



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KARABÜK - MERKEZ - ÇERÇİLER

170 ADA - 1 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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800087
Rapor Tarihi	06.11.2018
Değerleme Tarihi	02.11.2018
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	Çerçiler Mahallesi, Ankara Bulvarı, No: 7, Merkez/Karabük
Tapu Kayıt Bilgileri	Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 Ada, 1 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Çelik Kontrüksiyon Bina ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Küçük Sanayi Sitesi Alanı, Hmax: 11,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Araç Muayene Tesisi
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 1.789.500.- TL KDV Dahil: 2.111.610.- 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

Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada, 1 parsel sayılı, 5.291,28 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Kontrüksiyon Bina ve Arsası” olan ve 4.011,21 m2’lik bölümü 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; “Çerçiler Mahallesi, Ankara Bulvarı, No: 7, Merkez/Karabük” adresinde yer almaktadır. Taşınmaza, Karabük - Ankara Karayolu üzerinde kuzeybatıya doğru ilerlerken Bölge Trafik Denetleme Şube Müdürlüğü binası geçildikten sonra yaklaşık 190 m sonra sağa ayrılan yol üzerinden ulaşılabilir. Yakın çevrede; Karabük Demir Çelik Fabrikası, Kemal Oyman Büyük Sanayi Sitesi, Kızılca Ören Köyü, Bölge Trafik Denetleme Şube Müdürlüğü binası ve değişik büyüklükte ve ticari işletmeler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dörtgen biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Parselin batı sınırı bitişiğindeki sokağa yaklaşık 42 m cephelidir. Üzerinde, araç muayene tesisi bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41.16859716, 32.63990064” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

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

ÇIPLAK MÜLKİYET HAKKININ;			
İli	Karabük	Ada No	170
İlçesi	Merkez	Parsel No	1
Mahallesi	Çerçiler	Yüzölçümü (m2)	5.291,28
Köyü	-	Yevmiye No	346
Sokağı	-	Cilt No	19
Mevkii	Gümbük	Sayfa No	1796
Pafta No	-	Tapu Tarihi	24.01.2008
Niteliği	Çelik Konstrüksiyon Bina ve Arsası		

Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.	Tam

Serhler Bölümü:

- Sultanbeyli Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün kamu haczi (14.12.2009 - 11408).
- Sultanbeyli Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün kamu haczi (22.12.2009 - 11727).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte üst (inşaat) hakkı (24.03.3008 - 1373).

Beyanlar Bölümü:

- 3402 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi uygulamasına tabidir (23.11.2017 - 11884).

***Açıklama:** Değerleme konusu taşınmazın çıplak mülkiyetinin yüzölçümü, yapılan alım ve birleştirme işlemi ile sonradan 5.291,28 m²'ye yükselmiştir. Üst (inşaat) hakkı kütüğünde yüzölçümü değişmemiş olup 4.011,21 m²'dir.*

ÜST HAKKININ;			
İli	Karabük	Ada No	170
İlçesi	Merkez	Parsel No	1
Mahallesi	Çerçiler	Yüzölçümü (m ²)	4.011,21
Köyü	-	Yevmiye No	1373
Sokağı	-	Cilt No	19
Mevkii	-	Sayfa No	1844
Pafta No	-	Tapu Tarihi	24.03.2008
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

Beyanlar Bölümü:

- 3402 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi uygulamasına tabidir (23.11.2017 - 11884).

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 24.03.2008 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. Ağaçlar 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

Karabük Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Küçük Sanayi Sitesi Alanı, Hmax: 11,50 m" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Karabük Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 17.06.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 17.06.2008 gün ve 2008/47 sayılı, 11.06.2010 gün ve 2010/33 sayılı, 17.06.2008 gün ve 2008/47 sayılı yapı ruhsatları ile 13.11.2008 gün ve 217/32 sayılı, 30.12.2010 gün ve 221/55 sayılı yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

13.11.2008 gün ve 217/32 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü 1) ve toplam 585 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

30.12.2010 gün ve 221/55 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü 1) ve toplam 7,20 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 2.200 m²'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Sınırlarında 280 m uzunluğunda çevre duvarı bulunmaktadır.

Araç Muayene İstasyonu: Mimari projesine göre; İdari Bölüm (~ 100 m²) ve Araç Muayene Bölümü (~ 485 m²), Egzoz Gazı Emisyon Ölçümü Bölümü (~ 7,20 m²) bulunmaktadır. Bina toplam 592,20 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 (m²)	: 592,20
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: Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır.

- **Satılık Arsa (Ünal Emlak / 370 – 433 08 89):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 4 km uzaklıkta, Ankara – Karabük Karayolu'na cepheli, kent merkezine daha uzak, ticaret alanı lejantlı, 8.000 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 375.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Akgün Yapı / 370 – 415 25 89):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 350 - 400 TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 375.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Köksal Emlak / 370 – 433 00 20):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 350.- TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 350.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Cihan Bey / 541 413 04 34):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 350 - 400 TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 375.- TL*]

Yukarıdaki bulgu ve bilgiler çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 375.- 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; (5.291,28 m2 x 375.- TL) = ~ 1.984.000.- TL'dir.

Süresi 23.03.2038 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 19,4 yıllık süresi kalan üst hakkının (**yararlanma hakkı**nın) değeri; ((4.011,21 m2 x 375.- TL) x (2/3) x (19,4/100)) = ~ **194.500.- TL** olacaktır.

Taşınmazın arsasının **çıplak mülkiyet** değeri de; (1.984.000.- TL – 194.500.- TL) = **1.789.500.- TL** olacaktır.

3.2. Maliyet Yöntemi

Taşınmazın yapılı değeri ve yalnızca üst (inşaat) hakkının yapılı 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	585	2008	10	800	468.000	% 10,00	46.800	421.200
Ek Bina	3-A	7,2	2008	10	800	5.760	% 10,00	576	5.184
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.200	2008	10	153	336.600	% 15,00	50.490	286.110
						810.360		97.866	712.494

Taşınmazın Yapılı Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.984.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 712.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **2.696.000.- 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	585	2008	10	800	468.000	% 10,00	46.800	421.200
Ek Bina	3-A	7,2	2008	10	800	5.760	% 10,00	576	5.184
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.200	2008	10	153	336.600	% 15,00	50.490	286.110
						810.360		97.866	712.494

Üst Hakkı ve Yapı Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 194.500 .- TL'lik üst hakkı arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 712.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **906.500 .- 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 yıllığına 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:

$$A_o = [(((R_o + R_p) - E_o) / (1 + E_o)) \times (1 - Y_a)] + Y_a$$

$$Y_a = [(1 / Y_y) \times Y_o]$$

A_o: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

R_o: Risksiz getiri oranı

R_p: Risk primi

E_o: Enflasyon oranı

Y_o: Yapı değerinin taşınmazın toplam değerine oranı

Y_y: Yapının kalan ekonomik yaşam süresi

Y_a: 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 Dükkan (Akgün Yapı / 370 – 415 25 89)**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 175 m² yapı inşaat alanlı dükkan aylık 3.000.- TL’den kiralıktır.
[Metrekare kira fiyatı: 17.- TL]
- **Kiralık Depo (Naturel Emlak / 541 – 424 00 20)**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 1.000 m² yapı inşaat alanlı depo aylık 15.000.- TL’den kiralıktır.
[Metrekare kira fiyatı: 15 .- TL]
- **Kiralık Dükkan (Ünal Emlak / 370 – 433 08 89)**: Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 4 km uzaklıkta, yaklaşık 930 m² yapı inşaat alanlı bina aylık 14.000 .- TL’den kiralıktır.
[Metrekare kira fiyatı: 15 .- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar sonucu; yerleşim alanları dışında olması ve yapı niteliği göz önünde bulundurularak, değerkeme konusu taşınmazın binasının metrekare aylık piyasa kira fiyatının 16.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri 374.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 375.- TL'lik arsa değeri desteklenmektedir.

Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu		
Arsa Lejantı		Küçük Sanayi Sitesi Alanı
Arsa Yüzölçümü (m2)		5.291,28
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		1,00 ~ 5.291
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)		~ 18
İşyeri	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	5.291
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-A 800
	Yapı Giderleri (TL)	4.233.024
-	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)		% 5 211.651
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0 0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 3 126.991
Toplam Yapım Giderleri (TL)		4.571.666
İşyeri	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 5.291
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	16,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	1.015.926
-	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)		762.984
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)		% 3,50
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı		% 28,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı		% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 3,63
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı		% 7,63
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)		8.409.541
Arsa Artık Değeri		
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)		8.409.541
Toplam Yapım Giderleri (TL)		4.571.666
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)		1.417.480
Girişimcilik (Müteahhlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)		441.501
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)		1.978.895
Arsa Metrekare Değeri (TL)		374
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**; (1.979.000.- TL – 194.500.- TL) = **1.784.500.- TL**'dir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 6.000.- TL ve çıplak mülkiyeti için de aylık 5.200.- 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)
Bina	3-A	585	800	468.000
Ek Bina	3-A	7,2	800	5.760
				473.760

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 ulaştıran, 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 “*küçük sanayi sitesi 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*”
 - Şerhler Bölümü'nde; “*İki ayrı vergi dairesinin kamu haczi*”
 - Beyanlar Bölümü'nde; “*3402 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi uygulamasına tabidir*”
- kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların 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; 906.500.- TL olarak belirlenmiş olup “*Değerleme ve Yöntemleri*” bölümündeki “*3.2.2. Üst (İnşaat) Hakkının Yapılı Değeri*” başlığı altında açıklanmıştır.

Üst (inşaat) hakkının tapu kütüğünde;

- Beyanlar Bölümü'nde; “*3402 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi uygulamasına tabidir*”

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın üst (inşaat) hakkı değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin tapu kütüğündeki niteliği “*Çelik Konstrüksiyon Bina ve Arsası*” 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, “*Araç Bakım ve Muayene İstasyonu ve*

"Arsası" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı görüşüdeyiz.

Öte yandan, taşınmazın çıplak mülkiyetinin tapu kütüğünde yer alan kamu hacizleri kaldırılmadan temlik tasarruflarda bulunulamaz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin değeri;

- karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 1.789.500.- TL;
- gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 1.784.500.- TL bulunmaktadır.

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **1.789.500.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "Çıplak Mülkiyeti"nin "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir. Öte yandan, taşınmazın çıplak mülkiyetinin tapu kütüğünde yer alan kamu hacizleri kaldırılmadan temlik tasarruflarda bulunulamaz.

5.3. Sonuç Değer

Karabük İli, Merkez İlçesi, Çerçiler Mahallesi, 170 ada, 1 parsel sayılı, 5.291,28 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Çelik Kontrüksiyon Bina ve Arsası" olan ve 4.011,21 m2'lik bölümü üzerinde "30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı" kurulu bulunan **taşınmazın çıplak mülkiyeti**nin, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 1.789.500.- TL;

KDV (% 18) dahil, 2.111.610.- 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						
Kayıdı Alan: FATİH ÖZER			Tarih: 10/23/2018 5:23:06 PM			
MakbuzNo: 093218157301		DekontNo: 20181023004707		BaşvuruNo: 15730		
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	170/1			
Taşınmaz ID:	1292205	Yüzölçüm(m2):	5291.28			
İl/ilçe	KARABÜK/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	GELİK KONTROLKİMYON BİNA VE ARSASI			
Kurum Adı:	Karabük TM					
Mahalle/Köy Adı:	ÇERÇİLER M					
Mevki:	GÜMBÜK					
Cilt/Sayfa No:	19/1796					
Kayıt Durum:	Aktif					
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.	-	Karabük TM 23/11/2017 - 11884	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 59615360	(SN:5945388) REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350615929	-	1 / 1	5291.28	Karabük TM Satış 24/01/2008 - 346	-
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL DEFTERDARLIĞI SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜNE nin 24/11/2009 tarih 28562 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)	-	Karabük TM 14/12/2009 - 11408	-		
Serh	Kamu Haczi : SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/11/2009 tarih 28564 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 733.949 TL (Alacaklı : SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ)	-	Karabük TM 22/12/2009 - 11727	-		

İli	KARABUK	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	ÇERÇİLER					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	GUMBUK					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F29d08c3	170	1	ha	m ²	dm ²
	ÇELİK KONTRUKSIYON BINA VE ARSASI					
Niteliği	Planındadır					
Sınırı	Zemin Sistem No : 1292285					
Edinme Sebebi	Tarımsal Amaçlı Olmayan Cins Değişiklikleri İşleminde.					
Sahibi	REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	4148	19	1796		05/05/2009	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serbest ve tapu tutulması zorunlu değildir. ** Tebligat Kanunu hükümlerine göre bildirimler bedelsizdir. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

Üst (İnşaat) Hakkı

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıdı Alan: FATİH ÖZER			Tarih: 10/23/2018 5:22:42 PM			
MakbuzNo: 093218157311		DekontNo: 20181023004714		BaşvuruNo: 15731		
Taşınmaz Tipi:	Daimi/Mustakil Hak	Ada/Parsel:	170/1			
Taşınmaz ID:	26484256	Yüzölçüm(m2):	4011.21			
İl/ilçe	KARABÜK/MERKEZ	Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 19. cilt 1796. sayfadaki 170 ada 1 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"			
Kurum Adı:	Karabük TM					
Mahalle/Köy Adı:	ÇERÇİLER M					
Mevki:						
Cilt/Sayfa No:	19/1844					
Kayıt Durum:	Aktif					
TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
(AT Üzeri) Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.		Karabük TM 23/11/2017 - 11934	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 61484771	(SN:5951426) TÜVTÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8820276819	-	1 / 1	4011.21	Karabük TM Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 24/03/2008 - 1373	-

6.4. İmar Durumu

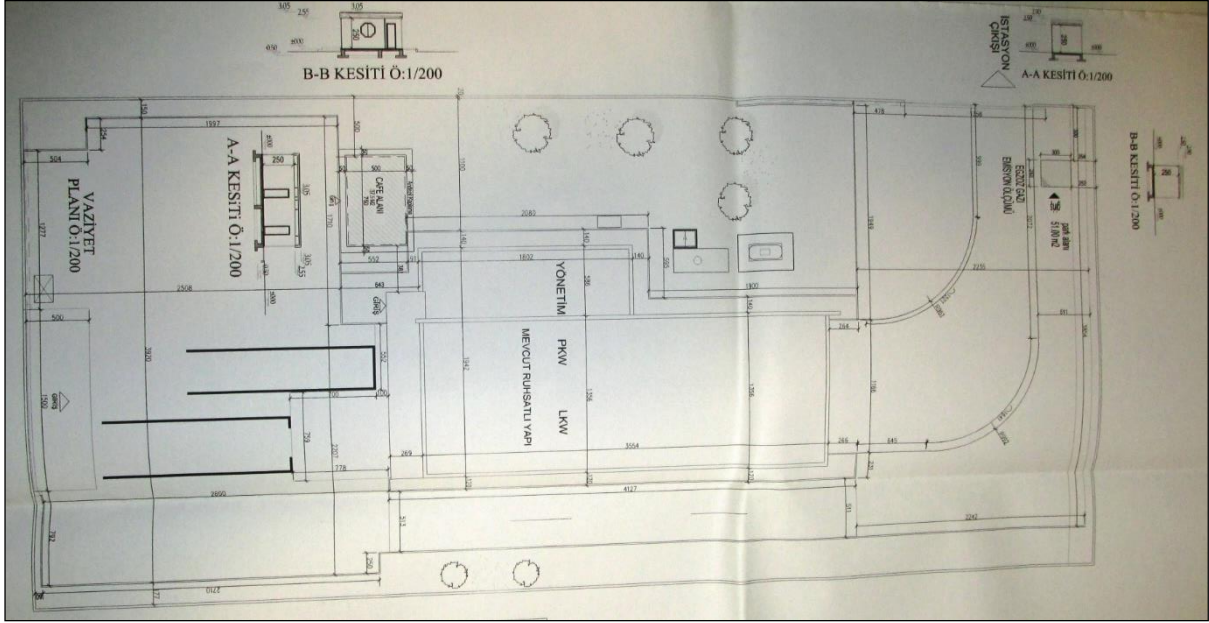


6.5. Mimari Proje

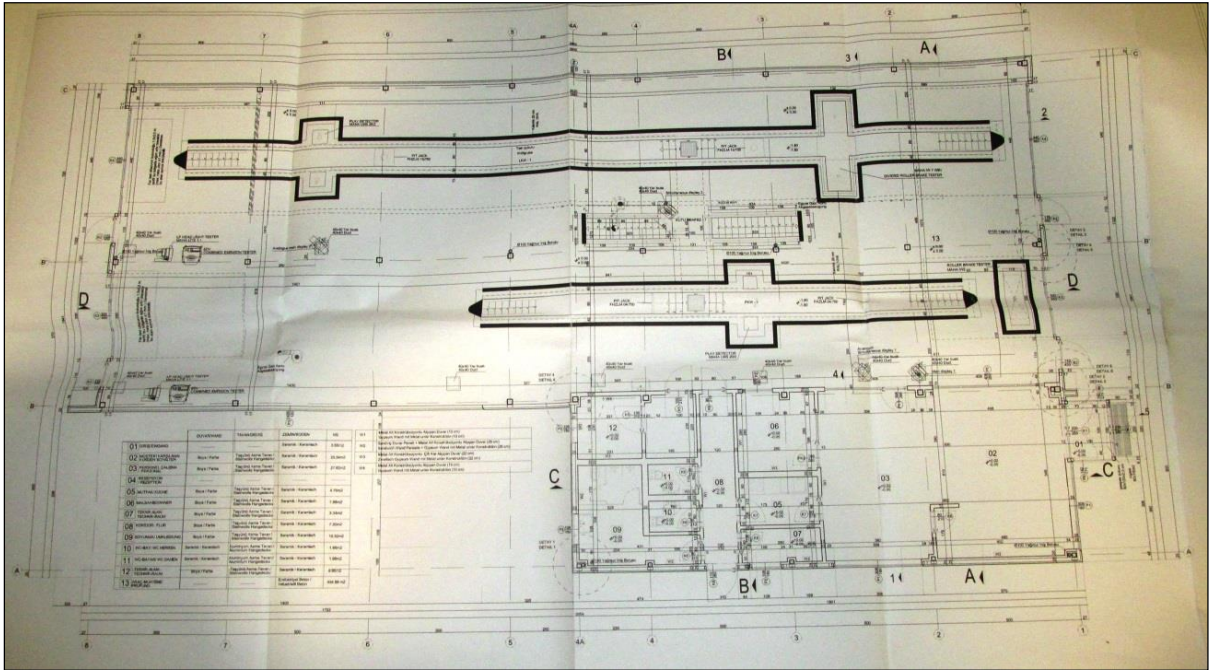
Mimari Proje Kapağı

<h1 style="font-size: 48px; margin: 0;">BNT</h1>	<p>MİMARLIK İNŞAAT PETROL TİC. SAN. LTD. STİ.</p>	<p>PLAN PROJE TAAHHÜT KONTROLLÜK</p>																								
<p>P.T.T. CAD. VAKIF İŞHANI KATI NO:107 KARABÜK</p>		<p>0-370-4130108</p>																								
<p>BURCU NAİME TANÇ ÇİDEM MİMAR</p>	<p>ODA ONAYI TARİH VE NOSU: 09.06.2010/126</p>																									
	<p>Fatih DÖKMEÇ MİMAR Dip. No: 99-18102-04 Oda Sicil No: 29942-000095</p>																									
<p>BELEDİYE ONAYI</p>	<p>ONAY</p>																									
<p>Ramazan Ali ERGELDİ Mimar Dip. No: 94 CAAB 17</p> <p>11.06.2010 2010/33</p>	<p>H. Tahsin YAKUT İmar ve Sanayi Müdürlüğü</p>																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">YAPININ</td> <td style="width: 15%;">SAHİBİ</td> <td colspan="3">REYSAS TAŞIT MİRAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>KULLANIM</td> <td>AMACI</td> <td colspan="2">İŞ YERİ</td> </tr> </table>	YAPININ	SAHİBİ	REYSAS TAŞIT MİRAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş.				KULLANIM	AMACI	İŞ YERİ																	
YAPININ	SAHİBİ	REYSAS TAŞIT MİRAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş.																								
	KULLANIM	AMACI	İŞ YERİ																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">ARZANIN</td> <td style="width: 10%;">İLİ</td> <td style="width: 10%;">İLÇESİ</td> <td style="width: 10%;">MAHALLESİ</td> <td style="width: 10%;">CADDESİ</td> <td style="width: 10%;">PAFTA NO</td> <td style="width: 10%;">ADA NO</td> <td style="width: 10%;">PARSEL NO</td> <td style="width: 10%;">İMAR DURUMU</td> </tr> <tr> <td></td> <td>KARABÜK</td> <td>MERKEZ</td> <td>ÇERÇİLER</td> <td>GÜMBÜK MEVKİİ</td> <td>F-29-D08-C-3</td> <td>170</td> <td>1</td> <td>05.05.2009</td> </tr> </table>	ARZANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU		KARABÜK	MERKEZ	ÇERÇİLER	GÜMBÜK MEVKİİ	F-29-D08-C-3	170	1	05.05.2009								
ARZANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU																		
	KARABÜK	MERKEZ	ÇERÇİLER	GÜMBÜK MEVKİİ	F-29-D08-C-3	170	1	05.05.2009																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE</td> <td style="width: 10%;">MİMARİ HİZMET SINIFI</td> <td style="width: 10%;">STATİK HİZMET SINIFI</td> <td style="width: 10%;">MALİYET GRUBU</td> <td style="width: 10%;">KAT ADEDİ</td> <td style="width: 10%;">ALAN M2</td> <td style="width: 10%;">İNŞAAT SÜRESİ</td> <td style="width: 10%;">TARİHÇİ SİSTEM</td> <td style="width: 10%;">EN BÜYÜK AÇIKLIK</td> <td style="width: 10%;">EN FAZLA YÜKSEKLİK</td> <td style="width: 10%;">HAREKETLİ YÜK K/GM2</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TARİHÇİ SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN FAZLA YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK K/GM2															
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN M2	İNŞAAT SÜRESİ	TARİHÇİ SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN FAZLA YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK K/GM2																
<div style="font-size: 48px; font-weight: bold; border: 2px solid black; padding: 10px; display: inline-block; margin: 0;">M</div>	<p>170 ADA 1 PARSEL MİMARİ UYGULAMA PROJESİ</p>				<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">BETON</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td>ÇELİK</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ZEMİN DANIŞTIRILMASI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ÖLÇEKLER</td> <td>1/200 1/50</td> </tr> </table>	BETON		ÇELİK		ZEMİN DANIŞTIRILMASI		ÖLÇEKLER	1/200 1/50													
BETON																										
ÇELİK																										
ZEMİN DANIŞTIRILMASI																										
ÖLÇEKLER	1/200 1/50																									

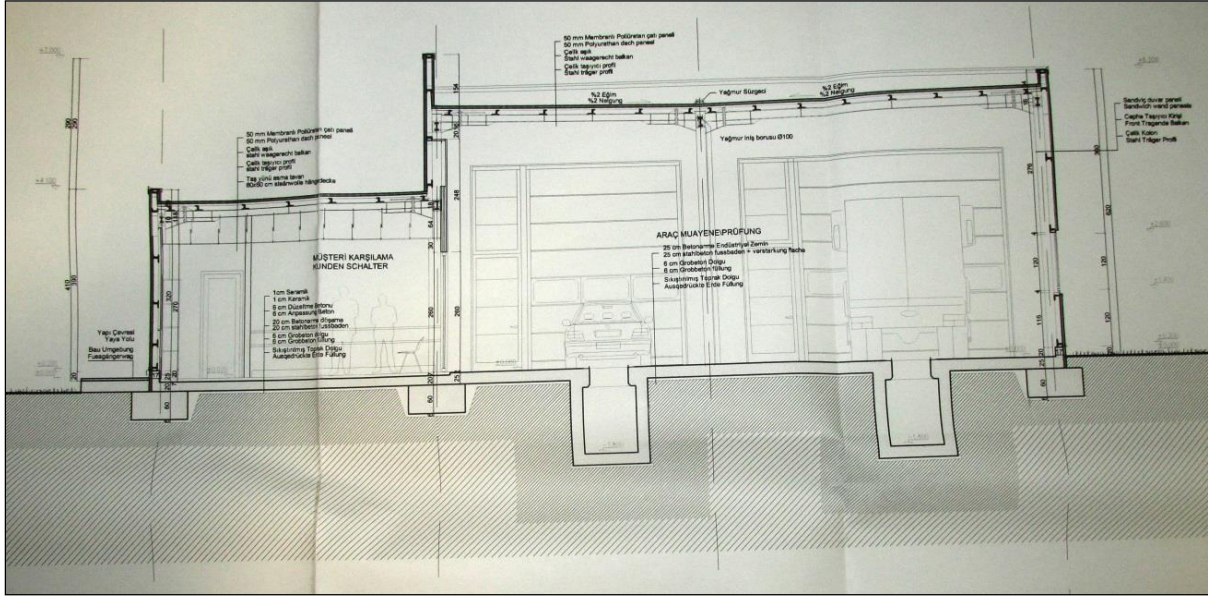
Vaziyet Planı



Kat Planı



Kesit



6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI												151484																			
1. Ruhsat veren kurum Belediye				8. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ex bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekânik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Gaçık <input type="checkbox"/> 16.İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İnatlı duvar <input type="checkbox"/> 9.Döğü <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvar <input type="checkbox"/> 19....				9. Ruhsatın onay tarihi 17.06.2008		10. Ruhsat no 2008/47		11. İlk ruhsat tarihi		12. İk. ruhsat no.																	
2. Ruhsatı veren yapının adresi KARABÜK İlçe: MERKEZ Bulvarı: MERKEZ Köyü: MERKEZ Belediye: KARABÜK BELEDİYESİ Mahalle: ÇERÇİLER Mahalle tanımlı kodu: 24 Meydan, bulvar, cadde, sokak, köy adı: ANKARA Bulvarı Caddesi/Sokak tanımlı kodu: 1 Dış kapı no: 7 Site adı: TÜV-TÜRK Mevki adı:				13. İmar planı onay tarihi 01.02.1994		14. İmar durumu tarihi 09.06.2008		15. İmar durumu no. 282		16. Zemin eteği onay tarihi																					
3. Parça no İ29d08c3				4. Ada no 170				5. Parsel no 1				6. Blok no				7. Bağsız bölm no															
20. Tapu tesisi belgesi veren kurum TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				21. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.01.2008				22. Tapu tesisi belgesi no. 346				23. CED raporu onay tarihi				24. Planların imzaata başlama tarihi				25. Planların imzaat bitirme tarihi				26. Ruhsatın geçerlik tarihi							
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no TÜVTÜRK KUZAY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. 2645572700 <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				43. Adı soyadı, unvanı																							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33. Oda sicil no				34. Oda sicil durum belge no				44. TC kimlik no																			
29. Vergi kimlik no 0				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				36. Vergi kimlik no				45. Oda sicil durum belge no																			
30. Adres ÇERÇİLER MAH. ANKARA BULVARI NO: 7 KARABÜK				37. Sigorta sicil no				38. Sözleşme tarihi				39. Sözleşme no				40. Yapı müteahhidi yetki belge no.				46. Sigorta sicil no				47. Sözleşme tarihi				48. Sözleşme no			
41. Sicile esas adres				42. İmza				49. Adres				50. İmza																			
51. Kullanma amacına göre yapının bağsız bölümleri ile ortak alanları				52. Bağsız bölüm sayısı				53. Yüzölçümü(m ²)				54. Benzer yapı sayısı				55. Yapıda bağsız bölüm sayısı				56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı				57. Yapının taban alanı(m ²)				58. Yapı inşaat alanı (m ²)			
12301 - Dükkan				1				585.00				1				1				585.00				585.00							
59. Toplam yapı sayısı				60. Toplam bağsız bölüm sayısı				61. Toplam konut birimi (daire) sayısı				62. Toplam taban alanı (m ²)				63. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)															
1				1				1				585.00				585.00															
64. Yapının yol kotu altı kat sayısı				65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı				66. Yapının toplam kat sayısı				67. İlave kat sayısı																			
1				1				1				1																			
68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)				69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)				70. Yapının toplam yüksekliği (m)				71. İlave kat yüksekliği (m)																			
7.00				7.00				7.00				7.00																			
72. Yapının sınıfı				73. Yapının grubu				74. 1 m ² maliyeti (YTL)				75. Yapının maliyeti (YTL)				76. Yapının ana değer (YTL)				77. Ana dahi yapının maliyeti (YTL)				78. Form düzenlenen kısmın maliyeti (YTL)							
III				E				455.00				266175.00								266175.00											
79. İstima Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input checked="" type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kırma <input type="checkbox"/> 7....												85. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pisua <input type="checkbox"/> 7. Termiz 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 Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <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 havuzu <input type="checkbox"/> 12....				87. Yapının Taçyıcı Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.... 88. Duvlar Dolgu 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. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif <input type="checkbox"/> 9.... SANDVIÇ DUVAR PANELİ				89. Döşeme <input checked="" type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Marmer Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anmalon <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6....							
80. İstima Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input checked="" 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. Sızak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kollektör <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mübterek <input type="checkbox"/> 6....				82. Sızak 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 checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınma suyu				84. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik							
90. Oray tarihi												91. Adı soyadı				92. TC kimlik no				93. Oda sicil durum belge no.				94. Adresi				95. İmza			
Mimar												HİLAL ÖZODABAŞ				63472405360				BAYIR MAH. KEMAL GÜNEŞ CAD. BEDESTEN ÇARŞISI KAT: 3/92 KARABÜK											
Statik												MUSTAFA ÖZODABAŞ				63475405206				BAYIR MAH. KEMAL GÜNEŞ CAD. BEDESTEN ÇARŞISI KAT: 3/92 KARABÜK											
Elektrik												HASAN BAYRAM				51208812490				BAYIR MAH. KEMAL GÜNEŞ CAD. BEDESTEN ÇARŞISI KAT: 3/86 KARABÜK											
Mekânik tesisat												ENVER MALKOÇ				23678611644				YENİŞEHİR MAH. ÖMER LÜTFİ ÖZAYTAÇ CAD. VAKIF İŞH. KARABÜK											

YAPI RUHSATI										620541									
1. Ruhsat Verilen Kurum: KARABÜK BELEDİYESİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi: KARABÜK		3. Ruhsat türü: MERKEZ		4. Ruhsatın Veriliş Amacı: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 4. Ek Bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforizasyon <input type="checkbox"/> 5. Kat Katması <input type="checkbox"/> 14. Mekansal Testler <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Testleri <input type="checkbox"/> 7. Değişik <input type="checkbox"/> 16. İsim Değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İnatlı Duvar <input type="checkbox"/> 8. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe Duvarı <input type="checkbox"/> 19.		9. Ruhsatın onay tarihi: 11.06.2010		10. Ruhsat no: 2010/33		11. İlk ruhsat tarihi: 17.06.2008		12. İlk ruhsat no: 2008/47					
13. İmar planı onay tarihi: 27.10.1997		14. İmar durumu tarihi: 07.05.2010		15. İmar durumu no: 264		16. Zemin etüdü onay tarihi:		17. Paraseton plan onay tarihi:		18. Paraseton kullanma amacı: KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ		19. Paraseton alan(m ²): 5291,28							
20. Tapu tesadük belgesi veren kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesadük belgesi tarihi: 05.05.2009		22. Tapu tesadük belgesi no: 4148		23. CED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		26. Ruhsatın geçerliliği tarihi: 11.06.2015							
27. Adı soyadı, Ünvanı, TC kimlik no: REYŞAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş. 26455722700			32. Adı soyadı, Ünvanı, TC kimlik no:			33. Oda sicil no:			34. Oda sicil durum belge no:			35. TC kimlik no:							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:			29. Vergi kimlik no: 26455722700			30. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:			36. Vergi kimlik no:			37. Sigorta sicil no:							
30. Adres: CERÇİLER MAH. ANKARA BULVARI NO: 7 KARABÜK			31. İmza:			38. Sözleşme tarihi:			39. Sözleşme no:			40. Yapı müteahhidi yetki belge no:							
41. Sicile esas adres:			42. İmza:			43. Adı soyadı, Ünvanı:			44. TC kimlik no:			45. Oda sicil durum belge no:							
46. Sigorta sicil no:			47. Sözleşme tarihi:			48. Sözleşme no:			49. Adres:			50. İmza:							
51. Kullanma amacına göre yapının başmız bölümü ile ortak alanlar: (12114) Kafeterya (sinal yapı sahasında)				52. Başmız bölüm sayısı: 1				53. Yüzölçümü (m ²): 37,5				54. Benzer yapı sayısı: 1							
55. Yapıda başmız bölüm sayısı: 1				56. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 3				57. Yapının taban alanı(m ²): 37,5				58. Yapı inşaat alanı(m ²): 37,5							
59. Toplam yapı sayısı: 3				60. Toplam başmız bölüm sayısı: 3				61. Toplam konut birim(daire) sayısı: 629,7				62. Toplam taban alanı(m ²): 629,7							
63. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 629,7				64. Yapının yol kotu ab. sayısı: 1				65. Yapının toplam kat sayısı: 1				66. Yapı kat sayısı: 1							
67. Yapının yol kotu ab. yüksekliği(m): 3,05				68. Yapının toplam yüksekliği(m): 3,05				69. Yapının toplam yüksekliği(m): 3,05				70. Yapının toplam yüksekliği(m): 3,05							
71. Yapının toplam yüksekliği(m): 3,05				72. Yapının sınıf: 3				73. Yapının grubu: B				74. 1. m ² maliyeti (YTL): 511							
75. Yapının maliyeti (YTL): 19162,5				76. Yapının arsa değeri(YTL):				77. Arsa dahil yapının maliyeti(YTL):				78. Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL): 19162,5							
79. İçerme sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kaloritörleri <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kaloritörleri <input type="checkbox"/> 3. Kal. kaloritörleri <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				80. Isıtma 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. Kömür <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				81. Sıcak su sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Spofren <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <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. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforizasyon			
84. Atık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforizasyon				85. Tesliyatlar: <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz. İstasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pnö. <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratonner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesliyatı <input type="checkbox"/> 12.				86. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigirak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				87. Yapının Taşınır Sistemleri: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan. prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 5. Kama							
88. Döner Dolgu 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. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Çimento <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafır <input type="checkbox"/> 9.				89. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak Kır. <input type="checkbox"/> 2. Marmer Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Alçıpan <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6.															
90. Onay tarihi:				91. Adı soyadı: BURCU NAİME TAŒ ÇİDEM				92. TC kimlik no: 15938991184				93. Oda sicil durum belge no:							
94. Adres: YENİŞEHİR MAH. ÖMER LÜTFİ ÖZAYTAÇ CAD. VAKİF İŞ. KAT. KAT: 1/107 KARABÜK				95. İmza:				96. Adres: YENİŞEHİR MAH. ÖMER LÜTFİ ÖZAYTAÇ CAD. VAKİF İŞ. KAT. KAT: 1/101 KARABÜK				97. İmza:							
98. Adres: BAYIR MAH. KEMAL GÜNEŞ CAD. KAVURMACI İŞ. KAT: 2/12 KARABÜK				99. İmza:				99. Adres: YENİŞEHİR MAH. ÖMER LÜTFİ ÖZAYTAÇ CAD. VAKİF İŞ. KAT. KAT: 1/108 KARABÜK				100. İmza:							
99. Adres: YENİŞEHİR MAH. ÖMER LÜTFİ ÖZAYTAÇ CAD. VAKİF İŞ. KAT. KAT: 1/108 KARABÜK				100. İmza:				100. İmza:				100. İmza:							

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																			
1. Belgeli Veren Kurum KARABÜK BELEDİYESİ				9. Belgelin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısımlı kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni				10. Belgelin onay tarihi 13.11.2008		11. Belge no 217/32									
2. Belge verilen yapının adresi KARABÜK İlçe: MERKEZ Bucak: Köy: Belediye: KARABÜK BELEDİYESİ Mahalle: ÇERÇİLER Mahalle tanımlı kodu: 24 Meydan/bulvar/cadde sokak/köşe adı: ANKARA Cadde/Sokak tanımlı kodu: 1 Dış kapı no: 7- Site adı: TÜV-TÜRK Mevki adı:				12. Belgeli esas ruhsat <input 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 İlavesi <input type="checkbox"/> 6 İlave <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 9 Döğü <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12 Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13 Fosforit <input type="checkbox"/> 14 Mekânik Tesaat <input type="checkbox"/> 15 Elektrik Tesaatı <input type="checkbox"/> 16 İsm Değişikliği <input type="checkbox"/> 17 İhtinat Düvan <input type="checkbox"/> 18 Başçe Düvan <input type="checkbox"/> 19				13. İlk yapı ruhsatı tarihi 17.06.2008				14. İkinci yapı ruhsatı no 2008/47		15. Son yapı ruhsatı tarihi		16. Son yapı ruhsatı no		17. Yenileme ruhsatı tarihi	
3. Pafta No: F2B08C3 4. Adet No: 17D 5. Parsel No: 1 6. Blok no: 7. Kısımlı kullanma izni ile belge verilen bölüm no 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınmış bölüm no				23. Zemin etüdü onay tarihi		24. CED raporu onay tarihi		25. Tapu tesadük belgesi tarihi 24.01.2008		26. Tapu tesadük belgesi no 346		27. Tapu tesadük belgesi veren kurum TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi		29. Parselin kullanma amacı TİCARET		30. Parselin alanı(m ²) 5291,28	
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no TÜVTÜRK KUZZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. 26455722700 <input type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 33. Vergi kimlik no 26455722700 34. Adres ÇERÇİLER MAH ANKARA BULVARI NO: 7 KARABÜK				Yapı Müteahhidinin 36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no 37. Oda sicil no 38. Oda sicil durum belge no 39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 40. Vergi kimlik no 41. Sigorta sicil no 42. Sözleşme tarihi 43. Sözleşme no 44. Yapı müteahhidi yetki belge no 45. Sicile esas adres 46. İmza				Şantiye Şefinin 47. Adı soyadı, ünvanı 48. T.C. kimlik no 49. Oda sicil durum belge no 50. Sigorta sicil no 51. Sözleşme tarihi 52. Sözleşme no 53. Adres 54. İmza											
Belge Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler 55. Kullanma amacına göre yapının bağmaz bölümleri ile ortak alanları (12412) Araç bakım ve muayene istasyonu 56. Bağmaz bölüm sayısı 1 57. Yüzölçümü (m ²) 585				Yapı ile ilgili Özellikler 58. Benzer yapı sayısı 1 59. Yapıda bağmaz bölüm sayısı 1 60. Yapıda konut birim(saire) sayısı 585 61. Yapının taban alanı(m ²) 585 62. Yapı inşaat alanı(m ²) 585 63. Toplam yapı sayısı 1 64. Toplam bağ-maz bölüm sayısı 1 65. Toplam konut birim(saire) sayısı 585 66. Yapının yol kotu adı sayısı 0 67. Yapının yol kotu adı yüksekliği(m) 0 68. Yapının toplam kat sayısı 1 69. Yapının toplam yüksekliği(m) 7 70. Yapının toplam yüksekliği(m) 7 71. İlave kat sayısı 0 72. İlave kat yüksekliği(m) 0 73. İlave kat yüksekliği(m) 0 74. Yapının toplam yüksekliği(m) 7 75. İlave kat yüksekliği(m) 0 76. Yapının sınıfı 3 77. Yapının grubu B 78.1 m ² maliyeti (YTL) 455 79. Yapının maliyeti (YTL) 266175 80. Yapının ana değer(YTL) 266175 81. Ana dahil yapının maliyeti(YTL) 266175 82. Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL) 266175															
Yapının Teknik Özellikleri 83. Isıtma sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input checked="" type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kısma <input type="checkbox"/> 7. 84. Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <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. 85. Su Temin şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6. 86. 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. 87. İçme suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu 88. Abık su <input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforit 89. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pisu <input type="checkbox"/> 7. Termal su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesatah <input type="checkbox"/> 12. 90. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> 3. Ayık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. 91. Yapının Tıbbi Sistemleri <input type="checkbox"/> 1. İlaletel (Kalkas) <input type="checkbox"/> 2. Yüzme (Kajır) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik 92. Duvan/Döğü 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. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Haff panel <input type="checkbox"/> 9. 93. Döşeme <input checked="" type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6.																			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanıp ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprakta gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projedeki belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet(diger kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																			
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin 94. Belge tarihi 95. Belge no 96. Blok no 97. Bağmaz bölüm no							Konut ile ilgili Özellikler 98. Konutun salın dahil oda sayısı TOPLAM 99. Daire sayısı 100. Parke olan daire sayısı 101. Bir dairenin yüzölçümü												

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ														
Yapı Sahibinin					Yapı Mütahhidinin					Şantiye Şefinin				
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no REYŞAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş. 26455722700					36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no					47. Adı soyadı, ünvanı				
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı					37. Oda sicil no					48. T.C. kimlik no				
33. Vergi kimlik no 26455722700					39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı					49. Oda sicil durum belge no				
34. Adres ÇERÇİLER MAH. ANKARA BULVARI NO: 7 KARABÜK					40. Vergi kimlik no					50. Sigorta sicil no				
35. İmza					41. Sigorta sicil no					51. Sözleşme tarihi				
36. İmza					42. Sözleşme tarihi					52. Sözleşme no				
37. Oda sicil no					43. Sözleşme no					53. Adres				
38. Oda sicil durum belge no					44. Yapı müdahale yetli belge no					54. İmza				
39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı					45. Söle esas adresi					55. Adres				
40. Vergi kimlik no					46. İmza					56. İmza				
41. Sigorta sicil no					47. İmza					57. İmza				
42. Sözleşme tarihi					48. İmza					58. İmza				
43. Sözleşme no					49. İmza					59. İmza				
44. Yapı müdahale yetli belge no					50. İmza					60. İmza				
45. Söle esas adresi					61. İmza					62. İmza				
46. İmza					63. İmza					64. İmza				
47. İmza					65. İmza					66. İmza				
48. İmza					67. İmza					68. İmza				
49. İmza					69. İmza					70. İmza				
50. Sigorta sicil no					71. İmza					72. İmza				
51. Sözleşme tarihi					73. İmza					74. İmza				
52. Sözleşme no					75. İmza					76. İmza				
53. Adres					77. İmza					78. İmza				
54. İmza					79. İmza					80. İmza				
55. Adres					81. İmza					82. İmza				
56. İmza					83. İmza					84. İmza				
57. İmza					85. İmza					86. İmza				
58. İmza					87. İmza					88. İmza				
59. İmza					89. İmza					90. İmza				
60. İmza					91. İmza					92. İmza				
61. İmza					93. İmza					94. İmza				
62. İmza					95. İmza					96. İmza				
63. İmza					97. İmza					98. İmza				
64. İmza					99. İmza					99. Daire sayısı				
65. İmza					100. Parke olan daire sayısı					101. Bir dairenin yüzölçümü				
66. İmza					101. Bir dairenin yüzölçümü					TOPLAM				

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