



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MERKEZ/BARTIN

1390 ADA 1 PARSEL

(TEK KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON BİNA VE TEK KATLI
PREFABRİK BİNA VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-293

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Balamba Mahallesi, 1390 Ada, 1 Parsel, Merkez/Bartın

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-293

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Tek Katlı Çelik Konstrüksiyon Bina Ve Tek Katlı Prefabrik Bina Ve Arsası**' nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler

Sayfa No

➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	4
➤ İmar Durumu	4-5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-9
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	9-10
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Analizi	12
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	12
➤ Sonuç	12-13
➤ Ekler	13
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	14
➤ Ek.2 : Fotoğraflar	15-23
➤ Ek.3 : Belgeler	24
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	25
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	26
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı 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 ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerleme çalışması Bartın ili, Merkez ilçesi, Balamba 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 1390 Ada / 1 Parsel

İLİ	:	BARTIN			
İLÇESİ	:	MERKEZ			
MAHALLESİ	:	BALAMBA			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	CEVİZLİK			
CİLT	:	19			
SAYFA	:	1861			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	E28C13D2B13D2C			
ADA NO	:	1390			
PARSEL NO	:	1			
YEVİMİYE NO	:	14328			
TARİH	:	26.11.2018			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4.380,93 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	“Tek Katlı Çelik Konstrüksiyon Bina Ve Tek Katlı Prefabrik Bina Ve Arsası”			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA	X	TARLA		DEVRE MÜLK	

TAPU TAKYİDATI

İMAR DURUMU

Bartın 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: 0,30, Hmax: 9,50" biçimindedir. Askıda bulunan yeni uygulama imar planının kesinleşmesi durumunda, yapılaşma koşulları değişmeyecek olup parsel için yoldan ihdas söz konusu olacaktır.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Bartın Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 20.07.2017 onay tarihli mimari proje incelenmiştir;

20.07.2017 gün ve 199 sayılı ilave yapı ruhsatı ile 28.12.2017 gün ve 238 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

28.12.2017 gün ve 238 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü 1) ve toplam 579 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



BARTIN İLİ TARİHÇESİ

M.Ö.3000-2400 yılları arasında Akaların Ege'de Miken Medeniyetini kurmadan önce Batı Anadolu kıyılarına (Samsun,Sinop ve Amasra) yerleşerek Bakır Devri Medeniyetini yerli halka öğrettikleri; iç kesimlerde de Gaskalar ve Hititler'in hakim olduğu savunulmaktadır.

Bartın ve Karadeniz'in antik kentlerinden olan Amasra'nın; 4000 yıllık tarihinde,uzun süre ayrı dönemler yaşadıkları, zaman zaman da aynı kaderi paylaştıkları görülmektedir.Bartın'ın ilk sahipleri, M.Ö. 14. Yy'.da Gaskalar ve 13. Yy'.da Hititler'dir.

M.Ö. 12. yy. başlarında Bartın Bithinya; Amasra Paphlagonya sınırları içinde yer almış; 12. Yy. sonlarında ise, Bartın Friglerin, Amasra Fenikelilerin eline geçmiştir.

Bartın ve çevresi; 7.yy. sonlarında Kimmerlerin, 6.yy'da Lidyalıların, 547 yılında Perslerin, 334 yılında Makedonyalıların, 279 yılında Pontusluların, 64 yılında da Romalıların egemenliğine girmiştir.Bartın, bu dönemleri yaşarken; 12.Yy.'da Fenikelilerin Karadeniz'de oluşturdukları ilk Sayda Kolonilerinden olan Amasra (Sesamos) ve Kurucasıle (Kromna); 9. Yy' da Fenikeliler ve ortakları Karyalılarca terk edilince, yüz yıllık karanlık bir dönem geçirmiş, 7.yy. başlarında İonların soyundan gelme Megaralı göçmenlerin eline geçerek İon (Milet) Kolonisine katılmıştır. 200 yılı aşan Pers döneminde (M.Ö.547) de bu statüsünü korumuş; Makedonya döneminde (M.Ö.334-279) ise, önce Frigya Satrabi ve Kraliçe Amastris (M.Ö.302-286); daha sonra da Bartın ve Ulus ile birlikte General Eumenes tarafından yönetilmiştir.M.Ö. 12. yy' dan 3. Yy.'a kadar Sesamos adıyla bilinen kent; Makedonya döneminde, Kraliçe Amastris tarafından Şehir Devleti (302-286) olarak örgütlenerek yönetilince kraliçenin adını aldı. 16 yıllık bu dönemde; Kromna (Kurucasıle-Tekkeönü), Tios (Filyos-Hisarönü) ve Kyteros (Gideros) sitelerinden oluşan Symoikismos Siteler Birliğinin merkezi oldu.Bartın ve çevresi; M.S. 395 yılında Roma-Bizans bölünmesinden sonra Bizans'ın payına düşmüş, 1084-1096 yılları arasında Kutalmış oğlu Süleyman Beyin bölgede kurduğu Türk Emirliğinin, I.Haçlı Seferleri sonrasında da, yeniden Bizans'ın sınırları içinde yer almıştır.M.S.11. yy. sonlarında, Anadolu Selçukluları'nın; 200 yıllık Selçuklu döneminden sonra 1326'da Candaroğulları Beyliği'nin, 1392'den itibaren de Osmanlı İmparatorluğu'nun egemenliğine girmiştir.Bartın ve Ulus, M.S. 11.Yy' da Türk hakimiyetine girerken; Amasra, Roma döneminde (M.Ö.64-M.S.395) Satraplıkla yönetilen

Bitinya-Pontus Eyaletinin Pontus bölümüne Başkent oldu. Bizans (M.S.395-1460) döneminde 1261-1460yılları arasında Ceneviz Kolonisi olarak yönetildi;1460 yılında Fatih Sultan Mehmet tarafından Osmanlı topraklarına katıldı.

OSMANLI DÖNEMİNDE BARTIN

Bartın, Osmanlı Döneminin 1460-1692 yılları arasında Anadolu Beylerbeyliği'ne bağlı Bolu Sancağı sınırları içinde yer aldı. Bolu Sancağı'nın kaldırılmasıyla 1692-1811 yılları arasında Voyvodalıkla yönetilen Bartın, 1811 yılında da Kastamonu Vilayetine bağlı olarak yeniden kurulan Bolu Sancağı'na bağlandı. Bu dönemde ticari potansiyeliyle bölgenin pazar yeri olan ve On iki Divan adını alan Bartın, 1867 yılında ilçe oldu. 1876 yılında da Belediye Teşkilatı kuruldu.

CUMHURİYET DÖNEMİNDE BARTIN

Bartın, 1920 yılında Mutasarrıflık ve 1924 yılında da il olan Zonguldak'a bağlanmış, 07 Eylül 1991 tarihinde de 28.08.1991 tarih ve 3760 sayılı yasayla il statüsüne kavuşmuştur. Bartın İli'ne bağlı ilçelerden Osmanlı Döneminde ilçe iken Cumhuriyetle birlikte bucak statüsüne düşürülen Amasra; 1987 yılında yeniden, Ulus; 1944 yılında, Kurucaşile; 1957 yılında İlçe olmuştur. Bartın'ın Merkez, Amasra, Ulus ve Kurucaşile olmak üzere 4 ilçesi, Arıt, Kozcağız, Kumluca, Abdipaşa ve Hasankadı beldeleriyle birlikte 268 köyü vardır.

COĞRAFİ YAPISI :

Batı Karadeniz bölgesinin, Kuzeyini 59 km'lik sahil şeridiyle Karadeniz çevrelerken, doğuda Kastamonu, güneydoğuda Karabük, batıda ise Zonguldak illeriyle komşudur. Yüzölçümü 2.330 km²'dir. İl merkezinin rakımı 25 metredir.

Dağları: Bartın doğu, batı ve kuzeyden yüksekliği 2000 metreyi geçmeyen dağlarla çevrilidir. Dağlar, yüksek olmamakla birlikte oldukça dik, sahillere doğru sarp ve kayalıktır. En yüksek nokta Keçikıran Tepesi'dir. (1619 m.). İlin önemli dağları; Aladağ, Kocadağ, Karadağ, Kayaardı, Karasu ve Arıt dağlarıdır. Kent merkezini batıdan Aladağ, kuzeyden Karasu dağları ve doğudan Arıt dağları kuşatmaktadır.

Ovaları ve Yaylaları: Bartın Irmağı ve kolları tarafından derin bir biçimde parçalanmış arazi çok engebeli bir görünümündedir. Irmağın genişlediği alanlarda ve dağların oldukça dik yamaçları arasında dar ve derin vadiler yer alır. Kent merkezlerine inildikçe düz ovalar artmaktadır. Ulus ilçesinde Uluyayla, Kumluca beldesinde Ardıc (Gezen) ve Kokurdan yaylaları, Arıt Köyünde Zoni Yaylası muhteşem doğa güzellikleriyle dağ ve yayla turizmi açısından önem arzeder.

Akarsuları: Bartın'ın en önemli akarsuyu, milattan önceki yıllarda Parthenios adı ile anılan ve kente adını veren Bartın Irmağı'dır. Bartın Irmağı'nın iki ana kolunu oluşturan Kocaçay ve Kocanaz Çayı, Bartın merkezinde Gazhane Burnu'nda birleşip 14 km yol kat ederek Boğaz mevkinde Karadeniz'e ulaşır.

Kocanaz Çayı güneyden doğup Kozcağız'dan kuzeye doğru akarken, 107 km uzunluğundaki Kocaçay Kastamonu'dan gelip Ulus'tan geçen Göksu ve Eldeş Çayları (Ulus Çayı) ile bunlara katılan derelerden oluşur. Arıt ve Mevren derelerinden oluşan Kozlu Çayı ile birleşen Kışla Deresi, Akpınar ve Karaçay dereleri Kocaçay'ı besleyen akarsulardır. Diğer önemli akarsuları; Kapisuyu ve Tekkeönü dereleri ile Ulus-Uluyayla'yı sulayan Ovaçayı ve İnönü dereleridir.

Bartın Irmağı; üzerinde 500 tonluk gemilerle Karadeniz'den kente kadar ulaşım yapılabilen en düzenli akarsudur. Akış hızı saatte 720 m. olup, denize her yıl 1.000.000.000 m³ su akıtmaktadır.

EKONOMİK YAPISI :

İlin toplam yüzölçümü 214.300 ha olup bunun 74.408 ha (%35) alanında tarım yapılmaktadır. 98.578 ha'lık alan orman (% 46) , 15000 ha'lık alan çayır-mera (% 7) ve 26.314 ha'lık (% 12) alan ise yerleşim ve diğer alanlardır.Bartın İlinde sulamaya elverişli I., II., III. Sınıf tarım arazileri toplam 21.820 ha'dır. 8.011 hektar alan sulanmaktadır. Genel olarak polikültür tarımın yapıldığı Bartın'da gerek bitkisel üretim ve gerekse de hayvansal üretim noktasında ürün çeşitliliği vardır.

Bartın'ın ılıman iklimi tarım için çok uygundur. Ancak tarım arazilerinin küçük parçalar halinde çok dağınık ve yer yer engebeli olması makineli tarım yapılmasını zorlaştırmakta, bu da tarımın yeterince gelişmesini engellemektedir. Yörede hakim ekonomik sektör olan kömür, tarımdan gelir elde etme düşüncesini arka plana itmiştir. Makineli tarımın yapılamayışı verimi düşürmekte ve maliyeti artırmaktadır.

Bartın'da bitkisel üretim anlamında en çok yem bitkileri ve hububat üretimi yapılmakta olup, bunu meyve ve sebze üretimi takip etmektedir.Tarım arazilerinin dağılımında en fazla pay hububata ayrılmıştır. Hububat ekim alanlarında ise en yüksek payı % 48,2 ile buğday (28.890 ton) almaktadır. Bunu % 44,2 ile mısır (31.322 ton) ise takip etmektedir.Sebze üretimi daha çok öz tüketime yönelik yapılmaktadır. Son yıllarda örtü altı yetiştiriciliğin yaygınlaşması ile ticari anlamda yapılan üretim artmakta olup, en fazla yetiştiriciliği yapılan sebze türleri domates (6.322 ton), biber (1.502 ton) ve kara lahanadır (2.056 ton).

Taban ve yamaç topraklardan oluşan küçük tarım alanları karakter ve iklim bakımından bahçe tarımına çok uygun olduğundan son dönemde. Tarım İl Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, İl ve İlçe S.Y.D Vakıflarının destek ve işbirliği ile yürütülen seracılık hızla gelişmektedir. Bartın Meslek Yüksekokulu'nda Seracılık bölümünün de açılmış olması dikkate alındığında seracılık Bartın tarımı için çok önemli bir potansiyel oluşturmaktadır.

İlde büyükbaş hayvan varlığı sayısı 71.082, küçükbaş hayvan sayısı 11.330 adettir. Yem bitkileri üretimindeki artışa paralel olacak şekilde ilin kültür ırkı hayvan varlığında bununla birlikte et ve süt üretiminde artış sağlanmıştır. İl genelinde süt veren inekler dikkate alındığında, verimleri yıllık olarak ortalama 860 kg/baştır.

Kovan varlığı 21.699 adet olan ve bitki örtüsündeki ormangülünün varlığı nedeniyle üretimi yapılan bal acımsı bir tadda karakter kazanmakta yöreye özgü aroması ile diğer ballara nazaran değerli kılmaktadır.

İlde açık su balıkçılığı yanında iç su balıkçılığı da yapılmakta olup 21.450 kg' lık alabalık üretimi yapılmaktadır. İlde su ürünleri geliştirme projesi kapsamında olan 10 adet iç su kültür balıkçılığı işletmesi mevcut olup bunlardan beş adeti faal durumdadır. Bartın'da 158 adet gemi, 306 adet de gerçek kişi su ürünleri avcılık ruhsatına sahiptir.Son yıllarda Özel İdare ve S.Y.D. Vakıfları desteği ile süt inekçiliği ve koyuncululuğun geliştirilmesine yönelik çalışmalar artırılmıştır.

NÜFUSU:

Yıllara Göre Nüfus

YIL	NÜFUS
2007	182.131
2008	185.368
2009	188.449
2010	187.758

YIL	NÜFUS
2011	187.291
2012	188.436
2013	189.139
2014	189.405
2015	190.708
2016	192.389
2017	193.577
2018	198.999

BARTIN Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

2018 Yılı Cinsiyet Dağılımı Erkek/Kadın:49,7%/50,3%

Topping	Slices
Erkek	98.913
Kadın	100.086

BARTIN nüfusu **198.999** tür. BARTIN erkek nüfusu **98.913** , BARTIN kadın nüfusu **100.086**.

BARTIN iline ait diğer bilgiler

- BARTIN bağlı İlçe sayısı:**4**
- BARTIN bağlı Mahalle sayısı:**50**
- BARTIN bağlı Köy sayısı:**263**

YILLARA GÖRE BARTIN NÜFUSU

YIL	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS
2018	198.999	98.913
2017	193.577	95.760
2016	192.389	95.131
2015	190.708	94.138
2014	189.405	93.206
2013	189.139	93.422
2012	188.436	92.922
2011	187.291	91.841
2010	187.758	91.953
2009	188.449	92.808

2008	185.368	90.419
2007	182.131	88.784

İLÇELERE GÖRE BARTIN NÜFUSU

İLÇE ADI	İLÇE TOPLAM NÜFUS	İLÇE ERKEK NÜFUS
<u>AMASRA NÜFUSU</u>	14.776	7.583
<u>KURUCAŞİLE NÜFUSU</u>	6.874	3.540
<u>MERKEZ NÜFUSU</u>	155.016	76.719
<u>ULUS NÜFUSU</u>	22.333	11.071

ULAŞIM :

KARAYOLU

Bartın'ın şehirlerarası ulaşımını sağlayan karayolu; batıda Çaycuma-Devrek (Zonguldak) – Mengen-Yeniçağa (Bolu), güneyde de Safranbolu (Karabük)-Gerede (Bolu) üzerinden E-80 Otoyolu ile E-5 Devlet yoluna ulaşmaktadır. Doğuda Cide (Kastamonu), güneyde de yine Safranbolu (Karabük) üzerinden Orta ve Doğu Karadeniz ve İç Anadolu'ya açılmaktadır. Bartın İlinin karayolu uzunluğu toplam 294 km olup, bunun 131 km'si devlet yolları (Devlet yollarının 72,8 km'si bölünmüş yoldur), 163 km'si de il yolları ağında yer alır.

DENİZYOLU

Bartın Limanı: Bartın Limanı 1965 yılında inşa edilerek 10.06.1966 tarih ve 6/6548 karar sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile askeri hizmetlere ayrılan bölümleri dışında kalan kısımlarının kullanımı Bartın Belediyesince yapılmaktadır. 15.05.1995 tarih ve 2136 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla da yabancı gemilerin girişine açılmıştır. Halen 2004 yılında yürürlüğe giren ISPS kod çerçevesinde güvenlik seviyesi 1 olan limanımız, gerekli sertifikasyonu yapılmış olarak belli cins gemiler için uluslararası deniz trafiğine açıktır. Yük ve yolcu taşımacılığında uluslar arası liman olarak hizmet veren Bartın Limanı aynı zamanda yük ve yolcu giriş-çıkış gümrük kapısıdır. 480 m rıhtım uzunluğuna sahip Bartın Limanının su derinliği 7,2-8 metredir. Limana 215 metre boyundaki gemiler yanaşabilmektedir.

Bartın Limanı'nın Dış Alım – Dış Satım Ürünleri (Genel):

İhraç Malları: Profil Demir, Çimento, Alçı, İnşaat Malzemeleri, Diatomit (Toprak) ve Katran.

İthal Malları: Kütük Demir, Pik Demir, Kömür, Tomruk, Kağıt Hamuru ve Kömür.

İlin sahillerindeki Amasra ve Kurucasıle limanları ile Tekkeönü Balıkçı Barınağı ulusal ticari liman statüsündedir. Söz konusu limanların yat limanı olarak gelişme potansiyeline sahip olduğu öngörülmektedir

Yanaşma Yerleri – Rıhtım ve İskeleler – Balıkçı Barınakları:

Amasra Limanı: 2013 yılı Ağustos ayında inşaatı tamamlanarak hizmete açılan Yolcu İskelesi ve Küçük Tekne yanaşma yerleri ile Günübirlik Gezi Tekneleri, Ticari Yatlar ve Balık Avlama Gemilerinin istifade ettiği yanaşma yerleri bulunmaktadır.

Amasra Limanı'na 30/06/2017 tarihi itibarıyla 441 gemi ve 876 gemi adamı kayıtlıdır.

Askeri İskele: Askeri gemilerin, Sahil Güvenlik botlarının ve tesislere akaryakıt getiren gemilerin istifadelerine açıktır.

Kurucaşile Balıkçı Barınağı: Liman inşaatının tamamlanmasını müteakip 1990 yılında DLH tarafından Belediye Başkanlığına geçici devir tutanağı ile teslim edilmiştir. Balık avlama gemileri ile Kabotaj hattında çalışan ticari gemiler istifade etmektedirler.

Amasra Liman Başkanlığı idari sınırları dahilindeki Kurucaşile Balıkçı Barınağından, Kurucaşile İlçesi sınırlarında bulunan Başköy'de Trakya Cam Sanayi tarafından işletilmekte olan maden ocağı hizmet dışında olduğundan bu faaliyet dönemi içerisinde kuvars madeni yüklemesi olmamış sadece blok mermer yüklemesi yapılmıştır.

Akkonak Limanı: Alkan Madencilik isimli özel şirket tarafından, Liman merkezine 20 km mesafedeki Akkonak Köyü'nde yaptırılan 112 metrelik rıhtımın tamamı bitirilerek 06.06.2010 tarihinde gemi trafiğine açılmış olup, Ambarlı ve Ünye limanlarına blok mermer yüklemesi yapmaktadır.

Tarlaağzı Balıkçı Barınağı: Amasra merkeze 7 km mesafede bulunmaktadır. Yapımına 1995 yılında başlanılmış, 2005 yılı Ekim ayında tamamlanmıştır. 2007 yılında Tarlaağzı Su Ürünleri Kooperatifi'ne kiralanmıştır. Barınaktan; balık avlama gemileri, yatlar ve yolcu motorları istifade etmektedir.

Tekkeönü Balıkçı Barınağı: Liman il merkezine 38 km mesafede bulunmaktadır. Köy Tüzel Kişiliği tarafından işletilmektedir. Balık avlama gemileri istifade etmektedir.

DEMİRYOLU

Bartın İli sınırları içinde demiryolu ağı bulunmamaktadır. Bartın'a demiryolu ile ulaşım, İl merkezine 38 km uzaklıktaki Saltukova Tren İstasyonu ile sağlanmaktadır.

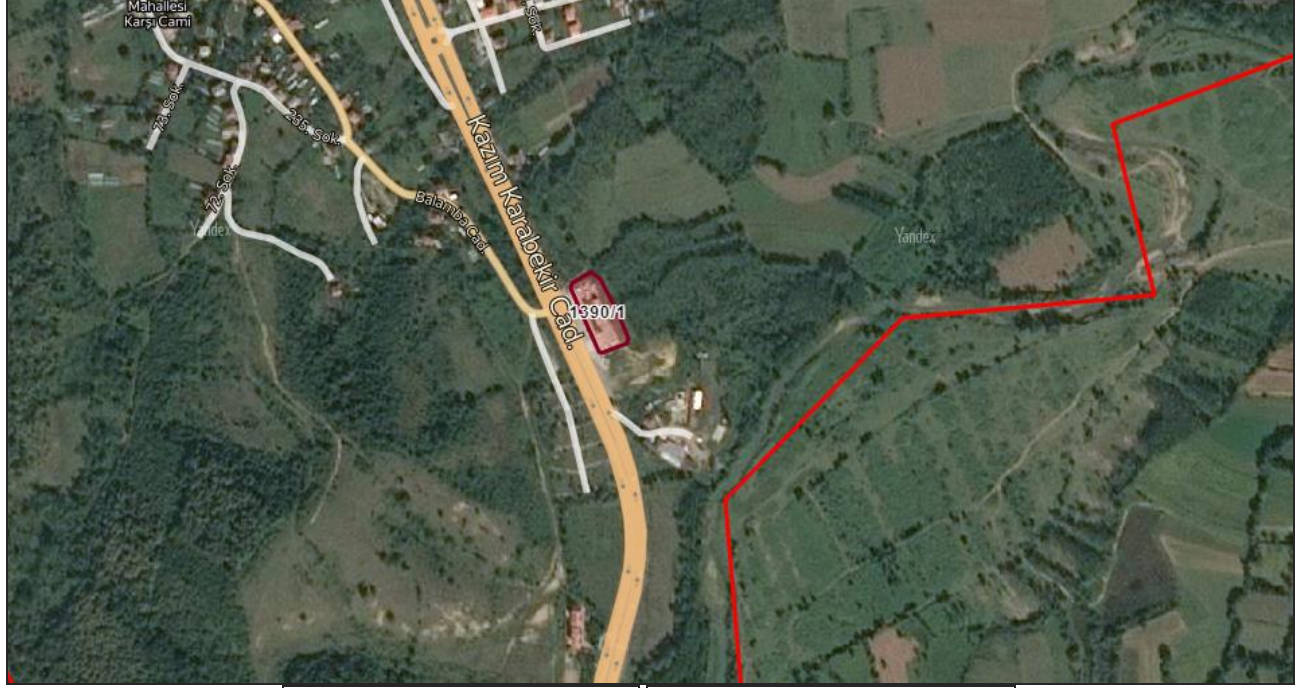
HAVAYOLU

Bartın'a en yakın havalimanı, 38 km uzaklıktaki Saltukova (Zonguldak) Havalimanı'dır. Havaalanı 2009 Temmuz ayı itibarı ile faaliyete geçmiştir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Balamba Mahallesi, 1390 Ada, 1 Parsel, Merkez/BARTIN posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Kazım Karabekir Caddesi ile Balamba Caddesinin kesişiminde yer almaktadır. Kazım Karabekir Caddesi'ne kuzeydoğu yönünde konumludur. Bölgede ulaşım ve altyapı problemi yoktur. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şahsi araçlarla sağlanabilmektedir. Bölgede genel itibarı ile boş araziler mevcuttur. Taşınmazın yakın çevresinde Çaydüzü Mahallesi Çayırılar Camii bulunmaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E 41.6171, , B: 32.3708,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
YAPININ SINIF	: 3A
YAPININ YAŞI	:10
YAPI İNŞAAT ALANI	: 579
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 "Tek Katlı Çelik Konstrüksiyon Bina Ve Tek Katlı Prefabrik Bina Ve Arsası" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 1390 ada 4.380,93 m² yüzölçümündeki 1 no'lu parseldir.

Parsel üzerinde tek katlı (zemin kat) bina bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 2.000 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 (472 m²), Egzoz Gazı Emisyon Ölçümü Bölümü (7 m²) bulunmaktadır. Bina toplam 579 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:

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

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 bilmese bile malın gerçek

bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, 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: MERT EMLAK- TEL: 0 (532) 277 26 11

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 74 ada 13 parselde bulunan, arsanın toplamda 1.506m² alanlı arsa 1.050.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.506 m ²	697,- TL/m ²
---------	----------------------	-------------------------

EMSAL 2: AC DANIŞMANLIK- TEL: 0 (532) 208 32 73

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, arsanın toplamda 454m² alanlı arsa 245.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	454 m ²	540,- TL/m ²
---------	--------------------	-------------------------

EMSAL 3: GÜNEŞ GAYRİMENKUL- TEL: 0 (536) 378 53 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 502 ada 254 parselde bulunan, arsanın toplamda 491m² alanlı arsa 235.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	491 m ²	479,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 4: BARTIN AS EMLAK -TEL: 0 (541) 227 17 99

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 839 ada 3 parselde bulunan, arsanın toplamda 375m² alanlı arsa 235.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	375 m ²	627,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 470-700 M²/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekaare satış fiyatı 500,00-M²/TL olarak belirlenmiştir.

Çıplak Mülkiyet + Yararlanma Hakkı ile oluşan taşınmazın arsasının değeri: 4.380,93M² X 500,- M²/TL=2.190.465,-TL

Süresi 24.03.2038 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 18,9 yıllık süresi kalan üst hakkının (yararlanma hakkının) değeri: 2.190.465,-TL X 2/3 X 18,9/100=276.000,-TL

Taşınmazın arsasının çıplak mülkiyet değeri: 2.195.465,-TL-276.000,-TL=1.919.465,-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 (m ²)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Bina	579	3A	980	10 %	510.678,-TL
Çevre Düzenlemesi	2.000	1A	185	15 %	314.500,-TL
					825.178-TL

YAPI DEĞERİ: 826.000,-TL

Taşınmazın Yapılı Değeri: Arsa Değeri + Yapı Değeri = 2.190.465,-TL + 826.000,-TL

Sonuç: 3.016.465,-TL~3.017.000,-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	579	3A	980	10 %	510.678,-TL
Çevre Düzenlemesi	2.000	1A	185	15 %	314.500,-TL
					825.178-TL

YAPI DEĞERİ: 826.000,-TL

Üst Hakkı Ve Yapı Değeri: Üst Hakkı Arsa Değeri + Yapı Değeri=276.000,-TL +826.000,-TL

Sonuç: 1.102.000,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: TURKUVAZ GAYRİMENKUL- TEL: 0 (538) 584 20 56

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 70 m2 alanlı işyeri 1.250,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	70 m ²	18- TL/m ²
----------------	-------------------	-----------------------

EMSAL 2: MİRAY GAYRİMENKUL- TEL: 0 (546) 847 46 94

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 160 m2 alanlı işyeri 2.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	160 m ²	13,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 3: ÇUBUKÇUOĞLU EMLAK- TEL: 0 (532) 661 47 71

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 100 m2 alanlı işyeri 2.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	100 m ²	20- 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 15-25,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 20,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 20,-M2/TL x 4.380,93M2=87.618,6-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 87.618,6-TL x 12 = 1.051.426,2-TL

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda Tek Katlı Çelik Konstrüksiyon Bina Ve Tek Katlı Prefabrik Bina Ve Arsası vasıflı olup Taşınmazın çıplak mülkiyetinin gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (emsal) yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"1 Adet Tek Katlı Çelik Konstrüksiyon Bina Ve Tek Katlı Prefabrik Bina Ve Arsası"** nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa(Pazar) değeri belirlenmiştir.

PAZAR (PİYASA) DEĞERİ

Taşınmazın Çıplak Mülkiyetinin Değeri: 1.919.465,-TL~1.920.000,-TL Takdir edilmiştir.

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

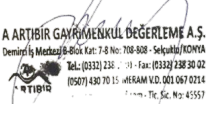
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-293** no.lu rapor, **REYSAS 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. Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Meslek/B-Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/İZMİR Tel: (0332) 236 11 11 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MİRAM Y.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 45557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Meslek/B-Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/İZMİR Tel: (0332) 236 11 11 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MİRAM Y.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 45557

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

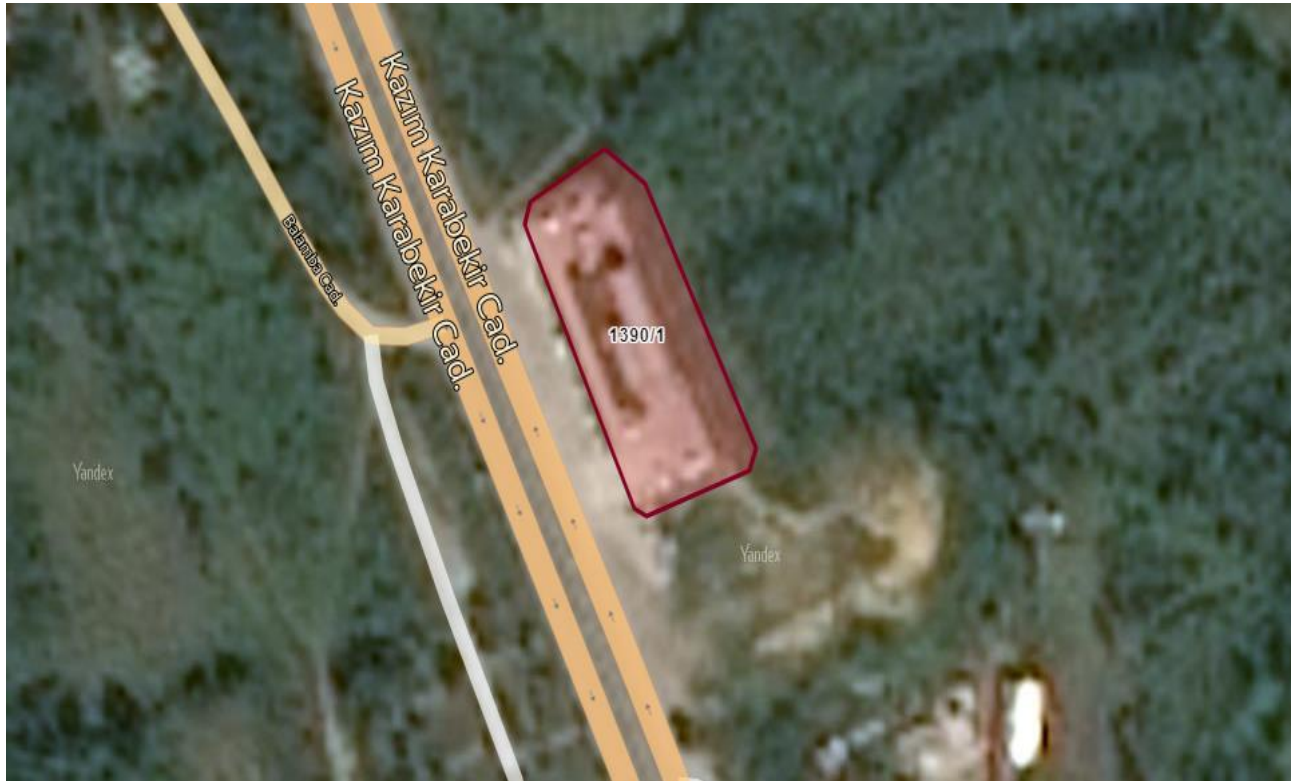
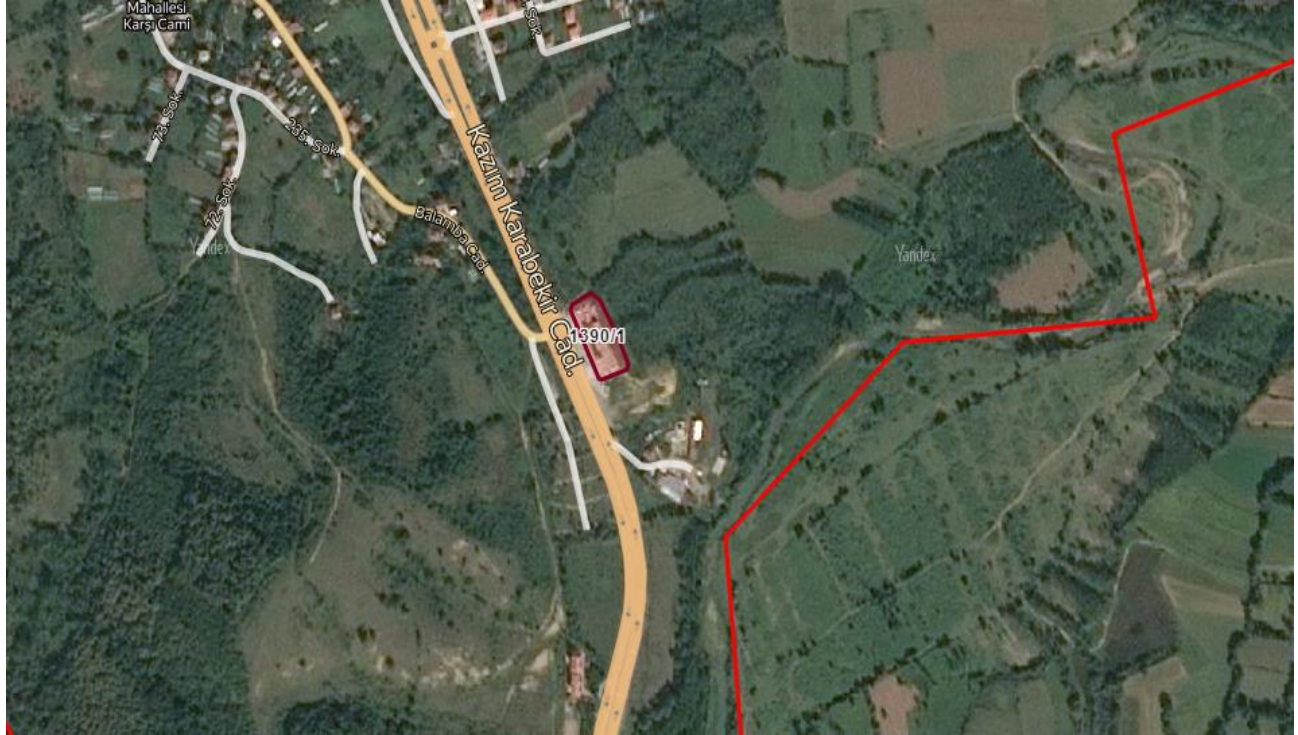
EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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

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

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

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR

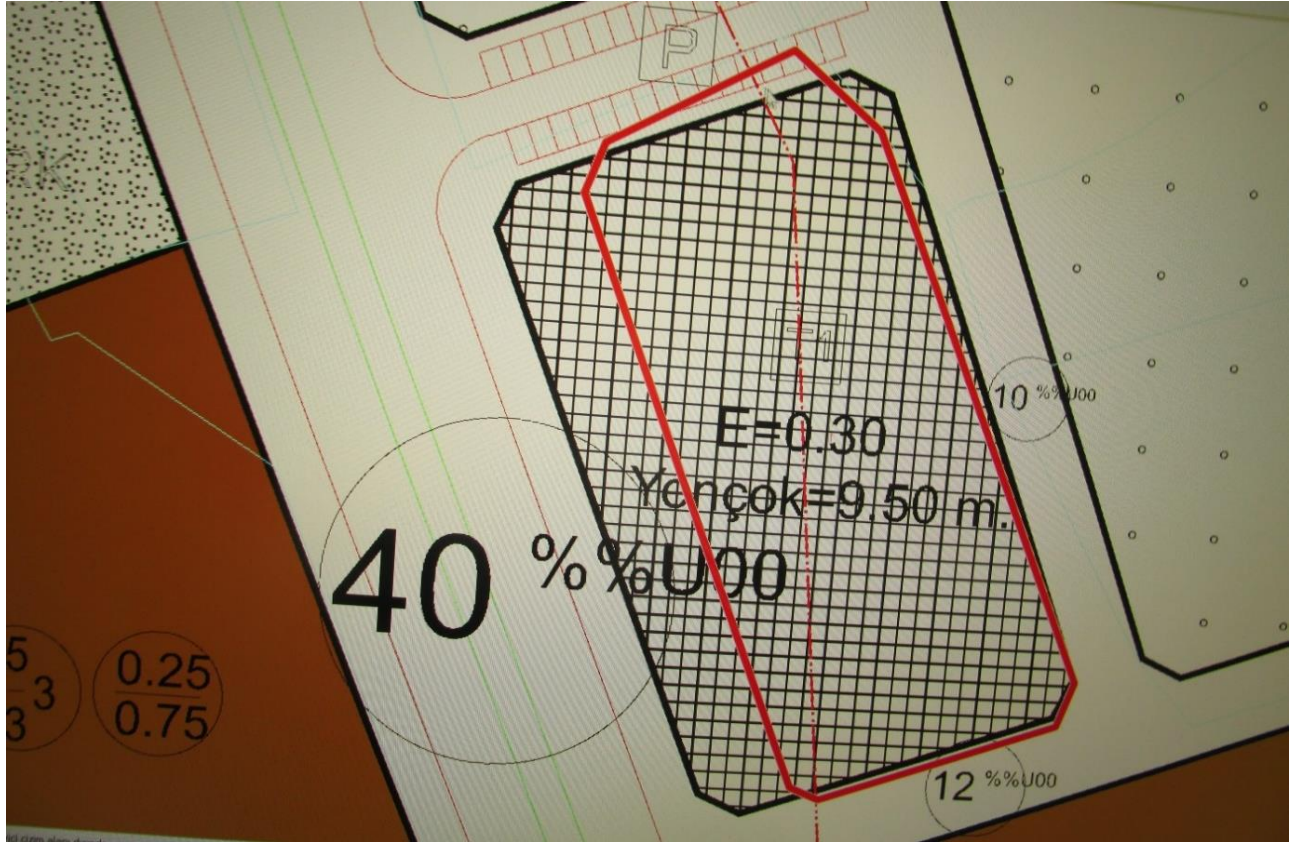




EK.3: BELGELER

İli	BARTIN	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	BALAMBA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	CEVİZLİK					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
1.300.000,00		E28C13D2B13D2C	1390	1	ha	m ²
					4.380,93	m ²
Niteliği	TEK KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON BİNA VE TEK KATLI PREFABRİK BİNA VE ARSASI					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 26148607 QRKoda kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. Müstakil ve daimi nitelikte olan "Öst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir (Yüzölçüm: 4380,93m2 Baş.Tarih: 25/03/2008 Süre: 30 yıl) YEVMIYE :25/03/2008 - 1479					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	14328	19	1861		26/11/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.

İMAR DURUMU



MİMAR
PLAN - PROJE İNŞAAT ve TAAHHÜT İŞLERİ
Su terazisi sokak No:11 BARTIN TEL: 2272534

BELEDİYE ONAYI

199
20.07.2017
Metin DOĞRUÖZ
İmave Şehircilik Md. V.

Yapı Denetim Ofisi
Nejat YURAL
Proje ve Yayıncı Denetçi
Denetim No: 25958
00000000000000000000
BARTIN KÜLTÜR YAPILARININ KORUNMASI İÇİN KURULAN BİRİMİN BAŞKANLIĞI

YANGIN YÖNETMELİĞİNE
MİMARİ PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN

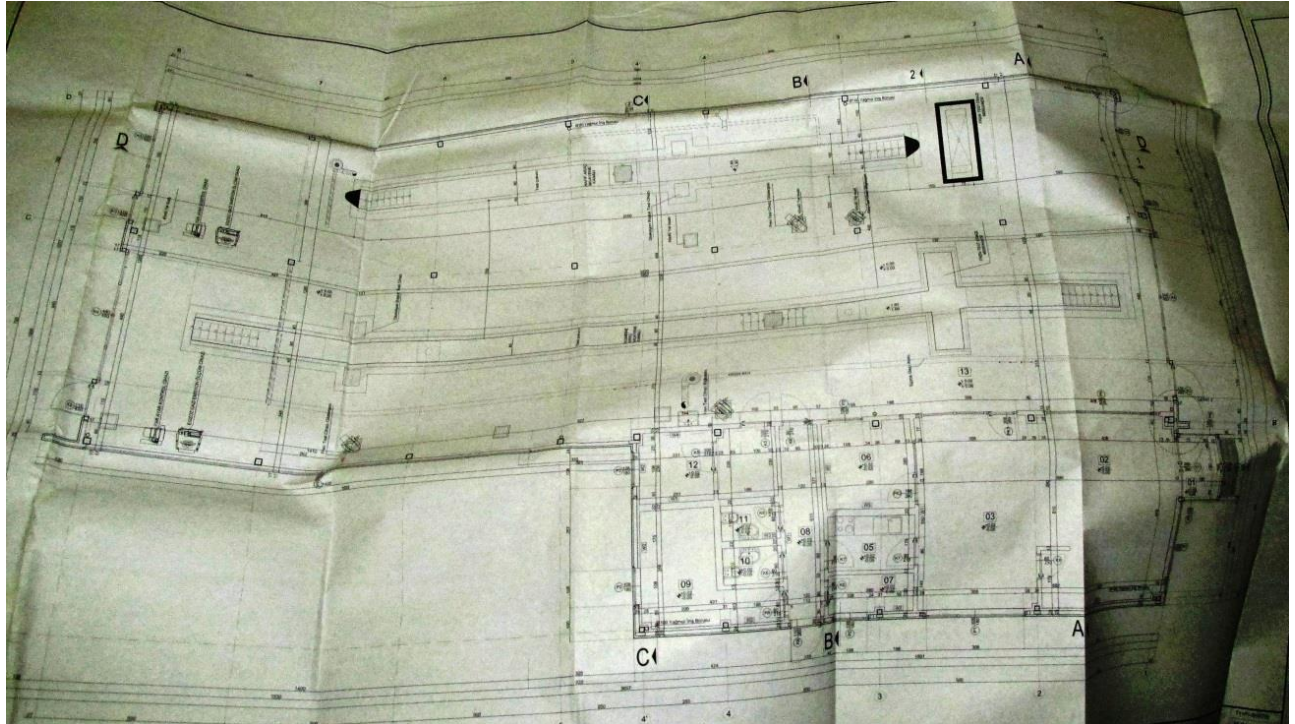
1 VERGİ DAİRESİ	BARTIN	11 VERGİ DAİRESİ :	
2 SICIL NO	717 700 301 28	12 SICIL NO :	
3 SOYADI (Unvanı)	ÖZYER	13 SOYADI (Unvanı)	
4 ADI	Avni	14 ADI	
5 BABA ADI	Zihni Ekrem	15 Mahalle veya Semt	
6 DOĞUM TARİHİ	1954	16 Cadde veya Sokak	
7 DOĞUM YERİ	İL BARTIN	17 Kapi Numarası	
8 MESLEĞİ	İLCE MERKEZ	18 Daire Numarası	
9 BAĞLI OLDUĞU ODASI	BARTIN	19 İL	
10 ODA SICIL NO	11782	20 İLCE	
Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı Soyadı : Avni ÖZYER		C YAPILAN İSİN	
İmzası :		21 CESİDİ	MİMARİ PROJE ÇİZİM
		22 ODA PROJE KAYIT NO	

YAPININ	SAHİBİ	Türkmen Aras Müşane İstasyonları	
	KULLANIM AMACI	Hafif Aras Müşane Karanlık	PARSEL ALANI : 974,09m ²

ARSANIN	İLİ	İLCESİ	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	BARTIN	MERKEZ	ÇAYDÜZÜ		E28C13D2C	1390	1	

ODALARARASI ORTAK ESASLARAGORE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m ²	İnsaat Suresi	Tasiyi Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yükseklik
							ÇELİK			

M
MİMARİ
UYGULAMA PROJESİ



YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsat Veren Kurum: BARTIN BELEDİYESİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi: BARTIN		3. Ruhsat no: 123167298		4. Ruhsat tarihi: 20/07/2017		5. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 21.07.2008	
6. Ruhsatın amacı: 1. Yeni yapı 2. Yenileme 3. Yeniden 4. Ek bina 5. Kat ilavesi 6. İlave 7. Geçici 8. Tadilat 9. Dolgu 10. Restorasyon 11. Gölgeleme 12. Kullanım değişikliği 13. Fosforik 14. Mekanik tesisat 15. Elektrik tesisatı 16. Isın değiştirici 17. Isınat duvarı 18. Bahçe duvarı		7. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		8. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		9. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		10. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
11. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		12. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		13. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		14. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		15. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
16. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		17. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		18. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		19. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		20. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
21. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		22. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		23. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		24. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		25. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
26. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		27. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		28. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		29. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		30. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
31. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		32. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		33. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		34. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		35. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
36. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		37. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		38. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		39. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		40. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
41. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		42. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		43. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		44. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		45. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
46. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		47. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		48. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		49. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		50. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
51. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		52. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		53. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		54. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		55. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
56. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		57. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		58. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		59. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		60. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
61. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		62. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		63. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		64. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		65. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
66. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		67. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		68. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		69. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		70. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
71. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		72. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		73. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		74. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		75. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
76. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		77. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		78. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		79. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		80. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
81. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		82. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		83. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		84. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		85. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
86. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		87. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		88. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		89. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		90. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
91. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		92. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		93. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		94. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		95. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	
96. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		97. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		98. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		99. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017		100. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2017	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]



**T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

20/8/2010

Konu :

A ARTİBİR 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 dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi 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

