



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KASTAMONU - TOSYA - DİLKÜŞAH

1713 ADA - 11 PARSEL

**ÜZERİNDE ÜST HAKKI BULUNAN ARSANIN ÇIPLAK
MÜLKİYETİ**

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800089
Rapor Tarihi	05.11.2018
Değerleme Tarihi	01.10.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Ömer DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Yavuz Selim Mahallesi, Niyet Sokak, No: 1, Tosya/Kastamonu
Tapu Kayıt Bilgileri	Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Dilküşah Mahallesi, 1713 Ada, 11 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Bir Katlı Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Araç Muayene İstasyonu
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: Serbest
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Araç Muayene Tesisi
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 388.500.- TL KDV Dahil: 458.430.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Dilküşah Mahallesi, 1713 ada, 11 parsel sayılı, 5.960,68 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Araç Muayene İstasyonu” olan ve üzerinde “30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan taşınmazın çıplak mülkiyetinin pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılıklı el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Bulunmamaktadır.

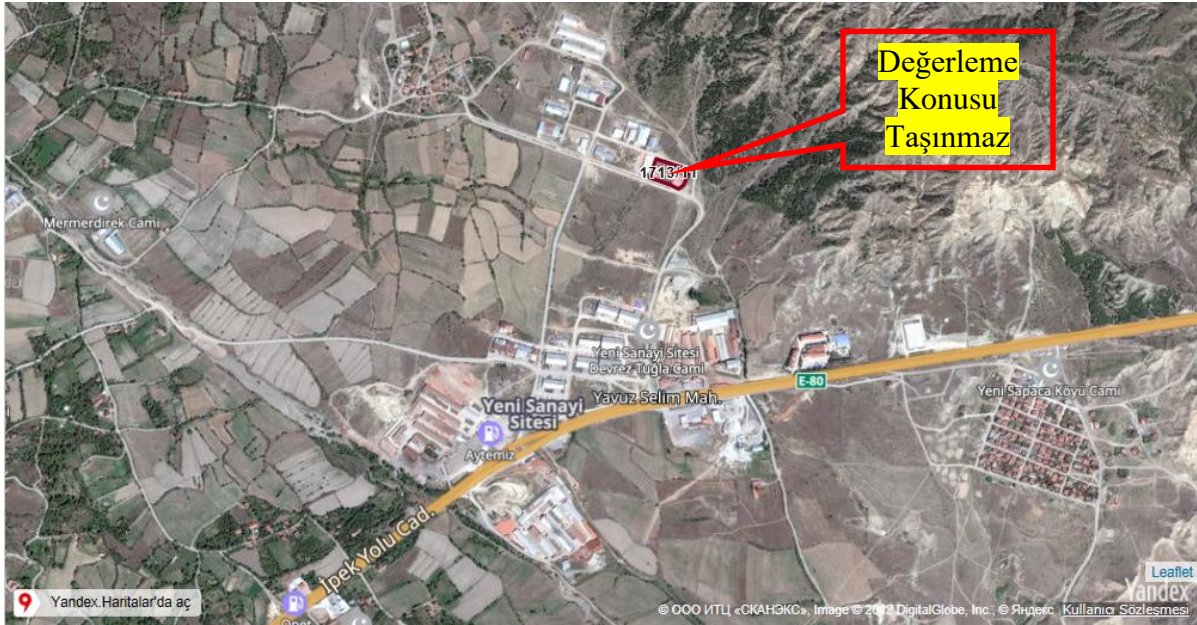
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Yavuz Selim Mahallesi, Niyet Sokak, No: 1, Tosya/Kastamonu” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, E-90 Karayolu üzerinden Ankara yönünde ilerlerken Böğürtlen Mahallesi Köprüsü’nü geçildikten sonra yaklaşık 750 m uzaklıkta, sağ tarafta yer almaktadır. Yakın çevrede; Tosya OSB Müdürlüğü, Tosya Sanayi Sitesi ve değişik büyüklükte dinlenme tesisi ve akaryakıt istasyonu ve ticari işletmeler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak bir köşesi kesik dikdörtgen biçimli olup topografik düz bir yapıdadır. Parselin güney sınırı Niyet Sokak’a yaklaşık 87 m cephelidir. Üzerinde Araç Muayene İstasyonu binası bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41.02427239, 34.08049449” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısı ve Tosya Tapu Müdürlüğü’nde incelenen tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür:

ÇIPLAK MÜLKİYET HAKKININ;			
İli	Kastamonu	Ada No	1713
İlçesi	Tosya	Parsel No	11
Mahallesi	Dilküşah	Yüzölçümü (m2)	5.960,68
Köyü	-	Yevmiye No	2232
Sokağı	-	Cilt No	48
Mevkii	-	Sayfa No	4749
Pafta No	-	Tapu Tarihi	05.05.2009
Niteliği	Bir Katlı Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Araç Muayene İstasyonu		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.		Tam

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte 30 yıl süreli 4755 sahifede üst (inşaat) hakkı (18.06.2008 - 1746).

ÜST HAKKININ;			
İli	Kastamonu	Ada No	1713
İlçesi	Tosya	Parsel No	11
Mahallesi	Dilkuşah	Yüzölçümü (m2)	5.960,68
Köyü	-	Yevmiye No	1746
Sokağı	-	Cilt No	48
Mevkii	-	Sayfa No	4755
Pafta No	-	Tapu Tarihi	18.06.2008
Niteliği	Sürekli ve Bağımsız Hak (30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı)		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.		Tam

Üst (inşaat) hakkı, Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş. ile TÜVTÜRK arasında imzalanan Alt İşletim Sözleşmesi çerçevesinde kurulmuştur. Sürekli ve bağımsız nitelikteki üst (inşaat) hakkı tapu kütüğüne 18.06.2008 günü işlenmiş olup 30 yıl sürelidir. Alt İşletim Sözleşmesi çerçevesinde; Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'nin mülkiyetindeki arsa üzerinde TÜVTÜRK lehine 30 yıl süreli üst hakkı kurulmuş, arsa üzerine araç muayene istasyonu TÜVTÜRK tarafından yapılmış ve alt işletim sözleşmesi ile Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'ye teslim edilmiştir. Alt İşletim Sözleşmesi'nde, arsa sahibi Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'ye üst (inşaat) hakkı karşılığında TÜVTÜRK tarafından bedel ödenmesine yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Alt İşletim Sözleşmesi'ne göre, arsa üzerindeki binalar ile araç muayene istasyonu teçhizatları TÜVTÜRK'ün mülkiyetindedir ve TÜVTÜRK bunları söküp götürme hakkına sahiptir.

Bağımsız ve Sürekli Nitelikteki Üst Hakkı: Toplumsal ve özellikle de ekonomik gereksinimlerin zorlanmasından ötürü hukuksal düzenlemeler ve tapu kütüğüne yazım yoluyla oluşturulan ve taşınmaz niteliğini Medeni Kanun'dan alan üst hakkı, gerçekte kişi yararına yükümleme (şahsi irtifak) hakkıdır.

Yersel yükümleme (ayni irtifak) haklarından biri olarak üst hakkı; Medeni Kanun'un 826. maddesinden 836. maddesine kadar olan bölümde düzenlenmiş olup, hükümleri kısaca aşağıdaki gibidir:

Başkasının arazisinin altında ya da üstünde yapı yapmak ya da var olan yapıları yerinde tutmak hakkını veren bir yükümleme (irtifak) hakkıdır. Bir yapının başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz. Ağaclar ve ormanlar üst hakkına konu olamaz.

En az otuz yıl için kurulmuşsa, sürekli niteliktedir. Başkalarına aktarılabilmesi, mirasçılara geçebilmesi gibi konularda kısıtlamalar getirilmemişse, bağımsız niteliktedir. Sürekli ve bağımsız niteliği bulunan üst hakkı, hak sahibinin istemi üzerine, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak yazılır. Üst hakkı sona erince yapılar, arazinin bütünleyici parçası olur ve arazi sahibine kalırlar. Arazi sahibi, tersi kararlaştırılmış olmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir ödeme yapmaz. Üst hakkı yüz yıldan daha çok bir süre için kurulamaz. Kurulmuş olan üst hakkı süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen biçime uyularak

ve resmi senet düzenlenerek, en çok yüz yıla değin yeni bir süre için, istenildiğinde süre uzatımı yapılabilir. Ancak, süre uzatımına ilişkin önceden yapılan tüm yüklenimler (taahhütler) geçersizdir.

Medeni Kanun'un 827. maddesinde, üst hakkının kurulmasına ilişkin resmi senette üst hakkının içeriği ve kapsamı, özellikle yapının konumu, biçimi, niteliği, boyutları, üst hakkının verilmiş amacı ve üzerinde yapı bulunmayan alandan yararlanmaya ilişkin konuların yer alacağı belirtilmiştir. Yasa'nın 830. maddesinde; "Taşınmaz sahibine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan tutarın ve bunun belirlenmiş yöntemi ile belirlenmiş bu borcun ortadan kalkmasına ve arazinin ilk durumuna getirilerek boşaltılmasına ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmi biçime uygun yapılmalıdır ve bu konular tapu kütüğüne yazılabilir." denilmektedir.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

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

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

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde tek katlı (zemin kat) bina bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 1.800 m²'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Sınırlarında 285 m uzunluğunda çevre duvarı bulunmaktadır.

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

Araç Muayene İstasyonu Binası'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m ²)	: 383
Yaşı	: 10
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke

Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Kombi
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; taşınmazın genelinin araç muayene tesisi olarak kullanıldığı görülmüştür. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir. Binanın idari bölümde; müşteri karşılama alanı, mutfak, personel dinlenme odası, bay-bayan wc'leri bulunmaktadır. İdari bölümde çok amaçlı kullanılan bölümlerde zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyalıdır. Pencere alüminyum doğramalıdır. Araç muayene amaçlı kullanılan bölümlerde zemin saha betonu kaplı, duvarlar sandviç panel kaplıdır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Amaca uygun bir bölgede bulunması,
- Cins değişikliğinin yapılmış olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa Değeri: Yapılan araştırmalarda, değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikte, “araç muayene istasyonu alanı” lejantlı satılık ya da yakın dönemde satılmış arsalar bulunmamıştır. Bu nedenle, değerlendirme konusu taşınmaza yakın bölgelerde yer alan arsalar araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır.

- **Satılık Arsa (Site Emlak / 532 – 225 55 63):** Tosya İlçesi merkezine yaklaşık 5,5 km uzaklıkta, İstanbul – Samsun (D-100) Karayolu’na cepheli, benzer imar durumuna sahip, Cumhuriyet Mahallesi, 1228 ada, 24 parsel sayılı, 12.716,61 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “tarla ve arsa” olan taşınmaz 1.000.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 79.- TL]
- **Satılık Arsa (Eseroğlu Emlak / 544 – 230 13 25):** Değerleme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip, 2.000 m² yüzölçümlü arsa 150.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 75.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Erkul Emlak / 533 – 327 80 37):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 70 - 80 TL/m² dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 75.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Galeri Basri / 366 – 313 71 72):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 75 - 85 TL/m² dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 80.- TL]

Yukarıdaki bulgu ve bilgiler çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının yaklaşık 75.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Üst Hakkı Değeri: Üst hakkı değerlemelerinde, arazi değerinden ne tutardaki bölümün üst hakkı değeri olarak belirleneceği önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu konuda, eski 2762 sayılı Vakıflar Kanunu ile güncel 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 492 sayılı Harçlar Kanunu’nda başvurulabilecek kimi düzenlemeler bulunmaktadır.

Eski 2762 sayılı Vakıflar Kanunu’nun 27. maddesi, “mukataalı” ve “icareteynli” vakıflarda taviz bedelini; taşınmazın sürüm (rayiç), icra yoluyla satış ya da kamulaştırma değerinin yüzde yirmisi olarak belirlemiştir. Buna göre, çıplak mülkiyeti bir vakıfta bulunan arazinin süresiz yararlanma hakkını elinde bulunduran kişi, arazi için belirlenecek değer yüzde yirmisini Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne ödemekle, çıplak mülkiyeti de kendi üzerine alabilecektir. Başka bir deyişle, arazi değerinden yüzde yirmisi çıplak mülkiyet hakkına, yüzde sekseni yararlanma hakkına verilmektedir. Güncel 5737 sayılı Vakıflar Kanunu’nun 18. maddesinde ise, vakıf taviz bedeli işlem günündeki taşınmaz (emlak) vergisi değerinin yüzde onu (% 10’u) olarak belirlenmiştir. Buna göre de, arazi değerinden yüzde onu çıplak mülkiyet hakkına, yüzde doksanı yararlanma hakkına verilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun “Örfü Belde, Paftos” başlıklı geçici 5. maddesinde de, çıplak mülkiyet hakkı için, arazinin son taşınmaz vergisi değerinin yüzde yirmisi oranında değer belirlenmiştir. Geriye kalan yüzde seksenlik değer, yararlanma hakkının karşılığıdır.

Yine 492 sayılı Harçlar Kanunu’nun 64. maddesinde; “Çıplak (kuru) mülkiyet ve yararlanma (intifa) haklarına ilişkin harçların belirlenmesinde, tapu yönetiminde yapılan işlemde belirlenen değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de yararlanma hakkına ayrılır.” denilmektedir.

Vakıf taşınmazları ile örfü belde ve paftoslar için, mirasçılara da geçen biçimdeki süresiz yararlanma haklarına karşın, Harçlar Kanunu'nda sözü edilen yararlanma (intifa) hakkı, en çok sahibinin yaşamı ile sınırlıdır. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin 2/3'ü olarak ele almak akılcı bir yaklaşım olarak görünmektedir. Üst hakkı bir kez de en çok yüz yıllık süre için kurulabildiğinden (MK. 836), söz konusu 2/3'lük değeri de yüz yıllık yararlanma hakkı süresinin karşılığı olarak görmek uygun olacaktır. Üst hakkı değerinin saptanabilmesi için öncelikle arazi değerinin belirlenmesi gereği açıktır.

Üst (inşaat) hakkı, Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş. ile TÜVTÜRK arasında imzalanan Alt İşletim Sözleşmesi çerçevesinde kurulmuştur. Alt İşletim Sözleşmesi'nde, arsa sahibi Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'ye üst (inşaat) hakkı karşılığında TÜVTÜRK tarafından bedel ödenmesine yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Alt İşletim Sözleşmesi'ne göre, arsa üzerindeki binalar ile araç muayene istasyonu teçhizatları TÜVTÜRK'ün mülkiyetindedir ve TÜVTÜRK bunları söküp götürme hakkına sahiptir.

Cıplak mülkiyet + yararlanma hakkından oluşan taşınmazın arsasının değeri; (5.960,68 m2 x 75.- TL) = ~ 447.000.- TL'dir.

Süresi 17.06.2038 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 19,6 yıllık süresi kalan üst hakkının (**yararlanma hakkının**) değeri; (447.000.- TL x (2/3) x (19,6/100)) = ~ **58.500.- TL** olacaktır.

Taşınmazın arsasının **cıplak mülkiyet** değeri de; (447.000.- TL – 58.500.- TL) = **388.500.- TL** olacaktır.

3.2. Maliyet Yöntemi

Taşınmazın yapıli değeri ve yalnızca üst (inşaat) hakkının yapıli değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır.

3.2.1. Taşınmazın Yapılı Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı ve tesis değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Bina	3-A	383	2008	10	800	306.400	% 10,00	30.640	275.760
Çevre Düzenlemesi	1-A	1.800	2008	10	153	275.400	% 15,00	41.310	234.090
						581.800		71.950	509.850

Taşınmazın Yapılı Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 447.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 510.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **957.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.2.2. Üst (İnşaat) Hakkının Yapılı Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı ve tesis değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Bina	3-A	383	2008	10	800	306.400	% 10,00	30.640	275.760
Çevre Düzenlemesi	1-A	1.800	2008	10	153	275.400	% 15,00	41.310	234.090
						581.800		71.950	509.850

Üst Hakkı ve Yapı Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 58.500.- TL'lik üst hakkı arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 510.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **568.500.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapı ile birlikte bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek bir yıllık kira geliri üzerinden "Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Yöntemi" uygulanarak taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

3.3.1. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Yöntemi Açıklaması

Taşınmazın gelecekte de sağlamayı sürdüreceği öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerinin yalnızca bir yıllığını göz önüne alan bu yöntemde, yıllık harcanabilir (*net*) gelir belli bir oran üzerinden anaparaya dönüştürülerek, taşınmazın bugünkü değerine ulaşılmaktadır. Bu yöntem taşınmazın bir yıllık harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Taşınmaz Değeri = Yıllık Harcanabilir Gelir (Hg) / Anaparaya Dönüş Oranı

Anaparaya Dönüş (*Kapitalizasyon*) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

$$Ya = [(1 / Yy) \times Yo]$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Yo: Yapı değerinin taşınmazın toplam değerine oranı

Yy: Yapının kalan ekonomik yaşam süresi

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilebilir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depolu Dükkan (Emlak Markt / 532 – 161 47 37):** Tosya İlçesi merkezine yakın, bodrum (~ 185 m²) ve zemin (~ 195 m²) kattan oluşan, toplam 380 m² yapı inşaat alanlı ve değerlendirme konusu taşınmaza benzer yapı nitelikli depolu dükkan aylık 3.900.- TL'den kiralıktır. [Bodrum kat metrekare kira fiyatı: ~ 4,04.- TL; Zemin kat metrekare kira fiyatı: ~ 16,16.- TL;]
- **Kiralık Dükkan (Sahibi / 535 – 548 26 61):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 90 m² yapı inşaat alanlı niteliksiz dükkan aylık 650.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 7,22.- TL]
- **Kiralık Dükkan (Sahibi / 542 – 570 05 73):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 100 m² yapı inşaat alanlı niteliksiz dükkan aylık 700.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 7,00.- TL]
- **Kiralık Dinlenme Tesis (Sahibi / 533 – 546 41 62):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 1.600 m² yapı inşaat alanlı niteliksiz dükkan aylık 10.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 6,25.- TL]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar sonucu; ilçe merkezine yakınlığı ve yapı niteliği göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın binasının metrekare aylık piyasa kira fiyatının 12.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre; aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 74,10.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 75.- TL'lik arsa değeri desteklenmektedir.

Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu		
Arsa Lejantı		Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı
Arsa Yüzölçümü (m2)		5.960,68
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		0,50 ~ 2.980
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)		~ 6
Dükkan	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	2.980
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-A 800
	Yapı Giderleri (TL)	2.384.000
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	- 0
	Yapı Giderleri (TL)	0
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	- 0
	Yapı Giderleri (TL)	0
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)		0
Projelendirme Giderleri (TL)		% 5 119.200
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0 0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 5 119.200
Toplam Yapım Giderleri (TL)		2.622.400
Dükkan	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 2.980
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	12,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	429.120
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	0
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	0
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)		~ 12.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		317.011
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)		~ 25
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı		% 25,00
Girişimcilik (Müteahhlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)		% 3,75
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı		% 28,75
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı		% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 3,83
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı		% 7,83
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)		3.433.558
Arsa Artık Değeri		
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)		3.433.558
Toplam Yapım Giderleri (TL)		2.622.400
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)		305.166
Girişimcilik (Müteahhlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)		64.379
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)		441.612
Arsa Metrekare Değeri (TL)		74,1
Acıklama		
<ol style="list-style-type: none"> Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır. Yapı inşaat alanı olarak; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları ile birlikte) göz önünde bulundurulmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır. 		

Gelir yöntemiyle bulunan taşınmaz değerinden çıplak mülkiyet değerine ulaşabilmek için, arsa değerinin üst (inşaat) hakkına karşılık gelen bölümünün düşülmesi gerekmektedir. Buna göre, **gelir yöntemiyle çıplak mülkiyet hakkı değeri**; (442.000.- TL – 58.500.- TL) = **383.500.- TL**'dir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 1.400.- TL ve çıplak mülkiyeti için de aylık 1.200.- TL dolayında kira değeri uygundur. Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Araç Muayene İstasyonu	3-A	383	800	306.400
				306.400

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştırır, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin tapu kütüğünde;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; “*TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, 30 yıl süreli üst (inşaat) hakkı*” kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerlemenin konusu, üzerinde 30 yıllık bağımsız ve sürekli üst hakkı kurulu bulunan taşınmazın çıplak mülkiyetidir. Üst hakkı ve bu üst hakkına dayanılarak yapılmış araç muayene istasyonu yapısının değeri ise; 568.500.- TL olarak belirlenmiş olup “*Değerleme ve Yöntemleri*” bölümündeki “*3.2.2. Üst (İnşaat) Hakkının Yapılı Değeri*” başlığı altında açıklanmıştır. Üst hakkı üzerinde ise, irtifak hakkı niteliğinde ayrıca bir hak bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin tapu kütüğündeki niteliği “*Bir Katlı Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Araç Muayene İstasyonu*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın çıplak mülkiyetinin, “*Bir Katlı Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Araç Muayene İstasyonu*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin değeri;

- karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 388.500.- TL;
- gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 383.500.- TL bulunmaktadır.

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **388.500.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın ‘Çıplak Mülkiyeti’ nin “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Kastamonu İli, Tosya İlçesi, Dilküşah Mahallesi, 1713 ada, 11 parsel sayılı, 5.960,68 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Çelik Konstrüksiyon Prefabrik Araç Muayene İstasyonu” olan ve üzerinde “30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan **taşınmazın çıplak mülkiyetinin**, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 388.500.- TL;

KDV (% 18) dahil, 458.430.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme Uzmanı
Ömer DEMİRTAŞ
SPK Lisans No: 404384



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. - 3330 730 793
www.emektd.com.tr

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar





6.3. Tapu Kaydı

Çıplak Mülkiyet

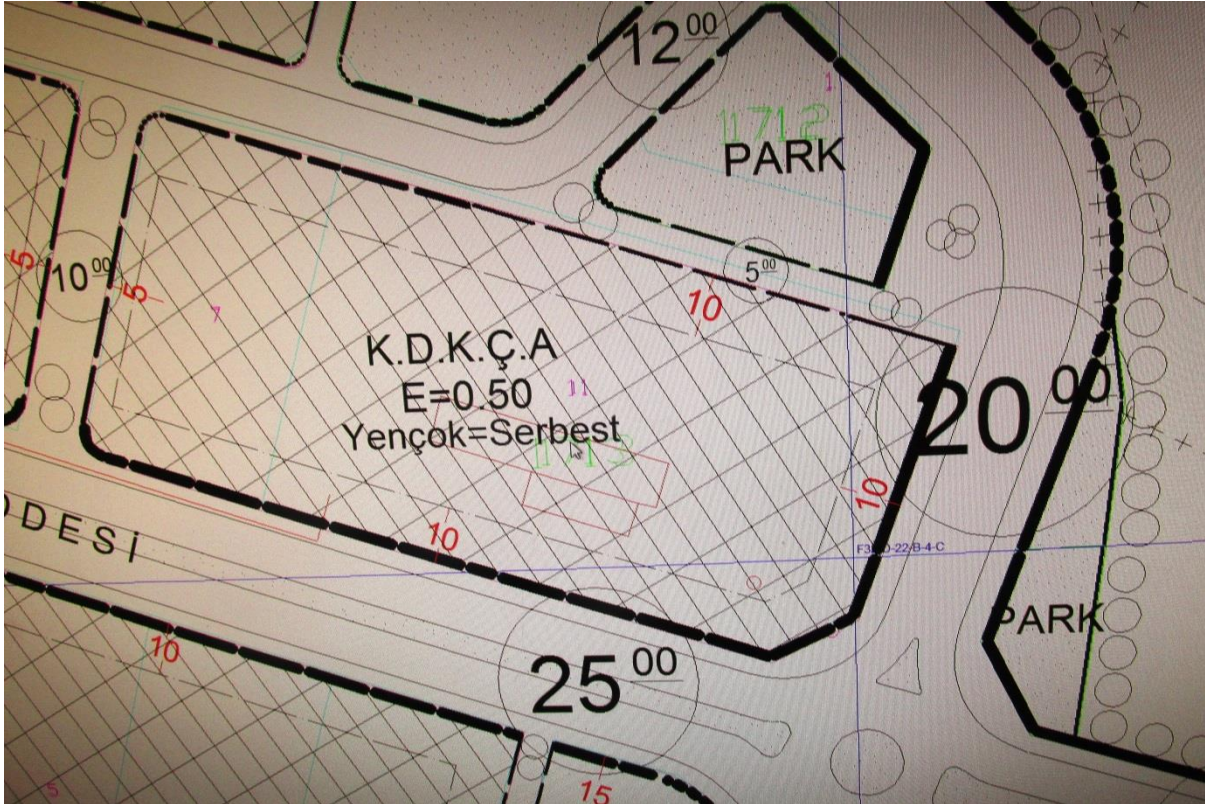
TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıtlı Alan: FATİH ÖZER			Tarih: 10/23/2018 5:20:34 PM			
Makbuz No: 091418067399		Dekont No: 20181023004740		Başvuru No: 6739		
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1713/11			
Taşınmaz ID:	35755374	Yüzölçüm(m2):	5960.68			
İl/İlçe	KASTAMONU/TOSYA	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON PREFABRİK ARAC MUAYENE İSTASYONU			
Kurum Adı:	Tosya TM					
Mahalle/Köy Adı:	DİLKÜŞAH M					
Mevki:	MERMERDİREK					
Cilt/Sayfa No:	48/4749					
Kayıt Durum:	Aktif					
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
İrtifak	M: MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE 4755 SAHİPEDE TESCİL EDİLMİŞTİR	(SN:6370084) TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM AŞ VKN: ,	Tosya TM 18/06/2008 - 1746	-		
İrtifak	MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI TÜV TÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE ÜST HAKKI VARDIR.	(SN:6370083) REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN: ,	Tosya TM 18/06/2008 - 1746	-		
EKLENTİ BİLGİLERİ						
Sistem No	Tip	Tanım			Kurum Tarih-Yevmiye	
2760067	Diğer				Tosya TM 18/06/2008 - 1746	
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 89481015	(SN:6370083) REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN:	-	1 / 1	5960.68	Tosya TM Satış 30/05/2008 - 1586	-

İli	KASTAMONU	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p> <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	TOSYA						
Mahallesi	DİLKÜŞAH						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	MERMERDİREK						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
		ha	m ²	dm ²			
CİNS TASHİHİ		F32D22B4D	1713	11	5960	68	
Niteliği	1 KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON PREFABRİK ARAÇ MUAYENE İSTASYONU						
Sınırı	Paftasında						
Edinme Sebebi	<p>Tamamı arsa olarak 30 yıl süre ile 4749 nolu sahifedeki 1713 ada 11 parsel üzerinde üst hakkı ile TÜVTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, bu kerre Tosya Kadastro Müdürlüğünce tanzim edilen 22/04/2009 tarih ve 161 sayılı değişiklik beyannamesine istinaden vasfının 1 katlı çelik konstrüksiyon prefabrik araç muayene istasyonu olarak tashihinden teşkil edildi.....</p>						
Sahibi	REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	48	48	4749	05/05/2009	Cilt No.		
Sahife no.	4749	<p>Sizilline Uygulanır</p> <p style="font-size: 1.2em;">İsmail BAYRAKTAR</p> <p>(22285)</p>				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ve senin için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümlerine göre önce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

Üst (İnşaat) Hakkı

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıdı Alan:FATİH ÖZER			Tarih:10/23/2018 5:19:53 PM			
MakbuzNo:091418067400		DekontNo:20181023004747		BaşvuruNo:6740		
Taşınmaz Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	1713/11			
Taşınmaz ID:	44697303	Yüzölçüm(m2):	5960.68			
İl/İlçe	KASTAMONU/TOSYA	Taşınmaz Nitelik:	1 KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON PREFABRİK ARAÇ MUAYENE İSTASYONU			
Kurum Adı:	Tosya TM					
Mahalle/Köy Adı:	DİLKUŞAĞ M					
Mevkii:						
Cilt/Sayfa No:	43/4749					
Kayıt Durum:	Aktif					
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ						
S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
(AT Üzeri)İrt ifak	M: MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI TÜVTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE 4759 SAHİFEDA TESCİL EDİLMİŞTİR	(SN:6370084) TÜVTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM AŞ VKN: ,	Tosya TM 18/06/2008 - 1746	-		
(AT Üzeri)İrt ifak	MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÜST HAKKI TÜV TÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş.LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE ÜST HAKKI VARDIR.	(SN:6370083) REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN: ,	Tosya TM 18/06/2008 - 1746	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 126743679	(SN:6424635) TÜVTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN:6620276319	-	1 / 1	5960.68	Tosya TM Üst Hakkının Tesisi 18/06/2008 - 1746	-

6.4. İmar Paftası

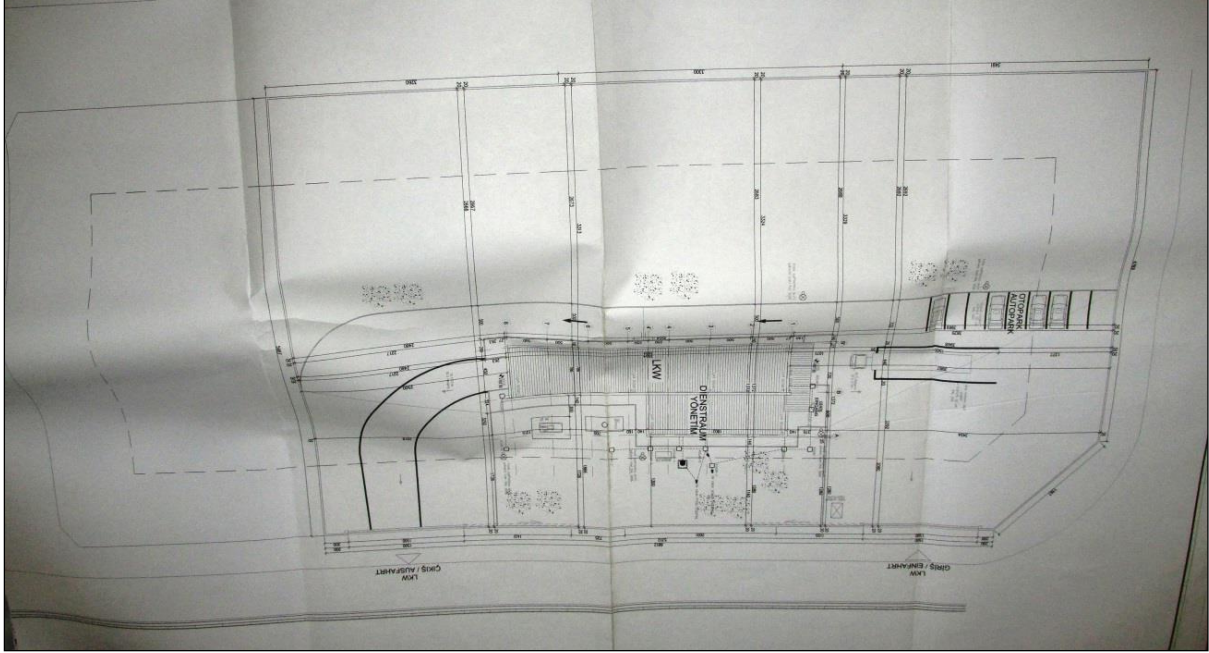


6.5. Mimari Proje

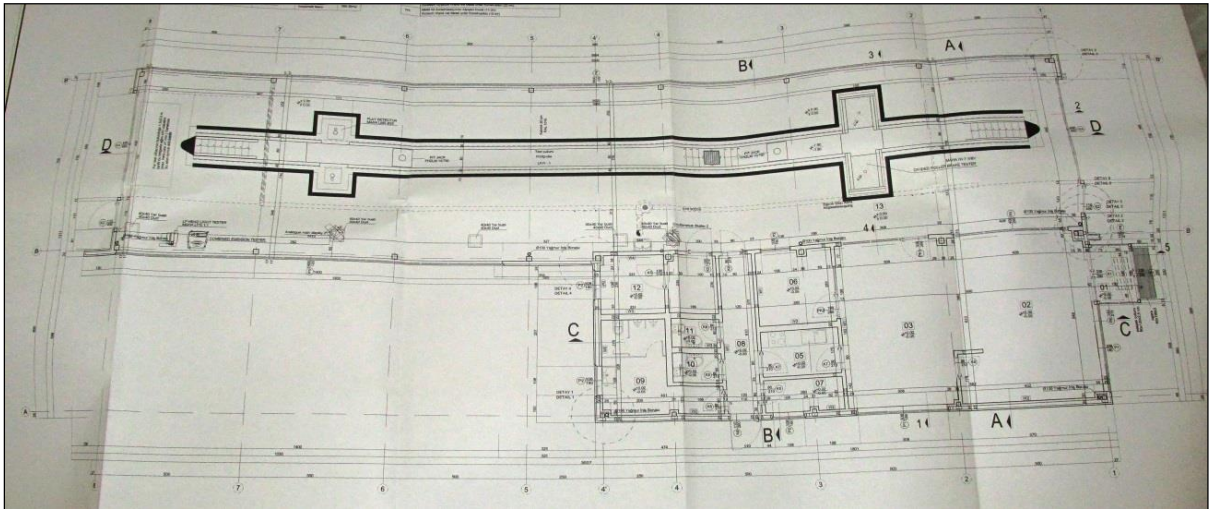
Mimari Proje Kapağı

FİRMA ADI		DİZAYN MİMARLIK PLAN-PROJE-MİMARLIK-MÜHENDİSLİK İNŞAAT-TAAHHÜT TİC.LTD.ŞTİ.								
M	ARSANIN									
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D.TAR.		
	KASTAMONU	TOSYA								
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ ORTAK MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.										
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN						MO ONAY DENETİMİ	A 0516179	Erdem 1510 Dip.No: CA MİMARLAR ODASI		
ADI SOYADI	İLHAN YAMAK									
ÜNVANI	MİMAR (İTÜ)									
ODA SİC.NO	23297									
SER.MİM.HİZ. BEL.NO	37.0005									
ADRES - TEL	YEMENİCİLER ÇARŞISI ESKİ KASAP HALI SOKAK NO:3/A TEL : 0 (366) 3136311									
TADİLAT OLURU VEREN MİMARIN 37 / PRJ-510/2008										
ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC.NO	SER.MİM.HİZ. BEL.NO	Vergi D. ve No	ADRES - TEL	İMZA				
İLHAN YAMAK	MİMAR (İTÜ)	23297	37.0005	TOSYA 301 046 1452	YEMENİCİLER ÇARŞISI ESKİ KASAP HALI SOKAK NO:3/A TEL : 0 (366) 3136311					
TEKNİK UYGULAMA SORUMLUSUNUN										
ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİC.NO	SER.MİM.HİZ. BEL.NO	Vergi D. ve No	ADRES - TEL	İMZA				
İLHAN YAMAK	MİMAR (İTÜ)	23297	37.0005	TOSYA 301 046 1452	YEMENİCİLER ÇARŞISI ESKİ KASAP HALI SOKAK NO:3/A TEL : 0 (366) 3136311					
YAPININ	ADI SOYADI	ADRES - TEL				İMZA				
MAL SAHİBİ										
MÜTEAHHİDİ										
MH İş Aşaması	Kullanma Amacı	Yapı Türü	İnşaat Alanı	Zemin üstü	Kat Adedi	Taban Alanı	Katlar Alanı	MHS	YMS	Böl.Kat.
BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ. BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜLLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.										

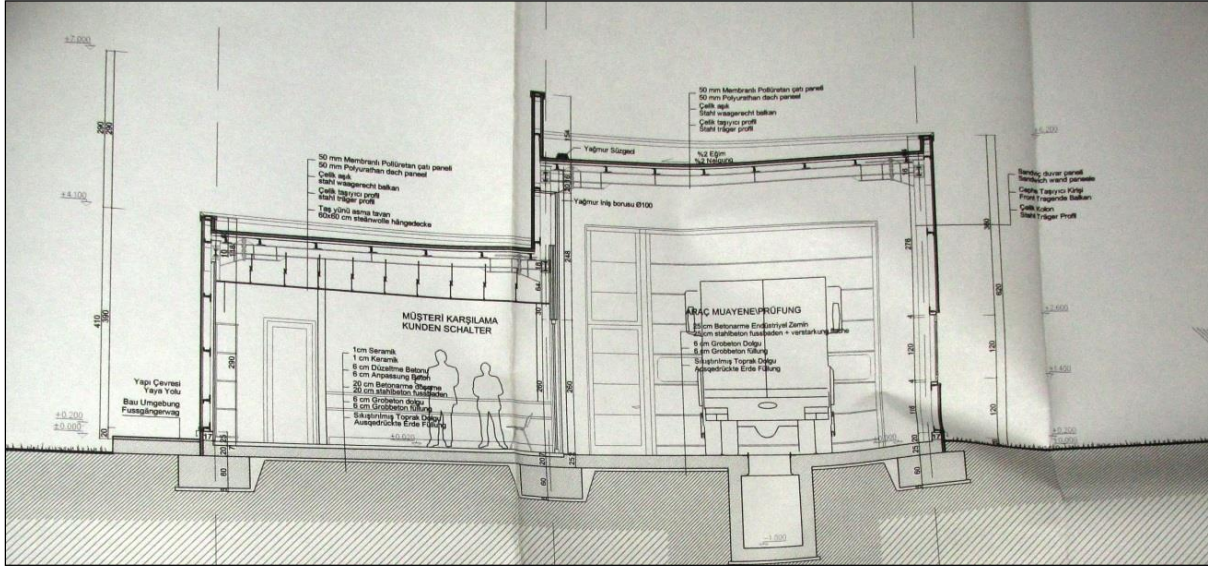
Vaziyet Planı



Kat Planı



Kesit



6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI																																					
1 Ruhsat Veren Kurum TOSYA BELEDİYESİ		2 Ruhsat verilen yapının adresi KASTAMONU İlçe TOSYA Belediye TOSYA BELEDİYESİ Mahalle YAVUZ SELİM Mahalle tarım kodu 14 Meydan,buvar,cadde,sohok,kısım adı NİYET Cadde/Sokak tarım kodu 9.01 Dış kapı no 1 -		3 Pafta No F32D22B4D		4 Ada No 1713		5 Parsel No 11		6 Blok No		7 Bölünmüş bölüm no																									
8 Ruhsatın Vaziyet Amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 4 Ek Bina <input type="checkbox"/> 5 Kat Binası <input type="checkbox"/> 6 İlave <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 9 Dolgu <input type="checkbox"/> 10		9 Ruhsatın onay tarihi 01.08.2008		10 Ruhsat no 91		11 İlk ruhsat tarihi		12 İkinci ruhsat tarihi		13 İmar planı onay tarihi 15.12.2006		14 İmar durumu tarihi 13.06.2008		15 İmar durumu no 47		16 Zemin eteği onay tarihi 17.07.2008		17 Planlaşılacak olan onay tarihi 18.06.2008		18 Planın külliyet amacı ARAÇ MUAYENE İSTASYONU		19 Planın alanı(m ²) 5960,58		20 Tapu tescil belgesi veriliş tarihi TOSYA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21 Tapu tescil belgesi no 1746		22 Tapu tescil belgesi no		23 CED rapor onay tarihi		24 Planlanan inşaat başlama tarihi 01.08.2010		25 Planlanan inşaat bitirme tarihi 01.08.2013		26 Ruhsatın geçersiz tarihi 01.08.2013	
Yapı Sahibinin 32 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no TÜRTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. 18962265594				Yapı Mütahhidinin 33 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no MONO MİMARLIK İNŞ.TAAH DEK.SAN.LTD.ŞTİ.ÖMER HULLUSİ ZEREN - 31279871008				Şantiye Şefinin 43 Adı soyadı, ünvanı																													
28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı MASLAK VERGİ DAİRESİ				34 Oda sicil durum belgesi no 0				44 TC kimlik no																													
29 Vergi kimlik no 18962265594				35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı GÖZTEPE VERGİ DAİRESİ				39 Vergi kimlik no 6890180872				45 Oda sicil durum belgesi no																									
30 Adres BÜYÜKDERE CAD NURUL PLAZA 7/A BLOK KAT-17-18 ŞİŞLİ/İSTANBUL				31 İmza <i>[Signature]</i>				37 Sigorta sicil no 0				38 Sözleşme tarihi 30.07.2007				39 Sözleşme no 0				40 Yapı mütahhidi yetki belgesi no 0				46 Sigorta sicil no				47 Sözleşme tarihi				48 Sözleşme no					
41 Sicil esas adres POYRAZ SOK ERDEMLER İŞ MRK.NO:9 KAT :8 HANANPAŞA-KADIKÖY/İSTANBUL				42 İmza				49 Adres				50 İmza																									
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler																																	
51 Kullanma amacına göre yapının bölümünz bölünmesi ile ortaya çıkan alanlar		52 Bölünmüş bölüm sayısı		53 Yüzölçümü (m ²)		54 Binlerce yapı sayısı		55 Yapıda bölüm sayısı		56 Yapıda konut birimi(daire) sayısı		57 Yapının taban alanı(m ²)		58 Yapı inşaat alanı(m ²)																							
(12301) Servis hizmetleri için kullanılan bina		1		383		1		1		1		383		383																							
59 Toplam yapı sayısı		60 Toplam bölümünz bölüm sayısı		61 Toplam konut birimi(daire) sayısı		62 Toplam taban alanı(m ²)		63 Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		64 Yapının yol kolu altı sayısı		65 Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m)		66 Yapının toplam yüksekliği(m)		67 İlave kat sayısı		68 İlave kat yüksekliği(m)		69 Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m)		70 Yapının toplam yüksekliği(m)		71 İlave kat yüksekliği(m)													
Toplam (12301) Servis hizmetleri için kullanılan bina		1		383		1		1		1		1		1		1		1		1		1		1													
72 Yapının sınıfı		73 Yapının grubu		74 1 m ² maliyeti (YTL)		75 Yapının maliyeti (YTL)		76 Yapının arsa değeri(YTL)		77 Arsa değeri yapının maliyeti(YTL)		78 Form düzenlenene ilişkin maliyeti(YTL)																									
A		399		152817		23843		176660		152817																											
Yapının Teknik Özellikleri																																					
79 Isınma sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezli ısıtma kabinleri <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kabinleri <input type="checkbox"/> 3. Kat kabinleri <input checked="" type="checkbox"/> 4. Sobas				80 Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				81 Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kollektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mübaleke <input type="checkbox"/> 6.				82 Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				83 İçme suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tarma suyu				84 Abık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik																	
85 Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Buz üslasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pasaj <input type="checkbox"/> 7. Tazme su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				86 Ortak Kullanılan Alanlar <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürhane <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzunu <input type="checkbox"/> 12.				87 Yapının Tesisat Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik				88 Duvar Döşeme Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kırpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Halı <input type="checkbox"/> 9.				89 Döşeme <input type="checkbox"/> 1.1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 5. Karma																					
Yapı Projeleri																																					
90 Onay tarihi		91 Adı soyadı		92 TC kimlik no		93 Oda sicil durum belgesi no		94 Adresi		95 İmza																											
01.08.2008		İLHAN YAMAĞ		56143123724		37TU57652008		ESKİ KASAP HALI NO:3/A TOSYA		<i>[Signature]</i>																											
01.08.2008		M.EMRE KARAKAŞ		56320117836		063700364		ESKİ KASAP HALI NO:3/A TOSYA		<i>[Signature]</i>																											
Eski:																																					
Mevki:																																					

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.04.2015 No : 404384

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ömer DEMİRTAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN