



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MERKEZ /KASTAMONU

1404 ADA 62 PARSEL

(1 ADET ÇELİK KONSTRÜKSİYON BİNA VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-296

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Kuzeykent Mahallesi, 1404 Ada, 62 Parsel,
Merkez/Kastamonu

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-296

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Çelik
Konstrüksiyon 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 ilgilimiz 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, Merkez ilçesi, Kuzeykent 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 1404 Ada / 62 Parsel

İLİ	:	KASTAMONU			
İLÇESİ	:	MERKEZ			
MAHALLESİ	:	KUZEYKENT			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	-			
CİLT	:	24			
SAYFA	:	2337			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	F31B06C14			
ADA NO	:	1404			
PARSEL NO	:	62			
YEVMIYE NO	:	16054			
TARİH	:	21.11.2018			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	4.530,00 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	“Çelik Konstrüksiyon 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

Kastamonu Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Ticaret Alanı, KAKS: 1,80, Hmax: Serbest" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Kastamonu Merkez Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 16.07.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 04.08.2008 gün ve 95 sayılı ilk yapı ruhsatı, 16.06.2010 gün ve 70 sayılı ek bina yapı ruhsatı, 07.05.2009 gün ve 37 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile 14.01.2011 gün ve 9 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

07.05.2009 gün ve 37 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü 1) ve toplam 586 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

14.01.2011 gün ve 9 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü 1) ve toplam 10 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine 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 ovoidan 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 Gökırmak 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 Gökırmak 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

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

Tarımsal Desteklemeler

2008 yılında tarımsal desteklemeler kapsamında Doğrudan Gelir Desteği (DGD) ile buzağı ve gebe düve desteği kaldırılmış olup, mazot ve kimyevi gübre, yem bitkileri, süt, alabalık, anaç sığır desteklemeleri ile diğer bazı desteklemeler devam etmektedir. 2000 yılında başlayan tarımsal desteklemelerde 2008 yılına kadar hızlı bir artış görülmüş ve 2007 yılı sonuna kadar tüm tarımsal desteklemelere toplam 203.804.360 YTL tutarında hakediş ödemesi yapılmıştır. 2008 yılında ise bazı desteklemelerin başvurularının 2009 Ocak ayına kadar uzatılması nedeniyle icmalleri henüz hazırlanmamıştır.

Desteklemeler içerisinde Doğrudan Gelir Desteği (DGD) önemli bir paya sahiptir. Ancak son yıllarda ürüne ve üretime yönelik desteklerin arttırılıp DGD desteğinin önce azaltılması ve 2008 yılında kaldırılması ile DGD nin desteklemedeki payı azalmıştır. 2007 ve 2008 yıllarında 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 iline ait diğer bilgiler

- 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.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; :Kuzeykent, 1404 Ada, 62 Parsel, Merkez/KASTAMONU posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Alparslan Türkeş Bulvarının Güneybatısında yer almaktadır. Taşınmaza Meriç Sokak boyunca 570m Melike Sokak istikametine doğru devam edildiğinde sağ tarafta kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Bölgede genel itibari ile konut fonksiyonunun olduğu ve boş arazilerin bulunduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Behiye Barut Anaokulu, Kuzeykent Yavuzbey Camii ve Kastamonu Otogarı bulunmaktadır

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:41.4250, , B:33.7993,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
YAPININ SINIF	: 3A
YAPININ YAŞI	:10
YAPI İNŞAAT ALANI	: 596
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 "Çelik Konstrüksiyon Bina ve Arsası" niteliğinde olup, söz konusu arsa; 1404 ada 4.530 m² yüzölçümündeki 62 no'lu parseldir. Değerleme konusu parsel üzerinde çelik konstrüksiyondan yapılmış bina ve otopark olarak kullanılan bir alan mevcuttur.

Parsel üzerinde tek katlı (zemin kat) bina bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 2.250 m²'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Sınırlarında 430 m uzunluğunda çevre duvarı bulunmaktadır.

Araç Muayene İstasyonu: Mimari projesine göre; İdari Bölüm (100 m2), Araç Muayene Bölümü (486 m2) ve Egzoz Gazı Emisyon Ölçümü Bölümü (10 m2) bulunmaktadır. Binalar toplam 596 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.

DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Cins değişikliğinin yapılmış olması.
- Şehir Merkezinde yer alması.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerlendirme 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 değerlendirme 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 geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün

gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirim 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 indirim 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: ÜNLÜLER İNŞAAT- TEL: 0 (533) 039 11 01

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer imar durumuna sahip olan toplamda 1.937 m2 alanlı arsa 2.250.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.937 m ²	1.162,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

Emsal 2: ÖZTATLI İNŞAAT- TEL: 0 (533) 777 51 51

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer imar durumuna sahip olan toplamda 1.276 m2 alanlı arsa 2.490.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.276 m ²	1.951,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

EMSAL 3: NAZIM ATAÖĞÜZ- TEL: 0 (544) 845 37 41

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 832 ada 138 parselde bulunan, arsanın toplamda 933 m2 alanlı arsa 1.000.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	933 m ²	1.072,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 4: İLHAN MÜTEVELLİ- TEL: 0 (536) 276 00 43

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 853 ada 366 parselde bulunan, arsanın toplamda 337m2 alanlı arsa 337.000,-TL'ye pazarlıklı satılıktır.

SATILIK	337 m ²	1.000,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 1.000-1.900 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekaresi satış fiyatı 1.300,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Çıplak Mülkiyet + Yararlanma Hakkı ile oluşan taşınmazın arsasının değeri: 4.530M2 X 1.300,- M2/TL=5.889.000,-TL

Süresi 29.06.2038 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 18,6 yıllık süresi kalan üst hakkının (yararlanma hakkının) değeri: 5.889.000 X 2/3 X 18,6/100=730.000,-TL

Taşınmazın arsasının çıplak mülkiyet değeri: 5.889.000,-TL-730.000,-TL=5.159.000,-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	586	3A	980	10 %	516.852,-TL
Ek Bina	10	3A	980	10 %	8.820,-TL
Çevre	2.250	1A	185	15 %	353.812,5-TL

Düzenlemesi					
					879.484,5-TL

YAPI DEĞERİ: 880.000,-TL

Taşınmazın Yapılı Değeri: Arsa Değeri + Yapı Değeri = 5.159.000,-TL + 880.000,-TL

Sonuç: 6.039.000,-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	586	3A	980	10 %	516.852,-TL
Ek Bina	10	3A	980	10 %	8.820,-TL
Çevre Düzenlemesi	2.250	1A	185	15 %	353.812,5-TL
					879.484,5-TL

YAPI DEĞERİ: 880.000,-TL

Üst Hakkı Ve Yapı Değeri: Üst Hakkı Arsa Değeri + Yapı Değeri=730.000,-TL + 880.000,-TL

Sonuç: 1.610.000,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: ONUR YILMAZ GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 296 53 99

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 100 m2 alanlı işyeri 3.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	100 m ²	30- TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------

EMSAL 2: TONBULLAR İNŞAAT A.Ş.- TEL: 0 (544) 246 37 07

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 680 m² alanlı depo 14.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	680 m ²	21,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 3: OSMANLI 1453 GAYRİMENKUL- TEL: 0 (541) 339 00 57

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 250 m² alanlı depo 5.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	250 m ²	22- 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 20-30,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 25,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 25,-M2/TL x 4.530M2=113.250,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 113.250,-TL x 12 = 1.359.000,-TL

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

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

SONUÇ

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

PAZAR (PİYASA) DEĞERİ

Taşınmazın Çıplak Mülkiyetinin Değeri: 5.159.000,-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.

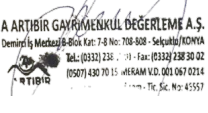
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirme yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-296** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN
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 Yardımcısı Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli ve Medenî İşler Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 02 - Faks: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MERSİS NO: 08100070214 Tic. Sic. No: 45557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli ve Medenî İşler Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 02 - Faks: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MERSİS NO: 08100070214 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

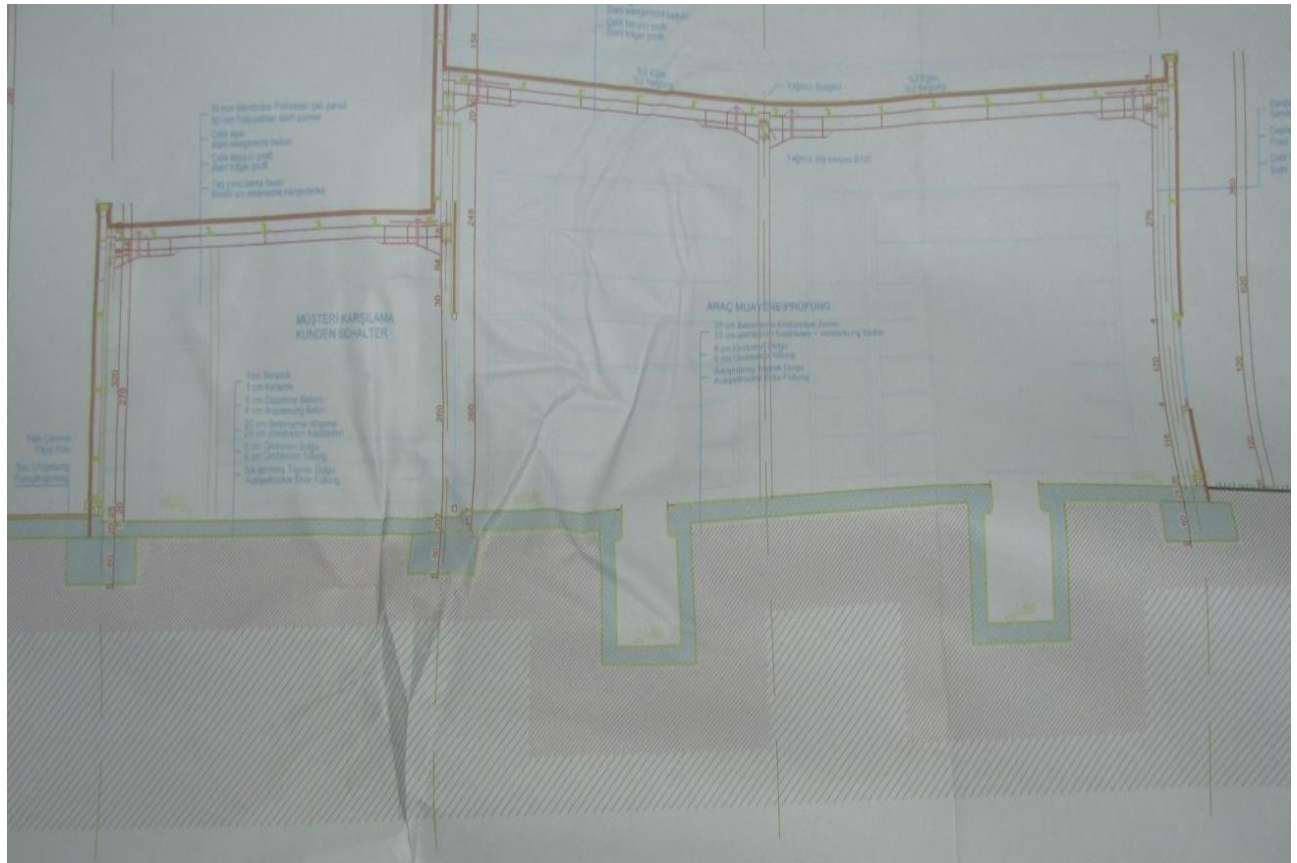
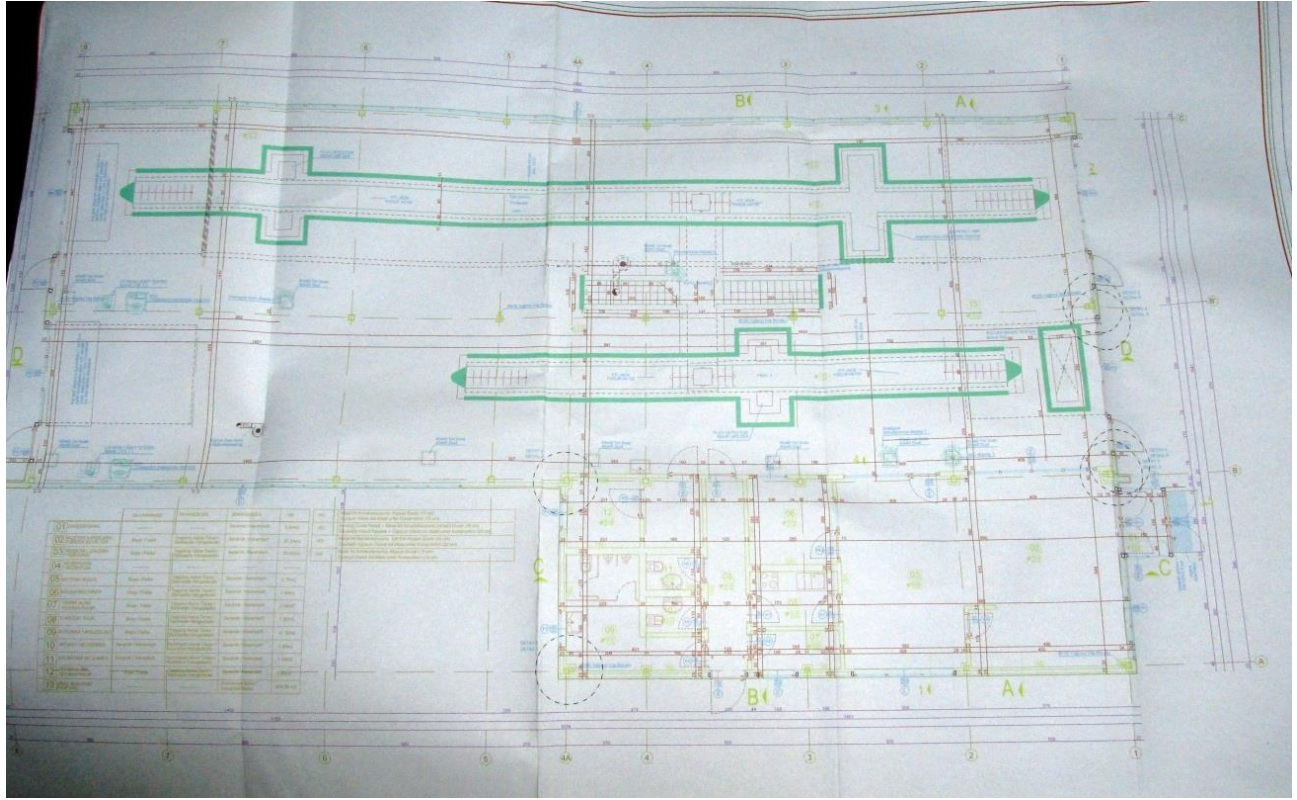
İl	KASTAMONU	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	KUZEYKENT						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
3.000.000,00		ETİB06.C/14	1454	42	ha	m ²	
				4.530,00 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ÇELİK KONSTRÜKSİYON BİNA VE ARSASI					
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sistemi No : 29349410 - QRKodu kullanılarak tapu haritasına ulaşılabilmektedir. 					
	Edinme Sebebi	Tamamen REYSAS TAŞIT MİRAYİNE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden Mülkiyet ve damga mülkiyeti olan "Üst (İnşaat) Hakkı" teslim edilmiştir (Yüzölçümü: 4530m2 Baş Tarih: 30/06/2008 Satış: 30 yıl) YEVİMİYE :30/06/2008 : 4151					
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Gözetil		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
		14084	24	2337		21/11/2018	Cilt No.
							Sahife No.
							Sıra No.
							Tarih

İMAR DURUMU



MİMARİ PROJE

 AKFE MİMARLIK-MÜHENDİSLİK LTD. STİ. VERGİ DAİRESİ : KASTAMONU VERGİ NUMARASI : 023 030 42 58	AKİF ÖKSÜZ MİMAR Barutçuoğlu Avm. Kat:7 No:33 KASTAMONU Tel : (0 366) 212 70 90 Faks : (0 366) 212 99 28																																													
 13.05.2008  İfuk YÜCEBİYİK İnsaat/Teknikeri 																																														
A PLAN PROJE ve HESAPLARI YAPANLARIN <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1</td><td>VERGİ DAİRESİ</td><td>KASTAMONU</td></tr> <tr><td>2</td><td>SİCİL NO</td><td>023 030 42 58</td></tr> <tr><td>3</td><td>SOYADI</td><td>ÖKSÜZ</td></tr> <tr><td>4</td><td>ADI</td><td>AKİF</td></tr> <tr><td>5</td><td>BABA ADI</td><td>NURETTİN</td></tr> <tr><td>6</td><td>DOĞUM TARİHİ</td><td>1974</td></tr> <tr><td>7</td><td>DOĞUM İL</td><td>KARABÜK</td></tr> <tr><td>7</td><td>YERİ İLCE</td><td>MERKEZ</td></tr> <tr><td>8</td><td>MESLEĞİ</td><td>MİMAR</td></tr> <tr><td>9</td><td>BAGLI OLD. ODA</td><td>ANK.MİM.OD.</td></tr> <tr><td>10</td><td>ODA SİCİL NO</td><td>27045</td></tr> </table> Plan proje ve hesapları yapanın ADI SOYADI İMZA  AKİF ÖKSÜZ Mimar		1	VERGİ DAİRESİ	KASTAMONU	2	SİCİL NO	023 030 42 58	3	SOYADI	ÖKSÜZ	4	ADI	AKİF	5	BABA ADI	NURETTİN	6	DOĞUM TARİHİ	1974	7	DOĞUM İL	KARABÜK	7	YERİ İLCE	MERKEZ	8	MESLEĞİ	MİMAR	9	BAGLI OLD. ODA	ANK.MİM.OD.	10	ODA SİCİL NO	27045												
1	VERGİ DAİRESİ	KASTAMONU																																												
2	SİCİL NO	023 030 42 58																																												
3	SOYADI	ÖKSÜZ																																												
4	ADI	AKİF																																												
5	BABA ADI	NURETTİN																																												
6	DOĞUM TARİHİ	1974																																												
7	DOĞUM İL	KARABÜK																																												
7	YERİ İLCE	MERKEZ																																												
8	MESLEĞİ	MİMAR																																												
9	BAGLI OLD. ODA	ANK.MİM.OD.																																												
10	ODA SİCİL NO	27045																																												
B PLAN PROJE ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>11</td><td>VERGİ DAİRESİ</td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td>SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td>13</td><td>SOYADI(ONYANI)</td><td></td></tr> <tr><td>14</td><td>ADI</td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td>mab.-sani</td><td></td></tr> <tr><td>16</td><td>cadde - sok.</td><td></td></tr> <tr><td>17</td><td>kayıt no.</td><td></td></tr> <tr><td>18</td><td>daire no</td><td></td></tr> <tr><td>19</td><td>İL</td><td>KASTAMONU</td></tr> <tr><td>20</td><td>İLCE</td><td></td></tr> <tr><td>C</td><td>YAPILAN İŞİN</td><td></td></tr> <tr><td>21</td><td>ÇESİDİ</td><td>MİMARİ PROJE</td></tr> <tr><td>22</td><td>ODA KAYIT NO</td><td>pe 2558/151</td></tr> <tr><td>23</td><td>ADA NO</td><td></td></tr> <tr><td>24</td><td>PARSEL</td><td></td></tr> </table>		11	VERGİ DAİRESİ		12	SİCİL NO		13	SOYADI(ONYANI)		14	ADI		15	mab.-sani		16	cadde - sok.		17	kayıt no.		18	daire no		19	İL	KASTAMONU	20	İLCE		C	YAPILAN İŞİN		21	ÇESİDİ	MİMARİ PROJE	22	ODA KAYIT NO	pe 2558/151	23	ADA NO		24	PARSEL	
11	VERGİ DAİRESİ																																													
12	SİCİL NO																																													
13	SOYADI(ONYANI)																																													
14	ADI																																													
15	mab.-sani																																													
16	cadde - sok.																																													
17	kayıt no.																																													
18	daire no																																													
19	İL	KASTAMONU																																												
20	İLCE																																													
C	YAPILAN İŞİN																																													
21	ÇESİDİ	MİMARİ PROJE																																												
22	ODA KAYIT NO	pe 2558/151																																												
23	ADA NO																																													
24	PARSEL																																													
YAPININ SAHİBİ : KULLANIM AMACI :																																														
ARSANIN <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>İLİ</th> <th>İLCESİ</th> <th>MAHALLE</th> <th>SOKAK</th> <th>PAFTA NO</th> <th>ADA NO</th> <th>PARSEL NO</th> <th>İMAR DURUMU</th> </tr> <tr> <td>KASTAMONU</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		İLİ	İLCESİ	MAHALLE	SOKAK	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU	KASTAMONU																																				
İLİ	İLCESİ	MAHALLE	SOKAK	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU																																							
KASTAMONU																																														
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Mimari hizmet sınıfı</th> <th>Statik hizmet sınıfı</th> <th>Maliye Gurubu</th> <th>Kat Adedi</th> <th>Alan</th> <th>İnsaat m2'si</th> <th>Taspyıcı Sistem</th> <th>En Büyük Açıklık</th> <th>En Fazla Yükeklık</th> <th>Hareketli Yık</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Mimari hizmet sınıfı	Statik hizmet sınıfı	Maliye Gurubu	Kat Adedi	Alan	İnsaat m2'si	Taspyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükeklık	Hareketli Yık																																			
Mimari hizmet sınıfı	Statik hizmet sınıfı	Maliye Gurubu	Kat Adedi	Alan	İnsaat m2'si	Taspyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükeklık	Hareketli Yık																																					
 MİMARİ PROJE																																														
* 5846 SAYILI FİKİR ve SANAT ESERLERİ hk. kanunun 3498 sayılı Mm. müh. hk. kanunun 6255(7303) sayılı T.M.M.O.B. yasaası uyarınca müelliflerinden izin alınmaksızın projede ve uygulamada hiçbir değışiklik YAPILAMAZ!																																														



YAPI RUHSATI

[illegible]

[illegible]

1093027

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Başvuru tarihi: 14.01.2011

2. Başvuru yeri: KASTAMONU BELEDİYESİ

3. Başvuru türü: 1. YENİ YATIRIM

4. Başvuru türü: 2. BİRİNCİ KATMAN

5. Başvuru türü: 3. EKİMLİ

6. Başvuru türü: 4. DİĞER

7. Başvuru türü: 5. DİĞER

8. Başvuru türü: 6. DİĞER

9. Başvuru türü: 7. DİĞER

10. Başvuru türü: 8. DİĞER

11. Başvuru türü: 9. DİĞER

12. Başvuru türü: 10. DİĞER

13. Başvuru türü: 11. DİĞER

14. Başvuru türü: 12. DİĞER

15. Başvuru türü: 13. DİĞER

16. Başvuru türü: 14. DİĞER

17. Başvuru türü: 15. DİĞER

18. Başvuru türü: 16. DİĞER

19. Başvuru türü: 17. DİĞER

20. Başvuru türü: 18. DİĞER

21. Başvuru türü: 19. DİĞER

22. Başvuru türü: 20. DİĞER

23. Başvuru türü: 21. DİĞER

24. Başvuru türü: 22. DİĞER

25. Başvuru türü: 23. DİĞER

26. Başvuru türü: 24. DİĞER

27. Başvuru türü: 25. DİĞER

28. Başvuru türü: 26. DİĞER

29. Başvuru türü: 27. DİĞER

30. Başvuru türü: 28. DİĞER

31. Başvuru türü: 29. DİĞER

32. Başvuru türü: 30. DİĞER

33. Başvuru türü: 31. DİĞER

34. Başvuru türü: 32. DİĞER

35. Başvuru türü: 33. DİĞER

36. Başvuru türü: 34. DİĞER

37. Başvuru türü: 35. DİĞER

38. Başvuru türü: 36. DİĞER

39. Başvuru türü: 37. DİĞER

40. Başvuru türü: 38. DİĞER

41. Başvuru türü: 39. DİĞER

42. Başvuru türü: 40. DİĞER

43. Başvuru türü: 41. DİĞER

44. Başvuru türü: 42. DİĞER

45. Başvuru türü: 43. DİĞER

46. Başvuru türü: 44. DİĞER

47. Başvuru türü: 45. DİĞER

48. Başvuru türü: 46. DİĞER

49. Başvuru türü: 47. DİĞER

50. Başvuru türü: 48. DİĞER

51. Başvuru türü: 49. DİĞER

52. Başvuru türü: 50. DİĞER

53. Başvuru türü: 51. DİĞER

54. Başvuru türü: 52. DİĞER

55. Başvuru türü: 53. DİĞER

56. Başvuru türü: 54. DİĞER

57. Başvuru türü: 55. DİĞER

58. Başvuru türü: 56. DİĞER

59. Başvuru türü: 57. DİĞER

60. Başvuru türü: 58. DİĞER

61. Başvuru türü: 59. DİĞER

62. Başvuru türü: 60. DİĞER

63. Başvuru türü: 61. DİĞER

64. Başvuru türü: 62. DİĞER

65. Başvuru türü: 63. DİĞER

66. Başvuru türü: 64. DİĞER

67. Başvuru türü: 65. DİĞER

68. Başvuru türü: 66. DİĞER

69. Başvuru türü: 67. DİĞER

70. Başvuru türü: 68. DİĞER

71. Başvuru türü: 69. DİĞER

72. Başvuru türü: 70. DİĞER

73. Başvuru türü: 71. DİĞER

74. Başvuru türü: 72. DİĞER

75. Başvuru türü: 73. DİĞER

76. Başvuru türü: 74. DİĞER

77. Başvuru türü: 75. DİĞER

78. Başvuru türü: 76. DİĞER

79. Başvuru türü: 77. DİĞER

80. Başvuru türü: 78. DİĞER

81. Başvuru türü: 79. DİĞER

82. Başvuru türü: 80. DİĞER

83. Başvuru türü: 81. DİĞER

84. Başvuru türü: 82. DİĞER

85. Başvuru türü: 83. DİĞER

86. Başvuru türü: 84. DİĞER

87. Başvuru türü: 85. DİĞER

88. Başvuru türü: 86. DİĞER

89. Başvuru türü: 87. DİĞER

90. Başvuru türü: 88. DİĞER

91. Başvuru türü: 89. DİĞER

92. Başvuru türü: 90. DİĞER

93. Başvuru türü: 91. DİĞER

94. Başvuru türü: 92. DİĞER

95. Başvuru türü: 93. DİĞER

96. Başvuru türü: 94. DİĞER

97. Başvuru türü: 95. DİĞER

98. Başvuru türü: 96. DİĞER

99. Başvuru türü: 97. DİĞER

100. Başvuru türü: 98. DİĞER

101. Başvuru türü: 99. DİĞER

102. Başvuru türü: 100. DİĞER

103. Başvuru türü: 101. DİĞER

104. Başvuru türü: 102. DİĞER

105. Başvuru türü: 103. DİĞER

106. Başvuru türü: 104. DİĞER

107. Başvuru türü: 105. DİĞER

108. Başvuru türü: 106. DİĞER

109. Başvuru türü: 107. DİĞER

110. Başvuru türü: 108. DİĞER

111. Başvuru türü: 109. DİĞER

112. Başvuru türü: 110. DİĞER

113. Başvuru türü: 111. DİĞER

114. Başvuru türü: 112. DİĞER

115. Başvuru türü: 113. DİĞER

116. Başvuru türü: 114. DİĞER

117. Başvuru türü: 115. DİĞER

118. Başvuru türü: 116. DİĞER

119. Başvuru türü: 117. DİĞER

120. Başvuru türü: 118. DİĞER

121. Başvuru türü: 119. DİĞER

122. Başvuru türü: 120. DİĞER

123. Başvuru türü: 121. DİĞER

124. Başvuru türü: 122. DİĞER

125. Başvuru türü: 123. DİĞER

126. Başvuru türü: 124. DİĞER

127. Başvuru türü: 125. DİĞER

128. Başvuru türü: 126. DİĞER

129. Başvuru türü: 127. DİĞER

130. Başvuru türü: 128. DİĞER

131. Başvuru türü: 129. DİĞER

132. Başvuru türü: 130. DİĞER

133. Başvuru türü: 131. DİĞER

134. Başvuru türü: 132. DİĞER

135. Başvuru türü: 133. DİĞER

136. Başvuru türü: 134. DİĞER

137. Başvuru türü: 135. DİĞER

138. Başvuru türü: 136. DİĞER

139. Başvuru türü: 137. DİĞER

140. Başvuru türü: 138. DİĞER

141. Başvuru türü: 139. DİĞER

142. Başvuru türü: 140. DİĞER

143. Başvuru türü: 141. DİĞER

144. Başvuru türü: 142. DİĞER

145. Başvuru türü: 143. DİĞER

146. Başvuru türü: 144. DİĞER

147. Başvuru türü: 145. DİĞER

148. Başvuru türü: 146. DİĞER

149. Başvuru türü: 147. DİĞER

150. Başvuru türü: 148. DİĞER

151. Başvuru türü: 149. DİĞER

152. Başvuru türü: 150. DİĞER

153. Başvuru türü: 151. DİĞER

154. Başvuru türü: 152. DİĞER

155. Başvuru türü: 153. DİĞER

156. Başvuru türü: 154. DİĞER

157. Başvuru türü: 155. DİĞER

158. Başvuru türü: 156. DİĞER

159. Başvuru türü: 157. DİĞER

160. Başvuru türü: 158. DİĞER

161. Başvuru türü: 159. DİĞER

162. Başvuru türü: 160. DİĞER

163. Başvuru türü: 161. DİĞER

164. Başvuru türü: 162. DİĞER

165. Başvuru türü: 163. DİĞER

166. Başvuru türü: 164. DİĞER

167. Başvuru türü: 165. DİĞER

168. Başvuru türü: 166. DİĞER

169. Başvuru tür

[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

8536

26/8/2010

Konu :

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8 Km No:156 06320 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayırtıcı bilgi için 0312 265 48
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No:13 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr 1/2

EK.5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri 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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



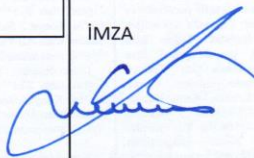
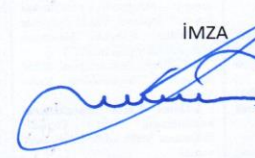
Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ

Türkiye Cumhuriyeti

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

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ 07249
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANİ : 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
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261	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

 KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
 TA52 A / S Yazı : 1 / 0 Kod: 10.1.4
 NBS NO: 201903070420009 - 8606333257

A-3 / 1 - 1