



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOSYA /KASTAMONU

1713 ADA 11 PARSEL

(BİR KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON PREFABRİK ARAÇ
MUAYENE İSTASYONU)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-297

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Dilküşah Mahallesi, 1713 Ada, 11 Parsel, Tosya/Kastamonu

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-297

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Bir Katlı Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Araç Muayene İstasyonu**' nun piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

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

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

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

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

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

Ana Gayrimenkul 1713 Ada / 11 Parsel

İLİ	:	KASTAMONU			
İLÇESİ	:	TOSYA			
MAHALLESİ	:	DİLKÜŞAH			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	MERMERDİREK			
CİLT	:	48			
SAYFA	:	4749			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	F32D22B4D			
ADA NO	:	1713			
PARSEL NO	:	11			
YEVMIYE NO	:	5487			
TARİH	:	20.11.2018			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	5.960,68 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	"BİR KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON PREFABRİK ARAÇ MUAYENE İSTASYONU"			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA	X	TARLA		DEVRE MÜLK	

TAPU TAKYİDATI

İMAR DURUMU

Tosya Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: Serbest" biçimindedir.

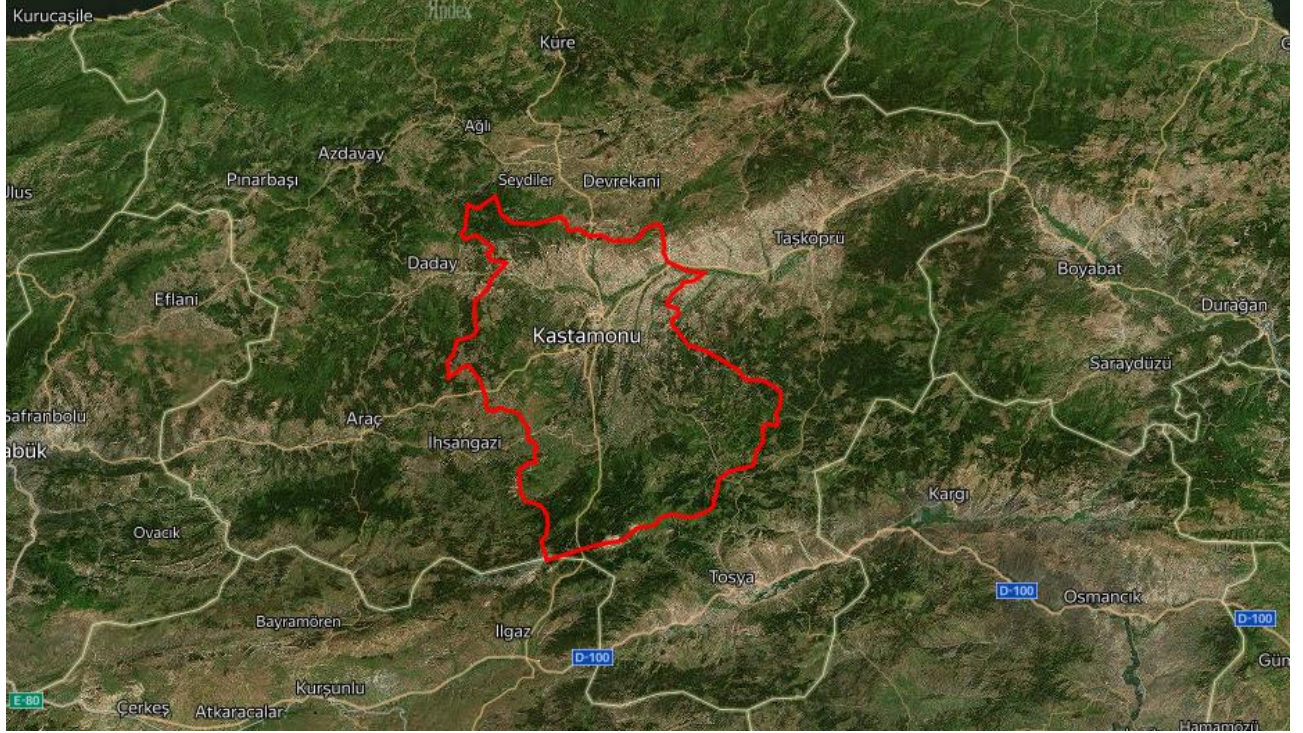
Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Tosya Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 37/PRJ-510/2008 onay sayılı mimari proje incelenmiş; 01.08.2008 gün ve 91 sayılı yapı ruhsatı ile 06.05.2009 gün ve 24 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

06.05.2009 gün ve 24 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü 1) ve toplam 383 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



KASTAMONU İLİ TARİHÇESİ

Kastamonu'nun bilinen tarihi, Hitit İmparatorluğu ile başlar. Hititlerden sonra Frigya ve Lidya Krallıklarının egemen olduğu bu topraklar M.Ö. 4.yy'da Perslerin eline geçmiştir. M.Ö.4. yy'da Büyük İskender Anadolu ile birlikte Kastamonu topraklarını da Makedonya'ya katmıştır. İskender'den sonra yöreyi ele geçiren Pontus Krallığı M.Ö. 1. yy'da Romalılar tarafından ortadan kaldırılmıştır. Uzun yıllar Roma İmparatorluğu sınırları içinde kalan Kastamonu M.S. 395 yılında İmparatorluğun bölünmesiyle bütün Anadolu gibi Bizans İmparatorluğuna katılmıştır.

Prehistorik çağlardan sonra havalinin (Paflagonya'nın) bilinen Sümerlerin en eski bir kolu olan Gaslar (Gaşka Türkleri)'dir. M.Ö. 2000-1300 yılları arasında hüküm süren Gaslar (Gaşkalar) devamlı olarak Mısırlılar, Suriyeliler ve Kaldelilerle siyasi, ticari ve kültürel münasebetlerde bulunmuşlar, Hititlerle de bazen savaşmış bazen dost olmuşlardır. Gaslar sert karakterli, cengaver kişiler olarak bilinmektedir.

Bugün Kastamonu ve çevresindeki illeri de içine alan ve Romalılar devrinde adına Paflagonya (Paphlagonia) denilen Gasların kurduğu şehirlerden bir tanesi de "Timonion" veya "Tumanna" dır. Bazı yazarlar Kastamonu adının kökeni konusunda; bu kelimenin "Gas" kelimesi ile "Timoni" veya "Tumanna" kelimesinin (Gas ülkesi anlamında) birleşmesinden meydana geldiği görüşünü ileri sürmüşlerdir ki en akla yakın ihtimal budur. Fonetik yönden de bugünkü Kastamonu ismine yakındır.

İkinci bir görüşe göre Romalılar devrinde Taşköprü'nün eyalet merkezi olduğu zamanlar Kastamonu küçük bir kasaba olup, Bizans devrinde ve özellikle Kommenler soyu zamanında gelişmeye başlamıştır. Bu soy zamanında buraya bir kale yapılmış ve Kommenlerin kalesi anlamında "Kastrum Kommen" denilmiştir. Bu kelimenin zamanla "Kastamonu" şekline dönüştüğünü ileri sürenler olmuşsa da bunu belirleyen herhangi bir belge mevcut değildir.

Kastamonu'nun ilk defa Türklerin eline geçmesi Danişmentliler zamanında Ahmet Gazi'nin Oğlu Gümüş Tekin devrinde 1105 yılında gerçekleşmiştir. Yüz yıla yakın bir zaman Danişment idaresinde kalan şehir ve çevresi 15 yıl süre ile tekrar Bizanslılara geçmiş, 1213 yılında Anadolu Selçuklu Sultanı Alaaddin Keykubat'ın emriyle Selçuklu Kumandanı Hüsamettin Çobanbey tarafından zaptedilmiştir.

Moğollar tarafından bölgenin ikinci kez zaptına memur edilen Şemsettin Yaman Candar kumandasındaki ordu 1292 yılında Kastamonu'ya giderek Muzafferettin Yavlak Arslan birliğini bozguna uğratmış kendisi de öldürülmüştür. Muzafferettin Yavlak Arslan'ın oğlu Mahmutbey, babasının intikamını almak için mücadeleye girmiş ve Şemsettin Yaman Candar'ı buradan batıya sürmeyi başarmıştır. Şemsettin Yaman Candar'ın ölümünden sonra Süleyman Paşa tarafından 1309 yılında Kastamonu yeniden zaptedilmiş, toprakları genişletilerek "Candaroğulları Beyliği"ni kurmuş ve Çobanlar hakimiyetine son vermiştir.

İsfendiyarbeyden sonra "İsfendiyaroğulları" adını da alan Kastamonu Beyliği 1460 yılında Osmanlı idaresine girinceye kadar önemli bir ilim ve kültür merkezi olmuş, bir çok ilim adamı yetiştirmiş, Osmanlılar zamanında da bu özelliğini devam ettirmiştir.

Kastamonu, Fatih Sultan Mehmet'in 1460 yılında Sinop'la birlikte bu şehri alarak Candaroğulları beyliğini ortadan kaldırmasından sonra Osmanlı devletine katılmıştır. Kastamonu Milli Mücadele sırasında lojistik destek açısından en güvenilir bölge olması nedeniyle büyük yarar sağlamıştır. Özellikle Ankara'ya İnebolu-Kastamonu yoluyla yiyecek, giyecek, para, cephane ve silah nakli yapılmıştır.

Cumhuriyetin ilanından sonra, Büyük Önder Mustafa Kemal Atatürk'ün "23-31 Ağustos 1925" tarihleri arasında Kastamonu'da yaptığı Kıyafet ve Şapka İnkılabı, Cumhuriyet döneminin önemli olayı olarak tarih sayfalarına geçmiştir. Bu süre "Kültür, Tarih ve Sanat Haftası" ismini almıştır.

COĞRAFİ YAPISI :

Kastamonu ili Batı Karadeniz bölgesinde 41 derece 21' kuzey enlemi ile 33 derece 46' doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği 775m.dir. Yüzölçümü 13.108,1 km²'dir. Bu ülke topraklarının %1,7'sini oluşturur.

Kastamonu İli çoğunlukla engebeli arazilerden oluşmaktadır, ilin kuzeyinde Batı Karadeniz Dağları bulunmaktadır. Karadeniz sahiline paralel olarak İsfendiyar (Küre) Dağları il merkezinin kuzeyinde, güneyinde ise yine doğu batı uzantılı Ilgaz dağları yer alır.

Türkiye'nin Karadeniz'e doğru uzanan çıkıntısının büyük bölümünü kapsar. Doğuda Çatalzeytin ilçesinin Sinop ile birleştiği noktadan, batıda Kerempe burnuna kadar kıyı düz bir şerit halinde uzanır. Kerempe Burnunda bariz bir çıkıntı meydana getirerek güney batı doğrultusunda Bartın il sınırına kadar kıyı devam eder. Karadeniz'e olan bu kıyının uzunluğu 170 km'dir.

Kastamonu'nun yüzölçümünün %74,6'sı dağlık ve ormanlık, %21,6'sı plato ve %3,8'i oviden oluşur. Dağılımdan da anlaşılacağı gibi ilin tarıma elverişli geniş alanları yoktur. Ancak vadiler etrafında küçük ovalar göze çarpar. Bunlardan önemlileri Daday ve Taşköprü ovalarını içine alan Gökirmak ile Tosya tarım alanını kapsayan Devrez Vadileridir. Ayrıca Araç Cide ve Devrekani çay yatakları çevresinde de ekim ve dikime elverişli alanlar bulunmaktadır.

Münferit olarak Yaralığöz Dağı (1985m.), Göynük Dağı (1770m.), Dikmen Dağı (1471m.), Kurtgirmez Dağı (1450 m.) ,Güruh Dağı (1493m.), Ballıdağ {1400 m.), Isırganlık Dağı, Harami Dağı ve Elek Dağı önemli yükseltileri teşkil etmektedir. İlin güneyinde ise Ilgaz Dağları uzanmaktadır. Bu Dağlar yüksek ve devamlıdır. Kuzeyde Gökirmak ve Araç Çayı, güneyde ise Devrez Çayı vadileri ile sınırlanmıştır. En yüksek noktası Çatalılgaz tepesi (2565m.) dir.

EKONOMİK YAPISI :

TARIM:Kastamonu ili arazilerinin % 59'unun ormanlık ve fundalık olması, kışların uzun ve sert geçmesi, arazi yapısının engebeli olması, birinci sınıf tarım arazisinin az olması, sulama imkânlarının yetersizliği bitkisel üretimde çeşitliliği azaltmaktadır. Tarım arazilerinin darlığı tarla bitkileri üretimini kısıtlamakta, ilkbahar geç donları meyveciliğin ekonomik olmasını zorlaştırmaktadır. İlimizin bazı yöreleri hava şartları itibarıyla meyvecilik için oldukça müsait bir iklime sahiptir. Ancak; tarımsal girdi fiyatlarının yüksekliği ve uygun pazar bulunamaması sebepleri ile meyvecilik istenilen düzeyde gelişmemiştir. Buna karşılık hayvansal üretim daha yoğun olarak yapılmakta ve daha iyi karlılık getirmektedir.

Kesme Çiçek

İlimiz süs bitkileri ve kesme çiçek yetiştiriciliği açısından diğer illere göre daha avantajlıdır. Bunun nedeni Akdeniz ve Ege bölgelerinde yaz aylarının sıcak ve kurak gitmesi ve aynı zamanda yaz aylarında yüksek sıcaklıktan dolayı çiçeklerin kalitesinin düşmesi sorununun ilimizde görülmemesidir. İlimizde gece ve gündüz sıcaklık farkının fazla olması süs bitkileri ve kesme çiçek üretimini olumlu yönde etkilemektedir. En çok üretilen kesme çiçek glayöldür.

Yem Bitkileri

İlimizde 2007 yılı istatistiklerine göre toplam 33.087 ha alanda yem bitkileri üretimi gerçekleştirilmiş olup, 2008 yılında yem bitkileri desteklemesi kapsamında 19.494 ha alanda yem bitkileri üretimi gerçekleştirilmiştir. Bu üretimin % 84'ünü tek yıllık, % 3'ünü çok yıllık yem bitkileri oluşturmaktadır. Silajlık mısır ekiliş oranı ise % 12'dir.

Sarımsak Ekiliş ve Üretimi

İlimizin açısından sarımsak önemli bir ürün olup ülkemiz üretiminin yaklaşık dörtte biri Kastamonu'da gerçekleştirilmektedir. Ayrıca topraklarımızda bulunan selenyum minerali sayesinde Kastamonu sarımsağının tat ve kalitesi diğer ürünlerden daha iyi olmaktadır. 10 yıllık dönem içerisinde sarımsak ekiliş ve üretiminde dalgalanmalar olsa da yükselen bir eğilim görülmektedir. Sarımsak ekim alanlarında görülen sarımsak sak nematodu üretimi tehdit etmektedir. Üreticilerimiz karlı olduğu için her yıl veya en fazla bir yıl ara ile üretim yapmaktadırlar. Ancak bu zararlı 4 yıllık bir münavebe ile etkisiz hale getirilebilmektedir.

Kırsal Kalkınma Yatırımlarının Desteklenmesi Programı (KKDYP)

Tarım ve Köyışleri 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 gelişmeyi sağlamak için kırsal kalkınma programları uygulamaya konulmuştur.

Tarım ve Köyışleri 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 ilimizde en önemli tarımsal destekleme yem bitkileri üretiminin desteklemesidir.

SANAYİ:

Kastamonu Organize Sanayi Bölgesi

Kastamonu Organize Sanayi Bölgesi Kastamonu-İnebolu yolu 18. Kilometrede Gelindağı mevkiinde Halife ve Aksinir köy hudutları dâhilinde 126,99 Hektar alanda kurulmuştur. 1993 yılından itibaren çalışmalar yapılmakta olup, altyapı inşaatına 08.08.1997 tarihinde başlanılmıştır. 29.01.2004 tarih ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un geçici 1.maddesi ve 02.07.2004 tarih ve 25510 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Gerçek ve Tüzel Kişilere Bedelsiz Tahsisine İlişkin Yönetmelik" gereğince bölgemizde boş bulunan parsellerin tamamı tahsis edilmiştir. Ancak, 28.10.2008 tarih ve 198 sayılı Müteşebbis Heyet Kararı ile 14 adet müteşebbisin arsa tahsisleri iptal edilmiştir. Tahsisi yapılan parseller üzerinde ihtiyaç maddeleri ve gıda sektöründe 2, mobilya sektöründe 1, alüminyum doğrama alanında 1, çelik konstrüksüyon alanında 1, yonga levha ve MDF sektöründe 1 olmak üzere toplam 6 yatırımcı yatırım faaliyetlerine başlamış olup, bunlardan 3 adedi yatırımını tamamlamış, 1 adedi faaliyete geçmiş, 2 adedinin ise yatırımı devam etmektedir. Ayrıca; 5084 sayılı Teşvik Yasasında süre uzatımı yapılacağından, söz konusu müteşebbislerin teşviklerden yararlanmaları için en kısa zamanda imalata geçmeleri gerekmektedir.

Kastamonu OSB; Enerji Piyasası Düzenleme Kurumundan 29.11.2007 tarihinde 49 yıllık süreyle OSB' de elektrik dağıtım faaliyeti göstermek üzere OSB Dağıtım Lisansı almıştır. 05.03.2007 tarihinde BEDAŞ ile elektrik anlaşması imzalanmış olup, sanayicilere düşük fiyatla elektrik verilmektedir. Kastamonu OSB'de Mayıs 2008'den itibaren Doğalgaz kullanımına başlanmıştır.

Taşköprü Organize Sanayi Bölgesi

Taşköprü Organize sanayi Bölgesi için yer seçimi 06.12.2005 tarihinde yer seçimi komisyonunu tarafından yapılmış olup, belirlenen alanın Taşköprü Organize Sanayi Bölgesi alanı olarak kesinleştiği Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 02.11.2007 tarih ve 11869 sayılı yazıları ile bildirilmiştir.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 21.09.2007 tarih ve 10280 sayılı yazılarına istinaden 2008-2010 dönemi yatırım programının hazırlanmasına esas olmak üzere DPT Müsteşarlığına sunulmak üzere Taşköprü Organize Sanayi Bölgesi Bilgilendirme Raporu hazırlanmış ve Bakanlığa gönderilmiştir.

Bakanlığın talebi üzerine Gözlemsel Jeolojik Rapor hazırlanarak Bakanlığa sunulmuştur. Yer seçimi komisyonu tarafından incelenen alanın Kadastro ve Tapulaması mevcut olmadığından, İl Özel İdaresi ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü arasında yapılan protokol doğrultusunda kadastro işlemleri tamamlanmıştır.

Kastamonu Özel İdaresi, Taşköprü Belediye Başkanlığı ve Taşköprü Ticaret ve Sanayi Odası temsilcilerinden Müteşebbis Heyet oluşturulmuş ve hazırlanan kuruluş protokolü onay için Sanayi ve Ticaret Bakanlığına sunulmuştur.

Tosya Organize Sanayi Bölgesi

Tosya OSB alanı olarak Kurtbeli mevki Tayyare Meydanında bulunan büyük bir kısmı Hazine arazisi olan 63 Hektarlık alan OSB yer seçim komisyonunca 26.04.2007 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak uygun görüldüğüne dair yer seçim raporu düzenlenmiştir.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 03.09.2007 tarih ve 9802 sayılı yazılarına istinaden bu seçilen alana ait gözlemsel jeolojik etüt raporu, Tapu Sicil Müdürlüğünce onaylı mülkiyet listelerinin çıkartılması ve Kadastro Müdürlüğünce onaylı 1/5000 ölçekli Kadastral pafta ile birlikte istenilen evrak ve belgeler Sanayi ve Ticaret Bakanlığına gönderilmiş, gözlemsel jeolojik etüt raporu Bakanlık tarafından onaylanmıştır.

Tosya Organize Sanayi Bölgesi alanı olarak belirlenen yerin Belediye sınırları içinde bulunması nedeniyle, Müteşebbis Heyetin almış olduğu karar gereği Tosya Belediyesi de Müteşebbis heyete dâhil edilerek yeni Müteşebbis Heyet oluşturulmuştur.

Tosya OSB alanı olarak belirlenen alanın onaylanması için Sanayi ve Ticaret Bakanlığına müracaatta bulunulmuştur.

Seydiler Sanayi Bölgesi

Seydiler İlçesinde Belediye tarafından 1998 yılında İnebolu yolu üzeri Kocakırı mevkiinde 108.80 hektar alan üzerinde Sanayi Bölgesi oluşturmak üzere alt yapı çalışmaları ile kamulaştırma işlemleri yapılarak tamamlanmıştır. Bu alanda bulunan 47 parselden oluşan arsaların yatırımcı firmalara tahsisi sağlanmış, 10 yatırımcı firma yatırımlarına başlamış olup, üç fabrika ise üretime geçmiştir. 9 fabrikaya ait inşaat ise farklı aşamalarda olup, devam etmektedir.

NÜFUSU:

Yıllara Göre Nüfus

YIL	NÜFUS
2007	360.366
2008	360.424
2009	359.823
2010	361.222
2011	359.759
2012	359.808
2013	368.093
2014	368.907
2015	372.633
2016	376.945
2017	372.373
2018	383.373

KASTAMONU Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

Erkek	191.431
Kadın	191.942

-
- **KASTAMONU bağlı İlçe sayısı:20**
 - **KASTAMONU bağlı Mahalle sayısı:173**
 - **KASTAMONU bağlı Köy sayısı:1054**
-

YILLARA GÖRE KASTAMONU NÜFUSU

YIL	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS
2018	383.373	191.431
2017	372.373	184.289
2016	376.945	188.039
2015	372.633	184.585
2014	368.907	183.564
2013	368.093	183.188
2012	359.808	177.647
2011	359.759	177.666
2010	361.222	178.875
2009	359.823	177.152
2008	360.424	176.832
2007	360.366	176.954

İLÇELERE GÖRE KASTAMONU NÜFUSU

İLÇE ADI	İLÇE TOPLAM NÜFUS	İLÇE ERKEK NÜFUS
ABANA NÜFUSU	4.248	2.204
AĞLI NÜFUSU	3.196	1.594
ARAÇ NÜFUSU	18.863	9.306
AZDAVAY NÜFUSU	7.726	3.924
BOZKURT NÜFUSU	9.920	5.002
CİDE NÜFUSU	23.329	11.855
ÇATALZEYTİN NÜFUSU	7.035	3.546
DADAY NÜFUSU	8.749	4.282
DEVREKANİ NÜFUSU	13.482	6.743
DOĞANYURT NÜFUSU	6.153	3.086
HANÖNÜ NÜFUSU	4.156	2.098
İHSANGAZİ NÜFUSU	5.469	2.656
İNEBOLU NÜFUSU	21.738	10.960
KÜRE NÜFUSU	6.119	3.147
MERKEZ NÜFUSU	148.931	74.647
PINARBAŞI NÜFUSU	6.020	3.116

SEYDİLER NÜFUSU	4.143	2.073
ŞENPAZAR NÜFUSU	5.002	2.589
TAŞKÖPRÜ NÜFUSU	38.849	19.075
TOSYA NÜFUSU	40.245	19.528

ULAŞIM :

Ulaşımında iki ana merkez olarak İstanbul ve Ankara sayılabilir. İstanbul'dan doğuya doğru yola çıkıldığında 530 Km. sonra varacağınız yolculuğunuzda, Ankara üzerinden gelindiğinde bu mesafe 240 Km. olacaktır. Her iki yönden de yola çıkılıp, özellikle Kastamonu il sınırlarına girdiğiniz andan itibaren seyahatinizi oldukça fantastik kılacak yeşil bir denizin ve imkansız gibi görünen dorukların içinde rahat bir yolculuk sizi bekliyor. Yeşilin mavi ile kucaklaştığı Karadeniz sahili boyunca diğer illere ulaşabilmek mümkündür. Kastamonu kara yolları ile tüm ilçelerimize ve diğer illere rahatlıkla ulaşım mümkündür. Birçok ille karşılıklı otobüs seferleri mevcuttur. Kastamonu İlimiz de Havalimanı da mevcut olup, haftanın belirli günleri ilimize uçak seferleri düzenlenmektedir.

TOSYA İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Tosya; Gaska, Hitit, Firigya, Kimmer, Lidya, İran, Roma, Bizans, Danişment, Çobanlar, Candarogulları Beyliği, Osmanlı, Moğol ve Selçuklu medeniyetleri sınırları içinde kalmış "Paflogonya" (Kastamonu) bölgesinin eski bir kazasıdır. Tosya halkının tarih içerisinde zaman zaman Orta Asya'dan Ana-dolu'nun diğer bölgelerine göç edip yerleşmiş Türkler olduğu belirlenmiştir.

Tosya, tarihi süreç içerisinde "Kuzeybatı Anadolu"da önemli bir kültür ve ticaret merkezi olarak bilinmektedir. Tosya adı ilk defa Prehistorik dönemlerde "Zoaka", Bizans İmparatorluğu döneminde "Doccia" olarak kullanılmış, Türk fethinden sonra da "Tukıya" adıyla kullanılmıştır. Tosya adını, Bizans döneminde kullanılan adı "Docea"dan almıştır.

Tosya'nın kuruluş tarihi tam olarak bilinmemekle birlikte arkeolojik kazılardan elde edilen bulgulara göre yaklaşık dört bin senelik bir geçmişe sahiptir. Bulunduğu bölgeye (doğuda Kızılırmak, batıda Bartın Çayı, güneyde Aydoğdu Dağları'nın Kızılırmak ile birleştiği saha) M.Ö. 7. yüzyılda hüküm sürmüş Yunan hükümdarı Homeros döneminde "Paflagonya" denildiği bilinmektedir. Tosya adını Bizans İmparatorluğu döneminde kullanılan adı "Docea"dan almıştır.

1830 (Rumî 1250) tarihli nüfus kayıtlarına göre bu günkü Tosya Kazası hudutları dâhilinde Tosya ve Saz olmak üzere iki kazaya rastlanmaktadır. "Tosya", Kastamonu vilayetine bağlı 30 mahalle 41 köy, "Saz" kazası ise Çorum'a bağlı 9 köyden ibaret olup, ilçenin yeri "Kuşçular" ve "Çakal köyü" arasında kaydedilmiştir.

1880 (Rumî 1300) tarihine ait kayıtlarda yalnız Tosya kazası görülmekte, Saz kazasından bahsedilmemektedir. Saz kazasına bağlı köylerin de Tosya kazasına bağlı olduğu görülmektedir. Bundan da Saz kazasının 1830 ile 1880 yılları arasında Tosya kazasına bağlandığı anlaşılmaktadır. Bu kayıtlarda, Tosya 16 mahalle ve 41 köyden oluşmaktadır.

1904 (Rumî 1320) yılından sonra "Yerkuyu köyü" Ilgaz kazasına, "Arak", "Beygircioğlu" ve "Ügüz" köyleri "Kargı kaza"sına bağlanmış; "Musa", "Keçeli" köyleri "Taşköprü kaza"sından,

"Gövedecik" ve "Bürük" köyleri Kastamonu vilayetinden Tosya kazasına geçmiş; bazı köy parçaları da müstakil köy haline gelmiştir. "Ortalıca" ve "Karaköy" köyleri 1935 yıllarında "Kargı" kazasına, 1948 yılında da Kargı kazasından tekrar Tosya kazasına bağlanmıştır. Bu günkü durumda Tosya ilçesi 23 Mahalle, 53 köyden ibarettir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Dilküşah Mahallesi, 1713 Ada, 11 Parsel, Tosya/KASTAMONU posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza Yusuf Gönay Caddesi üzerinde güneydoğu yönünde yaklaşık olarak 650m ilerlendikten sonra ulaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibari ile boş araziler ve depo amaçlı kullanılan yapılardan bulunmaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:41.0240, , B:34.0805,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
YAPININ SINIF	: 3A
YAPININ YAŞI	:10
DIŞ CEPHE	:Alüminyum
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke

SU DEPOSU :Yok
HİDROFOR :Yok
DOĞALGAZ TESİSATI :Var
ISITMA SİSTEMİ :Kombi
ASANSÖR :Yok
YANGIN TESİSATI :Var
GÜVENLİK :Var
PARK YERİ :Var
MALZEME DURUMU

: Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "Bir Katlı Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Araç Muayene İstasyonu" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 1713 ada 5.960,68m² yüzölçümündeki 11 no'lu parseldir. Parsel üzerinde tek katlı (zemin kat) bina bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 1.800 m²'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Sınırlarında 285 m uzunluğunda çevre duvarı bulunmaktadır.

Araç Muayene İstasyonu: Mimari projesine göre; İdari Bölüm (100 m²) ve Araç Muayene Bölümü (283 m²) bulunmaktadır. Bina toplam 383 m² yapı inşaat alanıdır.

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

Herhangi bir deprem hasarı, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Kanaatimiz yerinde çıplak gözle yapılan tespitler sonucu oluşmuş olup, resmi bir bulgu niteliği taşımamaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Cins değişikliğinin yapılmış olması.
- Kullanım amacına uygun bir bölgede yer alması.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

Kullanım alanları

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

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

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

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

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

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

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLER

Emsal 1: GALERİ BASRİ EMLAK&DANIŞMANLIK - TEL: 0 (533) 395 03 10

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer imar durumuna sahip olan toplamda 2.134 m² alanlı arazi 185.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.134 m ²	87,- TL/m ²
----------------	----------------------	------------------------

Emsal 2: TOSYA ESEROĞLU EMLAK- TEL: 0 (544) 492 37 07

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer imar durumuna sahip olan toplamda 6.720 m² alanlı arsa 750.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	6.720 m ²	112,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

EMSAL 3: SİTE EMLAK- TEL: 0 (532) 224 55 63

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer imar durumuna sahip olan toplamda 12.716 m² alanlı arsa 1.000.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	12.716 m ²	79,- TL/m ²
----------------	-----------------------	------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 80-100 M²/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekare satış fiyatı 95,-M²/TL olarak belirlenmiştir.

Çıplak Mülkiyet + Yararlanma Hakkı ile oluşan taşınmazın arsasının değeri: 5.960,68M² X 95,- M²/TL=566.265,-TL

Süresi 17.06.2038 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 18,6 yıllık süresi kalan üst hakkının (yararlanma hakkının) değeri: 566.265,-TL X 2/3 X 18,6/100=70.500,-TL

Taşınmazın arsasının çıplak mülkiyet değeri: 566.265,-TL-70.500,-TL=495.765,-TL~496.000,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Taşınmazın yapılı değeri ve üst (inşaat) hakkının yapılı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede

yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapının sınıfı 3A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Bina	383	3A	980	10 %	337.806,-TL
Çevre Düzenlemesi	1.800	1A	185	15 %	283.050,-TL
					620.856,-TL

YAPI DEĞERİ: 621.000,-TL

Taşınmazın Yapılı Değeri: Arsa Değeri + Yapı Değeri = 496.000,-TL + 621.000,-TL

Sonuç: 1.117.000,-TL

-ÜST(İNŞAAT) HAKKININ YAPILI DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapının sınıfı 3A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Bina	383	3A	980	10 %	337.806,-TL
Çevre Düzenlemesi	1.800	1A	185	15 %	283.050,-TL
					620.856,-TL

YAPI DEĞERİ: 621.000,-TL

Üst Hakkı Ve Yapı Değeri: Üst Hakkı Arsa Değeri + Yapı Değeri=70.500,-TL+621.000,-TL

Sonuç: 691.500,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: ERCANLAR İNŞAAT- TEL: 0 (549) 347 37 14

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 56 m2 alanlı işyeri 490,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	56 m ²	8,75- TL/m ²
---------	-------------------	-------------------------

EMSAL 2: FARUK İRTİK- TEL: 0 (507) 981 55 67

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 250 m2 alanlı depo 1.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	250 m ²	6,- TL/m ²
---------	--------------------	-----------------------

EMSAL 3: MAHMUT MUSLUER- TEL: 0 (542) 449 16 38

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 600 m2 alanlı depo 4.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	600 m ²	7,5- TL/m ²
---------	--------------------	------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki işyerleri ve depolar dikkate alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Benzer nitelikteki emsaller dikkate alındığında taşınmazın metrekare aylık kira değerinin 6-9,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 8,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 8,-M2/TL x 5.960,68M2=47.685,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 47.685,-TL x 12 = 572.220,-TL~572.000,-TL

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda Bir Katlı Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Araç Muayene İstasyonu vasıflı olup Taşınmazın çıplak mülkiyetinin gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (emsal) yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"1 Adet Bir Katlı Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Araç Muayene İstasyonu"** nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer

gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa(Pazar) değeri belirlenmiştir.

PAZAR (PİYASA) DEĞERİ:

Taşınmazın Çıplak Mülkiyetinin Değeri: 496.000,-TL Takdir edilmiştir.

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

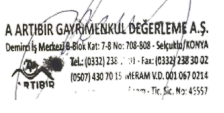
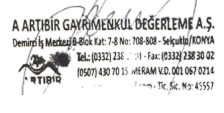
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirme yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-297** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETİN TANDOĞAN	BURHANETİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yard. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yard. Sorumlu Değerleme Uzmanı Tel: (0332) 238 1111 - Fax: (0332) 238 30 02 05071 430 70 15 - MERSANİ K.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 41557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yard. Sorumlu Değerleme Uzmanı Tel: (0332) 238 1111 - Fax: (0332) 238 30 02 05071 430 70 15 - MERSANİ K.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 41557

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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

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

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

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR





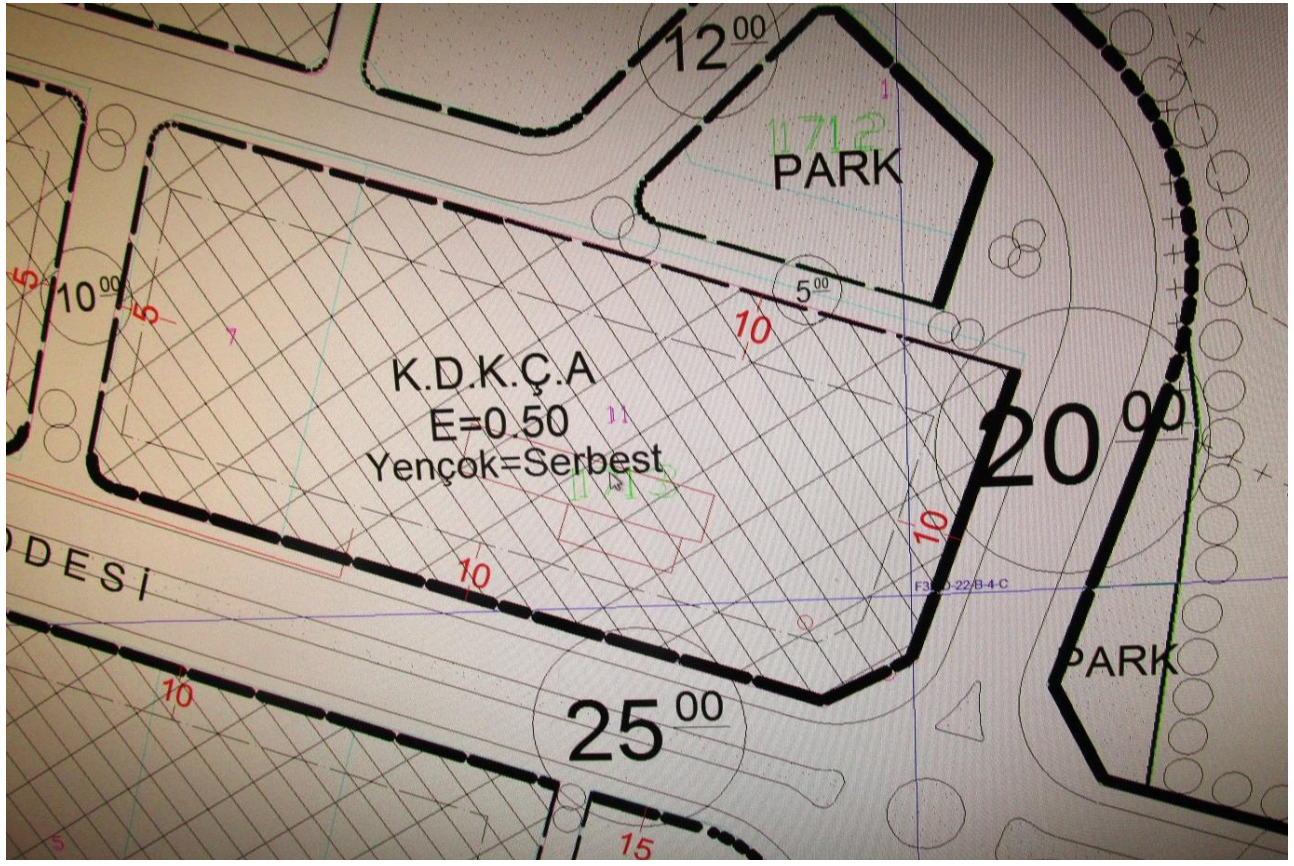
EK.3: BELGELER

Image information

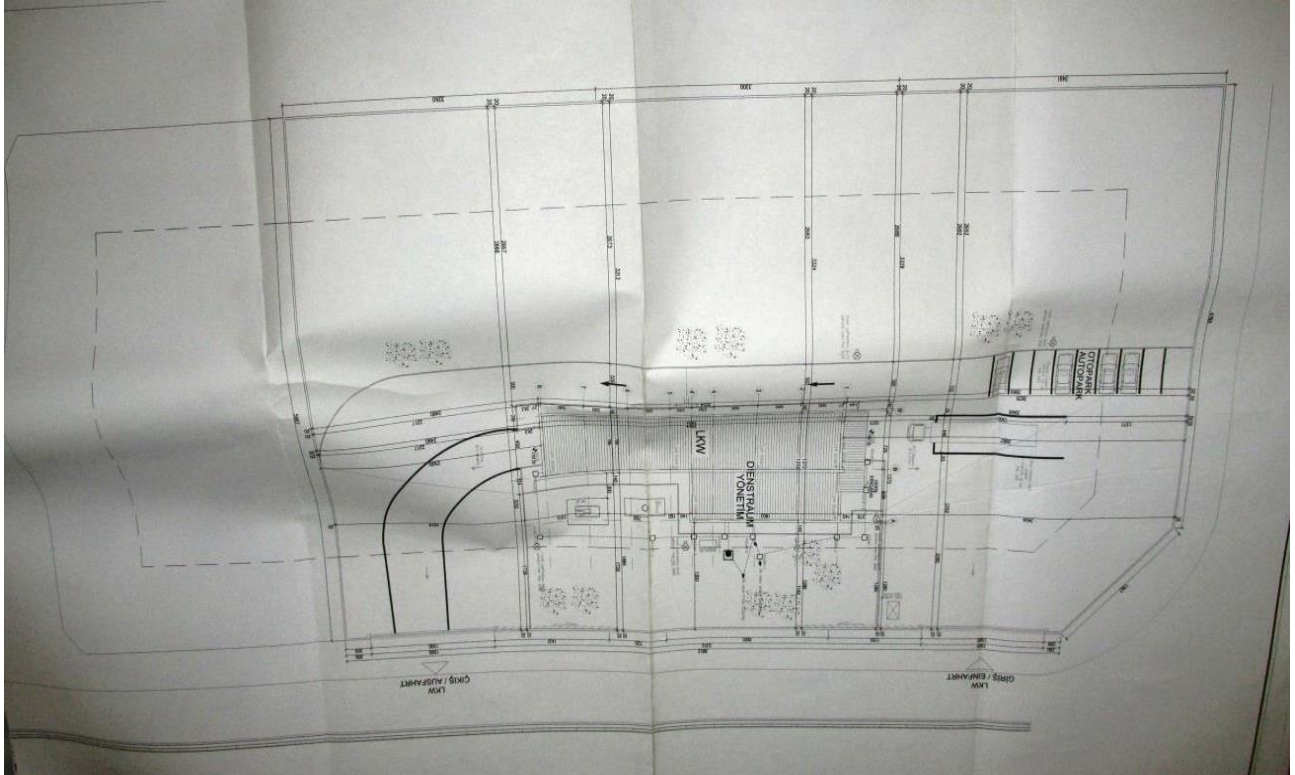
İli	KASTAMONU	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf							
İlçesi	TOSYA										
Mahallesi	DİLKÖŞAH										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii	MERMERDİREK										
Satış Bedeli	400.000,00	Pafta No.	F3D22B4D	Ada No.	1713	Parsel No.	11	Yüzölçümü	ha	m ²	dm ²
								5.960,68 m ²			
Niteliği	BİR KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON PREFABRİK ARAÇ MUAYENE İSTASYONU										
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 35755374 QRKodu kullanarak tapu haritasına ulaşabilirsiniz.										
Edinme Sebebi	Tarza REYSAS TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. Müstakil ve daimi nitelikte olan taşınak hakkı tescil edilmiştir (Yatılışlar: 5960,68m² Baş Tarih: 18/06/2008 Satış: 30 yıl) YEVMİYE :18/06/2008 - 1746 M. MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÖST HAKKI TÜVTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE 4755 SAHİFEDİ TESCİL EDİLMİŞTİR. LEHTAR: TÜVTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. (Baş.Tar :18/06/2008 Bit.Tar :18/06/2038) YEVMİYE :18/06/2008 - 1746 MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÖST HAKKI TÜV TÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE ÖST HAKKI VARDIR. LEHTAR: REYSAS TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :18/06/2008 - 1746										
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi					
Cilt No.	5487	48	4749		20/11/2018	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					

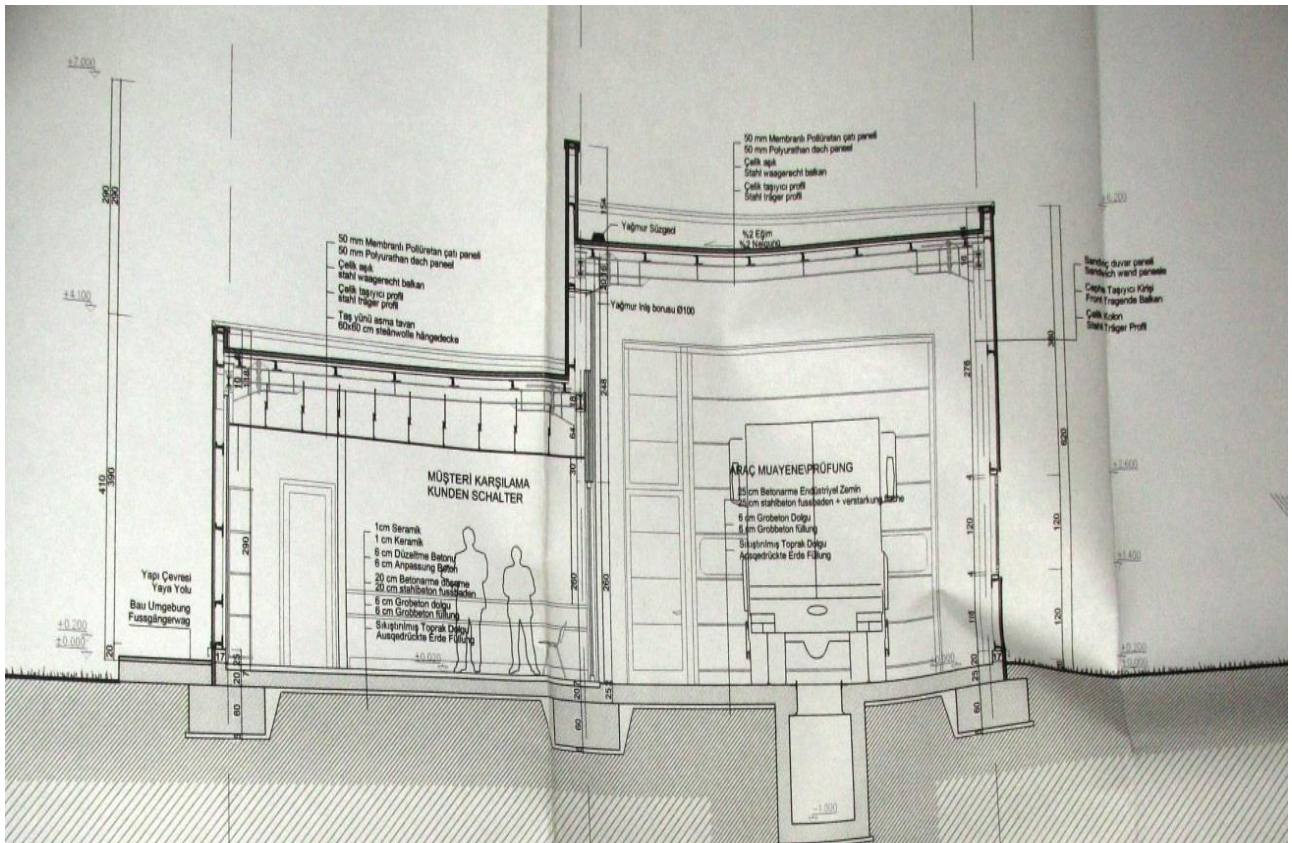
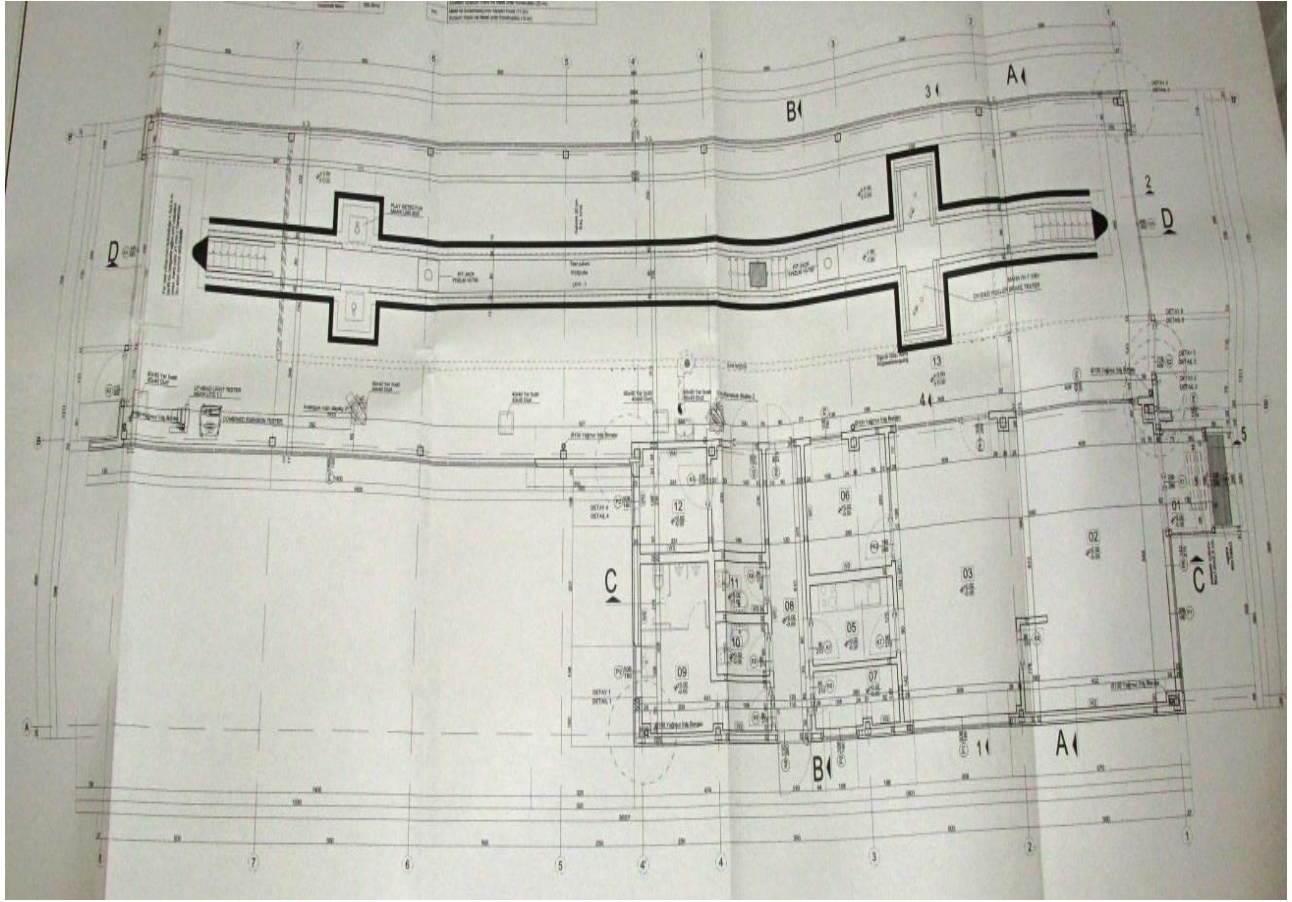
NOT : - Müşteriye teslim edilen tapu senedi, tapu senedi kütüphanesinde tutulmalıdır.
- Tapu senedi, tapu senedi kütüphanesinde tutulmalıdır.

-İMAR DURUMU



-MİMARİ PROJE





YAPI RUHSATI																								
1. Ruhsat Verilen Kurum TOSYA BELEDİYESİ					9. Ruhsatın Vaziyet Amacı					399824														
2. Ruhsat verilen yapının adresi KASTAMONU İl: TOSYA Bulvarı: Kızı Belediye: TOSYA BELEDİYESİ Mahalle: YAVUZ SELİM Mahalle numarası: 14 Meydan/bulvar/caddesi/sokak/köyüne adı: NİYET Cadde/Sokak numarası: 9.01 Dış kapı no: 1 -					☐ 1. Yeni Yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek Bina ☐ 5. Kat Binası ☐ 6. Rave ☐ 7. Geçici ☐ 8. Taslat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım Değişimi ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik Tesisat ☐ 15. Elektrik Tesisatı ☐ 16. Isın Değişimi ☐ 17. Isınat Duvarı ☐ 18. Bahçe Duvarı					8. Ruhsatın onay tarihi: 01.08.2008 10. Ruhsat no: 91 11. İl ruhsat tarihi: 13.06.2008 12. İl ruhsat no: 47 13. İlner planı onay tarihi: 15.12.2008 14. İlner durumu tarihi: 13.06.2008 15. İlner durumu no: 47 16. Parselasyon plan onay tarihi: 18.06.2008 17. Parselasyon plan onay tarihi: 18.06.2008 18. Parselasyon kadastro amarı: ARAÇ MUAYENE İSTASYONU 19. Parselasyon alanı(m ²): 5960,68 20. Tapu tescil belgesi veren kurum: TOSYA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 21. Tapu tescil belgesi tarihi: 18.06.2008 22. Tapu tescil belgesi no: 1746 23. ÇED raporu onay tarihi: 01.08.2010 24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 01.08.2013 25. Planlanan inşaat bitiş tarihi: 01.08.2013 26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 01.08.2013														
3. Pafta No: F3202284D					4. Ada No: 1713					5. Parsel No: 11														
6. Blok No:					7. Bağimsız bölüm no:																			
Yapı Sahibinin					Yapı Mütahhidinin					Şantiye Şefinin														
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no TÜVTÜRK KUZAY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. 18962286594					32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no MONO MİMARLIK İNŞ. TAHA DEK. SAN. LTD. ŞTİ. ÖMER HULUSİ ZEREN - 31279871008					43. Adı soyadı, ünvanı														
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MASLAK VERGİ DAİRESİ					33. Oda sicil no 455533					34. Oda sicil durum belge no 0														
29. Vergi kimlik no 18962286594					35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı GÖZTEPE VERGİ DAİRESİ					36. Vergi kimlik no 6890190872														
30. Adres BOYÜKDERE CAD. NURUL PLAZA 71A BLOK KAT-17-18 ŞİŞLİ/İSTANBUL					37. Sigorta sicil no 0					38. Sözleşme tarihi 30.07.2007														
31. İmza <i>fatih</i>					39. Sözleşme no 0					40. Yapı mütahhidi yetki belge no 0														
41. Sicile esas adres POYRAZ SOK. ERDEMLER İŞ. MRK. NO:9 KAT: 8 HASANPAŞA-KADIKÖY/İSTANBUL					42. İmza					49. Adres														
										50. İmza														
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler														
51. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları (12301) Servis hizmetleri için kullanılan bina					52. Bağimsız bölüm sayısı 1					53. Yüzölçümü (m ²) 383														
Toplam (12301) Servis hizmetleri için kullanılan bina					1					383														
54. Benzer yapı sayısı 1					55. Yapıda bağimsız bölüm sayısı 1					56. Yapıda konut birimi(daire) sayısı 383														
59. Toplam yapı sayısı 1					60. Toplam bağimsız bölüm sayısı 1					61. Toplam konut birimi(daire) sayısı 383														
64. Yapının yol kotu altı sayısı 1					65. Yapının yer kotu altı kat sayısı 1					66. Yapının toplam kat sayısı 1														
68. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 7					69. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m) 7					70. Yapının toplam yüksekliği(m) 7														
72. Yapının sınıfı A					73. Yapının grubu A					74. 1 m ² maliyeti (YTL) 399														
										75. Yapının maliyeti (YTL) 152817														
										76. Yapının arsa değeri(YTL) 23843														
										77. Arsa dahil yapının maliyeti(YTL) 176660														
										78. Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL) 152817														
Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Yapıya Sıfırlama														
79. Isıtma sistemi ☐ 1. Merkezi ısıtma kabinleri ☐ 2. Bina içi kabinleri ☐ 3. Kat kabinleri ☒ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.					80. Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi ☒ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fıstık yağı ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.					81. Sıcak Su Temin Sistemi ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörleri ☐ 4. Kombi ☐ 5. Mühürlek ☐ 6.					82. Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fıstık yağı ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.									
83. İçme suyu ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu					84. Atık su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik					85. Tesisatlar ☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz oluşturma ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pasaj ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.					86. Ortak Kullanım Alanları ☐ 1. Alansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kamüritük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.					87. Yapının Yapıya Sıfırlama ☐ 1. Betonarme ☐ 1.1. Çerçevesi sistem ☐ 1.2. Parke sistemi ☐ 1.3. Çerçevesi+Parke sistemi ☐ 5. Kama ☐ 1.4. Ahşap ☐ 1.5. Çelik ☐ 1.6. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Kama				
88. Dışarı Dökme Maddesi Cinsi ☐ 1. Braket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Karpış ☐ 6. Beton blok ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Half ☐ 9.					89. Dışarı Dökme ☐ 1. Plak Kırık ☐ 2. Marjinal Dökme ☐ 3. Asfalt ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hızır yapı malzemesi ☐ 6.																			
Yapı Projeleri										PROJE MÜELLİFİNİN														
90. Onay tarihi 01.08.2008					91. Adı soyadı İLHAN YAMAK					92. TC kimlik no 56143123724														
93. Oda sicil durum belge no 37TU57652008					94. Adresi ESKİ KASAP HALI NO:3/A TOSYA					95. İmza <i>İ. Yamak</i>														
96. Onay tarihi 01.08.2008					97. Adı soyadı M.EMRE KARAKAŞ					98. TC kimlik no 56320117836														
99. Oda sicil durum belge no 063700364					100. Adresi ESKİ KASAP HALI NO:3/A TOSYA					101. İmza <i>M.Emre Karakaş</i>														
Elektrik																								
Mekanik tesisat																								

[illegible]

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



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 9448

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 07/03/2019
Yev.No: (A)

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

İMZA SİRKÜLERİ

07249

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

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

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

İMZA

İMZA

İMZA

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

DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.

KONYA 9. NOTERİ
Ali CAN

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Abdurrahman TOSUN

