



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOSYA /KASTAMONU

1713 ADA 11 PARSEL

(BİR KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON PREFABRİK ARAÇ
MUAYENE İSTASYONU)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-297

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

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

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-297

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

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

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

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

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

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

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

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

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI**Ana Gayrimenkul 1713 Ada / 11 Parsel**

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

TAPU TAKYİDATI**İMAR DURUMU**

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

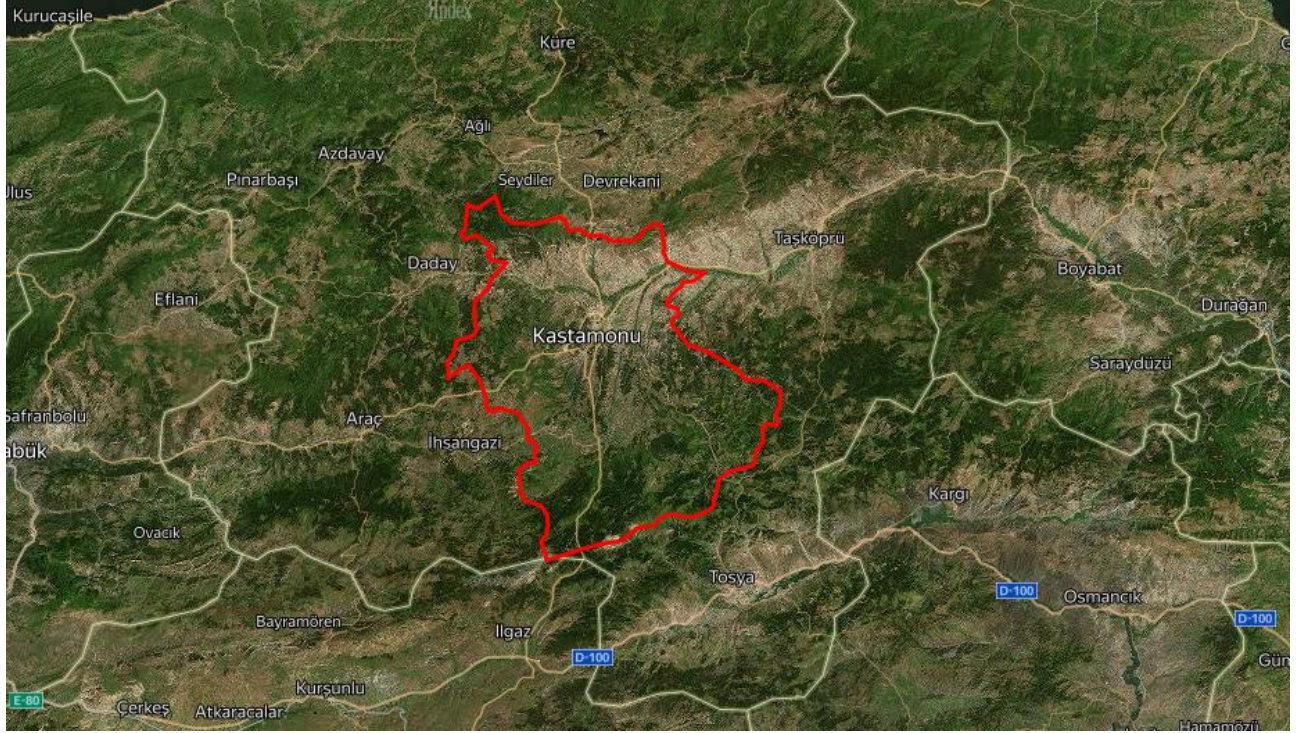
Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

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

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

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

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER



KASTAMONU İLİ TARİHÇESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

COĞRAFİ YAPISI :

Kastamonu ili Batı Karadeniz bölgesinde 41 derece 21' kuzey enlemi ile 33 derece 46' doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği 775m.dir. Yüzölçümü 13.108,1 km²dir. Bu ülke topraklarının %1,7'sini oluşturur.

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

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

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

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

EKONOMİK YAPISI :

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

Kesme Çiçek

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

Yem Bitkileri

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

Sarımsak Ekiliş ve Üretimi

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

Kırsal Kalkınma Yatırımlarının Desteklenmesi Programı (KKDYP)

Tarım ve Köyışleri Bakanlığı tarafından, Kırsal kalkınma plan ve programları ile 2006 -2010 Ulusal Tarım Stratejisi çerçevesinde, tarım üreticilerine kırsal alanlarda bireysel ve/veya bir arada yapacakları öz sermayeye dayalı projeli yatırımları için belirlenen iller dâhilinde kırsal alanda ekonomik ve sosyal gelişmeyi sağlamak için kırsal kalkınma programları uygulamaya konulmuştur.

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

Tarımsal Desteklemeler

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

Desteklemeler içerisinde Doğrudan Gelir Desteği (DGD) önemli bir paya sahiptir. Ancak son yıllarda ürüne ve üretime yönelik desteklerin arttırılıp DGD desteğinin önce azaltılması ve 2008 yılında kaldırılması ile DGD nin desteklemedeki payı azalmıştır. 2007 ve 2008 yıllarında ilimizde en önemli tarımsal destekleme yem bitkileri üretiminin desteklemesidir.

SANAYİ:

Kastamonu Organize Sanayi Bölgesi

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

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

Taşköprü Organize Sanayi Bölgesi

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

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

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

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

Tosya Organize Sanayi Bölgesi

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

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

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

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

Seydiler Sanayi Bölgesi

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

NÜFUSU:

Yıllara Göre Nüfus

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

KASTAMONU Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

Erkek	191.431
Kadın	191.942

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

YILLARA GÖRE KASTAMONU NÜFUSU

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

İLÇELERE GÖRE KASTAMONU NÜFUSU

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

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

ULAŞIM :

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

TOSYA İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

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

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

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

KONUM KROKİSİ



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

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

SU DEPOSU	:Yok
HİDROFOR	:Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	:Var
ISITMA SİSTEMİ	:Kombi
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
MALZEME DURUMU	: Lüks <input type="checkbox"/> İyi <input checked="" type="checkbox"/> Orta <input type="checkbox"/> Düşük <input type="checkbox"/>

AÇIKLAMALAR

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

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

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

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

DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

Kullanım alanları

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

Uygulamadaki Zorluklar

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

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

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

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

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

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

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

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ**ARSA EMSALLER****Emsal 1: GALERİ BASRİ EMLAK&DANIŞMANLIK - TEL: 0 (533) 395 03 10**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

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

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

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

YAPI DEĞERİ: 621.000,-TL

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

Sonuç: 1.117.000,-TL

-ÜST(İNŞAAT) HAKKININ YAPILI DEĞERİ

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

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

YAPI DEĞERİ: 621.000,-TL

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

Sonuç: 691.500,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ**İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER****EMSAL 1: ERCANLAR İNŞAAT- TEL: 0 (549) 347 37 14**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

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

SONUÇ

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

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

PAZAR (PİYASA) DEĞERİ:

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

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

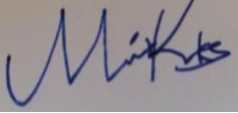
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETİN TANDOĞAN	BURHANETİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 MERAM YAT. OR. Ü. 0214 web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 MERAM YAT. OR. Ü. 0214 web: www.aartibird.com - Tic. Sic. No: 46557

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

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

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

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

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR



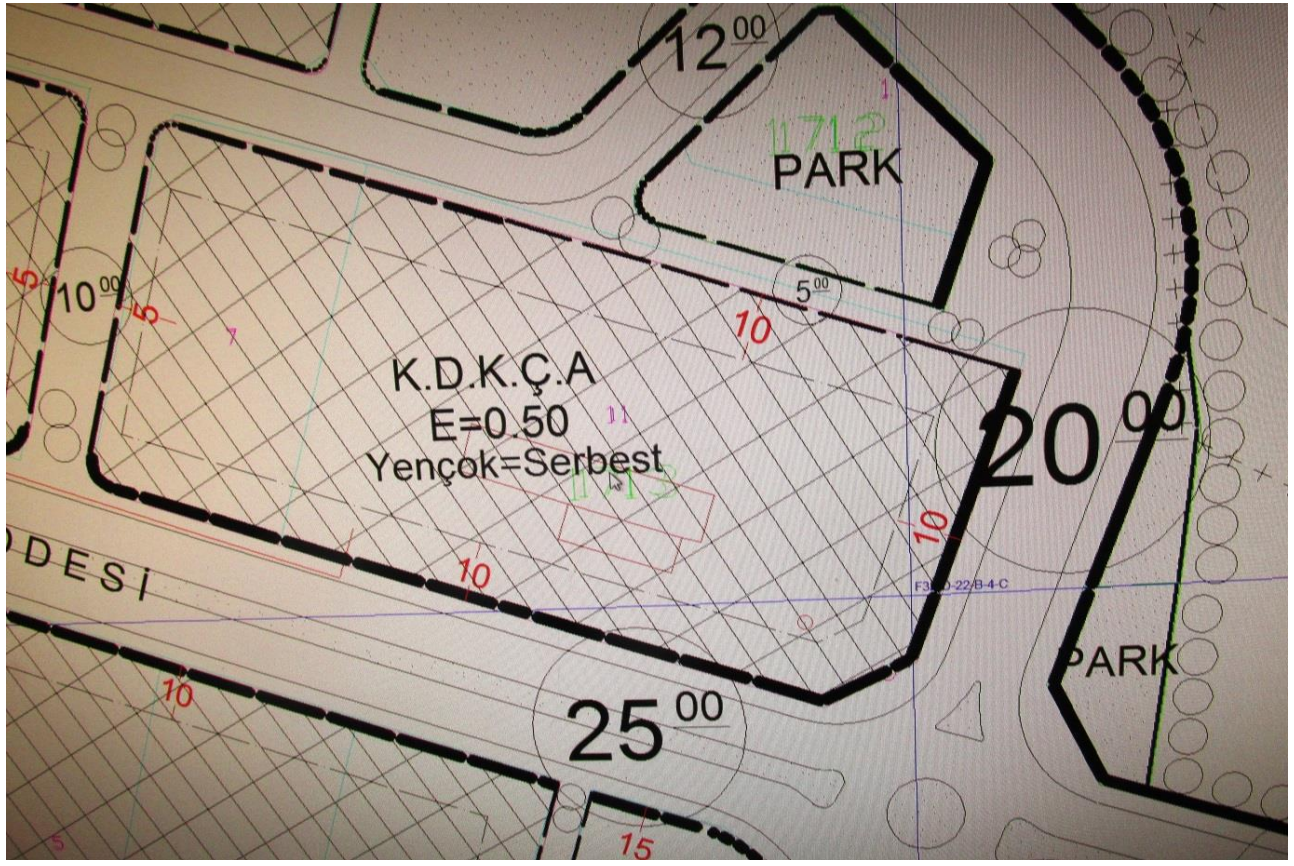


EK.3: BELGELER

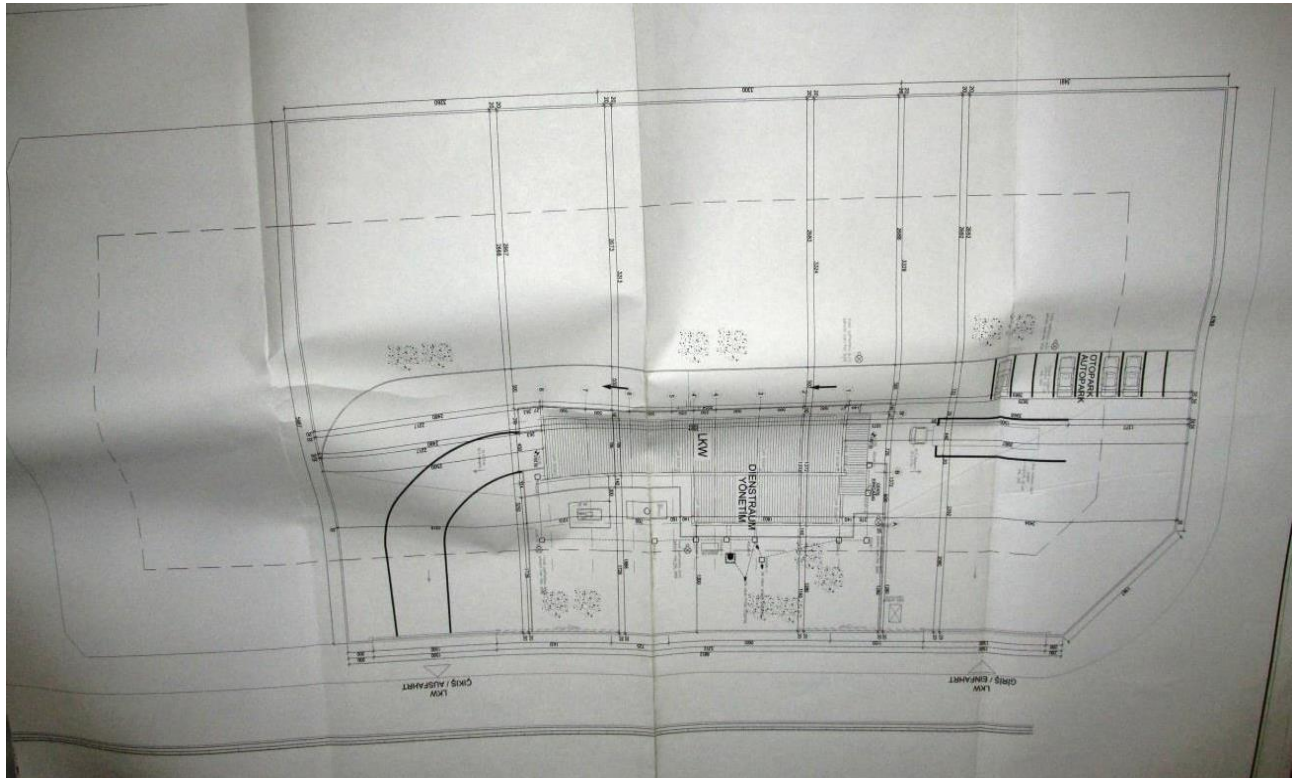
Image information

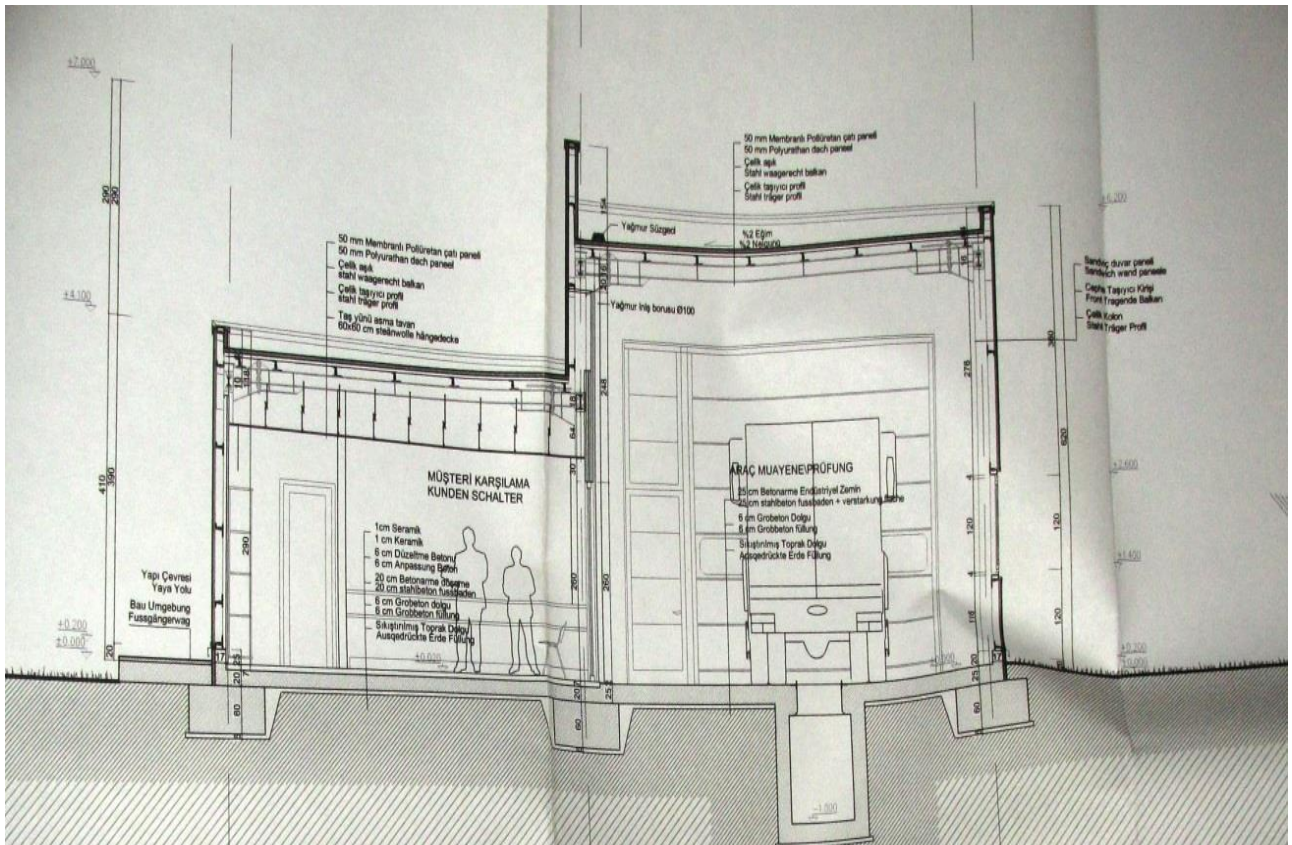
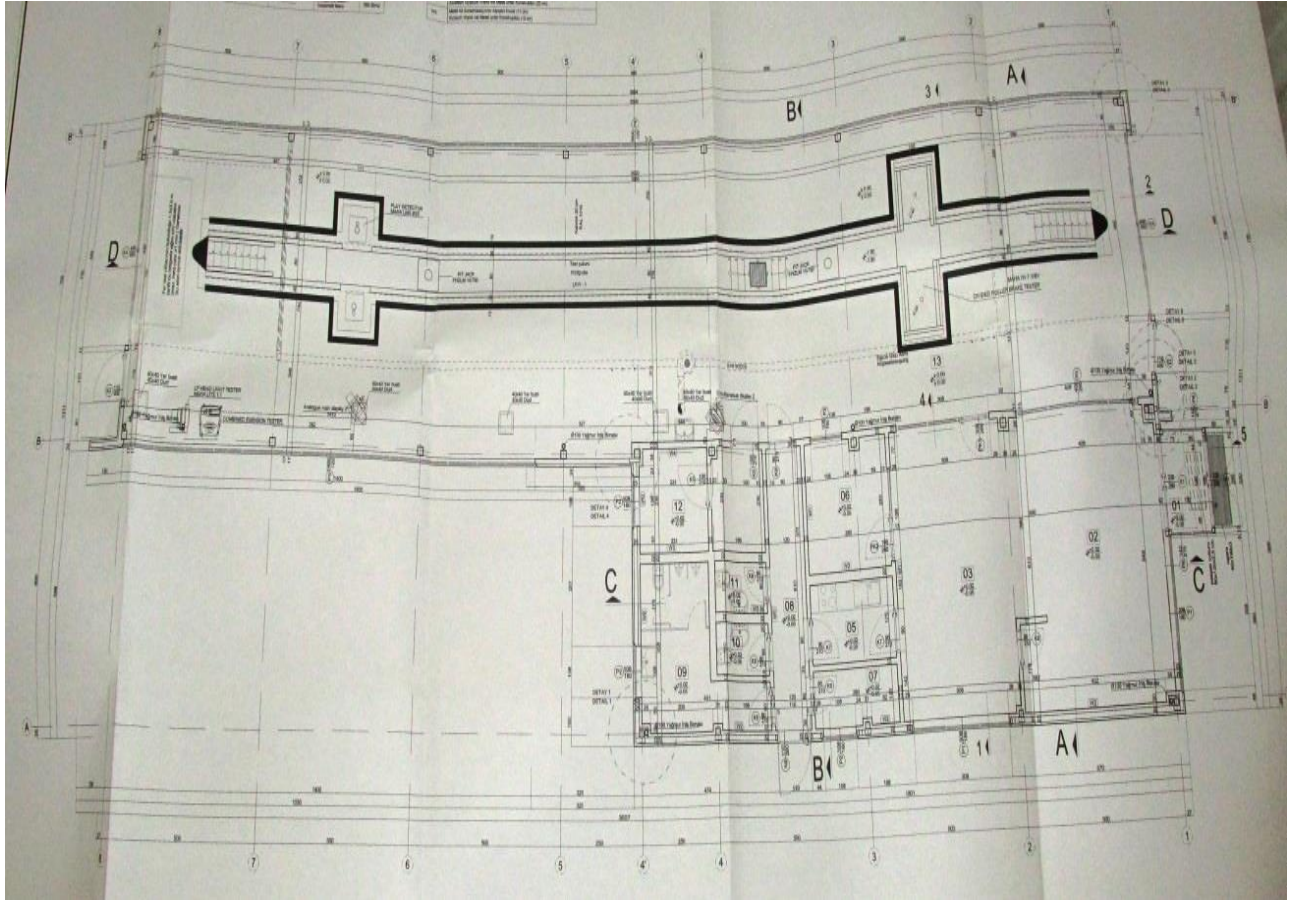
İli	KASTAMONU	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf					
İlçesi	TOSYA								
Mahallesi	DİLKÖŞAH								
Köyü									
Sokağı									
Mevkii	MERMERDİREK								
Satış Bedeli	400.000,00	Pafta No.	F3D22B4D	Ada No.	1713	Parsel No.	11	Yüzölçümü	
				ha	m ²	dm ²	5.960,68 m ²		
Niteliği	BİR KATLI ÇELİK KONSTRÜKSİYON PREFABRİK ARAÇ MUAYENE İSTASYONU								
Sınırı	Planındadır								
Zemin Sistem No : 35755374 QRKodu kullanarak tapuemanın haritasına ulaşabilirsiniz.									
Edinme Sebebi	<p>Tarzası REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. Müstakil ve daimi nitelikte olan arafak hakkı tescilli edilmiştir (Yatılıçlar: 5960,68m² Baş Tarh: 18/06/2008 Sayı: 30 ysl) YEVMİYE :18/06/2008 - 1746 M. MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÖST HAKKI TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE 4755 SAHFEDE TESCİL EDİLMİŞTİR. LEHTAR: TÜVTURK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM AŞ (Baş Tar: 18/06/2008 Bit.Tar: 18/06/2038) YEVMİYE :18/06/2008 - 1746 MÜSTAKİL VE DAİMİ NİTELİKTE OLAN ÖST HAKKI TOV TÜRK KUZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE ÖST HAKKI VARDIR. LEHTAR: REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ YEVMİYE :18/06/2008 - 1746</p>								
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi			
Cilt No.	5487	48	4749		20/11/2018	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
<p>NOT : - Mübeyyen perçin harita ve satış bir tarafta katipine tescil edilmiştir. - Tapu Kanunu ile ilgili tapu işlemlerine ilişkin olarak Tapu Kanunu hükümlerine başvurulmalıdır.</p>									

-İMAR DURUMU



-MİMARİ PROJE





YAPI RUHSATI																																																																																
1 Ruhsat Verisi Kurum TOSYA BELEDİYESİ			2 Ruhsat verilen yapının adresi KASTAMONU İlçe: TOSYA Bucak: Kızıy. Mahalle: YAVUZ SELİM Mahalle tarım kodu: 14			6 Ruhsatın Vaziyet Amacı 1 Yarı Yapı 2 Yarıleme 3 Yanıdan 4 Ek Bina 5 Kat Bevazi 6 Rave 7 Geçici 8 Taahhüt 9 Dolgu 10			9 Ruhsatın onay tarihi 01.08.2008			10 Ruhsat no 91	11 İlk ruhsat tarihi 15.12.2008		12 İkinci ruhsat tarihi 13.06.2008	13 İlk plan onay tarihi 15.12.2008	14 İkinci durum onay tarihi 18.06.2008	15 İmar durumu no 47	16 Zemin etüdü onay tarihi 17.07.2008	17 Parselasyon plan onay tarihi 18.06.2008	18 Parselasyon plan onay amacı ARAÇ MUAYENE İSTASYONU	19 Parsel alanı(m ²) 5960,68	20 Tapu teskil belgesi verim kurum TOSYA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	21 Tapu teskil belgesi tarihi 18.06.2008	22 Tapu teskil belgesi no 1746	23 ÇED raporu onay tarihi	24 Planlamaya imzaya başlama tarihi 01.08.2010	25 Planlamaya imzaya bitirme tarihi 01.08.2013	26 Ruhsatın geçerlilik tarihi 01.08.2013																																																			
3 Adı No: F32D22B4D 4 Adı No: 1713 5 Parsel No: 11 6 Blok No: 7 Bağimsız bölüm no:			8 Ruhsatın Verdiği Amaç			9 Ruhsatın onay tarihi			10 Ruhsat no		11 İlk ruhsat tarihi		12 İkinci ruhsat tarihi		13 İlk plan onay tarihi		14 İkinci durum onay tarihi		15 İmar durumu no		16 Zemin etüdü onay tarihi		17 Parsel alanı(m ²)		18 Parselasyon plan onay tarihi		19 Parselasyon plan onay amacı		20 Tapu teskil belgesi verim kurum		21 Tapu teskil belgesi tarihi		22 Tapu teskil belgesi no		23 ÇED raporu onay tarihi		24 Planlamaya imzaya başlama tarihi		25 Planlamaya imzaya bitirme tarihi		26 Ruhsatın geçerlilik tarihi																																							
Yapı Sahibinin 37 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no TÜVTURK KUZAY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. 18962266594			Yapı Mütahhidinin 32 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no MONO MİMARLIK İNŞ. TAHA DEK. SAN LTD. ŞTİ. ÖMER HULUSI ZEREN - 31279871008			Şantiye Şefinin 43 Adı soyadı, ünvanı			33 Oda sicil no 455533			34 Oda sicil durum belge no 0			35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı GÖZTEPE VERGİ DAİRESİ			36 Vergi kimlik no 6890190872			37 Sigorta sicil no 0			38 Sözleşme tarihi 30.07.2007			39 Sözleşme no 0			40 Yapı mütahhidin yetki belge no 0			41 Sicil esas adres POYRAZ SOK. ERDEMLER İŞ MRK. NO:9 KAT: 8 HASANPAŞA-KADIKÖY/İSTANBUL			42 İmza			43 Adres			44 TC kimlik no			45 Oda sicil durum belge no			46 Sigorta sicil no			47 Sözleşme tarihi			48 Sözleşme no																										
28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı MASLAK VERGİ DAİRESİ			29 Vergi kimlik no 18962266594			30 Adres BÜYÜKDERE CAD. NURÇEL PLAZA 71A BLOK KAT:17-18 ŞİŞLİ/İSTANBUL			31 İmza			32 Oda sicil no			33 Oda sicil durum belge no			34 Oda sicil durum belge no			35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı			36 Vergi kimlik no			37 Sigorta sicil no			38 Sözleşme tarihi			39 Sözleşme no			40 Yapı mütahhidin yetki belge no			41 Sicil esas adres			42 İmza			43 Adres			44 TC kimlik no			45 Oda sicil durum belge no			46 Sigorta sicil no			47 Sözleşme tarihi			48 Sözleşme no																				
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler			54 Benzer yapı sayısı 1			55 Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1			56 Yapıda konut birim(daire) sayısı 1			57 Yapının taban alanı(m ²) 383			58 Yapı inşaat alanı(m ²) 383			59 Toplam yapı sayısı 1			60 Toplam bağımsız bölüm sayısı 1			61 Toplam konut birim(daire) sayısı 1			62 Toplam taban alanı(m ²) 383			63 Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 383			64 Yapının yol kotu altı sayısı 1			65 Yapının yer kotu üstü kat sayısı 1			66 Yapının toplam kat sayısı 1			67 İlave kat sayısı			68 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 7			69 Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m) 7			70 Yapının toplam yüksekliği(m) 7			71 İlave kat yüksekliği(m)			72 Yapının sınıfı A11			73 Yapının grubu A			74 1 m ² maliyeti (YTL) 399			75 Yapının maliyeti (YTL) 152817			76 Yapının arsa değeri(YTL) 23843			77 Arsa dahil yapının maliyeti(YTL) 176660			78 Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL) 152817		
Yapının Teknik Özellikleri			79 Isıtma sistemi			80 Ortak Kullanılan Alanları			81 Yapının Taçyıcı Sistemleri			82 Sıcak Su Temin Sistemi			83 Sıcak Su Yalıtım Cinsi			84 Tesisatlar			85 Ortak Kullanılan Alanları			86 Yapının Taçyıcı Sistemleri			87 Dışarı Dolgu Maddesi Cinsi			88 Dışarı Dolgu Maddesi Cinsi			89 Dışarı Dolgu Maddesi Cinsi			90 Dışarı Dolgu Maddesi Cinsi			91 Dışarı Dolgu Maddesi Cinsi			92 Dışarı Dolgu Maddesi Cinsi			93 Dışarı Dolgu Maddesi Cinsi			94 Dışarı Dolgu Maddesi Cinsi			95 Dışarı Dolgu Maddesi Cinsi																													
90 Onay tarihi 01.08.2008			91 Adı soyadı İLHAN YAMAK			92 TC kimlik no 56143123724			93 Oda sicil durum belge no 37TU57652008			94 Adresi ESKİ KASAP HALI NO:3/A TOSYA			95 İmza			96 Onay tarihi 01.08.2008			97 Adı soyadı M.EMRE KARAKAŞ			98 TC kimlik no 56320117836			99 Oda sicil durum belge no 063700364			100 Adresi ESKİ KASAP HALI NO:3/A TOSYA			101 İmza			102 Onay tarihi			103 Adı soyadı			104 TC kimlik no			105 Adresi			106 İmza																																
96 Onay tarihi			97 Adı soyadı			98 TC kimlik no			99 Oda sicil durum belge no			100 Adresi			101 İmza			102 Onay tarihi			103 Adı soyadı			104 TC kimlik no			105 Adresi			106 İmza			107 Onay tarihi			108 Adı soyadı			109 TC kimlik no			110 Adresi			111 İmza																																			
112 Onay tarihi			113 Adı soyadı			114 TC kimlik no			115 Oda sicil durum belge no			116 Adresi			117 İmza			118 Onay tarihi			119 Adı soyadı			120 TC kimlik no			121 Adresi			122 İmza			123 Onay tarihi			124 Adı soyadı			125 TC kimlik no			126 Adresi			127 İmza																																			
128 Onay tarihi			129 Adı soyadı			130 TC kimlik no			131 Oda sicil durum belge no			132 Adresi			133 İmza			134 Onay tarihi			135 Adı soyadı			136 TC kimlik no			137 Adresi			138 İmza			139 Onay tarihi			140 Adı soyadı			141 TC kimlik no			142 Adresi			143 İmza																																			
144 Onay tarihi			145 Adı soyadı			146 TC kimlik no			147 Oda sicil durum belge no			148 Adresi			149 İmza			150 Onay tarihi			151 Adı soyadı			152 TC kimlik no			153 Adresi			154 İmza			155 Onay tarihi			156 Adı soyadı			157 TC kimlik no			158 Adresi			159 İmza																																			
160 Onay tarihi			161 Adı soyadı			162 TC kimlik no			163 Oda sicil durum belge no			164 Adresi			165 İmza			166 Onay tarihi			167 Adı soyadı			168 TC kimlik no			169 Adresi			170 İmza			171 Onay tarihi			172 Adı soyadı			173 TC kimlik no			174 Adresi			175 İmza																																			
176 Onay tarihi			177 Adı soyadı			178 TC kimlik no			179 Oda sicil durum belge no			180 Adresi			181 İmza			182 Onay tarihi			183 Adı soyadı			184 TC kimlik no			185 Adresi			186 İmza			187 Onay tarihi			188 Adı soyadı			189 TC kimlik no			190 Adresi			191 İmza																																			
192 Onay tarihi			193 Adı soyadı			194 TC kimlik no			195 Oda sicil durum belge no			196 Adresi			197 İmza			198 Onay tarihi			199 Adı soyadı			200 TC kimlik no			201 Adresi			202 İmza			203 Onay tarihi			204 Adı soyadı			205 TC kimlik no			206 Adresi			207 İmza																																			
208 Onay tarihi			209 Adı soyadı			210 TC kimlik no			211 Oda sicil durum belge no			212 Adresi			213 İmza			214 Onay tarihi			215 Adı soyadı			216 TC kimlik no			217 Adresi			218 İmza			219 Onay tarihi			220 Adı soyadı			221 TC kimlik no			222 Adresi			223 İmza																																			
224 Onay tarihi			225 Adı soyadı			226 TC kimlik no			227 Oda sicil durum belge no			228 Adresi			229 İmza			230 Onay tarihi			231 Adı soyadı			232 TC kimlik no			233 Adresi			234 İmza			235 Onay tarihi			236 Adı soyadı			237 TC kimlik no			238 Adresi			239 İmza																																			
240 Onay tarihi			241 Adı soyadı			242 TC kimlik no			243 Oda sicil durum belge no			244 Adresi			245 İmza			246 Onay tarihi			247 Adı soyadı			248 TC kimlik no			249 Adresi			250 İmza			251 Onay tarihi			252 Adı soyadı			253 TC kimlik no			254 Adresi			255 İmza																																			
256 Onay tarihi			257 Adı soyadı			258 TC kimlik no			259 Oda sicil durum belge no			260 Adresi			261 İmza			262 Onay tarihi			263 Adı soyadı			264 TC kimlik no			265 Adresi			266 İmza			267 Onay tarihi			268 Adı soyadı			269 TC kimlik no			270 Adresi			271 İmza																																			
272 Onay tarihi			273 Adı soyadı			274 TC kimlik no			275 Oda sicil durum belge no			276 Adresi			277 İmza			278 Onay tarihi			279 Adı soyadı			280 TC kimlik no			281 Adresi			282 İmza			283 Onay tarihi			284 Adı soyadı			285 TC kimlik no			286 Adresi			287 İmza																																			
288 Onay tarihi			289 Adı soyadı			290 TC kimlik no			291 Oda sicil durum belge no			292 Adresi			293 İmza			294 Onay tarihi			295 Adı soyadı			296 TC kimlik no			297 Adresi			298 İmza			299 Onay tarihi			300 Adı soyadı			301 TC kimlik no			302 Adresi			303 İmza																																			
304 Onay tarihi			305 Adı soyadı			306 TC kimlik no			307 Oda sicil durum belge no			308 Adresi			309 İmza			310 Onay tarihi			311 Adı soyadı			312 TC kimlik no			313 Adresi			314 İmza			315 Onay tarihi			316 Adı soyadı			317 TC kimlik no			318 Adresi			319 İmza																																			
320 Onay tarihi			321 Adı soyadı			322 TC kimlik no			323 Oda sicil durum belge no			324 Adresi			325 İmza			326 Onay tarihi			327 Adı soyadı			328 TC kimlik no			329 Adresi			330 İmza			331 Onay tarihi			332 Adı soyadı			333 TC kimlik no			334 Adresi			335 İmza																																			
336 Onay tarihi			337 Adı soyadı			338 TC kimlik no			339 Oda sicil durum belge no			340 Adresi			341 İmza			342 Onay tarihi			343 Adı soyadı			344 TC kimlik no			345 Adresi			346 İmza			347 Onay tarihi			348 Adı soyadı			349 TC kimlik no			350 Adresi			351 İmza																																			
352 Onay tarihi			353 Adı soyadı			354 TC kimlik no			355 Oda sicil durum belge no			356 Adresi			357 İmza			358 Onay tarihi			359 Adı soyadı			360 TC kimlik no			361 Adresi			362 İmza			363 Onay tarihi			364 Adı soyadı			365 TC kimlik no			366 Adresi			367 İmza																																			
368 Onay tarihi			369 Adı soyadı			370 TC kimlik no			371 Oda sicil durum belge no			372 Adresi			373 İmza			374 Onay tarihi			375 Adı soyadı			376 TC kimlik no			377 Adresi			378 İmza			379 Onay tarihi			380 Adı soyadı			381 TC kimlik no			382 Adresi			383 İmza																																			
384 Onay tarihi			385 Adı soyadı			386 TC kimlik no			387 Oda sicil durum belge no			388 Adresi			389 İmza			390 Onay tarihi			391 Adı soyadı			392 TC kimlik no			393 Adresi			394 İmza			395 Onay tarihi			396 Adı soyadı			397 TC kimlik no			398 Adresi			399 İmza																																			
400 Onay tarihi			401 Adı soyadı			402 TC kimlik no			403 Oda sicil durum belge no			404 Adresi			405 İmza			406 Onay tarihi			407 Adı soyadı			408 TC kimlik no			409 Adresi			410 İmza			411 Onay tarihi			412 Adı soyadı			413 TC kimlik no			414 Adresi			415 İmza																																			
416 Onay tarihi			417 Adı soyadı			418 TC kimlik no			419 Oda sicil durum belge no			420 Adresi			421 İmza			422 Onay tarihi			423 Adı soyadı			424 TC kimlik no			425 Adresi			426 İmza			427 Onay tarihi			428 Adı soyadı			429 TC kimlik no			430 Adresi			431 İmza																																			
432 Onay tarihi			433 Adı soyadı			434 TC kimlik no			435 Oda sicil durum belge no			436 Adresi			437 İmza			438 Onay tarihi			439 Adı soyadı			440 TC kimlik no			441 Adresi			442 İmza			443 Onay tarihi			444 Adı soyadı			445 TC kimlik no			446 Adresi			447 İmza																																			
448 Onay tarihi			449 Adı soyadı			450 TC kimlik no			451 Oda sicil durum belge no			452 Adresi			453 İmza			454 Onay tarihi			455 Adı soyadı			456 TC kimlik no			457 Adresi			458 İmza			459 Onay tarihi			460 Adı soyadı			461 TC kimlik no			462 Adresi			463 İmza																																			
464 Onay tarihi			465 Adı soyadı			466 TC kimlik no			467 Oda sicil durum belge no			468 Adresi			469 İmza			470 Onay tarihi			471 Adı soyadı			472 TC kimlik no			473 Adresi			474 İmza			475 Onay tarihi			476 Adı soyadı			477 TC kimlik no			478 Adresi			479 İmza																																			
480 Onay tarihi			481 Adı soyadı			482 TC kimlik no			483 Oda sicil durum belge no			484 Adresi			485 İmza			486 Onay tarihi			487 Adı soyadı			488 TC kimlik no			489 Adresi			490 İmza			491 Onay tarihi			492 Adı soyadı			493 TC kimlik no			494 Adresi			495 İmza																																			
496 Onay tarihi			497 Adı soyadı			498 TC kimlik no			499 Oda sicil durum belge no			500 Adresi			501 İmza			502 Onay tarihi			503 Adı soyadı			504 TC kimlik no			505 Adresi			506 İmza			507 Onay tarihi			508 Adı soyadı			509 TC kimlik no			510 Adresi			511 İmza																																			
512 Onay tarihi			513 Adı soyadı			514 TC kimlik no			515 Oda sicil durum belge no			516 Adresi			517 İmza			518 Onay tarihi			519 Adı soyadı			520 TC kimlik no			521 Adresi			522 İmza			523 Onay tarihi			524 Adı soyadı			525 TC kimlik no			526 Adresi			527 İmza																																			
528 Onay tarihi			529 Adı soyadı			530 TC kimlik no			531 Oda sicil durum belge no			532 Adresi			533 İmza			534 Onay tarihi			535 Adı soyadı			536 TC kimlik no			537 Adresi			538 İmza			539 Onay tarihi			540 Adı soyadı			541 TC kimlik no			542 Adresi			543 İmza																																			
544 Onay tarihi			545 Adı soyadı			546 TC kimlik no			547 Oda sicil durum belge no			548 Adresi			549 İmza			550 Onay tarihi			551 Adı soyadı			552 TC kimlik no			553 Adresi			554 İmza			555 Onay tarihi			556 Adı soyadı			557 TC kimlik no			558 Adresi			559 İmza																																			
560 Onay tarihi			561 Adı soyadı			562 TC kimlik no			563 Oda sicil durum belge no			564 Adresi			565 İmza			566 Onay tarihi			567 Adı soyadı			568 TC kimlik no			569 Adresi			570 İmza			571 Onay tarihi			572 Adı soyadı			573 TC kimlik no			574 Adresi			575 İmza																																			
576 Onay tarihi			577 Adı soyadı			578 TC kimlik no			579 Oda sicil durum belge no			580 Adresi			581 İmza			582 Onay tarihi			583 Adı soyadı			584 TC kimlik no			585 Adresi			586 İmza			587 Onay tarihi			588 Adı soyadı			589 TC kimlik no			590 Adresi			591 İmza																																			
592 Onay tarihi			593 Adı soyadı			594 TC kimlik no			595 Oda sicil durum belge no			596 Adresi			597 İmza			598 Onay tarihi			599 Adı soyadı			600 TC kimlik no			601 Adresi			602 İmza			603 Onay tarihi			604 Adı soyadı			605 TC kimlik no			606 Adresi			607 İmza																																			
608 Onay tarihi			609 Adı soyadı			610 TC kimlik no			611 Oda sicil durum belge no			612 Adresi			613 İmza			614 Onay tarihi			615 Adı soyadı			616 TC kimlik no			617 Adresi			618 İmza			619 Onay tarihi			620 Adı soyadı			621 TC kimlik no			622 Adresi			623 İmza																																			
624 Onay tarihi			625 Adı soyadı			626 TC kimlik no			627 Oda sicil durum belge no			628 Adresi			629 İmza			630 Onay tarihi			631 Adı soyadı			632 TC kimlik no			633 Adresi			634 İmza			635 Onay tarihi			636 Adı soyadı			637 TC kimlik no			638 Adresi			639 İmza																																			
640 Onay tarihi			641 Adı soyadı			642 TC kimlik no			643 Oda sicil durum belge no			644 Adresi			645 İmza			646 Onay tarihi			647 Adı soyadı			648 TC kimlik no			649 Adresi			650 İmza			651 Onay tarihi			652 Adı soyadı			653 TC kimlik no</																																									

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																	
1. Belgesin Verilen Kurum TOSYA BELEDİYESİ			2. Belge verilen yapının adresi KASTAMONU İÇİ TOSYA			9. Belgesin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısıtlı kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yaptı kullanma izni			10. Belgesin onay tarihi 06.05.2009		11. Belge no 24						
3. Blok Bucak KÖYÜ			4. Blok no 14			12. Belgesin esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yerinden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 6.Bevce <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tekilat <input type="checkbox"/> 9.Doğru <input type="checkbox"/> 10.Renk Arayış <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13.Fosforaj <input type="checkbox"/> 14.Mekanik Tesviye <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Tesviye <input type="checkbox"/> 16.Ham Değişiklik <input type="checkbox"/> 17.İstinat Ovarın <input type="checkbox"/> 18.Bağcı Ovarın <input type="checkbox"/> 19.			13. İlk yapı ruhsatı tarihi 01.08.2008			14. İlk yapı ruhsatı no 91			15. Son yapı ruhsatı tarihi		16. Son yapı ruhsatı no
5. Mahalle YAHUZ SELİM			6. Mahalle tarifi kodu 14			17. Yeniden ruhsat tarihi			18. Yeniden ruhsat tarihi		19. Tekilat ruhsatı tarihi						
7. Cadde/Sokak tarifi kodu 9,01			8. Dış kapı no 1			20. İmar planı onay tarihi 15.12.2006			21. İmar durumu tarihi 13.06.2008		22. İmar durumu no 47						
9. Site adı			10. Mevki adı			23. Zemin etek onay tarihi 17.07.2008			24. CED raporu onay tarihi		25. Tapu tescil belgesi tarihi 05.05.2009						
11. 3. Blok No F32D2B4D			12. 4. Blok No 1713			13. 5. Parsel No 11			14. 6. Blok no			26. Tapu tescil belgesi no 2232					
15. 7. Kısıtlı kullanma izni ve belge verilen bağımsız bölüm			16. 8. Dışarı Ocak kısıtlı kullanma izni alınan bağımsız bölüm no			17. 27. Tapu tescil belgesi verilen kurum TOSYA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ			18. 28. Parselasyon planı onay tarihi 18.06.2008		19. 29. Parselasyon planı onay tarihi ARAÇ MUAYENE İSTASYONU						
20. 30. Parsel alanı(m ²) 5960,68			21. 31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no TÜVTÜRK KUZAY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş. 18862286584			22. 32. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no MONO MİMARLIK İNŞ.TAAH.DEK.SAN.LTD.ŞTİ.ÖMER HULUSİ ZEREN 31279871008			23. 33. Adı soyadı, ünvanı Şantiye Şefinin								
24. 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MASLAK VERGİ DAİRESİ			25. 35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı GÖZTEPE VERGİ DAİRESİ			26. 36. Oda sicil no 455533			27. 37. Oda sicil durum belge no 0								
28. 38. Adres BOYÜKDERE CAD.NUROL PLAZA 71A BLOK KAT 17-18 ŞİŞLİ/İSTANBUL			29. 39. Sadece adres POYRAZ SOK.ERDEMLER İŞ.MRK.NO:9 KAT:8 HASANPAŞA-KADIKÖY/İSTANBUL			30. 40. Sigorta sicil no 0			31. 41. Sözetleme tarihi 30.07.2007								
32. 42. Sigorta sicil no 0			33. 43. Sözetleme tarihi 0			34. 44. Yapı müteahhidi yetki belge no 0			35. 45. İnşa								
36. 46. İnşa			37. 47. İnşa			38. 48. İnşa			39. 49. İnşa								
40. 50. İnşa			41. 51. İnşa			42. 52. İnşa			43. 53. İnşa								
44. 54. İnşa			45. 55. İnşa			46. 56. İnşa			47. 57. İnşa								
48. 58. İnşa			49. 59. İnşa			50. 60. İnşa			51. 61. İnşa								
52. 62. İnşa			53. 63. İnşa			54. 64. İnşa			55. 65. İnşa								
56. 66. İnşa			57. 67. İnşa			58. 68. İnşa			59. 69. İnşa								
60. 70. İnşa			61. 71. İnşa			62. 72. İnşa			63. 73. İnşa								
64. 74. İnşa			65. 75. İnşa			66. 76. İnşa			67. 77. İnşa								
68. 78. İnşa			69. 79. İnşa			70. 80. İnşa			71. 81. İnşa								
72. 82. İnşa			73. 83. İnşa			74. 84. İnşa			75. 85. İnşa								
76. 86. İnşa			77. 87. İnşa			78. 88. İnşa			79. 89. İnşa								
80. 90. İnşa			81. 91. İnşa			82. 92. İnşa			83. 93. İnşa								
84. 94. İnşa			85. 95. İnşa			86. 96. İnşa			87. 97. İnşa								
88. 98. İnşa			89. 99. İnşa			90. 100. İnşa			91. 101. İnşa								
92. 102. İnşa			93. 103. İnşa			94. 104. İnşa			95. 105. İnşa								
96. 106. İnşa			97. 107. İnşa			98. 108. İnşa			99. 109. İnşa								
100. 110. İnşa			101. 111. İnşa			102. 112. İnşa			103. 113. İnşa								
104. 114. İnşa			105. 115. İnşa			106. 116. İnşa			107. 117. İnşa								
108. 118. İnşa			109. 119. İnşa			110. 120. İnşa			111. 121. İnşa								
112. 122. İnşa			113. 123. İnşa			114. 124. İnşa			115. 125. İnşa								
116. 126. İnşa			117. 127. İnşa			118. 128. İnşa			119. 129. İnşa								
120. 130. İnşa			121. 131. İnşa			122. 132. İnşa			123. 133. İnşa								
124. 134. İnşa			125. 135. İnşa			126. 136. İnşa			127. 137. İnşa								
128. 138. İnşa			129. 139. İnşa			130. 140. İnşa			131. 141. İnşa								
132. 142. İnşa			133. 143. İnşa			134. 144. İnşa			135. 145. İnşa								
136. 146. İnşa			137. 147. İnşa			138. 148. İnşa			139. 149. İnşa								
140. 150. İnşa			141. 151. İnşa			142. 152. İnşa			143. 153. İnşa								
144. 154. İnşa			145. 155. İnşa			146. 156. İnşa			147. 157. İnşa								
148. 158. İnşa			149. 159. İnşa			150. 160. İnşa			151. 161. İnşa								
152. 162. İnşa			153. 163. İnşa			154. 164. İnşa			155. 165. İnşa								
156. 166. İnşa			157. 167. İnşa			158. 168. İnşa			159. 169. İnşa								
160. 170. İnşa			161. 171. İnşa			162. 172. İnşa			163. 173. İnşa								
164. 174. İnşa			165. 175. İnşa			166. 176. İnşa			167. 177. İnşa								
168. 178. İnşa			169. 179. İnşa			170. 180. İnşa			171. 181. İnşa								
172. 182. İnşa			173. 183. İnşa			174. 184. İnşa			175. 185. İnşa								
176. 186. İnşa			177. 187. İnşa			178. 188. İnşa			179. 189. İnşa								
180. 190. İnşa			181. 191. İnşa			182. 192. İnşa			183. 193. İnşa								
184. 194. İnşa			185. 195. İnşa			186. 196. İnşa			187. 197. İnşa								
188. 198. İnşa			189. 199. İnşa			190. 200. İnşa			191. 201. İnşa								
192. 202. İnşa			193. 203. İnşa			194. 204. İnşa			195. 205. İnşa								
196. 206. İnşa			197. 207. İnşa			198. 208. İnşa			199. 209. İnşa								
200. 210. İnşa			201. 211. İnşa			202. 212. İnşa			203. 213. İnşa								
204. 214. İnşa			205. 215. İnşa			206. 216. İnşa			207. 217. İnşa								
208. 218. İnşa			209. 219. İnşa			210. 220. İnşa			211. 221. İnşa								
212. 222. İnşa			213. 223. İnşa			214. 224. İnşa			215. 225. İnşa								
216. 226. İnşa			217. 227. İnşa			218. 228. İnşa			219. 229. İnşa								
220. 230. İnşa			221. 231. İnşa			222. 232. İnşa			223. 233. İnşa								
224. 234. İnşa			225. 235. İnşa			226. 236. İnşa			227. 237. İnşa								
228. 238. İnşa			229. 239. İnşa			230. 240. İnşa			231. 241. İnşa								
232. 242. İnşa			233. 243. İnşa			234. 244. İnşa			235. 245. İnşa								
236. 246. İnşa			237. 247. İnşa			238. 248. İnşa			239. 249. İnşa								
240. 250. İnşa			241. 251. İnşa			242. 252. İnşa			243. 253. İnşa								
244. 254. İnşa			245. 255. İnşa			246. 256. İnşa			247. 257. İnşa								
248. 258. İnşa			249. 259. İnşa			250. 260. İnşa			251. 261. İnşa								
252. 262. İnşa			253. 263. İnşa			254. 264. İnşa			255. 265. İnşa								
256. 266. İnşa			257. 267. İnşa			258. 268. İnşa			259. 269. İnşa								
260. 270. İnşa			261. 271. İnşa			262. 272. İnşa			263. 273. İnşa								
264. 274. İnşa			265. 275. İnşa			266. 276. İnşa			267. 277. İnşa								
268. 278. İnşa			269. 279. İnşa			270. 280. İnşa			271. 281. İnşa								
272. 282. İnşa			273. 283. İnşa			274. 284. İnşa			275. 285. İnşa								
276. 286. İnşa			277. 287. İnşa			278. 288. İnşa			279. 289. İnşa								
280. 290. İnşa			281. 291. İnşa			282. 292. İnşa			283. 293. İnşa								
284. 294. İnşa			285. 295. İnşa			286. 296. İnşa			287. 297. İnşa								
288. 298. İnşa			289. 299. İnşa			290. 300. İnşa			291. 301. İnşa								
292. 302. İnşa			293. 303. İnşa			294. 304. İnşa			295. 305. İnşa								
296. 306. İnşa			297. 307. İnşa			298. 308. İnşa			299. 309. İnşa								
300. 310. İnşa			301. 311. İnşa			302. 312. İnşa			303. 313. İnşa								
304. 314. İnşa			305. 315. İnşa			306. 316. İnşa			307. 317. İnşa								
308. 318. İnşa			309. 319. İnşa			310. 320. İnşa			311. 321. İnşa								
312. 322. İnşa			313. 323. İnşa			314. 324. İnşa			315. 325. İnşa								
316. 326. İnşa			317. 327. İnşa			318. 328. İnşa			319. 329. İnşa								
320. 330. İnşa			321. 331. İnşa			322. 332. İnşa			323. 333. İnşa								
324. 334. İnşa			325. 335. İnşa			326. 336. İnşa			327. 337. İnşa								
328. 338. İnşa			329. 339. İnşa			330. 340. İnşa			331. 341. İnşa								
332. 342. İnşa			333. 343. İnşa			334. 344. İnşa			335. 345. İnşa								
336. 346. İnşa			337. 347. İnşa			338. 348. İnşa			339. 349. İnşa								
340. 350. İnşa			341. 351. İnşa			342. 352. İnşa			343. 353. İnşa								
344. 354. İnşa			345. 355. İnşa			346. 356. İnşa			347. 357. İnşa								
348. 358. İnşa			349. 359. İnşa			350. 360. İnşa			351. 361. İnşa								
352. 362. İnşa			353. 363. İnşa			354. 364. İnşa			355. 365. İnşa								
356. 366. İnşa			357. 367. İnşa			358. 368. İnşa			359. 369. İnşa								
360. 370. İnşa			361. 371. İnşa			362. 372. İnşa			363. 373. İnşa								
364. 374. İnşa			365. 375. İnşa			366. 376. İnşa			367. 377. İnşa								
368. 378. İnşa			369. 379. İnşa			370. 380. İnşa			371. 381. İnşa								
372. 382. İnşa			373. 383. İnşa			374. 384. İnşa			375. 385. İnşa								
376. 386. İnşa			377. 387. İnşa			378. 388. İnşa			379. 389. İnşa								
380. 390. İnşa			381. 391. İnşa			382. 392. İnşa			383. 393. İnşa								
384. 394. İnşa			385. 395. İnşa			386. 396. İnşa			387. 397. İnşa								
388. 398. İnşa			389. 399. İnşa			390. 400. İnşa			391. 401. İnşa								
392. 402. İnşa			393. 403. İnşa			394. 404. İnşa			395. 405. İnşa								
396. 406. İnşa			397. 407. İnşa			398. 408. İnşa			399. 409. İnşa								
400. 410. İnşa			401. 411. İnşa			402. 412. İnşa			403. 413. İnşa								
404. 414. İnşa			405. 415. İnşa			406. 416. İnşa			407. 417. İnşa								
408. 418. İnşa			409. 419. İnşa			410. 420. İnşa			411. 421. İnşa								
412. 422. İnşa			413. 423. İnşa			414. 424. İnşa			415. 425. İnşa								
416. 426. İnşa			417. 427. İnşa			418. 428. İnşa			419. 429. İnşa								
420. 430. İnşa			421. 431. İnşa			422. 432. İnşa			423. 433. İnşa								
424. 434. İnşa			425. 435. İnşa			426. 436. İnşa			427. 437. İnşa								
428. 438. İnşa			429. 439. İnşa			430. 440. İnşa			431. 441. İnşa								
432. 442. İnşa			433. 443. İnşa			434. 444. İnşa			435. 445. İnşa								
436. 446. İnşa			437. 447. İnşa			438. 448. İnşa			439. 449. İnşa								
440. 450. İnşa			441. 451. İnşa			442. 452. İnşa			443. 453. İnşa								
444. 454. İnşa			445. 455. İnşa			446. 456. İnşa			447. 457. İnşa								
448. 458. İnşa			449. 459. İnşa			450. 460. İnşa			451. 461. İnşa								
452. 462. İnşa			453. 463. İnşa			454. 464. İnşa			455. 465. İnşa								
456. 466. İnşa			457. 467. İnşa			458. 468. İnşa			459. 469. İnşa								
460. 470. İnşa			461. 471. İnşa			462. 472. İnşa			463. 473. İnşa								
464. 474. İnşa			465. 475. İnşa			466. 476. İnşa			467. 477. İnşa								
468. 478. İnşa			469. 479. İnşa			470. 480. İnşa			471. 481. İnşa								
472. 482. İnşa			473. 483. İnşa			474. 484. İnşa			475. 485. İnşa								
476. 486. İnşa			477. 487. İnşa			478. 488. İnşa			479. 489. İnşa								
480. 490. İnşa			481. 491. İnşa			482. 492. İnşa			483. 493. İnşa								
484. 494. İnşa			485. 495. İnşa			486. 496. İnşa			487. 497. İnşa								
488. 498. İnşa			489. 499. İnşa			490. 500. İnşa			491. 501. İnşa								
492. 502. İnşa			493. 503. İnşa			494. 504. İnşa			495. 505. İnşa								
496. 506. İnşa			497. 507. İnşa			498. 508. İnşa			499. 509. İnşa								
500. 510. İnşa			501. 511. İnşa			502. 512. İnşa			503. 513. İnşa								
504. 514. İnşa			505. 515. İnşa			506. 516. İnşa			507. 517. İnşa								
508. 518. İnşa			509. 519. İnşa			510. 520. İnşa			511. 521. İnşa								
512. 522. İnşa			513. 523. İnşa			514. 524. İnşa			515								



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti

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

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	07249
KONYA 9. NOTERİ ALI CAN	<p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</p>	
	İMZA	İMZA
	İMZA	İMZA
	<p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin, ana adı Salise, doğum tarihi 8/6/1960, doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019</p> <p>DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.</p>	
		<p>KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN</p> 

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

A-3 / 1 - 1