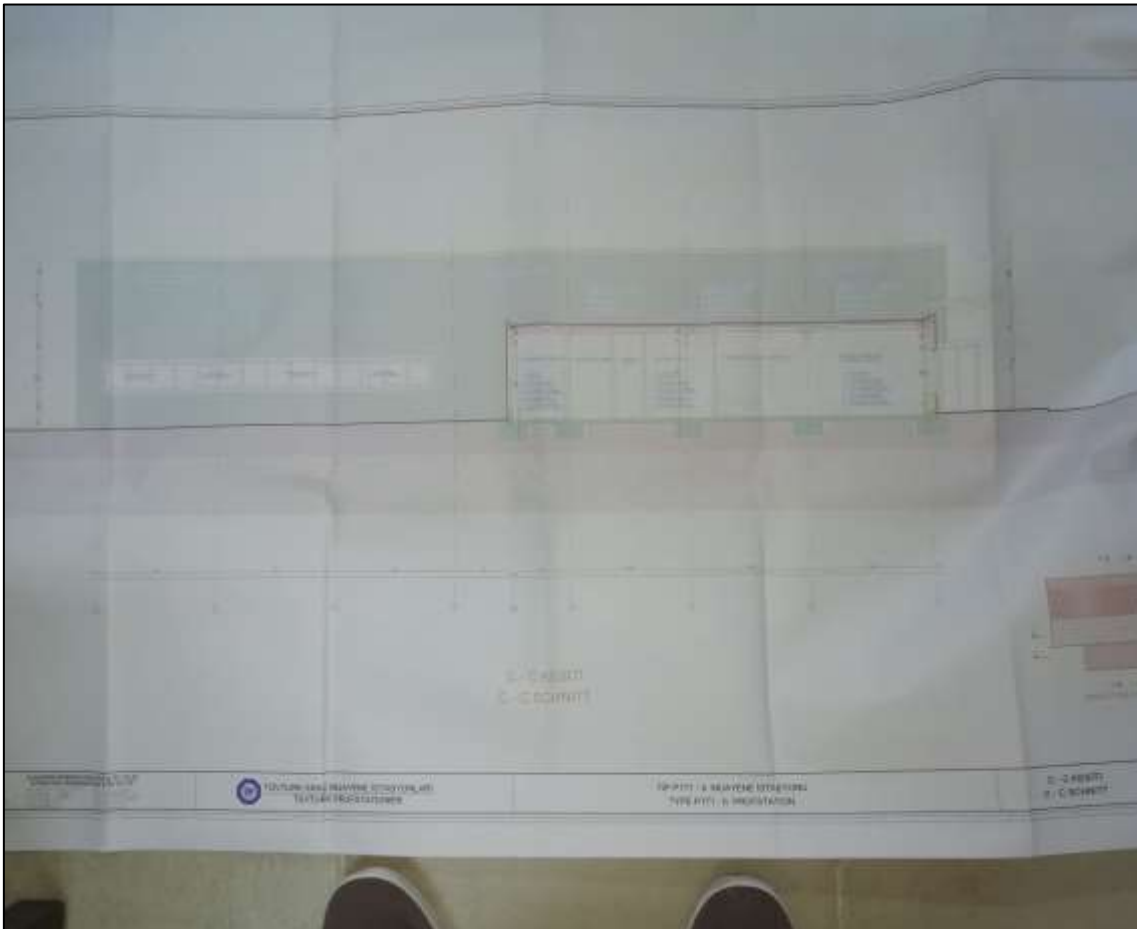
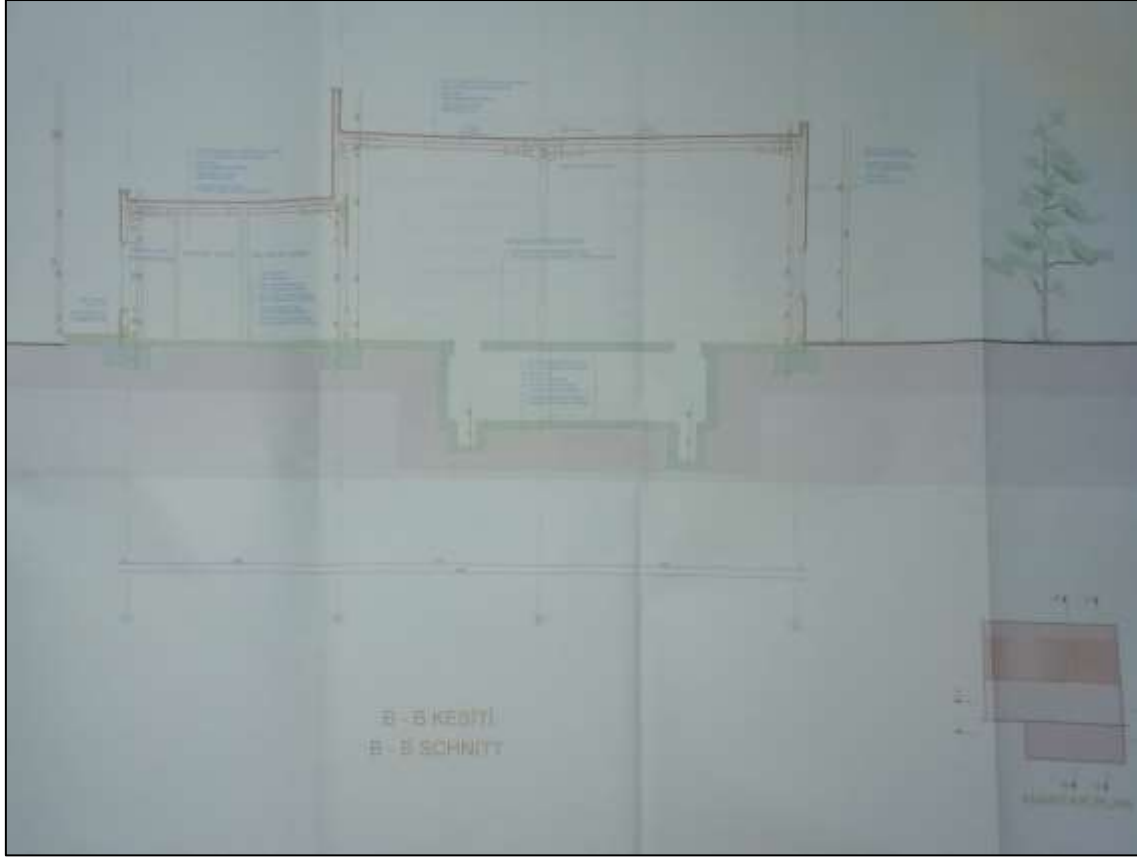
5846 sayılı fikir ve sanat eserleri hakkında kanunun 3498 sayılı müh. mim. Hk. kanunun 6255 (7303) sayılı T.M.M.O.B. yasası uyarınca müelliflerinden izin alınmaksızın projede ve uygulamada hiçbir değişiklik YAPILAMAZ.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Taşınmaz Görselleri



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186 - Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir